

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

2023



Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş.

RAPOR NO :

GR-2253

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-2253 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 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 hukuki konuları, 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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	28.12.2023
RAPOR TARİHİ	31.12.2023
RAPOR NO	GR-2253
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Cumhuriyet Mahallesi, Mersinlik Mevkii, 125 Ada 3 Parsel, 148 Ada 3 Parsel ve 148 Ada 8 Parsel Selçuk / İzmir
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	29.870.000,00	1.011.325,35
Gayrimenkulün KDV Dahil Pazar Değeri	32.259.600,00	1.092.231,38

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	KONTROLÖR	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Mehmet Furkan Altındağ (SPK Lisans No: 408907)	Serdar ÖZATA (SPK Lisans No: 404740)	Erdem YILMAZ (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	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. İzmir İli	10
3.4.2. Selçuk İlçesi	11
BÖLÜM 4 – GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	12
4.1. Çevre ve Konum	13
4.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	13
4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	14
4.3. İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	14
4.4. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	16
4.4.1. Tapu Müdürlüğü İncelemesi	16
4.4.2. Belediye İncelemesi	16
4.4.3. Diğer Kurumlarda Yapılan İncelemeler	16
4.5. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	16
4.6. En Etkin ve Verimli Kullanımı	16

4.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	17
4.8. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	17
4.9. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	17
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.....	17
4.11. Gayrimenkul Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Faktörler.....	17
BÖLÜM 5 – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	18
5.1. Değerleme Yöntemleri.....	18
5.1.1. Pazar Yaklaşımı.....	18
5.1.2. Gelir Yaklaşımı.....	18
5.1.3. Maliyet Yaklaşımı.....	18
5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	19
BÖLÜM 6 – DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	20
6.1. Pazar Yaklaşımı İle Pazar Değeri Hesabı ve Analizi.....	20
6.1.1 Ulaşılan Sonuç.....	23
6.2 Gelir Yaklaşımı İle Pazar Değeri Hesabı ve Analizi.....	23
6.3 Maliyet Hesabı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç Pazar Değeri Hesabı Ve Analizi.....	24
6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş.....	24
BÖLÜM 7 – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	25

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-2253 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İşbu rapor; İzmir İli, Selçuk İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Mersinlik Mevkii, 125 Ada 3 Parsel numaralı “Arsa” nitelikli, 148 Ada 3 Parsel numaralı “Arsa” nitelikli ve 148 Ada 8 Parsel numaralı “Müfrez İncir Bahçesi” nitelikli gayrimenkullerin 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 ALTINDAÇ, Rapor Kontrolörü Değerleme Uzmanı Serdar ÖZATA ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdem YILMAZ tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Rapora konu gayrimenkulün yerindeki mahal incelemesi 28.12.2023 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 gayrimenkuller 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 Dorak Tours 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, gayrimenkullerin 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. 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'lonie" (İyonya'nın İncisi) deniyordu. Tarihten beri bu tanımlarla yıllar sonra şehrin sıfatı haline gelmiştir.

3.4.2. Selçuk İlçesi

Selçuk İzmir'in güneyinde, İzmir-Aydın karayolu üzerinde yer alır. Kuzeyde Torbalı, doğuda Tire, güneyde Germencik ve batıda Kuşadası ile çevrilidir. İl merkezine uzaklığı 74 km'dir. İlçenin yüzölçümü 280 km²'dir. 1 beldesi (Belevi) ve 8 köyü bulunmaktadır.

İlçenin ekonomisi ağırlıklı olarak turizme dayalıdır. Bunun yanında tarım ve hayvancılıkta önemli bir gelir kaynağıdır.

Selçuk, Antikçağın en önemli yerleşim yerlerinden biri olmuştur. Selçuk'ta bulunan tarihi yapıların büyük bir bölümü ayakta. Efes ören yeri, Türk ve dünya turizmi açısından çok önemli bir merkezdir. Efes Arkeoloji Müzesi ülkemizin en çok ziyaret edilen müzelerinin başında gelir.

Selçuklu sanatının en önemli eserlerinden biri olan İsa Bey Camii Selçuk'tadır. Cami, hem avlulu Türk Camii tipinin, hem de Anadolu sütunlu camilerinin bilinen en eski örneğidir.

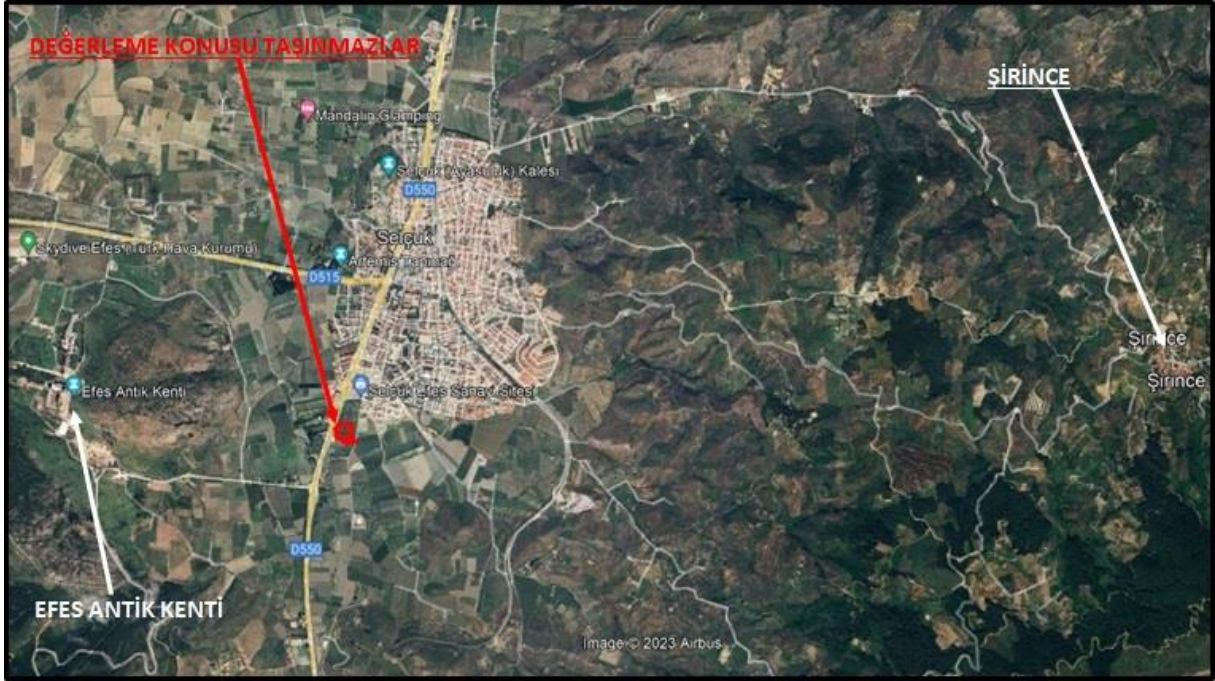
Selçuk'ta Şirince Köyü, kırsal turizmin güzel bir örneğidir. Pamucak Plajı, kıyı turizminin çok daha gelişeceği bir alan olarak ortaya çıkmaktadır.

EFES ANTİK KENTİ:

Tarihi M.Ö.5000'lere uzanan ve ilk çağın en ünlü şehirlerinden olan Efes, Küçük Menderes Nehrinin sularını boşalttığı körfezin yakınında kurulmuştur. Doğu'ya açılan büyük ticaret yollarının başlangıç noktasında olması yanında, çok önemli bir dini merkez oluşu, tarihe büyük bir kent olarak geçmesini sağlamıştır.

Bugün gezilen Efes Büyük İskender'in generallerinden Lysimachos tarafından Bülbül ve Panayır dağları arasındaki vadide M.Ö. 3.yy da kurulmuştur. Kent Akdeniz'in önemli deniz ticaret merkezlerinden biri olmuştur. M.Ö. 2.yy'da Romalıların egemenliği altına giren Efes hızla gelişmeye başlamış ve Roma İmparatorluğu'nun Küçük Asya'daki başkenti olarak M.S. 2.yy'la kadar en parlak dönemini yaşamıştır.

BÖLÜM 4 – GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER



4.1. Çevre ve Konum

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir İli, Selçuk İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Mersinlik Mevkii, 125 Ada 3 Parsel numaralı ve "37.937965,27.364955" koordinatlarında konumlu "arsa" nitelikli, 148 Ada 3 Parsel numaralı ve "37.937870,27.364225" koordinatlarında konumlu "arsa" nitelikli ve 148 Ada 8 Parsel numaralı ve "37.937362,27.365472" koordinatlarında konumlu "müfrez incir bahçesi" nitelikli taşınmazlardır.

Taşınmazlar, Selçuk İlçe Merkezinin güney sınırında, İzmir İl Merkezine (Konak) yaklaşık 82 km, Aydın İl Merkezine (Efeler) ise yaklaşık 59 km mesafede yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; Selçuk Otogarı girişinde yer alan Kuşadası Kavşağı başlangıç noktası alınarak kavşaktan güney yönde çıkılır ve Atatürk Caddesi yaklaşık 2,4 km takip edilerek "U" dönüşü yapılarak yaklaşık 400 metre sonunda sağ tarafta taşınmazlara ulaşım sağlanır.

Konu gayrimenkullerin yer aldığı Cumhuriyet Mahallesi, ilçe merkezinin güneyinde yer almaktadır. Mahallede yapılaşma genellikle 0-30 yaş aralığında, ayırık nizamda, apartman ve müstakil tarzında inşa edilmiş konut yerleşimi, ana caddelerde alt katlar ticari nitelikli şeklindedir. İlçe merkezi yapılaşma sınırında Efes Sanayi Sitesi, Efes Antik Kenti, Selçuk Devlet Hastanesi, Selçuk Otogarı vs. yer almaktadır. Bölgedeki doluluk oranı % 25-30 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 turizm ve 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	: Cumhuriyet
MEVKİİ	: Mersinlik
PAFTA NO	: Tablodadır
ADA / PARSEL NO	: Tablodadır
YÜZÖLÇÜMÜ	: Tablodadır
BAĞIMSIZ BÖLÜM	: -
NİTELİĞİ	
BLOK / KAT / GİRİŞ / B.B NO	: - / - / - / -
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Tablodadır
MALİK / HİSSE	: Tablodadır

Ada	Parsel	Pafta	Yüzölçümü (m ²)	Ana Taşınmaz Niteliği	Malik / Hisse
125	3	M18b08a2	10.554,74	Arsa	Dorak Turizm ve Gayrimenkul Yatırımları Holding Anonim Şirketi (1007417/1055474) Selçuk Belediyesi (48057/1055474)
148	3	M18-B-08-A-2,M18-B-08-A-3	319,20	Arsa	Dorak Turizm ve Gayrimenkul Yatırımları Holding Anonim Şirketi (1/1)
148	8	M18-B-08-A-2,M18-B-08-A-3	1.629,02	Müfrez İncir Bahçesi	Dorak Turizm ve Gayrimenkul Yatırımları Holding Anonim Şirketi (1/1)

4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

*** 125 Ada 3 Parsel:

- Kamu Haczi : İZMİR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ DOKUZ EYLÜL GÜVENLİK MERKEZİ (İCRA) MÜDÜRLÜĞÜ nin 22/08/2022 tarih 50796815 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 31000000 TL (Alacaklı : İzmir Dokuz eylül Sosyal Güvenlik Merkezi) (Tarih:22.08.2022, Yevmiye:5730)
- Denizbank A.Ş. lehine 1.derecede 30.07.2020 tarih ve 3108 yevmiye ile 30.000.000,00 TL bedelli ipotek kaydı bulunmaktadır.

*** 148 Ada 3 Parsel:

- Takyit kaydı bulunmamaktadır.

*** 148 Ada 8 Parsel:

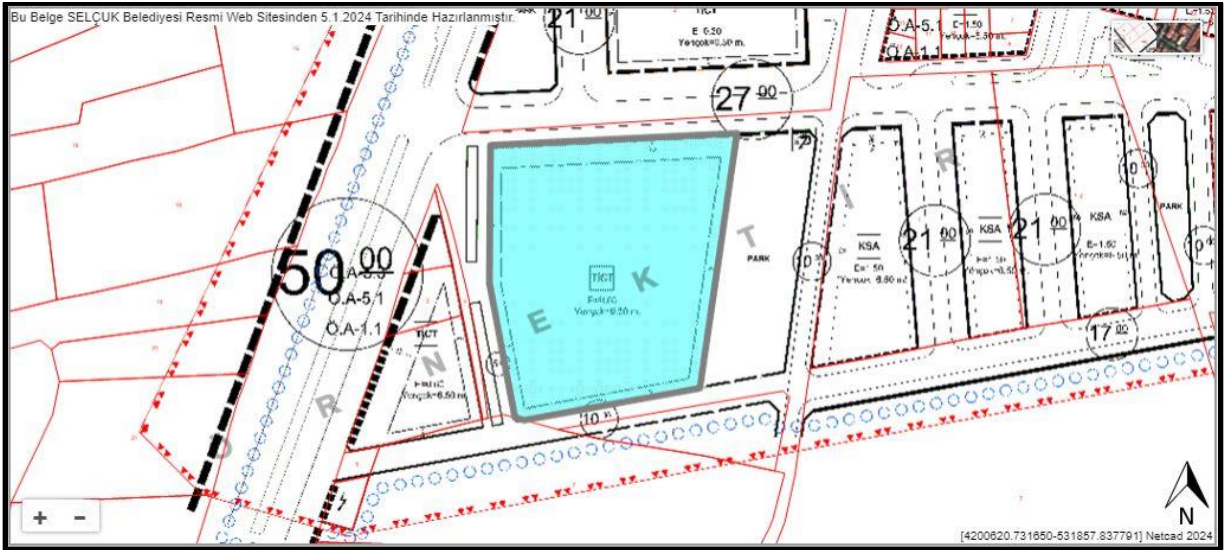
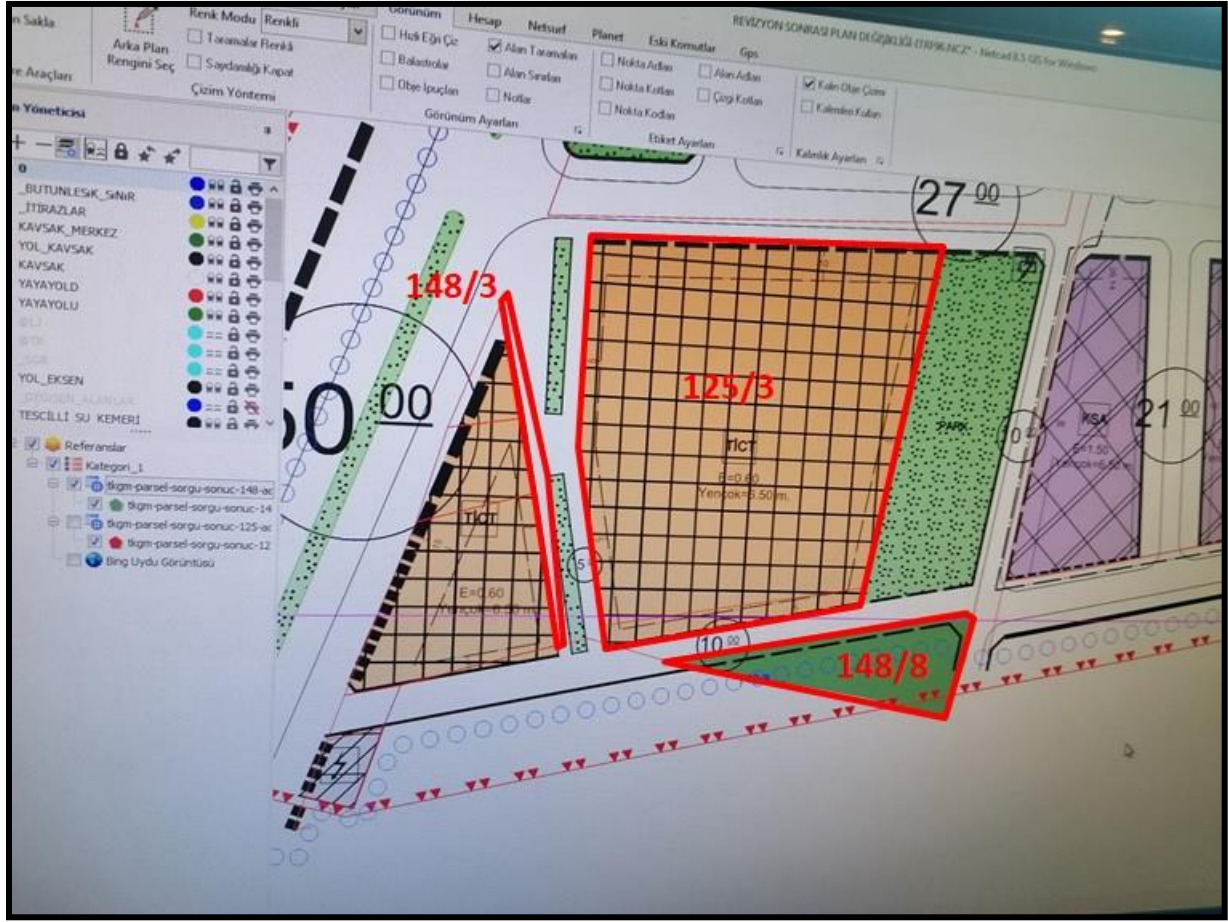
- Takyit kaydı bulunmamaktadır.

4.3. İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Selçuk Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde görevli personelden alınan şifahi bilgiye göre, değerlendirme konusu 125 ada 3 parsel; 12.10.2018 tarihli, 1/1000 ölçekli "Selçuk Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında terki olmadığı, "E:0,60, Hmaks:6,50 m" yapılaşma koşulları ile "Ticaret + Turizm Alanı"nda, 148 ada 3 parselin tamamının "yol" alanında, 148 ada 8 parselin ise 1/25.000 ölçekli nazım imar planı kapsamında "Tarım Alanı"nda yer almaktadır. Ayrıca, 148 ada 8 parselin yaklaşık 360 m²'lik kısmının 1/1000 ölçekli plan dahilinde "yol" alanında yer aldığı belirtilmiştir.

Söz konusu imar bilgileri şifahi olarak alınmış olup resmi imar durum yazısı alınması önerilmektedir.

Konu Taşınmaz Ait İmar Planı Örneği



4.4. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

4.4.1. Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazlar “arsa” ve “müfrez incir bahçesi” nitelikli olup Selçuk Tapu Müdürlüğü Arşivi ve Webtapu Sistemi üzerinde herhangi bir mimari projeleri 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 taşınmazlar “arsa” ve “müfrez incir bahçesi” nitelikli olup Selçuk Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi’nde herhangi bir resmi evrak (proje, ruhsat, iskan vb.) içeren imar işlem dosyaları bulunmamaktadır.

4.4.3. Diğer Kurumlarda Yapılan İncelemeler

Selçuk Kadastro Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde, taşınmazların yol cephelerinin olduğu tespit edilmiş olup üzerlerinde paftasına işli herhangi bir yapı bulunmadığı görülmüştür.

4.5. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazlar, “arsa” ve “müfrez incir bahçesi” 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 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 üretilip üretmeyeceğini dikkate alır. Konu gayrimenkullerin konumlu olduğu parsel, mer’i imar planında “Ticaret-Turizm-Konut” alanı olarak planlanmış olup mahallinde ticaret fonksiyonlu (Mağaza + Ofis) olarak geliştirip inşa edilmiştir. Taşınmazlar 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 125 ada 3 parsel numaralı: 10.554,74 m² alanlı “arsa” nitelikli 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. Taşınmazın kuzey, güney ve batı yönlerden imar yoluna cephesi bulunmakta olup doğu yönden ise park alanına cephelidir.

*** Değerleme konusu 148 ada 3 parsel numaralı: 319,20 m² alanlı “arsa” nitelikli 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. Taşınmazın tamamı, mevcut imar planına göre yol alanında yer almaktadır.

*** Değerleme konusu 148 ada 8 parsel numaralı: 1.629,02 m² alanlı “müfrez incir bahçesi” nitelikli taşınmaz; geometrik olarak yaklaşık üçgen formda olup topografik olarak ise eğimsiz arazi yapısına sahiptir. Taşınmazın etrafını çevreleyen, sınırlarını belirleyen herhangi bir duvar, çit, tel örgü vs. bulunmamaktadır. Taşınmazın kuzey ve doğu yönlerden imar yoluna cephesi bulunmakta olup güney yönden ise komşu parsel cephelidir. Parsel üzerinde ekonomik amaçlı dikili ağaç bulunmamaktadır.

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 parseller, “arsa” ve “müfrez incir bahçesi” nitelikli olup üzerlerinde herhangi bir ruhsatlı/ruhsatsız yapı bulunmamaktadır.

4.11. Gayrimenkul Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- 125 ada 3 parsel ve 148 ada 3 parselin uygulama imar planı sınırları dahilinde yer alması.
- İlçe merkezinde, yapılaşma bölgesinde yer almaları.
- Aydın Karayolu’na yakın konumda yer almaları.
- 125 ada 3 parselin 480,57 m²’lik kısmının Selçuk Belediyesi mülkiyetinde olması.

Olumsuz Özellikler

- Bölgenin imar planına uygun olarak gelişim göstermeyip parselasyonu yapılmış imar parsellerinin tarım arazisi olarak kullanılması
- 148 ada 3 parselin tamamının mevcut uygulama imar planı dahilinde yol alanında kalması.
- 148 ada 8 parselin uygulama imar planı sınırları dışında “tarla” nitelikli olması.
- Sanayi alanına yakın konumda yer almaları.

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 içermeyen 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 gelirin 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 değerlendirme 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 Arsa Emsalleri (125 Ada 3 Parsel ve 148 Ada 3 Parseller İçin)

No	Açıklama	Düzeltilmiş Alan(M²)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m²)	İletişim
1	Değerleme konusu taşınmazların yaklaşık 3,5 km kuzeyinde, meyve sebze hali bölgesinde, İzmir-Selçuk Karayolu'na cepheli, "TAKS:0,50, KAKS:0,70, Hmaks:9,50 m" yapılaşma koşulları ile "İmalathane Tesis Alanı"nda yer alan 4.000,00 m ² alanlı arsa 30.000.000,00 TL fiyat ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz, yapılaşma bölgesine uzak mesafede yer alması sebebiyle konum açısından düşük, İzmir-Selçuk Karayolu'na cepheli olması açısından yüksek şerefeli olup küçük alanlı olması sebebiyle de yüksek birim değerlidir.	4.000	30.000.000	7.500,00	Ege Gayrimenkul 0 (542) 439 28 39
2	Değerleme konusu taşınmazların yaklaşık 3,5 km kuzeyinde, meyve sebze hali bölgesinde, İzmir-Selçuk Karayolu'na cepheli, "TAKS:0,50, KAKS:0,70, Hmaks:9,50 m" yapılaşma koşulları ile "İmalathane Tesis Alanı"nda yer alan toplam 12.000,00 m ² alanlı 2 adet arsa 80.000.000,00 TL fiyat ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz, yapılaşma bölgesine uzak mesafede yer alması sebebiyle konum açısından düşük, İzmir-Selçuk Karayolu'na cepheli olması açısından yüksek şerefelidir.	12.000	80.000.000	6.666,67	Ege Gayrimenkul 0 (544) 894 83 33
3	Değerleme konusu taşınmazların yaklaşık 3,5 km kuzeyinde, meyve sebze hali bölgesinde, İzmir-Selçuk Karayolu'na yaklaşık 300 metre mesafede, "TAKS:0,50, KAKS:0,70, Hmaks:9,50 m" yapılaşma koşulları ile "Sanayi Tesis Alanı"nda yer alan 14.503,00 m ² alanlı, Selçuk Mahallesi, 105 ada 1 parsel numaralı arsanın 5.154 m ² 'lik kısmı 21.000.000,00 TL fiyat ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz, yapılaşma bölgesine uzak mesafede yer alması sebebiyle konum açısından ve hisse satışı olması sebebiyle düşük şerefeli olup küçük alanlı olması sebebiyle yüksek birim değerlidir.	5.154	21.000.000	4.074,51	Çam Emlak 0 (553) 837 25 89
4	Çam Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, bölgede ortalama büyüklükteki konut imarlı parsellerin ortalama 4.000,00 – 5.000,00 TL/m ² birim fiyat ile alıcı bulabileceği, rapora konu 125 ada 3 parselin büyük bir alana sahip olması, sanayi tesislerine yakın olması ve bölgede henüz tarım arazisi şeklinde kullanımın yaygın olması sebebiyle daha düşük birim değere sahip olacağı bilgileri alınmıştır.	-	-	-	Çam Emlak 0 (553) 837 25 89
5	BK İnternational Gayrimenkul yetkilisi ile yapılan görüşmede, bölgede ortalama büyüklükteki konut imarlı parsellerin ortalama 4.500,00 TL/m ² birim fiyat ile alıcı bulabileceği, rapora konu 125 ada 3 parselin büyük bir alana sahip olması, sanayi tesislerine yakın olması ve bölgede henüz tarım arazisi şeklinde kullanımın yaygın olması sebebiyle daha düşük birim değere sahip olacağı bilgileri alınmıştır.	-	-	-	BK İnternational Gayrimenkul 0 (554) 258 67 36

5	Uğur Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu 148 ada 8 parsel numaralı taşınmazın konumu, kadastral yol cephesi, alanı, ekilebilirliği gibi nitelikleri dikkate alındığında ortalama 2.500.000,00 - 3.000.000,00 TL fiyat ile alıcı bulabileceği şifahi bilgileri alınmıştır.	1.629,02	2.750.000	1.688,13	Uğur Emlak 0 (532) 360 88 57
6	Seher Şahan Gayrimenkul yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu 148 ada 8 parsel numaralı taşınmazın konumu, kadastral yol cephesi, alanı, ekilebilirliği gibi nitelikleri dikkate alındığında ortalama 1.500,00 TL/m ² birim fiyat ile alıcı bulabileceği şifahi bilgileri alınmıştır.	1	1.500	1.500,00	Seher Şahan Gayrimenkul 0 (532) 388 00 18

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 Tarla)

No	Düzeltilmiş Alan (m ²)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Konum Düzeltmesi	Yol Cephesi Düzeltmesi	Alan / Hisseli Düzeltmesi	Pazarlık Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
1	5.300	6.250.000	1.179,25	30%	5%	15%	-10%	1.591,98
2	5.778	7.500.000	1.298,03	20%	5%	15%	-10%	1.635,52
3	4.867	8.000.000	1.643,72	10%	-15%	15%	-10%	1.627,29
4	1.629,02	3.000.000	1.841,60	0%	0%	0%	0%	1.841,60
5	1.629,02	2.750.000	1.688,13	0%	0%	0%	0%	1.688,13
6	1	1.500	1.500,00	0%	0%	0%	0%	1.500,00
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ								1.647,42
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ								1.650,00

6.1.1 Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazın m² birim değerleri takdir edilmiştir. Bu aşamada parsellerin kullanım alanları, yakın çevresinin gelişimi ve halihazır kullanım şekli göz önünde bulundurulmuştur.

Ada	Parsel	Mevcut Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazar Değeri (TL)
125	3	10.554,74	2.500	~26.385.000,00
148	3	319,20	2.500	~ 800.000,00
148	8	1.629,02	1.650	~2.685.000,00

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 taşınmazlar, “arsa” ve “müfrez incir bahçesi” 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 taşınmazların “arsa” ve “müfrez incir bahçesi” 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 taşınmazlar “tarla” ve “müfrez incir bahçesi” nitelikli olması ve üzerlerinde 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 taşınmazların yasal ve mevcut durum pazar değerleri toplamda **29.870.000,00 TL (YİRMİDOKUZMİLYONSEKİZYÜZETMİŞBİN TÜRK LİRASI)** olarak takdir olunmuştur.

BÖLÜM 7 – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapora konu taşınmazın 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 Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarıyla takdir edilen nihai değeri aşağıda belirtilmiştir.

Değerleme konusu 148 ada 3 parsel numaralı taşınmazın tamamının mevcut imar planı dahilinde yol alanında kalması sebebiyle parsel alanından maksimum DOP kesintisi (%45) yapılarak $(319,20 \text{ m}^2 \times 0,55 = 175,56 \text{ m}^2)$ kalan alan üzerinden arsa değeri takdir edilmiştir. Bu doğrultuda değer takdiri şu şekilde yapılmıştır. $((319,20 \text{ m}^2 \times 0,55 = 175,56 \text{ m}^2) \times 4.556,85 \text{ TL/m}^2 = 800.000,00 \text{ TL})$

Değerleme raporu birden çok taşınmazı içermesi sebebiyle taşınmazların değerleri aşağıdaki tablo içerisinde ayrı ayrı belirtilmiştir.

Ada	Parsel	Nitelik	Mevcut Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazar Değeri (TL)
125	3	Arsa	10.554,74	2.500	~26.385.000,00
148	3	Arsa	319,20	2.500	~ 800.000,00
148	8	Müfrez İncir Bahçesi	1.629,02	1.650	~2.685.000,00
TOPLAM DEĞER :					29.870.000,00 TL

Değerleme konusu 125 ada 3 parsel hisseli mülkiyete haiz olması sebebiyle “Hisse Bazında Değerleme Tablosu” oluşturularak hissedarların hissesine düşen arsa değerleri ayrıca belirtilmiştir.

Malikler	Hisse Oranı			Hissesine Düşen Arsa Alanı (m ²)	Hissesine Düşen Pazar Değeri (TL)
Dorak Turizm ve Gayrimenkul Yatırımları Holding Anonim Şirketi	1007417	/	1055474	10.074,17	25.183.659,23
Selçuk Belediyesi	48057	/	1055474	480,57	1.201.340,77
TOPLAM DEĞER :					26.385.000,00

	TL	USD
Gayrimenkulün KDV Hariç Pazar Değeri	29.870.000,00	1.011.325,35
Gayrimenkulün KDV Dahil Pazar Değeri	32.259.600,00	1.092.231,38

- 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 değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

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





BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-1-2024-16:54



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021124000274	2024-01-02-16.54.02.630365	27

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	125/3
Taşınmaz Kimlik No:	108249898	AT Yüzölçümü(m2):	10554.74
İl/ilçe:	İZMİR/SELÇUK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Selçuk	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	MERSİNLİK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	176/17715	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
509658346	(SN:2046363) SELÇUK BELEDİYESİ V	-	48057/105 5474	-	-	Tevhit işlemi (TSM) 29-11-2019 5585	-

1 / 3

509658347	(SN:7825827) DORAK TURİZM VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1007417/1 055474	-	-	Tevhit işlemi (TSM) 29-11-2019 5585	-
-----------	---	---	------------------	---	---	-------------------------------------	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : İZMİR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ DOKUZ EYLÜL GÜVENLİK MERKEZİ (İCRA) MÜDÜRLÜĞÜ nin 22/08/2022 tarih 50796815 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 31000000 TL (Alacaklı : İzmir Dokuz eylül Sosyal Güvenlik Merkezi)	SELÇUK BELEDİYESİ VKN		Selçuk - 22-08-2022 15:58 - 5730	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Hayır	30000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Selçuk - 30-07-2020 11:03 - 3108
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Selçuk - CUMHURİYET Mah. - (Aktif) - 125 Ada - 3 Parsel	1007417/1 055474	(SN:7825827) DORAK TURİZM VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Selçuk - 30-07-2020 11:03 - 3108	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 45TSXenCN3a kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-1-2024-09:51



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021124001084	2024-01-05-09.50.33.863328	108

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	148/3
Taşınmaz Kimlik No:	86640561	AT Yüzölçümü(m2):	319.20
İl/İlçe:	İZMİR/SELÇUK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Selçuk	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	MERSİNLİK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	167/16886	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
491422333	(SN:7825827) DORAK TURİZM VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 18-07-2019 2929	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JuPAv4Fzyb8 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-1-2024-09:51



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021124001084	2024-01-05-09.50.33.863328	108

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	148/8
Taşınmaz Kimlik No:	86640562	AT Yüzölçümü(m2):	1629.02
İl/İlçe:	İZMİR/SELÇUK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Selçuk	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	MERSİNLİK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	167/16887	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Müfrez İncir Bahçesi

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
491422334	(SN:7825827) DORAK TURİZM VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 18-07-2019 2929	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **TmKr7k4kjkG** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR