

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / İZMİR / ÇEŞME / SAKARYA

Rapor No: 2021SPM-YAYLA 149

Rapor Tarihi: 01.03.2022

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİC. A.Ş
RAPOR TARİHİ	01.03.2022
RAPOR NUMARASI	2021 SPM-YAYLA 149
İL / İLÇE / MAHALLE	İZMİR/ÇEŞME/SAKARYA
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	22 İ I PAFTA 195 ADA 2 PARSEL 22 İ I PAFTA 197 ADA 1 PARSEL
ADRES	Sakarya Mahallesi Aya Yorgi Yolu 195 Ada 2 Parsel, 197 Ada 1 Parsel Çeşme / İZMİR
CİNSİ (TAPU KAYDI)	Zeytin Ağaçlı Ve Kargir Damlı Ve Kuyulu Tarla(195 Ada 2 Parsel) Zeytin Ağaçlı Tarla(197 Ada 1 Parsel)
KULLANIMI	195 Ada 2 parsel boş, 197 Ada 1 Parsel üzerinde konteynerler bulunmaktadır.
ARSA ALANI	15.388,00 m ² (195 Ada 2 Parsel) 4.103,00 m ² (197 Ada 1 Parsel)
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Bağımsız Bölüm İçermemektedir
İMAR DURUMU	195 Ada 2 Parsel Koruma Amaçlı İmar Planına göre Turistik Tesis alanında ve yolda kalmakta olup, henüz imar uygulaması yapılmamıştır. 197 Ada 1 Parsel Koruma Amaçlı İmar Planına göre Turistik Tesis alanında kalmakta olup, henüz imar uygulaması yapılmamıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
195 ADA 2 NUMARALI PARSEL 11061/15388 HİSSESİ İLE, 197 ADA 1 PARSEL TAM HİSSESİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	42.115.000,00.-TL (KDV Hariç) 49.695.700,00.-TL (KDV Dahil)

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.
Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür
bağımsız kullanılamaz.)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	6
3	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı	9
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	13
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	13
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri	13
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	14
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar	14
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	14
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	14
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	14
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	15
4.2	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	18
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	19
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	28
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	28
5.1.1	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	29
5.2	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	29
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	29
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	29
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	29
6.1	Pazar Yaklaşımı	29
6.2	Gelir Yaklaşımı	30
6.3	Maliyet Yaklaşımı	30
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri.....	30
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	31
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	31
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	31
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	32
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	32
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	33
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	33
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	33
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	33
7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	33
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	33

7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	34
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	34
8	SONUÇ	34
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	34
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti	35
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler.....	36
8.5	Uygunluk Beyanı.....	37
8.6	İzin Beyanı	38
9	RAPOR EKLERİ	39
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	39
9.2	Taşınmaz ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	42
9.3	Taşınmaz ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı.....	44
9.4	İmar Durumu	46
9.5	Kadastro Paftası	48
9.6	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	49
9.7	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	50
9.8	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	51
9.9	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı	51

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	01.03.2022			
Değerleme Tarihi	14.01.2022			
Rapor Numarası	2021 SPM-YAYLA 149			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	23.12.2021			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Nafia KARAMAN (SPK lisans no:403435/09.01.2015)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ(SPK lisans no:400222/31.01.2005)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
1	26.02.2021	2021 SPM-YAYLA 024	Ebru ÖZ (SPK Lisans No:400222)	31.905.000 TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK)27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu, Kazım Özalp Mah., Kızılkulesi Sokak, No:20/2 Çankaya/ANKARA posta adresinde konumlu YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, için iki asıl nüsha(Türkçe) olarak hazırlanmıştır.

Şirketin başlıca amaç ve konusu: Enerji Üretim,Turizm Yatırım Faaliyetleri , İnşaat Taahhüt İşleridir.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İzmir İli Çeşme İlçesi Sakarya Mahallesi 195 Ada 2 Parselde konumlu “Zeytin Ağaçlı Ve Kargir Damlı Ve Kuyulu Tarla” ve 197 ada 1 parselde konumlu “Zeytin Ağaçlı Tarla” vasfı ile tapuya kayıtlı taşınmazların güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler kapsamında, taşınmazın Aralık 2021 tarihli değeri ile raporun hazırlandığı dönem olan Ocak 2022 değerinin aynı olduğu kanaatine varılmış, bu doğrultuda piyasa değerinde herhangi bir indirgeme yapılmamıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından sadece arsa değerlemesi istenmiş olup, üzerindeki yapıların değerlemede dikkate alınmaması belirtilmiş, başka herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapor konusu taşınmazlar için yapılan değerleme çalışmalarında değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerleme raporu; İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi,195 Ada 2 Parsel ve 197 ada 1 Parsel no.lu parselde konumlu taşınmazların sadece arsaları için güncel pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteri-den-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir.İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

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

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,

- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.

- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama 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.

Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerlemeye konu taşınmazlar; Sakarya Mahallesi Aya Yorgi Yolu 195 Ada 2 Parsel ve 197 Ada 1 Parsel Çeşme / İZMİR adresinde konumlanmaktadır.

Konu taşınmazlara ulaşmak için Çeşme merkezden Dalyan istikametinde Atatürk Bulvarından ilerlenir. Bulvar üzerinde Baratalılar Otele gelmeden sağa Aya Yorgi Yoluna dönülür. Yol üzerinde yaklaşık 1 km ilerlendikten sonra sağ kolda yer alan taşınmazlara ulaşılır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar 195 Ada 2 Parsel ve 197 Ada 1 Parsel Çeşme İlçesi Sakarya Mahallesi içerisinde yer almaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu Sakarya Mahallesi; İzmir kent merkezinin batısında, Çeşme İlçe merkezinin kuzeyinde yer almaktadır. Sakarya Mahallesi; genel olarak boş araziler, yapılaşmaya devam eden lüks konut yapıları ile oteller bulunmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu alan ve yakın çevresinde konut ile turizm tesis amaçlı yapıların olduğu görülmüştür. Bölge; hafif engebeli bir topografyaya sahiptir. Çeşme ilçesi ülkemizin önemli Turizm bölgelerinden biri olup, Rüzgâr Sörfü, Dalış ve Yat Turizminde ise Dünyanın en önemli merkezlerinden biridir. Taşınmazların yakın bölgesinde 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.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

195 Ada 2 Parsel

İli	: İZMİR
İlçesi	: ÇEŞME
Mahallesi	:SAKARYA Mah.
Mevkii	:GÜZELYALI
Pafta No	:22 İ I
Ada No	: 195
Parsel No	: 2
Alanı	: 15.388,00 m ²
Ana Gayr. Niteliği	:ZEYTİN AĞAÇLI VE KARGİR DAMLI VE KUYULU TARLA
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Sahibi	:ŞAHİN KALO (4327 /15388) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.(11061/15388)
Yevmiye No	: 4189
Cilt No	: 4
Sayfa No	: 376
Tapu Tarihi	: 06.05.2014 (Satış)

Tapu Bilgileri 197 Ada 1 Parsel

İli : İZMİR
İlçesi : ÇEŞME
Mahallesi : SAKARYA Mah.
Mevkii :GÜZELYALI
Pafta No :22 İ I
Ada No : 197
Parsel No : 1
Alanı : 4.103,00 m²
Ana Gayr. Niteliği :ZEYTİN AĞAÇLI TARLA
Bağımsız Bölüm No : -
Blok : -
Kat : -
Arsa Payı : 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği : -
Sahibi :YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET
ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 4268
Cilt No : 4
Sayfa No : 393
Tapu Tarihi : 21.05.2013 (Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği)

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

29.12.2021 tarih, 10:13-10:14 saatleri arasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde:

-3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) (21-12-2021 tarih ve 21317 yevmiye no ile)

-Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) (25-09-2018 tarih ve 9616 yevmiye no ile)

-3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) 23-01-2013 tarih ve 544 yevmiye no ile) beyanları mevcuttur.

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda taşınmazların devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Çeşme Belediyesi, Tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre konu taşınmazların son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmadığı, hukuki durumunda bir değişiklik olmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Çeşme Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede rapora konu Sakarya Mahallesi, Güzelyalı Mevkii, 22 i 1 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, yol 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 Müdürlüğünde yapılan incelemede rapora konu Sakarya Mahallesi, Güzelyalı Mevkii, 22 i 1 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

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

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.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

TKGM Parsel Sorgu Sisteminde ve sahada yapılan incelemeye göre 195 ada 2 parsel üzerinde cins değişikliğine konu olan 2 katlı ekonomik değeri olmayan yığma bir yapı olup, ruhsatı bulunmamaktadır. 197 ada 1 parsel üzerinde konteynerler bulunmaktadır. Çeşme Kadastro Müdürlüğünde incelenen kadastro paftasına göre 195 ada 2 parseli üzerinde cins değişikliğine konu yapının işli olduğu tespit edilmiştir. Fakat yapı ekonomik ömrünü tamamladığından dolayı taşınmaza değer takdir edilmemiştir. Çeşme Belediyesinde yapılan incelemede taşınmazlar için proje, ruhsat, iskan bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmaz ile ilgili Çeşme Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemede 195 ada 2 parsel üzerinde yer alan yapı ve 197 ada 1 parsel üzerindeki konteynerler ile ilgili herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmazlar ile ilgili tapu kayıt belgesi ve Çeşme Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b.sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde ruhsatlı herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Çeşme Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazlar için alınmış herhangi bir ruhsat bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. Bu sebeple yapı denetim kuruluşu bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde ruhsatlı herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yapılara ait Enerji Kimlik Belgesi olmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Çeşme Belediyesi, TKGM Web Tapu Portalı ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir.

Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde ruhsatlı herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 195 ada 2 parsel üzerinde ekonomik değeri olmayan bir yapı bulunmaktadır 197 ada 1 parsel üzerinde konteynerler bulunmaktadır.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Salgına karşı yapılan aşılama çalışmalarının etkinliğinin arttığı ülkelerde oldukça hızlanan ekonomik geri dönüş ve büyüme eğilimi kayda değer bir biçimde artmıştır. Söz konusu ülkelerde ertelenmiş talep ve artan ihtiyaçlar ekonomileri oldukça ivmelendirmiştir. Buna bağlı sürece üretim ve ulaştırma aynı elastikiyetle cevap verememiştir. Ülkelerin pek çoğu ekonomik faaliyetleri desteklemek amacıyla aldığı tedbirler talep yanlı görülmektedir. Bunun sonucu olarak üretim bacasında yaşanan aksamaların giderilmesinin biraz daha zaman alacağı düşünülebilir. Salgının gerek küresel ekonomiye gerekse sosyal hayata etkisinin bir süre daha devam edeceği net bir şekilde görülmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise ‘büyüme’ rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır.

Uluslararası Para Fonu(IMF)1, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nun Ekim 2021 sayısını “Salgın Sırasında Toparlanma: Sağlık Sorunları, Arz Kesintileri ve Fiyat Baskıları” başlığı ile yayımlanan sayısında küresel ekonomik toparlanmanın devam ettiğine vurgu yapılmıştır. Ancak salgının toparlanma üzerinde etkili olduğu ve zaman zaman büyümeyi aşağı çektiği ifade edilmiştir

Raporda, küresel ekonominin 2021’de yüzde 5,9, 2022’de yüzde 4,9 büyümesinin beklendiği kaydedilmiştir. IMF, temmuz ayında yayımladığı tahminlerde, küresel ekonominin bu yıl yüzde 6 ve 2022’de yüzde 4,9 büyüyeceğini öngörmüştü.

2021 yılına ilişkin büyüme tahmininde yapılan aşağı yönlü revizyonun gelişmiş ekonomilerde kısmen arz kesintileri kaynaklı düşüşü yansıttığı belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde ise büyük ölçüde kötüleşen salgın dinamiklerini yansıttığı ifade edildi. Diğer yandan, ekonomik beklentilerde ülkeler arasındaki “tehlikeli ayrışmanın” endişe kaynağı olmaya devam ettiği belirtildi.

IMF’nin raporuna göre, Türk ekonomisinin 2021 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,8’den yüzde 9’a yükseltirken, 2022 için büyüme beklentisi yüzde 3,3’te sabit tutulmuştur. Türkiye’de ortalama enflasyonun ise 2021’de yüzde 17 ve 2022’de yüzde 15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörüldü. Ülkede işsizlik oranının da 2021’de yüzde 12,2, 2022’de yüzde 11 olacağı tahminine yer verildi.

Gerek IMF gerek diğer pek çok kuruluşun dikkat çektiği nokta ise gelir adaletsizliğinin artması ve salgının yarattığı durumun istihdam kayıpları ile bu süreci daha kötü noktaya getirebileceği uyarısıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin hem talep hem de iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir.

2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 adet olarak gerçekleşmiştir.

Satışlarda yaşanan dalgalanmayı tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan talep dalgalanması ve farklılaşması, artan faizlerin/dövizin yarattığı alternatif maliyet ile son olarak ekonomik beklentilerin etkisi olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan zayıflık devam ediyor görülmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

Gerek arz sıkıntısı gerekse artan maliyetlerle birlikte devam edegelen doğal talep özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükselişi tetiklemiştir. TCMB tarafından açıklanan 2021 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 33,4, reel olarak ise yüzde 11,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi olarak da yorumlanabilir.

2021 yılı dokuz aylık süreci itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir.

Sektör hem yurtdışı hem de yurtiçi yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir. Bu aşamada sektörün sürdürülebilir bir büyüme eğilimi için çevreye duyarlı bir yapısal dönüşüm geçirmesinde fayda olacaktır.

Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye’nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir.

Sektörel Dönüşüm İçin Öneriler:

Sektörün sürdürülebilir ve kalıcı bir biçimde büyüebilmesi için bu güne kadar pek çok yasal ve uygulamaya yönelik düzenleme yapılmıştır. Bu bağlamda sektörün standartlarında önemli kazanımlar sağlanmıştır. Belli bir süreçte aşağıda ifade edilen noktalarda yapılacak düzenlemelerin hem ekonomin geneli hem de sektör açısından fayda getirmesi söz konusu olabilecektir.

- Uzun vadeli gayrimenkul finansmanı amacıyla kurulup bu amaçla ‘gayrimenkule dayalı menkul kıymetler’ çıkaran ve konuyla ilgili diğer kurumlar içinde piyasa yapıcısı olabilen özel amaçlı bir bankaya ihtiyaç duyulmaktadır. Bu yolla hem tüketicinin şimdikinden çok daha uzun vadede daha düşük maliyetle fonlanması sağlanacak hem de sektör ile bileşenleri için öngörülebilirlik artacaktır.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için hayatiyet taşımaktadır. Ulusal iklim standartlarının geliştirilip çevreci bir hassasiyetle uygulanması sürdürülebilirlik açısından yararlı olacaktır.
- Sektörün karbon alım satımı buna dayalı haklar konusunda da gelişmeye ihtiyacı olduğu açıktır. Bu amaçla gerek kamu gerekse konuyla ilgili kuruluşlarla yapılacak iş birliktelikleri önem kazanacaktır.
- Kentsel dönüşüm ve depreme dayanıklı binaların yapılması amacıyla hem yukarıda ifade edilen yeni kurulacak banka yolu ile finansman modelleri/ürünlerinin geliştirilmesi hem de bölge/mahalle bazlı yapısal çözümlerin ivedilikle üretilmesi yerinde olabilecektir.
- Artan girdi maliyetleri ve enflasyonist baskının azaltılması amacıyla önlemler alınması hem sektör hem de alt sektörler açısından hayatiyet taşımaktadır.

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021-3.Çeyrek Raporu

T.C Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı 2021 Yılı 2. Çeyrek Seçilmiş Ekonomik Veriler Tablosu aşağıdaki gibidir.

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
İmalat Sanayi Üretim Endeksi	Haziran	5,8	10,3	2,3	-2,6	1,7	-10,7	20,1	24,6
(2015=100) (% Değişme) (1)	Ocak-Haziran	7,7	5,4	6,8	3,7	7,0	-5,0	-5,9	25,8
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Haziran	75,6	77,6	78,0	79,0	78,3	77,1	66,0	76,6
	Ocak-Haziran	74,9	75,7	77,0	77,8	77,9	75,2	69,5	75,5
Toplam Otomobil Satışı (Adet)	Haziran	47.278	67.766	71.111	66.164	41.225	36.024	57.067	62.348
	Ocak-Haziran	225.773	327.846	338.482	305.924	275.870	156.378	203.595	310.325
Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Haziran	0,06	0,25	0,41	0,07	3,03	0,09	0,69	4,01
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Haziran	5,12	5,49	3,19	7,82	15,52	8,09	6,89	22,04
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100)	Haziran	0,13	0,41	0,29	0,05	3,16	-0,45	0,51	3,78
(% Değişme)	Ocak-Haziran	6,41	6,17	4,12	8,23	15,15	8,16	7,16	22,77
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Haziran	0,31	-0,51	0,47	-0,27	2,61	0,03	1,13	1,94
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Haziran	5,70	4,76	3,63	5,89	9,17	5,01	5,75	8,45
Dolar Kuru (TL / \$)	Haziran	2,1157	2,7012	2,9170	3,5190	4,6282	5,8119	6,8088	8,5967
Euro Kuru (TL / EUR)	Haziran	2,8758	3,0267	3,2774	3,9487	5,4070	6,5569	7,6624	10,3712
Toplam İhracat (Milyon \$)	Haziran	13.555	12.606	13.466	13.672	13.657	11.635	13.460	19.775
	Ocak-Haziran	84.421	77.140	74.916	80.764	86.600	88.364	75.059	104.945
Toplam İthalat (Milyon \$)	Haziran	21.554	18.735	19.867	19.570	19.543	15.064	16.318	22.628
	Ocak-Haziran	124.714	110.181	101.950	110.577	128.254	102.152	98.952	126.111
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	210.481	237.465	275.001	299.200	353.601	402.984	455.411	630.821
Merkezi Yönetim Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	168.095	194.670	216.553	246.071	294.820	307.743	335.948	496.940
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	213.857	236.661	273.852	324.435	399.691	481.567	564.862	663.360
Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Haziran	-3.375	804	1.149	-25.235	-46.091	-78.583	-109.450	-32.540
Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Haziran	-3.032	1.135	1.703	-19.372	-45.299	-80.805	-105.708	-13.330
Emisyon Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	81.527	96.033	116.872	130.137	146.787	141.322	221.057	213.901
M2 (Milyon TL.)	Haziran	944.784	1.128.000	1.272.179	1.505.781	1.807.877	2.160.947	3.012.657	3.778.156
Net Kredi Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	1.060.902	1.318.779	1.472.426	1.809.726	2.196.228	2.341.380	3.005.932	3.601.662
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon \$)	Haziran	111.864	100.757	101.684	90.193	75.549	73.474	47.277	57.162
Borsa İstanbul	Haziran	785	822	768	1.004	965	965	1.165	1.356

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Raporun hazırlandığı tarih itibarıyla; Tüm Dünya’da etkisini gösteren Covid-19 küresel salgını ile sosyal ve ekonomik düzen ciddi sekteye uğramıştır. Sosyal mesafe kavramı ile kent yaşamları durma noktasına gelmiştir. Bu durum; ekonomik koşulları oldukça zorlayıcı hale getirmiştir. Pandemi ile mücadele kapsamında; hükümetlerin belirlediği politikalar ile ekonomik canlılık sağlanmaya çalışılmıştır. Gayrimenkul sektörü olarak; 2020 yılının ikinci yarısında kamu bankalarının düşük faiz oranları ile konut kredisi sunmaları ile gayrimenkul sektörü oldukça ivme kazanmıştır. Bu durum; gayrimenkul el değiştirme sayılarını arttırmış, bu da gayrimenkul değerini arttırmıştır. 2020 yılı son çeyreğinde faiz oranlarının yeniden yükselmesi ile gayrimenkul piyasası yeniden durağanlaşmış, pazarlama süreleri uzamış, gayrimenkule olan ilgi ivme kaybetmiştir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler İzmir İli:

Yüzölçümü:11.973 km²

Nüfus:3.739.353 (2007 Yılı)

İl Trafik No:35

Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyılarımızın tam ortasında yer alır. Kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrilmiştir.



TARİHÇE İzmir (Smyrna-Samornia) M.Ö. 3000 yıllarında Leleglertarafından, bugünkü Bayraklı yakınında bulunan Tepekule mevkiinde kurulmuştur. İzmir sözcüğü daha ziyade bir Amazon Kraliçesine atfedilmektedir. M.Ö 2000-1200 yılları arasında yaşamış olan Hitit Krallığı'nın tesiri altında kalan İzmir, Hitit Devleti'nin M.Ö 1200 yılında Frig akınlarıyla yıkılması sonucu M.Ö XI. Yüzyılda Yunanistan'dan Batı Anadolu kıyılarına göç eden Aiollar, daha sonra da İonlar tarafından işgal edilmiştir.

İzmir en parlak dönemini İonlar zamanında yaşamıştır. M.Ö 600 yılında Lidya Kralı Alyattase tarafından işgal edilen İzmir, M.Ö 546 yılında Persler'in, M.Ö 334 yılından sonra da Büyük İskender'in, daha sonra Seleikoslar"ın, kısa bir müddet de Bergama Krallığı idaresinde kalmış, M.Ö 133 yılında kesin olarak Romalılar"ın eline geçmiştir.

Roma İmparatorluğu"nun ikiye ayrılması ile Bizanslılar"ın bir eyalet merkezi olan İzmir, iki defa Araplar"ın akınına maruz kalmış, sonra yine Bizanslılar"ın eline geçmiştir. 1081 yılında İzmir şehri Selcuklular tarafından fethedilmiştir. 1097 yılında Haçlılar"ınAnadolu"da ilerlemesinden istifade eden Bizanslılar, İzmir de dahil olmak üzere Ege"de Türkler"ın elinde bulunan tüm yerleri işgal etmişlerdir. 1402 yılına kadar Türkler Kadifekale"ye, Haçlılar da Liman Kalesi"ne hakim kalmış, Liman Kalesi 1402 yılında Timur tarafından, AydınoğullarıBeyliği"ne iade edilmiştir.



1426 yılından itibaren Osmanlı Devleti idaresine giren İzmir, 500 yıla yakın bir süre Osmanlı idaresinde kalmıştır. Osmanlı İmparatorluğu'nun yükselme devrinde çevresinin merkezi olma özelliğini daima koruyarak, ekonomik ve sosyal hayatın lokomotifi olmuştur. 15 Mayıs 1919'da Yunanlılar tarafından işgal edilen İzmir, üç yıldan fazla işgal altında kaldıktan sonra Ulusal Kurtuluş Savaşı'yla 9 Eylül 1922'de Yunan işgalinden kurtarılmış, Cumhuriyetin ilanından sonra da İl statüsüne kavuşturulmuştur.



COĞRAFİ KONUM

İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir.

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çıkışı ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır. Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. 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.



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 mekânlarından 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.

EĞİTİM

İzmir ilinde (Dokuz Eylül Üniversitesi, Ege Üniversitesi, Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Yaşar Üniversitesi ve Ekonomi Üniversitesi Rektörlükleri olmak üzere) beş üniversite mevcuttur. İlde (2006-2007 öğretim yılı) 844 Okul Öncesi Okul, 1252 İlköğretim (Resmi+Özel) Okulu, 182 Genel ve 217 Meslek ve Teknik Lise olmak üzere toplam 2 495 adet okul bulunmaktadır.

İDARİ YAPI;

İlçe Sayısı 28, Köy Sayısı 595, Büyükşehir Belediyesi 1, İlçe Belediyesi 28 İlk Kademe Belediyesi 60'dır.

NÜFUS:

İzmir nüfusu bir önceki yıla göre 27.443 artmıştır.İzmir nüfusu 2020 yılına göre 4.394.694'dir.Bu nüfus, 2.187.226 erkek ve 2.207.468 kadından oluşmaktadır.Yüzde olarak ise: %49,77 erkek, %50,23 kadındır.Yüzölçümü 12.007 km2 olan İzmir ilinde kilometrekareye 366 insan düşmektedir. İzmir nüfus yoğunluğu 366/km2'dir.

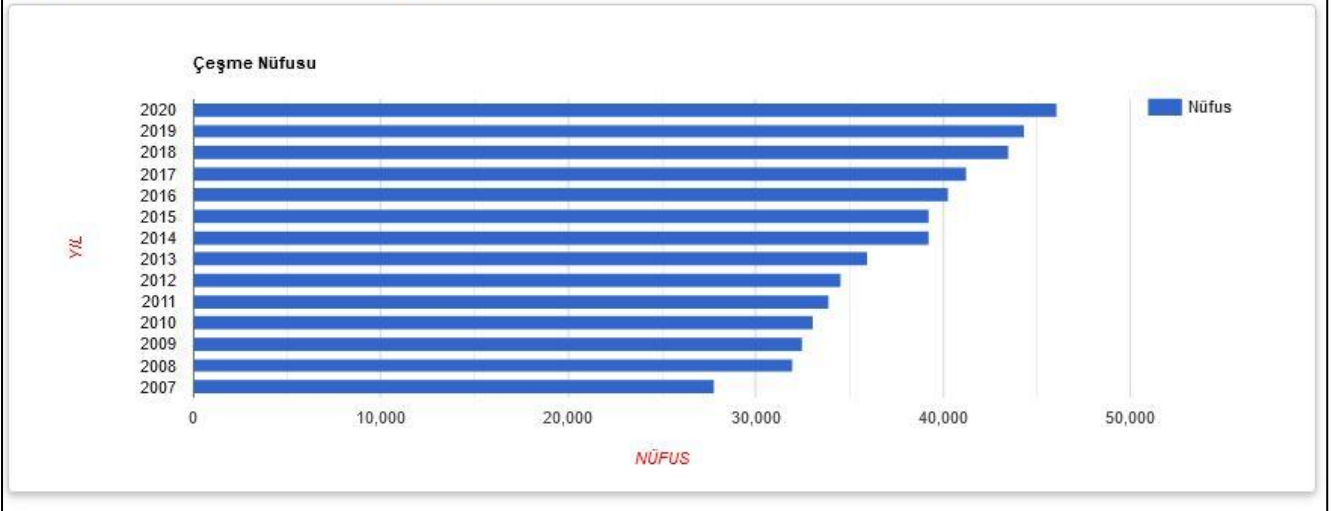
Yıllara Göre İzmir Nüfusu

Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	4.394.694	2.187.226	2.207.468
2019	4.367.251	2.174.319	2.192.932
2018	4.320.519	2.152.585	2.167.934
2017	4.279.677	2.133.548	2.146.129
2016	4.223.545	2.104.632	2.118.913
2015	4.168.415	2.078.224	2.090.191
2014	4.113.072	2.050.424	2.062.648
2013	4.061.074	2.027.334	2.033.740
2012	4.005.459	1.999.246	2.006.213
2011	3.965.232	1.979.088	1.986.144
2010	3.948.848	1.985.368	1.963.480
2009	3.868.308	1.933.681	1.934.627
2008	3.795.978	1.897.792	1.898.186
2007	3.739.353	1.872.579	1.866.774

Yıllara Göre Çeşme Nüfusu

Yıl	Çeşme Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	46.093	23.464	22.629
2019	44.363	22.592	21.771
2018	43.489	22.041	21.448
2017	41.278	21.024	20.254
2016	40.312	20.613	19.699
2015	39.243	19.960	19.283
2014	39.243	19.762	19.481
2013	35.965	18.323	17.642
2012	34.563	17.553	17.010
2011	33.931	17.297	16.634
2010	33.051	16.857	16.194
2009	32.475	16.586	15.889
2008	31.968	16.549	15.419
2007	27.796	14.371	13.425

Çeşme Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



ULAŞIM

Tarih boyunca Batı Anadolu'nun dışa açıldığı bir ticaret ve kültür merkezi olan İzmir, her dönemde en ileri düzeyde ulaşım imkanlarına sahip olmuştur. Anadolu'da demiryolu hatlarının hizmete açıldığı ilk bölge olan İzmir, günümüzde de gelişmiş bir karayolu ağına, çok sayıda limana ve hava ulaşım imkanlarına sahip bulunuyor.

Karayolu:

İzmir, gelişmiş bir karayolu ağı ile çevre illere bağlanır. İzmir-Çeşme ve İzmir-Aydın arasında otoyol bulunur. Otoyollar dışında, İzmir'in çevre illeri ile bağlantısını sağlayan devlet karayolları genellikle bölünmüş yol şeklindedir.

İzmir'in kuzey yönünde iki karayolu hattı mevcuttur. Birincisi, Manisa üzerinden Balıkesir, Bursa ve İstanbul ile bağlantıyı sağlar. İkincisi, Ege Denizi kıyılarını izleyerek Aliğa ve Bergama üzerinden Çanakkale'ye bağlanır. İzmir'den doğuya giden karayolu ise, Uşak ve Afyon'dan geçerek Ankara'ya uzanır. Bu yol, Ege Bölgesi'nin iç kısımlarını ve İç Anadolu'yu Ege Denizi'ne bağlar. İzmir'den güney yönüne de iki devlet karayolu hattı bulunur. Birinci hat, Ege Denizi kıyılarını izleyerek Seferihisar ve Kuşadası'na; ikincisi ise İzmir-Aydın otoyoluna paralel olarak Aydın'a ulaşır.

İzmir İli kuzeyinde bulunan Manisa İli'ne 36 km., Balıkesir İli'ne 172 km., Çanakkale İli'ne 319 km., İstanbul İli'ne 564 km., doğusunda bulunan Uşak İli'ne 211 km., Afyon İli'ne 323 km., Ankara İli'ne 580 km., güneydoğusunda bulunan Aydın İli'ne 127 km., Muğla İli'ne 228 km., Antalya İli'ne 443 km.'dir.

İzmir ili sınırları içinde karayolu ile ulaştırma; 546 km devlet yolu, 750 km il yolu ve 4 139 km. köy yolu ile sağlanmaktadır. Toplam 5 519 km yol ağının %75'i (4 139 Km) Köy Hizmetleri'nin görev kapsamındadır. Köy yollarının %77,44'ü (3 205 km.) asfalt, %8,60'ı (356 km.) stabilize, %11,23'ü (465km.) tesviye ve %2,73'ü (113km.) ham yoldur. Devam eden; İzmir-Aydın Otoyolu ve İzmir Çevre Yolu, Bornova-Turgutlu-Salihli Yolu, İzmir-Manisa Yolu, Menemen-Manisa Yolu, Bergama-Soma-Akhisar Yolu projelerinin tamamlanması İzmir'in karayolu ulaşım bağlantılarını daha ileri bir düzeye getirecektir. İzmir Şehirlerarası Otobüs Terminali kentin doğusunda Işıkkent'te bulunmaktadır.

Havayolu:

İzmir'de Menderes, Çiğli-Kaklıç ve Selçuk olmak üzere üç havaalanı işler durumda bulunmaktadır. Bunlardan Çiğli-Kaklıç Havaalanı askeri amaçlı kullanılmaktadır.

Menderes Havalimanı: 1987 yılında hizmete açılmıştır. İzmir kent merkezine 18 km uzaklıktadır. Havalimanı tam kapasiteyle uluslararası hava trafiğine açık olup, 24 saat esasına göre hizmet vermektedir. Toplam 7 518 875 m² 'lik kurulu arsa alanına sahiptir. Havalimanının dış hat terminali yıllık 4 milyon yolcu, iç hat terminali ise yıllık 1,5 milyon yolcu kapasitelidir ve saatte 1 200 yolcuya hizmet verebilecek durumdadır. Menderes Havalimanı'ndan Türk Hava Yolları; İstanbul, Ankara, Adana, Frankfurt, Paris ve Cidde'ye, Lufthansa Havayolları da Münih'e direkt seferler düzenlemektedir. Bunların dışında özellikle yaz döneminde farklı ülkelerden çok sayıda charter seferi yapılmaktadır.

Selçuk Havaalanı: 1990 yılında yapılmıştır. Selçuk ilçe merkezine 2 km uzaklıkta Efes ören yeri kenarındadır. Türk Hava Kurumu'nun eğitim uçuşlarında kullanılmaktadır.

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

İzmir, denizyolu ulaşımını çok etkin ve yaygın kullanan bir merkez ve Türkiye'nin deniz yoluyla dışa açılan kapısı konumundadır. İzmir Alsancak Limanı ile Çeşme, Aliğa ve Dikili ilçelerindeki limanlar deniz ulaşımında önemli noktalardır. Çeşme ve İzmir limanları aynı zamanda yolcu taşımacılığında da etkindir. Türkiye Denizcilik İşletmelerine ait vapurlarla İzmir ile İstanbul arasında ve Çeşme ile İtalya'nın Brindisi Limanı arasında yolcu vapuru seferleri yapılmaktadır. İzmir'de denizyolu, kentiçi ulaşımında da önemlidir. İzmir içinde yolcu vapurlarının sefer yaptığı Bostanlı, Karşıyaka, Bayraklı, Alsancak, Pasaport, Konak, Göztepe ve Üçkuyular olmak üzere 8 iskele bulunmaktadır. Pasaport-Karşıyaka, Pasaport-Bostanlı, Pasaport-Alsancak, Alsancak-Karşıyaka, Alsancak-Bostanlı, Konak-Alsancak, Bostanlı-Konak, Karşıyaka-Konak, Bostanlı-Pasaport hatlarında karşılıklı vapur seferleri yapılmaktadır. Ayrıca Üçkuyular ve Bostanlı iskeleleri arasında sürekli sefer yapan arabalı vapur ile şehir içi trafiğine girmeden 25 dakikada ulaşım sağlanır.

Alsancak Limanı

Alsancak Limanı Türkiye'nin iş hacmi ve ihracat açısından en büyük limanıdır. Ege Bölgesi'nin konteynirleçleyip depolayabilen tek limanı olması önemini daha da arttırmaktadır. Limanda Kargo, Ro-Ro, dökme katı ve dökme sıvı konteynir gemilerine hizmet veren 3400 m. uzunluğunda 24 adet rıhtım mevcuttur. Limandaki 2959 metre rıhtım uzunluğunun 1415 metresi konteynir molü rıhtım uzunluğudur. Liman sahası 902 000 m², derinliği ise (-7m.)-(-13m) arasındadır. Limanın konteynir stoklama kapasitesi, 266. 000 TEU/yıl, yük elleçleme kapasitesi ise 5 551 000 ton/yıldır.

Nemrut Limanı

Aliğa ilçesinde Nemrut Körfezinde konumlanmıştır. Bu nedenle, Nemrut Limanı olarak adlandırılmıştır. İşleticileri farklı toplam 7 iskeleden oluşur. Petkim ve Petrol Ofisi iskeleleri de bunlar arasındadır. Aliğa-Nemrut Limanı'nda; petrol, kimyevi ürünler, fuel-oil, motorin, gaz, yağ, asfalt, nafta, maden, demir, tahıl, tuz, bakır vb. ürünlerden oluşan dökme yüklerin yükleme-boşaltma işlemleri yapılmaktadır. Limanın güneyinde Nemrut Sanayi Bölgesi yer alır. Liman bölgesine demiryolu hattının ulaştırılması çalışmaları devam etmektedir.

Dikili Limanı

Dikili ilçe merkezinde yer almaktadır. Limandaki mevcut yanaşma yeri dökme yük ve yolcu gemilerine hizmet verebilecek niteliktedir. Günümüzde daha çok yük taşımacılığında kullanılmaktadır.

Çeşme Limanı

Çeşme ilçe merkezindedir. Yolcu gemileri ve Ro-Ro bağlantıları için kullanılmakta ve TIR'ların Avrupa limanlarına erişimini sağlamaktadır. Bu limanlardan ayrıca, Foça, Karaburun, Mordoğan, Urla, Güzelbahçe ve Sığacık'ta balıkçı barınakları mevcuttur. Sığacık ve Çeşme'de yat limanı inşaatı sürmektedir. Altınyunus (Çeşme) yat limanı faal haldedir.

İLÇELER

Aliağa, Balçova, Bayındır, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı, Urla





Çeşme: İzmir ilinin batısında yer alır. Doğudan Urla, kuzeyden Karaburun, batı ve güneyden Ege Denizi ile çevrilidir. Deniz seviyesinden yüksekliği 5 metredir. Yüzölçümü 260 km² dir. 1 beldesi (Alaçatı) ve 4 köyü bulunmaktadır. İlçede ekonomik yapıyı turizm belirlemektedir. İç ve dış turizm açısından ülkemizin sayılı merkezlerinden olan Çeşme'nin, turizmdeki öneminin önümüzdeki yıllarda çok daha artacağı öngörülebilir. Çeşme yöresi, XI. yy. sonlarında büyük Türk denizcisi

Çaka Bey ile Türk egemenliği ile tanışmıştır. Osmanlı egemenliğine geçişi, XIV. yy. sonlarındadır. Osmanlı eserleri içinde en çarpıcı olanı Çeşme Kalesi'dir. 1508 yılında II. Beyazıt tarafından inşa ettirilen kale, Osmanlı mimarisinin bütün inceliklerini taşımaktadır. Çeşme ve çevresinde yapılan kazılarda elde edilen eserler Çeşme Kalesi içindeki müzede sergilenmektedir. Çeşme kıyılarındaki yirmiye yakın plajın en tanınmış ve en büyüğü Ilıca Plajı'dır. Burada, deniz ve kum olağanüstü güzellikler sunar. Pırlanta, Çiftlik, Çatalazmak, Küçükliman, Şifne, Germiyan Yalısı, Ildırı Plajları diğer tanınmış plajlardır. Çeşme termal sular açısından zengin bir ilçedir. Ilıca, Şifne, Yıldızburnu gibi pek çok mevkiden kaynaklanan şifalı sulardan gününbirlik ya da çevredeki tesislerde konaklayarak yararlanmak mümkündür. Alaçatı Beldesi, önemli bir turizm merkezidir. Eski yel değirmenleri ve ülkemizde rüzgar kaynaklı enerji üretiminin ilk örneğini oluşturan rüzgar türbinleri beldenin simgesi niteliğini taşırlar.

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

195 Ada 2 Parsel

Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi'nde 195 Ada 2 parselde bulunan Zeytin Ağaçlı Ve Kargir Damlı Ve Kuyulu Tarla vasfı ile tapuya kayıtlı taşınmaz olup 15.388,00 m² alana sahiptir. Taşınmaz hafif eğimli bir alanda olup, amorf bir geometrik şekle sahiptir. Taşınmaz üzerinde yaklaşık 65 m² taban alanlı halihazırda kullanılmayan iki katlı yığma bir yapı bulunmaktadır. Müşteri talebi kapsamında değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmazın etrafı çevrilmemiş, sınırları belirlenmemiştir. Parsel sınırlarında elektrik ve su bulunmamaktadır. Taşınmaza ulaşım imkanı bulunmaktadır ancak ulaşım hususi araçlar ile sağlanabilmektedir. Taşınmaz üzerinde ekili ürün mevcut değildir. Parsel batı yönden mahallen mevcut asfalt yola yaklaşık 160 m., güney yönden mahallen mevcut asfalt yola yaklaşık 90 m. cephelidir.

197 Ada 1 Parsel

Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir İli Çeşme İlçesi Sakarya Mahallesi'nde 197 Ada 1 parselde bulunan Zeytin Ağaçlı Tarla vasfı ile tapuya kayıtlı taşınmaz olup, 4.103,00 m² alana sahiptir. Taşınmaz eğimli bir alanda olup amorf bir geometrik şekle sahiptir. Taşınmaz üzerinde konteynerler bulunmaktadır. Taşınmazın etrafı tel ile çevrilmiş, sınırları belirlenmiştir. Parsel sınırlarında elektrik

ve su bulunmamaktadır. Taşınmaza ulaşım imkanı bulunmaktadır ancak ulaşım hususi araçlar ile sağlanabilmektedir. Taşınmaz üzerinde ekili ürün mevcut değildir.

5.1.1 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ana taşınmaz niteliğinde olup herhangi bir kat irtifakı bulunmamakta, bağımsız bölüm içermemektedir.

5.2 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla; 195 ada 2 parsel üzerinde ekonomik değeri olmayan ve kullanılmayan bir yapı bulunmakta olup, 197 ada 1 parsel üzerinde konteynerler bulunmaktadır.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Rapor tarihi itibarıyla; 195 ada 2 parsel üzerinde ekonomik değeri olmayan ve kullanılmayan bir yapı bulunmakta olup, 197 ada 1 parsel üzerinde konteynerler bulunmaktadır. Çeşme Belediyesinde yapılan incelemede, ruhsatlarının bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla; 195 ada 2 parsel üzerinde kullanılmayan bir yapı bulunmakta olup, 197 ada 1 parsel üzerinde konteynerler bulunmaktadır. Çeşme Belediyesinde yapılan incelemede, ruhsatlarının bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

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

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

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

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemede; konu taşınmazlara benzer özelliklerde karşılaştırılabilir satılık taşınmaz emsalleri tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara emsal olabilecek taşınmaz bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki taşınmazların pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Taşınmazların yakın çevresindeki emsalleri incelenmiş,

bölge emlak temsilcileri ve ilgili idarelerden alınan bilgiler emsal veri olarak değerlendirilmiş, konu taşınmaz pazar yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirilmiştir. 195 ada 2 parsel üzerindeki yapı ve 197 Ada 1 Parsel üzerindeki konteynerler müşteri talebi kapsamında değerlemede dikkate alınmamıştır.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazlara doğrudan ulaşım yolunun bulunması ve taşınmazın ana ulaşım akslarına yakın konumda yer alması
- Aya Yorgi Koyuna yakın konumda olmaları

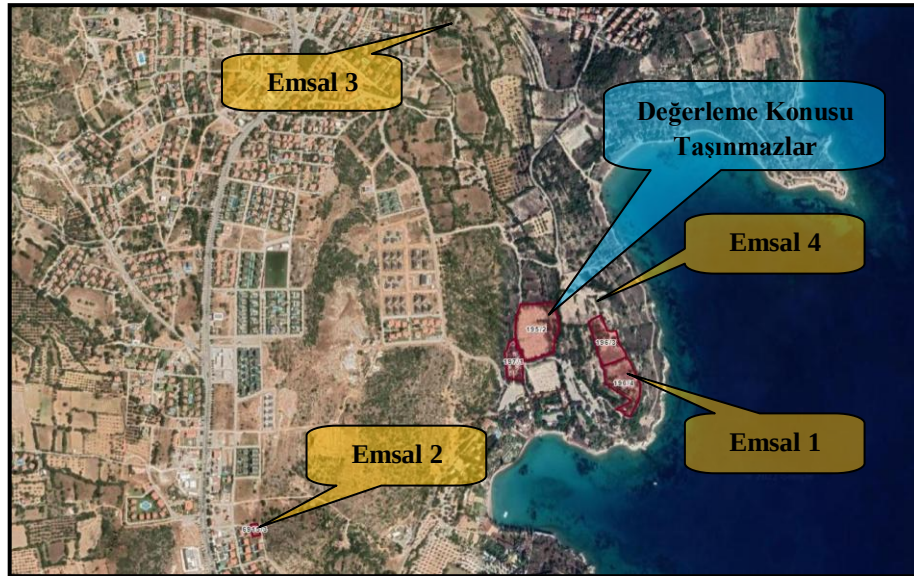
Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Yakın çevresinde konu taşınmazlara benzer yapılaşmamış parsellerin mevcut olması
- Parsellerin henüz uygulama görmemiş olması
- Ekonomik durgunluğa bağlı olarak gayrimenkul sektörünün de durağanlaşması

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Bölgeden temin edilen emsal verilerin incelenmesi, bölge emlak temsilcileri ve idarelerden edinilen bilgilerin yorumlanması, taşınmazın yerinde ve çevresinde yapılan incelemeler sonucunda taşınmaz ile ilgili yapılan değerlendirme çalışması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler



Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede turistik tesis alanında yer alan, 196 Ada, 3 Parsel ve 196 Ada 4 Parsel konumlu, 1.695 m ² hisse alanlı uygulama görmemiş taşınmaz emlak ofisi tarafından 6.000.000 TL bedel ile satılıktır. (3.539 TL/m²) Beyaz Ofis Gayrimenkul- Tel:0 553 304 87 97
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 6915 Ada 3 Parselde konumlu, Aya Yorgi Koyuna 700 metre KAKS:1,5 TAKS:0,30 konut imarına sahip 642 m ² alanlı taşınmaz emlak ofisi tarafından 6.750.000TL bedel ile satılıktır. (10.514 TL/m²) Derli Emlak- Tel:0 554 900 91 47

Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede turistik tesis alanında yer alan, 6.200 m ² hisse alanlı uygulama görmemiş taşınmaz emlak ofisi tarafından 26.000.000 TL bedel ile satılıktır. (4.194 TL/m²) Alaçatı Yatırım- Tel:0 553 170 75 76
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 7.600 m ² alanlı tarla emlak ofisi tarafından 19.000.000TL bedel ile satılıktır. (2.500 TL/m²) Net Emlak - Tel: 0 (531) 274 33 82
Emsal 5 Beyan	Bölgeye hakim emlakçı ile gerçekleştirilen görüşmede konu taşınmazlar ile aynı bölgede 18. Madde uygulamasına tabi tutulmamış Konut İmarlı bir arsanın 4.000 TL/m ² ila 4.500 TL/m ² arasında değer alabileceği bilgisi alınmıştır. (4.750 TL/m²) Turyap Çeşme - Tel: 0 (532) 012 14 91
Emsal 6 Beyan	Bölgeye hakim emlakçı ile gerçekleştirilen görüşmede konu taşınmazlar ile aynı bölgede 18. Madde uygulamasına tabi tutulmamış Konut İmarlı bir arsanın 3.500 TL/m ² ila 4.000 TL/m ² arasında değer alabileceği bilgisi alınmıştır. (3.750 TL/m²) Beyaz Ofis Gayrimenkul:0 553 304 87 97

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler öncelikle değerleme konusu taşınmazlara yakınlığı sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmaz ile benzer imar özelliklerinde olması gibi özelliklerine dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiş ve yorumlanmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemeler ve müşteri tarafından tarafımıza temin edilen belgeler raporun ilgili bölümlerinde sunulmuştur. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve konu taşınmazların bulunduğu çevredeki satılık emsal veriler incelenerek taşınmazlar için değerleme çalışması yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmaz ile benzer özelliklere sahip 18. madde uygulaması yapılmamış satılık emsal verilerin olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal veriler değerleme konusu taşınmazların özelliklerine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazların sahip oldukları değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Emsal şerefiyelendirmesinde kullanılan değişkenler ve şerefiyelendirme tabloları aşağıda verilmiştir. Ayrıca parsel bazında birim değerleri de hesaplanarak aşağıdaki tablolar da sunulmuştur. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü, imar durumu belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir;

Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	İmar Durumu Şerefiyesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	6.000.000,00 TL	3.539,82 TL/m ²	Var	3.362,83 TL/m ²	Yüksek	1.695,00 m ²	Benzer	2.522,12 TL/m ²
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		-10%	-15%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	6.750.000,00 TL	10.514,02 TL/m ²	Var	8.411,21 TL/m ²	Yüksek	642,00 m ²	Yüksek	2.943,93 TL/m ²
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			20%		-25%	-25%	-15%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	26.000.000,00 TL	4.193,55 TL/m ²	Var	3.774,19 TL/m ²	Yüksek	6.200,00 m ²	Benzer	3.019,35 TL/m ²
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			10%		-25%	5%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	19.000.000,00 TL	2.500,00 TL/m ²	Var	2.000,00 TL/m ²	Yüksek	7.600,00 m ²	Yok	2.900,00 TL/m ²
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			20%		10%	5%	30%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA BİRİM DEĞERİ								2.846,35 TL/m ²
YUVARLATILMIŞ BİRİM DEĞERİ								2.850,00 TL/m ²

197 ada 1 parsel baz alınarak emsallerin özelliklerine göre şerefiyelendirilerek ve pazarlık payı olup olmamasına göre düzeltilerek birim değerlere ulaşılmış, birim değerlerin ortalaması alınmış olup 197

ada 1 parsel için m² birim değer 2.850-TL hesaplanmış, 195 ada 2 parsel için m² birim değer 2.750-TL alınmıştır. Buna göre taşınmazlar için yapılan değer hesabı aşağıda verilmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Konu taşınmazlardaki Yayla Enerji Üretim Turizm Ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi'ne ait hisselerin Pazar Yaklaşımına göre belirlenen değeri aşağıdaki tabloda bulunmaktadır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER HESABI						
Taşınmaz	Alan	Hisse	Hisse Alanı	Birim Değeri	Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Değer
195 Ada 2 Parsel	15.388,00 m ²	11061/15388	11.061,00 m ²	2.750,00 TL/m ²	30.417.750,00 TL	30.420.000,00 TL
197 Ada 1 Parsel	4.103,00 m ²	1/1	4.103,00 m ²	2.850,00 TL/m ²	11.693.550,00 TL	11.695.000,00 TL
Toplam Değer						42.115.000,00 TL

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazların değer tespit çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır. Pazar yaklaşımında kullanılan birim değere ulaşmak için bölgeden temin edilen emsal verilerden yararlanılmıştır. Taşınmazlar tek değerleme yöntemine göre değerlendirildiği için analiz sonuçlarının uyumlulaştırılmasına ilişkin herhangi bir çalışmaya ihtiyaç duyulmamıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor tarihi itibarıyla; değerle konusu taşınmazların henüz imar uygulaması görmediği bilgisi edinilmiştir. 195 ada 2 parsel üzerinde ekonomik değeri olmayan bir yapı bulunmakta, 197 ada 1 parsel üzerinde konteynerler bulunmakta olup, herhangi bir yasal belgesi olmadığı bilgisi edinilmiştir.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

29.12.2021 tarih, 10:13-10:14 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde:

-Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı (Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) (25-09-2018 tarih ve 9616 yevmiye no ile)

-3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR (Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) 23-01-2013 tarih ve 544 yevmiye no ile) beyanları mevcut olup, aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

05.06.2017 gün 71 sayılı İzmir 2 No.lu 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 kalmaktadırlar. 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.

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

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

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

Konu taşınmazlar üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

Bu raporun hazırlanmasının amacı değerlemeye konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne veya Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne dahil edilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler kapsamında değildir.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Taşınmazlar İzmir İli Çeşme İlçesi Sakarya Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. 195 ada 2 parsel Koruma amaçlı imar planına göre Turistik Tesis, yol alanında kalmakta, 197 ada 1 parsel Turistik Tesis alanında kalmaktadır. Henüz imar uygulaması yapılmamıştır. Taşınmazların yakın çevresinde boş parseller, villa siteleri, beach clubler yer almaktadır. 195 ada 2 parsel üzerinde bir yapı bulunmakta, 197 ada 1 parsel üzerinde konteynerler bulunmakta olup, herhangi bir yasal evrağı bulunmamakta ve konteynerler taşınabilir özelliktedirler müşteri talebi kapsamında yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

uygulanabilir olup taşınmazların peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Tapuda; İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi, 195 Ada 2 Numaralı Parselde, 11061/15388 hissesi ile, 197 ada 1 parselde tam hissesi YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı taşınmazlardaki hisselerinin toplam Pazar Değerleri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV hariç 42.115.000,00.-TL (KırkikiMilyonYüzOnBeşBin Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

Ayrıca aşağıdaki tabloda KDV hariç ve dâhil değerler kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

Taşınmazların mevcut durumu, imar özellikleri, değerleri itibariyle kısıtlı bir alıcı portföyüne hitap edebilecekleri kanaatine varılmış olup, satış kabiliyetleri “ALICISI AZ” olarak belirlenmiştir. Taşınmazların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

197 ADA 1 PARSEL VE 195 ADA 2 PARSEL'DE YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'NE AİT OLAN <u>11061/15388 HİSSENİN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ</u>				
Pazar Değeri (KDV Hariç):	42.115.000,00.-TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	49.695.700,00.-TL			
Satılabilirlik:	☐ Satılabilir	☒ Alıcısı Az	☐ Satış Güç	☐ Satılamaz

Değerleme Uzmanı

Nafia KARAMAN

Coğrafyacı

(SPK lisans no:403435/09.01.2015)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor toplam 51 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

01.03.2022 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	13.8854	13.9104
Euro	15.5556	15.5836

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2021 SPM-YAYLA 149

Rapor Tarihi: 01.03.2022

Hazırlanan Kurum: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİC. A.Ş

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı

Nafia KARAMAN

Coğrafyacı

(SPK lisans no:403435/09.01.2015)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)

8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2021 SPM-YAYLA 149

Rapor Tarihi: 01.03.2022

**Hazırlanan Kurum: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİC.
A.Ş**

**Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen yada kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı

Nafia KARAMAN

Coğrafyacı

(SPK lisans no:403435/09.01.2015)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



9 RAPOR EKLERİ**9.1 Tapu Kayıt Örnekleri**

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-12-2021-10:13



Kaydı Oluşturan: OSMAN YÜKSEL

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
020121322799	20211229-1537-F00628	32279

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	195/2
Taşınmaz Kimlik No:	14328292	AT Yüzölçümü(m2):	15388.00
İl/İlçe:	İZMİR/ÇEŞME	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çeşme	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAKARYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÜZELYALI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/376	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ZEYTİN AĞAÇLI VE KARGIR DAMLI VE KUYULU TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Çeşme - 21-12-2021 14:12 - 21317	-
Beyan	Doğal Sıt-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Çeşme - 25-09-2018 17:09 - 9616	-
Beyan	3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Çeşme - 23-01-2013 13:49 - 544	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
267901336	(SN:33354858) ŞAHİN KALO : OSMAN Oğlu	-	4327/15388	4327.00	15388.00	Satış 06-05-2014 4189	-
267901337	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	11061/15388	11061.00	15388.00	Satış 06-05-2014 4189	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _I6Ug_eXtLd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-12-2021-10:14



Kayıd Oluşturan: OSMAN YÜKSEL

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
020121322799	20211229-1537-F00628	32279

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	197/1
Taşınmaz Kimlik No:	14328299	AT Yüzölçüm(m2):	4103.00
İl/İlçe:	İZMİR/ÇEŞME	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çeşme	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAKARYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÜZELYALI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/393	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ZEYTİN AĞAÇLI TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Çeşme - 21-12-2021 14:12 - 21317	-
Beyan	Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı(Şablon:		Çeşme -	-

1 / 2

	Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		25-09-2018 17:09 - 9616	
Beyan	3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Çeşme - 23-01-2013 13:49 - 544	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
238921783	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4103.00	4103.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-05-2013 4268	-

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

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



9.2 Taşınmaz ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar
195 Ada 2 Parsel ve Yakın Cevresi



197 Ada 1 Parsel ve Yakın Çevresi



The image consists of two satellite views from Google Maps of a coastal region in Turkey. The top image shows a broad area with a mix of residential buildings, agricultural fields, and a coastline with several lakes. A red dashed line with arrows points from a red-outlined polygon in the upper right towards a zoomed-in view in the bottom image. The bottom image provides a closer look at the area highlighted by the red polygon, showing a building and surrounding fields. Both images include copyright notices for 2021 Maxar Technologies, Basarsoft, Google, and TerraMetrics.

TKGM PARSEL SORGU

The screenshot shows the TKGM Parcel Search interface. On the left, there are dropdown menus for 'İzmir', 'Çeşme', and 'Sakarya'. Below these are input fields for '195' and '2'. A green button labeled 'Sorgula' is visible. On the right, a map shows a parcel with a red outline. A window titled 'Bağlı Detaylar' is open, displaying the following data:

Tip	Alan (m2)
Yapı	65.35
Yapı	7.33

The screenshot shows the TKGM Parcel Search interface. On the left, there are dropdown menus for 'İzmir', 'Çeşme', and 'Sakarya'. Below these are input fields for '195' and '2'. A green button labeled 'Sorgula' is visible. On the right, a map shows a parcel with a red outline. A window titled 'Koordinat Listesi' is open, displaying the following data:

No	Uzunluk (m)
1	17.79
2	30.20
3	12.38
4	11.15
5	15.95
6	11.88
7	7.78
8	2.39
9	4.45
10	0.87
11	3.34
12	22.51
13	17.06
14	21.14
15	25.99

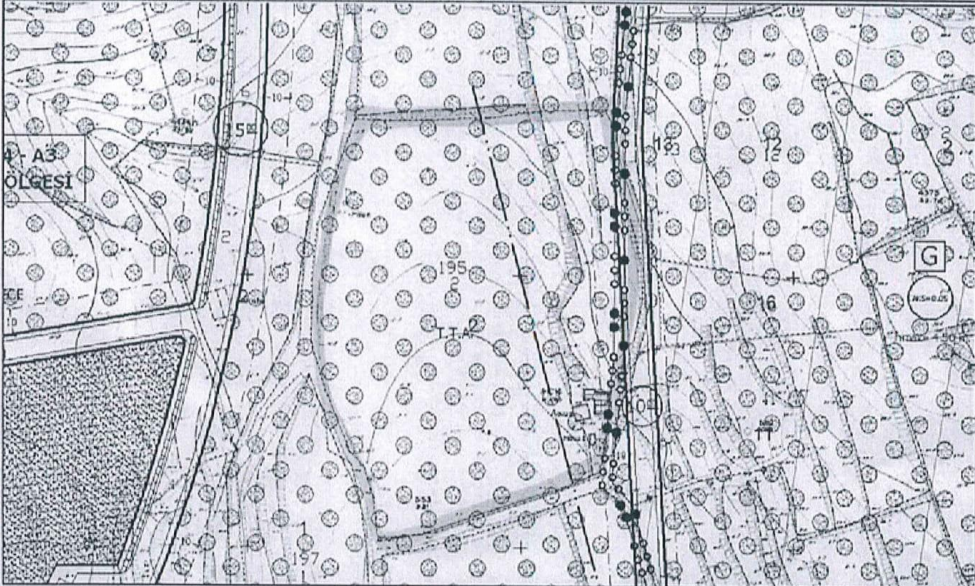
At the bottom of the window, there is a green button labeled 'Ölçümleri Gizle'.

The screenshot shows the TKGM Parcel Search interface. On the left, there are dropdown menus for 'İzmir', 'Çeşme', and 'Sakarya'. Below these are input fields for '197' and '1'. A green button labeled 'Sorgula' is visible. On the right, a map shows a parcel with a red outline. A window titled 'Koordinat Listesi' is open, displaying the following data:

No	Uzunluk (m)
1	31.15
2	15.59
3	45.84
4	21.13
5	25.63
6	24.60
7	7.63
8	18.81
9	18.09
10	15.94
11	14.48
12	10.34
13	14.87
14	20.19

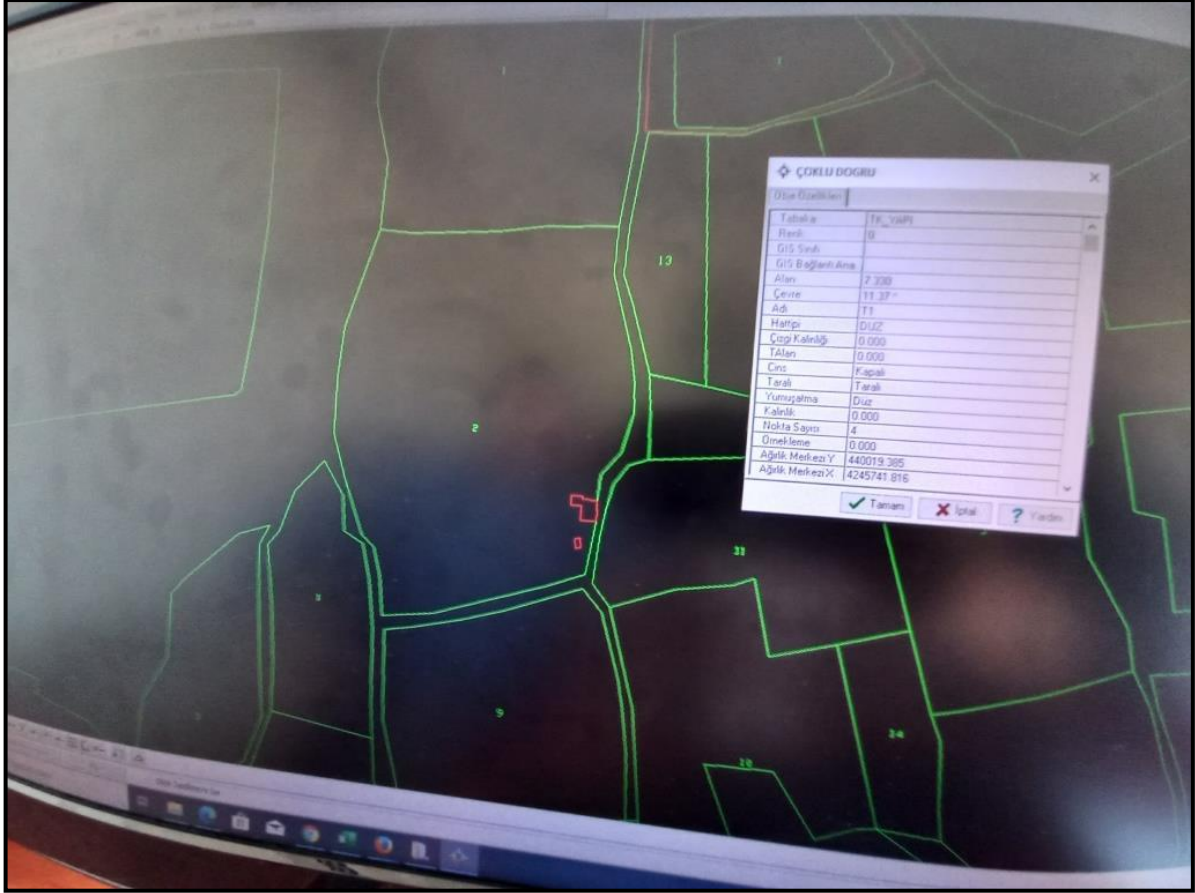
At the bottom of the window, there is a green button labeled 'Ölçümleri Gizle'.

9.4 İmar Durumu

T.C. ÇEŞME BELEDİYESİ İmar Müdürlüğü Sayı : 258 Gün : 18.02.2020		MÜRAACAT SAHİBİ : YAYLA ENERJİ ÜRETİM TUR. VE İNŞ. TİC. A.Ş. Vk.Hayriye ŞENDING			
- Doğal Zemin bozulamaz. Proje aşamasında Jeolojik etüd raporu aranacaktır. - Kot Belediyessince 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 ve yolda kalmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanununun 18 maddesine tabidir. 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararı uyarınca sondaj kazısı ilgili Müze Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun denetiminde yapılacaktır. FAY hattı üzerinde bulunduğundan Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.					
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
Yukarıdaki İmar durumu cari mevzuata tabi olarak tanzim edilmiştir. İleride İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez. HAZIRLAYAN: Hülya PORSUK İMAR MÜDÜRÜ: Pınar GÜNGÖR					

T.C. ÇEŞME BELEDİYESİ İmar Müdürlüğü Sayı : 259 Gün : 18.02.2020		MÜRAACAT SAHİBİ : YAYLA ENERJİ ÜRETİM TUR. VE İNŞ. TİC. 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 I I	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 tanzim edilmiştir. Heride İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangibir hak iddia edilemez.					
HAZIRLAYAN : Hülya PORSUK			İMAR MÜDÜRÜ : Pinar GÜNGÖR		

9.5 Kadastro Paftası



9.6 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)



Tarih : 09.01.2015

No : 403435

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nafia KARAMAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

9.7 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



9.8 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2020

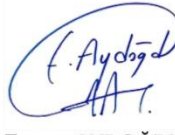
Belge No: 2019-01.2828

Sayın Nafia KARAMAN
(T.C. Kimlik No: 17729530442 - Lisans No: 403435)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

9.9 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.12.2019

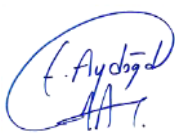
Belge No: 2019-01.2650

Sayın Ebru ÖZ
(T.C. Kimlik No: 10450244336 - Lisans No: 400222)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan