

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**TARLA
URLA/İZMİR**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/2842

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	TAPU KAYITLARI	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	8
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	11
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	12
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	12
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	14
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	14
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	15
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	15
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	16
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	17
6.3.1.	URLA İLÇESİ.....	17
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	18



6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	18
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	19
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	19
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	20
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	20
8.1.1.	ULAŞILAN SONUÇ	21
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	21
8.3.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	22
8.4.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
8.4.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	23
8.4.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	23
8.4.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	23
8.4.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	23
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	24
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	25



1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 11 Aralık 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 31 Aralık 2025
Rapor Tarihi	: 08 Ocak 2026
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 984 - 2025/2842
Değerleme Konusu	Zeytinler Köyü, Tatar Mevki,
Gayrimenkulün Adresi	: 159 Ada 3 Parsel Urla/ İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	: İzmir İli, Urla İlçesi, Zeytinler Köyü, 159 Ada 3 Parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İmar Durumu	: Çevre Düzeni Planı kapsamında Tarım Alanı içerisinde kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tarlanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

159 ADA 3 PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	15.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	16.500.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> İ. Enis ERGÜN (SPK Lisans Belge No: 917035)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51A, Torbalı/İZMİR
TELEFON NO	: 0 (232) 999 11 80
KURULUŞ TARİHİ	: 09.11.2020
KAYITLI SERMAYE	: 1.100.000.000,-TL
FAALİYET TÜRÜ	: Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b)" El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı



anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. TAPU KAYITLARI

TAŞINMAZ ID	: 91900251
SAHİBİ	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İzmir
İLÇESİ	: Urla
MAHALLESİ	: Zeytinler
MEVKİ	: Tatar
ADA NO	: 159
PARSEL NO	: 3
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Zeytin Ağaçlı Tarla
ARSA ALANI	: 9.008,98 m ²
CİLT NO	: 6
SAHİFE NO	: 533
YEVİMİYE NO	: 570
TAPU TARİHİ	: 13.01.2026

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 13.01.2026² tarihinde temin edilen Taşınmaza ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmaza ait Tapu Kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

Serhler Bölümü:

- Diğer (Konusu: NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANIDIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (05.07.2018 tarih ve 7518 yevmiye no ile)

4.2.1. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Taşınmazın üzerinde nitelikli doğal koruma alanında kaldığına ilişkin beyan bulunduğu görülmüştür.

"Nitelikli Doğal Koruma Alanı: Doğal yapısı değişmemiş veya az değişmiş, modern yaşam ve önemli ölçüde insan faaliyetleri tarafından etkilenmemiş, doğal süreçlerin hakim olduğu, koruma amaçlarına uygun olarak yörede yaşayanların alanın mevcut kaynaklarını kullanmasını sağlayarak doğal hayata dayalı geleneksel yaşam şekillerinin korunduğu kara, su, deniz alanlarıdır. Bununla birlikte; Nitelikli Doğal Koruma Alanı tescili yapılmadan önce



²Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği sebebiyle tapu kaydı revize edilmiştir.

mevcut bulunan ve bu ilke kararı kapsamında yenisine izin verilemeyen mevzuata uygun yapılar, ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar kullanılabilir.

Bu alanlarda madencilik faaliyeti yapılamaz, taş, toprak, kum alınamaz, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı vb. malzeme dökülemez.

Bu alanlarda; koşulları, kapsamı, süresi Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları tarafından belirlenmek koşulu ve faaliyetin niteliğine göre geçiş dönemi koruma koşulları ve kullanım şartları veya koruma amaçlı imar planları ile aşağıdaki faaliyetlere izin verilebilir.

a. Kesin Korunacak Hassas Alanlarda izin verilebilen faaliyetler bu alanlarda da yapılabilir.

b. (Değişik; 10/09/2020 tarihli ve 111 sayılı İlke Kararı) Entegre tesisler ve örtü altı tarım uygulamaları hariç, barınma amaçlı olmamak ve diğer kurum görüşlerindeki sınırlamalar saklı kalmak kaydıyla tarım ve hayvancılık faaliyetlerine izin verilebilir.

c. Doğal dengenin devamlılığının sağlanması amacıyla ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri doğrultusunda alanın özelliğinden kaynaklanan faaliyetler sürdürülebilir.

ç. Koruma amaçlı imar planı yapılması koşulu ile alanın ve çevrenin özelliklerinden kaynaklanan faaliyetlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla yönelik iskele, balıkçı barınağı, bekçi kulübesi yapılabilir.

d. Günöbirlik alanlar, A tipi hariç mesire alanları ile kıyı mevzuatına uygun olarak park ve rekreaktif alanlar yapılabilir.

e. Doğal kaynak suyunun kullanımına ve kaynak tuzlasına yönelik uygulamalar, ekolojik dengeye etkisine ilişkin ÇED İzin Denetim Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ve Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğünün görüşleri doğrultusunda yapılabilir.

f. Herhangi bir yapılaşmaya gidilmeden Avlakların Kuruluşu, Yönetimi ve Denetimi Esas ve Usulleri ile İlgili Yönetmelik çerçevesinde avlak sahası ayrılabilir.

g. (Değişik; 10/09/2020 tarihli ve 111 sayılı İlke Kararı) Kadastral yola cepheli parsellerde koruma amaçlı imar planı yapılması veya imar planlarında fonksiyon ayrılması koşuluyla Turizm Tesislerinin Belgelendirmesine ve Niteliklerine ilişkin Yönetmelik çerçevesinde ve vaziyet planı doğrultusunda alanın doğal yapısıyla uyumlu, beton, asfalt gibi malzemelerin kullanılmadığı kamping alanları düzenlenebilir. Bu alanlar 10,000 m² altında olamaz. Kampçı Ünitesi (çadır, çadır-araba, oto karavan) başına hesaplanacak birim alan en az 200 m²'dir. Kamping alanının büyüklüğüne bakılmaksızın 150 kampçı ünitesinden fazla yapılamaz. Bu alanlarda bungalov yapılamaz. Ancak milli park alanları ile tabiat parklarında Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlgili Usul ve Esaslara Dair Yönetmelikte yapılan 16/03/2020 tarihli değişiklikten önce onaylanmış Uzun Devreli Gelişim Planlarına veya Gelişim Planlarına uygun şekilde yapılmış olmak ve mevcut

yapıların tadilat-tamirat harici yeni yapı yapılmamak koşuluyla mevcut bungalov faaliyetine devam edilebilir.

ğ. Zorunluluk halinde; teknik alt yapı hizmetlerinden; atık su arıtma tesisi, atık su deşarjı, kanalizasyon şebekesi, içme suyu temini, jeotermal suyun çıkartılması ve iletim hattı, enerji nakil hattı, trafo, şalt sahası, iletişim hattı, ulaşım hattı, açık otopark, teleferik ve telesiyej yapılabilir.

h. İmar ve kıyı mevzuatı çerçevesinde, imar planı yapılmasına gerek duyulmayan denize girme, güneşlenme ve amatör su sporları gibi faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla sabit olmayan duş, gölgelik, soyunma kabini, büfe, tuvalet, su sporları için kullanılan malzemelerin depolanabileceği sökülür takılır nitelikte yapılar ve ahşap iskele ile koruma amaçlı imar planı yapılması koşuluyla iskele yapılabilir.

ı. (Değişik; 10/09/2020 tarihli ve 111 sayılı İlke Kararı) İçme suyu amaçlı baraj ve göletler ile doğal göl ve denizler hariç Tarım ve Orman Bakanlığından izin alınarak su ürünleri faaliyetlerine izin verilebilir.

i. Şehitlik ve/veya mezarlık alanları ile ilgili uygulamalar gerçekleştirilebilir.

j. Koruma amaçlı imar planı veya geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına uygun olarak bitkisel (süs bitkisi, tıbbi ve aromatik bitki, fidan) üretimi yapılabilir.”

Ayrıca 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik hükümleri çerçevesinde “Nitelikli doğal koruma alanları”; koruma amaçlarına uygun olarak yörede yaşayanların alanın mevcut kaynaklarını kullanmasını sağlayarak doğal hayata dayalı geleneksel yaşam şekillerinin korunacağı alanlar olarak belirlenmiştir. Söz konusu şerh, arsanın kullanım amacının sınırlandırılması ve arsa için izin verilecek yapılaşma sürecinin bir takım özel hukuki düzenlemelere tabi olmasını düzenlemektedir.

Dolayısıyla, değerlendirme konusu taşınmaz için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; söz konusu taşınmazın III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22. Ve 30. Madde hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne arsa olarak dahil olmasına ve alım satımına engel bir durum bulunmadığı değerlendirilmektedir.”

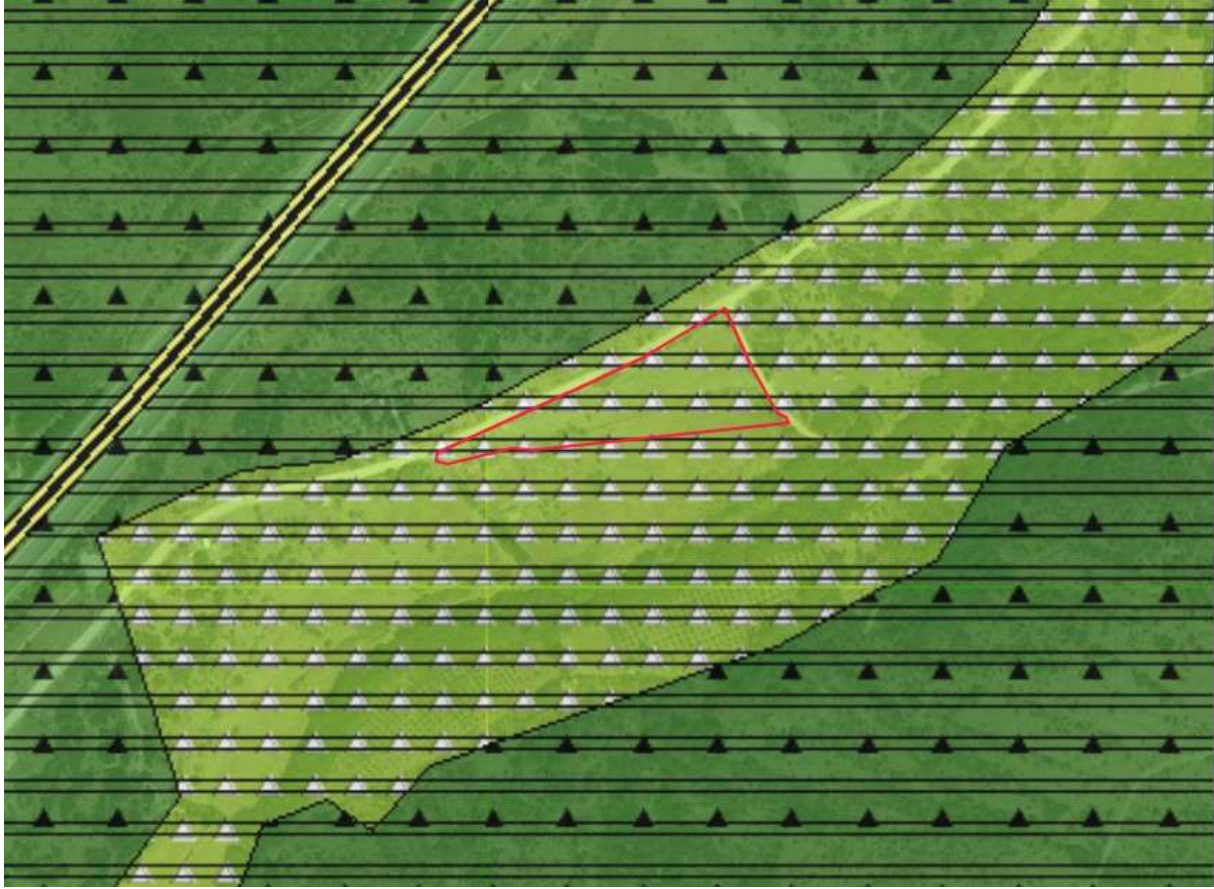
Bütün bu hususlar dikkate alındığında parsel üzerindeki beyanların taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil etmediği ve taşınmazın GYO portföyünde “Arsa ve Araziler” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER

Urla Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu parselin plansız alanda kaldığı, yanı sıra İzmir Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü ile yapılan görüşmede ise taşınmazın 1/100000 ölçekli İzmir-Manisa İli Çevre Düzeni Planı kapsamında “Ağaçlandırılacak Alan” olarak belirlenen tarama



içerisinde yer aldığı, bölge ile ilgili olarak halihazırda herhangi bir 1/5000 ölçekli plan hazırlığı bulunmadığı bilgileri şifahen öğrenilmiştir.



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği öğrenilmiştir.

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Urla Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmaz üzerine kayıtlı herhangi bir resmi evrak bulunmamaktadır.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemesi yapılan taşınmaz için ruhsat alınmamış olduğundan yapı denetim ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Boş parsel olduğundan Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu parsel boş durumdadır.

4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz boş durumda ve tarla niteliğindedir.

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Taşınmazın mülkiyeti 18.09.2024 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemi ile Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 13.01.2026 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemi ile Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.



5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

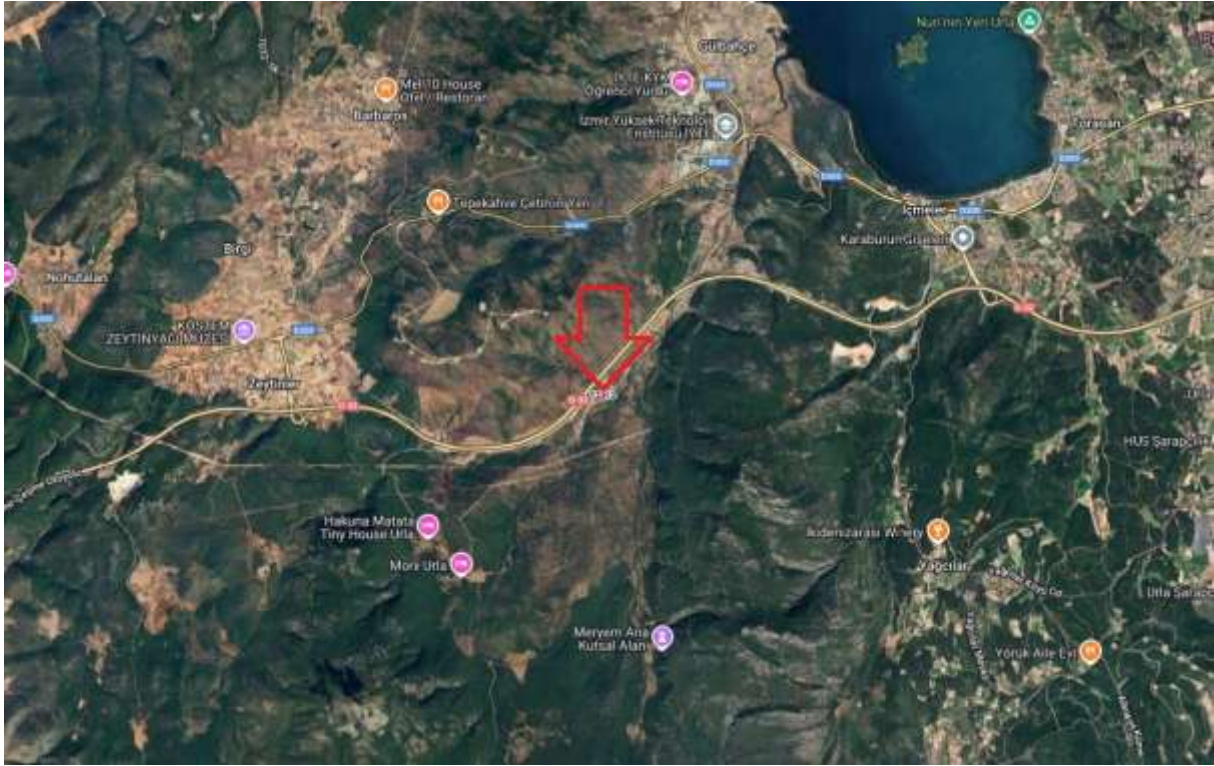
Değerleme konusu taşınmaz, İzmir İli, Urla İlçesi, Zeytinler Köyü, Tatar Mevkii'nde yer alan 9.008,98 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 159 ada 3 parsel nolu tarladır.

Taşınmaza ulaşım için Zeytinler Köyü merkezinden doğu istikametinde kuş bakışı olarak yaklaşık 5,1 km ilerledikten sonra taşınmaza ulaşım sağlanır.

Taşınmazın bulunduğu bölgeye toplu ulaşım imkanı kısıtlıdır. Taşınmazın yer aldığı bölge tarıma kısmen elverişlidir. Taşınmazın batısında yer alan Zeytinler Köyü merkezinde orta ve orta altı gelir grupları tarafından konut olarak kullanılmakta olan ayrık nizamlarda inşa edilmiş 1-3 katlı müstakil yapılar ile çok sayıda boş parsel bulunmaktadır.

Taşınmaz yaklaşık olarak, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü İTYE'ne 5,3 km, Zeytinler Köyü'ne 6 km, İçmeler Mahallesi Merkezi'ne 8 km, Yağcılar Köyü'ne 9,3 km, Barbaros Mahallesi'ne ise 9,9 km mesafededir. Taşınmaza özel araç ile ulaşım sağlanabilmektedir.





5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerleme konusu taşınmaz, İzmir İli, Urla İlçesi, Zeytinler Köyü, Tatar Mevkii'nde yer alan 9.008,98 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 159 ada 3 parsel nolu tarladır.
- Taşınmazın konumu; Kadastro Müdürlüğünde kadastro paftasından teyit edilmiştir.
- 1/100000 ölçekli İzmir-Manisa ili Çevre Düzeni Planı kapsamında "Ağaçlandırılacak Alan" olarak belirlenen tarama içerisinde yer aldığı şifahen öğrenilmiştir.
- Halihazırda parsel boş durumda olup kullanılmamaktadır. Parsel üzerinde az sayıda zeytin ağacı ve çalılık bulunmaktadır.
- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı bulunmamaktadır.
- Tarıma elverişli toprak yapısına sahiptir.
- Topografik olarak az eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir.
- Geometrik olarak üçgen benzeri şekle sahiptir.
- Parsel sınırlarını yerinde kısmen tel çit, kısmen de taş duvar ve taş duvar üzeri tel çit ile çevrilidir. Ancak yerinde yapılan incelemelerde konu taşınmazın 410 m²'lik kısmının 159 ada 4 parselde yaşanan mülk sahibi tarafından işgalli olduğu tespit edilmiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre “en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır.” şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi’nde ise “En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımının devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan süreç, diğer küresel ve yerel krizlerle birlikte tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da ciddi bir daralmaya yol açmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında önemli düşüşler yaşanmış, alım-satım işlemleri neredeyse durma noktasına gelmiştir.

2004-2007 yılları arasında ekonomik istikrarın sağlanmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü yeniden canlanmış, yüksek talep ve sınırlı arz nedeniyle fiyatlar hızla yükselmiştir. Ancak bu dengesiz büyüme, 2006 sonrasında piyasada sıkışmaya neden olmuş; 2008 küresel finansal krizinin etkisiyle birlikte sektör yeniden daralma sürecine girmiştir.

2009-2011 döneminde toparlanma çabaları görülse de, finansman kaynaklarına erişimdeki zorluklar sektörde seçici bir yatırım ortamı yaratmıştır. 2012-2015 yılları arasında düşük faiz oranları ve siyasi istikrar, özellikle yerli yatırımcıların gayrimenkule yönelmesini sağlamış; bu dönemde fiyatlar istikrarlı şekilde artmıştır.

2016 yılında yaşanan darbe girişimi ve jeopolitik gelişmeler, sektörde kısa süreli bir durgunluk yaratmış olsa da, konut satışları yüksek seviyelerde kalmıştır. Ancak 2018 yılında döviz kurlarındaki dalgalanma ve faiz oranlarındaki artış, sektörde yeniden daralmaya yol açmıştır. 2019 ve 2020’nin ilk çeyreği bu daralmanın etkisinde geçmiştir.



2020 yılının ikinci yarısında kamu bankalarının düşük faizli kredi kampanyalarıyla birlikte konut talebi artmış, fiyatlar yükselmiştir. Ancak bu artış, 2021 yılında döviz kurundaki yükselişin inşaat maliyetlerine yansmasıyla daha da hızlanmış ve fiyatlar piyasa normallerinin üzerine çıkmıştır.

2022 yılında küresel krizler, savaşlar ve pandemi etkileriyle birlikte ekonomik belirsizlik artmış, inşaat maliyetleri yükselmiş ve gayrimenkul fiyatları erişilebilirliğin ötesine geçmiştir. 2023 yılında ise 6 Şubat depremleriyle birlikte konut ihtiyacı artmış, bu durum kiralar ve satış fiyatlarında yükselişe neden olmuştur. Ancak krediye erişimdeki zorluklar nedeniyle satışlar sınırlı kalmıştır.

2024 yılı ve 2025'in ilk çeyreği, ekonomik durgunluğun devam ettiği, yalnızca orta ve üst-orta gelir gruplarının erişebildiği gayrimenkullerin talep gördüğü bir dönem olmuştur. Ancak 2025'in ikinci yarısına girerken, Merkez Bankası'nın faiz indirimleri ve ekonomik istikrar sinyalleriyle birlikte sektörde hareketlenme beklenmektedir.

2025'in ikinci yarısında konut kredilerinde düşüş beklentisi ve kredili satışlarda buna bağlı artış beklenirken devam eden likidite sıkıntısı nakit alıcılar için fırsatlar oluşmaktadır. Lojistik depolar, veri merkezleri ve öğrenci yurtları gibi yeni segmentler öne çıkarken, 2025 yılı ve sonraki dönem için kentsel dönüşüm projelerinin hız kazanmasıyla bu projelerin sektöre ivme kazandıracağı bir dönem beklenmektedir.

Sonuç olarak, 2025 yılının kalanında Türkiye gayrimenkul piyasası, ekonomik istikrar, faiz indirimi beklentisi, genç nüfusun konut talebi ve kentsel dönüşüm gibi faktörlerle yeniden canlanma potansiyeli taşımaktadır. Ancak inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riski gibi zorluklar da göz ardı edilmemelidir. Bu dönemde, özellikle nakit gücü olan yerli ve yabancı yatırımcıların, erişilebilir fiyatlı ve proje özellikleriyle öne çıkan gayrimenkullere yönelmesi beklenmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- ABD-Çin ticaret savaşı, Rusya-Ukrayna çatışması ve Orta Doğu'daki istikrarsızlıklar gibi jeopolitik gelişmeler, yatırımcı güvenini zedeleyerek piyasalarda belirsizlik yaratmaktadır.
- Artan küresel faiz oranları ve yatırımcıların riskten kaçınma eğilimi, Türkiye'ye yönelik doğrudan yabancı yatırım girişlerini sınırlamaktadır.
- Türkiye'nin bulunduğu coğrafi konum nedeniyle jeopolitik risklere açık olması, uzun vadeli yatırım kararlarını olumsuz etkileyebilmektedir.
- Döviz kuru dalgalanmaları, enerji ve hammadde fiyatlarındaki yükseliş, inşaat maliyetlerini ciddi şekilde artırmakta ve proje fizibilitelerini zorlaştırmaktadır.



- Enflasyonun yüksek seyretmesi ve kredi faizlerinin hâlen yatırımcılar açısından erişilebilir olmaması, sektördeki büyümeyi sınırlamaktadır.
- Artan doğal afet riski, sigorta maliyetlerini yükseltmekte ve bazı bölgelerde sigorta edilebilirliği zorlaştırmaktadır.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul projeleri, mimari kalite, dijital altyapı ve sürdürülebilirlik açısından uluslararası yatırımcıların beklentilerini karşılayacak düzeye ulaşmış olması,
- Özellikle Körfez ülkeleri, Rusya ve Avrupa'dan gelen yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi 2025 itibarıyla yeniden artış göstermesi,
- Türkiye'nin genç nüfus yapısı, konut ve ticari gayrimenkul talebini uzun vadede desteklemeye devam etmesi,
- Akıllı bina teknolojileri, yeşil sertifikalı projeler ve dijital tapu süreçleri gibi yenilikler, sektörde rekabet avantajı sağlaması,
- Konut fiyatlarındaki artış, yatırımcıları arsa, lojistik depo, veri merkezi ve öğrenci yurdu gibi alternatif gayrimenkul türlerine yönlendirmektedir.

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. URLA İLÇESİ

Şehir merkezine 35 km uzaklıkta yer alır. İlçenin doğusunda Güzelbahçe ve Seferihisar, batısında Çeşme, kuzeybatısında Karaburun ve Ege Denizi, kuzeyinde İzmir Körfezi ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Yüzölçümü 727 km²'dir. Otuz altı mahallesi vardır. Nüfusu TÜİK 2020 yılı verilerine göre 69.550'dir.

Urla eski İyon Klazomenai kentinin harabelerini barındırır. Güzelbahçe'nin hâlâ kullanılan eski isminde (Klizman) bu ismin izi vardır. Bizans zamanında Bryela (Tanrının Kadını - Meryemana) ismini alan bu kent sonra muhtemelen bir sessiz harf transpozisyonu ile Vourla (Yunanca Sazlık) olarak anılmıştır. Urla ismi muhtemelen bu isimden kaynaklanmıştır.

Urla'da yapılan arkeolojik araştırmalarda İskele Mahallesi'ndeki Limantepe Höyüğü'nün MÖ 4000'lere kadar tarihlenebilen bir merkez olduğu ortaya çıkarılmıştır. Buluntuların en önemlilerinden birisi kent limanı olup Ege Denizi'nin bilinen en eski limanlarından biri olduğu kabul edilmektedir. Antik Klazomenai kenti de liman bölgesinde yer alır. Kent, Antikçağ'da özellikle zeytinyağı üretimiyle önemli bir ticaret merkezi olmuştur.

Urla, Aydınoğulları Beyliği ile 1330'lu yıllarda ilk kez Türk egemenliği ile tanışmış, 14. yüzyıl sonlarında Osmanlı topraklarına katılmıştır. Urla 16. yüzyılda Ayşe Hafsa Sultan'ın Manisa'da inşa ettirdiği külliye'nin gelirlerini karşılayan vakıf yapısı içinde yer almıştır.



Denizli Mahallesi Camii, Kamanlı Camii, Sungurlular Camii, Hacı Turan Kapan Camii ve Fatih İbrahim Bey Camii ve Hacı Turan Şadırvanı 15. ve 16. yüzyıllarda yapılmış Türk eserleridir.

İlçede 2015 yılından beri her yıl bahar aylarında Urla mutfağının tanıtıldığı Enginar Festivali düzenlenmektedir. Buna ek olarak Urla'ya bağlı Özbek Mahallesinde her yıl Mart Dokuzu Ot Bayramı yapılmaktadır. Güvendik sırtlarından Urla kıyıları ve önündeki 12 ada ile İzmir Körfezi seyredilebilmektedir. Bademler Mahallesi, tiyatrosu ve sera çiçekçiliği ile bilinmektedir. Barbaros, Özbek, Balıklıova ve Gülbahçe Mahalleleri de turizm açısından öne çıkmaktadır.

İlçede 30 ilköğretim okulu ve 5 ortaöğretim kurumu bulunmaktadır. 6.764 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda 441 öğretmen görev yapmaktadır. Yüksek öğretim kurumları bakımından ise ilçede İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü'nün yerleşkesi, Ege Üniversitesi'ne bağlı Su Ürünleri Fakültesi, Dokuz Eylül Üniversitesi Deniz İşletmeciliği ve Yönetimi Yüksek Okulu bulunmaktadır.

İzmir-Çeşme Otoyolu ilçeden geçmektedir. Haziran 2017'den beri ilçeye yaz sezonunda İZDENİZ vapurları sefer düzenlemektedir.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Tarımsal niteliğe sahip bir bölgede konumlu olması,
- Kadastral yola cepheli olması,
- İzmir-Çeşme Otoyolu'na yakın konumda yer alması.

Olumsuz etkenler:

- Az eğimli ve engebeli arazi yapısına sahip olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkulün verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Tarla Emsalleri:

1. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 181 ada 1 parsel nolu, az eğimli arazi yapısına sahip, 10.437,08 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip üzerinde zeytin ağaçları bulunan kadastral yola cepheli tarla 27.500.000,-TL bedelle satılıktır. (2.635,-TL/m²) (Emlakçı: 0533 202 24 12)
2. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 166 ada 3 ve 4 parsel nolu, az eğimli arazi yapısına sahip, sırasıyla 18.489,87 m² ve 9.202,52 m² olmak üzere toplam 27.692,39



- yüzölçümü büyüklüğüne sahip üzerinde zeytin ağaçları bulunan kadastral yola cepheli 2 adet tarla 44.750.000,-TL bedelle satılıktır. (1.616,-TL/m²) (Emlakçı: 0532 100 81 70)
3. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, az eğimli arazi yapısına sahip, 6.400 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip üzerinde kadastral yola cepheli tarla 18.000.000,-TL bedelle satılıktır. (2.813,-TL/m²) (Emlakçı: 0532 250 07 35)
4. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, az eğimli arazi yapısına sahip, 4.855 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip kadastral yola cepheli tarla 11.000.000,-TL bedelle satılıktır. (2.265,-TL/m²) (Emlakçı: 0533 510 06 35)
5. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 193 ada 45 parsel nolu, az eğimli arazi yapısına sahip, 6.241,81 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip kadastral yola cepheli tarla 17.000.000,-TL bedelle satılıktır. (2.724,-TL/m²) (Emlakçı: 0506 873 00 00)



7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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



Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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 değer 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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde, parsel değerlemesi için **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

TARLA EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	10437,08	27692,39	6400,00	4855,00	6241,81
İstenen Fiyat (TL)	27.500.000	44.750.000	18.000.000	11.000.000	17.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	2.635	1.616	2.813	2.266	2.724
Konum Düzeltmesi (%)	-15%	0%	-15%	-15%	-15%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	10%	-8%	-8%	-8%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Düzeltmesi (%)	-15%	-15%	-15%	-10%	-15%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-30%	-5%	-38%	-33%	-38%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	1.844	1.535	1.744	1.518	1.689
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	1.665				

Emsallerin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 1, 3, 4 ve 5 nolu emsaller Zeytinler Mahalle merkezine olan yakınlıkları dikkate alındıklarında yüksek şerefeli olarak değerlendirilmiş ve her birine %15 konum/şerefiye düzeltmesi getirilmiştir. 2 nolu emsal ise benzer konumda yer alması sebebiyle benzer şerefeli olarak değerlendirilmiş ve konum/şerefiye düzeltmesi getirilmemiştir.
- 1 nolu emsal benzer yüzölçümüne sahip olması sebebiyle benzer şerefeli olarak değerlendirilmiş ve alan düzeltmesi getirilmemiştir. 2 nolu emsalin yüzölçümü büyüklüğü dikkate alındığında rapora konu taşınmaza göre düşük şerefeli olarak değerlendirilmiş ve %10 alan düzeltmesi getirilmiştir. 3, 4 ve 5 nolu emsallerin yüzölçümü küçüklükleri dikkate alındığında rapora konu taşınmaza göre yüksek şerefeli olarak değerlendirilmiş ve her birine %8 alan düzeltmesi getirilmiştir.
- Taşınmazlar tarla vasıflı olması ve tarımsal amaçlı kullanılması sebebiyle yapılaşma hakkı bakımından benzer şerefeli olarak değerlendirilmiştir.
- Emsallerden %10 ila %15 aralığında pazarlık payı düşülmüştür.

8.1.1. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen arsa m² birim değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
159/3	9.008,98	1.665	15.000.000

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Rapora konu taşınmaz Tarla niteliğinde olması sebebiyle bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.3. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmaz üzerinde yapı olmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.



8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	15.000.000

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Taşınmazın niteliğinin Tarla olması ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle değerinin takdirinde yalnızca Pazar Yaklaşımı uygulanmış ve nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınmıştır.

Buna göre rapor konusu parsel için **değer 15.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

8.4.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme konusu parsel tarla niteliğinde olup proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

8.4.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.



9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış 2 adet gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmaktadır.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.10.2024	2024/1931	9.325.000	Orçun Anıl TÜMER	M. Mustafa YÜKSEL	Halil Sertaç GÜNDOĞDU
07.08.2025	2025/1609	14.500.000	İbrahim Enis ERGÜN	M. Mustafa YÜKSEL	Halil Sertaç GÜNDOĞDU



10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

159 ADA 3 PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	15.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	16.500.000,-TL

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkul için %10 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2026

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2025)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

İ. Enis ERGÜN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 917035)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDÖĞDÜ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)