

DEĞERLEME RAPORU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Urla/İZMİR

ARSA

Rapor No : 2026/1005

Rapor Tarihi : 01 Nisan 2026

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi - No	: 27 Mart 2026 / 002
Ekspertiz Tarihi	: 28 Mart 2026
Rapor Tarihi	: 01 Nisan 2026
Rapor No	: 2026/1005
Değerleme Konusu	Kalabak Mahallesi, 3351 Sokak,
Gayrimenkulün Adresi	: 4796 ada 1 parsel Urla / İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	: İzmir İli, Urla İlçesi, Kalabak Mahallesi, 4796 ada içerisindeki 77.235,40 m ² yüzölçümlü ve arsa vasıflı 1 nolu parsel
Sahibi / Hissesi	: İş Portföy Yönetimi A.Ş. Rinnova Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu (Tam hisse)
İmar Durumu	: Konut Alanı, Emsal (E): 0,15 ve Hmaks: 6,50 m
Parselin Yüzölçümleri	: 77.235,40 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca bilgi amaçlı olarak Nurol GYO A.Ş. için kat karşılığı sözleşmesinden doğan hakkın değerinin tespiti de yapılmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)		
Pazar Değeri	955.400.000,-TL	21.481.000,-USD
Yüklenici İçin Sözleşmeden Doğan Hakkın Değeri (Bilgi amaçlı)	410.180.000,-TL	9.222.000,-USD
Nurol Gyo A.Ş. İçin Sözleşmeden Doğan Hakkın 1/2 Hissesine Düşen Payın Değeri (Bilgi amaçlı)	205.090.000,-TL	4.611.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Denetmen	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Barış METEKOĞLU (SPK Lisans Belge No: 401255)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	3
2. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
3. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	16
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	26
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	37
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	39

1. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, müşterinin talebine istinaden tapu bilgileri belirtilen taşınmazın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca bilgi amaçlı olarak Nurol GYO A.Ş. için kat karşılığı sözleşmesinden dolayı oluşan hakkına denk gelen kısmın pazar değerinin tespiti yapılmıştır.

Pazar

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

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 kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

1.2 Uygunluk Beyanı

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 mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

2. BÖLÜM

RAPOR BİLGİLERİ

2.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Nurol GYO Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 01 Nisan 2026 tarihinde, 2026/1005 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

2.2 Raporu hazırlayanları ad ve soyadları, sorumlu değerleme uzmanının adı ve soyadı

Bu değerleme raporunu 401255 SPK Lisans belge no'suna sahip değerleme uzmanı Barış METEKOĞLU, 401233 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerleme uzmanı / denetmen Mehmet AYIKDIR ile 401454 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerleme uzmanı Tayfun KURU hazırlamıştır.

2.3 Değerleme tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 28.03.2026 tarihinde çalışmalara başlamış ve 01.04.2026 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 002 no'lu ve 27.03.2026 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında taşınmazın rapor tarihi itibariyle pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca bilgi amaçlı olarak Nurol GYO A.Ş. için kat karşılığı sözleşmesinden dolayı oluşan hakkına denk gelen kısmın pazar değerinin tespiti yapılmıştır.

2.6 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için son üç içerisinde herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

3. BÖLÜM

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

3.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Esentepe Mahallesi, Milangaz Caddesi, Asia Residence, No: 73A/30 Kartal / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820
Not-1 :	Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

3.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:257 Sarıyer / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 286 82 40
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 335.348.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 01 Eylül 1997
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından ortaklık portföyünü oluşturmak ve yönetmek.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı

Bu rapor, Nurol GYO Anonim Şirketi'nin talebine istinaden tapu kayıtları ve adresi verilen gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Ayrıca bilgi amaçlı olarak Nurol GYO A.Ş. için kat karşılığı sözleşmesinden dolayı oluşan hakkına denk gelen kısmın pazar değerinin tespiti yapılmıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar hakkında bilgiler

4.1.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu

SAHİBİ	:	İş Portföy Yönetimi A.Ş. Rinnova Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu (Tam hisse)
İLİ	:	İzmir
İLÇESİ	:	Urla
MAHALLESİ	:	Kalabak
MEVKİİ	:	---
PAFTA NO	:	---
ADA NO	:	4796
PARSEL NO	:	1
ANA GAYR. NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	77.235,40 m ²
YEVMIYE NO	:	5038
CİLT NO	:	23
SAYFA NO	:	2278
TAPU TARİHİ	:	18.03.2026

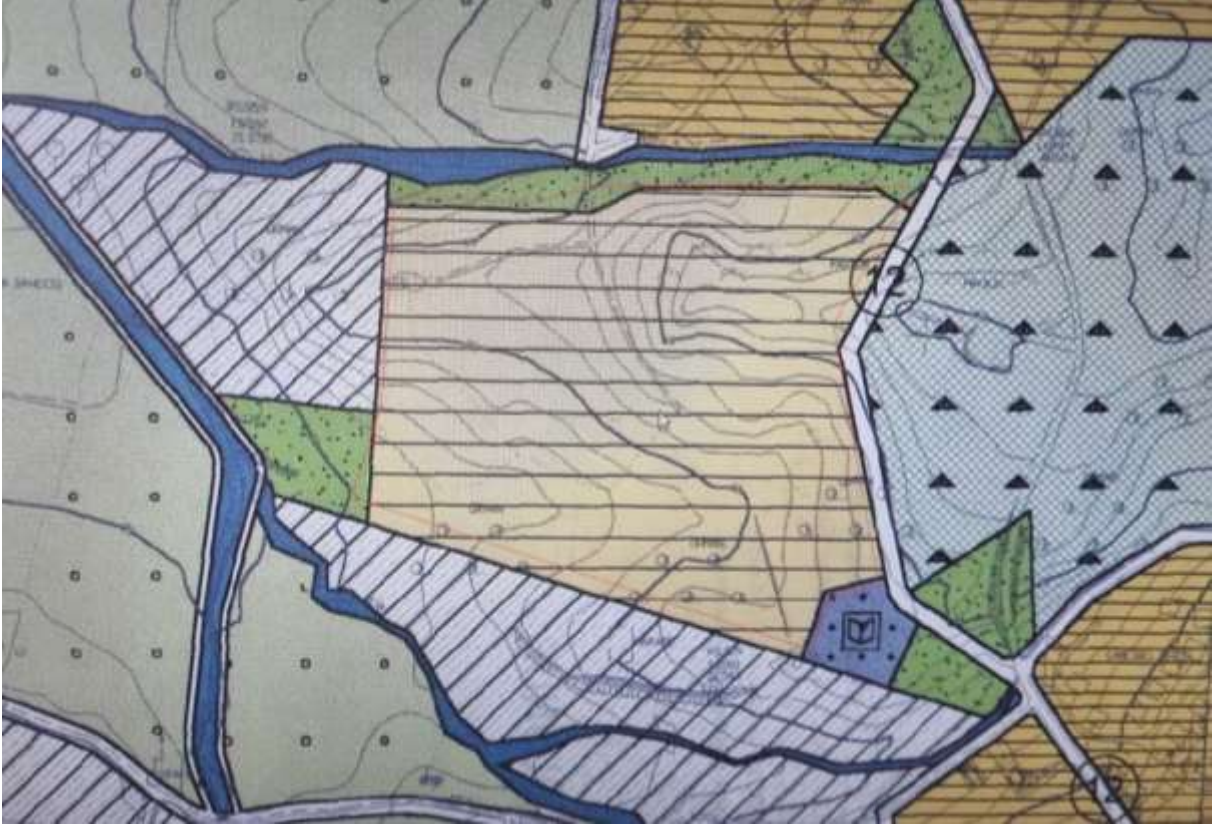
4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Müşteriden temin edilen 19.03.2026 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar yer almaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- 12.03.2008 tarihinde vefat eden Esin Özgener'in vergi ilişkisi kesilmiştir.
Tarih: 16.03.2026 Sayı: 204776) Eylül Vergi Dairesi Müdürlüğü.
(16.03.2026 tarih ve 4828 yevmiye)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (20.10.2025 tarih ve 21049 yevmiye no ile)
- Fon mal varlığı portföy yönetim şirketinin ve portföy saklama hizmetini yürüten kuruluşun yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



4.1.4 Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Taşınmazın arşiv dosyasında yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve mimari proje bulunmamaktadır.

4.2 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Tapu kayıtları itibariyle taşınmazın satışına veya kiralanmasına yönelik herhangi bir engel bulunmamaktadır.

“Fon mal varlığı portföy yönetim şirketinin ve portföy saklama hizmetini yürüten kuruluşun yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez.” beyanı herhangi bir satışı yasaklamamakla beraber, haciz, devlet alacağı için el koyma, iflas nedeniyle satış gibi cebri satışa yasaktır.

Riskli yapı notunun da taşınmazın satışına veya kiralanmasına bir etkisi bulunmamaktadır.

4.3 Gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler

4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Taşınmazın malikleri Rikardo ALİBERTİ (1/2), Mahmut ÖZGENER (1/4) ve Zeynep BAYKAL (1/4) iken 18.03.2026 tarih ve 5038 yevmiye no ile İş Portföy Yönetimi A.Ş. Rinnova Proje Gayrimenkul Yatırım Fonuna 6362 sayılı kanuna göre gayrimenkul yatırım fonuna satış sureti ile devir olunmuştur.

4.3.2 Belediye İncelemesi

Taşınmazın imar durumunda son üç yıl içerisinde yapılmış herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

Taşınmazın imar durumu "**Konut Alanı**"dır. Bölgede konut alanı, orman alanı ve tarım alanı imarlı parseller bulunmaktadır.

4.5 Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar

Değerlemeye konu taşınmazın dosyasında herhangi bir resmi evrak (ruhsat, mimari proje, yapı kullanma izin belgesi vs.) bulunmamaktadır.

4.6 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkul için; NP adi ortaklığı (Nurol GYO (% 50 hisse) ve Prokar İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret ve Sanayi Ticaret Ltd. Şti. (% 50 hisse) ile İş Portföy Yönetimi A.Ş. Rinnova Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu arasında "**arsa payı satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi**" imzalanmıştır.

İşbu Sözleşme arsa üzerinde Ana Yapı'nın Yüklenici tarafından imar durumuna EK-7(C)'deki Avan Proje'ye uygun olarak hazırlanacak olan Mimari Proje'ye ("Mimari Proje"), İnşaat Ruhsatı'na, ekli Teknik Şartname'sine ve diğer Projeler'e, iş bu Sözleşme ile eklerine,

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne ve konuyla ilgili yasal mevzuatta bulunan diğer düzenlemelere uygun olarak tüm Yapı İzinleri'nin alınması suretiyle Taahhüdün Bedeli mukabilinde inşa ettirilmesi ve Teslim'in Sözleşme şartlarına uygun olarak gerçekleştirilmesi, İş'in Tamamlanması ve Taraflar'ın bu Sözleşme'de belirtilen kendi sorumlulukları ile ilgili iş, işlem ve yükümlülükleri yerine getirmeleri hakkında Taraflar'ın karşılıklı hak ve mükellefiyetlerini belirlemek üzere akdedilmiştir.

Sözleşmeye göre % 47,5 yükleniciye yani NP Adi Ortaklığına, % 52,5 ise mal sahibine kalacaktır.

4.7 Gayrimenkul ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

Rapora konu parsel için henüz yasal bir evrak (yapı ruhsatı, mimari proje, yapı kullanma izin belgesi) bulunmamaktadır.

4.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Değerleme raporu, henüz yapı ruhsatları alınmadığı için proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme raporu, henüz yasal izinlerin alınmamış olmasından dolayı belirli bir proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Rapor konu taşınmaz arsa vasfında olup enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

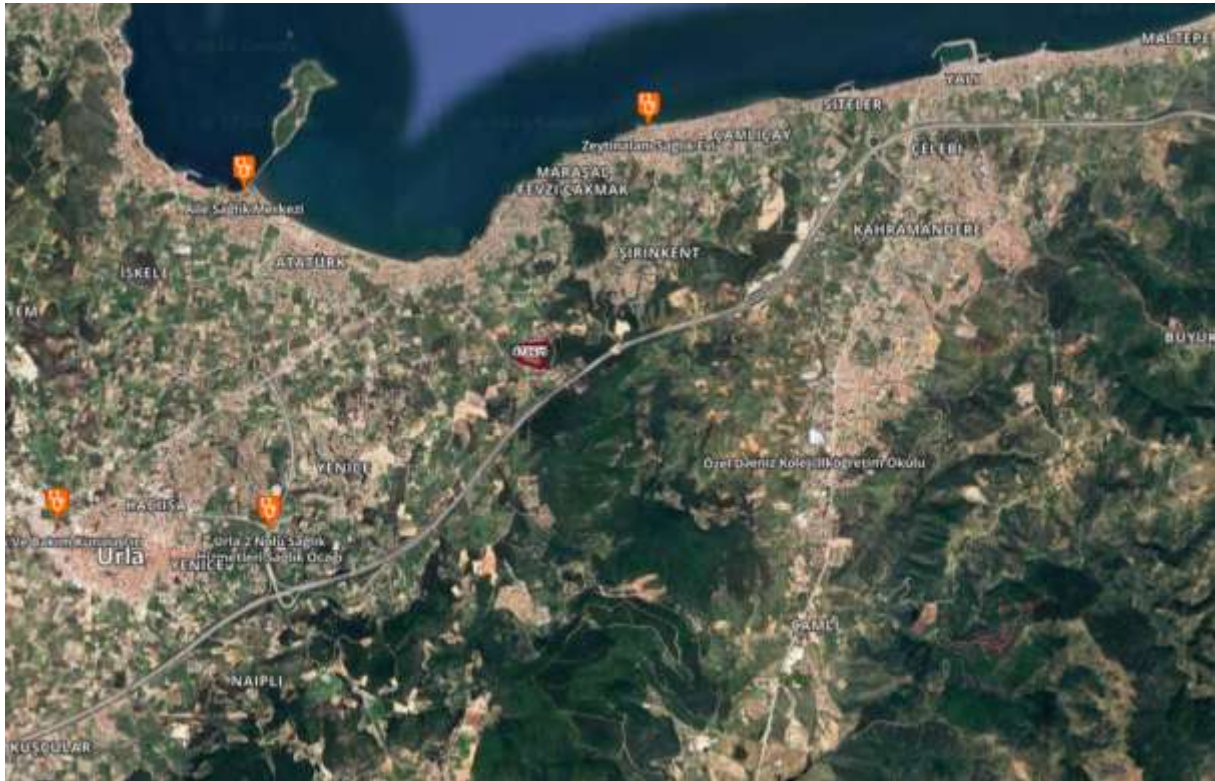
5.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

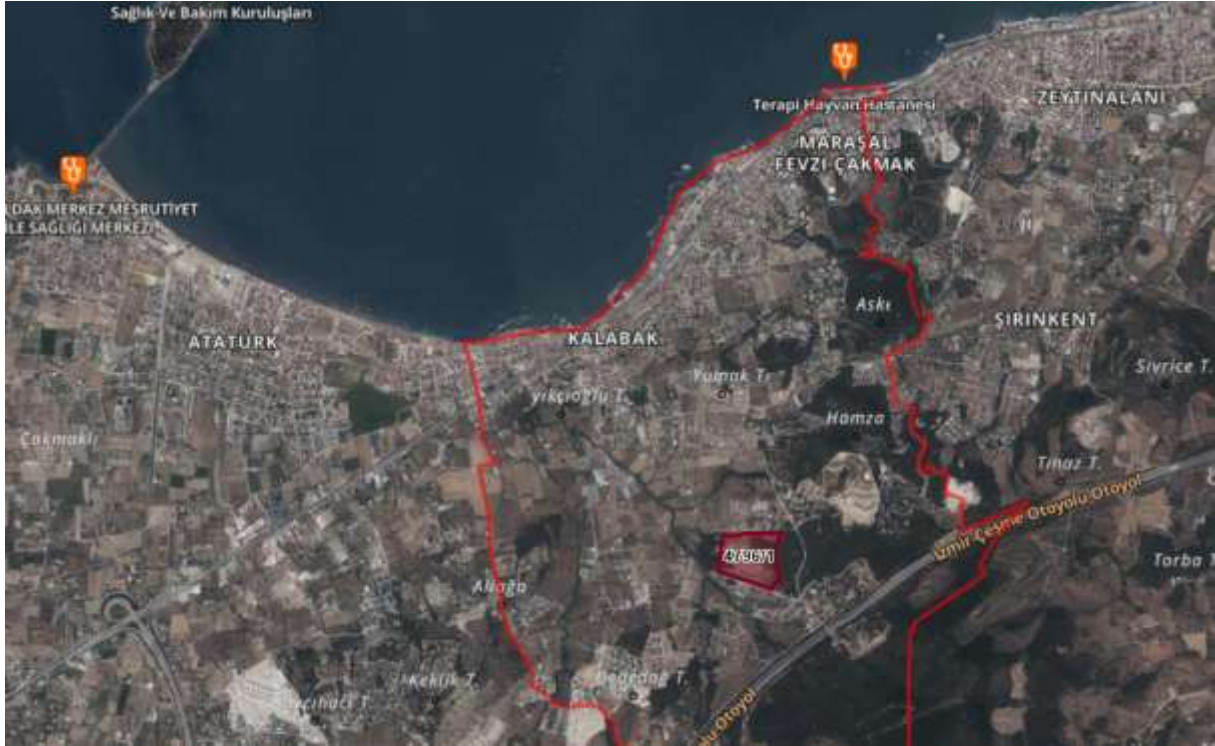
Rapor konusu taşınmaz; İzmir İli, Urla İlçesi, Kalabak Mahallesi, 3351 Sokak üzerinde konumlu 4796 ada 1 no'lu parseldir.

Taşınmaza ulaşım için; İzmir – Urla yönünden Urla istikametine doğru giderken İzmir – Seferihisar yönüne doğru sağ kavşaktan sapılarak yaklaşık 600 m ilerledikten sonra Mithatpaşa Caddesi yönüne dönülür ve bu cadde üzerinde yaklaşık 3 km devam edildikten sonra Mareşal Fevzi Çakmak Bulvarı yönüne sapılır. Bu Bulvar üzerinde yaklaşık 750 m devam edilerek taşınmaza ulaşılır.

Parselin çevresinde müstakil villa siteleri ve küçük konut yerleşimleri bulunur. Bölgedeki bazı siteler Çamlıbel ve Doğa Park gibi villa siteleri olup genellikle 1-2 katlıdır. Yapılaşma seyrek ve bahçeli konut şeklindedir. Çevrede hâlâ çok sayıda boş imarlı arsa ve zeytin ağaçlı araziler vardır. Bu nedenle bölge tamamen dolu değildir. Yeni projeler inşa edilmektedirler.

Taşınmazlar, Urla Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup kısmen tamamlanmış altyapıya sahiptir.





5.2 Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri

- Parselin yüzölçümü 77.235,40 m²'dir.
- Doğudan batı istikametine doğru azalan az eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Doğu bölümünde yoğun olarak, batı bölümünde ise kısmen ağaçlı alanlar bulunmakta olup ağaçlarla kaplı alan yaklaşık parselin %35-40'ını oluşturmaktadır.
- Parsel sınırlarını belirleyen herhangi bir sınır elemanı (duvar, tel çit vb.) bulunmamaktadır.
- Geometrik olarak düzensiz çokgen şeklindedir.
- Açık alanlar ham toprak – çimen ve ağaçlarla kaplı olup batı bölümünde ruhsatsız olarak inşa edilmiş tek katlı bina bulunmaktadır.
- Müşteriden alınan bilgilere göre; mimari projenin hazırlanmış olduğu ve ilgili belediyede onay aşamasında olduğu öğrenilmiştir.
- Bölgede altyapı kısmen bulunmaktadır.

5.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

5.4 Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

Batı bölümünde ruhsatsız olarak inşa edilmiş tek katlı bina bulunmaktadır. Yapı riskli yapı olarak belirlenmiş olup yıkılması gerekmektedir.

5.5 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Taşınmaz İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.6 Gayrimenkul değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla ana gayrimenkul arsa vasfındadır. Halihazırda boş durumdadır.

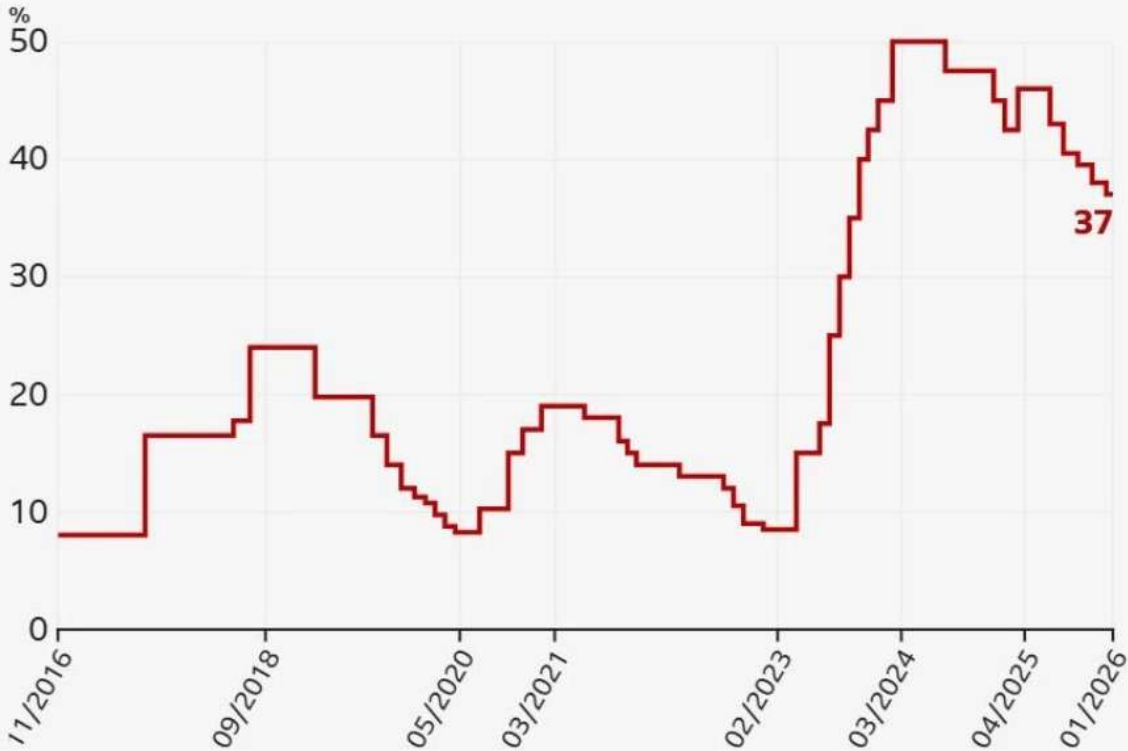
6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Türkiye’de Yaşanan Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir. 2021 yılı itibariyle ani kur artışlarına önlem için politika faizinde indirim yönüne gidilmiştir. 2021 yılı ikinci yarısında ise politika faizinde toplamda 500 baz puan indirime gidilmiş ve üretim, istihdam, büyüme, ihracata odaklı yeni bir ekonomik model uygulamasına geçilmiştir. Ancak yapılan faiz indirimleri kur artışlarının daha da hızlanmasına sebep olmuştur. Bunun üzerine 2021 Aralık ayının ikinci yarısında Cumhurbaşkanlığı Kararı ile çıkarılan Kur Garantili Mevduat Faiz Oranı modeli, döviz kurunda yaklaşık %20 civarında geri çekilme yaşansa da sonraki süreçte kur eski zirvelerini geçmiştir. Son dönemde maliyet politikalarında değişikliğe gidilerek gösterge faizleri % 50’ye yükseltilmiş Şubat 2025 itibariyle faiz indirimlerine başlanılsa da Nisan ayında faiz 350 baz puan artırılarak % 46 mertebesine çekilmiştir. 2025 3. çeyrek itibariyle faiz indirimlerine başlanılmış olup Eylül ayında faiz % 40,5 mertebesine çekilmiştir. Ekim ayında yapılan toplantıda ise gecelik vadede borç verme faiz oranını yüzde 43,5’ten yüzde 42,5’e, gecelik vadede borçlanma faiz oranını ise yüzde 39’dan yüzde 38’e indirmiştir. Mart 2026 toplantısında 37 lere inen faiz sabit bırakılmıştır.

Merkez Bankası'nın politika faizi



6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

GSYH 2025 yılında %3,6 artmıştır.

Üretim yöntemine göre dört çeyrek toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2025 yılında bir önceki yıla göre %3,6 arttı. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2025 yılında bir önceki yıla göre %41,3 artarak 63 trilyon 20 milyar 906 milyon TL oldu.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %10,8, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,0, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %6,9, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %4,6, diğer hizmet faaliyetleri %4,3, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,0, finans ve sigorta faaliyetleri %3,8, sanayi %2,9, gayrimenkul faaliyetleri %2,7, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,0 arttı. Tarım sektörü ise %8,8 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,4 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,4 artmıştır.

GSYH büyüme hızları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2025



Kaynak: TÜİK

Mevcut Enflasyon Verileri

TÜFE'deki (2025=100) değişim 2026 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,96 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %7,95 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,53 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %33,39 artış olarak gerçekleşti.

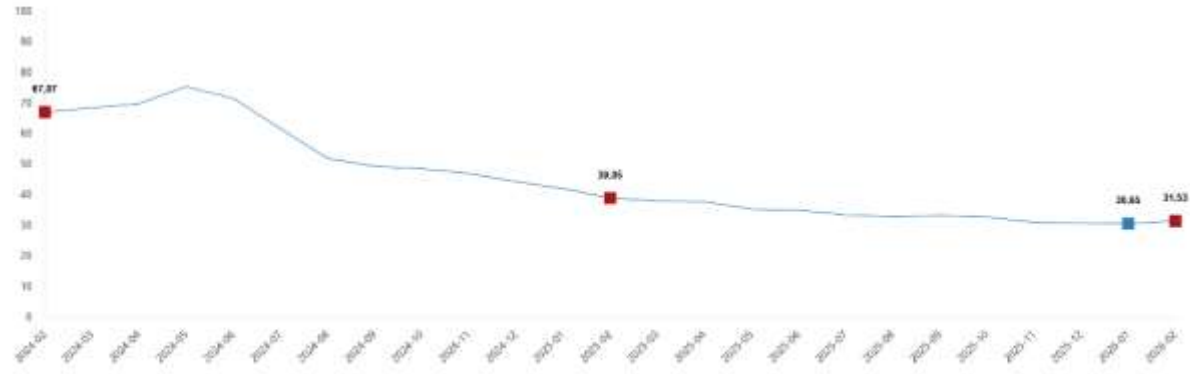
En yüksek ağırlığa sahip üç ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %36,44 artış, ulaşırmada %28,86 artış ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda %42,33 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana harcama gruplarının yıllık değişime olan katkıları ise gıda ve alkolsüz içeceklerde 9,07, ulaşırmada 4,63 ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda 6,24 yüzde puan oldu.

Kaynak: TÜİK

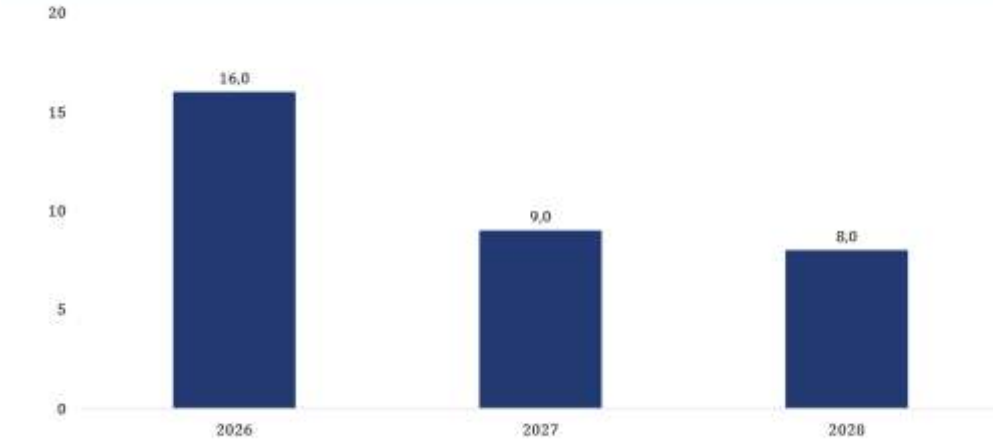
TÜFE değişim oranları (%), Şubat 2026

	Şubat 2026	Şubat 2025	Şubat 2024
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,96	2,27	4,53
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	7,95	7,42	11,54
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	31,53	39,05	67,07
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	33,39	53,83	55,91

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Şubat 2026



Tüketici Enflasyonu Tahminleri (%)



Kaynak: Orta Vadeli Program (2026-28)

6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

TÜİK verilerine göre sektör 2025 yılında bir önceki yıla göre %10,8 oranında büyüme göstermiştir. İnşaat sektöründe sağlanan bu yüksek büyümenin arkasında,

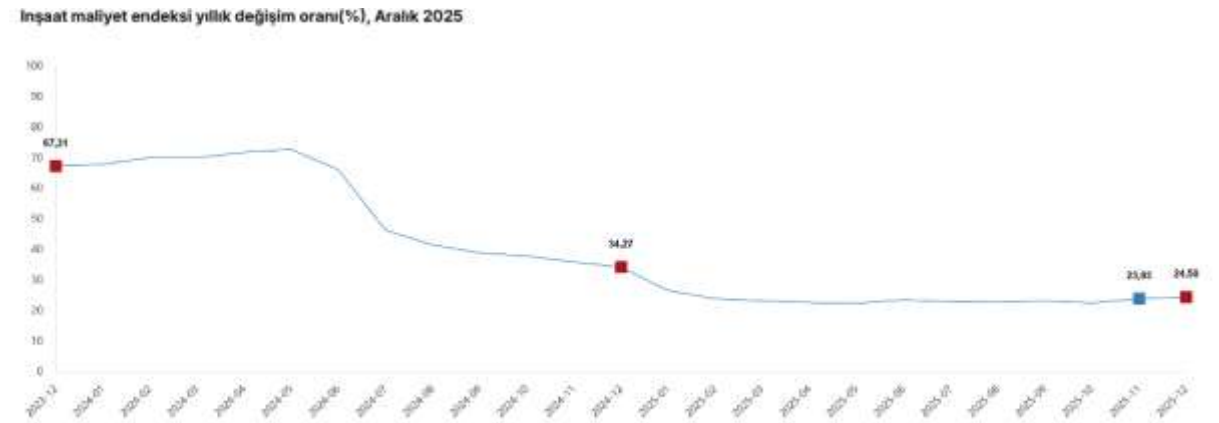
- Deprem bölgesi faaliyetleri,
- Kamunun altyapı ve sosyal donatı yatırımları,
- Yerel yönetimlerin yatırımları
- Kentsel dönüşüm faaliyetleri olduğu gözlenmiştir.

İnşaatın alt sektörleri (2021=100 referans yılı) incelendiğinde, 2025 yılı Aralık ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %8,4 arttı, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi %5,8 arttı ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi %5,5 arttı.



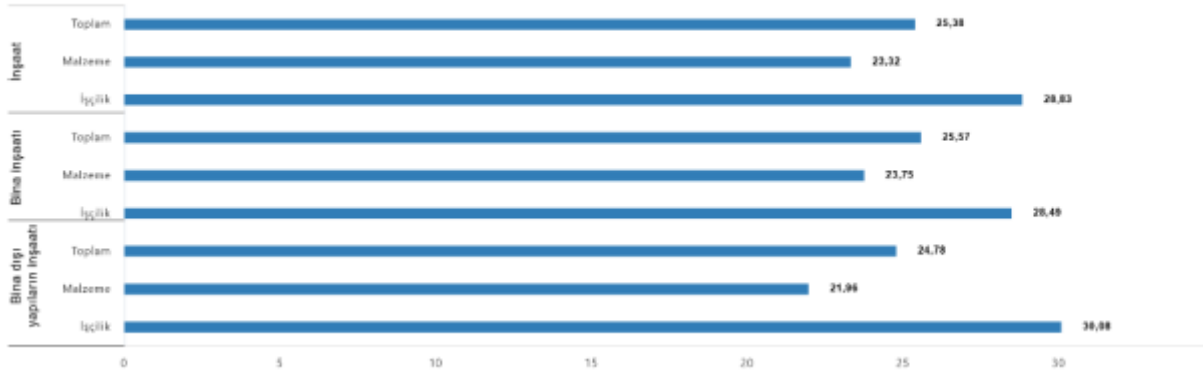
İnşaatın alt sektörleri incelendiğinde, 2025 yılı Aralık ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki aya göre %1,3 arttı, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi %0,9 arttı ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi %0,4 azaldı.

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,17 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,50 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,22 arttı, işçilik endeksi %1,06 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %21,47 arttı, işçilik endeksi %30,67 arttı..



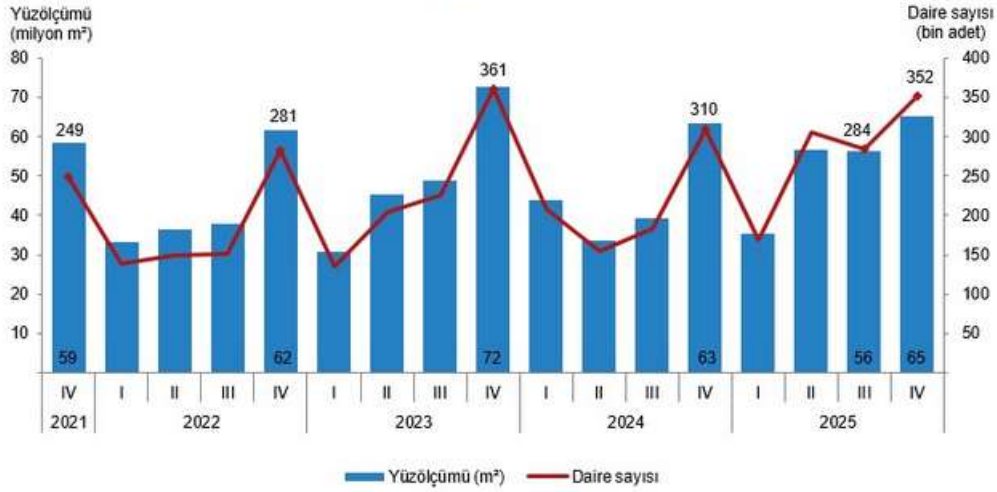
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %10,29 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,57 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,63 arttı, işçilik endeksi %22,55 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %23,75 arttı, işçilik endeksi %28,49 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Ocak 2026



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %5,5, daire sayısı %13,8 ve yüzölçüm %2,6 arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, IV. Çeyrek 2025



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2023	I	153 159	9,6	924 822	28,2	197 308 289	16,7
	II	25 815	-9,8	134 316	-3,4	30 833 479	-6,7
	III	34 144	6,6	204 276	36,3	45 138 329	23,9
	IV	39 449	25,1	225 382	48,9	48 880 254	29,1
2024	I	53 751	13,0	360 848	28,2	72 456 226	17,3
	II	143 092	-6,6	853 903	-7,7	180 081 142	-8,7
	III	32 846	27,2	207 135	54,2	44 022 257	42,8
	IV	27 645	-19,0	153 658	-24,8	33 604 891	-25,6
2025	I	34 258	-13,2	183 581	-18,5	39 073 137	-20,1
	II	48 343	-10,1	309 529	-14,2	63 380 857	-12,5
	III	163 854	14,5	1 111 852	30,2	212 907 257	18,2
	IV	28 911	-12,0	169 393	-18,2	35 203 479	-20,0
	I	41 797	51,2	305 961	99,1	56 552 410	68,3
	II	42 148	23,0	284 226	54,8	56 146 815	43,7
	III	50 998	5,5	352 272	13,8	65 004 552	2,6
	IV						

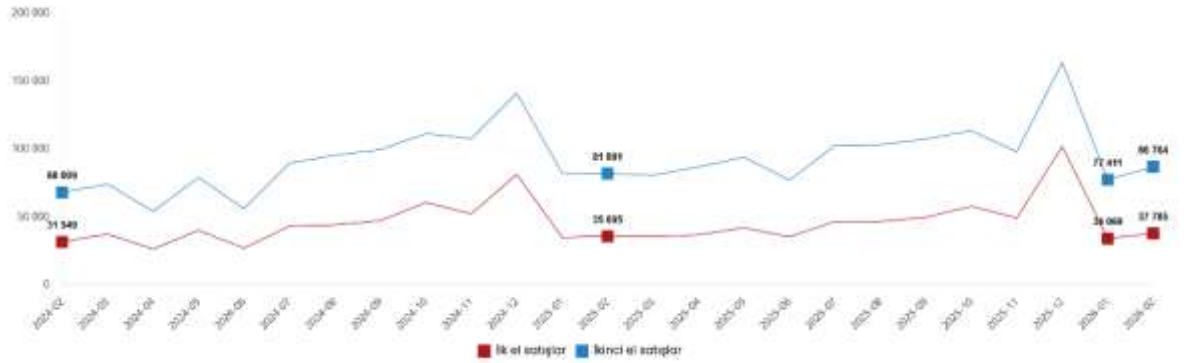
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %0,1 ve yüzölçüm %1,5 azalırken daire sayısı %3,1 arttı. 2025 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 32,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 5,4 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı 2026 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,9 oranında artarak 37 bin 785 oldu. İkinci el konut satışları ise Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,0 oranında artarak 86 bin 764 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %30,3, ikinci el konut satışlarının payı %69,7 oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,3 oranında artarak 25 bin 35 oldu. Diğer konut satışları ise Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,5 oranında azalarak 99 bin 514 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %20,1 diğer satışların payı %79,9 olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Şubat 2026
(Adet)



Kaynak: TÜİK

Yabancılar yapılan konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,9 oranında azalarak bin 506 oldu. Şubat ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde yabancılar yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,1 oranında azalarak 2 bin 812 olarak gerçekleşti.

Şubat ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 191 ile Rusya Federasyonu, 131 ile İran ve 106 ile Irak vatandaşlarına yapıldı.

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi

2026 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde 3,7 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,7 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,3 oranında azalmıştır.

2026 yılı Ocak ayında, İstanbul, Ankara ve İzmir’de bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 3,1, 3,5 ve 3,7 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 28,7, 31,7 ve 29,0 oranlarında artış göstermiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 27,7 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 2,3 oranında azalış göstermiştir.

Türkiye’deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2026 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde 3,7 oranında artarak 211,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED’in parasal genişleme politikasının da etkileriyle Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye’nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artış,
- Yüksek enflasyon oranları,
- Yüksek faiz oranları.

Fırsatlar:

- Türkiye’deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2020 yılının ilk çeyreğinde tüm dünyada görülen Covid 19 salgını nedeniyle ekonomiler durma noktasına gelmiş konut sektörü de bu durumdan çok olumsuz etkilenmiştir. Haziran ayı itibariyle konut kredilerinin kampanyalarla en düşük oranlara gerilediği, vadelerin 18 yıla çıkarılmasıyla konut sektörü canlanmış ve bu durum fiyatlara da yansiyarak artış göstermiştir. Eylül ayı itibariyle kur artışının da etkisi görülmüş ve faizler de artış göstermiştir. Bu artış konut fiyatlarını baskılasa da artan enflasyon ve maliyetlerin etkisiyle konut fiyatları son bir yıl içerisinde ciddi yükselişler yapmıştır. Geçtiğimiz yılı yukarıda bahsedilen nedenlerden ötürü gayrimenkul fiyatlarının yukarı yönlü artış hızı son çeyrekte yavaşlasa da artışı devam etmiştir. 2026 yılında enflasyon etkisinin 2. Çeyrekte sonra azalması beklenirken özellikle Ortadoğu da yaşanan savaşın etkisiyle enerji fiyatlarının yükselmesi sebebiyle enflasyona olan olumsuz etkisi faiz oranlarının da düşmesini yavaşlatacağı beklenmektedir. Bu gelişmelerin ışığında, gayrimenkul yatırımlarına olan ilginin azalması ya da sabit kalması beklenmektedir. Gayrimenkul fiyatlarındaki artışın da enflasyon bazında olabileceği kanaatindeyiz.

6.2 Bölge Analizi

İzmir İli

İzmir ili, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyılarının tam ortasında yer almaktadır. Kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrili olup il toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında yer almaktadır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km., doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km.'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir. İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağızlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler.

2024 yılı itibarıyla nüfusu 4.493.242 kişidir.

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır.

İzmir kara, deniz, demiryolu ve hava ulaşımında Ege bölgesinin merkezidir. İzmir ili içinde demiryolu uzunluğu 243 km'dir. İzmir-Balıkesir-Bandırma ve İzmir-Afyon hatlarıyla İstanbul ve Ankara'ya; İzmir-Manisa-Balıkesir-Kütahya hattı ile Kütahya'ya; İzmir, Ödemiş ve Torbalı üzerinden Eğridir'e bağlanır. Afyon-Manisa-İzmir yolu Basmahane istasyonunda; Afyon-Aydın-İzmir yolu ise Alsancak istasyonunda son bulur. Demiryolu bakımından yurdun her köşesine ulaşılır. Ayrıca Basmane-Bornova, Şirinyer-Buca, Gaziemir-Seydiköy banliyö hatları vardır. İzmir deniz ulaşımı bakımından da Ege bölgesinin merkezidir. İzmir limanı giren ve çıkan gemi bakımından İstanbul ve Mersin'den sonra üçüncü sıradadır. Fakat en çok ihracat İzmir limanından yapılmaktadır. Senelik yükleme ve boşaltma kapasitesi dört milyon tona yakındır. Deniz yolu ile gelen yolcu sayısı fazladır. İzmir Körfezi'nde senede 15 milyon kişi taşınmaktadır.

Aliağa Nemrut Körfezinde senede 1,5 milyon tonluk yükleme ve boşaltma yapılacak yeni bir liman yapılmıştır. İhracatımızın % 20-30'u İzmir'den yapılmaktadır. Çanakkale'den Ege sahillerini takip ederek İzmir-Aydın Denizli-Isparta Antalya ve Akdeniz sahillerini takip eden karayolunun düğüm noktası İzmir'dir. İzmir-Ankara, İzmir-Balıkesir-Bandırma, İzmir-Muğla-Fethiye ve İzmir-Manisa-Balıkesir-Bursa-İzmit-İstanbul karayolları ile İzmir, Türkiye'nin her bölgesi ile bağlanmıştır. İzmir, ilçelerine de düzenli ve kaliteli yollarla bağlıdır. İzmir'de üç hava meydanı vardır. Gaziemir askerî uçaklar içindir. Çiğli ise hem askerî, hem de sivil uçakların inişine müsaittir. Adnan Menderes sadece sivil uçakların inişi içindir. Her sene İzmir'e yurt içinden 150 bin, yurt dışından 80 bin kişi uçakla gelmektedir.

İzmir ilinin ekonomisi çok yönlüdür. Sanayi, tarım, ticaret ve turizme dayanır. Tarım bakımından verimli olan İzmir'de faal nüfusun yarısı tarımla uğraşır. Gayri safi hasılanın

(brüt kazancın) % 15'i tarımdan, % 15'i ticaretten ve % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. İmalât sanayisinde İstanbul ve Kocaeli'nden sonra üçüncü sırada İzmir yer alır.

Türkiye'nin en büyük ihracat limanı İzmir'dir. Tabii güzellikleri ve tarihî zenginlikleri, kara, demiryolu, hava ve deniz ulaşımı ve yeterli konaklama tesisleri ve alt yapıları ile turizm sektörü her geçen gün gelişmektedir.

İzmir sanayi bakımından en ileri üç ilden biridir. İstanbul ve Kocaeli'den sonra gelir. Faal nüfusun % 15'i sanayide çalışır. Gayri safi gelirin ise % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. 10 kişiden fazla işçi çalıştıran iş yeri sayısı 2500 civarındadır. 10 kişiden az işçi çalışan işyeri 10 bini aşkındır. Sanayi bilhassa metal eşya, makina ve taşıt araçları, gıda, tütün, dokuma, giyim eşyası, kürk, kimya, metal eşya, ağaç ürünleri, mobilya, kâğıt, basın, taş ve toprağa dayalı sanayi dalları fazla işçi çalıştırmırlar. Türkiye'nin ayakkabı ihtiyacının % 30'u İzmir'de üretilir. Türkiye'nin en büyük 100 şirketinden 7'si ve en büyük 500 şirketinden 45'i İzmir'dedir. Başlıca sanayi kuruluşları Turyağ, Metaş (metal eşya), BMC (kamyon), İzmir Pamuk Mensucat, Ege Gübre, DYO ve Sadolin (boya), Tariş Pamuk Birliğidir.

Türkiye'nin tarım bakımından en verimli toprakları Ege bölgesindedir. Ege bölgesi ve İzmir ili Türkiye'nin en önemli tarım merkezlerinden biridir. Ekilebilen arazi sulamaya müsaittir. İzmir ilinin en mühim hususiyeti çok çeşitli ürün yetişmesi ve sanâyi ürünleri ile meyvenin tahıldan fazla olmasıdır. Buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk (lif ve tohum cinsleri), tütün, kenevir, susam, anason, baklagiller bol miktarda yetişir. Sebzeçilik çok gelişmiştir.

Urla ilçesi

Urla, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin doğusunda Güzelbahçe ve Seferihisar, batısında Çeşme, kuzeybatısında Karaburun ve Ege Denizi, kuzeyinde İzmir Körfezi ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Nüfusu 2024 yılı TÜİK verilerine göre 79.610'dur.

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. Belediye binası Hacısa, Urla'da konumlanmıştır.

Urla ilçe merkezinin deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 69 metredir.

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

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.

Urla butik turizm ve gastronomi bakımından son yıllarda hızla gelişmiştir.

6.3 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- Konumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Mevcut imar durumu,
- Bölgenin doğal güzelliği,
- Elit villa sitelerinin olduğu bir bölgede yer alması.

Olumsuz etken:

- Son dönemde gayrimenkule olan ilginin azalmış olması.

6.4 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

6. bölümde sunulan veriler incelendiğinde son yıllarda enflasyon oranlarının arttığı, ancak gösterge faizlerinin 2023 yılının ilk yarısına kadar azaldığı bunun da gayrimenkul değerleri ve satış hızları üzerinde çok olumlu etkisi olduğu görülmüştür. Ancak 2023 yılı ikinci yarısının başından itibaren enflasyonun düşürülmesi, kur korumalı mevduat hesaplarındaki dövizle dayalı mevduat hesaplarının azaltılması ve TCMB rezervlerinin arttırılması hedeflerine yönelik ortaya konulan politikalarla birlikte faiz oranlarında hızlı bir artış sürecine gidilmiştir. Bu nedenle 2023 yılının 2. yarısı içerisinde gayrimenkul satış hızları azalmıştır. Ancak artan döviz kurları ise gayrimenkul yatırımları üzerinde maliyeti arttırıcı etki yaratmıştır. Her ne kadar ekonomide soğumanın gayrimenkul fiyatları ve satış hızları üzerinde olumsuz etkisi olsada 2023 yılının ilk yarısında düşük faiz ortamı ve düşük kur, daha sonrasında ise artan faiz ortamına rağmen daha yüksek kur nedeniyle satış miktarları azalmasına rağmen gayrimenkul fiyatları üzerindeki artış devam etmiştir.

Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüldüğü üzere istenen fiyatların çok yüksek olduğu görülmüş, emlak piyasasında yapılan incelemelerde ise gerçekleşen satışların talep edilen fiyatlara göre daha düşük seviyelerde olduğu, ancak 2025 yılında 2024 yılına göre fiyat artışlarının olduğu öğrenilmiştir.

2024 yılı içerisinde yüksek kur, yüksek faiz ve yüksek enflasyon atmosferinde şekillenen gayrimenkul piyasası, 2025 yılında ise yönetilebilir kur riski, faiz ve enflasyonda düşüş eğilimi doğrultusunda şekillenmiştir. 2026 yılı içerisinde de enflasyon ve faiz oranlarındaki düşüş eğiliminin devam etmesi beklentisiyle gayrimenkule olan talebin sene ortalarında artış göstermesi beklenmektedir.

Değerlemede ayrıca "gayrimenkulün değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmazların pazar değerleri takdir olunmuştur.

7. BÖLÜM

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

7.2 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda taşınmazın rapor tarihi itibarıyla pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

7.3 Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı "Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder."

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, imar durumu, yapılaşma şartları, konum, mülkiyet durumu ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmaza emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları

Rapor konusu taşınmaza emsal olabilecek yakın bölgedeki benzer nitelikte olan arsaların güncel bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Arsa Emsal Krokisi



1. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu 22.801,89 m² yüzölçümlü 4772 ada 2 parselin 310.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 13.595,-TL)
Emlak Ofisi: 0 (232) 278 43 43

2. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu 19.946,52 m² yüzölçümlü 4795 ada 2 parselin 220.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 11.030,-TL)
Emlak Ofisi: 0 (533) 459 19 81
3. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu toplam 26.892,12 m² yüzölçümlü 4750 ada 1 ve 2 parsellerin toplam 200.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² birim satış değeri ~ 7.435,-TL)
Emlak Ofisi: 0 (530) 348 47 32
4. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu 8.523,77 m² yüzölçümlü 4790 ada 3 parselin 125.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 14.665,-TL)
Emlak Ofisi: 0 (232) 202 62 02
5. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu 9.843,13 m² yüzölçümlü 4817 ada 2 parselin 125.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 12.700,-TL)
Emlak Ofisi: 0 (530) 606 31 28

Not: Emsal taşınmazlar 1/5000 ölçekli planda kalmakta olup 1/1000 ölçekli planları henüz mevcut değildir.

Konut Emsal Krokisi



1. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, 66.000 m² arsa üzerinde konumlu Doğapark Sitesi bünyesinde yer alan 1.430 m² arsa payı olduğu beyan edilen 240 m² brüt kullanım alanına sahip 4+1 villanın satış değeri 30.500.000,-TL'dir.
(m² birim satış değeri ~ 127.085,-TL)
Emlak Ofisi: 0 (232) 202 62 02
2. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 900 m² arsa paylı, 400 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 4+1 villanın satış değeri 86.000.000,-TL'dir.
(m² birim satış değeri ~ 215.000,-TL)
Emlak Ofisi: 0 (538) 508 58 35
3. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 250 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 5+2 villanın satış değeri 37.000.000,-TL'dir.
(m² birim satış değeri 148.000,-TL)
Emlak Ofisi: 0 (533) 580 06 05
4. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, 66.000 m² arsa üzerinde konumlu Doğapark Sitesi bünyesinde yer alan 1.500 m² arsa payı olduğu beyan edilen 240 m² brüt kullanım alanına sahip 4+1 villanın satış değeri 36.500.000,-TL'dir.
(m² birim satış değeri ~ 152.085,-TL)
Emlak Ofisi: 0 (232) 234 60 60
5. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 168 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 4+2 villanın satış değeri 26.995.000,-TL'dir.
(m² birim satış değeri ~ 160.685,-TL)
Emlak Ofisi: 0 (532) 583 83 81

7.5 Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsallerin seçimi

Rapor konusu taşınmazın pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer imar ve nitelikte olan arsalar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere kısmen ulaşılmış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmiştir.
- Bu raporda emsal taşınmazın fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

Emsal analizi

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

TANIMLAR		Oran Aralığı
Çok daha kötü	Çok daha büyük	% 20 üzeri
Daha kötü	Daha büyük	% 11 - % 20
Kısmen kötü	Kısmen büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Kısmen iyi	Kısmen küçük	- % 10 - (-% 1)
Daha iyi	Daha küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok daha iyi	Çok daha küçük	- % 20 üzeri

Arsa Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Yüzölçümü (m2)	22.801,89	19.946,52	26.892,12	8.523,77	9.843,13
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	13.595	11.030	7.435	14.665	12.700
İmar durumu	40%	40%	40%	40%	40%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	-5%	0%	10%	5%	5%
Fiziksel özellik düzeltmesi	10%	0%	15%	0%	0%
Büyükölçüm düzeltmesi	-25%	-25%	-25%	-30%	-30%
Pazarlık payı	-20%	-10%	-5%	-20%	-15%
Toplam şerefiye farkı	0%	5%	35%	-5%	0%
Ayarlanmış değer (TL)	13.595	11.580	10.035	13.930	12.700
Ortalama emsal değeri (TL)	12.370				

7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu da dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YÜZÖLÇÜMÜ (M²)	M² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
77.235,40	12.370	955.400.000

7.7 Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Gelir yaklaşımı yönteminde arsanın maliyetinin; proje maliyetinin bugünkü finansal değeri ile proje hasılatının bugünkü finansal değeri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I - Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II - Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Proje Kabulleri ve Varsayımları Hakkında Genel Bilgiler

- Bölge dinamikleri ve parselin büyüklüğü dikkate alındığında parsel üzerinde konut / villa projesi geliştirilmesinin daha sağlıklı olduğu kanaatine varılmıştır.
- Parselin yüzölçümü 77.235,40 m²'dir.
- Emsal (E): 0,15'dir.
- Projeye ait emsal inşaat alanı, satılabilir alan ve toplam inşaat alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Yüzölçümü	Emsal (E)	Emsal inşaat alanı (m ²)	Yaklaşık Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)
77.235,40	0,15	11.585,31	17.960	17.960

Not: Proje villa projesi olacağından tüm alanların satılacağı kabul edilmiştir. Toplam satılabilir alan emsal inşaat alanının yaklaşık % 55 fazlası olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar villaya ait emsal dışı olan bodrum katlar, açık kapalı teras alanları ve yüzme havuzu gibi alanlardan oluşmaktadır.

I- PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

• İnşaat Maliyeti:

- 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.
- Ortak alanlar dâhil geliştirilerek projenin toplam inşaat alanı **17.960 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki yapıların çevre düzenlemesi, teknik altyapı çalışmaları, yasal izinleri ve projeleri, danışmanlık/pazarlama hizmetleri ve inşai yatırımların maliyeti ortalama bedeli güncel inşaat piyasası verileri esas alınarak belirlenmiştir. İnşaat birim maliyetinin **60.000,-TL** mertebelerinde olacağı varsayılmıştır.
- Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2027 yılında % 25, 2028 yılında ise % 20 oranında artacağı öngörülmüştür.

- **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Projelerin gerçekleşme dönemi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	2026	2027	2028
Konut	% 5	% 45	% 50

- **Enflasyon Oranı :**

Çalışmada T.C. Merkez Bankası Nisan/2025 enflasyon beklenti anketi dikkate alınmıştır. TCMB enflasyon beklenti anketi 5 yıllık öngörüye dayanmakta olup devam eden yıllarda da öngöründe bulunulmuştur. TCMB Enflasyon Anketi aşağıda belirtilmiştir. Ankette enflasyon beklentileri 1, 2 ve 5 yıl olarak belirtilmiş olup ara dönemlerin enflasyon değeri belirtilen yıllar arasındaki farkın yıllara dağılımı ile belirlenmiştir.

YIL	2026	2027	2028
ENF. ORAN	25,5%	19,85%	16,5%

- **İskonto Oranı :**

Reel iskonto oranı uzun dönem öngörülen enflasyon beklentileri üzerine 2026 – 2030 yılları arasında % 5 oranında risk primi ilave edilmesi suretiyle belirlenmiştir.

Çalışmada T.C. Merkez Bankası enflasyon beklenti anketi dikkate alınmıştır. TCMB enflasyon beklenti anketi 5 yıllık öngörüye dayanmakta olup devam eden yıllarda da öngöründe bulunulmuştur.

TCMB Enflasyon Anketi aşağıda belirtilmiştir. Ankette enflasyon beklentileri 1, 2 ve 5 yıl olarak belirtilmiş olup ara dönemlerin enflasyon değeri belirtilen yıllar arasındaki farkın yıllara dağılımı ile belirlenmiştir.

YIL	2026	2027	2028	2029	2030
ENF. ORAN	25,5%	19,85%	16,5%	14,25%	12,00%
İSKONTO ORANI	30,5%	24,85%	21,50%	19,25%	17,00%

- **Nakit Ödenen Vergiler:**

Vergi öncesi gelirler esas alınarak indirgenmiş nakit akışı yapılmıştır.

- **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projelerin maliyetinin bugünkü finansal değeri yaklaşık olarak **974.050.000,-TL** (974.050.833 TL) olarak hesaplanmıştır.

II - PROJE HÂSILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller :

- Satış Değeri ve Satılabilir Alan:**

- Parsel üzerindeki geliştirilecek konut / villa alanlarının tamamının satılacağı kabul edilmiştir.
- Projenin satılabilir alanı 17.960 m²'dir.
- Bölgedeki satılık konut emsallerinin analizi sonucu 2026 yılı için satış birim değeri 175.430,-TL olarak takdir edilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Ortlama Kullanım alanı (m2)	240	400	250	240	168
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	127.085	215.000	148.000	152.085	160.685
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	0%	0%	5%	0%	10%
Büyükölük düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Arsa payı düzeltmesi	0%	0%	30%	0%	30%
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için düzeltmesi	15%	-10%	0%	0%	20%
Pazarlık payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam şerefiye farkı	10%	-15%	30%	-5%	55%
Ayarlanmış değer (TL)	139.795	182.750	192.400	144.480	249.060
Ortalama emsal değeri (TL)	181.695				

- İskonto Oranı :**

İskonto oranının detayı bir önceki bölümde sunulmuştur.

- Hasılat Paylaşımı :**

Kat karşılığı sözleşmesine göre; % 47,5 yükleniciye yani NP Adi Ortaklığına, % 52,5 ise arsa sahibine kalacaktır.

- Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projelerin hâsılatının bugünkü finansal değeri **2.914.165.000,-TL** (2.914.164.225,-TL) olarak hesaplanmıştır.

ULAŞILAN SONUÇ:

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projelerin satış hâsılatının" ve "projeleri geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değerler (geliştirilmiş arsa değeri) dikkate alınmıştır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

	DEĞERİ (TL)
TOPLAM HASILAT	2.914.165.000
TOPLAM MALİYET	- 974.050.000
KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞME ORANLARI	
ARSA SAHİBİNİN PAYI	% 52,5
YÜKLENİCİNİN PAYI	% 47,5
ARSA SAHİBİNE KALAN KISMIN DEĞERİ (AYNI ZAMANDA GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE TAKDİR EDİLEN ARSA DEĞERİNİ İFADE ETMEKTEDİR)	1.529.935.000
YÜKLENİCİYE KALAN KISMIN DEĞERİ	1.384.230.000

YÜKLENİCİYE KALAN KISMIN DEĞERİ	1.384.230.000
TOPLAM MALİYET	- 974.050.000
YÜKLENİCİ İÇİN SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAKKIN DEĞERİ	410.180.000
NUROL GYO A.Ş. İÇİN SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAKKIN 1/2 HİSSESİNE DÜŞEN PAYIN DEĞERİ	205.090.000

Not: Kat karşılığı sözleşmesine göre yükleniciye hasılatın % 47,5 'luk kısmı kalacaktır. Bu kalan kısmında adi ortaklık sözleşmesine göre 1/2 si Nuroi GYO A.Ş.'ne aittir. Yukarıdaki değerler projenin onaylanması ve ilgili resmi evrakların alınmasından sonra değişeceğinden sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuşlardır.

7.8 En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut imar durumu ve bölge yapılaşması dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerine **"konut / villa projesi inşa edilmesi"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklanması

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	955.400.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	1.529.935.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	955.400.000,-TL

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olduğu görülmektedir.

Gelir yaklaşımı 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.

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 yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri **955.400.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal gereklerin yetine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

Taşınmaz rapor tarihi itibarıyla arsa vasfında olup herhangi bir yasal evrakı yoktur.

8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

Tapu kayıtları itibarıyla taşınmazın satışına veya kiralanmasına yönelik herhangi bir engel bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi haricinde sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmesinde (satışına) herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi

Rapor konusu taşınmaz arsa niteliğindedir. Rapor tarihi itibarıyla kat karşılığı sözleşmesi imzalanmış olup henüz proje aşamasına geçilmemiştir.

8.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmaz tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır. Rapor tarihi itibarıyla kat karşılığı sözleşmesi imzalanmış olup henüz proje aşamasına geçmemiştir.

8.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş (Bu bentte, gayrimenkul yatırım ortaklıkları için m-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, gayrimenkul yatırım fonları için Hİ-52.3 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin ilgili maddeleri kapsamında ve ilgili maddelere atıf yapmak suretiyle değerlendirme yapılması gerekmektedir)

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "gayrimenkule dayalı haklar" başlığı altında bulunmalarında, devredilmesinde (satışına) herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre rapor tarihi itibarıyla takdir edilen toplam pazar değeri ve proje onayından sonra Nurol GYO A.Ş.'ne sözleşmeden dolayı düşen hakkın değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Pazar Değeri	955.400.000	21.481.000
Yüklenici İçin Sözleşmeden Doğan Hakkın Değeri (bilgi amaçlı)	410.180.000	9.222.000
Nurol Gyo A.Ş. İçin Sözleşmeden Doğan Hakkın 1/2 Hissesine Düşen Payın Değeri (bilgi amaçlı)	205.090.000	4.611.000

Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif satış kuru 1,-USD = 44,4761 TL'dir.

Taşınmazın KDV dâhil pazar değeri 1.146.480.000,-TL'dir.

Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "gayrimenkule dayalı haklar" başlığı altında bulunmalarında, devredilmesinde (satışına) herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

İşbu rapor e-imzalı olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 01 Nisan 2026

(Ekspertiz tarihi: 28 Mart 2026)

Saygılarımızla,

Barış METEKOĞLU
Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı

Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
Denetmen - Sorumlu
Değerleme Uzmanı

Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görünüşleri
- Taşınmazın görünüşleri
- 1/5000 ölçekli nazım imar planı
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı
- Tapu sureti
- Takyidatlı tapu kayıt belgesi
- Emsal analizi açıklama notları
- İNA tabloları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belgesi örnekleri ve mesleki tecrübe belgesi örnekleri