

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

**35 ADET ARSA
URLA/ İZMİR**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/2562

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	8
4.1	TAPU KAYITLARI	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	9
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.3	İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	10
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	14
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	14
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	14
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	15
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	15
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	15
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	15
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	15
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	16
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	16
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	17
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	18
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	18
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	19
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	19
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	20
6.3	BÖLGE ANALİZİ	21
6.3.1	URLA İLÇESİ	21
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	21

6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	22
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	24
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	24
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	24
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	24
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	26
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	27
8.2.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	28
8.2.2	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	29
8.2.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ ...	29
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	32
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	33
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	34
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	34
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	34
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	34
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	35

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 19 Kasım 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda
Ekspertiz Tarihi	: 31 Aralık 2025
Rapor Tarihi	: 08 Ocak 2026
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 795 - 2025/2562
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	Yağcılar Mahallesi, Ömer Ali Boğazı Yukarı Demircili Mevkii : 364 Ada 1 ila 10 Parsel, 365 Ada 1 Parsel, 367 Ada 1 ila 12 Parsel, 368 Ada 1 ila 11 Parsel, 369 Ada 1 Parsel Urla/ İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	: İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi, 'Arsa' nitelikli toplam 35 adet parsel (Bkz. Tapu kayıtları)
İmar Durumu	: Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

35 ADET PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	687.950.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	756.745.000,-TL

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

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



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 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 D Blok No: 3, İç Kapı No:8 <u>Üsküdar/İSTANBUL</u>
TELEFON NO	: 0 (216) 478 48 18
SERMAYESİ	: 200.000.000,-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 bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değıştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşğıdaki 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 arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın

asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda 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 ilginiz 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.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

TAŞINMAZ ID : Bkz. Tablo
MALİK : Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İzmir
İLÇESİ : Urla
MAHALLESİ : Yağcılar
PAFTA NO : -
ADA NO : Bkz. Tablo
PARSEL NO : Bkz. Tablo
MEVKİİ : Ömer Ali Boğazı (Yukarı Demircili)
NİTELİĞİ : Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : Bkz. Tablo
CİLT NO : 16
SAHİFE NO : Bkz. Tablo
YEVİMİYE NO : 2370
TAPU TARİHİ : 09.02.2024

TAŞINMAZ ID	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	HİSSE ORANI	HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	SAYFA NO
128189029	364	1	500	Tam	500	1537
128189030	364	2	500	Tam	500	1538
128189031	364	3	500	Tam	500	1539
128189032	364	4	500	Tam	500	1540
128189033	364	5	783,93	Tam	783,93	1541
128189034	364	6	500	Tam	500	1542
128189035	364	7	500	Tam	500	1543
128189036	364	8	500	Tam	500	1544
128189037	364	9	500	Tam	500	1545
128189038	364	10	500	Tam	500	1546
128189039	365	1	7.379,28	25000/30747	6.000,00	1547
128189040	367	1	500	Tam	500	1549
128189041	367	2	500	Tam	500	1550
128189042	367	3	500	Tam	500	1551
128189043	367	4	500	Tam	500	1552
128189044	367	5	500	Tam	500	1553
128189045	367	6	500	Tam	500	1554
128189046	367	7	500	Tam	500	1555
128189047	367	8	513,23	Tam	513,23	1556
128189048	367	9	500	Tam	500	1557
128189049	367	10	500	Tam	500	1558



128189050	367	11	500	Tam	500	1559
128189051	367	12	500	Tam	500	1560
128189052	368	1	500	Tam	500	1561
128189053	368	2	758,11	Tam	758,11	1562
128189054	368	3	500	Tam	500	1563
128189055	368	4	500	Tam	500	1564
128189056	368	5	500	Tam	500	1565
128189057	368	6	500	Tam	500	1566
128189058	368	7	500	Tam	500	1567
128189059	368	8	500	Tam	500	1568
128189060	368	9	500	Tam	500	1569
128189061	368	10	500	Tam	500	1570
128189062	368	11	500	Tam	500	1571
128189063	369	1	7.700,77	Tam	7.700,77	1572

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 28.11.2025 tarihinde temin edilen Taşınmazlara ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ni etkileyen **müştere**ken aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgeleri ekte sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

- URLA ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 18/01/2022 tarih 2021/905 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi) (18.01.2022 tarih ve 1162 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: KISMEN SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANINDA KALMAKTADIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (06.07.2018 tarih ve 7575 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: KISMEN NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANINDA KALMAKTADIR) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (06.07.2018 tarih ve 7572 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (06.07.2018 tarih ve 7567 yevmiye no)

Serhler Hanesinde:

- Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (Lehtar: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi; Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi) (18.09.2023 tarih ve 18377 yevmiye no)

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazların üzerinde Doğal SİT ve Sürdürülebilir Koruma Alanı olduğuna ilişkin beyan, Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2021/905 esas sayılı dosyasında davalı olduğuna ilişkin beyan ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerhi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım ortaklıkları 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 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Ayrıca anılan fıkranın (j) bendine göre: "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

Taşınmazın üzerinde bulunan davalıdır beyanının ise ilgisinden temin edinilen bilgiye göre davanın taraflar arasında gerçekleştirilen sözleşme sonucunda Davacı tarafından tüm yükümlülüklerin yerine getirilmesine rağmen Davalılar tarafından tapuda mülkiyeti devir borcunun yerine getirilmediği konusunda olup ilgililerinden temin edilen duruşma tutanağında davalıdır şerhinin dava konusunun bulunduğu yerdeki tüm taşınmazlara Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından yersiz şekilde konulduğu, bu sebeple işlenen davalıdır şehrinin hangi ada parsel numaralı taşınmaz veya taşınmazlara işlenmiş olduğu bilgisinin mahkemeye gönderilmesinin istendiği belirtilmiş olup mahkeme halen devam etmektedir.

Bütün bu hususlar dikkate alındığında parseller üzerindeki davalıdır şerhinin taşınmazların alım ve satımını olumsuz etkilemeyeceği ve taşınmazların GYO portföyünde 'Arsa' başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Urla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 14.05.2007 tarihinde, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 27.07.2006 tarihinde, Urla Belediyesi tarafından 08.09.2006 tarihinde onaylanan, Koruma Amaçlı Mevzii İmar Planında "**3. Derece Doğal Sit Alanı**" içerisinde ve "**Konut Alanı, Yol Alanı, Park Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Otopark Alanı, Ticaret Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Arıtma Tesis Alanı, Trafo Alanı, Su Deposu Alanı**" olarak görünen alan içerisinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının '**TAKS:0,15', 'KAKS: 0,30'** ve '**Hmaks: 2 Kat**' şeklinde olduğu belirlenmiştir.

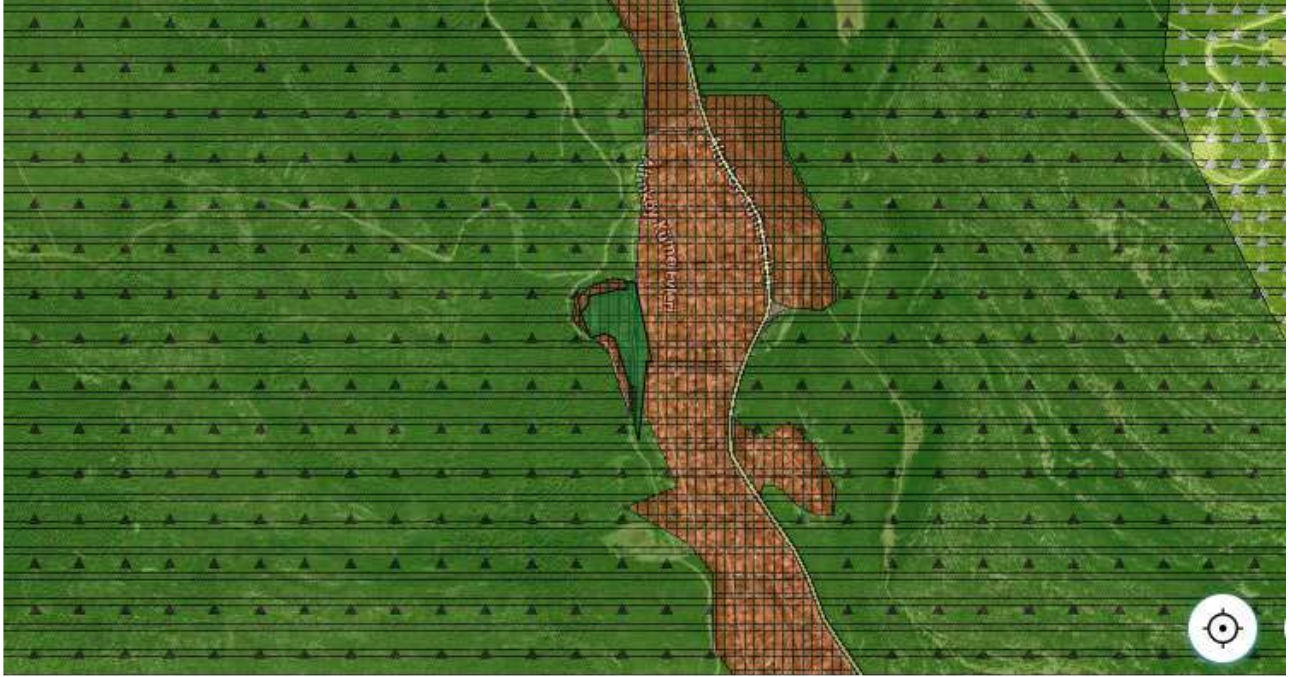
İlgililerinden temin edilen 24.01.2023 tarih ve E-14078293-250-5538955 Sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından Bakanlık Makamına gönderilen resmi yazıdan bölgede 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine istinaden uygulama yapıldığı ve onaylandığı anlaşılmış, 14.04.2023 tarihli İzmir Valiliği tarafından ilgililerine gönderilen resmi yazıdan ise planların 31.01.2023 tarihinden itibaren 1 ay süre ile

askıya çıkarıldığı, yapılan itirazların parselasyon planına yönelik olmayıp yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının uyumsuzluğuna yönelik olduğundan itirazlar Bakanlıkça (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) reddedilmiş olup, 09.03.2023 tarih ve 5909006 Makam Olur'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. Maddesi'nin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca onaylandığı ve dosyanın teknik kontrol ve tescil işlemlerinin yapılması için Kadastro Müdürlüğü'ne gönderildiği anlaşılmıştır. Parselasyon planları ve tescil işlemleri Kadastro Müdürlüğü tarafından 30.03.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Rapor konusu taşınmazlar 628 nolu parselde yapılan parselasyon işlemi sonrasında oluşan toplam 35 adet arsa nitelikli taşınmaz olup uygulama sonrasında parsellerin konumları değişmiştir.

Eski 628 nolu parselin büyük ölçekli planlardaki bilgileri ise aşağıdaki gibidir.

Taşınmaz 1/100000 ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı'nda ise büyük oranda "Tercihli Kullanım Alanı" olarak belirlenen alanda kalmakta olup kısmen "Orman Alanı" olarak belirlenen alanda kalmaktadır.



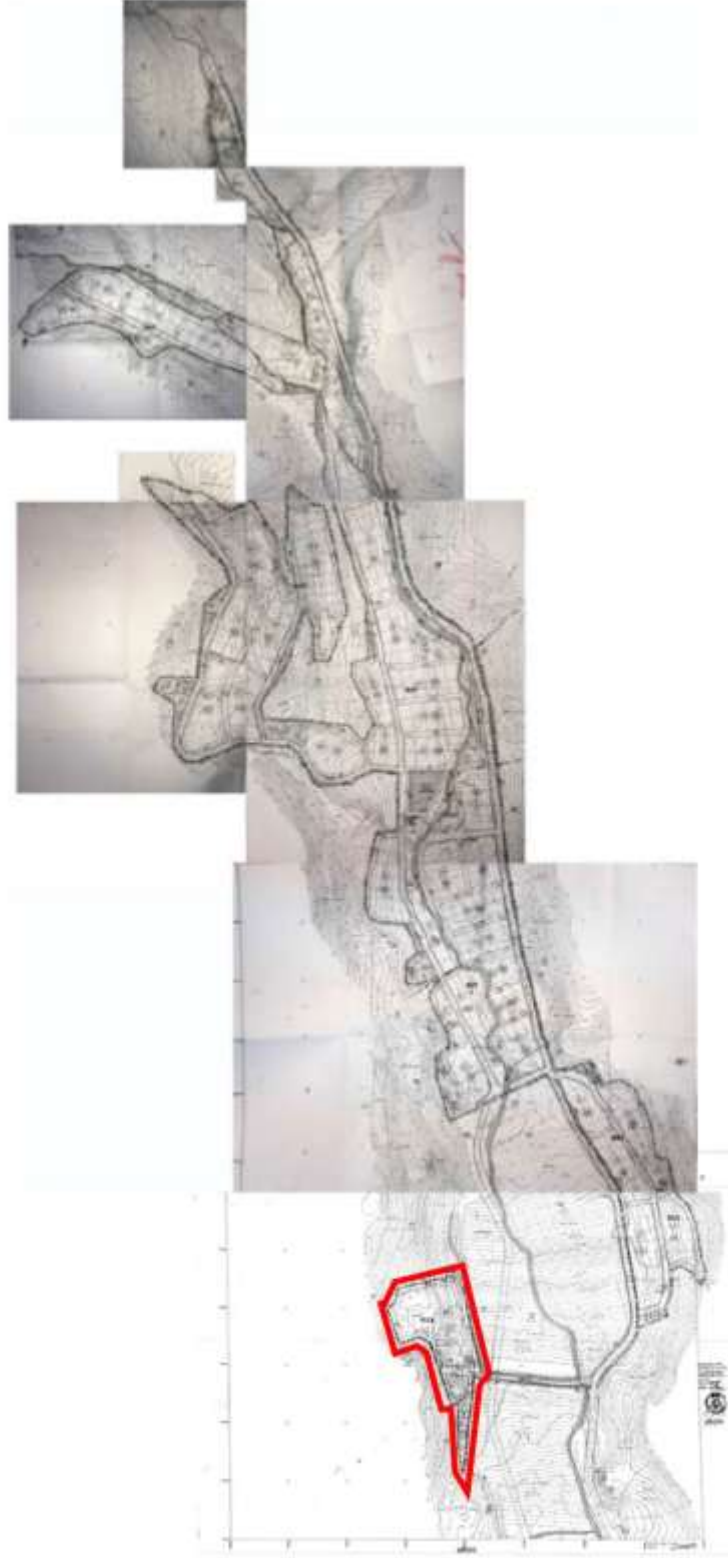
Çevre Düzeni Planı

Plan notlarında Tercihli Kullanım Alanlarına ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir.

4.30. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI: TURİZM VE KONUT YAPILAŞMALARI İLE BUNLARIN TAMAMLAYICISI OLAN TİCARİ FAALİYETLER İLE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPININ BİR ARADA YAPILMASININ OLANAKLI KILINDIĞI KULLANIM ALANLARIDIR.

8.4.5. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI 8.4.5.1. BU ALANLARDA TURİZM KULLANIMI AĞIRLIKLI OLMAK ÜZERE, KONUT KULLANIMI İLE BUNLARIN TAMAMLAYICISI OLAN TİCARİ FAALİYETLER İLE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPIYA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇEVRE İMAR

BÜTÜNLÜĞÜ GÖZETİLEREK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR. 8.4.5.2. BU ALANLARDA ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA YOĞUNLUK ARTTIRICI DÜZENLEMELERE GİDİLEMEZ.



Mevzii İmar Planı



invest

2025/2562



Koruma Alanlarına İlişkin Harita

Ayrıca ilgililerinden temin edilen İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün yazısında;

- İzmir ili, Urla ilçesi, Yağcılar Mahallesi, 239 ada 1 parseli 243 ada 1 parsel ve 628 parsellerin dahil olduğu Urla-Yağcılar/Ömerali Boğazı Mevkii Koruma Amaçlı İmar Planlarının, 27.04.2018 tarihli ve 76074 sayılı Bakanlık Makam Oluru ile onaylanan koruma kategorileri paftasında kısmen "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" ve kısmen "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" sınırları içerisinde kalması üzerine, İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 28.06.2018 tarihli ve 481 sayılı kararında; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun 17. maddesinin (a) bendi hükmü gereği uygulaması duran söz konusu planlarla ilgili olarak, Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik'in 5. maddesinin (a) bendi hükmü doğrultusunda planın "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilen kısımlarının geçerli olmadığına, karar eki paftalarda plan onama sınırının işlendiği şekliyle "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilen kısımlarında planın geçerli olduğuna karar verilmiş olup; söz konusu komisyon kararı 03.07.2018 tarihli ve E.20021 sayılı yazımız ile ilgili belediyesine iletilmiştir."

Ayrıca aynı alana ilişkin Bakanlığımızın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) 17.08.2020 tarihli ve E.165526 sayılı yazısı ile; "... İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında 363, 627 ve 628 parsellerin bulunduğu alanın "Tercihli Kullanım Alanı" kullanımında kalması, söz konusu Çevre Düzeni Planının 7.6. nolu plan notunda; "İzmir Büyükşehir Belediyesi, tarafından bu planın onama tarihinden önce onaylanmış olan çevre düzeni planının bu plana, söz konusu çevre düzeni planının bu plan aykırı olmayan bölümleri geçerlidir

kararlarına göre revizyonu zorunludur, revizyon yapılınca kadar farklılık gösteren plan kararlarında üst ölçekli plan olan bu planın kararları ve hükümleri esas alınarak uygulama yapılır. Diğer tüm çevre düzeni planları ise ölçeğine bakılmaksızın, yürürlükten kaldırılmış olup bu alanlarda yapılacak alt ölçekli planlarda, bu planın kararları ve hükümleri geçerlidir." hükmünün yer alması, 1/100000 Çevre Düzeni Planı kullanım kararlarına uygun olarak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planlarının bulunması ve alandaki sit statülerinde değişiklik yapılması sonrasında bu planların geçerli olduğuna karar verilmesi nedeniyle, bu aşamada 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğine gerek olmadığı değerlendirilmektedir." denilmektedir.

4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların yürürlükte olan imar planı tarihi 08.09.2006'dır. Zaman içerisinde üst ölçek plan ve bölgede koruma alanlarına ilişkin sınır belirleme işlemleri yapılmış olup 2006 tarihli plan yapılan değişikliklerden etkilenmemiştir. Bölgede 18. Madde uygulaması ile parselasyon çalışmaları 09.03.2023 tarihinde onaylanmış olup 30.03.2023 tarihinde tescil edilmiştir.

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

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle Urla Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde dosyası bulunmamaktadır.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Boş arsa olduklarından Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar boş arsa niteliğinde olup konu parselde herhangi bir yeni ruhsat ya da ruhsat eki proje vb. belge bulunmamaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca boş parsel durumunda olan gayrimenkuller üzerine kayıtlı herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

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.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Taşınmaz Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. tarafından 29.07.2022 tarihinde satın alınmıştır. Bu tarihten sonra ise tapu kaydında 03.05.2023 tarihinde mülkiyete ilişkin Paylaşma (Taksim) işlemi sebebiyle tescil yapılmıştır. Sonrasında taşınmazların mülkiyeti 09.02.2024 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemi ile Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.

Ayrıca Kadastro Müdürlüğü'nde kurulan temaslarda rapora konu 332 ada 1 ila 11, 13, 14 ve 15 nolu parseller, 333 ada 1 nolu parsel ile rapor konusu 364 ada 1 ila 10 parsel, 365 ada 1 parsel, 367 ada 1 ila 12 parsel, 368 ada 1 ila 11 parsel ile 369 ada 1 nolu parselin bölgede yapılan parselasyon işlemi sonucu olduğu tespit edilmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Taşınmazın üzerinde bulunan davalıdır beyanı ile ilgili ilgisinden temin edinilen bilgiye göre davanın taraflar arasında gerçekleştirilen sözleşme sonucunda davacı tarafından tüm yükümlülüklerin yerine getirilmesine rağmen davalılar tarafından tapuda mülkiyeti devir borcunun yerine getirilmediği konusunda olup ilgililerinden temin edilen duruşma tutanağında davalıdır şerhinin dava konusunun bulunduğu yerdeki tüm taşınmazlara Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından yersiz şekilde konulduğu, bu sebeple işlenen davalıdır şerhinin hangi ada parsel numaralı taşınmaz veya taşınmazlara işlenmiş olduğu bilgisinin mahkemeye gönderilmesinin istendiği belirtilmiş olup mahkeme halen devam etmektedir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Önceki arsa sahipleri ile Ege Yapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 22.08.2023 tarihli Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmede rapor konusu 35 adet parselin mülkiyetinin Ege Yapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olacağı belirtilmiştir.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi, Ömer Ali Boğazi (Yukarı Demircili) Mevkii'nde yer alan 'Arsa' vasıflı toplam 35 adet parseldir.

Taşınmazlara ulaşım için Yağcılar Mahalle Merkezi'nden başlayarak Altinköy mevkii istikametinde güneydoğu yönünde kuş uçuşu olarak 5 km ilerledikten sonra ulaşılır.

Taşınmazların bulunduğu bölgeye toplu ulaşım imkanı kısıtlıdır. Taşınmazın yer aldığı bölge tarıma elverişlidir. Taşınmazların kuzeyinde yer alan Yağcılar Mahallesi orta gelir grupları tarafından konut olarak kullanılmakta olup ayırık nizamlarda inşa edilmiş 1-3 katlı müstakil yapılar ile boş parseller bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazların bulunduğu bölgede 1-2 katlı villa tarzı yapılar bulunmaktadır. Bölgenin doğu ve batısında orman ve tarım arazileri yayılmaktadır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Yağcılar Mahalle Merkezi'ne 5 km mesafede olup Urla İlçe Merkez'ine ise 11 km mesafededir. Taşınmazlara özel araç ile ulaşım sağlanabilmektedir.



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazlar, İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde konumlu olup parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki tablodaki gibidir.

ADA	PARSEL	EGEYAPI AVRUPA GAY. GELİŞ. İNŞ. TAAH. YAT. A.Ş.'NİN HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)
364	1	500
364	2	500
364	3	500
364	4	500
364	5	783,93
364	6	500
364	7	500
364	8	500
364	9	500
364	10	500
365	1	6.000
367	1	500
367	2	500
367	3	500
367	4	500
367	5	500
367	6	500
367	7	500
367	8	513,23
367	9	500
367	10	500
367	11	500
367	12	500
368	1	500
368	2	758,11
368	3	500
368	4	500
368	5	500
368	6	500
368	7	500
368	8	500
368	9	500
368	10	500
368	11	500
369	1	7.700,77
TOPLAM		30.756,04

- Parseller halihazırda boş ve doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
- Parseller, topoğrafik olarak eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir.
- Parsellerin halihazırda yola cephesi bulunmamakta ya da mevcut yollar parseller içerisinden geçmekte olup taşınmazlar açılması planlanan imar yollarına cepheli olacaktır.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.



- Parseller geometrik olarak kısmen dikdörtgen benzeri, kısmen yamuk şeklinde ya da şekilsizdir.
- Taşınmaza yakın konumda yer alan mahalle merkezlerinde altyapı tamamlanmış, ancak taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı bulunmamaktadır.
- Yerinde parselin sınırlarını belirleyen fiziksel herhangi bir unsur (tel, çit vs) bulunmamaktadır. İncelemeler yerinde fakat bölgesel olarak yapılmıştır.
- Parseller "satılabilirlik" özelliğine sahiptir.
- Taşınmazlar koruma amaçlı mevzii imar planı kapsamında olup, imar uygulamaları yeni yapılmıştır. Bölgede yapılaşma oranının çok düşük olması ve bölgedeki eksik altyapı ile korunması gerekli yetişmiş çam ağaçlarının bulunması taşınmazların alıcı kitlesini sınırlı kılmakta olup, satış kabiliyetleri "SATILABİLİR" olarak değerlendirilmiştir. Taşınmazların alıcı kitlesi sınırlı olması nedeni ile satış süresi de piyasa beklentilerinin üzerindedir.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan 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 özelliği ve mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin ve gelişim potansiyeli dikkate alındığında üzerlerinde konut projesi geliştirilmesinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

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

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

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

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

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

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

2020 yılının ikinci yarısında kamu bankalarının düşük faizli kredi kampanyalarıyla birlikte konut talebi artmış, fiyatlar yükselmiştir. Ancak bu artış, 2021 yılında döviz kurundaki yükselişin inşaat maliyetlerine yansısıyla 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 kiralara ve satış fiyatlarında yükselişe neden olmuştur. Ancak krediye erişimdeki zorluklar nedeniyle satışlar sınırlı kalmıştır.

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

2025'in ikinci yarısında konut kredilerinde düşüş beklentisi ve kredili satışlarda buna bağlı artış beklenirken devam eden likidite sıkıntısı nakit alıcılar için fırsatlar oluşmaktadır. Lojistik depolar, veri merkezleri ve öğrenci yurtları gibi yeni segmentler öne çıkarken, 2025 yılı ve sonraki

dönem için kentsel dönüşüm projelerinin hız kazanmasıyla bu projelerin sektöre ivme kazandıracağı bir dönem beklenmektedir.

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

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- ABD–Çin ticaret savaşı, Rusya–Ukrayna çatışması ve Orta Doğu’daki istikrarsızlıklar gibi jeopolitik gelişmeler, yatırımcı güvenini zedeleyerek piyasalarda belirsizlik yaratmaktadır.
- Artan küresel faiz oranları ve yatırımcıların riskten kaçınma eğilimi, Türkiye’ye yönelik doğrudan yabancı yatırım girişlerini sınırlamaktadır.
- Türkiye’nin bulunduğu coğrafi konum nedeniyle jeopolitik risklere açık olması, uzun vadeli yatırım kararlarını olumsuz etkileyebilmektedir.
- Döviz kuru dalgalanmaları, enerji ve hammadde fiyatlarındaki yükseliş, inşaat maliyetlerini ciddi şekilde artırmakta ve proje fizibilitelerini zorlaştırmaktadır.
- Enflasyonun yüksek seyretmesi ve kredi faizlerinin hâlen yatırımcılar açısından erişilebilir olmaması, sektördeki büyümeyi sınırlamaktadır.
- Artan doğal afet riski, sigorta maliyetlerini yükseltmekte ve bazı bölgelerde sigorta edilebilirliği zorlaştırmaktadır.

Fırsatlar:

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

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 URLA İLÇESİ

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

Nüfusu TÜİK 2020 yılı verilerine göre 69.550'dir.

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

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

Urla, Aydınoğulları Beyliği ile 1330'lu yıllarda ilk kez Türk egemenliği ile tanışmış, 14. yüzyıl sonlarında Osmanlı topraklarına katılmıştır. Urla 16. yüzyılda Ayşe Hafsa Sultan'ın Manisa'da inşa ettirdiği külliye'nin gelirlerini karşılayan vakıf yapısı içinde yer almıştır. Denizli Mahallesi Camii, Kamanlı Camii, Sungurlular Camii, Hacı Turan Kapan Camii ve Fatih İbrahim Bey Camii ve Hacı Turan Şadırvanı 15. ve 16. yüzyıllarda yapılmış Türk eserleridir.

İlçede 2015 yılından beri her yıl bahar aylarında Urla mutfağının tanıtıldığı Enginar Festivali düzenlenmektedir. Buna ek olarak Urla'ya bağlı Özbek 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.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- İmar durumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Denize yakın konumları,
- Yapılaşmaya uygun yüzölçümü büyüklüğüne sahip olmaları,



- Bölgenin şehirden uzak ve havasının temiz olması.

Olumsuz etkenler:

- Eksik altyapı,
- Bölgede yapılaşma oranının düşük olması,
- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi.
- 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.

Arsa Emsalleri

1. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, benzer plan şartlarında, Konut Alanı olarak belirlenen sahada, ancak halihazırda yapılaşmaya kapalı olduğu tahmin edilen, 500 m² yüzölçümlü 362 ada 6 parsel numaralı arsa 12.500.000,-TL (25.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal benzer şerefili olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi / 0534 518 02 24)
2. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, benzer plan şartlarında, Konut Alanı olarak belirlenen sahada, ancak halihazırda yapılaşmaya kapalı olduğu tahmin edilen, 652,18 m² yüzölçümlü 362 ada 2 parsel numaralı arsa 12.750.000,-TL (19.550,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal benzer şerefili olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi / 0534 518 02 24)
3. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, benzer plan şartlarında, Konut Alanı olarak belirlenen sahada, ancak halihazırda yapılaşmaya kapalı olduğu tahmin edilen, 500 m² yüzölçümlü arsa 10.050.000,-TL (20.100,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal benzer şerefili olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi / 0551 876 84 00)
4. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, kısmen daha iyi konumda, benzer plan şartlarında, Konut Alanı olarak belirlenen sahada, ancak halihazırda yapılaşmaya kapalı olduğu tahmin edilen, 500 m² yüzölçümlü 348 ada 8 parsel numaralı arsa 13.500.000,-TL (27.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal konumu ve imar yoluna cepheli olması dikkate alındığında yüksek şerefili olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi / 0544 767 61 53)
5. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, kısmen daha iyi konumda, benzer plan şartlarında, Konut Alanı olarak belirlenen sahada, 631,73 m² yüzölçümlü 246 ada 6 parsel numaralı arsa 16.000.000,-TL (25.327,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal konumu ve halihazırda imar yoluna cepheli olması dikkate alındığında yüksek şerefili olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi / 0541 821 84 65)



Konut Emsalleri

6. Değerleme konusu parsellere yakın konumda yer alan Altinköy Sitesi bünyesindeki 2 katlı, 531 m² bahçe içerisinde, 240 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 150 m² alanlı olduğu düşünülen iç yapı malzemeleri kısmen eski durumda 20-25 yıllık 3+1 kullanımlı villa 17.500.000,-TL (109.375,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0532 583 83 81)
7. Değerleme konusu parsellere yakın konumda yer alan Altinköy Sitesi bünyesindeki iki katlı, 531 m² bahçe içerisinde, 250 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 160 m² alanlı olduğu düşünülen iç yapı malzemeleri kısmen eski durumda olan 20-25 yıllık 4+1 kullanımlı villa 19.250.000,-TL (120.312,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0533 365 22 01)
8. Değerleme konusu parsellere yakın konumda yer alan Altinköy Sitesi bünyesindeki iki katlı, 690 m² bahçe içerisinde, 240 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 210 m² alanlı olduğu düşünülen iç yapı malzemeleri kısmen eski durumda olan 20-25 yıllık 4+1 kullanımlı villa 27.000.000,-TL (128.571,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0533 224 19 15)
9. Değerleme konusu parsellere yakın konumda yer alan Altinköy Sitesi bünyesindeki iki katlı, 1.015 m² bahçe içerisinde, 220 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 170 m² alanlı olduğu düşünülen iç yapı malzemeleri kısmen eski durumda olan 20-25 yıllık 4+1 kullanımlı villa 21.000.000,-TL (123.529,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0554 872 24 60)

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.

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

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

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

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

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

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

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

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

ARSA EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	500	652,18	500	500	631,73
İstenen Fiyat (TL)	12.500.000	12.750.000	10.050.000	13.500.000	16.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	25.000	19.550	20.100	27.000	25.327
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	-10%	-15%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	2%	0%	0%	2%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Porje Geliştirmeye Uygunluk (%)	8%	8%	8%	8%	8%
Pazarlık Payı (%)	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	7%	5%	-5%	-8%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	26.250	20.920	21.105	25.650	23.300
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	23.445				

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- Emsal 1, 2 ve 3 aynı bölgede yer alması sebebiyle konum açısından benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. Emsal 4 ve 5 ise sahile olan yakınlıkları dikkate alındığında yüksek şerefiyeli değerlendirilmiş ve sırasıyla %10 ve %15 konum düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsal 1, 3 ve 4'ün alanı 500 m², 2 ve 5 nolu emsallerin alanları ise daha büyüktür. Alan karşılaştırması 500 m² için yapılmıştır. Alan büyüdükçe şerefiye küçülmekte, küçüldükçe büyümekte olup küçük alanlılara eksi (-) büyük alanlılara ise artı (+) düzeltme getirilmiştir. Bu doğrultuda Emsal 2 ve 5 için %2 düzeltme yapılmıştır.
- Yapılaşma hakkı bazında yapılaşma emsalleri dikkate alınarak 1, 2, 3, 4 ve 5 nolu emsaller benzer şerefiyeli olduğundan herhangi bir düzeltme yapılmamıştır.
- Yanı sıra konu parsellerin tek bir maliğe ait olması ve bölgedeki emsal arsaların bir proje bütünlüğü içerisinde değerlendirilemeyeceği tespitinden hareketle %8 mertebesinde proje geliştirmeye uygunluk düzeltmesi getirilmiştir. Mevcut piyasa koşullarında bu fark %20-30 mertebesinde olmasına rağmen ruhsat alınması ve diğer süreçler dikkate alınarak bu oran makul seviyede tutulmuştur.
- Emsallerden ortalama %3 pazarlık payı düşülmüştür.

Emsal analizi 500 m² alanlı parseller için yapılmış olup daha büyük yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 364 ada 5 parsel ve 368 ada 2 parsel için %3, 365 ada 1 parsel ile 369 ada 1 nolu

parselin ise %10 daha düşük şerefiyeli olacağı kanaatiyle birim değerlerinin 364 ada 5 ve 368 ada 2 parsel için 22.742,-TL/m² ve 365 ada 1 ve 369 ada 1 parsel için 21.101,-TL/m² olacağı değerlendirilmiştir.

KONUT EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	150	160	205	160
İstenen Fiyat (TL)	17.500.000	19250000	27.000.000	21.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	116.667	120.313	131.707	131.250
Konum Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	25%	25%	25%	25%
Nitelikli Konut Potansiyeli (%)	8%	8%	8%	8%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	18%	18%	13%	13%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	137.667	141.969	148.829	148.313
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	144.000			

Konut emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- Tüm emsaller rapor konusu taşınmazlara göre sahile daha yakın olmaları ve siteye ait plajlarının bulunması sebebiyle yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %10 konum düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsallerin tamamı eski yapı olması sebebiyle %25 inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır.
- Parseller üzerinde gerçekleştirilecek projenin emsallere göre daha nitelikli olacağı kabul edilerek ilave %8 mertebesinde nitelikli konuta uygunluk düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsallerden ortalama %5 ila 10 arasında pazarlık payı düşülmüştür.

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak ve yanı sıra konu taşınmazların yüzölçümü büyüklükleri de dikkate alınarak arsa değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiş ve değerleri tablodaki gibi hesaplanmıştır.

ADA	PARSEL	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)
364	1	23.445	500	11.725.000
364	2	23.445	500	11.725.000
364	3	23.445	500	11.725.000
364	4	23.445	500	11.725.000
364	5	22.742	783,93	17.830.000
364	6	23.445	500	11.725.000
364	7	23.445	500	11.725.000
364	8	23.445	500	11.725.000
364	9	23.445	500	11.725.000
364	10	23.445	500	11.725.000
365	1	21.101	6.000,00	126.605.000
367	1	23.445	500	11.725.000
367	2	23.445	500	11.725.000



367	3	23.445	500	11.725.000
367	4	23.445	500	11.725.000
367	5	23.445	500	11.725.000
367	6	23.445	500	11.725.000
367	7	23.445	500	11.725.000
367	8	23.445	513,23	12.035.000
367	9	23.445	500	11.725.000
367	10	23.445	500	11.725.000
367	11	23.445	500	11.725.000
367	12	23.445	500	11.725.000
368	1	23.445	500	11.725.000
368	2	22.742	758,11	17.240.000
368	3	23.445	500	11.725.000
368	4	23.445	500	11.725.000
368	5	23.445	500	11.725.000
368	6	23.445	500	11.725.000
368	7	23.445	500	11.725.000
368	8	23.445	500	11.725.000
368	9	23.445	500	11.725.000
368	10	23.445	500	11.725.000
368	11	23.445	500	11.725.000
369	1	21.101	7.700,77	162.490.000
TOPLAM			30.756,04	687.950.000

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve 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

8.2.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje ve projenin büyüklükleri, parselin imar durumu ve bölgedeki projelerin planlamaları dikkate alınarak aşağıdaki varsayımlara göre hesaplanmıştır. Aşağıdaki hesaplamalarda arşiv dosyasında yer alan ruhsat belgelerindeki alanlar kullanılmıştır.

Varsayımlar

- Parseller üzerinde konut birimlerinden oluşan yapı / yapılar inşa edileceği varsayılmıştır.
- İmar uygulaması tamamlanan parsellerin toplam alanı 30.756,04 m²'dir
- Rapor içeriğinde inşa edilebilecek villa birimler için (35 adet villa) ilgililerinden temin edilen proje bilgileri esas alınarak;
 - o Parsellerde sadece konut alanları yer alacak olup buna göre emsal ve emsal artırımı olmak üzere toplam konut alanı 13.535 m²'dir.
 - o Parsel bünyesinde yaklaşık 654 m² alanlı sosyal tesis ve 524 m² alanlı teknik (trafo ve arıtma) alan olmak üzere toplam 1.178 m² ortak alan inşa edileceği varsayılmıştır.
- 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.
- İnşaatin yaklaşık 3 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşa edilecek olan yapıların sınıfı III-C olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2025 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı III-C olan yapıların m² birim bedeli 19.150,-TL'dir. Ancak yapının kalitesi, kullanım fonksiyonu ve bu gibi binaların mevcut piyasada daha yüksek bedellere mal olduğu bilinmekte olup bu inşaat maliyeti %30 artırılarak (19.150,-TL x 1,60) 30.640,-TL/m² olarak esas alınmıştır.
- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti (bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır.
- Buna göre tüm maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.



FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
KONUT	13.535,00	30.640	414.712.400
ORTAK ALANLAR	1.178,00	30.640	36.093.920
TOPLAM	14.713,00	-	450.806.320
Diğer Maliyet Kalemleri			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	3,00%	-	13.524.190
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	4,00%	-	18.032.253
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,50%	-	11.270.158
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	2,50%	-	11.270.158
Müteahhit Ücreti/Taşeronluk Ücreti	20,00%	-	90.161.264
ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ		40.444,84	595.065.000

- 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.

8.2.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Parseller üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak birimlerden tamamının satılacağı varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır.

Buna göre proje bünyesinde oluşacak konut alanların günümüzdeki değerleri pazar yaklaşımı ile aşağıdaki emsallerin karşılaştırma analizine yönelik tablodaki gibi hesaplanmıştır.

Konut emsalleri taşınmazın bulunduğu bölgede ancak daha iyi konumda yer alan site tarzı yapılarda bulunan gayrimenkullerin ortalama birim değeri olup gelir hesabında direkt ortalama değer olarak kullanılmıştır.

Buna göre konut birimlerden elde edilmesi öngörülen hasılatın bugünkü finansal değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
KONUT	13.535,00	144.000	1.949.040.000

8.2.3 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.

Varsayımları :

Konut Alanların Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Satışların 2026 yılında başlayacağı ve 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. Fiyat artış oranı ilk yıl % 35, diğer yıl için %30, sonraki yıl için %25 mertebesinde kabul edilmiştir.

	Rapor Tarihi İtibariyle	2026	2027	2028
Satış Gerçekleşme Oranı	%0	% 30	%35	%35
Konut m² Satış Fiyatı	144.000 TL	194.400 TL	252.720 TL	315.900 TL

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı **14.713 m²** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 29'da toplam **595.065.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetinin ilk 2 yıl %35, sonraki yıllarda yaklaşık %30 mertebesinde artacağı öngörülmüştür.

İnşaatın 2026 yılında başlayacağı, 3 yıl süreceği ve 2026 yılında %55, 2027 yılında %25 ve 2028 yılında %20 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Finansman Maliyeti:

Projenin lansman ve satışa başlanmasına kadar geçen süredeki finansmanının müteahhit firma tarafından karşılanacağı ve sonrasında ise daire 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 2021-2024 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %20 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 hasılanın 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) parseller üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri (1.518.554.799) **1.518.555.000,-TL** olarak bulunmuştur.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU				
	31.12.2025	30.06.2026	30.06.2027	30.06.2028
Konut Birimlerin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	144.000	194.400	252.720	315.900
Satışa Esas Konut Alanı (m ²)			13.535,00	
Azami Yıllık Konut Satış Geliri (TL)	1.949.040.000	2.631.204.000	3.420.565.200	4.275.706.500
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	1.949.040.000	2.631.204.000	3.420.565.200	4.275.706.500
Satış Oranı	0%	30%	35%	35%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	-	789.361.200	1.197.197.820	1.496.497.275
Toplam İnşaat Alanı (m ²)			14.713,00	
Ortalama m ² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	40.445	54.601	70.981	88.726
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	595.065.000	803.337.750	1.044.339.075	1.305.423.843,75
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	789.361.200	1.197.197.820	1.496.497.275
Satış Oranı	0%	30%	35%	35%
Kümülatif Satış Oranı	0%	30%	65%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	1.949.040.000	2.631.204.000	3.420.565.200	4.275.706.500
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	0	789.361.200	1.197.197.820	1.496.497.275
İnşaat Maliyeti	0	441.835.763	261.084.769	261.084.769
İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	55%	25%	20%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	55%	80%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	595.065.000	803.337.750	1.044.339.075	1.305.423.844
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	0	441.835.763	261.084.769	261.084.769
Serbest Nakit Akımı	0	347.525.438	936.113.051	1.235.412.506
Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)	2.200.574.367			
Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)	682.019.568			
Projenin Finansal Değeri (TL)	1.518.554.799			

Proje büyüklüklerinden hareketle %25 yüklenici kar oranı esas alınmak suretiyle arsanın finansal yöntemlerle bulunan değeri ise aşağıdaki gibi **968.000.000,-TL** (968.411.207,-TL) olarak hesaplanmıştır.

Proje Büyüklükleri ve Arsa Değeri Hesabı	
A - Arsa Alanı (m²) (Terk sonrası)	30.756,04
B - Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m²)	13.535,00
C - İnşaat Alanı (m²)	14.713,00
D - Ortalama m² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	40.444,84
E - İnşaat Maliyeti (TL)	595.065.000
F - İndirgenmiş Toplam Hasılat	2.200.574.367 ₺
G - İndirgenmiş İnşaat Maliyeti	682.019.568 ₺
H - Proje / Yüklenici Kar Oranı	25%
J - Proje / Yüklenici Karı (F x H)	550.143.592 ₺
K - Arsa Maliyeti (F - G - J)	968.411.207 ₺
L - Arsa m² Birim Değeri (K / A)	31.487 ₺

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme



yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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.

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

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa ve proje değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı (Arsa Değeri)	687.950.000
Gelir Yaklaşımı (Arsa Değeri)	968.000.000
Gelir Yaklaşımı (Projenin Finansal Değeri)	1.518.554.799

Her iki yöntemle bulunan arsa değerleri arasında bir miktar 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 değerin tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

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

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 **Pazar Yaklaşımı** ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

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

Değerlemeye konu parsel üzerinde imar durumundan hareketle kabuller doğrultusunda yapılabileceği öngörülen proje büyüklükleri rapor içeriğinde belirtilmiş olup bu projeden elde edilebilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) 1.367.380.000,-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 parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

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

Bölgedeki kat karşılığı oranı %55-70 yüklenici, %25-35 arsa sahibi şeklindedir.

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

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor / Değer Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
14.09.2023	2023/2645	575.945.000	-	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.01.2024	2023/3686	572.055.000	-	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
01.07.2024	2023/1126	611.075.000	-	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
30.09.2024	2024/2307	664.840.000	İ. Enis ERGÜN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
31.12.2024	2024/2797	664.840.000	İ. Enis ERGÜN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parsellerin yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

35 ADET ARSA İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	687.950.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	756.745.000,-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 tüm gayrimenkuller için %10 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2026

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2025)

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

e-imzalıdır.

e-imzalıdır.

e-imzalıdır.

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

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

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