

**EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**KEKLİKTEPE PROJESİ (İNŞA HALİNDE)
(3198 ADA 4, 5 ve 8 PARSEL)
URLA/İZMİR**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/2565

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
4.1.1	3198 ADA 4 PARSEL	8
4.1.2	3198 ADA 5 PARSEL	8
4.1.3	3198 ADA 8 PARSEL	9
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	11
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	12
4.3	İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	12
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	14
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	14
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	19
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	19
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	19
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	19
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	19
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	20
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	20
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	20
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	21
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	21
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	22
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	23
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	23
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	24



6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	24
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	25
6.3	BÖLGE ANALİZİ.....	26
6.3.1	URLA İLÇESİ.....	26
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	27
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	27
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	29
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	29
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	30
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	30
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ.....	34
8.2	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	35
8.2.1	PARSELİN DEĞER ANALİZİ.....	35
8.2.2	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ.....	35
8.2.3	ULAŞILAN SONUÇ.....	36
8.3	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	37
8.3.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	37
8.3.2	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	39
8.3.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	40
8.3.4	PROJENİN STOK KARŞILAŞTIRMASI BAKIMINDAN GÜNCEL DEĞERİN HESAPLANMASI.....	42
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	43
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	44
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	44
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	44
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	44
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULİÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	44
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	45



1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İntest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 24 Aralık 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda
Ekspertiz Tarihi	: 31 Aralık 2025
Rapor Tarihi	: 08 Ocak 2026
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 795 - 2025/2565
Değerleme Konusu	Yenice Mahallesi, Kekliktepe Caddesi,
Gayrimenkulün Adresi	: Kekliktepe Projesi, (3198 Ada 4, 5 ve 8 Parsel) Urla / İZMİR
	İzmir ili, Urla İlçesi, Yelaltı Mahallesi, Şerifağakulesi Mevkii'nde yer alan, 2.709,08 m ² yüzölçümlü "Bir Zeytini Havi Tarla" nitelikli 3198 Ada 4 Parsel; 10.119,48 m ² yüzölçümlü, "Arsa" Nitelikli 3198 Ada 5 Parsel bünyesinde yer alan "Bodrumlu Mesken" nitelikli 6 Adet Blok / Bağımsız Bölüm; 68.016,76 m ² yüzölçümlü, "Arsa" Nitelikli 3198 Ada 8 Parsel bünyesinde yer alan "Bodrumlu Mesken" nitelikli 67 Adet Blok / Bağımsız Bölüm ve "Mesken" nitelikli 1 Adet Blok / Bağımsız Bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
Tapu Bilgileri Özeti	
İmar Durumu	: Bkz. İmar Durumu Bu rapor, Egeyapı Avrupa GYO A.Ş.'nin yukarıda adresi belirtilen arsa sahipleri ile imzalamış olduğu Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nden kaynaklanan pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
Raporun Konusu	

EGEYAPI KEKLİKTEPE PROJESİ İÇİN TAKDİR EDİLEN BUGÜNKÜ	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.900.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.680.000.000,-TL

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞ. TAAH. YAT. A.Ş.'NİN EGEYAPI KEKLİKTEPE PROJESİ BÜNYESİNDE SÖZLEŞMEDEN DOĞAN (%53) HAK VE FAYDALARI İÇİN TAKDİR EDİLEN BUGÜNKÜ	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.930.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.316.000.000,-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)

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 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Altunizade Mahallesi, İnci Çıkmazı Sokak No: 3, İç kapı No: 8 Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 478 48 18
SERMAYESİ	: 150.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 12.02.2015
NACE KODU	: 64.99.03 (Gayrimenkul yatırım ortaklığı)
FAALİYET KONUSU	: Şirket, 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.



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 değerlendirme 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

4.1.1 3198 ADA 4 PARSEL

SAHİBİ	: Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi V (1/1)
İLİ	: İzmir
İLÇESİ	: Urla
MAHALLESİ	: Yelaltı
MEVKİİ	: Şerifağakulesi
PAFTA NO	: L17-B-16-B-3-A
ADA NO	: 3198
PARSEL NO	: 4
NİTELİĞİ	: Bir Zeytini Havi Tarla
ARSA ALANI	: 2.709,08 m ²
CİLT NO	: 7
SAHİFE NO	: 615
YEVİMİYE NO	: 20171
TAPU TARİHİ	: 23.11.2021

4.1.2 3198 ADA 5 PARSEL

SAHİBİ	: Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi V (1/1)
İLİ	: İzmir
İLÇESİ	: Urla
MAHALLESİ	: Yelaltı
MEVKİİ	: Şerifağakulesi
PAFTA NO	: L17-B-16-B-3-A
ADA NO	: 3198
PARSEL NO	: 5
ANA GAYRİMEKUL NİTELİĞİ	: Arsa
ARSA ALANI	: 10.119,48 m ²
CİLT NO	: 23
YEVİMİYE NO	: 3479
TAPU TARİHİ	: 28.02.2024



invest

2025/2565

3198 ADA 5 PARSEL								
TAŞINMAZ ID	BLOK NO	BB NO	BB NİTELİĞİ	KAT NO	ARSA PAYI			SAHİFE NO
					PAY	/	PAYDA	
132428596	A	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2817	/	17085	2231
132428597	B	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2860	/	17085	2232
132428598	C	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2642	/	17085	2233
132428599	D	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	3083	/	17085	2234
132428600	E	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2771	/	17085	2235
132428601	F	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2912	/	17085	2236

4.1.3 3198 ADA 8 PARSEL

SAHİBİ : Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi V (1/1)
İLİ : İzmir
İLÇESİ : Urla
MAHALLESİ : Yelaltı
MEVKİİ : Şerifağakulesi
PAFTA NO : L17-B-16-B-3-A
ADA NO : 3198
PARSEL NO : 8
ANA GAYRİMEKUL NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 68.016,76 m²
CİLT NO : 23
YEVMIYE NO : 3480
TAPU TARİHİ : 28.02.2024

3198 ADA 8 PARSEL								
TAŞINMAZ ID	BLOK NO	BB NO	BB NİTELİĞİ	KAT NO	ARSA PAYI			SAHİFE NO
					PAY	/	PAYDA	
132428606	A	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2651	/	177490	2237
132428607	B	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	3225	/	177490	2238
132428608	C	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2085	/	177490	2239
132428609	D	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2494	/	177490	2240
132428610	E	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2093	/	177490	2241
132428611	F	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2521	/	177490	2242
132428612	G	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2093	/	177490	2243
132428613	H	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2291	/	177490	2244
132428614	I	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2093	/	177490	2245
132428615	J	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2308	/	177490	2246
132428616	K	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2273	/	177490	2247
132428617	L	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2567	/	177490	2248
132428618	M	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2528	/	177490	2249
132428619	N	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2515	/	177490	2250
132428620	O	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2631	/	177490	2251
132428621	P	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2267	/	177490	2252

132428622	R	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2631	/	177490	2253
132428623	S	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2260	/	177490	2254
132428624	T	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2501	/	177490	2255
132428625	U	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2264	/	177490	2256
132428626	V	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2494	/	177490	2257
132428627	Y	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2233	/	177490	2258
132428628	Z	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2521	/	177490	2259
132428629	AA	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2222	/	177490	2260
132428630	AB	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2695	/	177490	2261
132428631	AC	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2172	/	177490	2262
132428632	AD	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2525	/	177490	2263
132428633	AE	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2579	/	177490	2264
132428634	AF	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2591	/	177490	2265
132428635	AG	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2475	/	177490	2266
132428636	AH	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2591	/	177490	2267
132428637	AI	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2591	/	177490	2268
132428638	AJ	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2591	/	177490	2269
132428639	AK	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2662	/	177490	2270
132428640	AL	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2710	/	177490	2271
132428641	AM	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	3038	/	177490	2272
132428642	AN	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2447	/	177490	2273
132428643	AO	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2447	/	177490	2274
132428644	AP	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2504	/	177490	2275
132428645	AR	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2554	/	177490	2276
132428646	AS	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2738	/	177490	2277
132428647	AT	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2755	/	177490	2278
132428648	AU	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	3036	/	177490	2279
132428649	AV	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2914	/	177490	2280
132428650	AY	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	3273	/	177490	2281
132428651	AZ	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2914	/	177490	2282
132428652	BA	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	3037	/	177490	2283
132428653	BB	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2914	/	177490	2284
132428654	BC	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	3273	/	177490	2285
132428655	BD	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2914	/	177490	2286
132428656	BE	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	3076	/	177490	2287
132428657	BF	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2914	/	177490	2288
132428658	BG	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	3274	/	177490	2289
132428659	BH	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	3051	/	177490	2290
132428660	BI	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	3689	/	177490	2291
132428661	BJ	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	3006	/	177490	2292
132428662	BK	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	3057	/	177490	2293
132428663	BL	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2905	/	177490	2294
132428664	BM	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2469	/	177490	2295
132428665	BN	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2403	/	177490	2296
132428666	BO	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2271	/	177490	2297
132428667	BP	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2349	/	177490	2298
132428668	BR	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2597	/	177490	2299
132428669	BS	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2341	/	177490	2300
132428670	BT	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	3655	/	177490	2301
132428671	BU	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2425	/	177490	2302
132428672	BV	1	BODRURLU MESKEN	BODRUM+ZEMİN KAT	2407	/	177490	2303

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 18.12.2025 tarihinde temin edilen Taşınmazlara ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara ait tapu kaydı belgeleri ekte sunulmuştur.

Tüm Parsel ve Bağımsız Bölümlerin Şerhler Hanesinde:

- Tamamında/hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (Lehtar: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi VKN:3250581454, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi VKN:3250581454 (Tarih: 29.12.2023, Yevmiye No: 26038)

3198 Ada 5 Parsel Bünyesinde yer alan Bağ. Böl.'lerin Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı : 08/02/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: Tarih: 28.02.2024 tarih, Yevmiye No: 3479)

3198 Ada 8 Parsel Bünyesinde yer alan Bağ. Böl.'lerin Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı : 08/02/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: Tarih: 28.02.2024 tarih, Yevmiye No: 3480)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(UAVTBK:109077160)(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (Tarih: Tarih: 25.03.2022 tarih, Yevmiye No: 6391)

3198 Ada 8 Parsel Bünyesinde yer alan Bağ. Böl.'lerin İrtifaklar Hanesinde:

- Diğer İrtifak Hakkı : Krokide A harfi ile gösterilen 29,99 m2 lik trafo yeri ve B ile gösterilen 5,00 m2 lik kablo güzergahı Tedaş Genel Müdürlüğü lehine , 3198 ada 8 parsel aleyhine , 29 yıllığına 1 TL iz bedelle irtifak hakkı kurulmuştur.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (Tarih: 27.12.2023, Yevmiye No: 25838)

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapora konu tüm taşınmazların üzerinde Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. ve Egeyapı Avrupa GYO A.Ş. lehine "Tamamında/hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır." şerhi; bulunmakta olup taşınmazın alım ve satımına engel teşkil etmemektedir.

Yanı sıra 3198 ada 5 ve 8 nolu parsel bünyesinde yer alan bağımsız bölümler üzerinde yönetim planı beyanları; yalnızca 3198 ada 8 nolu parsel bünyesinde yer alan bağımsız bölümler üzerinde ise TEDAŞ lehinde irtifak hakkı ve "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(UAVTBK:109077160)" beyanı bulunmakta olup; riskli yapı beyanı taşınmazların ilk yapı ruhsatı tarihinden önce konulmuş olması sebebiyle bahse konu yapı Kekliktepe Projesi'nden önceki yapıya ait olduğu anlaşılmış ve dikkate alınmamıştır. Yönetim Planı beyanı Kat Mülkiyeti Kanun'u kapsamında konulmakta, İrtifak Hakkı tesisi ise taşınmazın alım ve satımına engel teşkil etmemektedir.



Sermaye Piyasası'nın 28 Mayıs 2013 tarihli Tebliği'nin yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar başlığı altında yer alan 22 maddesinin (C) bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Taşınmazların GYO portföyünde proje başlığı altında yer almasına engel bir durum söz konusu değildir.

4.2.2 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkuller üzerinde iktisabını kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmazların GYO portföyünde "Proje" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Urla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde rapora konu taşınmazlara ait imar durumu bilgileri aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

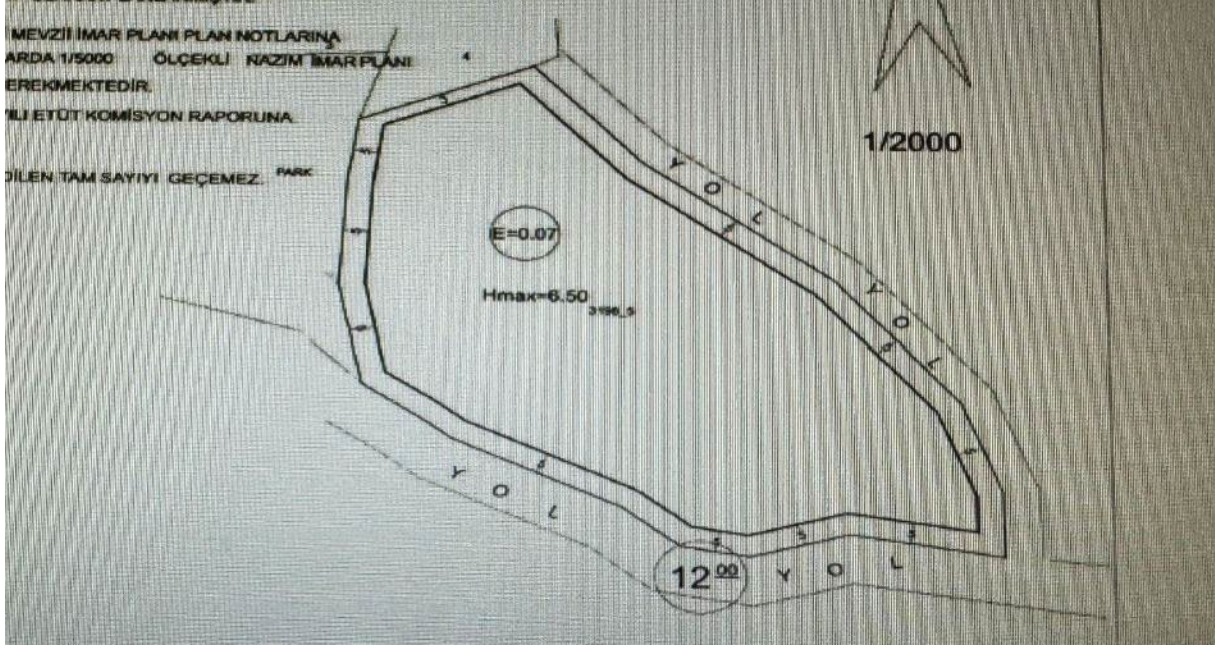
3198 Ada 4 Parsel:

1/5000 ölçekli Urla Nazım İmar Planı kapsamında "**Kısmen Az Yoğun Gelişme Konut Alanı, Kısmen Yeşil Alan**" olarak belirlenen sahada konumlu olduğu, "Az Yoğun Gelişme Konut Alanı" için yapılaşma koşullarının "Ayrık Nizam, Emsal 0,15" şeklinde olduğu ancak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılıp onaylanmadan taşınmaz bünyesinde yapılaşmaya izin verilmeyeceği şifahen öğrenilmiştir.



3198 Ada 5 Parsel:

10.02.1995 tasdik tarihli, 170 Sayılı, 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı kapsamında "Özel Mahsul Alanı" olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve **"KAKS:0,07, Hmax: 6,50 m (2 Kat)"** yapılaşma şartlarına sahip olduğu, yanı sıra parsel bünyesinde birden fazla blok yapılabileceği ve blok sayısının **arsa m²/1500** formülü ile elde edilen tam sayısı geçemeyeceği öğrenilmiştir.



3198 Ada 8 Parsel:

25.12.2003 tasdik tarihli, 194 Sayılı, 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve **"KAKS:0,15, Hmax: 6,50 m (2 Kat)"** yapılaşma şartlarına sahip olduğu, yanı sıra parsel bünyesinde birden fazla blok yapılabileceği ve blok sayısının **arsa m²/1000** formülü ile elde edilen tam sayısı geçemeyeceği öğrenilmiştir.



4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazlardan 3198 ada 4 parsel, 1/5000 ölçekli Urla Nazım İmar Planı kapsamında; 3198 ada 5 parsel, 10.02.1995 tasdik tarihli; 3198 ada 8 parsel 25.12.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı kapsamında yer almakta olup imar durumlarının son üç yıl içerisinde değişmediği bilgisi şifahi öğrenilmiştir.

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

Urla Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde Kekliktepe Projesi bünyesinde 3194 ada 5 ve 8 nolu parseller üzerinde yer alan blok/bağımsız bölüm ve ortak alanlara ait aşağıda detayları belirtilen ruhsatlar ve ruhsat eki kat irtifakına esas onaylı mimari projeler incelenmiştir.

3194 ada 4 parsel bünyesinde herhangi bir ruhsat veya mimari projeye rastlanmamıştır.

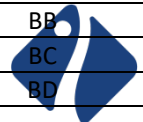
3198 ADA 5 PARSEL - VİLLALARA AİT RUHSAT BİLGİLERİ								
BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO/SAYISI	RUHSATIN VERİLİŞ AMACI	KULLANIM AMACI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	KAT SAYISI
A	1	YENİ YAPI	MESKEN	30.03.2023	155	4B	256,65	2
B	1	YENİ YAPI	MESKEN	30.03.2023	155	4B	256,65	2
C	1	YENİ YAPI	MESKEN	30.03.2023	155	4B	256,65	2
D	1	YENİ YAPI	MESKEN	30.03.2023	155	4B	256,65	2
E	1	YENİ YAPI	MESKEN	30.03.2023	155	4B	256,65	2
F	1	YENİ YAPI	MESKEN	30.03.2023	155	4B	256,65	2
TOPLAM							1.539,90	

3198 ADA 5 PARSEL - SÜS HAVUZU RUHSAT BİLGİLERİ								
BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO/SAYISI	RUHSATIN VERİLİŞ AMACI	KULLANIM AMACI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	KAT SAYISI
1 NOLU SÜS HAVUZU	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	30.03.2023	155	2B	32,00	-
2 NOLU SÜS HAVUZU	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	30.03.2023	155	2B	32,00	-
3 NOLU SÜS HAVUZU	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	30.03.2023	155	2B	32,00	-
4 NOLU SÜS HAVUZU	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	30.03.2023	155	2B	32,00	-
5 NOLU SÜS HAVUZU	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	30.03.2023	155	2B	32,00	-
6 NOLU SÜS HAVUZU	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	30.03.2023	155	2B	32,00	-
TOPLAM							192,00	

3198 ADA 5 PARSEL - İSTİNAT DUVARI RUHSAT BİLGİLERİ								
BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO/SAYISI	RUHSATIN VERİLİŞ AMACI	KULLANIM AMACI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	KAT SAYISI
-	-	İSTİNAT DUVARI	İSTİNAT DUVARI	30.03.2023	155	2A	2.400,00	-

3198 ADA 5 PARSEL - VİLLALARA AİT RUHSAT BİLGİLERİ

BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO/SAYISI	RUHSATIN VERİLİŞ AMACI	KULLANIM AMACI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	KAT SAYISI
A	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	278,31	2
B	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	294,41	2
C	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	252,00	2
D	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	288,64	2
E	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	252,00	2
F	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	288,64	2
G	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	252,00	2
H	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	256,65	2
I	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	252,00	2
J	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	256,65	2
K	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	256,65	2
L	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	288,64	2
M	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	288,64	2
N	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	288,64	2
O	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	285,79	2
P	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	256,65	2
R	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	285,79	2
S	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	256,65	2
T	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	285,79	2
U	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	256,65	2
V	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	285,79	2
Y	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	256,65	2
Z	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	278,31	2
AA	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	256,65	2
AB	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	278,31	2
AB	1	TADİLAT	MESKEN	18.12.2023	285	4B	278,31	2
AC	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	256,65	2
AD	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	278,31	2
AE	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	285,79	2
AF	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	288,64	2
AG	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	285,79	2
AH	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	288,64	2
AI	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	288,64	2
AJ	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	288,64	2
AK	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	285,79	2
AL	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	288,64	2
AM	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	288,64	2
AN	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	285,79	2
AO	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	285,79	2
AP	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	288,64	2
AR	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	288,64	2
AS	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	285,79	2
AT	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	285,79	2
AU	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	294,41	2
AV	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	294,41	2
AY	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	325,56	2
AZ	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	294,41	2
BA	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	294,41	2
BB	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	294,41	2
BC	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	325,56	2
BD	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	294,41	2



BE	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	294,41	2
BF	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	294,41	2
BG	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	325,56	2
BH	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	294,41	2
BI	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	325,56	2
BJ	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	294,41	2
BK	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	294,41	2
BL	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	294,41	2
BM	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	256,65	2
BN	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	285,79	2
BO	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	278,31	2
BP	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	278,31	2
BR	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	278,31	2
BS	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	285,79	2
BT	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	325,56	2
BU	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	278,31	2
BV	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	278,31	2
TOPLAM							19.002,01	

3198 ADA 5 PARSEL - SÜS HAVUZLARINA AİT RUHSAT BİLGİLERİ								
BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO/SAYISI	RUHSATIN VERİLİŞ AMACI	KULLANIM AMACI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	KAT SAYISI
A	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
B	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
C	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
D	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
E	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
F	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
G	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
H	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
I	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
J	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
K	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
L	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
M	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
N	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
O	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
P	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
R	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
S	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
T	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
U	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
V	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
Y	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
Z	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
AA	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
AB	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
AC	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
AD	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
AE	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
AE	-	YENİDEN	SÜS HAVUZU	29.07.2025	322	2B	32,00	
AF	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
AG	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
AH	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
AI	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-



AJ	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
AK	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
AL	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
AM	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
AN	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
AO	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
AP	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
AR	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
AS	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
AT	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
AU	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
AV	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
AY	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
AZ	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
BA	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
BB	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
BC	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
BD	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
BE	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
BF	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
BG	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
BH	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
BI	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
BJ	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
BK	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
BL	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
BM	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
BN	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
BO	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
BP	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
BR	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
BS	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
BT	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
BU	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
BV	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	32,00	-
BY (SOSYAL TESİS)	-	YENİ YAPI	SÜS HAVUZU	25.05.2023	285	2B	47,50	-
TOPLAM							2.191,50	

3198 ADA 5 PARSEL SOSYAL TESİS/ORTAK ALANLARA AİT RUHSAT BİLGİLERİ								
BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO/SAYISI	RUHSATIN VERİLİŞ AMACI	KULLANIM AMACI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	KAT SAYISI
BY (SOSYAL TESİS)	1	YENİ YAPI	MESKEN	25.05.2023	285	4B	36,00	1
ÇOCUK OYUN ALANI	-	YENİ YAPI	-	25.05.2023	285	2B	137,00	1
MESCİT-YEMEK SALONU	-	YENİ YAPI	-	25.05.2023	285	2B	195,40	1
SU DEPOSU (1 NOLU)	-	YENİ YAPI	-	25.05.2023	285	1B	40,00	-
SU DEPOSU (2 NOLU)	-	YENİ YAPI	-	25.05.2023	285	1B	40,00	-
SU DEPOSU (3 NOLU)	-	YENİ YAPI	-	25.05.2023	285	1B	40,00	-
SU DEPOSU (4 NOLU)	-	YENİ YAPI	-	25.05.2023	285	1B	40,00	-
GÜVENLİK KULÜBESİ	-	YENİ YAPI	-	25.05.2023	285	1A	6,00	1
TEKNİK ALAN	-	YENİ YAPI	-	25.05.2023	285	4B	206,00	1
YAĞMUR SUYU ARITMA TESİSİ	-	YENİ YAPI	-	25.05.2023	285	1B	200,00	-
	-	İSTİNAT DUVARI	-	25.05.2023	285	2A	7.250,00	-
TOPLAM							8.190,40	

Yukarıdaki tablolarda detaylı olarak belirtilen ruhsatlara ait bilgiler özetle aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

3198 ADA 5 PARSEL - TOPLAM RUHSAT ALANLARI						
ADA/PARSEL	RUHSATIN VERİLİŞ AMACI	KULLANIM AMACI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
3198/5	YENİ YAPI	6 ADET MESKEN	30.03.2023	155	4B	1.539,90
	YENİ YAPI	6 ADET SÜS HAVUZU	30.03.2023	155	2B	192,00
	YENİ YAPI	İSTİNAT DUVARI	30.03.2023	155	2B	2.400,00
TOPLAM						4.131,90

3198 ADA 5 PARSEL SOSYAL TESİS/ORTAK ALANLARA AİT RUHSAT BİLGİLERİ						
ADA/PARSEL	RUHSATIN VERİLİŞ AMACI	KULLANIM AMACI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
3198/8	YENİ YAPI	68 ADET MESKEN (BY-SOSYAL TESİS DAHİL)	25.05.2023	285	4B	19.038,01
	YENİ YAPI	68 ADET SÜS HAVUZU (BY- SOSYAL TESİS DAHİL)	25.05.2023	285	2B	2.191,50
	YENİ YAPI	SOSYAL TESİS/ORTAK ALAN	25.05.2023	285	-	904,40
	YENİ YAPI	İSTİNAT DUVARI	25.05.2023	285	2B	7.250,00
TOPLAM						29.383,91

NİTELİĞİ	3198 ADA 5 PARSEL İNŞAAT ALANI (m ²)	3199 ADA 8 PARSEL İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
BAĞIMSIZ BÖLÜM (MESKEN/SOSYAL TESİS)	1.539,90	19.038,01	20.577,91
SÜS HAVUZU (MESKEN/SOSYAL TESİS)	192,00	2.191,50	2.383,50
SOSYAL TESİS / ORTAK ALAN	-	904,40	904,40
İSTİNAT DUVARI	2.400,00	7.250,00	9.650,00
TOPLAM	4.131,90	29.393,91	33.515,81

Taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde, herhangi bir tutanak, encümen kararı, mahkeme yazışmaları vb. olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

Yanı sıra Urla Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş kat irtifakına esas mimari projeleri incelenmiştir.

Halihazırda Kekliktepe Projesi bünyesinde düzenlenmiş ruhsatlara esas yapıların inşai faaliyetlerinin devam ettiği tespit edilmiştir.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde inşası devam eden proje, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapıların yapı denetimi, Yeni Mah. Anadolu Cad. No: 49B, Aliağa / İZMİR, adresinde faaliyet gösteren Çankaya Teknik Yapı Denetim Limited Şirketi firması tarafından yürütülmektedir.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Halihazırda 3198 ada 5 ve 8 parsel bünyesinde yer alan tüm bloklara ait 2023 yılında alınmış Enerji Kimlik Belgeleri incelenmiştir. Yapılan incelemelerde taşınmazların "B" sınıf enerji performansına sahip olduğu tespit edilmiştir.

3198 ada 4 parsel numaralı taşınmaz ise boş durumda 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 taşınmazlardan 3198 ada 5 ve 8 parseller üzerinde yer alan bloklar için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatları itibarıyla inşai faaliyetleri devam etmektedir. Halihazırda projede değişiklik yapılmadığı sürece yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

3198 ada 4 parsel numaralı taşınmaz ise boş durumdadır. ve "Bir Zeytini Havi Tarla" niteliğindedir.

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

İlgili mevzuat uyarınca 3198 ada 5 ve 8 nolu parsel üzerinde inşası devam eden taşınmazlara ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

3198 ada 4 parsel numaralı taşınmaz ise boş durumda ve "Bir Zeytini Havi Tarla" niteliğindedir.

4.4 GAYRİMENKULÜN 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 (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.



invest

2025/2565

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapora konu taşınmazlardan 3198 ada 4 parselin mülkiyeti, 23.11.2021 tarih ve 20171 yevmiye numaralı Satış işlemi ile; 3198 ada 5 parsel bünyesinde yer alan tüm bağımsız bölümlerin mülkiyeti, 28.02.2024 tarih ve 3479 yevmiye numaralı "Kat İrtifakı Tesisi" işlemi ile; 3198 ada 8 parsel bünyesinde yer alan tüm bağımsız bölümlerin mülkiyeti, 28.02.2024 tarih ve 3480 yevmiye numaralı "Kat İrtifakı Tesisi" işlemi ile Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmiş olup daha sonra herhangi bir alım– satım işlemi olmamıştır. Taşınmazın daha önceki satış ve malik bilgilerine ulaşılamamıştır.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Rapora konu taşınmazlar için, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi ile Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 16.09.2022 tarihinde Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşmeye göre Arsa üzerinde yapılacak projede yer alacak bağımsız bölümlerin satışlarından elde edilecek **Paylaşım Esas Satış Hasılatı'nın %53'ü yükleniciye (Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.), %47'si ise Arsa Sahibi'ne (Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.)** ait olacak şekilde paylaşılmıştır.



invest

2025/2565

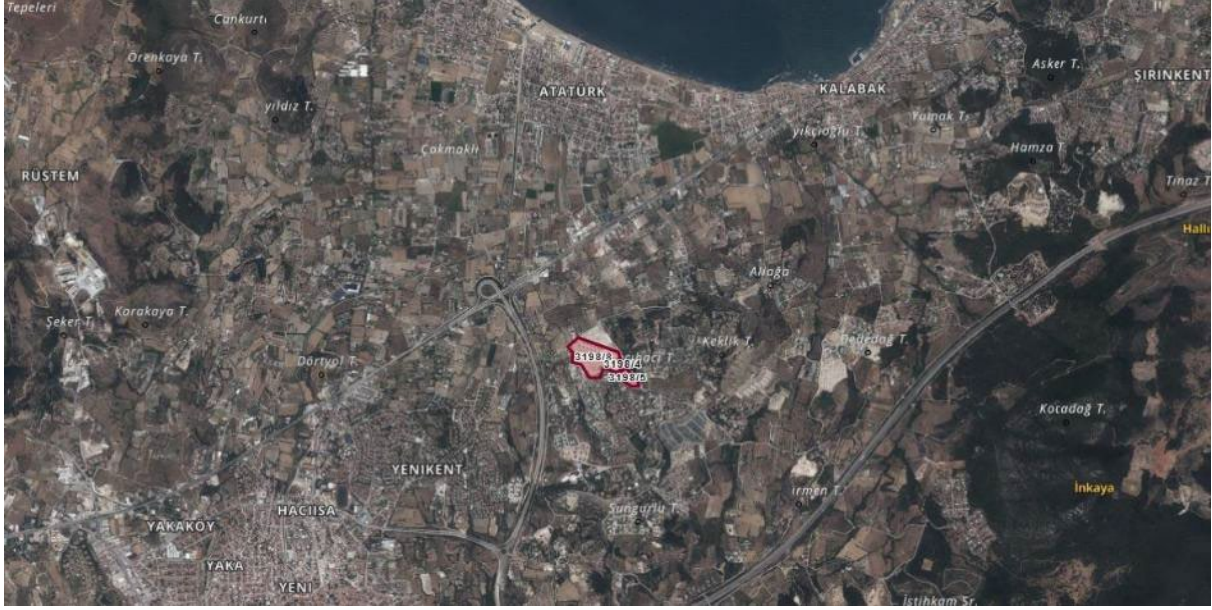
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir İli, Urla İlçesi, Yenice Mahallesi, Kekliktepe Caddesi üzerinde, üç ayrı parsel üzerine inşa edilmekte olan Kekliktepe Projesidir.

Taşınmazların yakın çevresinde orta ve üst gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan, ayrıık nizamda inşa edilmiş, kısmen 1 - 3 katlı villa ve villa siteleri, çok sayıda zeytinlik vasıflı boş araziler ile eğitim ve sağlık kurumları bulunmaktadır.

Taşınmazlar topografik olarak hafif eğimli bir bölgede yer almakta ve bölgenin teknik alt yapısı tamamlanmıştır. Taşınmazların konumlu olduğu siteye toplu taşımlara araçları ve özel araçları ile ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Egeyapı Kekliktepe Projesi, 3198 ada 4, 5 ve 8 nolu parseller üzerinde, betonarme karkas yapı tarzında ve ayırık nizamda inşa edilen toplam 74 adet blok ve bağımsız bölümden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- Yanı sıra parseller bünyesinde ruhsata tabi 74 adet süs havuzu, ortak alanlar ve istinat duvarı inşaları bulunmaktadır.
- Egeyapı Kekliktepe Projesi bünyesinde inşai faaliyetler tamamlandıktan sonra sosyal tesis, çocuk oyun alanları, açık ve kısmi kapalı otopark alanları, peyzaj ve yürüyüş alanları ile 7/24 güvenlik hizmetinin olacağı öğrenilmiştir.
- Egeyapı Kekliktepe Projesinin parseller bünyesinde detaylı bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

3198 Ada 4 Parsel:

- Değerlemeye konu taşınmaz İzmir İli, Urla İlçesi, Yelaltı Mahallesi, Şerifağakulesi Mevkii'nde yer alan 2.709,08 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, "Bir Zeytini Havi Tarla" nitelikli 3198 ada 4 nolu parseldir.
- Taşınmazın konumu; Kadastro Müdürlüğünde kadastro paftasından teyit edilmiştir.
- Taşınmaz 1/5000 ölçekli Urla Nazım İmar Planı kapsamında "**Kısmen Az Yoğun Gelişme Konut Alanı, Kısmen Yeşil Alan**" olarak belirlenen sahada konumludur.
- Taşınmaza ait 1/1000 ölçekli Mevzii veya Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.
- Parsel güneybatı yönde imar yoluna 8,94 m cepheli, kuzeydoğu yönde kadastral yola 96,49 m cepheli olup diğer yönlerde komşu parsellere cephelidir.
- Parsel üzerinde az sayıda ağaç bulunmakta olup yerinde Kekliktepe projesi inşaatının şantiye araçları için geçiş güzergahı olarak kullanılmaktadır.
- Topografik olarak hafif eğimli arazi yapısına sahiptir.
- Geometrik olarak düzgün olmayan (amorf) biçimdedir.
- Parsel sınırlarını yerinde belirleyici herhangi bir unsur (tel, çit vb) bulunmamaktadır.
- İncelemeler yerinde ve fakat bölgesel olarak yapılmıştır.

3198 Ada 5 Parsel:

- Rapora konu taşınmazlar, 10.119,48 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 3198 ada 5 nolu parsel üzerinde yer alan A, B, C, D, E ve F olmak üzere toplam 6 adet blok ve "Bodrumlu Mesken" nitelikli bağımsız bölümdür.
- Urla Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan dosya incelemesinde rapora konu A, B, C, D, E ve F bloklar için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatları ve kat irtifakına esas mimari projelerin yanı sıra süs havuzu ruhsatları ve istinat duvarı ruhsatı incelenmiştir.
- Taşınmaz onaylı projelerine ve yeni yapı ruhsatlarına göre proje genelinde her blok için 256,65 m² olmak üzere **toplam 1.539,90 m² inşaat alanı ve 2 katlı 6 adet villa**, her süs havuzu için 32 m² olmak üzere **toplam 192,00 m² inşaat alanı 6 adet süs havuzu** ve **2.400 m² inşaat alanı istinat duvarı** olmak üzere **parsel bünyesinde toplam 4.131,90 m² inşaat alanı** tasarlandığı tespit edilmiştir.



3198 Ada 8 Parsel:

- Rapora konu taşınmazlar, 68.016,76 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 3198 ada 8 nolu parsel üzerinde yer alan toplam 67 adet blok ve "Bodrumlu Mesken" nitelikli bağımsız bölüm; 1 adet blok ve "Mesken" nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 68 adet blok/bağımsız bölümdür.
- "Mesken" nitelikli "BY" blok sosyal tesis bloğu olarak tasarlanmıştır.
- Urla Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan dosya incelemesinde rapora konu bloklar için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatları ve kat irtifakına esas mimari projelerin yanı sıra süs havuzu ruhsatları, ortak alanlar ve istinat duvarı ruhsatları incelenmiştir.
- Taşınmaz onaylı projelerine ve yeni yapı ruhsatlarına göre proje genelinde tüm bloklar için **toplam 19.038,01 m² inşaat alanı, 2 katlı 67 adet villa ve tek katlı 1 adet mesken (sosyal tesis)**, tüm süs havuzları için **toplam 2.191,50 m² inşaat alanı 68 adet süs havuzu, toplam 940,40 m² inşaat alanı ortak alan** (Çocuk Oyun Alanı, Mescit yemek Salonu, 4 adet Su Deposu, Güvenlik Kulübesi, Teknik Alan, Yağmur Suyu Arıtma Tesisi) ve **7.250 m² inşaat alanı istinat duvarı** olmak üzere **parsel bünyesinde toplam 29.491,91 m² inşaat alanı** tasarlandığı tespit edilmiştir.
- Halihazırda inşai faaliyetleri devam eden taşınmazların ortalama inşaat seviyesinin, yerinde yapılan incelemeler ve ilgisinden edinilen bilgiler doğrultusunda, **%75,64** mertebesinde olduğu tespit edilmiştir.
- 3198 ada 5 parsel ve 3198 ada 8 parsel bünyesinde yer alan bağımsız bölümlere ait kullanım alanları "4.3.2 Belediye İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Gayrimenkule Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler" kısmında yer alan ruhsat alanları kısmında belirtilmiştir.

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 değer 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 gayrimenkulün lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında üzerinde yapı ruhsatlarına uygun bir konut projesi inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı 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 yansımalarıyla 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, 2026 yılında 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 PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

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 Mahallesi'nde 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.



invest

2025/2565

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Tamamlanmış altyapı,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Projenin modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
- Geçerliliği süren yapı ruhsatlarının bulunması,
- Tasarlanan proje bünyesinde sosyal donatı alanlarının mevcudiyeti,
- 3198 ada 5 ve 8 parsel bünyesinde kat irtifakının kurulmuş olması.

Olumsuz etkenler:

- 3198 ada 5 ve 8 nolu parsellerde inşai faaliyetlerin devam ediyor olması (geçici etken),
- Kentsel merkezlere göreceli olarak uzak 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 gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

3198 Ada 4 nolu Parsel için Bölgede Konumlu Olan Satılık Tarla Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede kısmen daha kötü konumda yer alan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında yer alan ancak henüz 18 uygulaması görmediği için yapılaşma izni bulunmadığı beyan edilen, 568,36 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsa 6.000.000,-TL (10.556,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0532 056 80 55)
2. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Kalabak Mahallesi sınırları içerisinde ve kısmen daha kötü konumda yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım imar planı kapsamında, yapılan incelemede Tarım Alanı olarak belirlenen sahada konumlu olduğu düşünülen, 6.670,25 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, 4818 ada 3 parsel numaralı, 3 Dört Zeytini Havi Tarla, 46.000.000,-TL (6.896,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0533 563 43 63)
3. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, kısmen daha kötü konumda yer alan, yapılan incelemede 1/5000 ölçekli Nazım imar planı kapsamında, Tarım Alanı olarak belirlenen sahada konumlu olduğu düşünülen, 9.919,11 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, 3204 ada 1 parsel numaralı, Onbir Zeytini Havi Tarla, 62.000.000,-TL (6.250,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0530 237 37 38)



4. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Yenice Mahallesi sınırları içerisinde ve yapılaşma sınırında yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım imar planı kapsamında, yapılan incelemede Tarım Alanı olarak belirlenen sahada konumlu olduğu düşünülen, 2.157,39 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, 3411 ada 28 parsel numaralı, Beş Zeytinli Tarla, 16.750.000,-TL (7.765,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0553 618 86 78)

3198 Ada 5 ve 8 nolu Parseller için Bölgede Konumlu Olan Satılık Arsa Emsalleri;

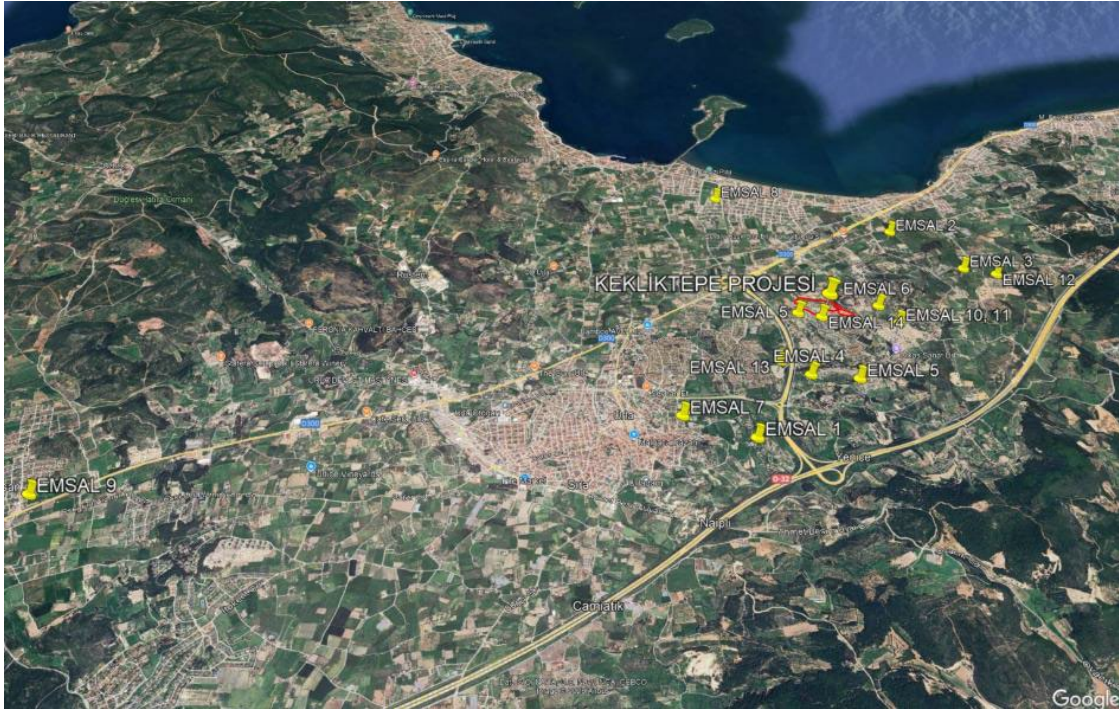
5. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Yenice Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, "Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede ve "KAKS(Emsal): 0.07 Hmax:6,50 m" şeklinde yapılaşma şartları bulunduğu beyan edilen, 3.502,35 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsa, 120.000.000,-TL (34.262,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0506 873 00 00)
6. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Yenice Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, "Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede ve "KAKS(Emsal): 0.07 Hmax:6,50 m" şeklinde yapılaşma şartları bulunduğu beyan edilen, 5.900 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsa, 215.000.000,-TL (36.441,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0532 100 81 70)
7. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Yelaltı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, "Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede ve "TAKS: 0,25, KAKS(Emsal): 0,50, Hmax:6,50 m" şeklinde yapılaşma şartları bulunduğu beyan edilen, 2.076,88 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 3216 ada 1 parsel numaralı arsa, 115.000.000,-TL (55.371,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0535 379 52 62)
8. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Atatürk Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, "Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede ve "TAKS: 0,15, KAKS(Emsal): 0,30 Hmax:6,50 m" şeklinde yapılaşma şartları bulunduğu beyan edilen, 343,74 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 4896 ada 12 parsel numaralı arsa, 12.850.000,-TL (37.382,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0535 393 51 60)
9. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Torasan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, "Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede ve "KAKS(Emsal): 0,30 Hmax:6,50 m" şeklinde yapılaşma şartları bulunduğu beyan edilen, 1.676,45 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 2981 ada 1 parsel numaralı arsa, 35.500.000,-TL (21.175,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0537 780 76 87)

Bölgede Konumlu Olan Satılık Villa Emsalleri;

10. Değerlemeye konu Egeyapı Kekliktepe projesine benzer niteliklerde, yeni inşa edilen Mesa Urla Kekliktepe bünyesinde, 234 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen açık teras alanları ve iç bahçe dahil 172 m² kullanım alanlı olan, 4+1 kullanımlı villa, 55.000.000,-TL (235.042,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0533 351 52 53)
11. Değerlemeye konu Egeyapı Kekliktepe projesine benzer niteliklerde, yeni inşa edilen Mesa Urla Kekliktepe bünyesinde, 189 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen açık

teraz alanları ve iç bahçe hariç 123 m² (terazlar ve iç bahçe 60 m²) kullanım alanlı olan, 4+1 kullanımlı villa, 46.500.000,-TL (246.031,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0533 351 52 53)

12. Değerlemeye konu Egeyapı Kekliktepe projesine göre kısmen daha kötü niteliklerde inşai kaliteye sahip, 4 yıllık Sevilla Kekliktepe bünyesinde, 374 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak teraslar hariç 270 m² alanlı olduğu değerlendirilen, 4+1 kullanımlı villa, 62.500.000,-TL (167.112,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0530 747 28 35)
13. Değerlemeye konu Egeyapı Kekliktepe projesine göre kısmen daha kötü niteliklerde inşai kaliteye ve sosyal donatıya sahip, yeni inşa edilmiş Yenikent Kekliktepe bünyesinde, 270 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 185 m² kullanım alanlı olduğu bilinen 4+1 kullanımlı villa, 42.950.000,-TL (159.074,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0530 747 28 35)
14. Değerlemeye konu Egeyapı Kekliktepe projesine göre kısmen daha kötü niteliklerde inşai kaliteye ve sosyal donatıya sahip, yaklaşık 15 yıllık Bryela Sitesi bünyesinde, 400 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 275 m² alanlı olduğu değerlendirilen, 6+1 kullanımlı villa, 63.000.000,-TL (157.500,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0532 662 92 00)



7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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



invest

2025/2565

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değerin 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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 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 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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

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

3198 ADA 4 PARSEL - TARLA EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m ²)	568,36	6.670,24	9.919,11	2.157,39
İstenen Fiyat (TL)	6.000.000	46.000.000	62.000.000	16.750.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	5.700.000	43.750.000	59.000.000	15.950.000
Birim Değer (TL/m ²)	10.029	6.559	5.948	7.393
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	35%	20%	30%	20%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-15%	15%	20%	0%
Lejant Düzeltmesi (%)	0%	50%	50%	50%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	20%	85%	100%	70%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	12.035	12.134	11.896	12.568
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	12.160			

Satılık tarla emsallerine ilişkin düzeltme notlarımız aşağıdaki gibidir.

- Emsal taşınmazlar, konum, manzara, çevresindeki yapılaşmalar vb. şerefiyeleri dikkate alındığında 1, 2, 3 ve 4 nolu emsaller konumları ve çevresindeki yapılaşmaları dikkate alındığında düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve sırasıyla %35, %20, %30 ve %20 konum/şerefiye düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsaller yüzölçümü olarak değerlendirildiğinde genel olarak yüzölçümleri büyüdükçe birim değer düşmektedir. Bu doğrultuda 1 nolu emsal yüzölçümünün rapora konu taşınmaza göre küçük olması sebebiyle %15 yüksek şerefiyeli; yüzölçümü 2.000 m² ile 3.000 m² arasında olan 4 nolu emsal benzer şerefiyeli, 5.000 m² ile 7.500 m² arasında olan 2 nolu emsal ise %15; 7.500 m² ile 10.000 m² arasında olan 3 nolu emsal %20 düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve kullanım alanı düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsal taşınmazlardan 1 nolu emsal halihazırda uygulama imar planı dahilinde olmasına rağmen 18 uygulaması görmemiş olması sebebiyle benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve lejant düzeltmesi getirilmemiştir.
- Emsal 2, 3 ve 4 halihazırda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı dahilinde Tarım Alanı olarak belirlenen bölgede konumlu oldukları anlaşıldığından düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %50 lejant düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsal taşınmazların halihazırda yapılaşma hakkı bulunmaması sebebiyle yapılaşma hakkı düzeltmesi getirilmemiştir.
- Emsallerin tamamında %4-5 aralığında pazarlık uygulanmıştır.



3198 ADA 5 PARSEL – ARSA EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	5	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	3.502,35	5.900,00	2.076,88	343,74	1.676,45
İstenen Fiyat (TL)	120.000.000	215.000.000	115.000.000	12.850.000	35.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	105.000.000	185.000.000	100.000.000	12.050.000	33.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	29.980	31.356	48.149	35.056	19.684
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	0%	20%	-20%	50%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	-15%	-10%	-15%	-25%	-20%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	-60%	-20%	-20%
Proje Geliştirmeye Uygunluk (%)	5%	5%	5%	30%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-10%	-5%	-50%	-35%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	26.980	29.790	24.075	22.785	23.620
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	25.450				

Satılık arsa emsallerine ilişkin düzeltme notlarımız aşağıdaki gibidir.

- Emsal taşınmazlar, konum, manzara, çevresindeki yapılaşmalar vb. şerefiyeleri dikkate alındığında 5 ve 6 nolu emsaller benzer şerefiyeli; 6 ve 9 nolu emsaller konumları ve çevresindeki yapılaşmaları dikkate alındığında düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve sırasıyla %20 ve %50 konum/şerefiye düzeltmesi getirilmiştir.
 - Emsal 8 ise denize daha yakın mesafede konumlu olması sebebiyle %20 yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve konum/şerefiye düzeltmesi getirilmiştir.
 - Emsaller yüzölçümü olarak değerlendirildiğinde genel olarak yüzölçümleri büyüdükçe birim değer düşmektedir. Bu doğrultuda yüzölçümü 2.000 m² ile 4.000 m² arasında olan 5 ve 7 nolu emsaller %15, 5.000 m² ile 7.500 m² arasında olan 6 nolu emsal %10; 1.000 m²'nin altındaki emsal 8 %25; 1.000 m² ile 2.000 m² arasında olan emsal 9 ise %20 yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve bu doğrultuda yüzölçümü düzeltmesi getirilmiştir.
 - Emsal taşınmazlar yapılaşma haklarındaki KAKS(Emsal) değerleri dikkate alındığında 5 ve 6 nolu emsal aynı KAKS(Emsal) değerine sahip olması sebebiyle benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve herhangi bir yapılaşma hakkı düzeltmesi getirilmemiştir.
 - Ancak 7 nolu emsal, 0,50 KAKS(Emsal) değerine sahip olması sebebiyle yapılaşabilir alan açısından çok yüksek şerefiyeli; 8 ve 9 nolu emsaller ise 0,30 KAKS(Emsal) değerine sahip olması sebebiyle yapılaşabilir alan açısından yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve emsal 7 için %60; emsal 8 ve 9 için %20 yapılaşma hakkı düzeltmesi getirilmemiştir.
 - Parseller üzerinde gerçekleştirilen projenin emsal taşınmazların yüzölçümleri dikkate alındığında daha nitelikli olacağı kabul edilerek taşınmazların yüzölçümleri itibarıyla sırasıyla %5, %5, %5, %30 ve %10 mertebesinde Proje Geliştirmeye Uygunluk düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsallerin tamamında %8-15 aralığında pazarlık uygulanmıştır.

3198 ADA 8 PARSEL – ARSA EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	5	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	3.502,35	5.900,00	2.076,88	343,74	1.676,45
İstenen Fiyat (TL)	120.000.000	215.000.000	115.000.000	12.850.000	35.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	105.000.000	185.000.000	100.000.000	12.050.000	33.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	29.980	31.356	48.149	35.056	19.684
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	0%	20%	-20%	50%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	-25%	-20%	-25%	-40%	-30%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	20%	20%	-30%	-10%	-10%
Proje Geliştirmeye Uygunluk (%)	10%	10%	10%	40%	15%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	10%	-25%	-30%	25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	31.480	34.490	36.110	24.540	24.605
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	30.245				

Satılık arsa emsallerine ilişkin düzeltme notlarımız aşağıdaki gibidir.

- Emsal taşınmazlar, konum, manzara, çevresindeki yapılaşmalar vb. şerefiyeleri dikkate alındığında 5 ve 6 nolu emsaller benzer şerefiyeli; 6 ve 9 nolu emsaller konumları ve çevresindeki yapılaşmaları dikkate alındığında düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve sırasıyla %20 ve %50 konum/şerefiye düzeltmesi getirilmiştir.
 - Emsal 8 ise denize daha yakın mesafede konumlu olması sebebiyle %20 yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve konum/şerefiye düzeltmesi getirilmiştir.
 - Emsaller yüzölçümü olarak değerlendirildiğinde genel olarak yüzölçümleri büyüdükçe birim değer düşmektedir. Bu doğrultuda yüzölçümü 2.000 m² ile 4.000 m² arasında olan 5 ve 7 nolu emsaller %25, 5.000 m² ile 7.500 m² arasında olan 6 nolu emsal %20; 1.000 m²'nin altındaki emsal 8 %40; 1.000 m² ile 2.000 m² arasında olan emsal 9 ise %30 yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve bu doğrultuda yüzölçümü düzeltmesi getirilmiştir.
 - Emsal taşınmazlar yapılaşma haklarındaki KAKS(Emsal) değerleri dikkate alındığında 5 ve 6 nolu emsal 0,07 KAKS(Emsal) değerine sahip olması sebebiyle yapılaşabilir alan açısından düşük şerefiyeli; 7 nolu emsal, 0,50 KAKS(Emsal) değerine sahip olması sebebiyle yapılaşabilir alan açısından çok yüksek şerefiyeli; 8 ve 9 nolu emsaller ise 0,30 KAKS(Emsal) değerine sahip olması sebebiyle yapılaşabilir alan açısından yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve emsal 7 için %60; emsal 8 ve 9 için %20 yapılaşma hakkı düzeltmesi getirilmemiştir.
 - Parseller üzerinde gerçekleştirilen projenin emsal taşınmazların yüzölçümleri dikkate alındığında daha nitelikli olacağı kabul edilerek taşınmazların yüzölçümleri itibariyle sırasıyla %10, %10, %10, %40 ve %15 mertebesinde Proje Geliştirmeye Uygunluk düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsallerin tamamında %8-15 aralığında pazarlık uygulanmıştır.

SATILIK VİLLA EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	10	11	12	13	14
Kullanım Alanı (m ²)	234	189	374	270	400
İstenen Fiyat (TL)	55.000.000	46.500.000	62.500.000	42.950.000	63.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	235.043	246.032	167.112	159.074	157.500
Konum/Site Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	0%	10%	20%	15%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	35%	25%	40%	40%	45%
İnşai Kalite Düzeltmesi (%)	15%	15%	25%	25%	25%
Pazarlık Payı (%)	-3%	-5%	-3%	-3%	-3%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	47%	35%	72%	82%	82%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	345.515	332.145	287.435	289.515	286.650
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	308.000				

Satılık villa emsallerine ilişkin düzeltme notlarımız aşağıdaki gibidir.

- 10 ve 11 nolu emsaller benzer niteliklerde proje olması sebebiyle Konum/Site Şerefiye Düzeltmesi uygulanmamıştır. Bağımsız bölümler bünyesindeki planlamalar doğrultusunda iç bahçe teras vb alanların planlaması ve kullanılmış olmaları sebebiyle %15 inşai kalite düzeltmesi yapılmıştır.
- 12, 13 ve 14 nolu emsaller ise konumlu oldukları site bünyesindeki sosyal donatı alanları dikkate alındığında düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve sırasıyla %10, %20 ve %15 Konum/Site Şerefiye Düzeltmesi getirilmiştir.
- Yine 12, 13 ve 14 nolu emsaller ise bina yaşı ve inşai kaliteleri dikkate alındığında düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve her birinde %25 oranında İnşai Kalite Düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsal taşınmazların kullanım alanları beyan edilirken genellikle olduğundan daha büyük beyan edildiğinden tüm emsallere emsal açıklamalarında belirtilen alanları karşılaştırılarak %25 ila %45 aralığında Kullanım Alanı Düzeltmesi getirilmiştir. Yanı sıra rapora konu proje bünyesindeki meskenler genellikle ortalama 200 m² ila 300 m² arasındadır. Kullanım Alanı Düzeltmesinde bu husus da dikkate alınmıştır.
- Emsallerin tamamında %3 pazarlık uygulanmıştır.

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizlerinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak rapora konu parseller için takdir edilen m² birim değerleri ve Pazar değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PARSEL DEĞERİ (TL)
3198/4	2.709,08	12.160	32.940.000
3198/5	10.119,48	25.450	257.540.000
3198/8	68.016,76	30.245	2.057.170.000
TOPLAM			2.347.650.000

8.2 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.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler¹ dikkate alınmıştır.

- a. Parselin değeri
- b. Parsel üzerindeki inşai yatırımların değeri

8.2.1 PARSELİN DEĞER ANALİZİ

Parsellerin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiş olup 8.1.1'de de görüleceği üzere parsellerin toplam değeri **2.347.650.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.2.2 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parseller üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan mesken ve süs havuzu, sosyal tesis ve ortak alan birimlerden oluşan proje inşa edilmekte olup halihazırda inşai tamamlanma seviyesi ortalama aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

İnşa edilecek yapıların sınıfları; I-A (Güvenlik Kulübesi), I-B (Su Deposu, Arıtma Tesisi), II-A (İstinat Duvarı), II-B (Süs Havuzu, Çocuk Oyun Alanı, Mescit-Yemek Salonu) ve IV-B (Mesken, Teknik Alan) olarak kabul edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2025 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı I-A, I-B, II-A, II-B ve IV-B olan yapıların m² birim bedelleri sırasıyla 2.100,-TL, 3.050,-TL, 6.600,-TL, 10.200,-TL ve 27.500,-TL'dir. Ancak inşası devam eden projenin lüks standartlarda olmasının yanı sıra projenin uzun sürmesi ve yüksek enflasyon nedeniyle yapıların inşaatları için büyük projeler söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte ve m² birim maliyetleri de bu doğrultuda yaklaşık %30 artırılarak birim bedelleri sırasıyla 2.730,-TL/m², 3.965,-TL/m², 8.580,-TL/m², 13.260,-TL/m² ve 35.750,-TL mertebesinde esas alınmıştır.

¹ Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Yanı sıra ilave maliyetler tabloda ek maliyetler başlığı altında maliyet tablosuna eklenmiş, bu kalemlerin oluşturduğu toplam inşaat maliyeti dikkate alınarak diğer proje giderleri yine aşağıdaki tablodaki oran ve kalemlerin yüzdesel dağılımı şeklinde maliyete ilave edilmiştir.

Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan yatırım maliyeti ve mevcut inşai seviyesi (%75,64) itibariyle yatırımların maliyetleri aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	YAPI SINIFI	ALAN (m²)	m² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
6 ADET MESKEN (3198/5)	4B	1.539,90	35.750	55.051.425
6 ADET SÜS HAVUZU (3198/5)	2B	192,00	13.260	2.545.920
68 ADET MESKEN (SOSYAL TESİS DAHİL) (3198/8)	4B	19.038,01	35.750	680.608.858
68 ADET SÜS HAVUZU (SOSYAL TESİS DAHİL) (3198/8)	2B	2.191,50	13.260	29.059.290
TEKNİK ALAN (3198/8)	4B	206,00	35.750	7.364.500
ÇOCUK OYUN ALANI (3198/8)	2B	137,00	13.260	1.816.620
MESCİT-YEMEK SALONU (3198/8)	2B	195,40	13.260	2.591.004
4 ADET SU DEPOSU (3198/8)	1B	160,00	3.965	634.400
GÜVENLİK KULÜBESİ (3198/8)	1A	6,00	2.730	16.380
YAĞMUR SUYU ARITMA TESİSİ (3198/8)	1B	200,00	3.965	793.000
İSTİNAT DUVARI (3198/5)	2A	2.400,00	8.580	20.592.000
İSTİNAT DUVARI (3198/8)	2A	7.250,00	8.580	62.205.000
TOPLAM		33.515,81	-	863.278.397
Diğer Maliyet Kalemleri				
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri		3,00%	-	25.898.352
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri		4,00%	-	34.531.136
Yatırımcı Sabit Giderleri		2,50%	-	21.581.960
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri		2,50%	-	21.581.960
Müteahhit Ücreti/Taşeronluk Ücreti		20,00%	-	172.655.679
ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			33.999,63	1.139.525.000
MEVCUT İNŞAI TAMAMLANMA SEVİYESİ (%75,64) İTİBARIYLA İNŞAI DEĞERİ				(861.936.710) 862.000.000

8.2.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parsellerin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklükleri ile çarpılarak pazar değeri hesaplanmış ve 8.2.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde mevcut inşai tamamlanma oranı (%75,64) itibariyle hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazların toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre 3198 ada 4, 5 ve 8 nolu parseller üzerinde inşa edilmekte olan Egeyapı Kekliktepe projesinin arsa dahil mevcut inşaat seviyesi itibariyle toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.



invest

2025/2565

3198 ADA 4, 5 ve 8 NOLU PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (TL)	İNŞAİ SEVİYESİ (%75,64) İTİBARIYLA YATIRIMLARIN YUVARLATILMIŞ MALİYET DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
2.347.650.000	862.000.000	3.209.650.000

8.3 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 taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

8.3.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilen projenin büyüklükleri, dikkate alınarak aşağıdaki varsayımlara göre hesaplanmıştır. Aşağıdaki hesaplamalarda ruhsat belgelerindeki alanlar kullanılmıştır.



invest

2025/2565

Varsayımlar

- Rapora konu parseller bünyesinde inşa edilen Egeyapı Kekliktepe projesi bünyesinde toplam 74 (6+68) adet blok/bağımsız bölüm ve ruhsata tabi sosyal tesis/ortak alan yapıları inşa edilmektedir.
- Ancak ilgisinden edinilen bilgiler doğrultusunda BY Blok "Mesken" nitelikli olmasına rağmen, sosyal tesis olarak kullanılacak ve satışa konu edilmeyecektir. Bu sebeple 36 m² kullanım alanlı BY Blok satılabilir bağımsız bölüm alanı olarak dikkate alınmamıştır.
- Rapor içeriğinde parseller bünyesinde inşa edilebilecek satılabilir konut alanı ruhsatlarda bulunan alanlar dikkate alındığında 20.541,91 m², ortak alan ise 3.323,90 m² (BY Blok dahil) 'dir. Buna göre inşaat alanı 23.865,81 m²'dir.
- Yanı sıra ruhsata tabi toplam 9.650 m² istinat duvarı inşa edilmektedir.
- İstinat duvarları eklendiğinde **toplam inşaat alanı 33.515,81 m²'dir.**
- Hesaplanan alanların detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

FONKSİYON	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
73 (6+67) BAĞIMSIZ BÖLÜM	20.541,91
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (BY BLOK-SOSYAL TESİS)	36
SÜS HAVUZU (6+68)	2.383,50
SOSYAL TESİS / ORTAK ALAN	904,40
İSTİNAT DUVARI	9.650,00
TOPLAM	33.515,81

- **Kat karşılığı oranına göre ise Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.'nin %53 hissesine düşen satılabilir bağımsız bölüm alanı toplam 10.887,21 m² olarak hesaplanmıştır.**
- Arsa bünyesinde yapılan tüm maliyetler yükleniciye ait olduğundan maliyet hesabı proje bünyesinde inşa edilecek (arsa sahiplerine ait alanlar da dahil) tüm yapılar dikkate alınarak, hasılat hesabı ise yüklenici firmaya ait olacak satılabilir alanlar üzerinden yapılmıştır.
- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- İnşaatın yaklaşık 1 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşa edilecek yapıların sınıfları; I-A (Güvenlik Kulübesi), I-B (Su Deposu, Arıtma Tesisi), II-A (İstinat Duvarı), II-B (Süs Havuzu, Çocuk Oyun Alanı, Mescit-Yemek Salonu) ve IV-B (Mesken, Teknik Alan) olarak kabul edilmiştir.



- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2025 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı I-A, I-B, II-A, II-B ve IV-B olan yapıların m² birim bedelleri sırasıyla 2.100,-TL, 3.050,-TL, 6.600,-TL, 10.200,-TL ve 27.500,-TL'dir. Ancak inşası devam eden projenin lüks standartlarda olmasının yanı sıra projenin uzun sürmesi ve yüksek enflasyon nedeniyle yapıların inşaatları için büyük projeler söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte ve m² birim maliyetleri de bu doğrultuda yaklaşık %30 artırılarak birim bedelleri sırasıyla 2.730,-TL/m², 3.965,-TL/m², 8.580,-TL/m², 13.260,-TL/m² ve 35.750,-TL mertebesinde esas alınmıştır.
- Yanı sıra ilave maliyetler tabloda ek maliyetler başlığı altında maliyet tablosuna eklenmiş, bu kalemlerin oluşturduğu toplam inşaat maliyeti dikkate alınarak diğer proje giderleri yine aşağıdaki tablodaki oran ve kalemlerin yüzdesel dağılımı şeklinde maliyete ilave edilmiştir.
- **Buna göre tüm maliyetler s.37'deki tabloda gösterilmiş olup katlanılan maliyet 861.936.710,-TL ve kalan inşaat maliyeti ise yaklaşık 277.588.290,-TL olarak hesaplanmıştır.**
- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

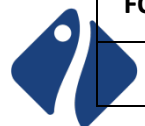
8.3.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Egeyapı Kekliktepe projesi bünyesinde oluşan birimlerin tamamının satılacağı varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır. Buna göre proje bünyesinde oluşacak konut alanların günümüzdeki değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile 308.000,-TL/m² olarak piyasa araştırmalarından hareketle s.36'da hesaplanmıştır.

Proje bünyesinde toplam 20.577,91 m² alanlı konut tasarlanmıştır. Ancak "Mesken" nitelikli BY blok ilgisinden edinilen bilgiler doğrultusunda sosyal tesis olarak kullanılacak ve satışa konu edilmeyecektir. Bu sebeple 36 m² kullanım alanlı BY Blok satılabilir bağımsız bölüm alanı olarak dikkate alınmamıştır. Toplam satılabilir bağımsız bölüm alanı **20.541,91 m²** olarak dikkate alınmıştır.

Buna göre proje hasılatının bugünkü finansal değeri aşağıdaki tablodaki gibidir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
KONUT	20.541,90	308.000	6.326.905.200



invest

2025/2565

8.3.3 İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar :

Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

İlgisinden edinilen bilgiler doğrultusunda satışa sunulan 73 adet meskenin 29 adedi 31.12.2025 tarihine kadar satılmıştır. Toplam proje hasılatı dikkate alındığında ise satılan meskenlerin toplam hasılatı oranı %27,67 olarak hesaplanmıştır.

Bu satışlardan, 31.12.2025 tarihinde kadar tahsil edilen hasılat 1.435.557.360,64 TL'dir. Ancak bahse konu satışların vadeli şekilde gerçekleşmiş olup gelecek tahsilatları 2026 yılı içerisinde 292.565.335,97 TL; 2027 yılı içerisinde 17.039.505,01 TL; 2028 yılı içerisinde ise 5.679.815,31 TL olmak üzere toplam 315.284.656,29 TL'dir.

İlgisinden edinilen bu bilgiler doğrultusunda ön satışı vadeli şekilde gerçekleşen taşınmazlara ait gelecek tahsilatlar, İNA tablosunda ilgili yıllara eklenmiş ve hesaplanmıştır.

Ancak ilgisinin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş taşınmazlara ilişkin değerlendirme tarihinden daha önce yapılan tahsilatlar İNA tablosuna dahil edilmemiş, yalnızca değerlendirme tarihinden sonra üretmesi beklenen nakit akışları tabloda dikkate alınmıştır.

Kalan meskenler için satışların 3 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m² birim bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

	31.12.2025 Tarihi İtibariyle	2026	2027	2028
Satış Gerçekleşme Oranı	27,67%	25,00%	25,00%	22,33%
Villa m² Satış Fiyatı	308.000 TL	338.800 TL	406.500 TL	467.544 TL

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı 33.515,81 m² olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 36'de toplam **1.139.525.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Mevcut durumu itibariyle proje bünyesinde ince inşaat işlerine devam edilmekte olup ilgililerinden alınan bilgilerin yanı sıra yerinde yapılan incelemelerde projenin ortalama

genel tamamlanma seviyesi %75,64 mertebesinde hesaplanmıştır. Buna göre toplam inşaat maliyetinin (1.139.525.000,-TL x %75,64) 861.936.710 TL'lik kısmına katlanıldığı ve kalan inşaat maliyetinin ise 277.588.290,-TL olacağı öngörülmüştür.

İnşaatın kalan %24,36 oranındaki kısmının yaklaşık 1 yıl süreceği 2026 yıl sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır. Buna göre inşaat maliyetlerine ilişkin özet tablo aşağıdaki gibidir.

TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	33.515,81
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	1.139.525.000
KATLANILMIŞ İNŞAAT MALİYETİ (TL)	861.936.710
KALAN İNŞAAT MALİYETİ (TL)	277.588.290
2026 YILI ARTIRILMIŞ KALAN MALİYET (TL)	333.105.948
2026 YILI İNŞAAT MALİYETİ (TL)	333.105.948

Finansman Maliyeti:

Projenin lansman ve satışa başlanmasına kadar geçen süredeki finansmanının müteahhit firma tarafından karşılanacağı ve sonrasında ise villa satışlarından elde edilen gelirle sağlanacağı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.

Nakit Ödenen Vergiler: Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2021-2025 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %18 civarında olduğu hesaplanmıştır. Ancak günümüz şartları dikkate alınarak bu oran güncel 5 ve 10 yıllık Türk Lirası Tahvil faizlerinin ortalaması olan %25 esas alınmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul

projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %25 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %33 olarak yapılmıştır.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %33 olarak kabul edilmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin bugünkü finansal değeri (3.900.634.897) **3.900.000.000,- TL** olarak bulunmuştur.

Yanı sıra kat karşılığı oranına göre ise **Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.’nin** %53 hissesi için projenin bugünkü finansal değeri (1.931.528.892) **1.930.000.000,- TL** olarak bulunmuştur.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU				
	31.12.2025	1.07.2026	1.07.2027	1.07.2028
Konut Birimlerin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	308.000	338.800	406.560	467.544
Satışa Eas Konut Alanı (m ²)	20.541,91			
Azami Yıllık Konut Satış Geliri (TL)	6.326.908.280	6.959.599.108	8.351.518.930	9.604.246.769
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	6.326.908.280	6.959.599.108	8.351.518.930	9.604.246.769
Satış Oranı	0%	25,00%	25,00%	22,33%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	-	1.739.899.777	2.087.879.732	2.144.628.304
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	33.515,81			
Ortalama m ² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	33.999,63	40.799,55	48.959,46	58.751,35
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	1.139.525.000	1.367.430.000	1.640.916.000	1.969.099.200
Risksiz Getiri Oranı	25,00%			
Risk Primi	8,00%			
Nominal İskonto Oranı	33,00%			
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%			
Satış Gelirleri	0	1.739.899.777	2.087.879.732	2.144.628.304
Satış Oranı	27,67%	25,00%	25,00%	22,33%
Kümülatif Satış Oranı	27,67%	52,67%	77,67%	100,00%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	6.326.908.280	6.959.599.108	8.351.518.930	9.604.246.769
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	1.750.842.017	1.739.899.777	2.087.879.732	2.144.628.304
İnşaat Maliyeti	0	333.105.948	0	0
İnşaat Gerçekleşme Oranı	75,64%	24,36%	0,00%	0,00%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	75,64%	100,00%	100,00%	100,00%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	1.139.525.000	1.367.430.000	1.640.916.000	1.969.099.200
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	861.936.710	333.105.948	0	0
Önceki Satışlardan Gelecek Nakit Akımı	1.435.557.361	292.565.336	17.039.505	5.679.815
Toplam Nakit Akımı	0	2.032.465.113	2.104.919.237	2.150.308.119
Serbest Nakit Akımı	0	1.699.359.165	2.104.919.237	2.150.308.119
Toplam İndirgenmiş Kalan Satış Geliri (TL)	4.189.587.245			c
Toplam İndirgenmiş Kalan Maliyet (TL)	288.952.347			
Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnş. Taah. A.Ş'nin Projedeki Kalan Hakkının Değeri (TL)	1.931.528.892			
Projenin Finansal Değeri (TL)	3.900.634.897			

8.3.4 Projenin Stok Karşılaştırması Bakımından Güncel Değerin Hesaplanması

Projenin kayıtlı stok maliyetinin karşılaştırması amacıyla firma yetkililerinden temin edilen bilgiler doğrultusunda projede henüz teslimi yapılan gayrimenkul bulunmadığından güncel olarak hesaplanan birim değer üzerinden projenin stok karşılaştırması maksadıyla yapılan hesaplamalara göre projedeki tüm bağımsız bölümlerden elde edilecek gelirin %53'ü kadarı Egeyapı Avrupa GYO A.Ş.'ne ait olup firmanın teslimi kadar geçecek süredeki yükümlülükleri ise kalan inşaat maliyeti olarak esas alınarak hesap edilmiştir.



invest

2025/2565

Buna göre kayıtlı stok değerine karşılık olarak hesaplanan değer (6.326.905.200 TL x 0,53 - 277.588.290) **3.075.671.466 TL**'dir. Bu değer firma talebi doğrultusunda bilgi amaçlı gösterilmiştir.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa hissesi değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı (3198 ada 4, 5 ve 8 nolu Parsellerin Toplam Arsa Değeri)	2.347.650.000
Maliyet Yaklaşımı (Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Toplam Değeri)	3.209.586.710
Gelir Yaklaşımı (Projenin Finansal Değeri)	3.900.000.000
Gelir Yaklaşımı (Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnş. Taah. Yat. A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan (%53) Haklarının Projedeki Bugünkü Finansal Değeri)	1.930.000.000

Raporun konusu, parsellerin değerinin tespiti olmamakla birlikte bilgi amaçlı olarak pazar yaklaşımı ile parsellerin değerleri bulunmuştur.

Farklı yöntemlerle bulunan değerler arasında fark vardır.

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 pazar yaklaşımı (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. Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak parsellerin değeri için **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür. Buna göre parsellerin boş değeri **2.347.650.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

Diğer yandan raporun konusu Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnş. Taah. Yat. A.Ş.'nin arsa sahipleri ile imzalamış olduğu Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının değerinin tespit edilmesi olup, gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar çerçevesinde projenin bugünkü finansal değeri



3.900.000.000 TL, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnş. Taah. Yat. A.Ş.'nin söz konusu sözleşmeden kaynaklanan haklarının (%53) değeri ise **1.930.000.000 TL** olarak tespit edilmiştir.

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

Değerleme çalışmasında öncelikle pazar yaklaşımı ile parsellerin boş değeri tespit edilmiştir.

Ardından gelir yaklaşımı ile taşınmazlar üzerinde inşa edilmekte olan Egeyapı Kekliktepe projesinin nakit akımları tahmin edilmiş ve yüklenici olan Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnş. Taah. Yat. A.Ş.'nin söz konusu sözleşmeden elde edilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) 1.900.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

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 parsellerin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

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

İlgililerinden temin edilen bilgilere göre rapora konu taşınmazlar için, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi ile Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 16.09.2022 tarihinde Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşmeye göre Arsa üzerinde yapılacak projede yer alacak bağımsız bölümlerin satışlarından elde edilecek **Paylaşım Esas Satış Hasılatı'nın %53'ü yükleniciye (Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.), %47'si ise Arsa Sahibi'ne (Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.)** ait olacak şekilde paylaşılmıştır.

Söz konusu oranların emsallerine uygun olduğu düşünülmektedir.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULİÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu bulunmamaktadır.



10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre üzerinde yapılan inşai maliyetlerde dikkate alınmak suretiyle takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

EGEYAPI KEKLİKTEPE PROJESİ İÇİN TAKDİR EDİLEN BUGÜNKÜ	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.900.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.680.000.000,-TL
EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞ. TAAH. YAT. A.Ş.'NİN EGEYAPI KEKLİKTEPE PROJESİ BÜNYESİNDE SÖZLEŞMEDEN DOĞAN (%53) HAK VE FAYDALARI İÇİN TAKDİR EDİLEN BUGÜNKÜ	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.930.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.316.000.000,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı %20 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 GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

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