

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE TİCARET A.Ş. 2 PARSEL ARSA

İZMİR / ÇEŞME / SAKARYA

22 İİ PAFTA, 195 ADA 2 VE 197 ADA 1 PARSELLER
2 ADET ANA TAŞINMAZ
DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No: 6 Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30
www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ: 20.02.2020
RAPOR NO: OZL-022



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1.	Sözleşme Tarihi	2
1.2.	Değerleme Tarihi	2
1.3.	Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4.	Rapor Türü	2
1.5.	Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler	2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1.	Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	3
2.2.	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	3

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1.	Değerleme Raporunun Amacı	4
3.2.	Sınırlayıcı Koşullar	4
3.3.	Beyanlar	5
3.4.	Raporda Kullanılan Kısaltmalar	6
3.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.2.	Piyasa Kira Değeri	6
4.1.3.	Düzenli Likidite Değeri	6
4.1.4.	Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	7
4.2.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler	7
4.2.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	7
4.2.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	8
4.2.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1.	Demografik Veriler ⁽²⁾	9
5.2.	Ekonomik Veriler	11

6. ÖZEL VERİLER

6.1.	İzmir İli	15
6.2.	Çeşme İlçesi	20
6.3.	İzmir İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı	22

7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:	24
7.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı	24
7.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu	26
7.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi	26
7.2.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	26
7.2.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	27
7.2.3.	Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım Konu Olup Olmadığı:	28
7.2.4.	Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı:	28
7.2.5.	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	28
7.2.5.1	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	28
7.2.5.2	Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri	29
7.2.5.3	Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri	31
7.2.5.4	Parsellerin İmar Plan Örneği	32
7.2.6.	Hukuki Durum Analizi:	34
7.2.7.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:	34
7.2.7.1	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı	34
7.2.7.2	Uzman Görüşü:	34
7.2.8.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:	35
7.2.9.	Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:	35

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1.	Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler	35
8.1.1.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler	35
8.2.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	36
8.3.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	36
8.3.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	36

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	37
9.2.	Nihai Değer Takdiri ve Sonuç	38

10. EKLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 12.02.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 13.02.2020 tarihinde başlanmış olup, 20.02.2020 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 12.02.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 20.02.2020 tarih OZL-022 rapor numarası ile hazırlanmıştır.



1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi, Güzelyalı Mevkii, 22 i ı pafta, 195 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 15.388,00 m² yüzölçümlü "Zeytin Ağaçlı Ve Kâgir Damlı Ve Kuyulu Tarla " ile 197 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 4.103,00 m² yüzölçümlü "Zeytin Ağaçlı Tarla" nitelikli 2 adet ana taşınmazın **31.12.2019 tarihindeki** piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar

 Osman Nuri ULUOZYURT İnşaat Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401145
 Hayrettin ELDEMİR Harita Mühendisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400238

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Unvan	: RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	: Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis:35 Kartal/İSTANBUL
Kuruluş Tarihi	: 29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	: 571659
Sermayesi	: 600.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Yakacık Vergi Dairesi / 734 051 45 10
Faaliyet konusu	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	: Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	: Kazım Özalp Mh. Kız Kulesi Sok. No:20/2, Çankaya/ANKARA
Vergi Dairesi ve No	: Cumhuriyet Vergi Dairesi / 943 058 46 01
Müşteri İletişim Bilgileri	: +90 312 491 74 75

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.’nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi, Güzelyalı Mevkii, 22 i ı pafta, 195 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 15.388,00 m² yüzölçümlü “Zeytin Ağaçlı Ve Kâgir Damlı Ve Kuyulu Tarla “ ile 197 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 4.103,00 m² yüzölçümlü “Zeytin Ağaçlı Tarla” nitelikli 2 adet ana taşınmazın **31.12.2019 tarihindeki** piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri’nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup; bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Rapor, müşteri’nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri rapor’u kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor’un teslimi ile müşteri, rapor’da yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ye taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bildide 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. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.

- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin etik kural ve standartlara göre gerçekleştirildiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı
Becayış Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H _{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır. ⁽¹⁾

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerlendirme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

4.1.3. Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman

aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

(1) *Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2017*

4.1.4. Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

Bu yaklaşımlarla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu) Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler⁽²⁾

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 80.810.525 olarak saptandığı açıklanmıştır. Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında % 13,5 artış göstermişken 2017 yılında bu oran % 12,4 olarak gerçekleşmiştir. Ülkemizde şehirlerde ikamet edenlerin oranı (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 2016 yılında %92,3 iken 2017 yılında bu oran % 92,50 düşü. Belde ve köylerde ikamet edenlerin oranı ise (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) % 7,50 olarak gerçekleşti.

Ülke nüfusu 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	15.029.231	13.710.512	99%
Ankara	5.445.026	4.842.136	98%
İzmir	4.279.677	3.661.930	91%

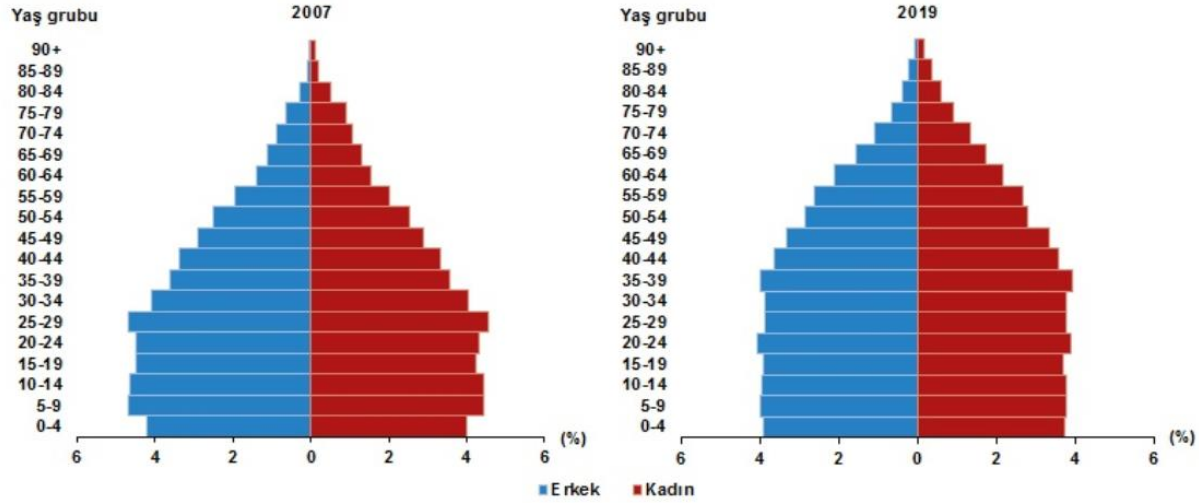
Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür. Ancak tablo verileri incelenirken il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oranın 2013 yılında %91,3 seviyesinde gerçekleşmiş olduğu da göz ardı edilmemelidir. 2016 yılında bu oran %92,3 iken 2017 yılında ise %92,5 olarak gerçekleşti.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	59,00%
2000	65,90%
2010	76,30%
2011	76,80%
2012	77,28%
2013	91,30%
2014	91,80%
2015	92,10%
2016	92,30%
2017	92,50%

Türkiye nüfusu oldukça genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı oldu.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2019 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortalama yaşın yükseldiği görülmektedir.

Nüfus piramidi, 2007, 2019



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşti.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşti.

(2) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

Türkiye kesintisiz olarak 2010, 2011, 2012 ve 2013 yılının ilk üçeyreğinde ekonomik olarak süreklilik arzeden bir büyüme göstermekte iken 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir. 2013 yılında gayrimenkul ve inşaat sektörünün büyümesine katkı sağlayan en önemli gelişmeler, yabancılara gayrimenkul satışının önündeki engellerin kaldırılması ve bu nedenle yabancı yatırımcılara satışın geçen yıllara oranla artmış olmasının yanısıra uluslararası derecelendirme kuruluşların Türkiye’nin notunu arttırması ve 2013 yılının ilk yarısında konut kredi faiz oranlarının son yılların en düşük faiz oranlarına erişmesi idi. Konut bazlı projelerin satışlarına olumlu yönde yansıyan bu durum sektördeki konut kredisi hacminin büyümesine ve kredilerin yoğun şekilde yeniden yapılandırılmasına neden oldu. Ancak 2013 yılının 2. yarısında faizler göreceli olarak yükselmiş ve kredi büyümesi ilk yarıdaki kadar gerçekleşmemiştir. 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir. Yabancı doğrudan sermaye yatırımlarının ise son çeyrekteki artışa rağmen 2013 yılı genelinde bir önceki yıla kıyasla gerilediği görülmektedir. Doğrudan yabancı yatırımlarda Ortadoğu ülkelerinden gelen yatırım miktarı artmış, Avrupa ülkelerinden gelenlerin miktarı ise azalmıştır.

Öte yandan Türkiye son 7 yıldır kesintisiz büyümektedir. İnşaat sektörü ise lokomotif sektör olarak hayatımızda yer almıştır. Dünyanın ciddi krizde olduğu dönemlerde bile Türkiye bir önceki yıla göre daha yavaş olsa da büyümeye devam etmiştir. 2013 yılı rakamları 2012 senesinden daha da iyi görünmektedir.

2013 senesinde çıkartılan bazı sektörel yasaların artık yakın ve orta vadede piyasayı etkilemesi beklenmekteydi. 2013 başında yapılan KDV düzenlemesi ile net alanı 149 m²’den küçük olan konutlarda %1 olan KDV oranı, arsanın emlak vergi değerine göre %1-%8 ve %18 oranları arasında değişecek şekilde arttırdı. Ancak yasa mevcut ruhsatlardaki hakları koruduğundan bu haklara ait ruhsatlar bittiğinde artan KDV konut fiyatlarını ve satın alma gücünü etkileyecek bir maliyet olarak ortaya çıkmış ve piyasaya olumsuz etki etti. 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiş, devamında 2014 yılının dünya genelinde özellikle Yunanistan’da yaşanan ekonomik sarsıntının Avrupa Birliği ve Avrupa para birimi üzerindeki etkileri ile Amerikan Dolarının Avrupa Para Birimi Euro karşısında yükseliş yönlü hareketi; 2013 yılının son çeyreğindeki durağan seyrin 2014 yılının ilk çeyreğinde de paralel devam etmesinin sağlamıştır.

Ayrıca 2014 yılı 2. Çeyreğinde yurtiçindeki seçimler de durağan seyrin devam etmesinde önemli bir etken olmuştur.

2012 yılında çıkan ve zaman içerisinde uygulaması hız kazanmaya başlayan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2014 yılında sektördeki durağan seyre hareket katan en önemli unsur olmuştur. Yine 2012 yılında çıkartılan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2013 yılında çıkan Tüketici Kanunu’nun etkileri de 2014 senesinde kısmen hissedilmiştir. Halen genellikle mevcut planlar üzerinden alınan ruhsatla yönetmeliğin etkilemediği inşaatlar yapılsa da, bu durum orta vadede değişecektir. Tüketici kanununun 28 Mayıs 2014’de yürürlüğe girmesi ile projeden konut satmanın da kuralları değişmektedir.

Öte yandan ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini sürdürmüştür. Özellikle otel yatırımları ve piyasası da göreceli olarak canlı kalırken, AVM yatırımları devamlılığını korumuştur. Organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme yaşanmıştır.

2016 yılı Temmuz ayında yaşanan darbe girişimi ve bölgesel risklerin yanı sıra yerel risklerin de artması sonucunda öngörülen ekonomik yavaşlama, üçüncü çeyrek için açıklanan GSYİH büyümesi ile birlikte Aralık ayında artan enflasyon ve Türk Lirası'ndaki (TL) değer kaybı ile teyit edilmiştir. Siyasete ve güvenlik konularına ilişkin artan risk algısı, özellikle yabancı ziyaretçi sayısı ve hane halkı tüketimi üzerinde olumsuz etkilere neden olmuştur. Moody's'in Eylül ayında aldığı Türkiye'nin kredi notunu düşürme kararı Türk ekonomisi için işleri daha da zorlaştırmıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) 22 Eylül'de gecelik marjinal fonlama oranını %8,50'den %8,25'e düşürmüştür ve Mart 2016'dan itibaren toplam faiz indirimi 250 baz puana ulaşmıştır. Ancak TCMB 24 Kasım'da gecelik faiz oranını TL'deki değer kaybına müdahale edebilmek için 25 baz puan artırarak %8,5'e yükselmiştir ve TL'nin keskin değer kaybına rağmen ekonomiyi desteklemek adına faiz oranlarını düşük tutmak için bir kez daha baskı altına girmiştir. Çin'deki ekonomik yavaşlamanın diğer gelişmekte olan ekonomilere sıçrama olasılığı, Türkiye'nin başlıca ticaret ortakları olan Avrupa ekonomilerinde yavaşlama riski ve İngiltere'nin AB'den çıkma yönünde sonuçlanan referandum kararının; ortak pazar, gümrük birliği ve Avrupa Adalet Divanı'ndan da çıkmayı kapsayabilecek "sert Brexit" ile sonuçlanma riski Türkiye ekonomisini olumsuz yönde etkileyebilecek başlıca küresel zorluklar olarak sıralanabilir.

Türkiye'nin GSYİH'sı, temel olarak hane halkı tüketimi ve kamu harcamaları ile birinci ve ikinci çeyreklerde %4,5 oranında büyümüştür. Ancak, GSYİH'nin üçüncü çeyrekte %1,8 oranında düşüş göstermesiyle birlikte Türkiye ekonomisi 2009'dan bu yana ilk kez küçülmüştür. Kamu harcamaları üçüncü çeyrekte %24 oranında bir artış gösterirken, hane halkı tüketimi %3,2 oranında azalmıştır. Kalkınma Bakanlığı'nın 2016-2018 Orta Vadeli Programı'nda (OVP) %4,5 olarak öngörülen 2016 yılı büyüme oranı, 2017-2019 OVP çerçevesinde revize edilerek %3,2 seviyesine düşürülmüştür. IMF de Nisan 2016 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda %3,8 olarak açıkladığı Türkiye için büyüme tahminini, raporun Ekim 2016 versiyonunda %3,3 olarak güncellemiştir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen ve daha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

Türk Lirası 2016 yılının ilk yarısında daha istikrarlı bir görünüm sergilemiştir; fakat Temmuz ayındaki darbe girişimi yılın ikinci yarısında TL'nin değerini olumsuz yönde etkileyen ilk faktör olmuştur. 23 Eylül'de açıklanan Moody's'in Türkiye'nin kredi notunun düşürme kararının ardından ise TL'deki keskin düşüş eğiliminin başladığı görülmektedir. Donald Trump'ın seçim zaferi, Fed'in Aralık ayında gerçekleştirdiği faiz artırımı, TCMB'nin bağımsızlığının sorgulanması, enerji fiyatlarının yükselmesi ve anayasa değişikliğine ilişkin müzakere süreci ile Türkiye için bir iç güvenlik meselesi haline gelen bölgesel krizler, 2016 yılının dördüncü çeyreğinde TL üzerindeki aşağı yönlü baskının başlıca nedenleri arasında yer almaktadır. Aylık ortalama döviz kuru bazında TL, Aralık 2015 ile Aralık 2016 döneminde Euro (EUR) karşısında %16, Amerikan Doları (USD) karşısında ise %20 oranında değer kaybetmiştir. 2017 yılında TL'nin yönünü belirleyecek unsurlar; anayasa referandumunu, erken seçim olasılığını, bölgesel ve yerel güvenlik konularına ilişkin endişeleri kapsayan siyasi gündem maddeleri ile Fed'in yıl boyunca alacağı faiz kararları,

TCMB'nin piyasaya müdahaleleri, zayıf ekonomik veriler gibi küresel ve yerel ekonomik gündem maddeleri olarak sıralanabilir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen ve daha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

15 Temmuz 2016 yaşanan darbe girişiminin Ülke ekonomisi üzerindeki etkileri son çeyrekteki ekonomik göstergelerle kendini belli etmeye başlamıştır. Siyasi irade'nin aldığı önlemlerin uzun vadede ekonomiye yansıtacağı öngörülürken kısa vadede piyasaların rahatlaması için acil önlem planlarının gerektiğini ortaya çıkarmıştır. Ülke genelinde Ocak-Temmuz arası sadece yüzde 2,7 azalan konut satışlarında Temmuz ayında yüzde 15,8 daralma yaşanmıştır. Aynı şekilde Ocak-Temmuz döneminde yüzde 3,7 daralan otomotiv ve ticari araç pazarı da, Temmuz ayında yüzde 30,2 gerilemiştir.

2016 yılı Şubat ayında 2,4 milyar TL fazla veren bütçe, 2017 yılı Şubat ayında 6,8 milyar TL açık vermiştir. 2017 yılı merkezi yönetim bütçe giderleri için öngörülen 645 milyar 124 milyon TL 101 milyar 86 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı ayında ise 84 milyar 829 milyon TL harcama yapılmıştır. 2016 yılı Ocak-Şubat döneminde faiz hariç bütçe giderleri 75 milyar 92 milyon TL olarak gerçekleşmiş iken 2017 yılı Ocak-Şubat döneminde yüzde 19,1 oranında artarak 89 milyar 411 milyon TL olmuştur. 2017 yılı Ocak ayında Personel giderleri, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 9 oranında artarak 29 milyar 31 milyon TL olmuştur. 2017 yılı Ocak-Şubat döneminde sağlık, emeklilik ve sosyal yardım giderleri için geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 42 oranında artışla 24 milyar 447 milyon TL transfer yapılmıştır. Aynı dönemde sosyal güvenlik primi işveren hissesinin 5 puanlık kısmının Hazine tarafından ödenmesi amacıyla yapılan transfer tutarı ise 4 milyar 212 milyon TL'dir.

2017 yılı Ocak-Şubat döneminde 1 milyar 779 milyon TL sermaye gideri gerçekleşmiş olup başlangıç ödeneği olarak belirlenen 66 milyar 243 milyon TL'nin %2,7'i gerçekleşmiştir. Bu veriler ışığında bir önceki döneme göre değişim oranı %18,6 olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre dış ticaret verilerine göre; ihracat 2017 yılı Şubat ayında, 2016 yılının aynı ayına göre %1,9 azalarak 12 milyar 127 milyon dolar, ithalat %1,6 artarak 15 milyar 820 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış ihracat 12 milyar 754 milyon dolar iken, ithalat 15 milyar 645 milyon dolar olmuştur. Şubat ayında dış ticaret açığı %15 artarak 3 milyar 693 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2016 Şubat ayında %79,4 iken, 2017 Şubat ayında %76,7'ye düşmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış seriye göre; 2017 Şubat ayında bir önceki aya göre ihracat %1,8, ithalat %1,7 arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış seriye göre ise; 2017 yılı Şubat ayında önceki yılın aynı ayına göre ihracat %0,7, ithalat %5,5 artmıştır. Avrupa Birliği'nin (AB-28) ihracattaki payı 2016 Şubat ayında %46,3 iken, 2017 Şubat ayında %45,7 olmuştur. Almanya'ya yapılan ihracat 2017 Şubat ayında 1 milyar 119 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla 938 milyon dolar ile Birleşik Arap Emirlikleri, 725 milyon dolar ile Irak ve 702 milyon dolar ile İngiltere takip etmiştir.

T.C. Maliye Bakanlığı verilerine göre 2018 yılı Şubat ayı Bütçe gelirleri bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 30,1 oranında artarak 61 milyar TL, bütçe giderleri ise yüzde 17 oranında artarak 62,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu çerçevede bütçe açığı 1,9 milyar TL, faiz dışı fazla ise 4,8 milyar TL olmuştur. Ocak-Şubat döneminde bütçe açığı 201 milyon TL, faiz dışı fazla ise 12,5

milyar TL'dir. Ocak-Şubat döneminde vergi gelirleri yüzde 18,3 oranında artarak 104,6 milyar TL olmuştur. Yeniden yapılandırma kapsamında bu dönemde 2,3 milyar TL gelir elde edilmiş olup, yapılan ödeme tutarı esas alındığında yeniden yapılandırmaya uyum yüksek seviyede seyretmektedir.

Özet olarak İnşaat Sektörünün 2013 yılından bugüne ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde ve 2016 yılı üçüncü çeyreğinde yaşanan düşüşler dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu görülmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydettiği bir yıl oldu. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı oldu. 2015 yılında ise Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranını yakaladı. Bu büyümede, özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi oldu. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak gerçekleşti. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyüme kaydetti. 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5 olarak gerçekleşti. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakaladı. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde artırdı.

2018'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2019 yılı beklentileri, geçtiğimiz yıllara göre daha temkinlidir. Son iki yılda sektörün büyümesinin ana nedeni olan konut üretimi ve konut satışları, özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaştığını göstermektedir. Arz talep dengesizliğinin 2020'de sürmesi durumunda sektör 2019'da ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi olasılık dâhilindedir.

Günümüzde, Ülkemizde döviz kurlarındaki hareketli ve yükseliş yönünde ivmelenen yapı, gayrimenkule talebi oldukça düşürmekte, azalan talep ile doğru orantılı fiyatlar da düşüş yönlü eğilime girmektedir.

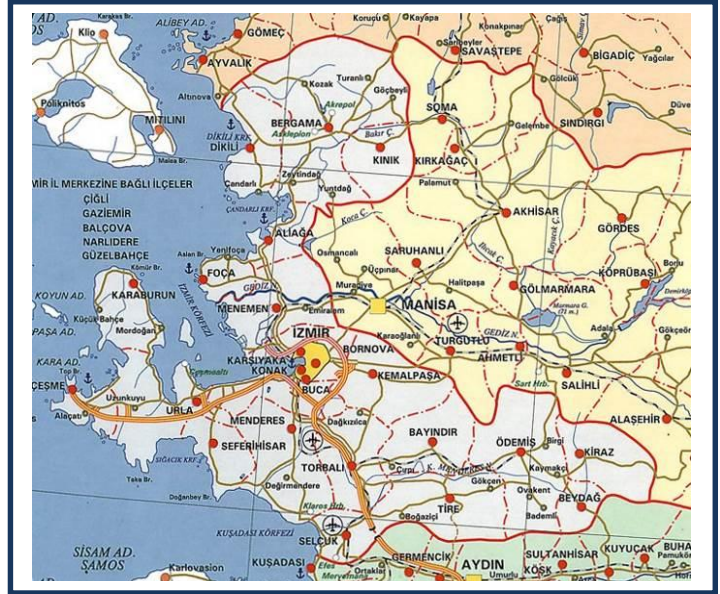
Türkiye gayrimenkul sektörünü, kendi içinde dengelerini kurması gereken, seçici ve dikkatli yatırım yapılması gereken bir yıl beklemektedir.

6. ÖZEL VERİLER

6.1. İzmir İli



İzmir, Türkiye'nin üçüncü büyük kenti olup; 12.007 km²lik bir alana sahip olan il, 38° 25' Kuzey enlemi ile 27° 8' Doğu boylamları arasında yer alır. Denize kıyısı bulunan şehrin, deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 30 metredir. İl bazında yıllık ortalama sıcaklık, kıyı kesimlerde 14-18 °C arasında değişmektedir. En sıcak aylar Temmuz (27.3 °C) ve Ağustos (27.6 °C), en soğuk aylar ise Ocak (8.6 °C) ve Şubat (9.6 °C)'tır. Yazın kıyı kesiminde sıcaklık, deniz melteminin (İmbat) etkisiyle iç kesimlere göre 1-2 °C daha düşük olmaktadır. Kış mevsiminde ortalama 7 °C olan sıcaklık zaman zaman kuzey ve kuzeybatıdan sokulan denizel hava kütlesi nedeniyle düşmektedir. İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda kendi adıyla anılan körfezle kucaklaşır. İlçeleri; Aliğa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, **Çeşme**, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla'dır.



Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir. Atatürk'ün, "Bütün cihan işitsin ki efendiler, artık İzmir hiçbir kirli ayağın üzerine basamayacağı kutsal bir topraktır!" diyerek önemini vurguladığı, İzmirli Herodot'un "Onlar kentlerini bizim yeryüzünde bildiğimiz en güzel gökyüzü ve en güzel iklimlerinde kurdular" demekten kendini alamadığı, Aristo'nun İskender'i "Görmezsen eksik kalırsın!" diyerek uyardığı, Victor Hugo'nun

onu hiç görmeden adına şiir yazıp “İzmir bir prenestir” diye övdüğü İzmir; sınır kenti ve farklı bölgelerin geçiş merkezi konumunda olan, Türkiye’nin 3. büyük kentidir. Ege Denizi kıyısında adeta bir inci gibi salınan İzmir 8.500 yıllık geçmişi ile de büyük tarihi ve kültürel zenginliği barındırmaktadır.

İzmir’in 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 526.065 iken, son 90 yılda 8 kattan fazla artarak 2017 yılında 4.279.677 kişiye yükselmiştir. Aynı dönemde Türkiye nüfusu yaklaşık 6 kat artmıştır. 1927 yılında İzmir ili ülke nüfusu içinde % 3,9’luk bir paya sahip iken, 2017 yılında % 5,3’lük bir paya sahip olmuştur.

İzmir’in 1 büyükşehir belediyesi, 30 ilçe belediyesi olmak üzere toplam 31 belediyesi bulunmaktadır.

İzmir; coğrafi konumu, kültürel ve tarihî zenginliği, metropol olması, Türkiye’nin en Avrupai şehri olması, farklı bölgeler arasında geçiş noktası olması dolayısıyla ulaşımın kolaylığı (hem deniz hem kara hem de hava ulaşımının kullanım kolaylığı ve rahatlığı), turizme uygun iklim yapısı, kültürel faaliyetlere ve sanat etkinliklerine müsait sosyal-kültürel yapısı, 629 kilometrelik kıyı uzunluğu ve bunun 101 kilometrelik bölümünün tamamen doğal plajları içermekte olması ile de farklı turizm çeşitlerine uygundur.

İzmir aynı zamanda farklı kültürlerin, yaşam tarzlarının, inançların (Müslüman, Hıristiyan, Musevi, Ermeni, Rum vb.) binlerce yıldır bir arada barış içinde yaşadığı bir hoşgörü şehri ve kavimler kapısıdır. İzmir; Tepekule (Bayraklı), Symrna, Efes, Pergamon (Bergama), Teos (Sığacık), Lebedos (Ürkmez), Kyme (Aliağa), Allianoi (Yortanlı), Thyrea (Tire), Phokaia (Foça), Kolophon (Değirmendere), Erythrai (Çeşme), Klazomenai (Urla), Metropolis (Torbalı), Claros (Ahmetbeyli) ve Myrina (Aliağa) gibi tarihte hüküm sürmüş olan uygarlıkların yaşadığı topraklara ve hâlâ gün yüzüne çıkmamış pek çok uygarlık merkezinin miraslarına sahip binlerce yıllık yerleşim yeridir. İzmir tarihin her döneminde insan sağlığına hizmet etmiş dünyaca bilinen Agamemnon, Asklepion, Allianoi, Karakoç ve Çeşme-Şifne, Ilıca vb. şifa merkezleri ile günümüzde de özellikle İskandinav ülkelerinden ve dünyanın her yerinden gelen ziyaretçilerine sağlıklı yaşam alternatiflerini sunan ve potansiyeli çok yüksek olan sağlık ve termal turizm merkezidir.

1923-1933 yılları arasında İzmir, Türk özelliklerini yansıtan yapılarla donatılmış, çağdaş bir kent yaratılmaya çalışılmıştır. Bu süreçte, Milli Kütüphane ve Milli Sinema (Elhamra Sineması) binalarının inşaatlarına başlanmış, Konak Meydanında bulunan Yalı Cami onarılarak kullanıma açılmış, Basmane ile Gümrük arasındaki Bulvar tamamlanmış, Bahribaba Parkı'nın düzenlenmesi çalışmalarına başlanılmıştır. Bu dönemin bir başka mimarlık ürünü, 1925 yılında inşa edilen ve günümüzde İzmir Devlet Tiyatrosu olarak kullanılan "Türk Ocağı Binası"dır. 1932 yılında Cumhuriyet Meydanı düzenlenmiş; 27 Temmuz 1932 tarihinde Başbakan İsmet İnönü'nün de katıldığı coşkulu bir törenle, Meydan'a, Gazi Heykeli konulmuştur. Gazi Heykeli, o zamana kadar yapılan Atatürk heykellerinin en güzelidir; İzmir ile özdeşleşmiş ve Cumhuriyet döneminin simgesi haline gelmiştir.

1940'lı yıllara kadar, İzmir'e çağdaş bir görünüm vermek için yapılan temel uygulamalar; düzenli yollar, bulvarlar açmak, meydanlar, geniş yeşil alanlar oluşturmak, kentin aydınlatılmasını sağlamak, düzenli bir ulaşım sistemi geliştirmek çalışmaları olmuştur. Bu dönemde; Mimar Kemalettin Caddesi, Şükrü Saraçoğlu Bulvarı, Kazım Paşa Bulvarı, Plevne Bulvarı, Vasıf Çınar Caddesi, Fevzi Paşa Bulvarı gibi birçok bulvar açılmıştır. Karşıyaka kentin gelişmiş, canlı bir semti haline dönüşmüştür. Kente, yeşil alanların, parkların kazandırılmasına çok önem verilmiş, bataklıklar kurutularak ya da eski mezarlıklar kaldırılarak bu hedefe ulaşılmıştır. 1936 yılında

tamamlanan Kültürpark, bu döneme kadar ülkemizde gerçekleştirilen en önemli yeşil alan çalışması olmuştur. Kültürpark, içinde bulunan Hayvanat Bahçesi, Paraşüt Kulesi, Lunapark, Açık hava Tiyatrosu, Resim Heykel Müzesi ve kültür sanat merkezleriyle kentin en önemli rekreasyon alanlarından biridir.

1940 ve 1950 yılları arasında gerçekleştirilen iki önemli yapı, günümüzde Polis Karakolu olarak kullanım gören, Alsancak Belediye Dairesi ve Merkez Bankası Şubesidir.

1950'lerin kentin genel görüntüsüne kattığı en önemli unsurlardan biri, hiç kuşkusuz Varyant yol'dur. 1951-1952 yıllarında iki aşamada tamamlanan ve betonarme üzerine asfalt olarak inşa edilen yol, Bahribaba Parkı'nın bir kısmını yok ederek Konak'ı Eşrefpaşa'ya bağlıyordu. Varyant yol'un bir benzeri Ballıkuyu üzerinden Kadifekale'nin merkeze bağlanması için de düşünülmüş, ancak gerçekleştirilememiştir. Bunun yanı sıra, artık ihtiyaca yetmediği düşünülen İkiçeşmelik, Gaziler (Kemer) ve Mısırlı (Hatay) yollarının genişletilmesi amacıyla kamulaştırma hareketine girilmiş; bu yollar, 1952-1955 yıllarında yürütülen çalışmalarla alt yapıları da yenilenerek genişletilmiştir

1960'lı yıllardan itibaren, tarımda makineleşmenin etkisi, kırsal alandan hızla kopan nüfusun büyük kentlere göçü olarak kendini gösterdi. Çok kısa sürede kentsel nüfus dengesi büyük değişime uğradı ve gecekondulaşma olgusu ortaya çıktı.

1960'lı yıllarda başlayan, 1970'lerde doruk noktasına ulaşan, mevcut yapıların yıkılıp yerlerine yüksek katlı yapıların yapılması uygulaması, kentsel kamusal alanların azalması sonucunu doğurdu.

1990'lı yıllardan itibaren kentsel tarih bilinci yeniden kazanılmaya başlanmış, bazı alanların yeniden düzenlenerek tarihsel geçmişine geri döndürülmesi çabaları ön plana çıkmıştır. Bu bağlamda, kentin omurgasını oluşturan Körfez, altyapısının büyük oranda tamamlanmasıyla canlanmaya başlamıştır. Alsancak (Kordon), Bayraklı, Karşıyaka ve Güzelyalı sahillerinin düzenlenip, birer rekreasyon alanı olarak kente kazandırılması bu alanda atılan önemli adımlardır. 1990'lı yıllara kadar kentin boşaltılmış mekanlarından birisi olarak kent merkezinde yer alan cadde düzenlenerek Mimar Kemalettin Moda Merkezi olarak işlevlendirilip, kentte tarihin korunarak değerlendirildiği yeni bir kamusal alan oluşturulmuştur. Konak ve Cumhuriyet Meydanları'nda, kentin geçmişine gönderme yapan düzenlemelerin gerçekleştirilmesi, canlı kent alanlarının ortaya çıkmasına olanak sağlamıştır.

Kent, 1960'ların yıkımlarında kaybettiği tarihi ile yeniden buluşmaktadır. Bu bağlamda da tarihsel süreç boyunca kent silüetine katkıda bulunan tarihi yapılar gerek çevreleri ile bir bütün olarak, gerekse tek yapı ölçeğinde restore edilip, yeniden işlevlendirilerek kullanıma kazandırılmaktadırlar. Konak'ta yer alan Savaş Atölyesi Binası, Sahne Sanatları Merkezi olarak kent yaşamı ile bütünleştirilmiştir. Forbes Köşkü, Murat Köşkü, Peterson Köşkü ve Yahya Paşa Köşkü gibi kent kimliğinde önemli yer tutan yapıların, korunarak yaşatılabilmeleri adına, çalışmalar yapılmaktadır. Erken Cumhuriyet Dönemi'ne ait kamusal yapıların ilk örneklerinden olan, Eski İtfaiye Binası, Kent Arşivi ve Müzesi olarak kente kazandırılmıştır. İzmir'in kent silüetinde çok önemli bir yer tutan, 19. yüzyıl sonunda demir malzeme ile yapılan ve Pasaport'ta gümrük depoları olarak kullanılan, Cumhuriyet'in ilanından sonra değişik işlevlerde kullanılan ve en son olarak da balık hali olarak hizmet gören yapı, restore edilerek, modern bir alışveriş merkezine dönüştürülmüştür.

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz Nehri'nin aşağı çığı ile Küçük Menderes Nehri bulunur. Girintili ve çıkıntılı kıyı bandı doğal olarak sayısız güzellikte koy ve plajların oluşumu ile sonuçlanır. Gümüldür, Özdere, Foça, Karaburun, Çeşme sahil ve plajları İzmir için büyük bir turistik önem taşımaktadır. Öte yandan aynı doğal yapı, bir çok balıkçı barınağının veya yat yavaşma yerlerinin oluşmasına neden olmuştur. Bu özellikleriyle İzmir doğal bir turizm ve liman kentidir. Akdeniz iklim bölgesinde yetişen geniş, sert ve iğne yapraklı, sürekli yeşil kalan, kuraklığa dayanıklı ağaç ve çalılar, yaygın doğal bitki örtüsünü oluşturur.

Kentte, tarıma dayalı sanayi kolları oldukça gelişkin. Tekstil, konfeksiyon, gıda, içki, bira, tütün yem sanayi en önemli işkolları arasında. Bunların dışında, demir-çelik, petro kimya, otomotiv, çimento, ayakkabı, gübre, tarım makineleri ve seramik sanayi iç ve dış pazara yönelik olarak üretim yapıyor. Liman kenti olmasının yanında, hammadde kaynakları, nitelikli işgücü ve ulaşım olanaklarının genişliği, sanayinin gelişmesine olanak vererek İzmir'i bölgenin ticaret merkezi konumuna getirmiş durumda. Sanayi sektöründe üretilen mallar, dünya standartları ölçüsünde kaliteye sahip. Yörede, kömür, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, antimuan, perlit, grafit, asbest, titenyum, dolomit ve mermer madenleri çıkarılıp işlenmekte.

İnşaat malzemeleri imalatı ve inşaat yapımı alanlarında Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden birisi. Sanayi bakımından Marmara Bölgesi'nden sonra ikinci sırada gelir. Bölümler arasında gelişmişlik ve sanayi oranı bakımından büyük farklılık vardır. Asıl Ege Bölümü sanayi bakımından daha gelişmiştir. Zaten bölgenin en büyük ve gelişmiş kenti İzmir'de bu bölümde yer alır. İzmir sanayisi, fuarı, ve ihracat limanı ile önemli bir kentimizdir.

İzmir'de Aliğa Petrol Rafinerisi de bulunmaktadır. İzmir'de otomotiv, madeni eşya, kimya, seramik, dokuma, çimento, sigara ve zeytinyağı, Edremit ve Ayvalık'ta zeytinyağı, Aydın, Denizli ve Manisa'da dokuma, Uşak'ta şeker, dokuma ve deri, Afyon'da şeker, çimento, kağıt ve mermer, Uşak, Gördes, Kula, Demirci ve Simav'da halıcılık sektörleri vardır. Bölge ekonomisine ayrıca hidroelektrik, termik santraller ve jeotermal enerji santralleri de katkı sağlar. Yatağan-Muğla, Tunçbilek-Kütahya, Soma-Manisa'da termik santraller vardır. Türkiye'nin tek jeotermal santrali Sarayköy, Denizli'de bulunmaktadır. Bölgedeki hidroelektrik santralleri arasında Demirköprü (Demirci, Körübaşı, Salihli-Manisa), Adıgüzel (Güney-Denizli) ve Kemer (Bozdoğan-Aydın) sayılabilir. İzmir, Türkiye'nin en büyük ihracat limanıdır.

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır. Dağlık kesimlerin büyük kısmı ormanlıktır. Ormanlar il içerisinde 431786 hektar bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41'dir. Denizden 600 m. yüksekliğe kadar kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları vardır. Bergama'nın Kozak, Menderes'in Güner, Torbalı'nın Helvacı Köyü çevresinde doğal olarak yetişmiş fıstıkçami ormanları bulunur. Toprağı elverişli, kuytu ve nemli dere yataklarında çınar, kestane, dişbudak, söğüt, kavak, akçağaç, karaağaç ve kızılçık gibi yapraklı ağaçlar yayılış gösterir. Palamut meşesi de ilimiz ormanlarının karakteristik ağaçlarından birisidir.

İzmir Ege bölgesi kıyı kesimlerinde yer alan bir ilimizdir. Dolayısıyla iklim özellikleri bakımından Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Bu nedenle yaz ayları sıcak ve kurak geçerken, kış ayları ılık ve bol yağışlı geçer. İlimizdeki en sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Yıl boyu şehrimizde sıfırın altında sıcaklığa sahip 10 gün geçmez. Yılın önemli bir bölümünde sıcaklık 30 derecenin üzerinde

seyreder. Kış aylarındaki yağışlar çoğunlukla yağmurdur. Kar yağışı oldukça nadir görülür. Yıllık yağış miktarı bölgelere göre 700-1000 mm arasında değişir.

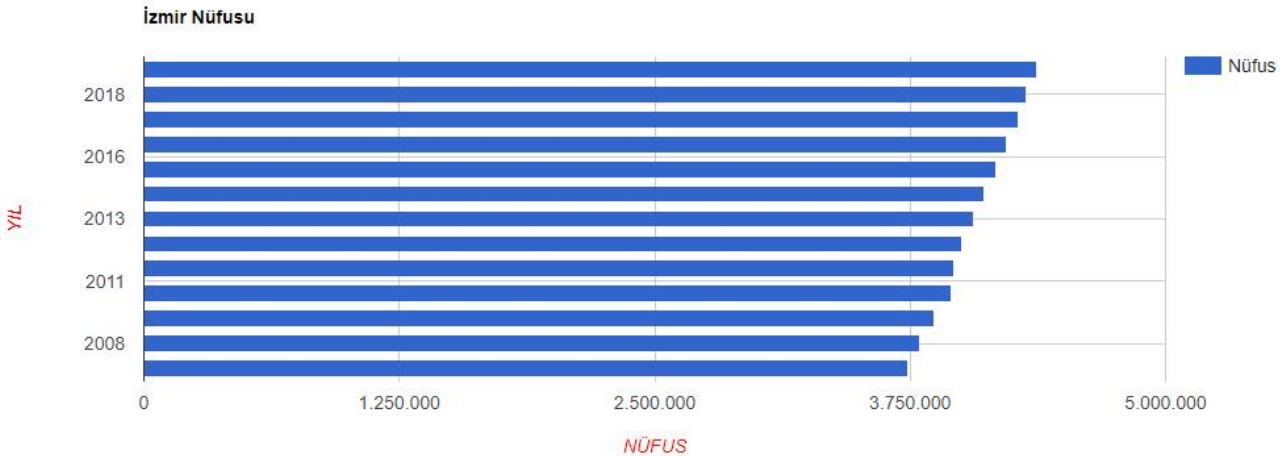
İzmir'in ikliminde yazları sıcak geçse de, imbat denilen rüzgârlar serinliğe neden olur. Kara ve denizdeki gece gündüz sıcaklık farkından oluşan bu rüzgârlar bu şehrimize has bir özelliktir. Yazları sıcaklığın etkisini bu rüzgârlarla unutursunuz. Havaya tatlı bir serinlik verir. Şehirdeki Kemalpaşa gibi ilçeler en fazla yağış alan yerlerdir. Şehirdeki sıcaklık +42,7 ile -8,4 derece arasında değişir. İzmir'in iklimi Akdeniz iklim özelliklerini gösterir. Bu nedenle yazın olduğu kadar, kışın da yaşam daha kolaydır. Çetin geçen kış şartları şehirde görülmez. Bol yağış aldığından doğası, bitki örtüsü de her mevsim yeşildir.

İzmir'deki organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler ve teknoloji geliştirme bölgesi yatırımcılara bir çok olanak tanımaktadır. İzmir, Türkiye'nin en yüksek ticaret hacmine sahip ikinci serbest bölgesi Ege Serbest Bölgesi İzmir'dedir. İzmir Teknoloji Geliştirme Bölgesi bilişim ve yüksek teknoloji (hi-tech) yatırımları için avantajlar sunmaktadır. Jeotermal kaynakları ve rüzgâr enerjisi potansiyeli ile İzmir alternatif enerji kullanımına yönelik yatırımlar olanaklıdır. Öte yandan tarih, kültür, doğa ve deniz İzmir'i sağlık, kültür, din, kongre ve fuar turizminin önemli merkezlerinden biri yapmaktadır.

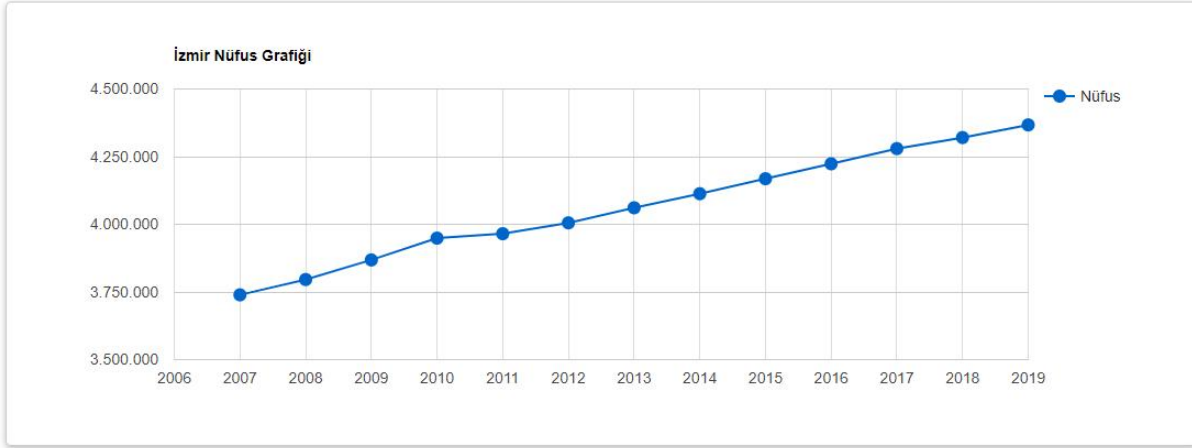
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İzmir nüfusu bir önceki yıla göre 46.732 artmıştır. İzmir nüfusu 2019 yılına göre 4.367.251'dir. Bu nüfus, 2.174.319 erkek ve 2.192.932 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %49,79 erkek, %50,21 kadındır. Yüzölçümü 12.007 km² olan İzmir ilinde kilometrekareye 364 insan düşmektedir. İzmir ilinin nüfus yoğunluğu 364 kişi/km² dir.

Şehrin 30 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2017 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Buca, en az nüfusa sahip ilçesi ise Karaburun olmuştur. Şehrin nüfusunun yıllara göre artış grafiği ve nüfus grafiği aşağıdaki gibidir.



İzmir Nüfus Grafiği



İzmir Aldığı Verdiği Göç

Yıl	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Göç Farkı
2014	124.439	101.447	22.992
2013	113.673	99.681	13.992
2012	105.804	95.954	9.850
2011	110.364	101.420	8.944
2010	111.255	99.775	11.480
2009	116.390	89.517	26.873
2008	117.067	89.819	27.248

6.2. Çeşme İlçesi

İlk çağda CYSUS adıyla bilinen Çeşme, şifalı sıcak suları, olağanüstü sayılabilecek kalitede kumun, güneşin ve berraklığın kucaklaştığı şirin bir tatil beldesidir. Çeşme İzmir'in 94 km. batısında, kendi adını taşıyan yarımadanın en ucunda kurulmuştur. Gemiciler tarafından küçük liman diye adlandırılmıştır. Fakat Çeşme ve civarında kaynak suları bol olduğundan ve zamanla çoğalan ve buz gibi suların aktığı çeşmelerinden dolayı da yöreye Çeşme denilmiştir. Sürekli akan bu kaynakların etrafında çeşme yaptırmak günümüzde olduğu gibi, eski geleneklerimiz arasında da yer almıştır. Çeşme adını, bir zamanlar yüz kadar olduğu söylenen bu çeşmelerden almıştır. Bu çeşmelerin hepsinin kendisine özgü bir özelliği ve mimarisi bulunur. Bu çeşmelerin bir kısmı yüzyıllara meydan okurcasına hiç bozulmadan kaldığı gibi, bazıları da restorasyonlar sayesinde günümüze kadar ulaşmışlardır. Yol genişletme çalışmaları sırasında buldukları yerlerden başka yerlere taşınmak zorunda kalanlar olduğu gibi, kaynağının kuruması, doğa olayları veya başka nedenlerden dolayı da birçoğu kaybolmuştur.



İlçenin yüzölçümü 256,5 km² dir. İlçe Türkiye'nin batısında üç tarafı denizlerle çevrili kendi adını taşıyan yarımadanın üzerinde ve en ucunda kurulmuş güzel bir ilçedir.

Toprakları doğuda Urla İlçesi, güneyde ve batıda Ege Denizi, Kuzeyde Karaburun İlçesi ile çevrili olan Çeşme, İzmir'e 80 km. ve Yunanistan'ın Sakız Adasına da 8 mil uzaklıktadır.

Kadastro verilerine göre ilçenin kıyı sahil şeridi uzunluğu 133 km'dir.

Akdeniz ikliminin etkisi altında olan Çeşme'de dağların diğer Ege Sahillerinde olduğu gibi denize dik inmesi turizmin her zaman geçerli hammaddesi olan doğa güzelliklerini yaratmıştır. Arazi genellikle taşlık ve kayalık tepelerle kaplı olup, bunların arasında pek az düzlüklerden meydana gelen küçük ovacıklardan ibarettir. Arazi çoğunlukla meyillidir. Orman az olup, bozuk baltalık halindedir. Devamlı akan dereleri mevcut değildir. Toprak yapısı çakıllı, kumlu, kireçli, bazı bölgelerde de tınlı ve kalkerli satıh fakirdir. Yeraltı ve yer üstü enerji kaynakları yoktur.

İlçeye bağlı 1 Belediye ve 25 mahalle bulunmaktadır ve ilçenin 2017 yılı TÜİK verilerine göre, genel nüfusu 41.278'dir.

Çeşme, turkuaz renkli denizi, kadifemsi ve altın renkli kumsalları, akvaryumu andıran koyları, şifa dağıtan kaplıcaları, hayranlık uyandıran su altı dünyası, mükemmel doğası, adrenalin tutkunlarının gözde spor aktivitelerine elverişli yapısı ve eğlence hayatıyla ünü yurt içini aşıp yurt dışına ulaşan İzmir'in turizmde yüz akıdır. New York Times'ın belirlediği listeye göre dünya üzerinde ziyaret edilmesi gereken 52 mekân arasında 14. sırada yer alan Çeşme, sadece İzmir'in değil, Ege Bölgesi'nin en gözde ilçesidir.

Çeşme, yerli ve yabancı turistlerin dalış için en çok tercih ettiği noktalardan biridir. Dalgıçlar, Ege'nin masmavi sularının derinliklerine her daldığında bambaşka bir dünyayı keşfetmenin heyecanını yaşar.

Çeşme'de deniz suyu sıcaklığının ortalama 18,5 derece olması, yılın en az 7 ayı denize girilebilmesi ve dalış yapılacak güzel manzaralı doğal ortamların çokluğu, dalgıçları Çeşme'ye çeker. Dalış sporları için uygun mekânların bulunduğu Çeşme'nin oldukça zengin bir kara ve deniz habitatı vardır. Su altı avcılığına ve fotoğrafçılığına meraklı olanlar için eşsiz fırsatlar sunan beldenin denizinin en önemli özelliği, yüzey ve dip sulardaki akıntıların sudaki bulanıklığı önlemesidir.

New York Times, Çeşme'ye bağlı olan Alaçatı'yı "2010'da yeryüzünde görmeniz gereken 31 Yer" listesinde 8. sıraya koydu. Belde, Canary Adaları ve Cape Verde ile birlikte dünya üzerindeki en önemli üç sörf noktasından biri olarak kabul ediliyor. Masmavi denizi, pencerelerinden begonviller sarkan Arnavut kaldırımli evleriyle masalların şirin kasabasıdır

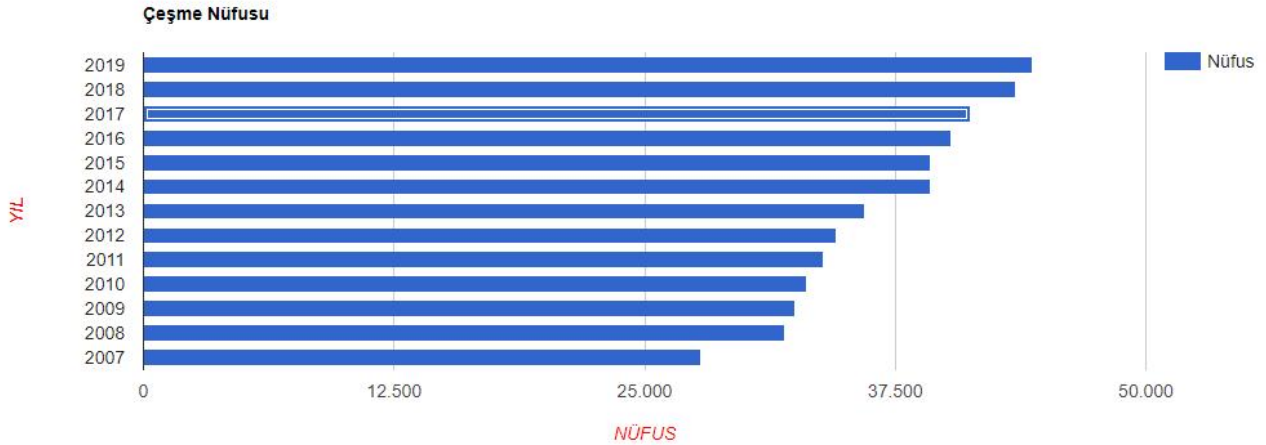
Alaçatı 1800'lere dayanan tarihî dokusuyla sadece İzmir'in değil, dünyanın da en güzel yerlerinden biri olarak adlandırılır. Çeşme'den sadece 10 km uzaklıkta yer alan belde, yaşattığı huzurun ve sunduğu görsel ziyafetin yanı sıra "son yılların su sporları merkezi" sıfatıyla adrenalinin de yeni adresi olma yolunda ilerlemektedir. Kuvvetli rüzgâra karşın dalgaların boyunun uygun olması Rüzgâr Sörfü (Windsurf) , uçurtma sörfü (kitesurf), yelken gibi birçok su sporu için Alaçatı'yı çekim merkezi yapar.

Alaçatı, uluslararası şampiyonalara ev sahipliği yapması, dünyanın dört bir yanından gelen sporcuları ağırlamasıyla son yıllarda popülerliğini artırmıştır. Sadece adrenalin yaşatması değildir Alaçatı'yı cazibeli kılan: turizmin gözde beldesi Alaçatı, taş evleriyle de ünlüdür. Özellikle

merkezde yer alan ve yazları serin, kışları ise sıcak olan evler, hem unutulmayacak bir konaklama imkânı sunar hem de fotoğraf tutkunlarına bol malzeme çıkarır. Alaçatı’da keyifli vakit geçirebileceğiniz şık butik oteller ve pansiyonlar da bulunmaktadır.

Alaçatı’ya gelenler ya denizin o muhteşem kokusuna kapılıp sörf tahtasıyla kendini sahile atar ya da beldenin merkezindeki tarihî 4 yel değirmeninin gölgesindeki bir kafede dünyanın dertlerinden uzaklaşır. Denizin, güneşin ve dinginliğin doyasıya yaşandığı Alaçatı’da, eski Rum evlerinden bozma restoranlar, kafeler, antikacılar, hediyelek eşya dükkânları adeta zamanı durdurur. Bu dükkânlarda Alaçatı’ya özgü mis kokulu kavunlar, sakız reçeli, el yapımı ürünler ve hediyelek eşyalar satılmaktadır. Ayrıca cumartesi günleri kurulan sosyete pazarında da birçok farklı ürünün satışı yapılmaktadır.

İlçe günümüzde 25 mahalleden oluşmaktadır. Nüfus: 44.363 Çeşme nüfusu 2019 yılına göre 44.363. Bu nüfus, 22.592 erkek ve 21.771 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,93 erkek, %49,07 kadındır.



6.3. İzmir İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

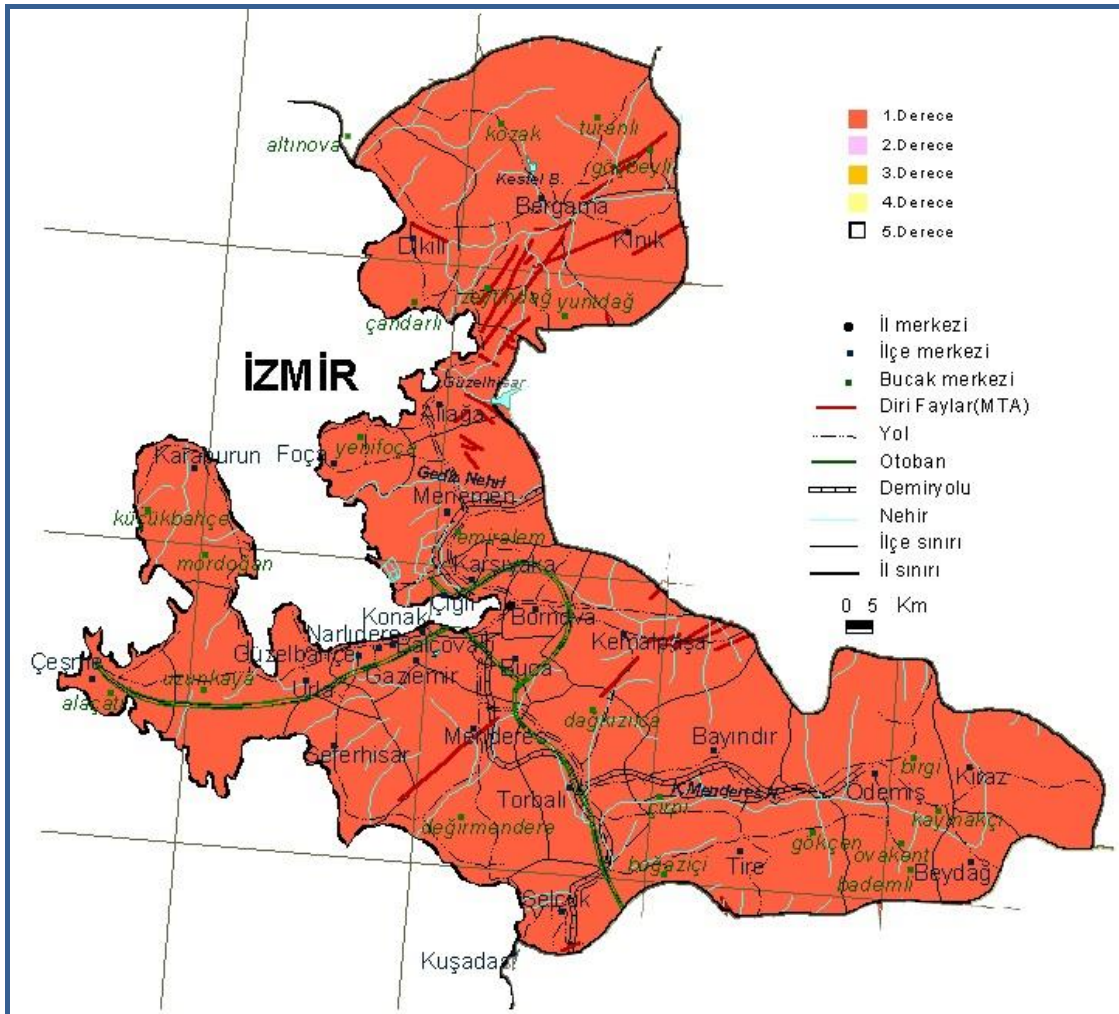
İzmir ve çevresinde jeomorfolojinin ana çizgileri neotektonik dönemde gelişen blok hareketleri ile şekillenmiştir. İlk aşamada, Menderes Masifi’ndeki dom şeklindeki yükselmeye uygun olarak İzmir-Ankara Mesozoyik kuşağı KD-GB ve KB-GD doğrultulu açılmalarla parçalanmış, bloklar arasındaki çukurluklara Miyosen gölleri yerleşmiştir. Bu gelişme şiddetli bir volkanizma ile birlikte sürmüştür. Miyosen sonundan itibaren Güney Ege’deki çekme geriliminin etkisiyle, bir yandan yükselen bloklar arasındaki depresyonlar derinleşirken, bir yandan da batı-doğu doğrultulu yeni kesilme ve parçalanmalarla morfoloji bu günkü görünümünü kazanmıştır. Ege bölgesindeki tektonizmayı, yaklaşık Miyosenden itibaren başlayan ve günümüzde aktif olarak devam eden bir K-G gerilme deformasyonu etkisinde D-B gidişli graben oluşumu kontrol etmektedir. Buna bağlı olarak gelişmiş D-B doğrultulu normal faylar ile KKB ve KKD oblik faylar, İzmir ve çevresindeki yaygın neotektonik yapılardır. Bölge Hersiniyen, Alpin ve Alpin Sonu tektonizma etkisinde kalmıştır. Derin deniz ortamında Kretase Filişi oluşmuş, hareketli deniz ortamında Kretase kireçtaşları oluşmuştur. Bu oluşumlar Alpin Tektonizma etkisi ile yükselen karanın alçak kesimlerinde iç göller oluşarak, burada üçüncü zamanın karasal Neojen birimleri olan kil, marn, killi kireçtaşı araldanmalı birimleri oluşmuştur.

Üçüncü zamanda devam eden Alpin Tektonizma etkisinde kalan yer kabuğunda oluşan değişiklikler sonucu Ege Denizi çöküntü havzaları ve Anadolu yükselen kara havzaları oluşarak günümüzdeki morfoloji meydana gelmiştir. Karasal neojen birimleri olan kil, marn ve kireçtaşları

ardalanmalı olarak oluşmaktadır. Bu etkiler sonucunda oluşmuş kuzeybatı – güneydoğu doğrultusunda uzanan fay boyunca Miyosen tabakalı kireçtaşları çok kırıklı olup, Kretase kireçtaşlarının altına dalmaktadır. Kretase'nin gri kompakt kireçtaşları ile filişteki kırıklar, Neojen ve daha sonra devam eden orojenik hareketlerle ilgilidir.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Deprem Bölgeleri Haritasına göre İzmir 1'inci derece deprem bölgesinde yer almaktadır. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Deprem Bölgeleri Haritalarını 5 bölgede taramakta olup; bu bağlamda 1. derece deprem bölgeleri en riskli bölgeler olarak kabul edilirken, 5. derece deprem bölgeleri deprem riski en az olan bölgelerdir.

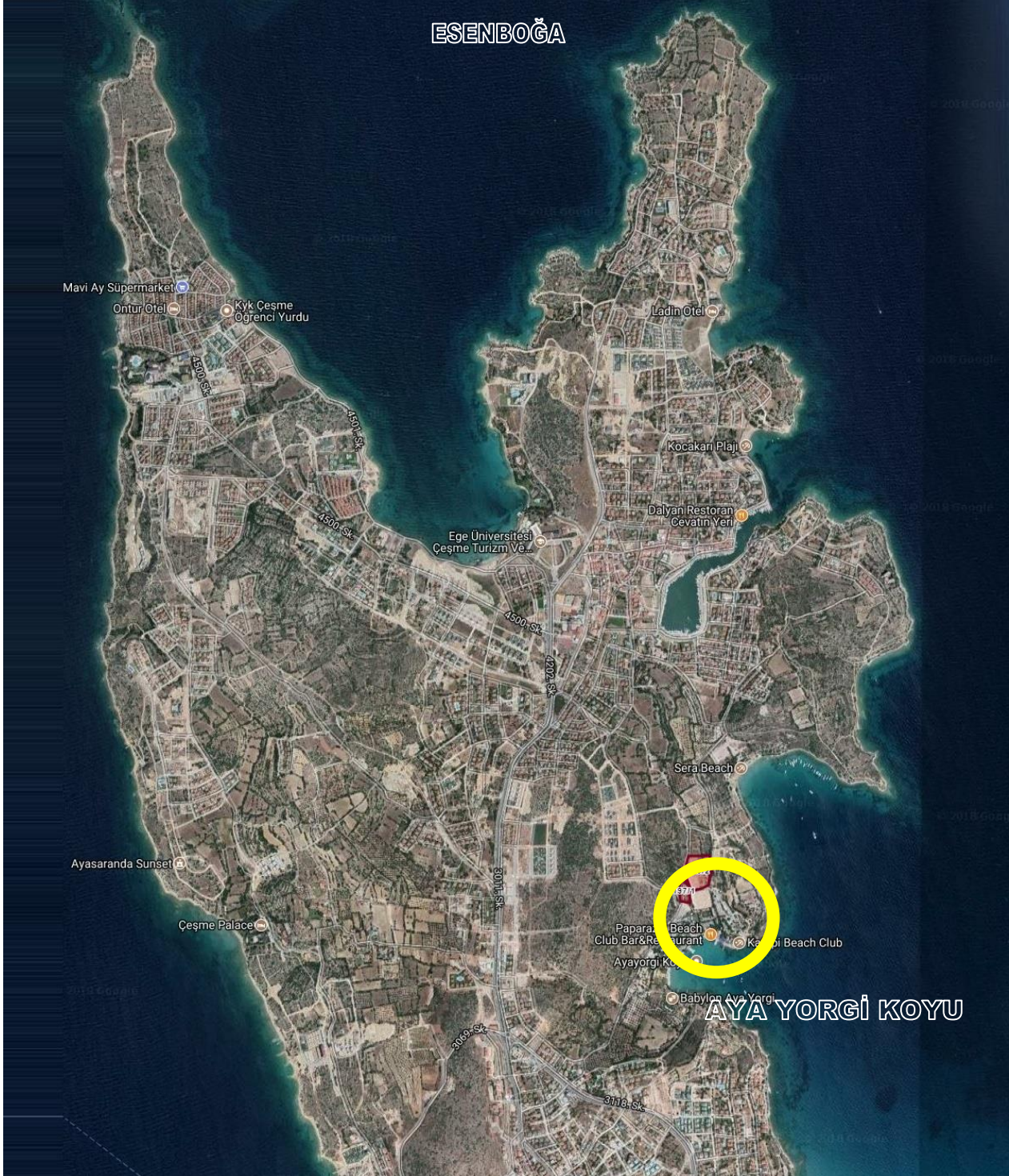
İzmir ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Çeşme İlçesinin tamamı 1'inci derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Rapora konu taşınmazlar Çeşme İlçesi sınırları içerisinde yer almakta olup; 1'inci derece deprem kuşağında konumlandırılmıştır.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

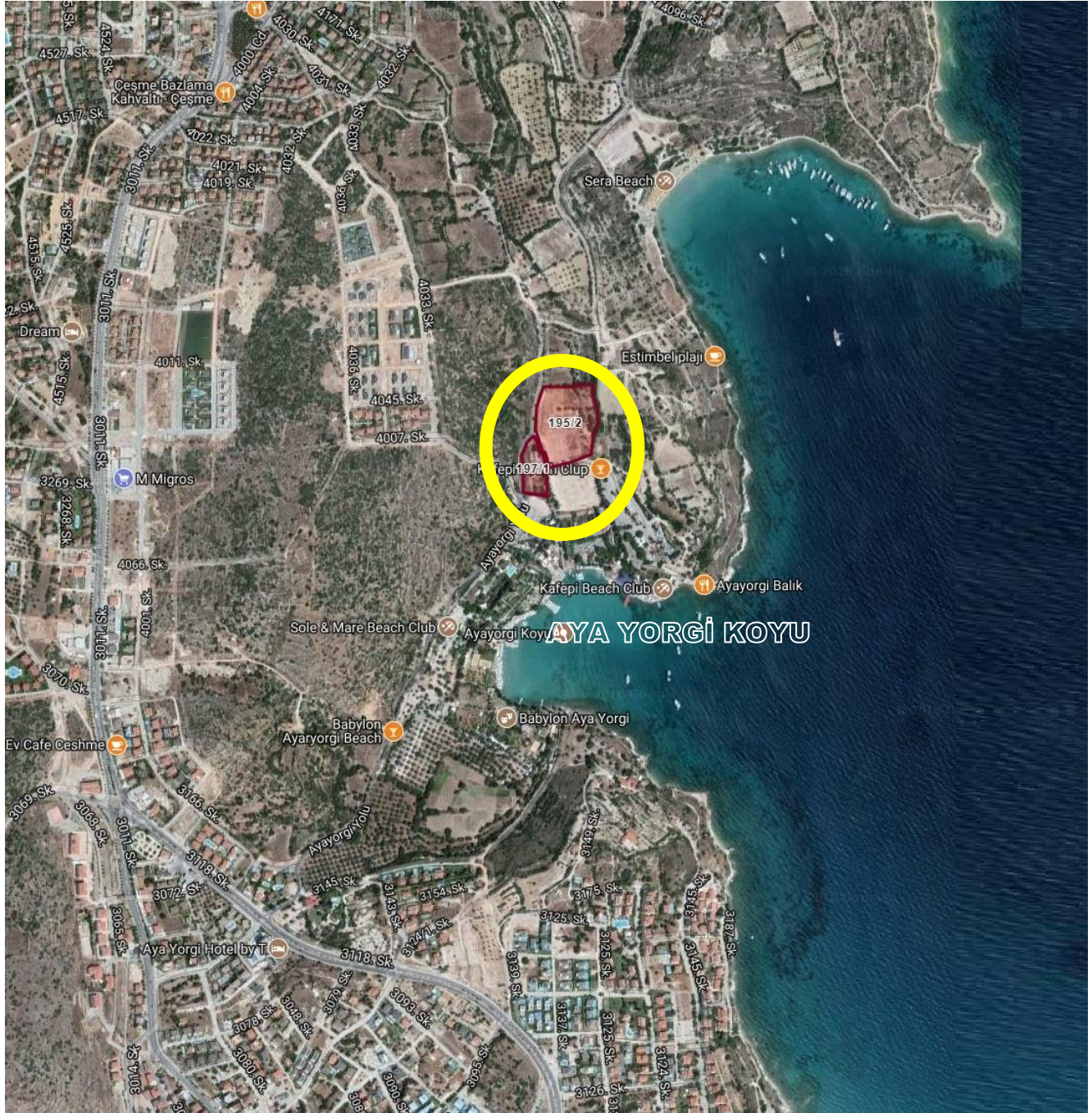
7.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan gayrimenkuller, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi, Güzelyalı Mevkii, 22 i ı pafta, 195 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 15.388,00 m² yüzölçümlü “Zeytin Ağaçlı Ve Kâgir Damlı Ve Kuyulu Tarla “ ile 197 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 4.103,00 m² yüzölçümlü “Zeytin Ağaçlı Tarla” nitelikli 2 adet ana taşınmazdır.

Çeşme merkeze çok yakın konumlu taşınmazlar, bölgenin önemli koylarından Ayayorgi koyunun kuzeyinde yer almaktadırlar. Bölge, Ülkemizin önemli Turizm bölgelerinden biri olup, Rüzgâr Sörfü, Dalış ve Yat Turizminde ise Dünyanın en önemli merkezlerinden biridir. Taşınmazların yakın Ayayorgi Koyu, Estimbel Plajı, Kafepi Beach, Ayayorgi Babylon, Sole & Mare Beach, Sera Beach Anka Beach, Kocakarı Plajı gibi beach ve tesisler, Ayayorgi Otel, Boyalık Beach Otel, Altın Yunus Çeşme Otel, Ladin Otel, Ilıca Otel, Radison Blu gibi Oteller ile Su Sporları Merkezleri mevcuttur.



7.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerleme konusu gayrimenkuller tapu kayıtlarına göre; İzmir ili, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi, Güzelyalı Mevkii, 22 i ı pafta, 195 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 15.388,00 m² yüzölçümlü “Zeytin Ağaçlı Ve Kâgir Damlı Ve Kuyulu Tarla “ ile 197 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 4.103,00 m² yüzölçümlü “Zeytin Ağaçlı Tarla” nitelikli 2 adet ana taşınmazdır. Mahallen yapılan incelemede 195 ada 2 parselin boş olduğu, 197 ada 1 parselin ise üzerinde Şantiye Konteynerlerinin mevcut olduğu tesbit edilmiştir. Konu taşınmazlar Dalyan Mahallesi, Ayayorgi Yolu, 195 ada 2 ve 197 ada 1 nolu parseller Çeşme / İZMİR posta adreslidir.

Rapora konu taşınmazlar Ayayorgi Koyu'nun kuzeyinde konumlu olup; parsellere Atatürk Bulvarı üzerinden dönülen Ayayorgi Yolu ile ulaşılmaktadır. Rapora konu taşınmaz parseller Ayayorgi Koyunun kuzeyinde, koya 2. ve 3. parsel konumludur.

Taşınmazlardan 195 ada 2 parsel geometrik açıdan dikdörtgene yakın yamuk şekle sahip olup; topografik açıdan kuzey-güney yönde oldukça eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel batı yönden mahallen mevcut asfalt yola yaklaşık 160 metre, güney yönden mahallen mevcut asfalt yola yaklaşık 95 metre cepheli olup; kuzey yönden 195 ada 1 parsel, doğu yönden dere yatağı ile sınır komşusu durumundadır.

Taşınmazlardan 197 ada 1 parsel geometrik açıdan üçgene yakın yamuk şekle sahip olup; topografik açıdan kuzey-güney yönde oldukça eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel batı-kuzeybatı yönden mahallen mevcut asfalt Ayayorgi Yoluna yaklaşık 105 metre, doğu-kuzeydoğu yönden mahallen mevcut asfalt yola yaklaşık 80 metre cepheli olup; güney yönden 197 ada 2 parsel ile sınır komşusu durumundadır.

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	İZMİR	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	ÇEŞME	ARSA PAYI	-
5MAHALLESİ	SAKARYA	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	GÜZELYALI	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	06.05.2014/4189
PAFTA NO	22 i ı	CİLT/ SAHİFE NO	4/376
ADA/PARSEL NO	195 / 2	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ZEYTİN AĞAÇLI VE KARGİR DAMLI VE KUYULU TARLA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	15.388,00 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ŞAHİN KALO	11061/15388 4327/15388	

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	İZMİR	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	ÇEŞME	ARSA PAYI	-
5MAHALLESİ	SAKARYA	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	GÜZELYALI	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	21.05.2013/4268
PAFTA NO	22 il	CİLT/ SAHİFE NO	4/393
ADA/PARSEL NO	197 /12	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ZEYTİN AĞAÇLI TARLA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	4.103,00 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1/1

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Ankara İli, Akyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 14.02.2020 tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu parseller üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tesbit edilmiştir.

195 Ada 2 Parsel:

Beyanlar Hanesi:

- 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde kalmaktadır.
- 2. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde kalmaktadır.
- Tamamı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanına girmektedir.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Herhangi bir hak ve/veya mükellefiyetin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

Rehinler Hanesi:

- Herhangi bir ipotek şerhinin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

1847 Ada 10 Parsel:

Beyanlar Hanesi:

- 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde kalmaktadır.
- 2. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde kalmaktadır.
- Tamamı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanına girmektedir.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Herhangi bir hak ve/veya mükellefiyetin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

Rehinler Hanesi:

- Herhangi bir ipotek şerhinin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı:

Rapora konu taşınmaz parsellerin her ikisi de son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

7.2.4. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı:

Değerleme konusu gayrimenkuller tapu kayıtlarına göre; İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi, Güzelyalı Mevkii, 22 i i pafta, 195 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 15.388,00 m² yüzölçümlü “Zeytin Ağaçlı Ve Kâgir Damlı Ve Kuyulu Tarla “ ile 197 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 4.103,00 m² yüzölçümlü “Zeytin Ağaçlı Tarla” nitelikli 2 adet ana taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince **GYO portföyüne konu değildir.**

7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar “Çevre Düzeni Planı” 1/5000 ölçekli planlar “Nazım İmar Planı” ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak “Uygulama İmar Planı” olarak kullanılırlar.

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağını, nasıl yapılacağını, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağını belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanır.

İmar planları ile ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi İller Bankası Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesi suretiyle de yaptırılabilir. Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır. Plan ve plan kararları, yapılan inceleme ve araştırma sonuçları değerlendirilerek oluşturulur. Plan raporunda, yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer alır. 1/5000 Nazım İmar Planı, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; Belediye Meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları

Belediye Başkanınca mühürlenir ve imzalanır. Mühür ve imza süresindeki gecikmeler, imar planının tatbikatını engelleyemez. Belediye meclislerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle, Belediye Başkanlığınca 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında; İl İdare Kurullarınca karar verilen imar planları Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Valilikçe uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

Uygulama İma Planları tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüt raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhit, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

Yukarıdaki tanımlara ilave Özel Amaçlı ve Tamamlayıcı Planlar (Koruma Amaçlı İmar Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Mevzii İmar Planı) da üst ölçekli planlarına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

7.2.5.3 Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

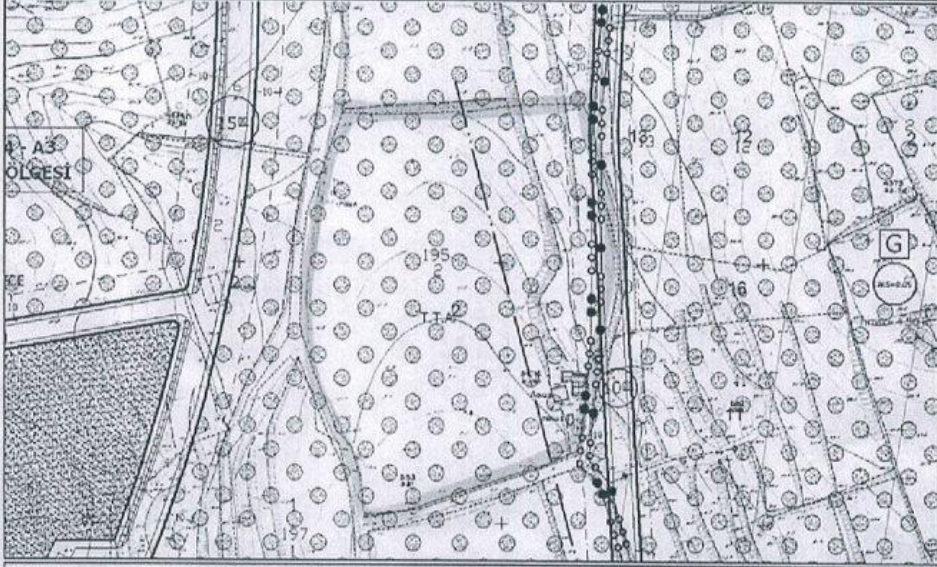
Çeşme Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından alınan 09.05.2018 tarih 676 Sayılı İmar Durumu yazısına göre rapora konu Sakarya Mahallesi, Güzelyalı Mevkii, 22 i ı pafta, 195 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 15.388,00 m² yüzölçümlü “Zeytin Ağaçlı Ve Kâgir Damlı Ve Kuyulu Tarla “ nitelikli ana taşınmaz 05.06.2017 gün 71 sayılı İzmir 2 Nolu Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyon kararı gereği Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım alanında, 28.08.1996 gün ve 6344 sayılı karar gereği III. Derece Arkeolojik sit alanında, 01.04.2005 gün ve 479 sayılı Koruma Amaçlı İmar Planında Turistik Tesis alanındadır. 3194 sayılı kanunun 18. Maddesine tabidir. Fay Hattı üzerinde bulunduğundan Çevre ve Şehircilik Bakanlığının görüşü alınacaktır. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararı uyarınca sondaj kazısının ilgili Müze denetiminde yapılmasından sonra inşaat izni verilecektir.

Çeşme Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından alınan 09.05.2018 tarih 676 Sayılı İmar Durumu yazısına göre rapora konu Sakarya Mahallesi, Güzelyalı Mevkii, 22 i ı pafta, 197 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 4.103,00 m² yüzölçümlü “Zeytin Ağaçlı Tarla “ nitelikli ana taşınmaz 05.06.2017 gün 71 sayılı İzmir 2 Nolu Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyon kararı gereği Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım alanında, 28.08.1996 gün ve 6344 sayılı karar gereği III. Derece Arkeolojik sit alanında, 01.04.2005 gün ve 479 sayılı Koruma Amaçlı İmar Planında Turistik Tesis alanındadır. 3194 sayılı kanunun 18. Maddesine tabidir. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararı uyarınca sondaj kazısının ilgili Müze denetiminde yapılmasından sonra inşaat izni verilecektir.

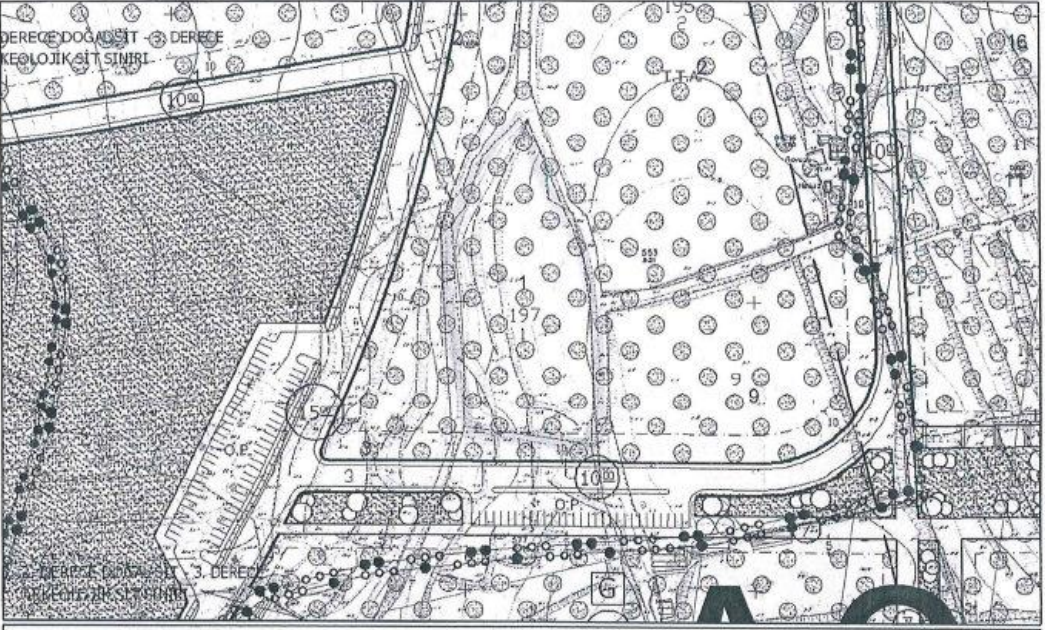
7.2.5.4 Parsellerin İmar Plan Örneği

18.02.2020 Tarihli Çeşme Belediyesinden alınan imar yazı örnekleri;

195 Ada 2 Parsel

<p>T.C. ÇEŞME BELEDİYESİ İmar Müdürlüğü Sayı : 258 Gün : 18.02.2020</p>		<p>MÜRAACAT SAHİBİ : YAYLA ENERJİ ÜRETİM TUR. VE İNŞ. TIC. A.Ş. Vk.Hayriye ŞENDINGÇ</p>		
<p>- Doğal Zemin bozulamaz. Proje aşamasında Jeolojik etüd raporu aranacaktır. - Kot Belediyesine verilecektir. - Toplu ağaçlıklar bina konumlandırılmalarında dikkate alınacaktır. - Yollar fiilen açılmadan inşaat başlanılmaz</p>				
				
<p>Söz konusu parsel 28.08.1996 gün ve 6344 sayılı karar gereği III. Derece Arkeolojik Sit alanında, İzmir 2 TVK Bölge Komisyonunun 11.01.2018 gün ve 316 sayılı kararı gereği Sürdürülebilir Koruma ve Kontrolü Kullanım alanında, 01.04.2005 gün ve 479 sayılı Koruma Amaçlı İmar Planında Turistik Tesis alanında ve yolda kalmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine tabidir. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke karar uyarınca sondaj kazısı ilgili Müze denetiminde yapılacaktır. FAY hattı üzerinde bulunduğundan Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.</p>				
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN				
İlçe Bucağı	ÇEŞME		İnş. Nizami ve Nisbeti	-
Mahallesi	SAKARYA		Kat Adedi	-
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Bina Yüksekliği
	22 II	195	2	Ön Bahçe Mesafesi
				Komşu Mesafeler
Ölçek	---		Arka Bahçe Mesafesi	-
Tasdik Tarihi	01.04.2005		Çatı	% 33 Eğimli Çatı
<p>Yukarıdaki İmar durumu cari mevzuata tabii olarak tanzim edilmiştir. İleride İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.</p>				
<p>HAZIRLAYAN Hülya PORSUK</p>		<p>İMAR MÜDÜRÜ Emir GÜNGÖR</p>		

197 Ada 1 Parsel

T.C. ÇEŞME BELEDİYESİ İmar Müdürlüğü Sayı : 259 Gün : 18.02.2020		MÜRAACAT SAHİBİ : YAYLA ENERJİ ÜRETİM TUR. VE İNŞ. TIC. A.Ş. Vk.Hayriye ŞENDİNÇ			
- Doğal Zemin bozulamaz. Proje aşamasında Jeolojik etüd raporu aranacaktır. - Kot Belediyesine verilecektir. - Toplu ağaçlıklar bina konumlandırılmalarında dikkate alınacaktır. - Yollar fiilen açılmadan inşaat başlanılmaz					
					
Söz konusu parsel 28.08.1996 gün ve 6344 sayılı karar gereği III.Derece Arkeolojik Sit alanında, İzmir 2 TVK Bölge Komisyonunun 11.01.2018 gün ve 316 sayılı kararı gereği Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım alanında, 01.04.2005 gün ve 479 sayılı Koruma Amaçlı İmar Planında Turistik Tesis alanında kalmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesine tabidir.					
Kültür ve tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararı uyarınca sondaj kazısı ilgili Müze denetiminde yapılacaktır.					
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN					
İlçe Bucağı	ÇEŞME			İnş.Nizami ve Nisbeti	-
Mahallesi	SAKARYA			Kat Adedi	-
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Bina Yüksekliği	-
	22 İ 1	197	1	Ön Bahçe Mesafesi	-
Ölçek	---			Komşu Mesafeler	-
Tasdik Tarihi	01.04.2005			Arka Bahçe Mesafesi	-
				Çatı	% 33 Eğimli Çatı
Yukarıdaki İmar durumu cari mevzuata tabi olarak tanımlanmıştır. İleride İmar planlarında bir değişiklik olursa her hangi bir hak iddia edilemez.					
HAZIRLAYAN : İlyaz PORSUK			İMAR MÜDÜRÜ : İmar GÜNGÖR		

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerleme konusu gayrimenkuller tapu kayıtlarına göre; İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi, Güzelyalı Mevkii, 22 i ı pafta, 195 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 15.388,00 m² yüzölçümlü “Zeytin Ağaçlı Ve Kâgir Damlı Ve Kuyulu Tarla “ ile 197 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 4.103,00 m² yüzölçümlü “Zeytin Ağaçlı Tarla” nitelikli 2 adet ana taşınmazdır.

Değerlemesi yapılan taşınmazların yapılan incelemelerinde herhangi bir Hukuki Sorun tesbit edilmemiştir.

7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

- Yasaların müsaade ettiği ölçüde,
- Bölge piyasasında belirlenmiş en isabetli gereksinime yönelik,
- Optimum fiziksel değişikliğe uğratarak,
- Ekonomik anlamda en fizibil harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge itibarıyla parseller ve çevresi incelendiğinde, kısmen Ticari, kısmen Üretime yönelik Sanayi ve kısmen Depolama Yapılanmasının talep gördüğü lokasyonda yer almaktadır.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmaz parsellerin konum ve ulaşımının yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut imar durumu yani yapılanma hakkı, bölgede mevcut talep ve satış arzların sonuçlanma süreçleri açısından, taşınmazların imar durumları paralelinde depolama, üretime yönelik sanayi ve ticari yapılaşmalarının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 11. Maddesine göre “Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.” 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Rapora konu taşınmaz parsellerin üzerinde yapı mevcut olmadığından Yapı Denetim Şirketi de yoktur.

7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:

Taşınmazlar Tarla vasfında olup üzerlerinde henüz ruhsatlı yapılar bulunmamaktadır.

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

OLUMLU ETKENLER

- Merkezi konuma sahip olması,
- Ulaşım imkânlarının kolay olması,
- Her iki parselin de İmar Durumu yani Yapılanma haklarının olması,
- İmar Durumuna ve yapılaşmaya uygun büyüklükte ve geometrik şekilde olmaları,
- Ayayorgi koyuna çok yakın konumlu olmaları,
- Parsellerin her ikisinin de cephe aldıkları yolların mahallen mevcut ve asfalt olması,

OLUMSUZ ETKENLER

- Bölge ve çevresinde halen rapora konu taşınmazlar benzeri boş parsel arzının mevcut olması
- 1. derece deprem bölgesinde yer alması

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler Rapor'un 7'inci bölümü "7.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" başlığı altında "7.1.1 Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı" ile "7.1.3 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazların yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "7.2.2.2 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerlendirme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.

8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 4. Bölümünde "Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları" detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden; Arsa değer tespiti için Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve gelir yöntemine ilişkin pazarda stabil veriler bulunmadığından UDES 105 Değerleme Yöntem ve yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda sadece **PAZAR (PİYASA) DEĞERİ YAKLAŞIMI** kullanılmıştır.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Satılık Arsalar:

EMSAL 1	Rapora konu taşınmazlara çok yakın konumlu, Ayayorgi koyu ve Martı Plajına hakim konumda MİP yapılmaya müsait olan 12.206 m ² arsa 33.000.000 TL bedelle satışta. Korondo Arsa Geliştirme: 444 42 13 (Birim m² satış değeri: 2.704.-TL)
EMSAL 2	Rapora konu taşınmazlara yakın konumlu, Dalyan Mahallesi'nde Terkeri yapılmış 4800 m ² alanlı olan Ticaret ve Turizm imarlı (%20/%40) arsa 21.750.000 TL bedelle satışta. Şahar Gayrimenkul: 232 374 28 28 (Birim m² satış değeri: 4.530.-TL)
EMSAL 3	Rapora konu taşınmazlara yakın konumlu, Dalyan Sakızlıkoyda denize 300 m. Mesafe ve köşe konumlu anayola 30 m. Cephesi olan TAKS=0.125 KAKS=0.25 Konut İmarlı 600 m ² alanlı arsa 1.325.000 TL bedelle satışta. Egebaba Gayrimenkul: 0 530 944 66 35 (Birim m² satış değeri: 2.208.-TL)
EMSAL 4	Rapora konu taşınmazlara çok yakın konumlu, 8400m ² alanlı denize 100 m. Mesafesi olan tarla vasıflı imarsız arsa 5.000.000 TL bedelle satışta. Çeşme Önder Emlak: 232 724 03 66 (Birim m² satış değeri: 595.-TL)
EMSAL 5	Rapora konu taşınmazlara çok yakın konumlu, Ayayorgi koyuna 600 m mesafede ada bazında proje ve ruhsatlı 7 adet Villa yapılabilen 4305 m ² arsa 7.500.000 TL bedelle satışta. Remax Zeytin: 232 364 64 94 (Birim m² satış değeri: 1.742.-TL)
EMSAL 6	Rapora konu taşınmazlara çok yakın konumlu, Ayayorgi koyuna çok yakın 4860 m ² yüzölçümlü Konut İmarlı arsa 14.750.000 TL bedelle satışta. Sahibinden Hakan Bey: 532 460 42 00 (Birim m² satış değeri: 3.034.-TL)
EMSAL 8 GÖRÜŞ	Bölge emlakçılarından Murat Saklı ile yapılan görüşmede bölgede Konut imarlı parsellerin 1.500 – 2.000 TL/m ² aralığında, Turistik Tesis Alanı İmarlı parsellerin brüt halleri ile 2.000- 2.500 TL/m ² aralığında satışa arz edilmesinin makul olduğu pazarlıkta 2.000 TL/m ² civarında satış görebileceği öğrenilmiştir. Turyap Çeşme Temsilciliği: 232 712 67 12 (Birim m² satış değeri: 2.000.-TL)

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi, rapora konu taşınmazların yer aldığı bölge ve civarında yapılan araştırmalarının sonucu, rapora konu taşınmaz parsel ve civarında benzer nitelikli benzer imar durum yani yapılanma hakkına sahip Uygulaması yapılmış net parsellerin m² birim değerinin konumlarına, ana arter cephesinin olup-olmamlarına, yol cephelerine, merkeze mesafelerine ve benzeri niteliklerine göre 3.500 TL ila 4.500 TL aralığında satışa arz edilmekte olduğu; rapora konu taşınmazlar benzeri İmarlı ancak henüz Uygulaması yapılmamış brüt parsellerin ise m² birim değerinin 2.000 TL ila 2.500 TL aralığında olduğu, bölgede satışa arz edilmiş parsellerin genelde Konut İmarlı oldukları, Turistik Tesis Alanı İmarlı satışa arz edilmiş parselin yok denecek kadar az olduğu, bu bağlamda rapora konu taşınmazların İmar Durumuna istinaden şerefiyelerinin emsal taşınmazlardan nispeten yüksek olduğu, ancak ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin daralmış olduğu, bu nedenle satışa arz edilen benzer nitelikli gayrimenkullerin ya uzun süre satışta beklediği ya da satışa arz değerinin çok altında satış görmekte olduğu, rapora konu taşınmaz parsellerin yer ve konumu itibarıyla satılabilir ve talep görebilir olduğu tesbit edilmiştir.

Ayrıca İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi, Güzelyalı Mevkii, 22 i ı pafta, 195 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 15.388,00 m² yüzölçümlü “Zeytin Ağaçlı Ve Kâgir Damlı Ve Kuyulu Tarla” hisseli mülkiyete konu olup; hisse değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	BİRİM DEĞERİ TL	HİSSE	DEĞERİ TL
195/2	TARLA	15388,00	1900,00	11061/15388	21.015.900,00
TOPLAM DEĞER					21.000.000 TL

İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi, Güzelyalı Mevkii, 22 i ı pafta, 197 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 4.103,00 m² yüzölçümlü “Zeytin Ağaçlı Tarla” nitelikli taşınmazın değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	BİRİM DEĞERİ TL	HİSSE	DEĞERİ TL
197/1	TARLA	4.103,00	1900,00	1/1	7.795.700,00
TOPLAM DEĞER					7.800.000 TL

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bölgede yapılan detaylı araştırmalara ve alınan bilgilere göre konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede, benzer niteliği ve İmar Durumuna sahip arsalar için talep edilen birim değerleri yaklaşık brüt parseller için 2.000 – 2.500 TL/m² gibi geniş bir aralıkta olup, birim değerler arsaların konumuna, imar durumuna, büyüklüğüne göre değişkenlik arz etmektedir. Değerleme konusu gayrimenkullerin birim değeri belirlenirken; parsellerin büyüklükleri, inşaat hakları, imar durumları, cephe genişlikleri, biçimleri, halen mevcut yapılanma hakları, mahallen yollarının açılmış ve kullanılabilir olması koya yakın konumlu ve manzaralı olmaları gibi özellikler göz önünde bulundurulmuştur.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Değerlemesi yapılan

İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi, Güzelyalı Mevkii, 22 i i pafta, 195 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 15.388,00 m² yüzölçümlü “Zeytin Ağaçlı Ve Kâgir Damlı Ve Kuyulu Tarla” nitelikli taşınmazın **YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM Şirketi’ne ait 11061/15388 hissesinin 31.12.2019 tarihindeki yasal durum değeri için;**

21.000.000.-TL (YirmiBirMilyon TürkLirası)

24.780.000.-TL (%18 KDV Dâhil)

3.528.997.- USD (ÜçmilyonBeşyüzyirmisekizbinDokuzyüzdoksanyedi Amerikan Doları) (KDV Hariç)

4.164.216.- USD (%18 KDV Dâhil) piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi, Güzelyalı Mevkii, 22 i i pafta, 197 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 4.103,00 m² yüzölçümlü “Zeytin Ağaçlı Tarla” nitelikli taşınmazın **31.12.2019 tarihindeki yasal durum değeri için;**

7.800.000.-TL (YediMilyonSekizYüzbin TürkLirası)

9.204.000.-TL (%18 KDV Dâhil)


1.310.770.- USD (BirmilyonÜçyüzonbinYediyüzyetmiş Amerikan Doları) (KDV Hariç)

1.546.708.- USD (%18 KDV Dâhil) piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

(*) 31.12.2019 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 5.9400.- TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 5.9507.-TL,dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Osman Nuri ULUOZYURT İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401145	Hayrettin ELDEMİR Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400238
	

10. EKLER

İli	İZMİR	 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	ÇEŞME					
Mahallesi	SAKARYA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	GÜZELYALI					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
7.200.000,00	2211	195	2	ha	m ²	dm ²
					15.388,00	m ²
GAYRIMENKULÜN	Niteliği	ZEYTİN AĞAÇLI VE KARGIR DAMLI VE KUYULU TARLA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 14328292				
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞAHİN KALO : OSMAN Oğlu adına kayıtlı iken 11061/15388 payı YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
	Sahibi	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 11061/ 15388				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	4189	4	376		06/05/2014	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Siciline uygundur.</p> <p>Zehra GÜŞAR</p> <p>Yetkili Müdür Yardımcısı</p> <p>NOT : * Mühyetin gayri ayrı haklar ile geriler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğ Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.




Stok No 129

RM RİTİM GAYRIMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

İli	İZMİR	 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	ÇEŞME					
Mahallesi	SAKARYA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	GÜZELYALI					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00	22 11	197	1	ha	m ²	dm ²
				4.103.00 m2		
Niteliği	ZEYTİN AĞAÇLI TARLA					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 14328299					
Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 04/07/2013					
Sahibi	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	4268	4	393		21/05/2013 Veriliş Tarihi : 04/07/2013	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT: * Mülkiyetin gas ve şerh ile edilmiş olması hususunda miracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanununa göre, tapu işlemlerinde, tapu işlemlerine ilişkin Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						

Bu belge toplam 2 sayfadan oluşmaktadır. Web tapu sistemi üzerinden üretilmiştir. Resmi belgedir.

Tarih: 2020-02-14 10:47:50



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	197/1
Taşınmaz ID:	14328299	AT Yüzölçüm(m2):	4.103,00
il/ilçe:	İZMİR/ÇEŞME	Taşınmaz Nitelik:	ZEYTİN AĞAÇLI TARLA
Kurum Adı:	Çeşme	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Mahalle/Köy Adı:	SAKARYA M	Bağımsız Bölüm Tipi:	
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda:	
Cilt/Sayfa No:	4/393	Ana Taşınmaz Nitelik:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirleme.)		Çeşme - 23-01-2013 13:49 - 544	-
Beyan	Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirleme.)		Çeşme - 25-09-2018 17:09 - 9616	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse)	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
---------	-------	------------	------------	-----------	----------------------	-----------------------------

1 / 2

Sistem No	No	Payda	Yevmiye
23892178 3	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9430584601	-	1/1

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

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

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

2 / 2

Bu belge toplam 2 sayfadan oluşmaktadır . Web tapu sistemi üzerinden üretilmiştir. Resmi belgedir.

Tarih: 2020-02-14 10:47:38



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	195/2
Taşınmaz ID:	14328292	AT Yüzölçüm(m2):	15.388,00
İl/ilçe:	İZMİR/ÇEŞME	Taşınmaz Nitelik:	ZEYTİN AĞAÇLI VE KARGIR DAMLI VE KUYULU TARLA
Kurum Adı:	Çeşme	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Mahalle/Köy Adı:	SAKARYA M	Bağımsız Bölüm Tipi:	
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda:	
Cilt/Sayfa No:	4/376	Ana Taşınmaz Nitelik:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirleme.)		Çeşme - 23-01-2013 13:49 - 544	-
Beyan	Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirleme.)		Çeşme - 25-09-2018 17:09 - 9616	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
26790133 6	(SN:33354858) ŞAHİN KALO : OSMAN Oğlu KN:15085288816	-	4327/1538 8	-		-
26790133 7	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9430584601	-	11061/153 88	-		-

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BJHjxC7X8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

ARSALARDAN GÖRÜNÜMLER



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.08.2009

No : 401145

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 Tebliğ"i uyarınca

Osman Nuri ULUÖZYURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.05.2005

No : 400238

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hayrettin ELDEMİR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1567

Sayın Osman Nuri ULUÖZYURT

(T.C. Kimlik No: 14138269420 - Lisans No: 401145)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1167

Sayın Hayrettin ELDEMİR

(T.C. Kimlik No: 30046883664 - Lisans No: 400238)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan