

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**4 ADET PARSEL
(400 ADA 1 PARSEL, 401 ADA 1 PARSEL,
402 ADA 1 PARSEL, 402 ADA 2 PARSEL)
(ESKİ 239 ADA 1 PARSEL)
URLA/ İZMİR**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/2561

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ.....	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	5
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	8
3.3	UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	9
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	9
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	17
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	17
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	17
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	17
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	17
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	17
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	18
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	18
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	18
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	18
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	19
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	19
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR.....	20
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	21
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	21
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	22
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	22
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	23
6.3	BÖLGE ANALİZİ.....	24
6.3.1	URLA İLÇESİ	24
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	25

6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	25
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	27
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	27
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	27
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	27
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	29
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	29
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	30
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	31
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	31
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	31
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	31
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	31
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	32

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	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 31 Aralık 2025
Rapor Tarihi	: 08 Ocak 2026
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 795 - 2025/2561
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Yağcılar Mahallesi, Ömer Ali Boğazı Yukarı Demircili Mevkii 400 Ada 1 Parsel, 401 Ada 1 Parsel, 402 Ada 1 Parsel ve 402 Ada 2 Parsel (Eski 239 Ada, 1 Parsel) Urla/ İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	: İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi, Yukarı Demircili Mevkii'nde yer alan "Arsa" Nitelikli 400 Ada 1 Parsel, 401 Ada 1 Parsel, 402 Ada 1 Parsel ve "Arsa (Sosyal Tesis) nitelikli 402 Ada 2 Parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İmar Durumu	: Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

4 ADET PARSEL (ESKİ 239 ADA 1 PARSEL) İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	200.445.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	220.489.500,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> İbrahim Enis ERGÜN (Lisans No: 917035)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (Lisans No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (Lisans 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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- 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 ilgilimiz 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 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

TAŞINMAZ ID	: Bkz. Tablo
MALİK	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	: İzmir
İLÇESİ	: Urla
MAHALLESİ	: Yağcılar
PAFTA NO	: -
ADA NO	: Bkz. Tablo
PARSEL NO	: Bkz. Tablo
MEVKİİ	: Ömerliboğazı Yukarı Demircili
NİTELİĞİ	: Bkz. Tablo
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: Bkz. Tablo
CİLT NO	: Bkz. Tablo
SAHİFE NO	: Bkz. Tablo
YEVMIYE NO	: 9626
TAPU TARİHİ	: 21.05.2025

TAŞINMAZ ID	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	CİLT NO	SAHİFE NO
135768906	400	1	ARSA	2.102,90	17	1685
135768907	401	1	ARSA	4.285,37	17	1686
135768908	402	1	ARSA	6.369,57	18	1687
135768909	402	2	ARSA (SOSYAL TESİS)	636,27	18	1688

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 28.11.2025 tarihinde temin edilen ve tarafımıza iletilen Taşınmazlara ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara ait Tapu Kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- URLA ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 18/01/2022 tarih 2021/905 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi) (Tarih: 18.01.2022, Yevmiye No: 1162)
- Diğer (Konusu: KISMEN SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANINDA KALMAKTADIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (Tarih: 06.07.2018, Yevmiye No: 7575)

- Diğer (Konusu: KISMEN NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANINDA KALMAKTADIR)
Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (Tarih: 06.07.2018, Yevmiye No: 7572)

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazların üzerinde kısmen nitelikli doğal koruma alanı kısmen de sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanında kaldığı ve Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2021/905 esas sayılı dosyasında davalı olduğuna ilişkin beyanların bulunduğu görülmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 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."

Taşınmazların üzerinde bulunan davalıdır beyan ilgilisinden temin edinilen bilgiye göre Erden Timur ("Davacı") tarafından Sedef Alagil, Turgay Yumlu, Olgar Yumlu ("Davalılar") aleyhine ikame edilen 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 beyanların taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil etmediği ve taşınmazın GYO portföyünde "Arsa ve Araziler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Urla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 14.05.2007 tarih ve 481 sayılı meclis kararı ve İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 27.07.2006 tarihinde, Urla Belediyesi tarafından 08.09.2006 tarih ve 144 sayılı meclis kararı ile onaylanan, Koruma Amaçlı Mevzii İmar Plan kapsamında "**Nitelikli Doğal Koruma Alanı**" içerisinde ve "**Günübirlik Tesis Alanı**" olarak belirlenen bölgede yer aldıkları ve yapılaşma şartlarının '**KAKS: 0,05'**, '**Hmaks: 4,50 m'**, '**Ön Bahçe Mesafesi: 5,00 m'** ve '**Yan ve Arka Bahçe Mesafesi: Yönetmeliği Göre**' şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

Rapora konu taşınmazlar "Zeytin Ağaçlı Tarla" nitelikli 239 ada 1 parselin 21.05.2025 tarihli ifraz işlemi sonrasında meydana gelmiş olup eski 239 ada 1 parseli ait imar durumu bilgileri ise aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

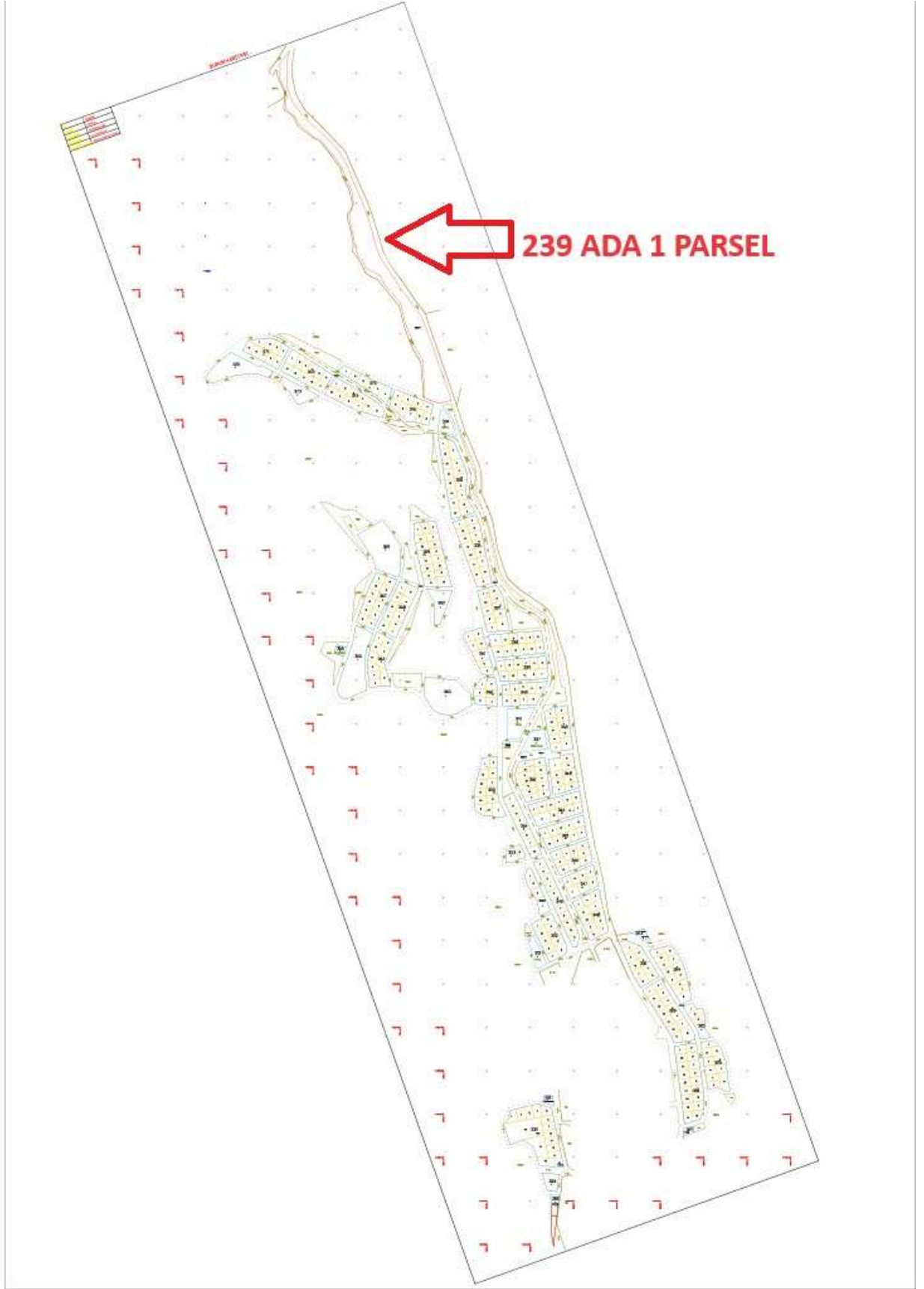


Mevzii İmar Planı



invest

2025/2561

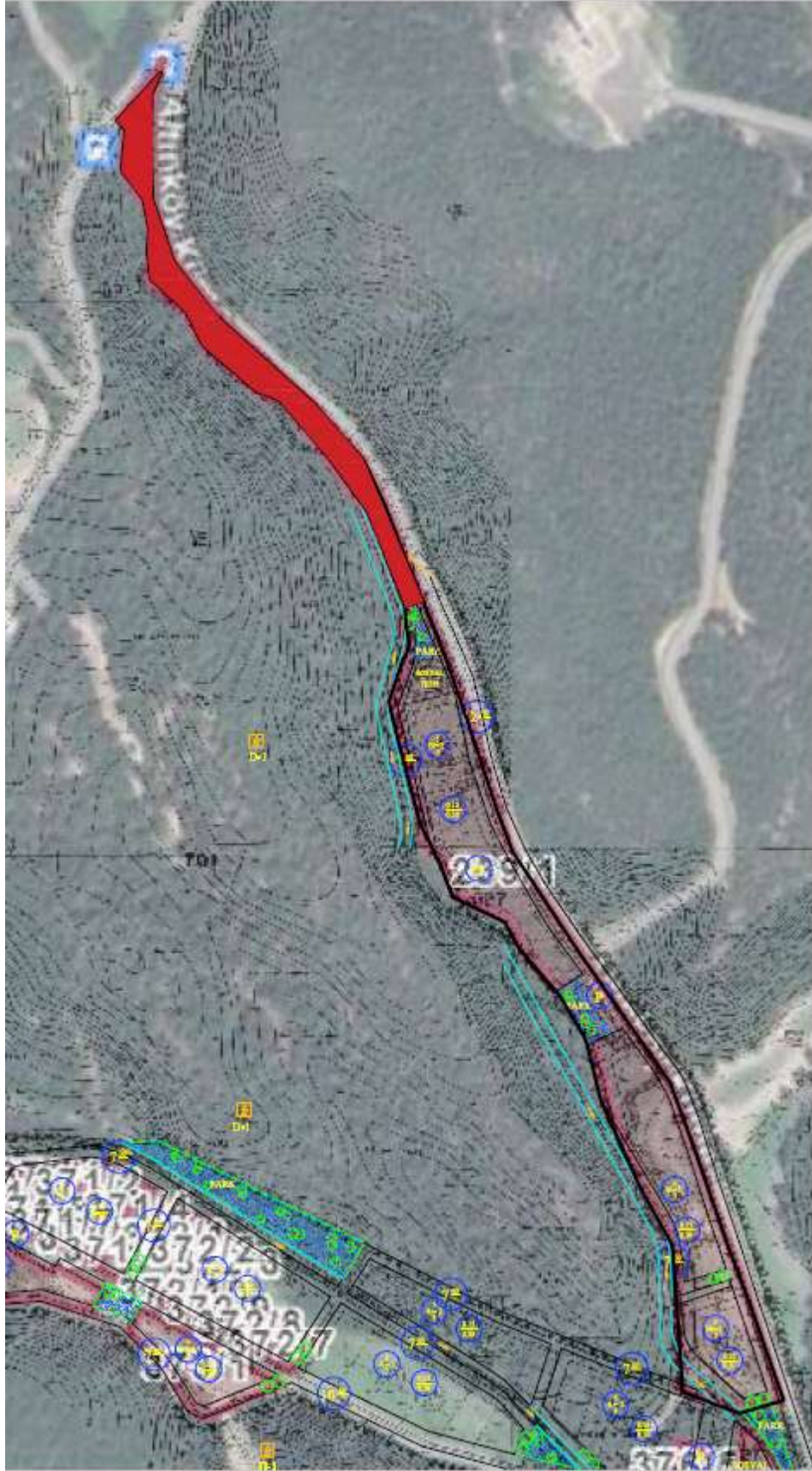


Parselasyon Planı



invest

2025/2561



invest

2025/2561

27.04.2018 tarih ve 76074 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makam Olur'u ile onaylanan paftada **"Nitelikli Doğal Koruma Alanı"** olarak belirlenen bölgede yer alan taşınmazın imar uygulaması yapılmış olup İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 28.06.2018 tarih ve 481 sayılı kararı ile Urla İlçesi Yağcılar Köyü Ömerali Boğazı Mevkii, 363, 627 ve 628 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı üzerinde yapılan incelemede; **"Nitelikli Doğal Koruma Alanı** olarak tescil edilen kısımların geçerli olmadığına, Nitelikli Doğal Koruma Alanı'nda yer alabilecek kullanımlardaki yapılaşma koşullarına ilişkin ilke kararı çalışmaları henüz tamamlanmadığından Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarının ilke kararının yayınlanmasına müteakip belirlenmesine karar verilmiştir." denilmiştir.

27.04.2018 tarih ve 76074 sayılı Bakanlık Oluru ile Nitelikli Doğal Koruma Alanı olarak tescil edilen ve 239 ada 1 parsel ile isabet eden alanda Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarının; *Urla - Yağcılar Ömerali Boğazı Mevkii 363, 627 ve 628 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda Konut Alanı olarak belirlenen bölgelerde "BL Nizam, 2 Katlı, TAKS: 0.15, KAKS: 0:30" ve Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenen alanlarda E:0.05, Hmaks: 4,5 m yapılaşma koşullu Günübirlik Tesis Alanı olarak İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu izni ile uygulama yapabileceğine"* şeklinde belirlenmesine, *Park, Otopark ve Trafik Yolu olarak planlanan alanlarda söz konusu Koruma Amaçlı İmar Planı ve plan Hükümlerinin geçerli olduğuna*, konunun meri mevzuatı hükümleri kapsamında 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi gereği değerlendirilmek üzere Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmesine karar verilmiştir."

İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun yukarıda bahsi geçen 08.06.2023 tarih ve 1825 sayılı komisyon kararı ile ilgili Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) henüz bir karar ise yayımlanmamıştır.

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.

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.



Çevre Düzeni Planı

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."

denilmektedir.

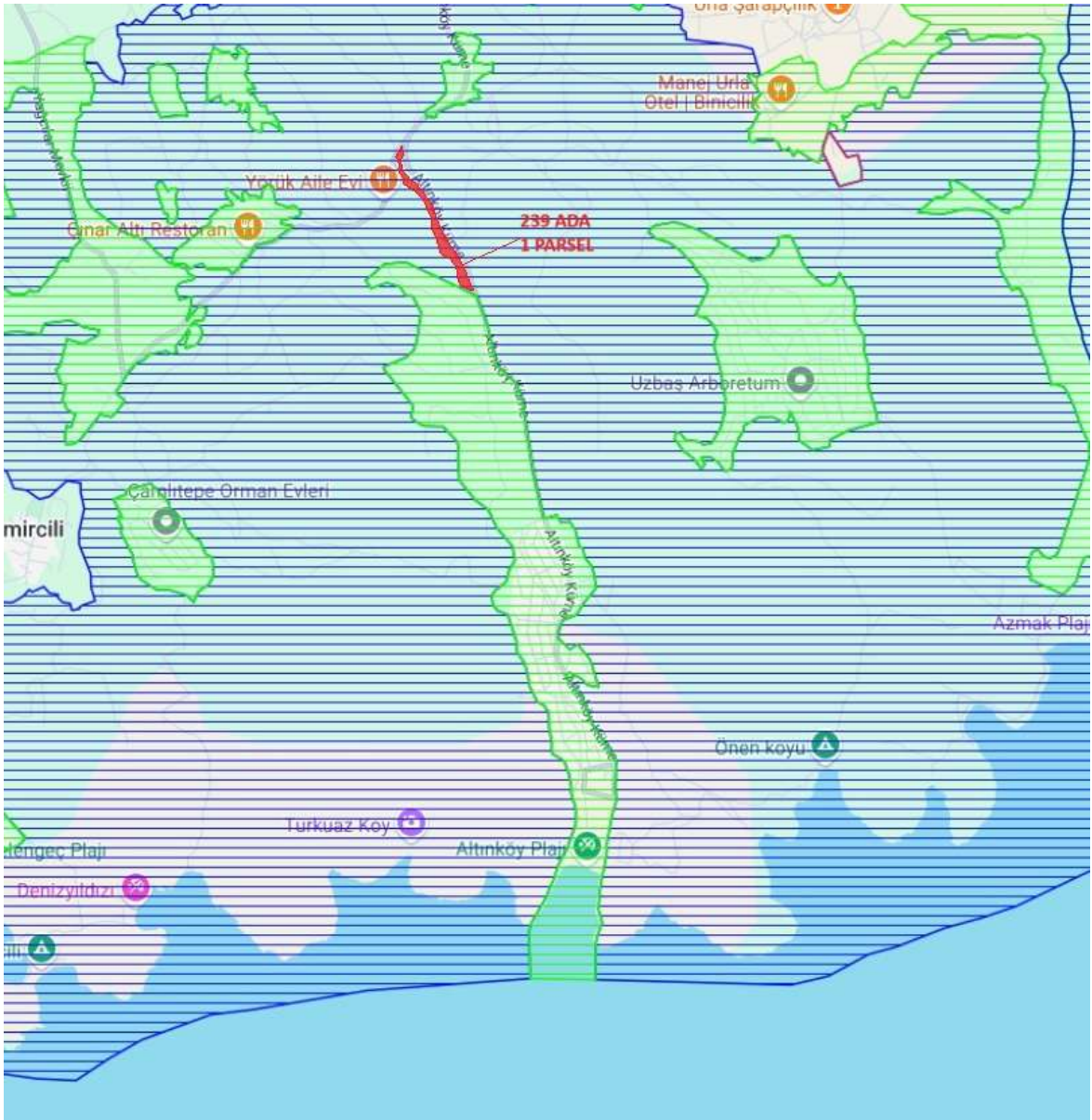
Ayrıca aynı alana ilişkin Bakanlığımızın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) 17.08.2020 tarihli ve E.165526 sayılı yazısı ile; "... İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında 363, 627 ve 628 parsellerin bulunduğu alanın "Tercihli Kullanım



invest

2025/2561

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 yapılincaya 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." denilmiştir.



Koruma Alanlarına İlişkin Harita

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.

Rapora konu taşınmazlar "Zeytin Ağaçlı Tarla" nitelikli 239 ada 1 parselin **21.05.2025 tarihli ifraz işlemi** sonrasında meydana gelmiş olup eski 239 ada 1 parseli ait lejant ve yapılaşma koşulları aşağıda belirtilmiştir

"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 kalan kısmının ise plan dışında kaldığı belirlenmiştir.

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

İlgili mevzuat uyarınca boş parsel durumunda olan taşınmazların üzerine kayıtlı herhangi bir yapı ruhsatı 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 taşınmazların 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 malikleri Olgar YUMLU (1/3), Turgay YUMLU (1/3) ve Sedef ALAGİL (1/3) iken 31.08.2023 tarihindeki satış işlemi ile maliki Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi olmuştur. Sonrasında taşınmazın mülkiyeti 09.02.2024 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemi ile Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.

Ayrıca 18.01.2022 tarihli beyan (Bkz. 4.2 Takyidat İncelemesi) konulmuş olup beyan ile ilgili detaylı açıklamalar 4.2.1 Gayrimenkulün Üzerindeki Takyidatlar Hakkındaki Görüş bölümünde yapılmıştır.

21.05.2025 tarih ve 9626 yevmiye numaralı İfraz İşlemi (TSM) ile 239 ada 1 parsel; 400 ada 1 parsel, 401 ada 1 parsel, 402 ada 1 parsel ve 402 ada 2 parsel olmak üzere 4 ayrı parsel olarak yeniden düzenlenmiş ve tekrardan Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmişlerdir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Taşınmazların üzerinde bulunan davalıdır beyanının ilgisinden temin edinilen bilgiye göre Erden Timur ("Davacı") tarafından Sedef Alagil, Turgay Yumlu, Olgar Yumlu ("Davalılar") aleyhine ikame edilen 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. Taşınmazlar için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Önceki arsa sahipleri ile Ege Yapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Yüklenici) arasında 22.08.2023 tarihli Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmede rapor konusu eski 239 ada 1 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 Boğazı Yukarı Demircili Mevkii'nde yer alan 400 ada 1; 401 ada 1; 402 ada 1 ve 402 ada 2 parsel numaralı 4 adet arsadır.

Taşınmazlara ulaşım için Yağcılar Mahalle Merkezi'nden başlayarak Altıncöy mevkii istikametinde güneydoğu yönünde kuş uçuşu olarak 4 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 nizamalarda 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 4 km mesafede olup Urla İlçe Merkez'ine ise 11 km mesafededir. Taşınmazlara özel araç ile ulaşım sağlanabilmektedir.



- Taşınmazlara yakın konumda yer alan mahalle merkezlerinde altyapı tamamlanmış, ancak taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı bulunmamaktadır.
- Taşınmazlar topografik olarak eğimli arazi yapısına sahiptir.
- Geometrik olarak düzgün olmayan (amorf) biçimdedirler.
- Yerinde parsellerin sınırlarını belirleyen fiziksel herhangi bir unsur (tel, çit vs) bulunmamaktadır.
- İncelemeler yerinde fakat bölgesel olarak yapılmıştır.
- Parseller "satılabilirlik" özelliğine sahiptir.
- Taşınmazların imar durumu, lejantı ve yapılaşma koşullarının yanı sıra bölgedeki eksik altyapı ile korunması gerekli yetişmiş çam ağaçlarının bulunması taşınmazların alıcı kitlesini sınırlı kılmakta olup, satış kabiliyetleri "ALICISI AZ" 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 üretilmeyeceği 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/konaklama birimlerinin yer aldığı proje 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 kiralar ve satış fiyatlarında yükselişe neden olmuştur. Ancak krediye erişimdeki zorluklar nedeniyle satışlar sınırlı kalmıştır.

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

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

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

Sonuç olarak, 2025 yılının kalanında ve 2026 yılında Türkiye gayrimenkul piyasası, ekonomik istikrar, faiz indirimi beklentisi, genç nüfusun konut talebi ve kentsel dönüşüm gibi faktörlerle yeniden canlanma potansiyeli taşımaktadır. Ancak inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riski gibi zorluklar da göz ardı edilmemelidir. Bu dönemde, özellikle nakit gücü olan yerli ve yabancı yatırımcıların, erişilebilir fiyatlı ve proje özellikleriyle öne çıkan gayrimenkullere yönelmesi beklenmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- ABD-Çin ticaret savaşı, Rusya-Ukrayna çatışması ve Orta Doğu'daki istikrarsızlıklar gibi jeopolitik gelişmeler, yatırımcı güvenliğini 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,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- 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:

- Ulaşım rahatlığı,
- Denize yakın konumları,
- Bölgenin şehirden uzak ve havasının temiz olması,
- İmar ve ifraz işlemleri tamamlanmış net parsel olmaları.

Olumsuz etkenler:

- Parseller üzerinde korunması gerekli yetişmiş çam ağaçlarının bulunması,
- Eksik altyapı,
- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

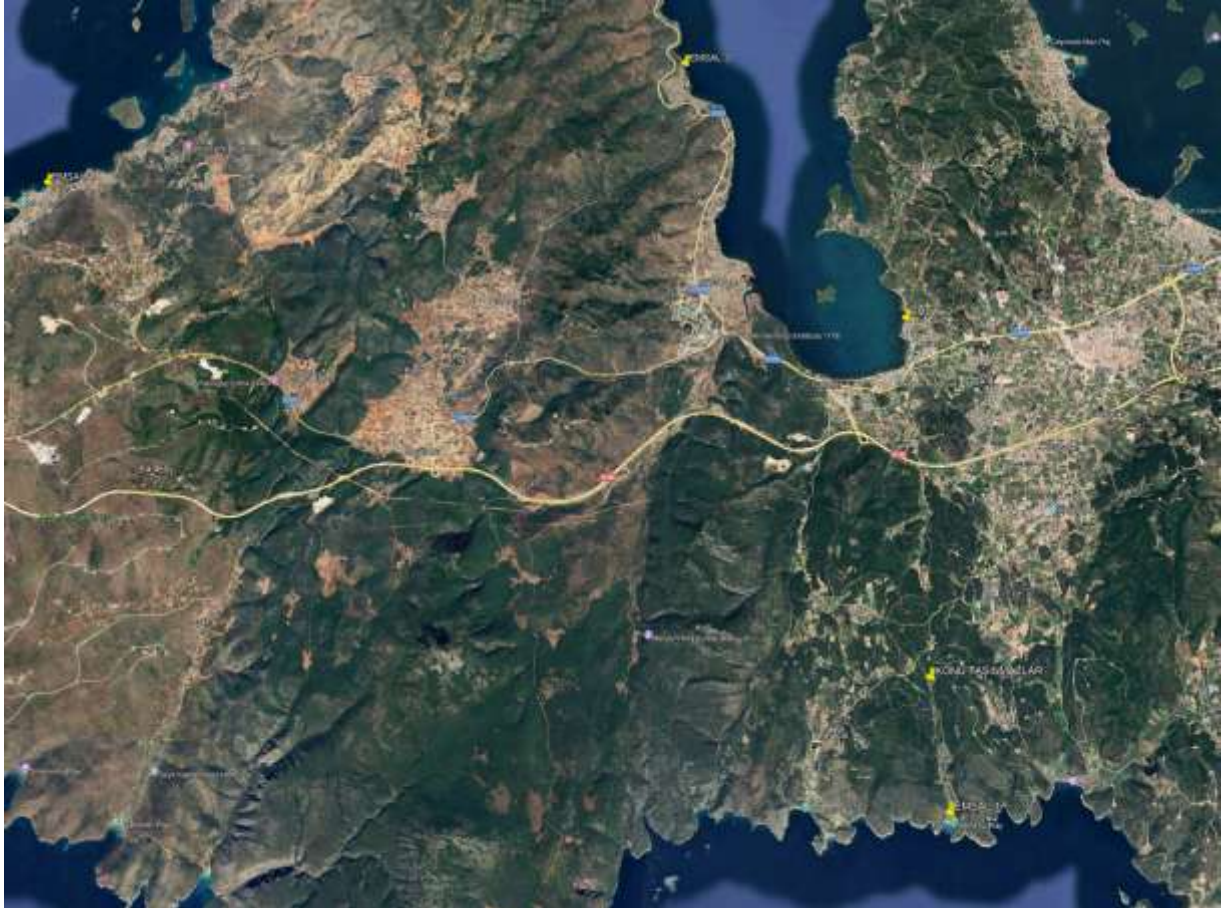
Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir(benzer) varlıklar seçilmiştir.

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

Arsa Emsalleri

1. Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, Torasan Mahallesi sınırları içerisinde, daha yüksek şerefeli konumda, denize yaklaşık 35 m mesafede yer alan, Turizm Alanı olarak belirlenen sahada konumlu ve KAKS(Emsal): 0,90 yapılaşma koşulları bulunan, 1.601,03 m² yüzölçümlü 3056 ada 2 parsel numaralı arsa 48.000.000,-TL bedelle satılıktır. **(29.980,-TL/m²)** Konumu ve denize olan yakınlığının yanı sıra Turizm Alanı olarak belirlenen sahada yer alması ve yapılaşma şartları dikkate alındığında çok yüksek şerefelidir. (Emlak Ofisi: 0532 284 02 42)
2. Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, Balıklıova Mahallesi sınırları içerisinde, daha yüksek şerefeli konumda, denize sıfır, Kısmen Otel Alanı, Kısmen Günübirlik Tesis Alanı, Kısmen Yeşil Alan ve Yol olarak belirlenen sahada konumlu, 18. Madde uyarınca imar düzenlemesine alındığı ancak henüz uygulamanın tamamlanmamış olduğu beyan edilen ve Otel Alanı olarak belirlenen kısım için KAKS(Emsal): 0,90, Hmax: 10,50 m; Günübirlik Tesis Alanı olarak belirlenen kısım için ise benzer yapılaşma koşulları bulunan, 6.103,88 m² yüzölçümlü 210 ada 1 parsel numaralı arsa 178.000.000,-TL bedelle satılıktır. **(29.161,-TL/m²)** Konumu ve denize olan yakınlığının yanı sıra Kısmen Otel Alanı olarak belirlenen sahada yer alması ve yapılaşma şartları dikkate alındığında çok yüksek şerefelidir. (Emlak Ofisi: 0530 237 37 38)

3. Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, Çeşme - Yalı Mahallesi sınırları içerisinde, daha yüksek şerefiyeli konumda, denize sıfır, 18. Madde uyarınca imar düzenlemesine alındığı ancak henüz uygulamanın tamamlanmamış olduğu beyan edilen, Turizm Alanı olarak belirlenen sahada ve KAKS(Emsal): 0.45 Hmax: 12,50 m şeklinde yapılaşma şartları bulunan 1.626 m² yüzölçümlü arsa ve Günübirlük Tesis Alanı olarak belirlenen sahada benzer yapılaşma şartları bulunan 3.454 m² yüzölçümlü arsa olmak üzere toplam 5.080 m² yüzölçümlü 2 adet arsa 122.000.000,-TL bedelle satılıktır. **(24.016,-TL/m²)** Konumu ve denize olan yakınlığının yanı sıra Kısmen Otel Alanı olarak belirlenen sahada yer alması ve yapılaşma şartları dikkate alındığında çok yüksek şerefiyelidir. (Emlak Ofisi: 0549 565 75 84)
4. Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, Altıncöy Koyu Marika Restoran'ın önünde yer alan daha yüksek şerefiyeli konumda, denize sıfır, Günübirlük Tesis Alanı olarak belirlenen sahada ve KAKS(Emsal): 0.10 Hmax: 6,50 m şeklinde yapılaşma şartları bulunan 800 m² yüzölçümlü arsa 48.000.000,-TL bedelle satılıktır. **(60.000,-TL/m²)** Konumu ve denize olan yakınlığı ve yapılaşma şartları dikkate alındığında çok yüksek şerefiyelidir. (Emlak Ofisi: 0532 731 51 36)



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** 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 belge 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 KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m ²)	800	1601,03	6103,88	5080
İstenen Fiyat (TL)	48.000.000	48.000.000	178.000.000	122.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	60.000	29.981	29.162	24.016
Konum Düzeltmesi (%)	-35%	-10%	-35%	-25%
Alan Düzeltmesi (%)	-10%	0%	10%	10%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	-30%	-40%	-40%	-40%
18. Madde Uygulaması Düzeltmesi (%)	0%	0%	20%	20%
Proje Geliştirmeye Uygunluk (%)	8%	8%	8%	8%
Hisse Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-72%	-47%	-47%	-37%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	16.800	15.890	15.455	15.130
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	15.820			

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- Emsal 1 ve 3 ve 4'ün denize çok kısa mesafede konumlu olması, 2'nin ise denize yakın konumlu olmasının yanı sıra konumları da dikkate alındığında yüksek şerefeli olarak değerlendirilmiş ve sırasıyla %35, %10, %35 ve %25 konum düzeltmesi getirilmiştir.
- Alan büyüdükçe şerhfiye küçülmekte, küçüldükçe büyümekte olup küçük alanlılara eksi (-) büyük alanlılara ise artı (+) düzeltme getirilmiştir.

Emsal analizi 2.102,90 m² yüzölçümlü 400 ada 1 nolu parsel için hazırlanmış olup, emsal 2 için benzer yüzölçümlü olması sebebiyle alan düzeltmesi getirilmemiştir. Emsal 1 daha küçük alanlı olması sebebiyle yüksek, 3 ve 4 daha büyük yüzölçümlü olmaları dikkate alındığında düşük şerhfiyeli olarak değerlendirilmiş ve her birine %10 alan düzeltmesi getirilmiştir.

- Tüm emsaller yapılaşma hakları bakımından daha yüksek şerhfiyeli olup Emsal 1 Günübirlik Tesis alanı ancak 0,10 yapılaşma katsayısına sahip, Emsal 2'nin Turizm Alanı, Emsal 3 ve 4'ün ise Kısmen Turizm (Otel), Kısmen Günübirlik Tesis Alanı olarak belirlenen sahalarda konumlu olmaları ve Turizm Alanı için yapılaşma koşullarındaki KAKS(Emsal) değerlerinin yüksek olması dikkate alındığında yüksek şerhfiyeli olarak

değerlendirilmiş ve sırasıyla %30, %40, %40 ve %40 yapılaşma hakkı düzeltmesi getirilmiştir.

- Emsal 3 ve 4 için 18. Madde uygulamasının henüz tamamlanmamış olduğu beyan edildiğinden düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş %20 düzeltme getirilmiştir.
- Yanı sıra rapora 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 uygulama ve diğer süreçler dikkate alınarak bu oran makul seviyede tutulmuştur.
- Emsallere %5-10 aralığında pazarlık payı uygulanmıştır.

Arsa emsallerinin karşılaştırma analizi 2.102,90 m² yüzölçümlü 400 ada 1 nolu parsel için hazırlanmış rapora konu diğer taşınmazlar, yüzölçümü büyüklükleri dikkate alınarak kendi aralarında şerefiyelendirilmiştir.

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 NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BAZ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	ŞEREFIYE KATSAYISI	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	YUVALATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
400	1	2.102,90	15.820,00	1,00	15.820,00	33.270.000
401	1	4.285,37	15.820,00	0,95	15.029,00	64.405.000
402	1	6.369,57	15.820,00	0,90	14.238,00	90.690.000
402	2	636,27	15.820,00	1,20	18.984,00	12.080.000
TOPLAM						200.445.000

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 Akışları 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 akışları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Ancak halihazırda taşınmazların Günübirlik Tesis Alanı olarak belirlenen bölgede konumlu olması ve benzer niteliklerde satılık/kiralık tesis emsali bulunamadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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 toplam arsa değeri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	200.445.000 TL

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlendirilmesinde 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 parseller Günöbirlik Tesis Alanı olarak belirlenen bölgede yer aldığı bilgisi edinilmiştir. Ancak benzer niteliklerde satılık/kiralık tesis emsali bulunamaması ve firmanın parsellerde gerçekleştirilmesini öngördüğü projenin detayları hakkında tarafımıza ulaşmış bilgi bulunmaması sebepleriyle proje değer analizi yapılmamıştır.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Bölgedeki kat karşılığı oranı % 65 - 70 yüklenici, %30-35 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. Eski raporlar, rapora konu parsellerin ifraz edilmeden önceki hali olan 239 ada 1 parsel için düzenlenmiştir. ²

² 239 ada 1 parsel uygulama öncesi yapılmış olan mevzii imar planına göre kısmen konut alanında kalmakta iken yapılan imar uygulaması sonrası geçiş dönemi şartları uygulanması sebebiyle parselin yapılaşabilir kısımları Günöbirlik Tesis

Rapor / Değer Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
04.10.2023	2023/2861	248.210.000	-	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.01.2024	2023/3685	242.650.000	-	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
01.07.2024	2024/1124	274.000.000	-	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
30.09.2024	2024/2796	309.710.000	İ. Enis ERGÜN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
31.12.2024	2024/2796	309.710.000	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 değeri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

4 ADET PARSEL (ESKİ 239 ADA 1 PARSEL) İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	200.445.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	220.489.500,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "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.

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

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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

Alanı olarak belirlenmiştir. Değer farkı yapılan imar uygulaması ile değişen alan, lejant ve yapılaşma katsayısından kaynaklanmaktadır.

