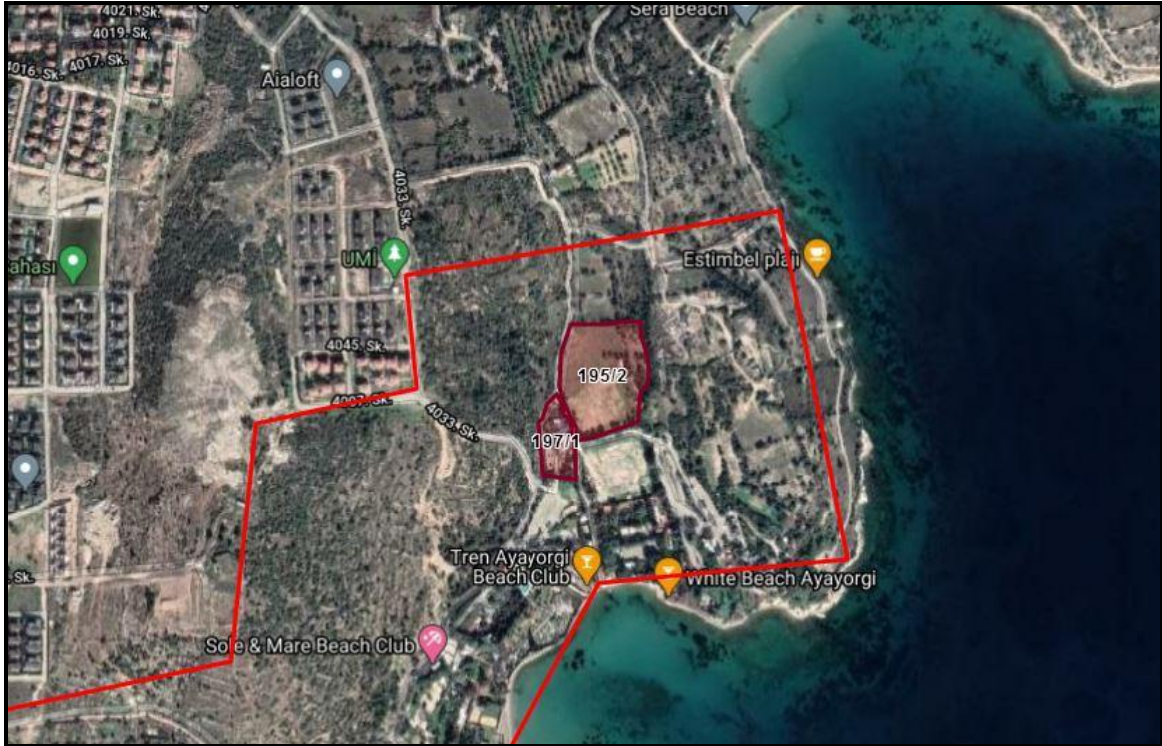


LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / İZMİR / ÇEŞME / SAKARYA

Rapor No: 2023 SPM-YAYLA 066

Rapor Tarihi: 01.03.2023

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	01.03.2023
RAPOR NUMARASI	2023 SPM-YAYLA 066
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	84.220.000,00.-TL (KDV Hariç) 90.957.600,00.-TL (KDV Dâhil)

(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
	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	19
4.2	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 Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	34
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	34

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.....	35
8	SONUÇ	35
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	35
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	35
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	36
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	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	48
9.6	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı).....	49
9.7	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	50
9.8	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı	50

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	01.03.2023			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	27.02.2023 – 01.03.2023			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	24.02.2023			
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)	31.905.000,00 TL
2	01.03.2022	2021 SPM-YAYLA 149	Ebru ÖZ (SPK Lisans No:400222)	42.115.000,00.-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, değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 30.12.2022 tarihine esas pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler kapsamında, taşınmazın Aralık 2022 tarihli değeri ile raporun hazırlandığı dönem olan Mart 2023 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 değerlendirilmesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

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

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme 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, müşteriden-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, aynı 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 topoğrafyaya 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
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
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

01.03.2023 tarih, 09:18 ve 09:19 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme 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)

-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 14:12 – 21317)

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

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 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

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. ABD’den AB’ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere pek çok para otoritesi enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır bir tutum sergilemeye başlamıştır.

Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

2022 yılı üçüncü çeyreğinde de benzer ekonomik eğilimler devam etmektedir. Diğer yandan kuzey yarım kürede kışa giriliyor olması, Ukrayna-Rusya savaşının getirdiği riskler ve enerji sorunları sistematik risk olarak 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. Sadece ekonomik önlemler küresel olarak büyümeyi aşağıya çekmemiş aynı zamanda enerji sorunu ve başta hammadde olmak üzere pek çok üründe yaşanan dalgalanmalar belirsizlikleri artırmıştır. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Geçim Kriziyle Mücadele’) raporunda Türkiye ekonomisinin bu yıla ilişkin büyüme beklentisini yüzde 4’ten yüzde 5’e çıkarmıştır. Temmuz raporunda 2023 yılında yüzde 3,5 büyüme tahmini yapan kurum son raporunda bu oranı yüzde 3 oranına düşürmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6 büyüdüğü anımsatılan raporda,

küresel ekonominin bu yıl yüzde 3,2 ve gelecek yıl yüzde 2,7 büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, temmuz ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin 2022’de yüzde 3,2 ve 2023’te yüzde 2,9 büyüyeceğini öngörmüştü.

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olmasıyla süregelen eden UkraynaRusya savaşının etkisi olmuştur.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise enflasyonun hedefe düşürülmesi amacıyla salgın sırasında benzeri görülmemiş bir destek sağlayan para ve maliye politikalarının normalleşmesinin talebi soğuttuğu belirtilerek, ekonomilerin önemli bir kısmının büyümede yavaşlama veya tam bir daralma içinde olduğu aktarılmıştır.

IMF’nin raporunda, “Küresel ekonominin gelecekteki sağlığı, kritik olarak para politikasının başarılı bir şekilde ayarlanmasına, Ukrayna’daki savaşın seyrine ve Çin’deki gibi salgınla ilgili arz yönlü daha fazla aksama olasılığına bağlı.” denilmiştir.

Yukarıdaki ana risk ve sorunların dışında aslında küresel olarak ‘fakirleşme ve gelir dağılımında yaşanan bozulmanın’ kısa sürede onarılamaması halinde talep yapısında ciddi bir hasar bırakacağı görülmektedir. Bu durumun varlık fiyatlarına ve inşaat sektörüne de etkileri olacağı aşikârdır.

Ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin devam etmesi zor görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının dokuz aylık döneminde ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Dokuz aylık süreçte 1 milyon 57 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11,4’lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 25,7’lik bir artış göstermiş ve 181 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL’nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 32,5 artarak 49 bin 644 adet olmuştur.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 184,6, reel olarak ise yüzde 57,2 oranında artış gerçekleşmiştir . Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 15,076 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 24.533 TL olmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Ağustos 2022 de yıllık olarak yüzde 116,98 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 129,3, işçilik maliyetlerinin de yüzde 83,8 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları

başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir.

3. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.

4. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir.

5. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.

6. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabilir yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmektedir.

7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.

8. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.

9. TOKİ eliyle başlatılan konut ve arsa kampanyasının fiyatlar üzerindeki etkisi önümüzdeki aylarda daha net olarak gözlemlenecektir. Çalışmanın arz yönlü olarak dar ve orta gelirli için bir fırsat penceresi yarattığı düşünülebilir.

10. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

11. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

2022 Yılı Üçüncü Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

2022 yılı üçüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin yüksek seyrettiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam ederken, finansal koşullar sıkılaşmış ve finansal istikrar kaygıları öne çıkmıştır. Küresel aktivitede ivme kaybı belirginleşirken, resesyon endişelerini artırmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmektedir. Girdi maliyetleri ve tedarik zinciri kaynaklı sorunlar hafiflese de beklentilerden dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği öngörülmektedir. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı dalgalı bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye

akımlarında kırılmalıklar sürmektedir. Türkiye’de 2022 ikinci çeyrekte ekonomik aktivite dirençli kalırken, üçüncü çeyreğe dair öncü veriler kademeli yavaşlamaya işaret etmiştir. 2022 ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %2,1 büyürken, yıllık bazda GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrıışan performans sergilemiştir. İhracatta yavaşlama belirginleşirken, ithalattaki güçlü artışlarla dış dengede bozulma sürmektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, Ocak-Eylül döneminde ihracat 2021’in aynı dönemine göre %17,1 artarken, ithalatta artış %40’ın üzerinde kalmıştır. Bundan dolayı 2021 ilk dokuz ayında 32,4 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2022’nin aynı döneminde 83,8 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 Ocak-Ağustos döneminde 12,8 milyar dolar olan cari açık 2022’nin aynı döneminde 39,7 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarında kırılmal bir seyir gözlenirken, cari açığın finansmanında resmi rezervler ve net hata-noksan kalemleri etkili olmuştur. Küresel dinamikler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 ikinci çeyrek sonunda %78,6 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %83,5’e çıkıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %138,3’ten %151,5’e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini %14’ten Ağustos ve Eylül toplantılarında 100’er baz puan indirerek %12’ye düşürmüştür. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmayı sürdürmüştür.

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022-3.Çeyrek Raporu

T.C Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı 2022 Yılı 1. Çeyrek Seçilmiş Ekonomik Veriler Tablosu aşağıdaki gibidir.

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
İmalat Sanayi Üretim Endeksi	Mart	10,0	6,8	7,4	6,0	7,0	-5,2	-0,8	20,9	10,7
(2015=100) (% Değişme) (1)	Ocak-Mart	10,5	2,8	9,0	3,9	9,9	-6,1	6,0	11,6	11,1
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Mart	74,5	74,0	76,2	76,7	77,8	74,3	75,3	74,7	77,3
	Ocak-Mart	74,6	74,2	76,5	76,8	77,9	74,2	75,6	75,0	77,2
Toplam Otomobil Satışı (Adet)	Mart	37.812	61.676	63.975	55.616	59.798	38.628	39.887	76.357	50.173
	Ocak-Mart	89.347	126.991	127.921	115.963	122.310	68.812	99.630	156.464	116.834
Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Mart	0,74	1,05	0,40	1,04	1,54	1,58	0,87	4,13	9,19
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Mart	5,52	2,60	0,75	6,38	5,29	2,14	3,22	8,21	29,31
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100)	Mart	1,03	0,98	0,63	1,35	1,79	1,59	0,91	4,33	8,92
(% Değişme)	Ocak-Mart	6,29	2,64	1,33	6,70	4,98	2,68	3,45	8,85	26,71
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Mart	1,13	1,19	-0,04	1,02	0,99	1,03	0,57	1,08	5,46
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Mart	3,57	3,03	1,75	4,34	2,77	2,27	2,29	3,71	22,81
Dolar Kuru (TL / \$)	Mart	2,2178	2,5838	2,8917	3,6659	3,8809	5,4419	6,3144	7,6282	14,5656
Euro Kuru (TL / EUR)	Mart	3,0658	2,8047	3,2063	3,9158	4,7855	6,1580	6,9887	9,0913	16,0540
Toplam İhracat (Milyon \$)	Mart	15.432	13.216	13.384	15.076	16.338	16.336	13.353	18.956	22.689
	Ocak-Mart	42.196	38.973	36.280	39.458	43.245	44.534	42.663	49.913	60.164
Toplam İthalat (Milyon \$)	Mart	21.285	19.529	18.253	19.443	22.262	18.250	18.822	23.622	30.876
	Ocak-Mart	60.253	54.366	48.002	51.801	64.317	50.472	55.681	60.987	86.604
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Mart	425.383	482.780	554.140	630.490	757.996	875.280	1.028.446	1.407.399	602.524
Genel Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL)	Ocak-Mart	352.514	407.818	459.002	536.617	621.536	673.860	833.251	1.164.809	455.157
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)	Ocak-Mart	448.752	506.305	584.071	678.269	830.809	1.000.027	1.203.737	1.599.642	571.715
Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Mart	-23.370	-23.525	-29.932	-47.779	-72.813	-124.747	-175.292	-192.244	30.809
Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Mart	-20.985	-19.476	-37.047	-54.839	-88.465	-125.610	-171.503	-129.996	-17.163
Emisyon Hacmi (Milyon TL.)	Ocak-Mart	77.723	90.526	102.955	123.766	131.437	132.517	177.894	185.027	253.627
M2 (Milyon TL.)	Ocak-Mart	938.075	1.071.698	1.231.397	1.441.643	1.678.921	2.068.386	2.666.783	3.457.504	5.744.619
Net Kredi Hacmi (Milyon TL.)	Ocak-Mart	1.025.401	1.246.839	1.421.454	1.752.237	2.059.520	2.310.428	2.643.018	3.452.363	5.028.916
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon \$)	Ocak-Mart	126.528	123.422	95.016	105.678	110.046	95.406	90.638	90.638	108.036
Borsa İstanbul	Ocak-Mart	697	808	833	889	1.149	938	896	1.392	2.233

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

Raporun hazırlandığı tarih itibarıyla; Tüm Dünya’da ve ülkemizde etkisini gösteren ekonomik dalgalanmalar gayrimenkul piyasasında etki göstermiş olup durağan seyrinde gayrimenkul piyasasının durağan seyrinde devam ettirmektedir.

4.2 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 Seleıkoslar'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'in 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, Aydınoğulları Beyliği'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, pınal, 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.

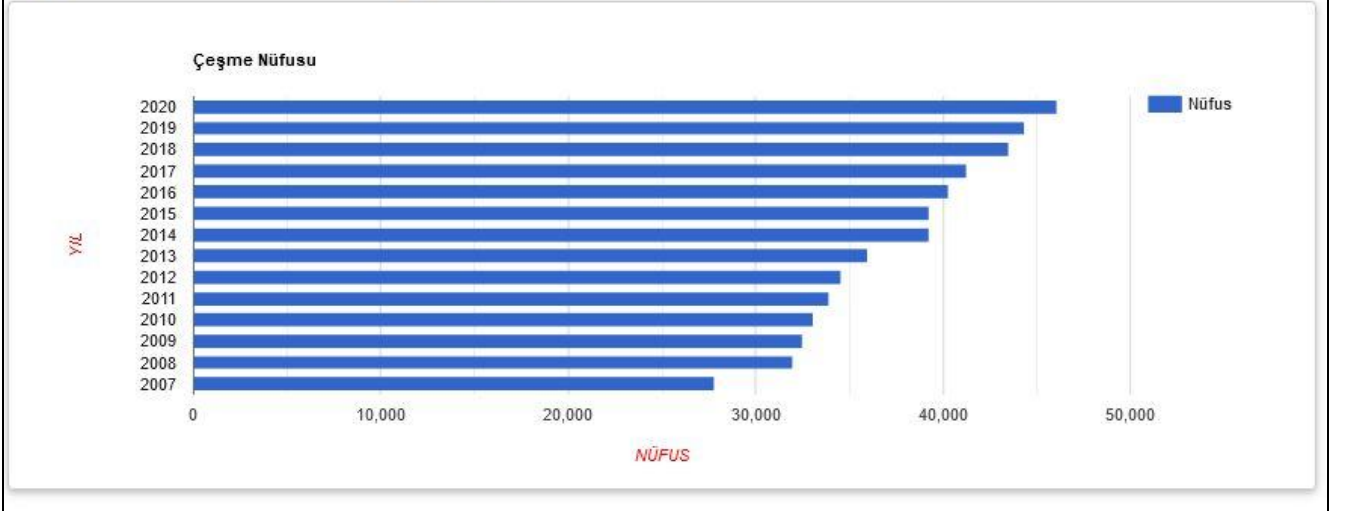
Yıllara Göre İzmir Nüfusu

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. Havalimanın 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.

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 konteynirmolü 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 Gerekli 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 yaklaşımaönemli 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 taşınmazlara yakın bölgede turistik tesis alanında yer alan,196 Ada 3 Parsel ve 196 Ada 4 Parsel konumlu 80 m ² hisse alanlı uygulama görmemiş taşınmaz emlak ofisi tarafından 500.000 TL bedel ile satılıktır.(6.250 TL/m ²) Çeşme Öğretmen Emlak: 0 542 711 12 20
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede turistik tesis alanında yer alan,17.800 m ² hisse alanlı uygulama görmemiş, uygulama gördükten sonra 10.000 m ² alanlı olacak taşınmaz emlak ofisi tarafından 200.000.000TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın fiyatının yüksek olduğu beyan edilmiş olup, en yüksek 126.000.000 TL teklif edildiği beyan edilmiştir. (11.235 TL/m ²) Vizyon Gayrimenkul: 0 532 276 16 68
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Sakarya Mahallesi 6922 Ada 1 Parselde konumlu, KAKS:0.25 tercihli konut alanında yer alan 675 m ² alanlı uygulama görmüş taşınmaz emlakçı tarafından 12.000.000TL bedel ile satılıktır.(3685 TL/m ²) Emlakçı: 0 533 548 64 63
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 7.500 m ² alanlı tarla emlak ofisi tarafından 25.000.000TL bedel ile satılıktır.(3.333 TL/m ²) Çeşme Öğretmen Emlak: 0 542 711 12 20
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Dalyan Mahallesi 6524 Ada 9 Parselde konumlu, KAKS:0.25 tercihli konut alanında yer alan 605 m ² alanlı uygulama görmüş taşınmaz emlakçı tarafından 11.500.000TL bedel ile satılıktır.(19.008 TL/m ²) İzmir Monopoly Gayrimenkul: 0 553 470 72 09
Emsal 6 Beyan	Bölgeye hakim emlakçı ile gerçekleştirilen görüşmede konu taşınmazlar ile aynı bölgede18. Madde uygulamasına tabi tutulmamış Turizm İmarlı arsaların 6.500 TL/m ² ila 7.000 TL/m ² arasında değerinin olabileceği bilgisi alınmıştır. (6750 TL/m ²) Vizyon Gayrimenkul: 0 532 276 16 68

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	500,000.00 TL	6,250.00 TL/m ²	Var	5,312.50 TL/m ²	Yüksek	80.00 m ²	Benzer	4,781.25 TL/m ²
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			15%		0%	-10%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	200,000,000.00 TL	11,235.96 TL/m ²	Var	7,303.37 TL/m ²	Benzer	17,800.00 m ²	Benzer	7,303.37 TL/m ²
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			35%		0%	0%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	12,000,000.00 TL	17,777.78 TL/m ²	Var	13,333.33 TL/m ²	Yüksek	675.00 m ²	Düşük	5,066.67 TL/m ²
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			25%		-30%	-20%	-12%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	25,000,000.00 TL	3,333.33 TL/m ²	Yok	2,833.33 TL/m ²	Düşük	7,500.00 m ²	Düşük	4,958.33 TL/m ²
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			15%		40%	15%	20%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	11,500,000.00 TL	19,008.26 TL/m ²	Var	14,256.20 TL/m ²	Yüksek	605.00 m ²	Düşük	6,415.29 TL/m ²
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			25%		-25%	-20%	-10%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA BİRİM DEĞERİ								5,704.98 TL/m ²
YUVARLATILMIŞ BİRİM DEĞERİ								5,700.00 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 5700-TL hesaplanmış, 195 ada 2 parsel için m² birim değer 5500-TL alınmıştır. Buna göre taşınmazlar için yapılan değer hesabı aşağıda verilmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

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

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ DEĞER HESABI				
Taşınmaz	Alan (m ²)	Birim Değeri	Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Değer
195 Ada 2 Parsel	15,388.00	5,500.00 TL/m ²	84,634,000.00 TL	84,635,000.00 TL
197 Ada 1 Parsel	4,103.00	5,700.00 TL/m ²	23,387,100.00 TL	23,385,000.00 TL
Toplam Değer				108,020,000.00 TL

YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN ARSA 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	5,500.00 TL/m ²	60,835,500.00 TL	60,835,000.00 TL
197 Ada 1 Parsel	4,103.00 m ²	1/1	4,103.00 m ²	5,700.00 TL/m ²	23,387,100.00 TL	23,385,000.00 TL
Toplam Değer						84,220,000.00 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 Gereklerin 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

01.03.2022 tarih, 09:18 ve 09:19 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme 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 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 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 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 84.220.000,00.-TL (SeksenDörtMilyonİkiYüzYirmiBin Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

Ayrıca aşağıdaki tabloda KDV hariç ve dâhil değerler kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme 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):	84.220.000,00.-TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	90.957.600,00.-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 50 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

28.03.2023 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	18.8500	18.9256
Euro	19.8921	19.9718

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2023 SPM-YAYLA 066

Rapor Tarihi: 01.03.2023

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)



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

8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2023 SPM-YAYLA 066

Rapor Tarihi: 01.03.2023

**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)



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

9 RAPOR EKLERİ

9.1 Tapu Kayıt Örnekleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-3-2023-09:19



Kayıd Oluşturan: CELALETTİN YAVAŞ (Lâl Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
020123047159	20230228-1537-F03393	4715

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	195/2
Taşınmaz Kimlik No:	14328292	AT Yüzölçüm(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 KARGİR DAMLI VE KUYULU TARLA

TASHINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	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 Sit-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	-	4327/1538 8	4327.00	15388.00	Satış 06-05-2014 4189	-
267901337	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	11061/153 88	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) CFXNwYtOqxDV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-3-2023-09:18



Kayıd Oluşturan: CELALETTİN YAVAŞ (Lâl Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
020123047159	20230228-1537-F03393	4715

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 Sıt-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	Terkin 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) xgQTS-iaekK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



9.2 Taşınmaz ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar

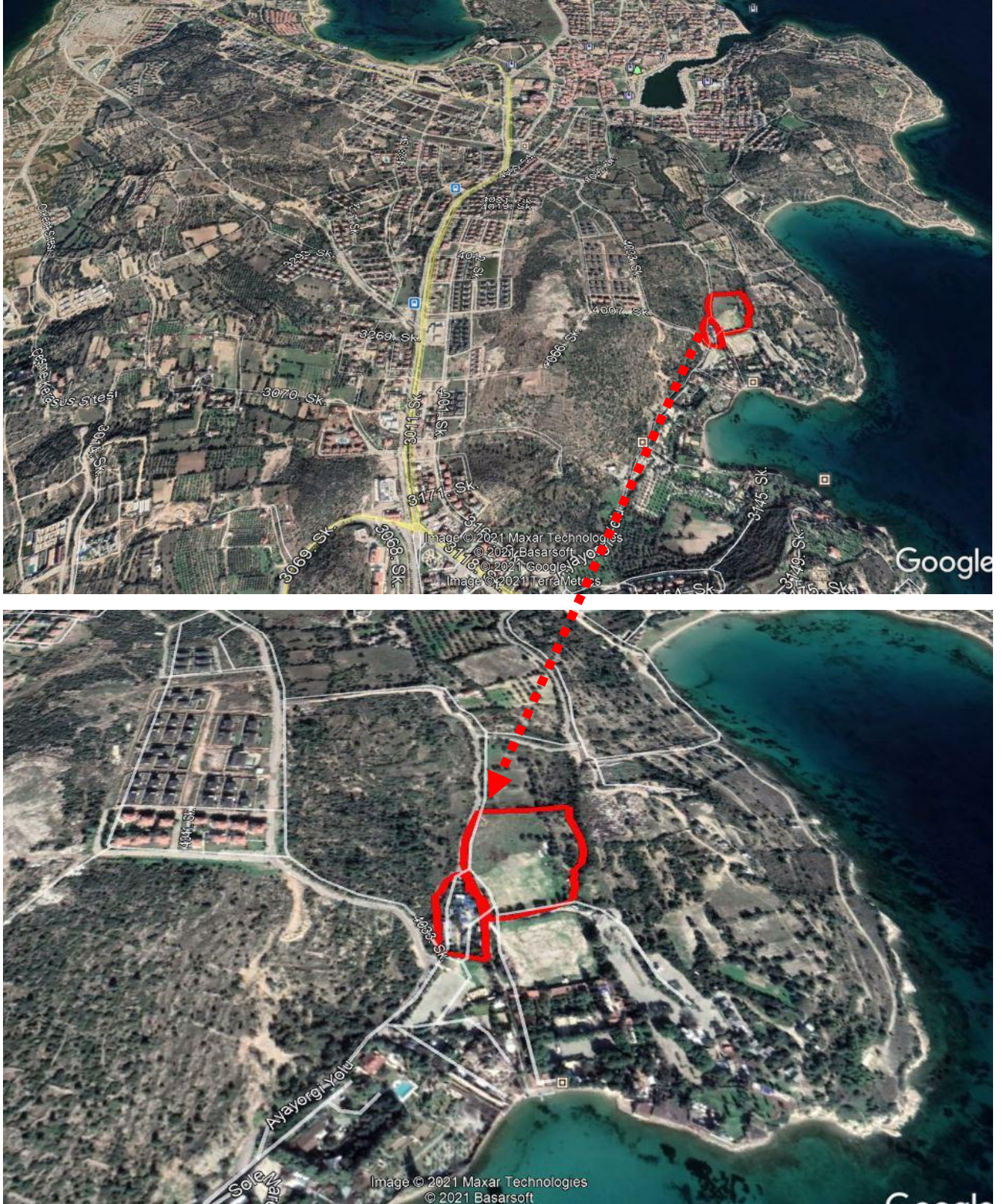
195 Ada 2 Parsel ve Yakın Çevresi



197 Ada 1 Parsel ve Yakın Çevresi



9.3 Taşınmaz ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı



TKGM PARSEL SORGU

İzmir
Çeşme
Sakarya
195
2
Sorgula

Bağlı Detaylar

Tip	Alan (m2)
Yapı	65.35
Yapı	7.33

İzmir
Çeşme
Sakarya
195
2
Sorgula

Koordinat Listesi

No	Uzunluk (m)
1	17.79
2	30.20
3	12.39
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

Ölçümleri Gizle

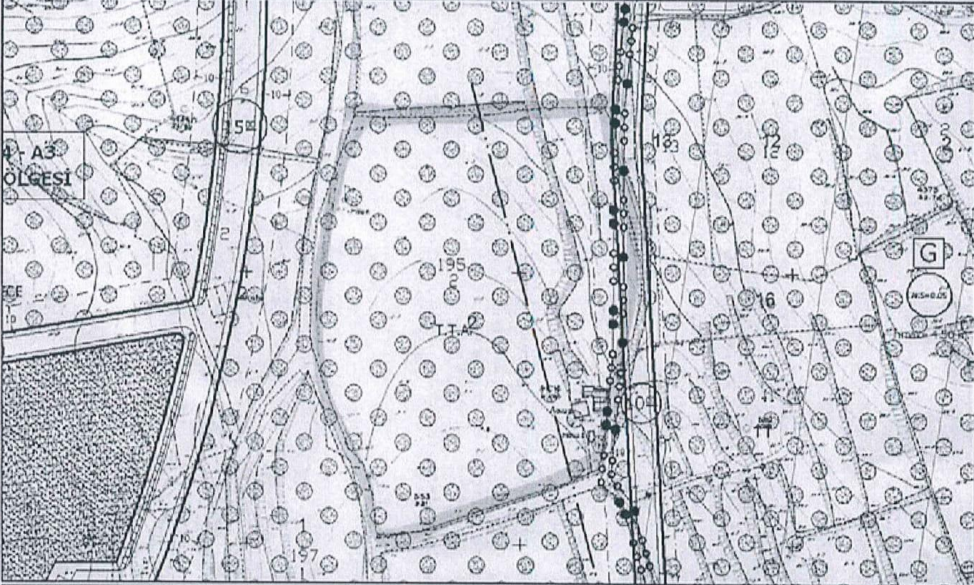
İzmir
Çeşme
Sakarya
197
1
Sorgula

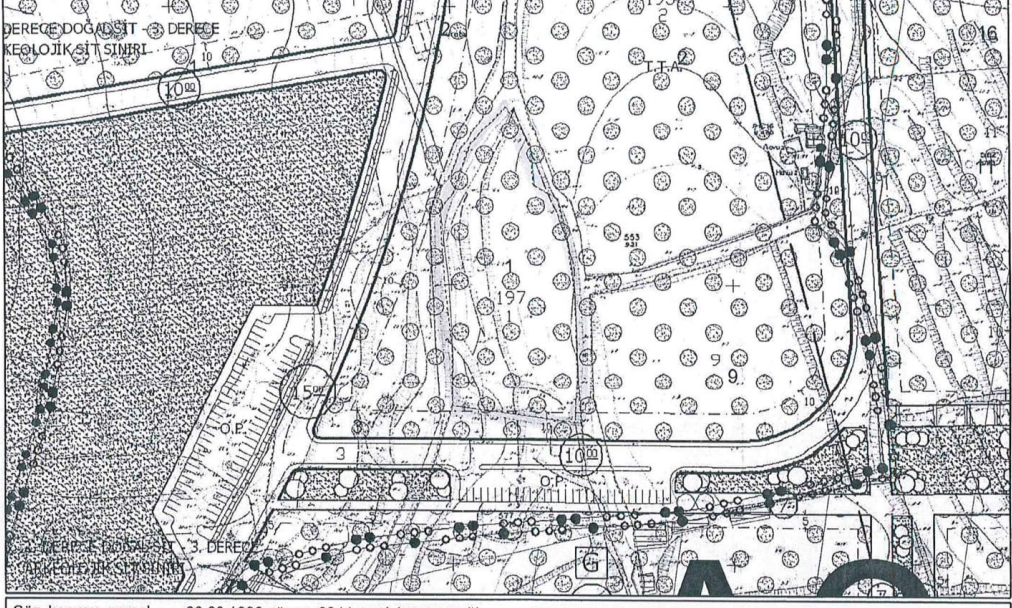
Koordinat Listesi

No	Uzunluk (m)
1	31.15
2	15.59
3	45.84
4	21.13
5	25.63
6	24.80
7	7.83
8	18.81
9	18.09
10	15.94
11	14.48
12	10.34
13	14.87
14	20.19

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. TIC. A. 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 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 kararı uyarınca sondaj kazısı ilgili Müze denetiminde yapılacaktır. FAY hattı üzerinde bulunduğu 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	-
Ölçek	---			Komşu Mesafeler	-
Tasdik Tarihi	01.04.2005			Arka Bahçe Mesafesi	-
				Çatı	% 33 Eğimli Çatı
Yukarıdaki imar durumu cari mevzuata tabi olarak tanzim edilmiştir. İleride imar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.					
HAZIRLAYAN Hülya PORSUK				İMAR MÜDÜRÜ: Emir 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 Belediyessince verilecektir. - Toplu ağaçlıklar bina konumlandırılmalarında dikkate alınacaktır. - Yollar fillen açılmadan inşaaata 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. İleride İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.					
HAZIRLAYAN : Hulya PORŞUK			İMAR MÜDÜRÜ : Pinar GÜNGÖR		

9.5 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)



Tarih : 09.01.2015

No : 403435

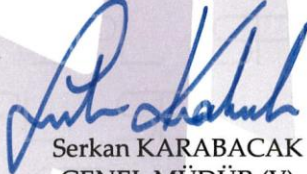
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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.

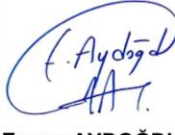

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

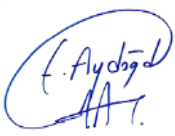
9.6 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



9.7 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı

 TDUB TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS	
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

9.8 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı

 TDUB TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ	
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