

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

2024



Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş.

RAPOR NO :

GR-2273

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, 21.02.2024 tarihinde, GR-2273 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Değerleme Uzmanı Mehmet Furkan ALTINDAĞ, Rapor Kontrolörü Değerleme Uzmanı Serdar ÖZATA ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdem YILMAZ'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 ilgimiz 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 hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgede 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 değerler 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 değerler 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	02.02.2024
RAPOR TARİHİ	21.02.2024
RAPOR NO	GR-2273
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Çamlık Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi N:59, 59/A, 59/B, 59/C, 59/D, 59/E, 59/F, 59/G Selçuk / İZMİR
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	46.500.000,00	1.499.434,08
Gayrimenkulün KDV Dahil Pazar Değeri	55.800.000,00	1.799.320,90

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	KONTROLÖR	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Mehmet Furkan ALTINDAĞ	Serdar ÖZATA	Erdem YILMAZ
(SPK Lisans No: 408907)	(SPK Lisans No: 404740)	(SPK Lisans No: 400890)

İçindekiler

BÖLÜM 1 – RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	7
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası.....	7
1.2. Rapor Türü.....	7
1.3. Raporu Hazırlayanlar	7
1.4. Değerleme Tarihi.....	7
1.5. Dayanak Sözleşmesi.....	7
1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	7
1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	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.....	9
3.1. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	9
3.2. 2023 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	10
3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	10
3.4.1.İzmir İli.....	10
3.4.2.Selçuk İlçesi.....	10
BÖLÜM 4 – GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	11
4.1. Çevre ve Konum.....	12
4.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi.....	12
4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	13
4.3. İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	13
4.4. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	14
4.4.1. Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	14
4.4.2. Belediye İncelemesi	14
4.4.3. Diğer Kurumlarda Yapılan İncelemeler	15
4.5. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	15
4.6. En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	16
4.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	16

4.8. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	16
4.9. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	16
4.10. Gayrimenkul Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Faktörler.....	21
BÖLÜM 5 – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	22
5.1. Değerleme Yöntemleri	22
5.1.1. Pazar Yaklaşımı.....	22
5.1.2. Gelir Yaklaşımı.....	22
5.1.3. Maliyet Yaklaşımı	22
5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi	23
BÖLÜM 6 – DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	24
6.1. Pazar Yaklaşımı İle Pazar Değeri Hesabı ve Analizi	24
6.1.1 Ulaşılan Sonuç.....	26
6.2 Gelir Yaklaşımı İle Pazar Değeri Hesabı ve Analizi.....	26
6.3 Maliyet Hesabı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç Pazar Değeri Hesabı Ve Analizi.....	27
6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş.....	28
BÖLÜM 7 – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	29

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, 21.02.2024 tarihinde GR-2273 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İşbu rapor; İzmir İli, Selçuk İlçesi, Çamlık Mahallesi, 210 ada 1 parsel numaralı, “İncir Bahçesi”; 210 Ada 4 Parsel numaralı “İncir Bahçesi” ve 210 ada 5 Parsel numaralı “ Bir adet 2 katlı bina 1 adet tek katlı bina ve birer katlı 4 depo ve Arsası” nitelikli gayrimenkullerin 21.02.2024 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 Serdar ÖZATA ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdem YILMAZ tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Rapora konu gayrimenkulün yerindeki mahal incelemesi 02.02.2024 tarihinde tamamlanmış, akabinde resmi kurum araştırmaları ve ofis çalışmaları neticesinde işbu rapor 21.02.2024 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 değerlendirme 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 ticarete 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. İzmir İli

İzmir, Türkiye’nin batısında yer alan bir şehir ve ülkenin İstanbul ve Ankara’dan sonra üçüncü büyük metropolü ve fuarlar merkezi, ticaret ile bütünleşmiş çağdaş bir liman kentidir. Türkiye’nin Ege Bölgesi’nde yer alır ve Ege Denizi’nin kıyısında bulunur. Ege Denizi’nin kıyısında bulunması, İzmir’i tarih boyunca stratejik bir liman kenti kılmıştır. Şehrin batısında Ege Denizi, güneyinde Aydın İli, doğusunda Manisa İli, kuzeyinde ise Balıkesir İli yer almaktadır.

Sanayi sektörü, 1950’li yıllardan bu yana İzmir’de temel ekonomik faaliyet olarak, kentin biçimlenmesinde belirleyici etkenlerden biri olmuştur. Büyük bir finans, ticaret, kültür ve sanayi merkezi olan İzmir, sayısız büyük ve küçük ölçekli işletmeye ev sahipliği yapmaktadır. Finans sektörü, ticaret, turizm, sanayi ve hizmet sektörleri İzmir’in ekonomisinde önemli bir rol oynar. İzmir Limanı, ticaretin önemli bir merkezi konumundadır. Ayrıca, şehirde birçok uluslararası şirketin merkezi bulunmaktadır.

Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma’nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyonya kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu. Bu maksatla bu şehre “Güzel İzmir”, “Eski İzmir” ve “La Perle de l’Ionie” (İyonya’nın İncisi) deniyordu. Tarihten beri bu tanımlarla yıllar sonra şehrin sıfatı haline gelmiştir.

3.4.2. Selçuk İlçesi

Selçuk, eski adıyla Ayasuluk, 1304 yılında Aydınoğulları Beyliği’nin kontrolüne girmiş ve 1426 yılında Osmanlı Devleti topraklarına dahil edilmiştir. 1914’te Ayasuluk olan adı, Selçuk olarak değiştirilmiş ve Kurtuluş Savaşı sonrasında Akıncılar olarak bilinen Selçuk, 1957 yılında İzmir İli’ne katılarak ilçe unvanını almıştır.

Selçuk, dünyanın en büyük açık hava müzelerinden biri olarak bilinir. Antik Çağ’ın önemli yerleşim yerlerinden biri olan Selçuk, tarihi yapıların büyük bir kısmını korumuştur. Efes ören yeri, Türk ve dünya turizmi için önemli bir merkezdir ve her yıl yaklaşık 2 milyon ziyaretçi tarafından ziyaret edilmektedir. Selçuk Efes Müzesi, sadece yerel eserleri sergileyerek Avrupa’nın en önemli ve zengin müzelerinden biri konumundadır. Ayrıca, müzede düzenlenen konferanslar ve resim sergileri kültür hayatına katkı sağlar.

Selçuklu sanatının önemli eserlerinden biri olan İsa Bey Camii, Selçuk'ta bulunmaktadır. Bu cami, avlulu Türk camii mimarisinin ve Anadolu sütunlu camilerinin en eski bilinen örneklerinden biridir.

İzmir ilinin en güneydeki ilçesi olan Selçuk, İzmir-Aydın karayolu üzerinde konumlanmıştır ve deniz kenarındadır. İlçenin sınırları içinde Menderes, Torbalı, Tire, Germencik, Kuşadası ve Söke ilçeleri ile Ege Denizi yer almaktadır. İzmir il merkezine 74 km uzaklıktadır ve 317 km²'lik bir yüzölçümüne sahiptir. İlçenin 9 km'lik sahil şeridi, Pamucak Sahili olarak adlandırılan Türkiye'nin en uzun sahil alanlarından biridir.

Selçuk, doğusunda yer alan Maden, Kayser ve Sarıkaya dağları ile birlikte, güneyindeki Bülbül Dağı'yla çevrili bir coğrafyaya sahiptir. Küçük Menderes Nehri, ilçenin kuzeyinden geçer ve 9 km batısında denize dökülür. Selçuk'un doğusunda Belevi Gölü, kuzeybatısında Kuş Cenneti ve toplamda beş doğal göle ev sahipliği yapar.

İklimi Akdeniz iklimi olan Selçuk'ta yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise ılıman ve yağışlı geçer. İlçenin yüzölçümünün %52'si ormanlık alanlarla kaplıdır, bu da Selçuk'un doğal güzelliklerle bezeli zengin bir coğrafyaya sahip olduğunu gösterir.

BÖLÜM 4 – GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER



4.1. Çevre ve Konum

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir İli, Selçuk İlçesi, Çamlık Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, No:59 posta adresinde ve "37,883401, 27,389201" koordinatlarında konumlanmaktadır.

Taşınmazlar, Selçuk İlçe Merkezine yaklaşık 7,9 km, İzmir İl Merkezine (Konak) yaklaşık 101 km, mesafede olup Aydın İzmir Karayolu üzerinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; Selçuk Merkezden güney istikametinde, Çamlık Merkeze gidilir. Çamlık Merkezi geçer geçmez sol kolda kalmaktadır.

Konu gayrimenkullerin yer aldığı Çamlık Mahallesi, ilçe merkezinin güneydoğusunda yer almaktadır. Mahallede yapılaşma genellikle 0-30 yaş aralığında, ayrıık nizamda, müstakil tarzında inşa edilmiş konut yerleşimi, ana caddelerde ticari nitelikli şeklindedir. İlçe merkezine uzak mesafede yer alan taşınmazın yakın çevresinde; Çamlık Mezarlığı, 80. Yıl Çamlık Ortaokulu, Tren Müzesi ve Çalık Merkez yer almaktadır. Bölgedeki doluluk oranı %60-70 seviyesindedir. Taşınmazın yakın çevresi konut ve cadde üzerinde ticari fonksiyonlu gelişmiştir. Bölge, orta düzey gelir grubunun ikamet ettiği yerleşim yeridir. İlçe merkezinde ekonomik hayatın temelini küçük esnaf oluştururken ana arterler ve ilçe çevresinde ticaret alanları, AVM ve sanayi alanları yoğunluk göstermektedir.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

İL / İLÇE	: İzmir / Selçuk
MAHALLE / KÖY ADI	: Çamlık / -
MEVKİİ	: Kemercik
PAFTA NO	: M18-B-13-B-3-A
ADA / PARSEL NO	: 210 / 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2300,26 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: -
BLOK / KAT / GİRİŞ / B.B NO	: - / - / - / -
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: İncir Bahçesi
MALİK / HİSSE	: New Mağazacılık ve Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi (Tam)

İL / İLÇE	: İzmir / Selçuk
MAHALLE / KÖY ADI	: Çamlık / -
MEVKİİ	: Kemercik
PAFTA NO	: M18-B-13-B-3-A
ADA / PARSEL NO	: 210 / 4
YÜZÖLÇÜMÜ	: 311,48 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: -
BLOK / KAT / GİRİŞ / B.B NO	: - / - / - / -
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: İncir Bahçesi
MALİK / HİSSE	: New Mağazacılık ve Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi (Tam)

İL / İLÇE	: İzmir / Selçuk
MAHALLE / KÖY ADI	: Çamlık / -
MEVKİİ	: Kemercik
PAFTA NO	: M18-B-13-B-3-A
ADA / PARSEL NO	: 210 / 5
YÜZÖLÇÜMÜ	: 6766,15 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: -
BLOK / KAT / GİRİŞ / B.B NO	: - / - / - / -
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Bir Adet 2 Katlı Bina 1 Adet Tek Katlı Bina ve Birer Katlı 4 Depo Ve Arsası
MALİK / HİSSE	: New Mağazacılık Ve Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi (Tam)

4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tüm parseller üzerinde müştereken;

Beyan: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme (24.06.2015 – 2282)

(Söz konusu belirtme tarihi üzerinden geçen süre dikkate alındığında kısıtlayıcı bir husus bulunmadığı düşünülmektedir.)

Tüm parseller üzerinde müştereken;

İpotek: 29.05.2020 tarih ve 1872 yevmiye ile “Denizbank A.Ş. lehine 1. derecede kayıtlı 12.000.000 TL bedelli ipotek”

4.3. İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Selçuk Belediyesi İmar Durumu Servisi'nde görevli personelden alınan şifahi bilgiye göre rapora konu taşınmazların 1/25.000 ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan”da kaldığı öğrenilmiştir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmayıp İl Tarım Müdürlüğü'nce onay verildiği takdirde 5000 m²'den büyük parsellerde etrafında yol bulunuyorsa ziraat –çiftçilerin barınma ihtiyacını karşılayacak amaçta yapılar inşa edilebilir. (Hayvan barınakları, endüstriyel tarım amaçlı tesisler, soğuk hava depoları, seralar ve büyük depolar tarzı)

Konu Taşınmaza Ait İmar Planı Örneği



4.4. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

4.4.1. Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapora konu 210 ada 1 ve 4 numaralı parseller “İncir Bahçesi” vasfında olup yapısız durumdadır. 210 ada 5 parsel ise “Bir Adet 2 Katlı Bina 1 Adet Tek Katlı Bina Ve Birer Katlı 4 Depo Ve Arsası” vasfında cins tashihli olup tapuya intikali gereken bir projesi bulunmamaktadır.

4.4.2. Belediye İncelemesi

Selçuk Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde rapora konu 210 ada 5 parsel numaralı taşınmazın imar işlem dosyası fiziki olarak incelenmiştir. 210 ada 1 ve 4 numaralı parseller yapısız vaziyette olup imar işlem dosyası bulunmamaktadır.

İncelenen dosyasında bila tarih ve sayılı mimari proje ile bu projeye esas düzenlenmiş, 24.02.2014 tarihli teknik rapor, 11.03.2014 tarihli Bina Tespit ve Değerlendirme Raporu ve bu rapora ek vaziyet planı görülmüştür. Mevcut yapıların tümü söz konusu vaziyet planında belirtilmiş olup tamamına ait kat planı mevcuttur. Ancak projeye istinaden herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamakla birlikte, 6360 sayılı kanunun geçici 1. Maddesinin 14. Fıkrası kapsamında cins tashihi yapılmıştır.

** İlgili kanun maddesi “Bu Kanunla mahalleye dönüşen köylerde, bu Kanunun yayımlandığı tarih itibarıyla 25/4/2006 tarihli ve 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanununa göre oluşturulan Ulusal Adres Bilgi Sistemine kayıtlı veya Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından uydu fotoğraflarıyla tespit edilen, entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapılardaki işletmeler ile bu yerlerde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, fırın, kahve, lokanta, pansiyon, tanıtım ve teşhir büfeleri, yerleşim yeri halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatifler işletme ruhsatı almış sayılır. Bu işletmelerin bulunduğu binalar ile konutlardan, bu Kanunun yayımlandığı tarihe kadar bitirilmiş olanlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya belediye ya da üniversiteler tarafından fen ve sanat kuralları ile ilgili mevzuat hükümlerine uygun yapıldığı tespit edilenler ruhsatlandırılmış sayılır. Ayrıca bu yapılar elektrik, su ve bunun gibi kamu hizmetlerinden yararlandırılır. Ancak; bu fıkranın öngördüğü uygulamaların özel kanun hükümlerine aykırı olması durumunda, özel kanun hükümleri geçerlidir.”*

210 ada 2 ve 3 parsel numaralı taşınmazların tevhide ile oluşan bu parsel için İzmir İl Özel İdaresi Yapı İşleri ve İmar Daire Başkanlığı tarafından Selçuk Kaymakamlığı Kadastro Birimi’ne yazılan 17.03.2014 tarihli resmi yazıda, cins değişikliği talebinin, Selçuk Belediyesi teknik personeli tarafından düzenlenen tespit tutanağı doğrultusunda 6360 sayılı kanunun geçici 1. Maddesinin 14. Fıkrası kapsamında yapılması uygun görülmüştür.

Ancak; İzmir Büyükşehir Başkanlığı İmar Denetim Dairesi Başkanlığı İmar Denetim Şube Müdürlüğü'nün Selçuk Belediye Başkanlığı'na göndermiş olduğu 29.12.2014 tarih ve 44178881-310-99-1703 sayılı resmi yazıda; parsel üzerindeki Naturel Grup binalarının boyut, işgal konusu, köy ve köylü ihtiyaçları için çalışan işletmeler olmaması ile kaçak ve İmar Kanununun 32. Ve 42. Maddelerine göre işlem yapılan yapılar olması nedenleri ile 6360 Sayılı yasaya göre ruhsatlandırılmayacakları belirtilmiştir.

Söz konusu taşınmaz üzerindeki yapıların hiçbir niteliği (boyut, nitelik ve sahibinin Holding olması) 6360 sayılı kanuna uygun olmayıp, 2 ve 3 parseller üzerindeki binalardan, 3 parsel üzerinde olanlardan bazılarının, 2 parsel önemli ölçüde taşınmış olmasına rağmen, bu husus görmezden gelinerek Belediye tarafından 03.03.2014 tarihli teknik rapor düzenlendiği ve ardından 07.03.2014 tarihli tevhid tapusu düzenlendiği belirtilmiştir. Parsel hakkındaki evrakların usulsüz düzenlediği ile ilgili iddiaların olduğu söz konusu yazıdan anlaşılmakta olup taşınmaz üzerindeki yapılara ilişkin 6360 sayılı yasanın geçici 1. Maddesinin 14. Fıkrası kapsamında tesis edilen işlemlerin tekrar gözden geçirilerek Büyükşehir Belediyesi'nin ilgili birimlerine belgeler ile birlikte açıklayıcı görüş iletilmesi talep edilmiştir.

Bu resmi yazı sonucunda ilçe belediyesinin herhangi bir cevabi yazısı görülmemiş olup özetle Büyükşehir Belediyesi nezdinde cins değişikliği işleminin aslına uygun yapılmadığına dair kanaat oluşmaktadır. Ancak, 3194 sayılı imar kanunun geçici 16. Maddesi kapsamında parsel üzerindeki tüm yapılar için düzenlenmiş ve müşteri tarafından ibraz edilmiş olan Yapı Kayıt Belgesi mevcut olup, E-Devlet üzerinden doğruluğu teyit edilmiştir. Söz konusu yapı kayıt belgesi, cins tashihine konu yapıların tümünü kapsamakla birlikte kadastro paftasına işli olmayan büfe+kafe, güvenlik kulübesi, WC hacimleri ve satış büfesi gibi basit yapıları da kapsamaktadır. Belgelerin tarih, sayı ve kullanım alanı gibi bilgilerin özeti aşağıdaki tablodadır:

210 Ada 5 Parsel

Belge Adı	Belge Tarihi	Belge Numarası	Toplam Yapı Alanı	Arsa Alanı
Yapı Kayıt Belgesi	29.06.2019	F6RPF3VZ	135,25	318,11
Yapı Kayıt Belgesi	29.06.2019	VDF4UBK4	84,34	198,37
Yapı Kayıt Belgesi	29.06.2019	DBU19LYE	7,06	16,61
Yapı Kayıt Belgesi	29.06.2019	FJ9KB1UL	752,33	1769,48
Yapı Kayıt Belgesi	29.06.2019	TD7EG29T	607,39	1428,58
Yapı Kayıt Belgesi	29.06.2019	TL56EDD2	578,77	1361,27
Yapı Kayıt Belgesi	29.06.2019	29Z724SN	296,08	696,38
Yapı Kayıt Belgesi	29.06.2019	YD1VUM5F	254,55	598,70
Yapı Kayıt Belgesi	29.06.2019	UE3HJ869	66,10	155,47
Yapı Kayıt Belgesi	29.06.2019	13M8PJ9J	28,80	67,74
Yapı Kayıt Belgesi	29.06.2019	NE9F9RHY	66,09	155,44
Toplam			2.876,76	6.766,15

4.4.3. Diğer Kurumlarda Yapılan İncelemeler

Taşınmazlar ile ilgili inceleme yapılan kurumlardan gerekli tüm resmi belgeler temin edilmiş olup ayrıca bir kurumda inceleme yapılmamıştır.

4.5. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Değerleme konusu taşınmazlar Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

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 kullanımıdır. 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 üretip üretmeyeceğini dikkate alır. Konu gayrimenkullerin konumlu olduğu parsellerin alt ölçekli planları bulunmamaktadır. Ana yol cepheli olmalarından dolayı Ticari Yapılar önemlidir. Mevcutta Yapı Kayıt Belgesi alınmış ve ticari olarak kullanılan bu yapılar ticaret fonksiyonlu (Mağaza) olarak geliştirip inşa edilmiştir. 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

210 ada 1 parsel; 2.300,26 m² alanlı olup boş haldedir. Güneyinde bulunan ana caddeye yaklaşık 105 metre cephesi bulunmaktadır.

210 ada 4 parsel; 311,48m² alanlı olup boş haldedir. Parselin güneyinde kalan ana yola yaklaşık 43 metre cephesi bulunmaktadır.

210 ada 5 parsel; 6.766,15m² alanlı olup üzerinde betonarme karkas yapı tarzında, bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı ve diğer tek katlı yapılar bulunmaktadır. Parselin güneyinde kalan ana caddeye yaklaşık 100,60 metre cephesi mevcuttur. Söz konusu parsel cins tashihli olup niteliği "Bir Adet 2 Katlı Bina 1 Adet Tek Katlı Bina Ve Birer Katlı 4 Depo Ve Arsası" şeklinde tescil edilmiştir. 2 katlı olarak belirtilen yapı fiilen 3 katlı olup yapı yaşı dikkate alındığında tüm katların tescil tarihinde mevcut olduğu kanaatine varılmıştır. Bu nedenle fiili yapı yasal kabul edilmiştir.

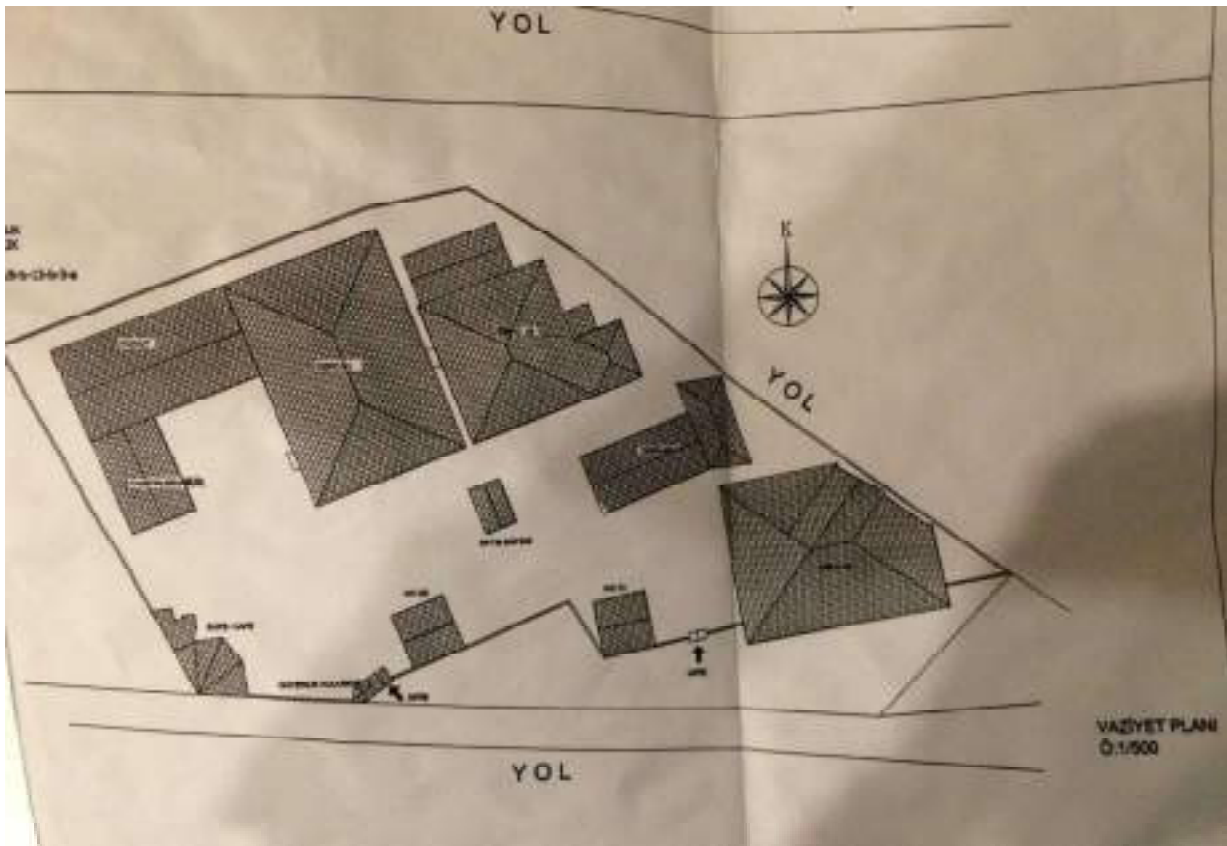
Parsel üzerindeki yapıların tamamı için fiili duruma uygun bila tarih ve sayılı mimari proje bulunmaktadır. Söz konusu projeye ait herhangi bir yapı ruhsatına ise dosyada rastlanmamıştır. Ancak, 24.02.2014 tarihli teknik rapor ve 11.03.2014 tarihli Bina Tespit ve Değerlendirme Raporu incelenmiştir. İncelenen dosyaya göre, belgelerden sonra cins değişikliği yapıldığı anlaşılmaktadır. Ancak, projenin vaziyet planı ile kadastro paftası karşılaştırıldığında yapıların tamamı için cins değişikliği yapılmadığı görülmektedir.

Satış büfesi, WC, güvenlik kulübesi gibi basit yapılar kadastro paftasında gösterilmemiştir. Ayrıca, projeye göre 2 numaralı deponun kuzeyindeki ek kısım ile 4 numaralı deponun yola tecavüzlü 59 m²'lik kısmı belirtilmemiştir. Bu yapılar için 3194 sayılı kanunun geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi tanzim edilmiş olup, E-Devlet sistemi üzerinden belgelerin doğruluğu kontrol edilmiştir. Yapı Kayıt Belgesi'ne istinaden görülen ölçü krokisi ile yapıların tamamı uyumludur, ancak bu belgeler ile ikinci aşamaya geçilmemiştir. Tapu niteliği mevcut kullanım durumu ile uyumlu olduğu için yapı kayıt belgesi tanzim edilen tüm yapılar değerlemede dikkate alınmıştır.

Parsel içerisindeki "konut" tanımlı binanın yapı kayıt belgesinde sadece taban alanı belirtilmiş olsa da, bu yapının daha öncesinde cins tashihine konu olması sebebiyle fiili durumu yasal kabul edilmiştir.

210 Ada 5 Parselde yer alan yapıların özellikleri;

Mimari Projesine Göre;



No	Projedeki Yapı Niteliği	Mimari Proje Alanı (Taban m ²)	Kadastro Alanı (Taban m ²)	YKB Ölçü Krokisi Alanı (Taban m ²)
1	Büfe+Kafe	80	-	84,34
2	Tanıtım Binası	135	135	135,25
3	Konut	296	1045	296,08
4	Depo 1	741		752,33
5	Depo 2	582	481	578,77
6	Depo 3	258	255	254,55
7	Depo 4	661	607	607,39
8	WC	66	-	66,1
9	Satış Büfesi	29	-	28,8
10	WC	66	-	66,09
11	Güvenlik Kulübesi	7	-	7,06
Toplam		2.914,00	2.523,00	2.876,76

1) Büfe, Kafe:

Projesine göre brüt 80 m² kullanım alanıdır. Tek katlı olup yarı yığma tarzda inşa edilmiştir. Bu yapı kadastro paftasına işli olmayıp yerinde ve yapı kayıt belgesine ek ölçü krokisinde 84 m² kullanım alanıdır. İç bölümde seramik malzemeden inşa edilmiş tezgah ve çelik lavabo bulunmaktadır. Zemin döşemesi seramik ile kaplıdır ve çatısı kiremit ile örtülüdür. Mermer ile kaplanmış bir servis tezgahı mevcuttur ve iç mekan, mutfak dolabı şeklinde ahşap MDF malzemeden imal edilmiş dolaplarla donatılmıştır. Isıtma ve soğutma sistemi, split klima kullanılarak sağlanmaktadır. Yapı içerisinde ayrıca çay ocağı bulunmaktadır.

2) Tanıtım Binası:

Projesine göre brüt 135 m² kullanım alanıdır. Tek katlı olup çelik konstrüksiyon strüktürde inşa edilmiştir. Bu yapı kadastro paftasına işli vaziyettedir. Yerinde ve yapı kayıt belgesine ek ölçü krokisinde de projedeki gibi 135 m² alanıdır. Binanın çatısı kiremit kaplıdır. Yangın söndürme tesisatı ve yangın alarm sistemi bulunan bina, içerisindeki iki bölümüyle ürün tanıtımı için defile salonu olarak kullanılmaktadır. Zemin döşemesi ahşap laminat ve halı ile kaplanmıştır. Isıtma ve soğutma sistemi, elektrikli 2 adet split klima ile sağlanmaktadır. Dış cephesi boyalı olan bina, ahşap malzemeden yapılmış pencerelere ve ahşap kepenklere sahiptir. Giriş kapısı ise ahşap mobilyadan imal edilmiştir.

3) Konut Binası:

Projesine göre bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Bodrum katta brüt 296 m² kullanım alanlı giriş holü, çeşitli metrajlardan oluşan oda hacimleri, ofis, yönetici odası ve banyo hacimleri; zemin katta brüt 319 m² kullanım alanlı çeşitli metrajlarda oda bölümleri ve banyo hacimleri; 1. Normal katta brüt 324 m² kullanım alanlı çeşitli metrajlarda oda ve banyo bölümleri ile teras hacimleri olmak üzere toplam 939 m² kullanım alanlı tasarlanmıştır. Personel lojmanı şeklinde projelendirilmiş olan yapı girişi bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Binanın zemine oturan bodrum katı bitişik vaziyetteki 1 numaralı depo ile irtibatlıdır. Bu nedenle kadastro paftasındaki zemin oturumu bu yapı ile birlikte 1045 m² olarak belirtilmiştir.

Binanın bodrum katı halihazırda kullanılmamaktadır. Zemin genellikle seramik ve bazı odalarda ahşap laminat malzeme ile kaplıdır. Zemin kat genellikle seramik ve bazı odalarda ahşap laminat malzeme ile kaplıdır.

Personel yemekhanesi bölümünde kiler, mutfak hacimleri ve çelik tezgah içeren benzeri bir sistem bulunmaktadır. Ayrıca, tesis malzemelerin depolandığı odalar mevcuttur. 1. Normal kat genellikle kullanılmayan ve bakımsız durumdaki eşyaların depolandığı hacimlere sahiptir. Binanın iç özellikleri arasında genellikle seramik, karo taşı ve dökme mozaik zeminler, sıvalı ve kireç badanalı duvarlar, eski tip ahşap kontraplak kapılar ve ahşap ile PVC malzemeden imal edilmiş pencereler yer almaktadır. Çatı, ahşap dikmelerin üzerine kiremit kaplıdır, ancak genelde bakımsız ve onarıma ihtiyacı vardır. Zemin katta girişin önünde yaklaşık 78 m² büyüklüğünde ahşap sundurma bulunmaktadır. Isınma ve soğutma işlemi klima ile sağlanmaktadır. Arka cephe, Çamlık köyü mezarlığı tarafına bakmaktadır.

4) Depo-1

Projesine göre brüt 741 m² kullanım alanlıdır. Tek katlı olup çelik konstrüksiyon strüktürde inşa edilmiştir. Bu yapı kadastro paftasına işli vaziyettedir. Yerinde ve yapı kayıt belgesine ek ölçü krokisinde 752 m² alanlıdır. Mevcut yapı iki hacimlidir. Birinci bölüm, Tesis Müdürü'nün odası ile geniş bir salonu içermektedir. Çatısı kiremit kaplıdır ve yangın söndürme tesisatı ile yangın alarm sistemi mevcuttur. Zemin seramik kaplıdır. Orta bölümde çelik ve ahşap malzemeden inşa edilmiş basit dikmeler bulunmaktadır. Isıtma-soğutma sistemi, elektrikli 3 adet split klima ile sağlanmaktadır ve 2 numaralı depoya giriş kapısı ile bağlantılıdır. Dış cephe boyalıdır, pencereler ahşap malzemeden yapılmıştır ve ahşap kepenkler bulunmaktadır. Giriş kapısı ahşap mobilyadır ve bakımlıdır. Çatısı ahşap malzemeden yapılmış, kiremit ile kaplıdır.

5) Depo-2

Projesine göre brüt 582 m² kullanım alanlıdır. Tek katlı olup çelik konstrüksiyon strüktürde inşa edilmiştir. Bu yapının 481 m²'lik kısmı kadastro paftasına işli vaziyettedir. Yerinde ve yapı kayıt belgesine ek ölçü krokisinde 579 m² alanlıdır. Bu yapı iki hacimlidir. Birinci bölüm, Satış görevlilerinin odası ile geniş ve büyük iki salondan oluşmaktadır. Çatısı kiremit kaplıdır ve yangın söndürme tesisatı ile yangın alarm sistemi bulunmaktadır. Zemini seramik kaplıdır. Orta bölümde çelik ve ahşap malzemeden inşa edilmiş profillerden oluşan basit dikmeler bulunmaktadır. Isıtma-soğutma sistemi, elektrikli 2 adet split klima ile sağlanmaktadır ve dış cephesi boyalıdır. Pencereleri ahşap malzemeden imal edilmiş olup ahşap kepenklerle donatılmıştır. Giriş kapısı ahşap mobilya kapısıdır ve bakımlı durumdadır. Çatısı ahşap malzemeden yapılmış, kiremit ile kaplı ve basit sundurma şeklinde yarı yığma bir yapıdır.

6) Depo-3

Projesine göre brüt 258 m² kullanım alanlıdır. Tek katlı olup çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiştir. Yerinde ve yapı kayıt belgesine ek ölçü krokisinde 255 m² alanlıdır. Bu yapı üç hacimlidir. Ürün tanıtım salonu şeklinde kullanılmaktadır. Çatısı kiremit kaplıdır ve yangın söndürme tesisatı ile yangın alarm sistemi bulunmaktadır. Zemin, ahşap laminat ve halı kaplıdır. Orta bölümde çelik ve ahşap malzemeden inşa edilmiş podiyum bölümü bulunmaktadır. Isıtma-soğutma sistemi, elektrikli 3 adet split klima ile sağlanmaktadır. Dış cephe boyalıdır, pencereler ahşap malzemeden imal edilmiş ve ahşap kepenklere sahiptir. Giriş-çıkış kapısı ise ahşap mobilyadır.

7) Depo-4

Projesine göre brüt 661 m² kullanım alanlıdır. Tek katlı olup çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiştir. Yerinde 661 m² kullanım alanlı mağaza olarak kullanılmaktadır. Ancak kadastro paftasına ve yapı kayıt belgesine ek ölçü krokisine göre yola 54 m² tecavüzlüdür. Bu nedenle kullanım alanı 607 m² kabul edilmiştir. Bu iki hacimli yapı, birinci bölümünde satış görevlilerinin odası ile geniş ve büyük bir salonu içermektedir. Çatısı kiremit kaplıdır ve yangın söndürme tesisatı ile yangın alarm sistemi bulunmaktadır. Zemin seramik kaplıdır. Orta bölümde çelik ve ahşap malzemeden inşa edilmiş profillerden oluşan basit dikmeler bulunmaktadır. Isıtma-soğutma sistemi, elektrikli 4 adet split

klima ile sağlanmaktadır. Dış cephe boyalıdır. Pencerelem ahşap malzemeden imal edilmiş ve ahşap kepenklere sahiptir. Giriş kapısı ahşap mobilya kapısı olup bakımlıdır. Çatısı ahşaptır, kiremit ile kaplıdır.

8) WC

Projesine göre brüt 66 m² kullanım alanıdır. Tek katlı sundurma şeklinde yarı yığma yapıdır. Bu yapı kadastro paftasına işli olmayıp yerinde ve yapı kayıt belgesine ek ölçü krokisinde 66 m² kullanım alanıdır. İç bölümünde seramik malzemeden inşa edilmiş tezgah ve uni mermer lavabolar vardır. Zemin seramik ile kaplıdır. Çatısı kiremittir. Fayans-seramik ile kaplanmış duvarları vardır.

9) Satış Büfesi

Projesine göre brüt 29 m² kullanım alanıdır. Tek katlı sundurma şeklinde yarı yığma yapıdır. Bu yapı kadastro paftasına işli olmayıp yerinde ve yapı kayıt belgesine ek ölçü krokisinde 29 m² kullanım alanıdır. İç bölümünde ahşap malzemeden inşa edilmiş raflar vardır. Zemin seramik ile kaplıdır. Giriş kapısı ahşap mobilya kapıdır. Çatısı kiremittir. Isıtma soğutma sistemi split klima ile sağlanmaktadır.

10) WC

Projesine göre brüt 66 m² kullanım alanıdır. Tek katlı sundurma şeklinde yarı yığma yapıdır. Bu yapı kadastro paftasına işli olmayıp yerinde ve yapı kayıt belgesine ek ölçü krokisinde 66 m² kullanım alanıdır. İç bölümünde seramik malzemeden inşa edilmiş tezgah ve uni mermer lavabolar vardır. Zemin seramik ile kaplıdır. Çatısı kiremittir. Fayans-seramik ile kaplanmış duvarları vardır.

11) Güvenlik Kulübesi:

Projesine göre brüt 7 m² kullanım alanıdır. Tek katlı sundurma şeklinde yarı yığma yapıdır. Bu yapı kadastro paftasına işli olmayıp yerinde ve yapı kayıt belgesine ek ölçü krokisinde 7 m² kullanım alanıdır. Tesise giriş kapısının sol tarafında konumlanmıştır. İç mekanın zemini seramik ile kaplıdır ve giriş kapısı ahşap mobilya kapıdır. Çatısı kiremit ile örtülüdür. Ayrıca, önünde geniş bir alanda kilit taşı döşeli açık otopark bulunmaktadır.

Parselin çevresi, yaklaşık 2 metre yüksekliğinde beton-taş duvar ile çevrilmiştir. Duvarın üzeri sıvalı ve boyalıdır. Ayrıca duvar üzerinde, ortalama 1,5 metre yüksekliğinde yeşil renkli dekoratif fens teli olarak bilinen dikenli tel çiti bulunmaktadır. Parsel içinde küçük süs havuzları, yaya yürüyüş yolları ve bahçe aydınlatması yapılmıştır.

4.10. Gayrimenkul Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Cadde cephelerinin olması,
- 210 ada 5 parsel üzerindeki yapıların cins tashihli olması,
- Çamlık Merkeze yakın konumda olmaları.

Olumsuz Özellikler

- İlçe merkezine görece olarak mesafeli olması.
- Alt ölçekli planının olmaması.
- Parselin yola terkinin bulunması.

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 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.

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, uluslar arası daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
 - (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- uluslar arası 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 değerlendirilmesinde UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlendirilmesi 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 (Arsa)

No	Açıklama	Düzeltilmiş Alan(M ²)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	İletişim
1	Rapor konusu taşınmazlara yakın mesafede, cadde cepheli, benzer imar durumuna sahip, 14.365,63m ² alanlı boş haldeki taşınmaz için pazarlıklı 60.000.000 TL talep edilmektedir.	14.366	60.000.000	4.177	Emlak Ofisi 0 (507) 993 27 22
2	Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, üç farklı tapusu olan, bir adedi cadde cepheli, benzer imar durumuna sahip, toplamda 11.000m ² alanlı boş arsa halindeki taşınmaz için pazarlıklı 33.000.000TL talep edilmektedir. Konum ve cephe kabiliyeti bakımından emsal taşınmaz dezavantajlıdır.	11.000	33.000.000	3.000	Emlak Ofisi 0 (531) 770 92 80
3	Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, köy merkezine yakın konumlu, benzer imar durumuna sahip, 805m ² alanlı boş arsa için 3.150.000TL talep edilmektedir. Merkez yerleşime yakın mesafesinden dolayı kısmen avantajlı olduğu düşünülmektedir.	805	3.150.000	3.913	Emlak Ofisi 0 (546) 787 01 68
4	Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, benzer imar durumuna sahip, ana ulaşım akslarına göre iç kısımda kalan, 3.573,66m ² alanlı boş taşınmaz için 5.600.000TL talep edilmektedir. Konum dezavantajından dolayı şerefiyesi daha düşüktür.	3.574	5.600.000	1.567	Emlak Ofisi 0 (539) 405 43 69
5	Selçuk merkez ve Çamlık arasında, ana yola cepheli vaziyetteki 7.817 m ² yüzölçümlü arazi benzer imar koşullarına sahip olup pazarlıklı olarak 18.500.000 TL fiyatla satışıdır. Selçuk merkeze daha yakın olsa da, yerleşim yerine uzak mesafesi sebebiyle taşınmazlara göre dezavantajlıdır.	7.817	18.500.000	2.367	Emlak Ofisi 0 (507) 940 78 98
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ				3.005	

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 Arsa)

No	Düzeltilmiş Alan (m ²)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Konum ve Düzeltmesi	İmar Düzeltmesi	Alan Düzeltmesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
1	14.366	60.000.000	4.177	0%	5%	10%	-30%	3.362
2	11.000	33.000.000	3.000	5%	5%	10%	-25%	2.700
3	805	3.150.000	3.913	-15%	-5%	-20%	-15%	2.375
4	3.574	5.600.000	1.567	35%	10%	0%	-10%	2.044
5	7.817	18.500.000	2.367	15%	10%	0%	-15%	2.515
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ								2.599
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ								2.600

6.1.1 Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikleri göz önünde bulundurularak taşınmazın **arsasının m² birim değeri** takdir edilmiş ve satışa esas kullanım alanları ile çarpılarak Pazar değerleri hesaplanmıştır. Parsellerin büyüklüklerine, cephe kabiliyetlerine ve fiili kullanım şekillerine göre birim fiyatları ayarlanmıştır.

Ada	Parsel	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazar Değeri (TL)
210	1	2.300,26	2.250	~5.175.000
210	4	311,48	2.000	~625.000
210	5	6.766,15	2.600	~17.600.000

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.

Bu çalışmada sosyal tesisin değerine ulaşmak için “direkt kapitalizasyon yöntemi” kullanılmıştır. Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile değeri arasındaki oran olarak ifade edilir. Kısaca matematiksel formülü;

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \text{Yıllık Net Gelir} / \text{Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.}$$

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede emsal niteliğinde kiralık mülk bulunmaması 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. Bu yöntemle göre üzerinde yapı bulunan 210 ada 5 parselin nihai değeri maliyet yöntemi ile aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

210 ADA 5 PARSEL PİYASA DEĞERİ HESAP DETAYI

Arsa Alanı	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri
6.766,15	2.600,00	17.600.000,00 TL

Yapı Değeri

Yapı Niteliği	Alan M2	Birim Değer (TL/m ²)	Amortisman	Değer (TL)
Büfe, Kafe	84,00	2B 3.800,00	15%	271.320,00
Tanıtım Binası	135,00	3A 7.500,00	15%	860.625,00
Konut Binası	939,00	3B 9.000,00	25%	6.338.250,00
Depo-1	752,00	3A 7.500,00	15%	4.794.000,00
Depo-2	579,00	3A 7.500,00	15%	3.691.125,00
Depo-3	255,00	3A 7.500,00	15%	1.625.625,00
Depo-4	607,00	3A 7.500,00	15%	3.869.625,00
WC	66,00	2B 3.800,00	15%	213.180,00
Satış Büfesi	29,00	2B 3.800,00	15%	93.670,00
WC	66,00	2B 3.800,00	15%	213.180,00
Güvenlik Kulübesi	7,00	2B 3.800,00	15%	22.610,00

Harici ve Müteferrik İşler

5,00% 1.099.660,50

Arsa Değeri 17.600.000,00

Mevcut Yapı Değeri 21.993.210,00

Harici ve Müteferrik İşler 1.099.660,50

Düzeltilme 7.129,50

Maliyet Yöntemine Göre Toplam Değer 40.700.000,00

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, değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede emsal niteliğinde satılık veya kiralık mülk (bina) bulunmaması sebebiyle "Gelir Yaklaşımı Yöntemi" kullanılamamış olup "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılarak arsa değeri tespit edilmiş, yapılı olan taşınmazlar için ise bina ile birlikte toplam değer "Maliyet Yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

Ada	Parsel	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (USD)
210	1	5.175.000,00	166.872,50
210	4	625.000,00	20.153,68
210	5	40.700.000,00	1.312.407,90
Toplam		46.500.000,00	

Buna göre rapor konusu taşınmazların 21.02.2024 tarihli toplam pazar değeri **46.500.000,00 TL (KIRKALTIMİLYONBEŞYÜZBİN TÜRK LİRASI)** olarak takdir olunmuştur.

Müşteri talebi kapsamında toplam rapor değerinin 31.12.2023 ve 30.09.2023 tarihli değerleri bilgi amaçlı talep edilmiştir. Bu talep kapsamında yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir:

ÜFE Endeks ve Değişim Oranları				
2021 Aralık	2022 Aralık	2023 Eylül	2023 Aralık	2024 İlk Ay Artış Oranı
1022,25	2021,19	2749,98	2915,02	4,14%

21.02.2024 Tarihli Değer	31.12.2023 Tarihli Değer	30.09.2023 Tarihli Değer	31.12.2022 Tarihli Değer	31.12.2021 Tarihli Değer
46.500.000,00	44.650.000,00	42.125.000,00	30.950.000,00	15.650.000,00

BÖLÜM 7 – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUC

Rapora konu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucu bulunduğu mevkii, kullanım maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti yönünden incelenmiştir. Değerleme raporunda; resmi kurumlardan ulaşılan asgari bilgilere yer verilmiştir. Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın 21.02.2024 tarihi itibarıyla takdir edilen nihai değeri aşağıda belirtilmiştir.

	TL	USD
Gayrimenkulün KDV Hariç Pazar Değeri	46.500.000,00	1.499.434,08
Gayrimenkulün KDV Dahil Pazar Değeri	55.800.000,00	1.799.320,90

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 31,0117-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 ALTINDAĞ

(SPK Lisans No: 408907)

**MEHMET
FURKAN
ALTINDAĞ**

Dijital olarak
imzalayan
MEHMET FURKAN
ALTINDAĞ
Tarih: 2024.02.22
17:34:46 +03'00'

KONTROLÖR

Serdar ÖZATA

(SPK Lisans No: 404740)

**SERDAR
ÖZATA**

Tarih:
2024.02.22
17:09:47
+03'00'

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Erdem YILMAZ

(SPK Lisans No: 400890)

**Erdem
YILMAZ**

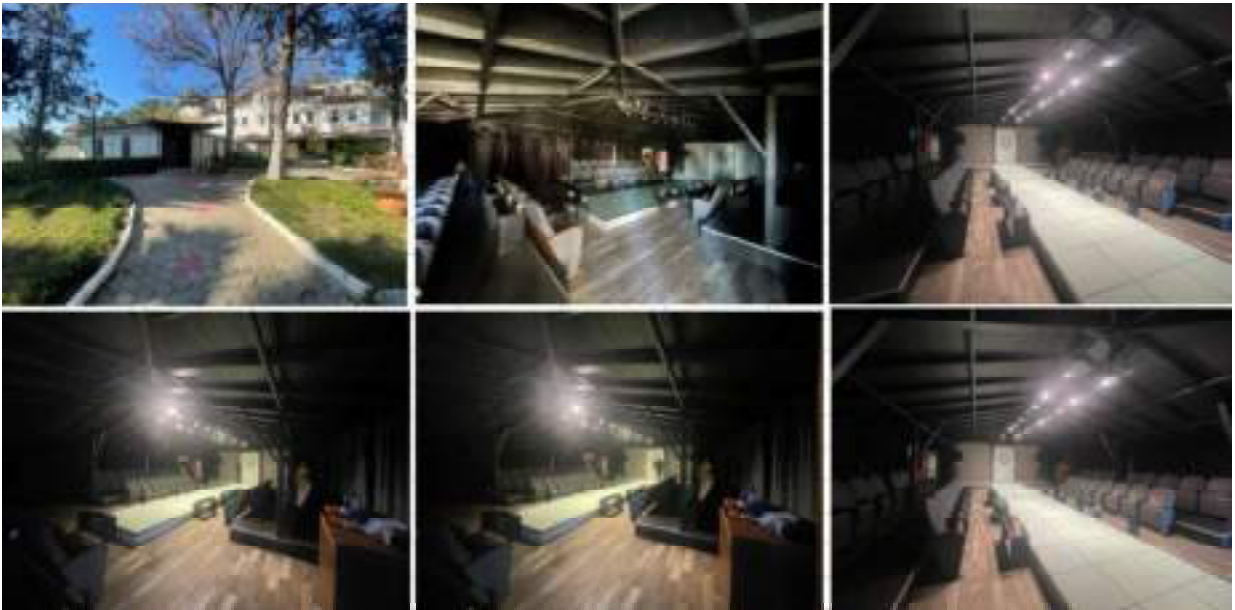
Dijital olarak
imzalayan Erdem
YILMAZ
Tarih: 2024.02.22
17:40:34 +03'00'



KAFE-BÜFE



TANITIM BİNASI



OFİS (KONUT)



DEPO-1



DEPO-2



DEPO-3

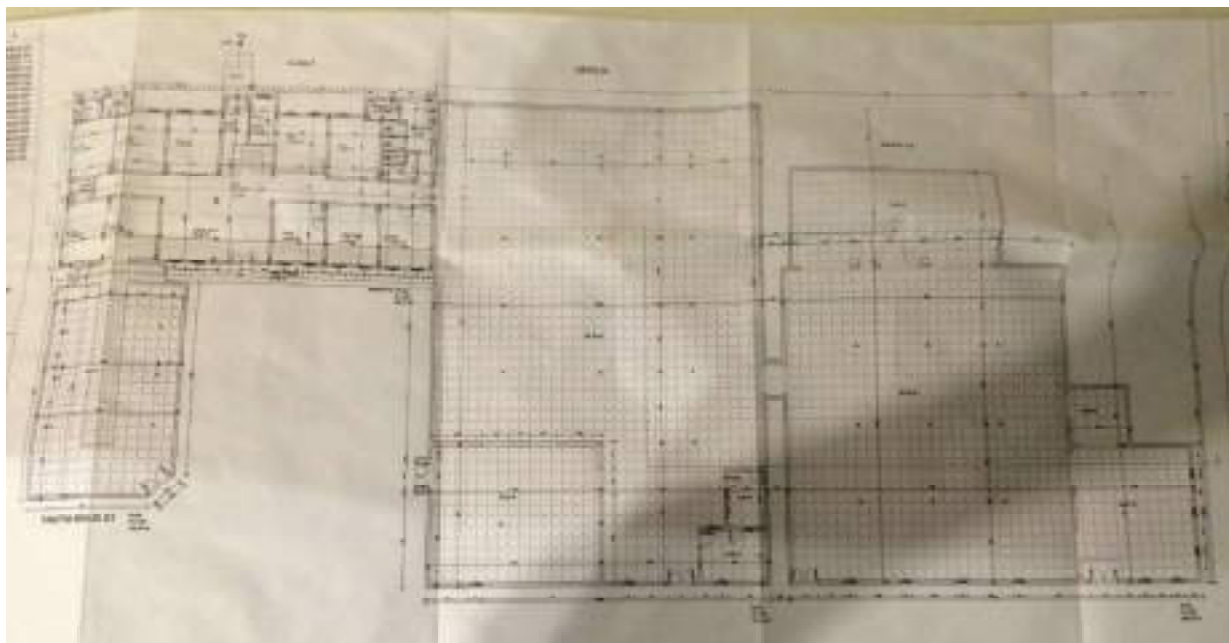


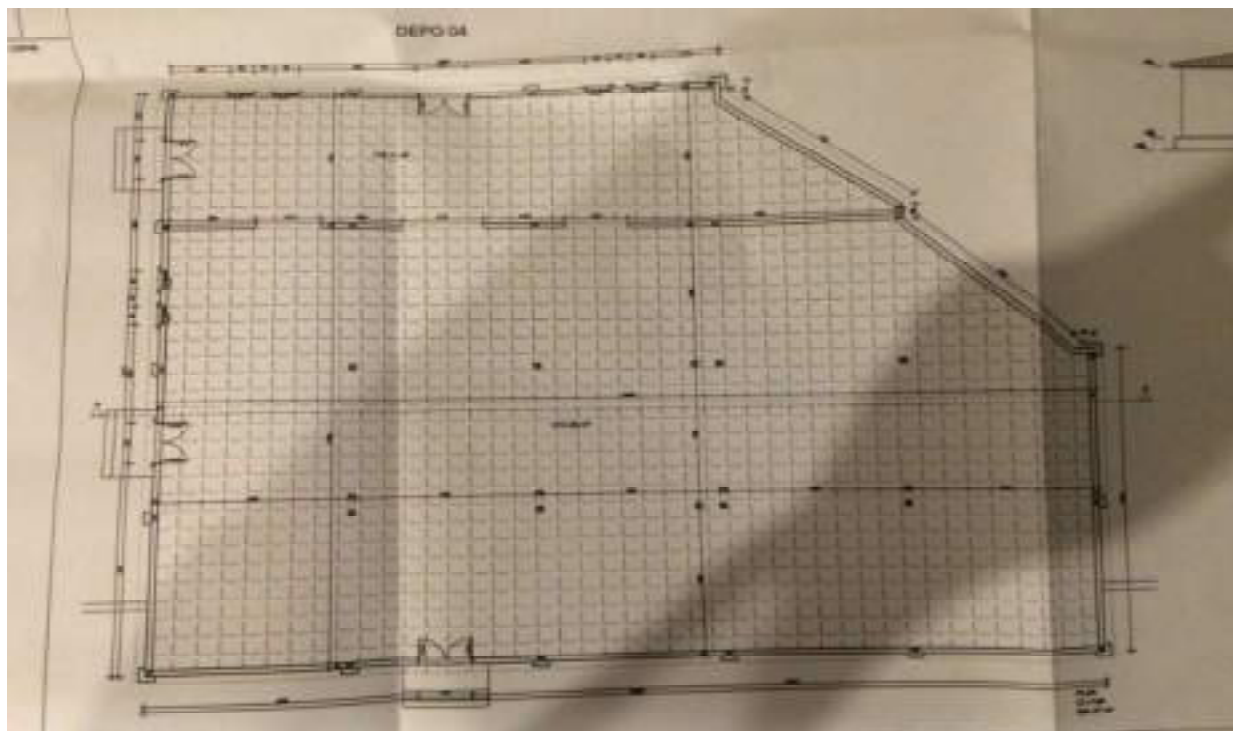
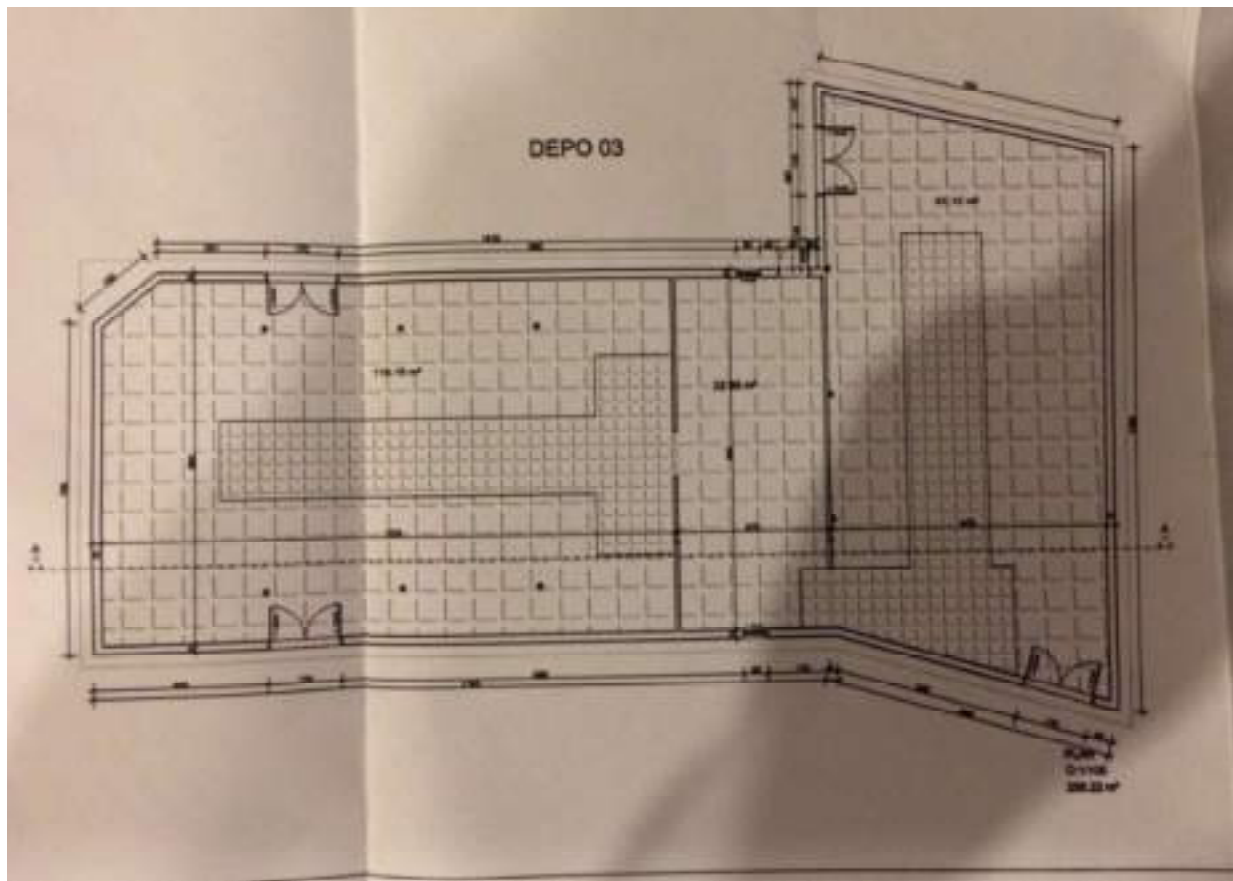
WC

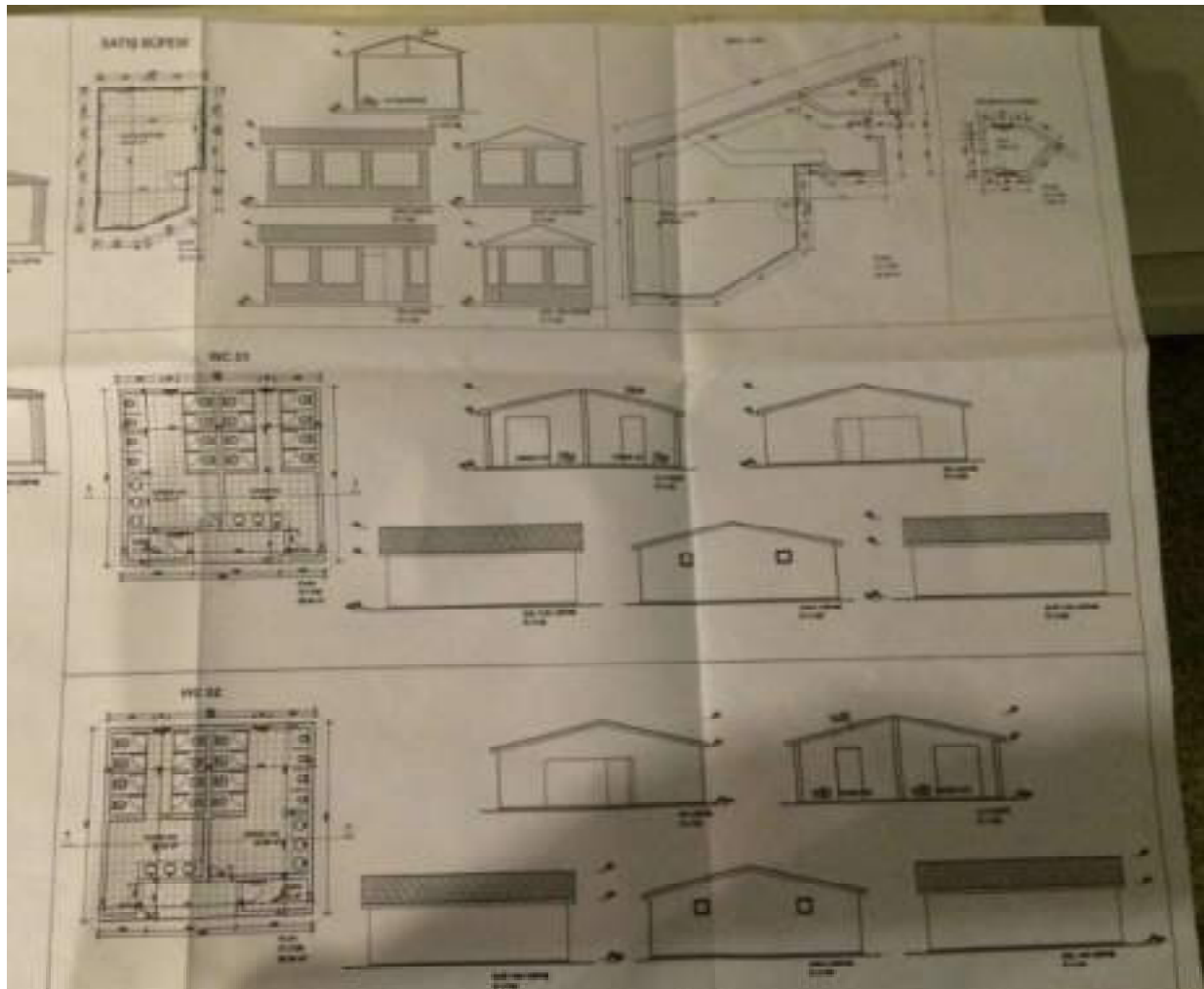


SATIŞ BÜFESİ



[illegible]

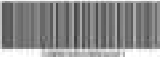






**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ



Belge No : YSF40894

Barınma Numarası : 5503043

Başvuru Tarihi : 29.05.2019

**Belgeyi Kayıtlı
Belgeyi No:**

Yapının Adı:

Toplam Yapı Alanı

Arsa Alanı

Ticari Başvuru Bilgi Sayısı

Yapının Tanımı için verilecek:

TCARİ

İSTANBUL İLYAŞI ÇEVRE, Mahalle ÇAMLIK, Çarşıbaşı ÇARŞISI YETİ CADDİ, Dış Kapı No: 55, Ada: 215, Parsel: 2

145,20 m²

145,20 m²

1

Bu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapının başlama aşaması olarak düzenlenmiştir.

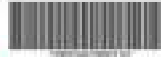
Bu belgeyi doğruladı
Bu belge, çevre bilgisi için yapı-ve-çevre-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazınızla kullanılarak ve/veya diğer ilgili kanunlar ile ilgili belgelerin doğrulama uygulaması vasıtasıyla da kullanılabilir.





**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ



Belge No : F0890142

Barınma Numarası : 5503151

Başvuru Tarihi : 29.05.2019

**Belgeyi Kayıtlı
Belgeyi No:**

Yapının Adı:

Toplam Yapı Alanı

Arsa Alanı

Ticari Başvuru Bilgi Sayısı

Yapının Tanımı için verilecek:

TCARİ

İSTANBUL İLYAŞI ÇEVRE, Mahalle ÇAMLIK, Çarşıbaşı ÇARŞISI YETİ CADDİ, Dış Kapı No: 55, Ada: 215, Parsel: 2

145,20 m²

145,20 m²

1

Bu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapının başlama aşaması olarak düzenlenmiştir.

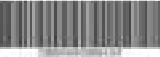
Bu belgeyi doğruladı
Bu belge, çevre bilgisi için yapı-ve-çevre-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazınızla kullanılarak ve/veya diğer ilgili kanunlar ile ilgili belgelerin doğrulama uygulaması vasıtasıyla da kullanılabilir.





**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ



Belge No : 25270439

Barınma Numarası : 5503031

Başvuru Tarihi : 29.05.2019

**Belgeyi Kayıtlı
Belgeyi No:**

Yapının Adı:

Toplam Yapı Alanı

Arsa Alanı

Ticari Başvuru Bilgi Sayısı

Yapının Tanımı için verilecek:

TCARİ

İSTANBUL İLYAŞI ÇEVRE, Mahalle ÇAMLIK, Çarşıbaşı ÇARŞISI YETİ CADDİ, Dış Kapı No: 55, Ada: 215, Parsel: 2

145,20 m²

145,20 m²

1

Bu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapının başlama aşaması olarak düzenlenmiştir.

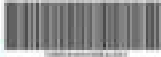
Bu belgeyi doğruladı
Bu belge, çevre bilgisi için yapı-ve-çevre-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazınızla kullanılarak ve/veya diğer ilgili kanunlar ile ilgili belgelerin doğrulama uygulaması vasıtasıyla da kullanılabilir.





**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ



Belge No : F0890118

Barınma Numarası : 5503049

Başvuru Tarihi : 29.05.2019

**Belgeyi Kayıtlı
Belgeyi No:**

Yapının Adı:

Toplam Yapı Alanı

Arsa Alanı

Ticari Başvuru Bilgi Sayısı

Yapının Tanımı için verilecek:

TCARİ

İSTANBUL İLYAŞI ÇEVRE, Mahalle ÇAMLIK, Çarşıbaşı ÇARŞISI YETİ CADDİ, Dış Kapı No: 55, Ada: 215, Parsel: 2

145,20 m²

145,20 m²

1

Bu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapının başlama aşaması olarak düzenlenmiştir.

Bu belgeyi doğruladı
Bu belge, çevre bilgisi için yapı-ve-çevre-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazınızla kullanılarak ve/veya diğer ilgili kanunlar ile ilgili belgelerin doğrulama uygulaması vasıtasıyla da kullanılabilir.





**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 13002511

Başvuru Numarası : 5000790

Onaylama Tarihi : 29.06.2019

**Belgeyi Kayıtlı
Belgeyi Verildiği**

Yapının Adresi

Toplam Yapı Alanı

Arsa Alanı

Ekseri Başvuru Bilinme Sayısı

1. Yapının Tanımları için verildiği:

2. TCMM

3. 13002511, Ayaz 13002511, Mahalle ÇAMUR, Çarşı/Alan Çarşı/Alan Çarşı, Çarşı Alan 13002511, Paralel 5

4. 20.00 m²

5. 67.74 m²

6. 1

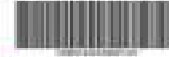
Bu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapmanın sonucunda uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgeyi doğruladığı
İmar Kanunu'nun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapmanın sonucunda uygun olarak düzenlenmiştir.





**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 13002511

Başvuru Numarası : 5000790

Onaylama Tarihi : 29.06.2019

**Belgeyi Kayıtlı
Belgeyi Verildiği**

Yapının Adresi

Toplam Yapı Alanı

Arsa Alanı

Ekseri Başvuru Bilinme Sayısı

1. Yapının Tanımları için verildiği:

2. TCMM

3. 13002511, Ayaz 13002511, Mahalle ÇAMUR, Çarşı/Alan Çarşı/Alan Çarşı, Çarşı Alan 13002511, Paralel 5

4. 20.00 m²

5. 67.74 m²

6. 1

Bu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapmanın sonucunda uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgeyi doğruladığı
İmar Kanunu'nun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapmanın sonucunda uygun olarak düzenlenmiştir.





**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 130118.02

Başvuru Numarası : 5000900

Onaylama Tarihi : 29.06.2019

**Belgeyi Kayıtlı
Belgeyi Verildiği**

Yapının Adresi

Toplam Yapı Alanı

Arsa Alanı

Ekseri Başvuru Bilinme Sayısı

1. Yapının Tanımları için verildiği:

2. TCMM

3. 130118.02, Ayaz 130118.02, Mahalle ÇAMUR, Çarşı/Alan Çarşı/Alan Çarşı, Çarşı Alan 130118.02, Paralel 5

4. 1300 m²

5. 16.81 m²

6. 1

Bu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapmanın sonucunda uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgeyi doğruladığı
İmar Kanunu'nun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapmanın sonucunda uygun olarak düzenlenmiştir.



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

Mektuz No	Dekont No	Başvuru No
021124015814	2024-02-21-11.42.25-450232	1581

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	210/1
Taşınmaz Kimlik No:	73404063	AT Yüzölçümü(m2)	2300.26
İl/İlçe:	İZMİR/SELÇUK	Bağimsiz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Selçuk	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAMLIK Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkezi:	AKKAVAKLAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	8/745	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	INCIR BAHÇESİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirlene. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirlene)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Selçuk - 24-06-2015 15:54 - 2282	

1 / 3

	VKN:5230028459	
--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
501981511	(SN:0225367) NEW MAĞAZACILIK VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	2300.26	2300.26	Satış 01-10-2019 4346	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarihi-Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. YKN:2920084496	Hayır	12000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Selçuk - 29-05-2020 14:59 - 1872
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev	Terkin Sebebi Tarihi-Yev	
Selçuk - ÇAMLIK Mah. - (Aktif) - 210 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8225367) NEW MAĞAZACILIK VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Selçuk - 29-05-2020 14:59 - 1872	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4QCİ0Jİ8H7I kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-2-2024-11:43



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

Makbuz No	Dekont No	Bağruru No
021124015814	2024-02-21-11:42:25 450232	1581

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	210/4
Taşınmaz Kimlik No:	73404059	AT Yüzölçümü(m2):	311.48
İl/İlçe:	İZMİR/SELÇUK	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	Selçuk	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAMLIK Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KEMERCIK	Blok/Kat/Giriş/BöNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/739	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	INCIR BAHÇESİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yevniye	Terkin Sebebi Tarihi-Yevniye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Selçuk - 24-06-2015 15:54 - 2282	

1 / 3

	VKN:5230628459	
--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
501981257	(SN:8225367) NEW MAĞAZACILIK VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	311.48	311.48	- Satış 01-10-2019 4344	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarihi-Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Hayır	12000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Selçuk - 29-05-2020 14:59 - 1872
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarihi-Yev	Terkin Sebebi-Tarih-Yev	
Selçuk - ÇAMLIK Mah. - (Aktif) - 210 Ada - 4 Parşel	1/1	(SN:8225367) NEW MAĞAZACILIK VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Selçuk - 29-05-2020 14:59 - 1872	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sM8erM00q1L kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-2-2024-11:43



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

Makbuz No	Dekont No	Bağvuru No
021124015814	2024-02-21-11.42.25.450232	1581

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	210/5
Tasınmaz Kimlik No:	84297103	AT Yüzölçümü(m2):	6766.15
İl/İlçe:	İZMİR/SELÇUK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Selçuk	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAMLIK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkezi:	KEMERCİK	Block/Kat/Giriş/BGNo:	
Çift/Sayfa No:	13/1244	Alan Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Bir Adet 2 Katlı Bina 1 Adet Tek Katlı Bina ve Birer Katlı 4 Depo ve Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yeriniye	Terkin Sebabi-Tarih
-------	----------	--------------	----------------------------	---------------------

1 / 3

Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirleme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirleme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Selçuk - 24-06-2015 15:54 - 2282	Yeriniye
-------	---	--	----------------------------------	----------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Bilgi No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yeriniye	Terkin Sebabi-Tarih-Yeriniye
501981350	(SN:8225367) NEW MAĞAZACILIK VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	6766.15	6766.15	Satış 01-10-2019 4345	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. YKN:2920084496	Hayır	12000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Selçuk - 29-05-2020 14:59 - 1872
İpotekin Konulduğu Hissse Bilgisi						
Tagimnaz	Hissse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Teslis Sebebi Tarih Yev	
Selçuk - ÇAMLIK Mah. - (Aktif) - 210 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:8225367) NEW MAĞAZACILIK VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ Y	12000000.00 TL	Selçuk - 29-05-2020 14:59 - 1872		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) eqzlm6TOLip kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

