



## Mondi Tire Kutsan Kağıt ve Ambalaj Sanayi A.Ş.

**Gayrimenkul**

1 Adet Tarla

**Değerleme**

Menderes / İzmir

**Raporu**

2022C67 / 18.03.2022



**Mondi Tire Kutsan Kağıt ve Ambalaj Sanayi A.Ş.**

TOKİ Mahallesi Hasan Tahsin Caddesi No:28 Tire/İzmir

**Sayın Taner CURCA,**

Talebiniz doğrultusunda Menderes'te konumlu olan "**1 Adet Tarla**"nın pazar değerine yönelik **2022C67** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 18.982,11 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	18.980.000 TL	Onsekizmilyondokuzyüzseksenbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	22.396.400 TL	Yirmiikimilyonüçyüzdoksanaltıbindörtüyüz-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 25.02.2022 tarih, 524 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**Mustafa Alperen YÖRÜK**  
Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 404913

**Simge SEVİN, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 401772

**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	24
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	29
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	36
Ekler .....	39

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

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

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Güncel piyasa değerinin belirlenmesi
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda 31.12.2021 tarihli değer takdiri gerçekleştirilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Ahmetbeyli Mahallesi, 4036. Sk., 205 ada 5 parsel, Menderes/İzmir
TAPU KAYDI	İzmir ili, Menderes ilçesi, Ahmetbeyli Mahallesi, Denizyolu mevki, 205 ada 5 parsel
ARAZİ YÜZ ÖLÇÜMÜ	18.982,11 m <sup>2</sup>
İMAR DURUMU	Lejant: Kısmen Tercihli Kullanım Alanı, Kısmen Arkeolojik Sit Alanı, Kısmen Plaj ve Kumsal *İmar durumu 3. bölümde detaylandırılmıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Mevcut Kullanımı
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARAZİ BİRİM DEĞERİ	1.000 TL/m <sup>2</sup>
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	18.980.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	22.396.400.-TL

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Mondi Tire Kutsan Kağıt ve Ambalaj Sanayi A.Ş. için şirketimiz tarafından 18.03.2022 tarihinde, 2022C67 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Menderes ilçesi, Ahmetbeyli Mahallesi, Denizyolu mevki, 205 ada, 5 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; güncel piyasa değerinin belirlenmesi hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 42293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No:401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 15.03.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 18.03.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Mondi Tire Kutsan Kağıt ve Ambalaj Sanayi A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 524 no.lu ve 25.02.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 524 no.lu ve 25.02.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Menderes ilçesi, Ahmetbeyli Mahallesi, Denizyolu mevki, 205 ada, 5 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri talebi doğrultusunda konu taşınmaza 31.12.2021 tarihli değer takdiri yapılmıştır.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

### 1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### 1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, TOKİ Mahallesi, Hasan Tahsin Caddesi, No: 28, Tire/İzmir adresinde faaliyet gösteren Mondı Tire Kutsan Kağıt ve Ambalaj Sanayi A.Ş. için hazırlanmıştır.



## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

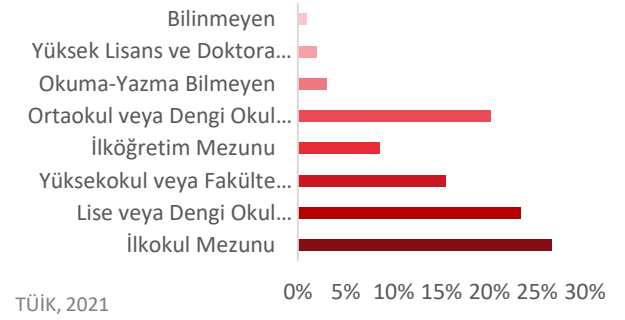
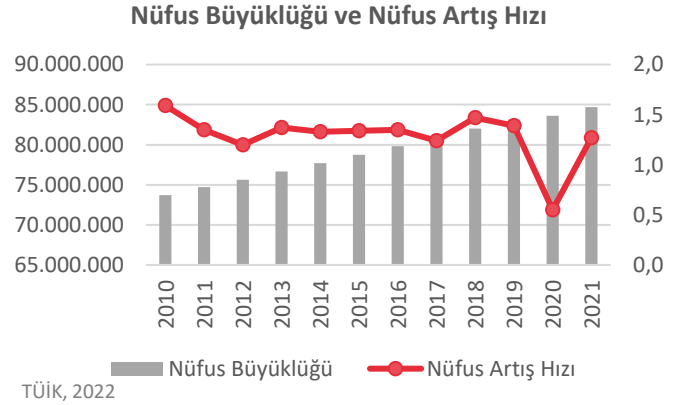
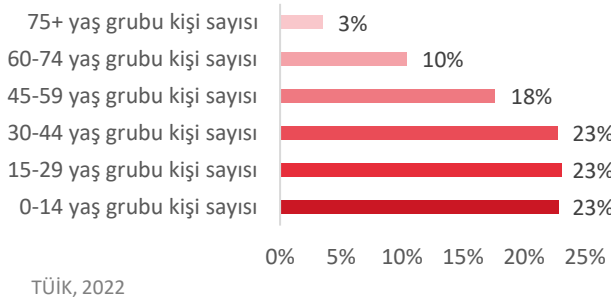
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

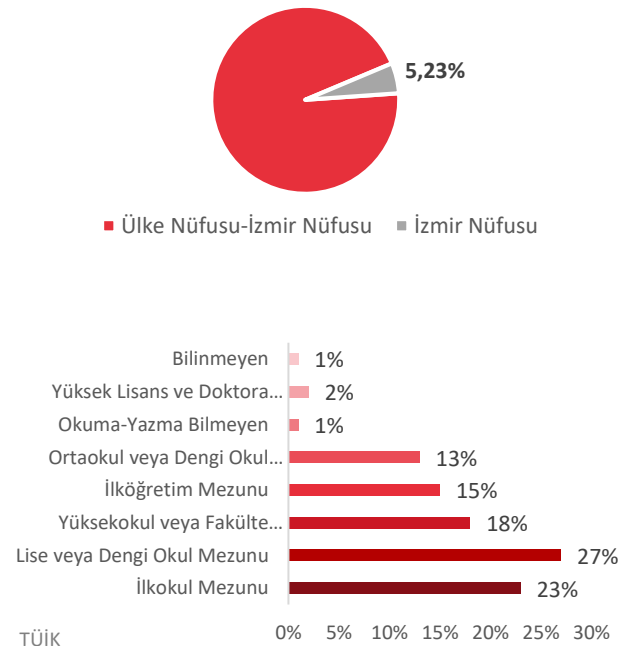
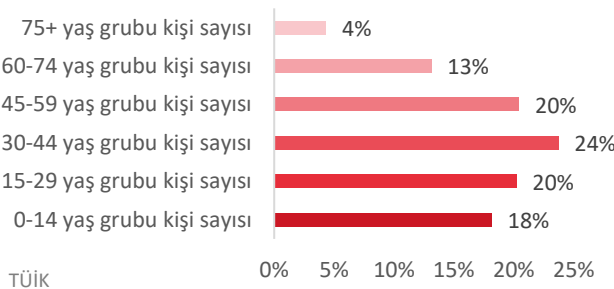
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,25 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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



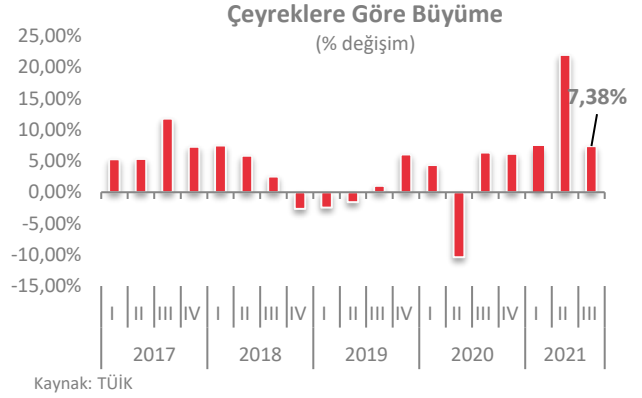
##### İzmir

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %5,23’ünün ikamet ettiği İzmir, 4.425.789 kişi ile en çok nüfusa sahip 3. il olmuştur. İzmir nüfusu, 2021 yılında yaklaşık binde 7,08 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,94 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İzmir ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

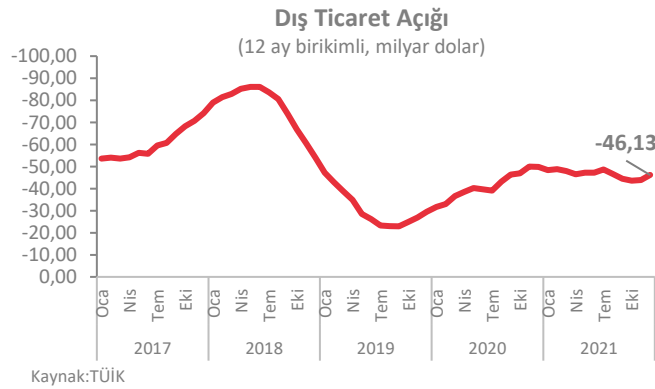
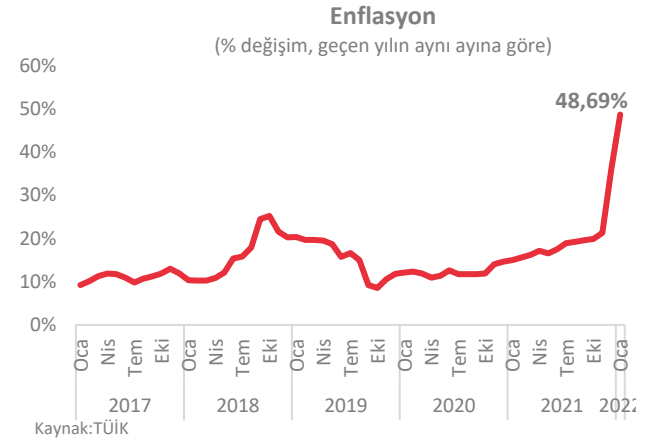


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2021 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi gücünü korumuştur. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %2,7 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %7,8, arındırılmamış verilerde %7,4 olarak gerçekleşmiştir. Önceki iki döneme ilişkin yapılan yukarı yönlü güncellemelerle birlikte dört çeyrek toplamlar üzerinden yıllık büyüme performansı ise %10,0'dan %10,2'ye çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise bir önceki çeyrekteki 766,3 milyar dolardan 795,2 milyar dolara yükselmiştir.



Ocak ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %11,1 artarken, yıllık enflasyon %36,1'den 2003 başlangıçlı serinin rekor seviyesi olan %48,7'ye yükselmiştir. Ocak ayında enflasyona en yüksek katkı gıda ve fiyatı yönetilen/yönlendirilen ürünlerdeki zamların etkisiyle konut ve ulaştırmadan gelmiş olup bir süredir olduğu gibi Ocak ayında da lokanta ve oteller grubunda birikmiş maliyetlerle fiyat artışları yüksek seviyesini korumuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) bir önceki aya göre %10,4 artarken, genel ÜFE yıllık enflasyonu Aralık ayındaki %79,9'dan %93,5'e yükselmiş ve ÜFE-TÜFE arasındaki fark 43,8 yüzde puandan 44,8 yüzde puana genişlemiştir.



Aralık'ta Türkiye'nin ithalatı ihracattan hızlı artışını sürdürmüştür. İhracat yıllık bazda %24,9 artışla 22,3 milyar dolar olurken ithalat %29,9'u bulan artışla 29,1 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler de hem ihracatın hem de ithalatın güçlü arttığına işaret etmiştir. Söz konusu dönemde aylık bazda ihracat %3,8, ithalat %13,6 artmıştır. Böylece yıl genelinde ihracat 2020 yılına göre %32,8 artışla 225,3 milyar dolara çıkarken ithalat %23,6 artışla 271,4 milyar dolar olmuş; dış ticaret açığı ise yıllık bazda %7,5 azalarak 46,1 milyar dolara gerilemiştir.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Menderes
Mahallesi	Ahmetbeyli
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Denizyolu
Ada No	205
Parsel No	5
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	18.982,11 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Mondi Tire Kutsan Kağıt ve Ambalaj Sanayi A.Ş. / Tam

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 16.03.2022 tarih, saat 15:49 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kaydı bulunmaktadır;

#### Beyanlar Hanesinde;

- 3. Derece Sit Alanı içindedir. (13.06.1988 tarih ve 1605 yevmiye no)

#### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

#### Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-3-2022-15:49

**Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021722086528	20220316-1753-F03318	8652

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	205/5
Taşınmaz Kimlik No:	83757816	AT Yüzölçüm(m2):	18982.11
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AHMETBEYLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Denizyolu	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/393	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3 . Cİ DERECE SİT ALANI İÇİNDEDİR. 13/06/1988 YEV :1605( Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Menderes - 13-06-1988 00:00 - 1605	-

1 / 2

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
259975080	(SN:6729449) MONDİ TİRE KUTSAN KAĞIT VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18982.11	18982.11	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 08-11-2013 10418	-

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

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

2 / 2

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

Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan TAKBİS belgesine göre göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaza yönelik herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

### 3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle günübirlik tesis alanları ve kamp alanları bulunmaktadır.

Menderes İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 15.03.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/25.000 ölçekli "İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 12.09.2012

**Lejandı:** Kısmen Tercihli Kullanım Alanı, Kısmen Arkeolojik Sit Alanı, Kısmen Plaj ve Kumsal

**Yapılaşma Koşulları:** Taşınmaza ilişkin yapılaşma koşullarının belirlenebilmesi için 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı imar planı hazırlanması gerekmektedir.

#### Plan Notları

#### Tercihli Kullanım Alanları:

- Turizm ve konut yapılaşmalarının bir arada yapılmasının olanaklı kılındığı tercihli kullanım alanlarıdır. Bu bölgelerde ölçek gereği gösterilemeyen kentsel kullanıma dönük sosyal ve teknik donatı alanları yer alacaktır. Bu alanlarda onaylı alt ölçekli planlarda yoğunluk artırıcı düzenlemelere gidilemez.

#### **Tercihli Kullanım Alanlarında Yapılaşma Koşulları:**

- Bu planın onayından önce ilgili idaresince onaylanmış alt ölçekli imar planlarına göre arsa ve arazi düzenlemeleri yapılarak ruhsatlı yapılaşmanın başladığı alanlarda, mevcut imar planlarındaki yapılaşma koşulları geçerlidir.
- Mevcut yapılaşma bulunmayan alanlarda yapılacak alt ölçekli planlarda yörenin özelliğine göre turizm kullanımını teşvik edici yapılaşma koşulları belirlenecektir. Bu alanlarda konut tercihinde aşağıdaki yapılaşma koşulları;

Maksimum TAKS: 0,15

Maksimum KAKS: 0,30

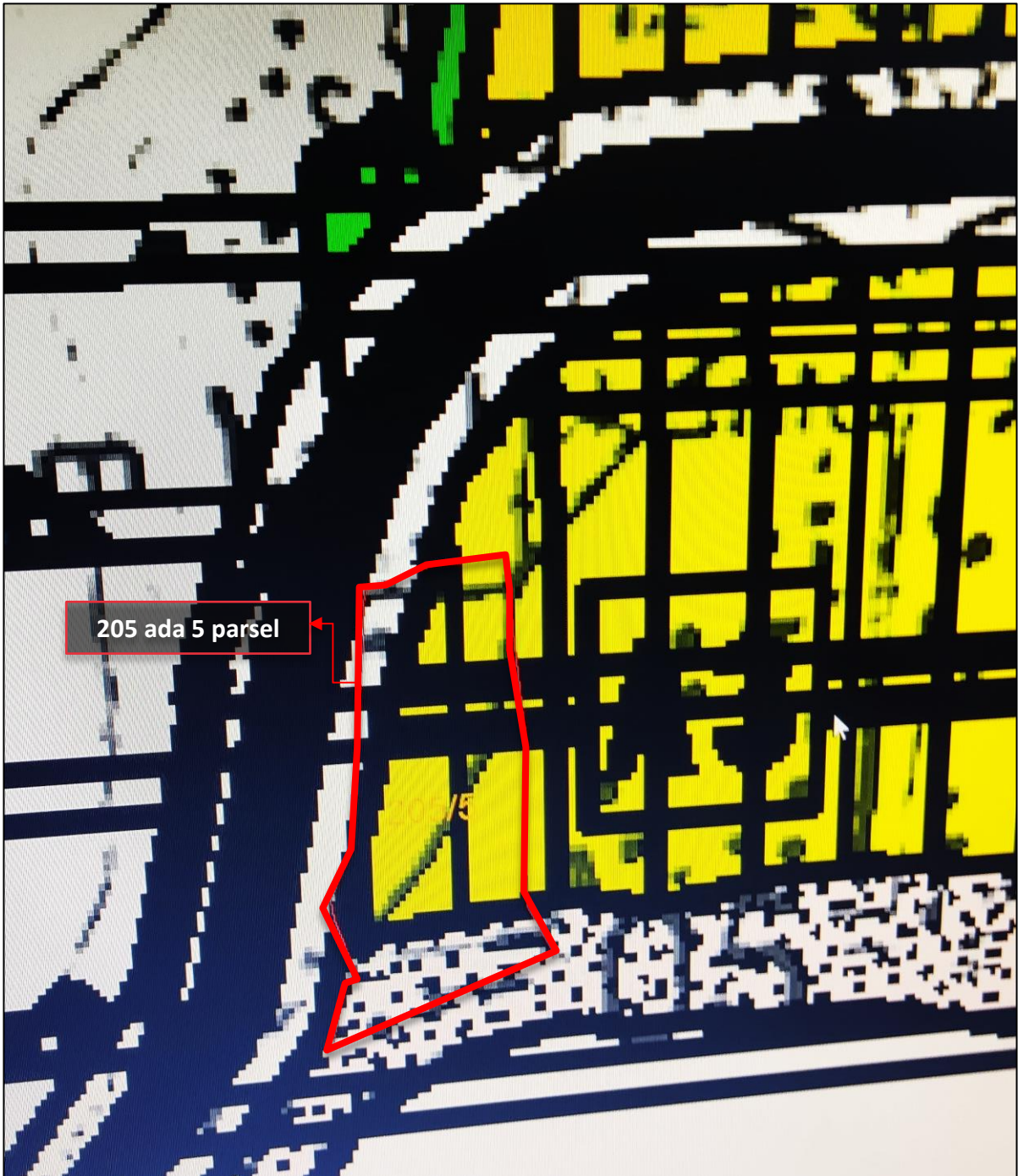
Maksimum Yükseklik: 2 kattır.

#### Sit Alanlarına Özel Hükümler

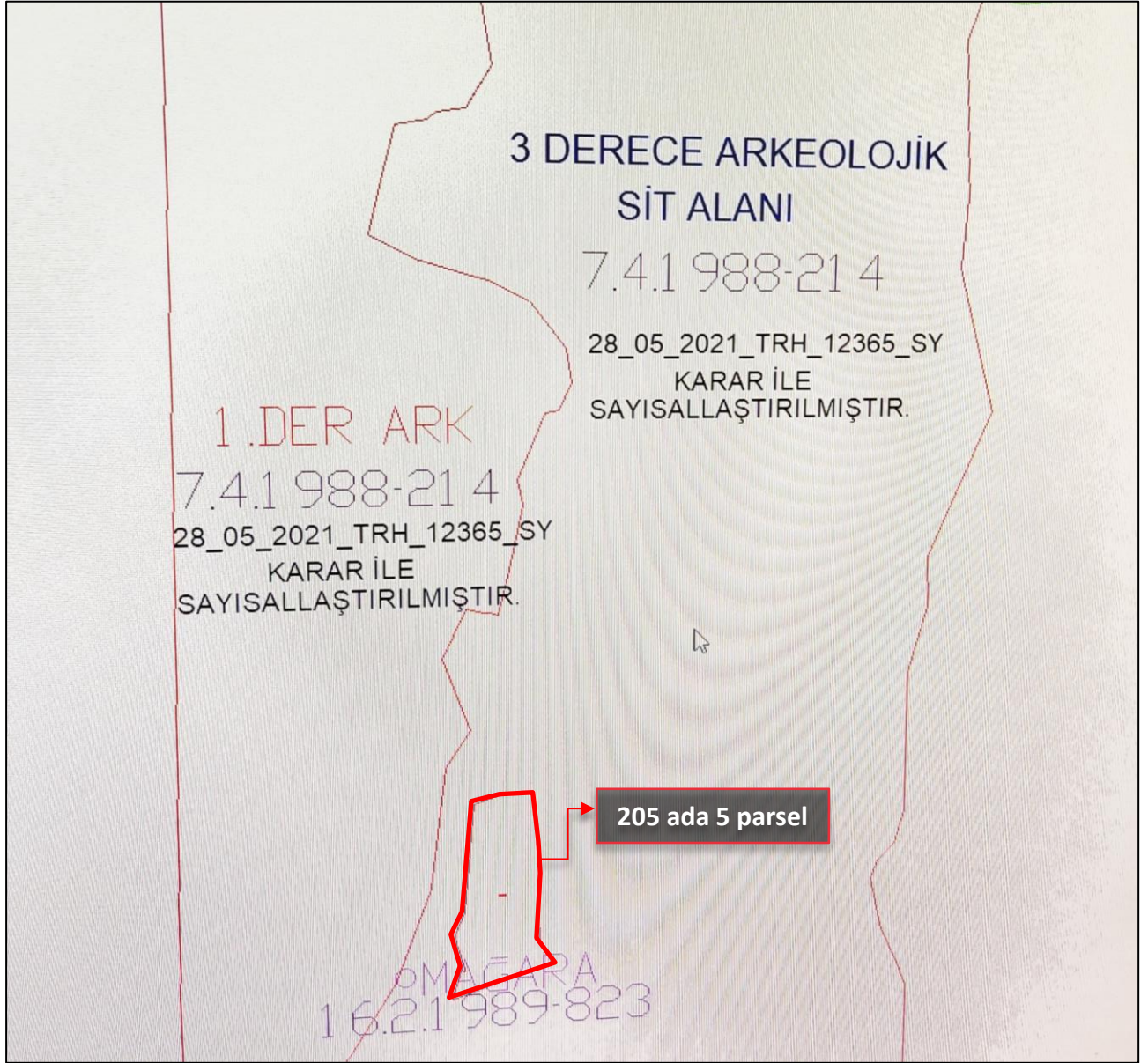
- 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu", ilgili yönetmelikler, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun ilke kararları ile ilgili koruma kurullarının kararlarına göre uygulama yapılacaktır.
- Bu planın onayından önce belirlenmiş olan sit alanlarında, bu planın arazi kullanım kararlarına ve plan notlarına uygun olanların alt ölçekli koruma amaçlı imar planları ve yapılaşma koşulları geçerlidir.
- Bu planın onayından sonra belirlenecek sit alanları ile, sınır ve derece değişiklikleri yapılacak sit alanlarında; sit alanı sınırları bu plana işlenecek ve arazi kullanım kararları KTVKYK'nun ilgili ilke

kararlarına uygun olmak üzere ve koruma kurullarının uygun görüşünü almak koşuluyla alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

- Bu planda gösterilemeyecek kadar küçük, parsel bazında yapılan tescil kararlarında bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın alt ölçekli koruma amaçlı imar planı ve uygulamaları yapılabilir.
- 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Koruma Kurullarınca sit alanı ilan edilmeden önce, mevzuata uygun olarak onaylanmış mevzii imar planı bulunan yerlerde; alandaki sit kararının ilgili mevzuat doğrultusunda yapılaşmaya olanak sağlayacak şekilde değiştiği durumlarda, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, sit kararı öncesi yürürlükte olan imar planındaki yapılaşma haklarını arttırmak ve ilgili kanun, yönetmelik ve ilke kararlarına uygun olmak koşuluyla, alt ölçekli koruma amaçlı imar planları yapılabilir.









T.C.  
MENDERES BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-22742422-000-27858  
Konu : 205 ADA 5 PARSEL İMAR DURUMU HK

15.02.2022

MONDİ TİRE KUTSAN KAĞIT VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİNE  
İBRİKDERE MAH. D-100 KARAYOLU CAD. 114. SK. NO:11 KARTEPE/KOCAELİ

İlgi : 15.02.2022 tarihli ve sayılı yazımız

İlgi dilekçenize ile; İzmir İli, Menderes İlçesi, Ahmetbeyli Mahallesi, 205 ada 5 parsel sayılı taşınmazın imar durumu hakkında tarafınıza bilgi verilmesi istenilmektedir.

İlgi dilekçenize istinaden Belediyemizce yapılan incelemelerde; İzmir İli, Menderes İlçesi, Ahmetbeyli Mahallesi 205 ada 5 parsel sayılı taşınmazın 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı içerisinde 3. Derece arkeolojik sit alanında kaldığı, kısmen tercihli kullanım alanında kaldığı, kısmen de plaj ve kumsal da kaldığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

**e-imzalıdır**  
İbrahim YALÇA  
Belediye Başkanı a.  
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: plan notu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: kgN7z+-UJYeFB-NLHEMi-PywUcC-ÉjPMgNT3 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği öğrenilmiştir.

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

Taşınmaz üzerinde inşai yapı bulunmamaktadır.

### **3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmaz üzerinde inşai yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz "Tarla" vasıflı olup ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken izin ya da belge bulunmamaktadır.

### **3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

Taşınmaz üzerinde inşai yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik yapılan resmi kurum araştırmalarında herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

### **3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Değerleme konusu taşınmaz proje değerlemesi kapsamında değildir.

# **BÖLÜM 4**

## **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Ahmetbeyli Mahallesi, 4036. Sk., Denizyolu mevki, Menderes/İzmir

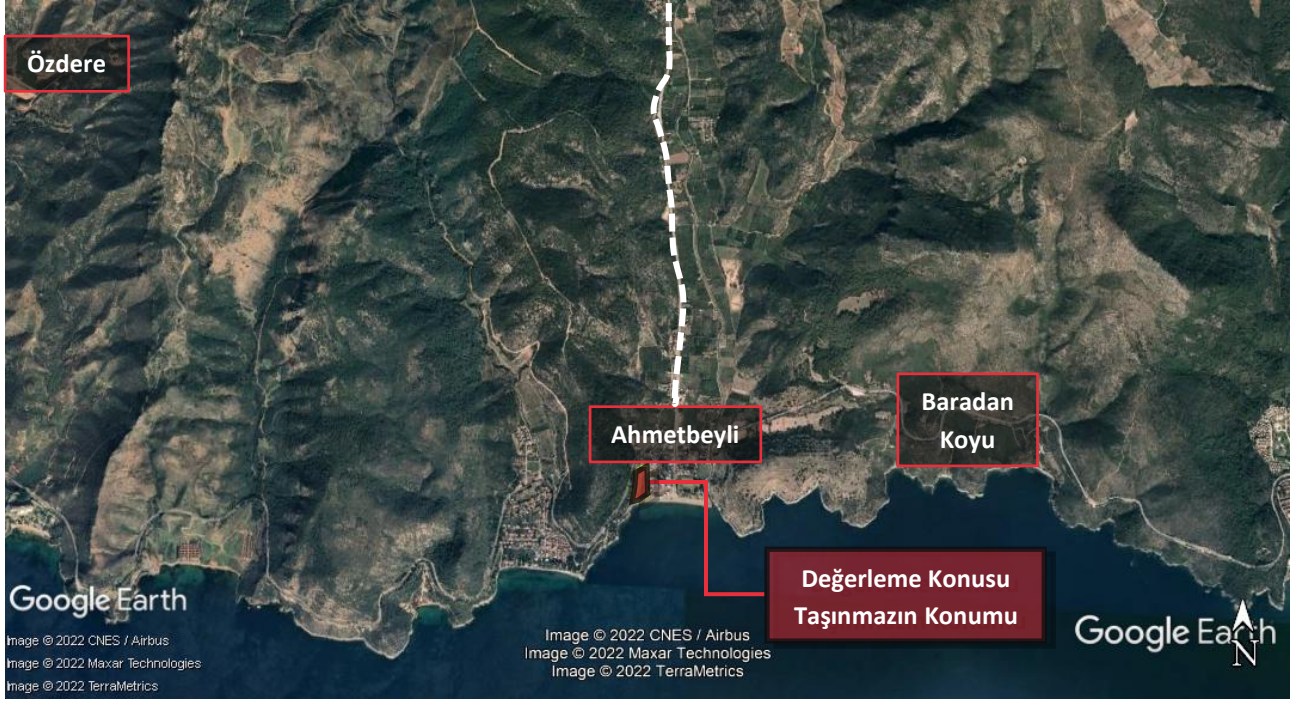
Menderes, İzmir'in güneyinde yer almakta olup il merkezine uzaklığı yaklaşık 54 km mesafededir. İlçenin kuzeyinde Gaziemir, Narlıdere, Güzelbahçe ve Konak ilçeleri; doğusunda Torbalı, batısında Seferihisar, güneyinde Selçuk ilçesi ve Ege Denizi bulunmaktadır.

İlçe ekonomisinde tarım ve hayvancılık önemli yer tutmaktadır. İzmir'in içme suyu ihtiyacını karşılayan Tahtalı Barajı Menderes ilçe sınırlarındadır. Menderes'te Klaros, Notion ve Kolophon antik kent yerleşimleri bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, niteliksiz konut yapılaşmaları, turizm amaçlı yapılar, kamp alanları, plajlar ve tarlalar yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Menderes ilçe merkezine yaklaşık 32,8 km mesafede konumludur.

Değerleme konusu taşınmaz asfalt yoldan cephe almakta olup güney cephesinde denize ilk sırada yer almaktadır.







**Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;**

Yer	Mesafe (~)
Selçuk İlçe Merkezi	20,5 km
Kuşadası İlçe Merkezi	28,4 km
Menderes İlçe Merkezi	32,8 km
Seferihisar İlçe Merkezi	51,2 km

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**



## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir ili, Menderes ilçesi, Ahmetbeyli Mahallesi'nde konumlu 205 ada 5 parsel no.lu taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmaz, şekil bakımından çokgen formunda olup topoğrafik açıdan eğimsiz bir arazide konumludur.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde çok sayıda ağaç bulunmaktadır. Söz konusu ağaçlar, cins tashihinde belirtilmemiş olmakla birlikte değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamıştır. Bununla birlikte, taşınmaz üzerinde parsel sınırlarını çevreleyen tel çit bulunmaktadır. Taşınmaz köşe parsel konumunda olup Sahil Yolu Caddesi ile 4036. Sokak'tan cephe almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, denize yaklaşık 20 m mesafede olup taşınmazın kısmen kıyı şeridinde kaldığı ilgili birimden öğrenilmiştir.



#### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşai yapı bulunmamaktadır.

#### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekân İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşai yapı bulunmamaktadır.

---

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşai yapı bulunmamaktadır.

**5.5 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 taşınmaz üzerinde inşai yapı bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmaz, denize oldukça yakın mesafede olup deniz manzaralıdır.
- Taşınmaz topografik açıdan eğimsiz bir araziye sahiptir.
- Taşınmazın çevresinde kamp alanları, günübirlik tesis alanları gibi ticari getirisi olan kullanım alanları mevcuttur.
- Taşınmazın ulaşılabilirliği yüksektir.
- Konu taşınmazın etrafı tel çit ile çevrilmiş durumdadır.

#### - ZAYIF YANLAR

- Taşınmaz, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında olmadığından yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz kısmen kıyı şeridinde, kısmen 3. derece arkeolojik sit alanında kalmaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

- Taşınmaz, Klaros, Klophon gibi antik kentlerin ören yerlerine yakınlığı açısından kültürel ve turistik açıdan potansiyeli yüksek bir konumdadır.

#### \* TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.
- Bölgenin alt ölçekli planlarının olmaması bölgedeki gelişimi olumsuz etkilemektedir.

## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

##### Pazar Yaklaşımı

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

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

##### Maliyet Yaklaşımı

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

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

##### Gelir Yaklaşımı

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

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

#### 7.2 Değer Tanımları

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

## **Pazar Değeri**

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

### **7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri**

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Gayrimenkulün “Tarla” niteliğine sahip olması ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde inşai yapı bulunmaması sebebiyle “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

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

## **Pazar Yaklaşımı**

### **Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

**Arsa Emsalleri / Satış**

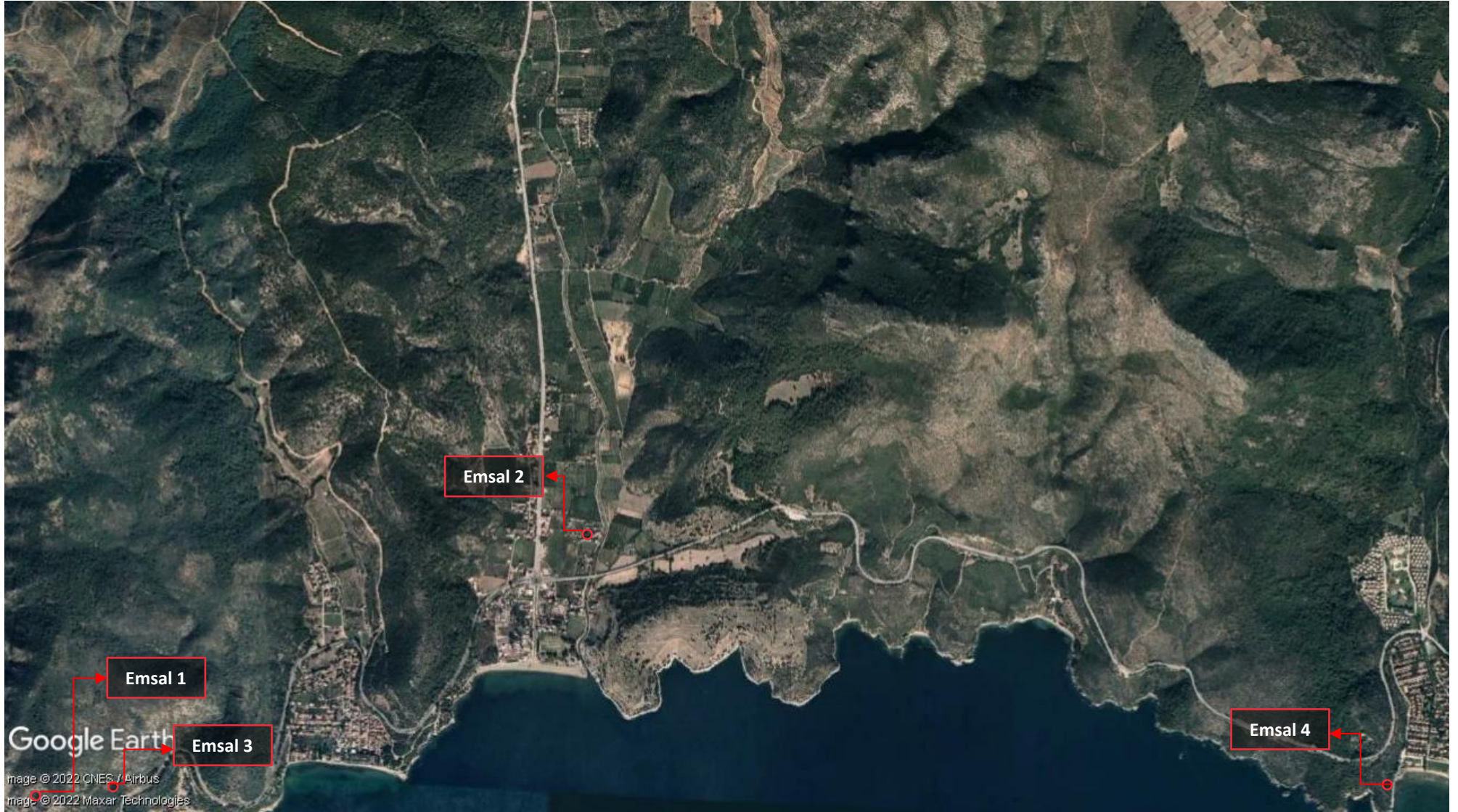
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
1	Tahir Emlak 0532 578 86 97	Değerleme konusu taşınmazın batısında, denize 250 metre mesafede konumlu parsel	Kısmen Turizm Tesis Alanı ve Kısmen Tarım Alanı	-	Satılmış (8 ay önce)	10.000	7.000.000	700	*Yüz ölçümü daha küçüktür. *Denize daha uzak mesafededir. *Yoldan cephe almaktadır. *Emsal taşınmaz tercih edilirliliği daha yüksek olan bir bölgededir. *Denize yaklaşık 250 metre mesafededir.
2	Sahibinden 0532 556 45 51	Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, Ahmetbeyli'de konumlu	Terchihli Kullanım Alanı & 3. Dereceden Arkeolojik Sit Alanı	-	Satılık	201	315.000 (250.000)	1.567,16 (1.243,78)	*Konum açısından daha dezavantajlıdır. *Yüz ölçümü daha küçüktür. *Taşınmaz 250.000 TL bedel teklif almıştır. *Taşınmaz hisseli tapuya sahiptir.
3	Pazar Verisi	Değerleme konusu taşınmazın 5 km batısında, denize yaklaşık 50 metre mesafede	Kısmen Turizm Tesis Alanı ve Kısmen Tarım Alanı	E: 0,30	Satılık	12.500	12.000.000	960,00	*Konum açısından daha benzerdir. *Yüz ölçümü daha küçüktür. *18. madde uygulamasına tabidir. *Taşınmaz 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamındadır.
4	Sahibinden 0553 466 03 00	Değerleme konusu taşınmazın doğusunda, denize cepheli durumda parsel	Turizm Gelişme Alanı ve 2. Derece Doğal Sit	-	Satılık	14.853	13.500.000	908,91	*Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın konumu daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz denize ilk sırada konumludur. *Emsal taşınmaz 2. Derece Doğal Sit Alanı içindedir.



**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Ahmetbeyli Mahallesi ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede arsaların nadiren satışa konu olduğu ve kısıtlı sayıda arsa bulunduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede henüz 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının hazırlanmamış olması, bölgedeki arsaların genellikle arkeolojik sit alanı sınırları içerisinde kaldığı bilgilerine ulaşılmış olup benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak konusu arsanın birim satış değerinin değer tarihi itibarıyla 900-1.000 TL/m<sup>2</sup> civarında olabileceği tespit edilmiştir.

## Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	700,00	1.243,78	960,00	908,91
	Pazarlık Payı	0%	-25%	-20%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	10%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	35%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	35%	30%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	30%
	Yüz Ölçümü	-5%	-20%	-5%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.040	1.180	960	1.023

#### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
205 ada 5 parsel	18.982,11	1.000	18.980.000
TOPLAM DEĞERİ			18.980.000

#### Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

#### Gelir Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

#### 7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın henüz uygulama imar planının bulunmamakta olup en verimli ve en iyi kullanımı mevcut kullanımıdır.

#### 7.5 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28’inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “**Tarla**” vasıflı taşınmaz için %18 olarak hesaplanmıştır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

## **BÖLÜM 8**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz tarla niteliğinde olup mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır.

#### 8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde, 3. derece arkeolojik sit alanı içinde olduğuna yönelik takyidat kaydı bulunmakta olup söz konusu takyidat, taşınmazın değerine ilişkin olumsuz etki yaratmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz "Tarla" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinden 5 yıl geçmesine rağmen proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	18.980.000

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Gayrimenkulün "Tarla" niteliğine sahip olması ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde inşai yapı bulunmaması sebebiyle "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

### 8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	18.980.000 TL	Onsekizmilyondokuzyüzseksenbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	22.396.400 TL	Yirmiikimilyonüçyüzdoksanaltıbindörtüyz-TL

Mustafa Alperen YÖRÜK  
Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 401772

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293

## **BÖLÜM 9**

### **EKLER**

## Bölüm 9

### Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



## Ek 1: Tapu Belgesi

Değerleme konusu taşınmazla ilişkin tapu belgesi müşteriden talep edilmiş olup tarafımıza iletilmesi beklenmektedir.

## Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-3-2022-15:49



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021722086528	20220316-1753-F03318	8652

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	205/5
Taşınmaz Kimlik No:	83757816	AT Yüzölçümü(m2):	18982.11
İl/ilçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AHMETBEYLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Denizyolu	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/393	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3 . Cİ DERECE SİT ALANI İÇİNDEDİR. 13/06/1988 YEV :1605( Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Menderes - 13-06-1988 00:00 - 1605	-

1 / 2

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
259975080	(ŞN:6729449) MONDİ TİRE KUTSAN KAGIT VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18982.11	18982.11	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 08-11-2013 10418	-

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

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

2 / 2

## Ek 3: İmar Durumu



T.C.  
MENDERES BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-22742422-000-27858  
Konu : 205 ADA 5 PARSEL İMAR DURUMU HK

15.02.2022

MONDİ TİRE KUTSAN KAĞIT VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİNE  
İBRİKDERE MAH. D-100 KARAYOLU CAD. 114. SK. NO:11 KARTEPE/KOCAELİ

İlgi : 15.02.2022 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi dilekçenize ile; İzmir İli, Menderes İlçesi, Ahmetbeyli Mahallesi, 205 ada 5 parsel sayılı taşınmazın imar durumu hakkında tarafınıza bilgi verilmesi istenilmektedir.

İlgi dilekçenize istinaden Belediyemizce yapılan incelemelerde; İzmir İli, Menderes İlçesi, Ahmetbeyli Mahallesi 205 ada 5 parsel sayılı taşınmazın 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı içerisinde 3. Derece arkeolojik sit alanında kaldığı, kısmen tercihli kullanım alanında kaldığı, kısmen de plaj ve kumsal da kaldığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

**e-imzalıdır**  
İbrahim YALÇA  
Belediye Başkanı a.  
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: plan notu

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: kgN7z+-UJYeFB-NLhEMi-FywUcC-£jPMqXT3 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

## Ek 4: Fotoğraflar



## Ek 5: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	<b>Mustafa Alperen YÖRÜK</b>		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Çorlu, 16.03.1991		
<b>Mesleği</b>	Harita Mühendisi		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
<b>Eğitim Durumu</b>	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans		
<b>İş Tecrübesi</b>	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
<b>Sertifikalar</b>	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 404913		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		


<b>Adı ve Soyadı</b>	Simge SEVİN		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
<b>Mesleği</b>	Şehir ve Bölge Plancısı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) <b>Yüksek Lisans</b> Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
<b>İş Tecrübesi</b>	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
<b>Sertifikalar</b>	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

<b>Adı ve Soyadı</b>	<b>Ozan KOLCUOĞLU</b>		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 17.11.1981		
<b>Mesleği</b>	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) <b>Yüksek Lisans</b> İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)		
<b>İş Tecrübesi</b>	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
<b>Sertifikalar</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

## Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu


Tarih : 10.09.2015 No : 404913

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

## Mustafa Alperen YÖRÜK


Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR







Tarih : 05.04.2018

No 401772

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Simge SEVİN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

**Ozan KOLCUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019


Belge No: 2019-01.1815

**Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK**

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404913 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

### Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

### Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan