

T.C.
URLA (SULH HUKUK MAHKEMESİ) SATIŞ MEMURLUĞUNA
BİRLİK HEYET RAPORU

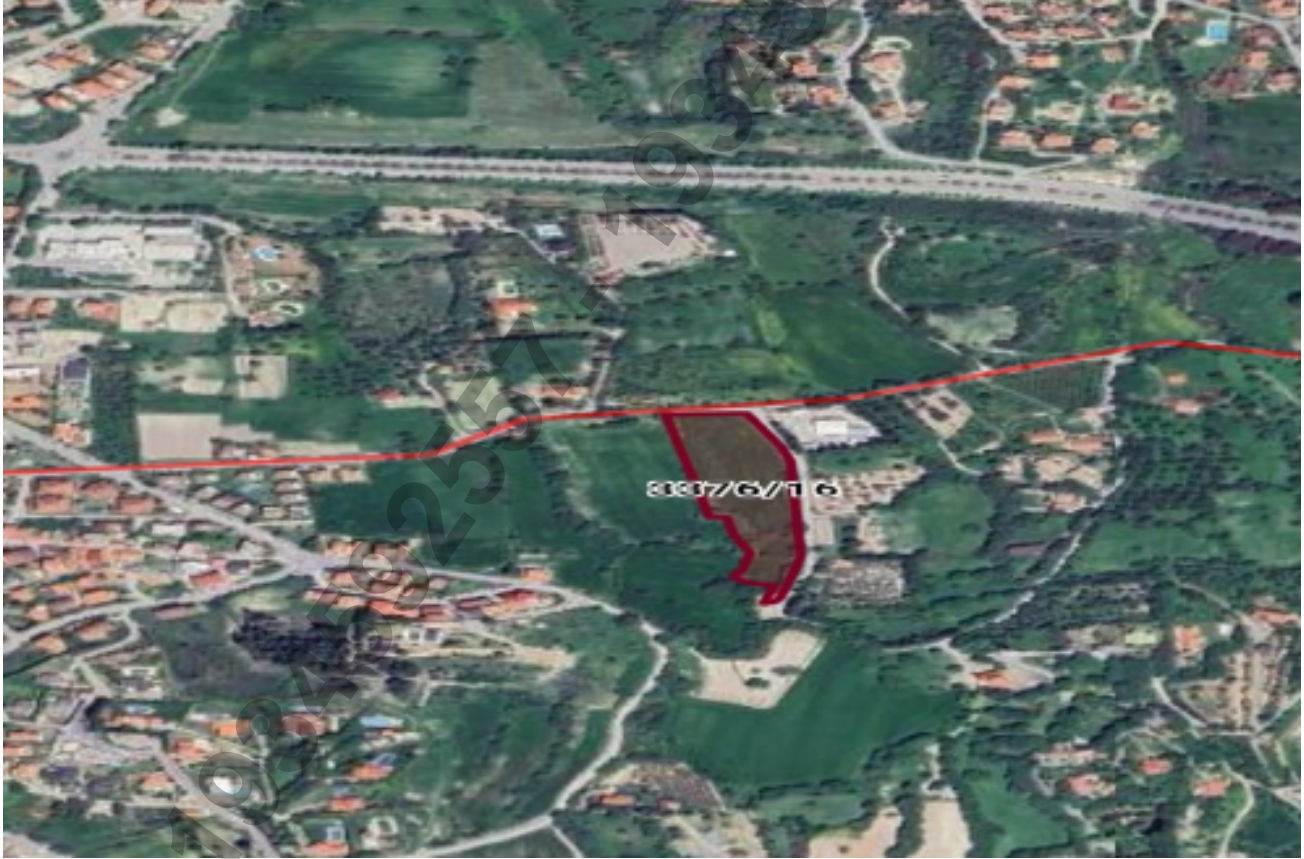
Dosya No : 2025/34-Ort. Gid. Satış Dosyası
Keşif Tarihi : 20/12/2025

Yukarıda dosya numarası ve konusu belirtilen davaya resen bilirkişi olarak seçildik. Yapılan çalışmaları üzerine görevlendirme-keşif günü (20/12/2025) dava konusu taşınmazın bulunduğu yere gidildi. Dosyası ve mahallinde yaptığımız incelemelere göre aşağıda yazılı görüşlere vardık.

1. İNCELEMELER VE DEĞERLENDİRMELER:

1.1. Tapu kaydına göre,

1- İzmir ili - Urla İlçesi, Yenice Mahallesi, 3376 ada 16 parsel sayılı, 9.705,05m² alanlı “Kargir Kuleli Bahçe” ana taşınmaz nitelikli gayrimenkuldür.



1.2. İmar durumu: Yenice Mahallesi, 3376 ada 16 nolu parsel sayılı taşınmaz 1/1000 Uygulama İmar planının dışında kalmaktadır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında doğal A Açıklık Karakteri Korunacak Alan ve 1/100.000 ölçekli İzmir Manisa planlama bölgesi Çevre Düzeni Planında Tarım Alanı olarak planlıdır. Taşınmazın kamu eline geçmesi bir yola cephelinin bulunması ve ulaşım sağlanması kaydıyla, 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa planlama bölgesi çevre düzeni planı plan notlarında bu alanlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu uyarınca belirlenecek tarım sınıflarına göre uygulamaya geçileceği belirtilmiştir. Bu nedenle İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden alınacak görüşlere göre değerlendirilecektir. Taşınmazda imar uygulaması (yola terk işlemi) yapılması gerektiği belirtilmiştir.



1.3. Gayrimenkulun genel ve çevresel özellikleri:

Ta inmaz,Belediye ve altyapı hizmetlerinden faydalanmaktadır.Yenice Mahallesi,M ezba Sokak ile Kamanlı küme evleri Soka n kesiminde yer aldığı görülmü tür.Yola göre takriben 1,50 metre üst kotta yer almaktadır.Zemini düzdür.Ta inmazın hemen yanında zmir Büyük ehir Belediyesi mezbaası bulunmaktadır.Ta inmaz Urla merkeze,meşdan-AVM ve bankalara yakla ık 800 metre mesafededir.Ta inmaz üzerinde 12m2 alanlı eski takriben 40 yıllık tek katlı kargir bir mü temilat bulundu u görülmü tür.

1.4. TA INMAZLARIN DE ER : De er tespitinde ta inmazın konumu, alanı, imar durumu, ula ımı, piyasa ve ar iv ara tırmaları vb.dikkate alınmı tır.

Zemin De eri

Satı a konu ta inmaz ile aynı bölge dahilinde yer alan, yakın zamanda satı a çıkarılmı – satılmı benzer ta inmazların, büyüklük, imar durumu, konum, görülebilirlik, alt yapı imkanı gibi kriterler dahilinde mukayese edilerek ve ta inmazın alanı, büyüklü ü, imar durumu ile emsallerine göre avantaj ve dezavantajları, satılabilirli i, yöredeki alım – satım ve kiralama ilikileri ile bunların parasal de erleri, serbest piyasa alım satım rayiçleri, ta inmazın kıymetini etkileyen olumlu ve olumsuz unsurlar, dikkate alınarak, mahallinde yapılan ifahi piyasa ara tırmasında satı a konu ta inmaz ile benzer niteliklere sahip arsaların 17.500TL/m2 ile 20.000TL/m2 güncel de erleri arasında el de i tirdi i sonucuna ula ılmı tır. Ancak yapılan piyasa ara tırması tümüyle ifahi bilgilere dayalı olup, bir kıymet takdiri hatasının önüne geçmek amacıyla, benzer niteliklere sahip ta inmazlar için verilmi internet satı ilanları üzerinden kar ıla tırma ile kontroller yapılmı tır. Bu ilanlardaki kıymetler henüz gerçekte memi , içinde pazarlık payı bulunan de erler olup, emsal olarak de erlendirilemezler, ancak bölgenin emlak piyasası hakkında fikir verici güçlü delil niteli indedirler. Bu ilanlardan ta inmaza yakın konumda yer alan örnek a a ıda sunulmu tur. Satı a konu ta inmazın cins tashihli olması olumlu özellik olarak dikkate alınmı , kargir yapı erefiye de eri olarak zemin de erine eklenmi tır.

URLA YELALTI KEKLİKTEPEDE DENİZ MANZARALI 526 M2 HİSSELİ TARLA



4.500.000 TL 
m² fiyatı: 8.555 TL/m²

Izmir / Urla / Yelaltı Mh.

İlan No	1295795015
İlan Tarihi	22 Ocak 2026
Emlak Tipi	Satılık Arsa
İmar Durumu	Tarla
m ²	526
m ² Fiyatı	8.555
Ada No	3.177
Parsel No	14
Pafta No	Belirtilmemiş
Kaka (Emsal)	Belirtilmemiş
Gabari	Belirtilmemiş
Krediye Uygunluk	Hayır

Z RA DE ER :Toprak yapısı itibariyle kumlu-tınlı yapıda, derin profilli, kuru tarım arazisi konumundadırlar. Ta inmazlarda tuzluluk, alkalilik, drenaj ve erozyon gibi bitki gelişimini olumsuz etkileyecek özellikler görülmemi tır.Ta inmaz içerisinde 25 adet 25-30 ya arası Badem,2 adet 25-30 ya arası Nar ve 30 adet odun de eri olan muhtelif a açlar bulunmaktadır.

Söz konusu a açlar için bakım, budama, odun de eri ve i çilik masrafları göz önüne alındı ında ke if tarihi itibari ile de erleri;

25 adet 25-30 ya arası Badem a acı de eri: 25(ad)x5.000TL/(ad)=125.000,00TL



2 adet 25-30 ya arası Nar a acı de eri: $2(ad) \times 4.000TL / (ad) = 8.000,00TL$
30 adet odun de eri olan a aç de eri: $30(ad) \times 1.750TL / (ad) = 52.500,00TL$

Toplam a aç de eri: 185.000,00TL'dir.



1.6. TOPLAM DE ER:

3376 ada 16 parsel:

Zemin de eri:6.000 TL/m2 x 9.705,05 m2= 58.230.300,00 TL

A açlar:185.000,00TL

TOPLAM: 58.415.300 TL

2. SONUÇ:

Dosyadaki belge ve bilgiler ile yapılan ke if sonucunda;

**1- zmir li - Urla İçesi,Yenice Mahallesi, 3376 ada 16 parsel sayılı, 9.705,05m2 alanlı
“Kargir Kuleli Bahçe” ana ta mmaz nitelikli gayrimenkul ke if tarihi (20.12.2025) itibariyle
de eri; 58.415.300,00 TL'sidir.**

Bilgi ve incelemenize arz ederiz.29.01.2026

Bilirki i Heyeti

Ali Emre PL KÇ
Gayrimenkul De erleme Uzmanı
Sicil no: 22010

Mehmet TEMEL
Ziraat Mühendisi
Sicil no: 22628

