*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PARSEL
(YAĞCILAR MAHALLESİ 239 ADA 1 PARSEL)
URLA/ İZMİR

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/2306

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 GAYRIMENKULÜN 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 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 17
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 24
6.3 BÖLGE ANALİZİ 24
6.3.1 URLA İLÇESİ 24
6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER 25

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 28
8.1 PAZAR YAKLAŞIMIİLEPAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 28
8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ 31
8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 31
8.2.1 PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ 32
8.2.2 PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ 34
8.2.3 İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ ... 34
8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 37
8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 37
8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR 38
8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 38
8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 38
8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 38
9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI 38
10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 39

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	:	06 Kasım 2024
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	08 Kasım 2024
Rapor Tarihi	:	11 Kasım 2024
Değer Tarihi	:	30 Eylül 2024
Raporun Türü: **Müşteri / Rapor No**	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu 795 - 2024/2306
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Yağcılar Mahallesi, Ömer Ali Boğazı Yukarı Demircili Mevkii 239 Ada, 1 Parsel Urla/ İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	:	İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi, Zeytinağaçlı Tarla Nitelikli 239 Ada 1 Parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İmar Durumu	:	Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün 30.09.2024 tarihli pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. [1]

239 ADA 1 PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**309.335.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**340.268.500,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
e-imzalıdır. İbrahim Enis ERGÜN (Lisans No: 917035)	***e-imzalıdır.*** Muhammed Mustafa YÜKSEL (Lisans No: 401651)	***e-imzalıdır.*** 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 itibariyle 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 değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Altunizade Mahallesi, İnci Çıkmazı Sokak No: 3, İç Kapı No: 8 Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 478 48 18
SERMAYESİ	: 150.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 12.02.2015
NACE KODU	: 64.99.03 (Gayrimenkul yatırım ortaklığı)
FAALİYET KONUSU	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme 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, değerleme 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 değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

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

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme 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, değerleme 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 değerleme 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:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

TAŞINMAZ ID	:	128188703
MALİK	:	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	:	İzmir
İLÇESİ	:	Urla
MAHALLESİ	:	Yağcılar
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	239
PARSEL NO	:	1
MEVKİİ	:	Ömeraliboğazı Yukarı Demircili
NİTELİĞİ	:	Zeytin Ağaçlı Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	24.241,60 m²
CİLT NO	:	7
SAHİFE NO	:	628
YEVMİYE NO	:	2370
TAPU TARİHİ	:	09.02.2024

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 06.11.2024 tarihinde temin edilen ve tarafımıza iletilen Taşınmaza ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmaza 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 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazın 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."

Taşınmazın 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 parsel 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

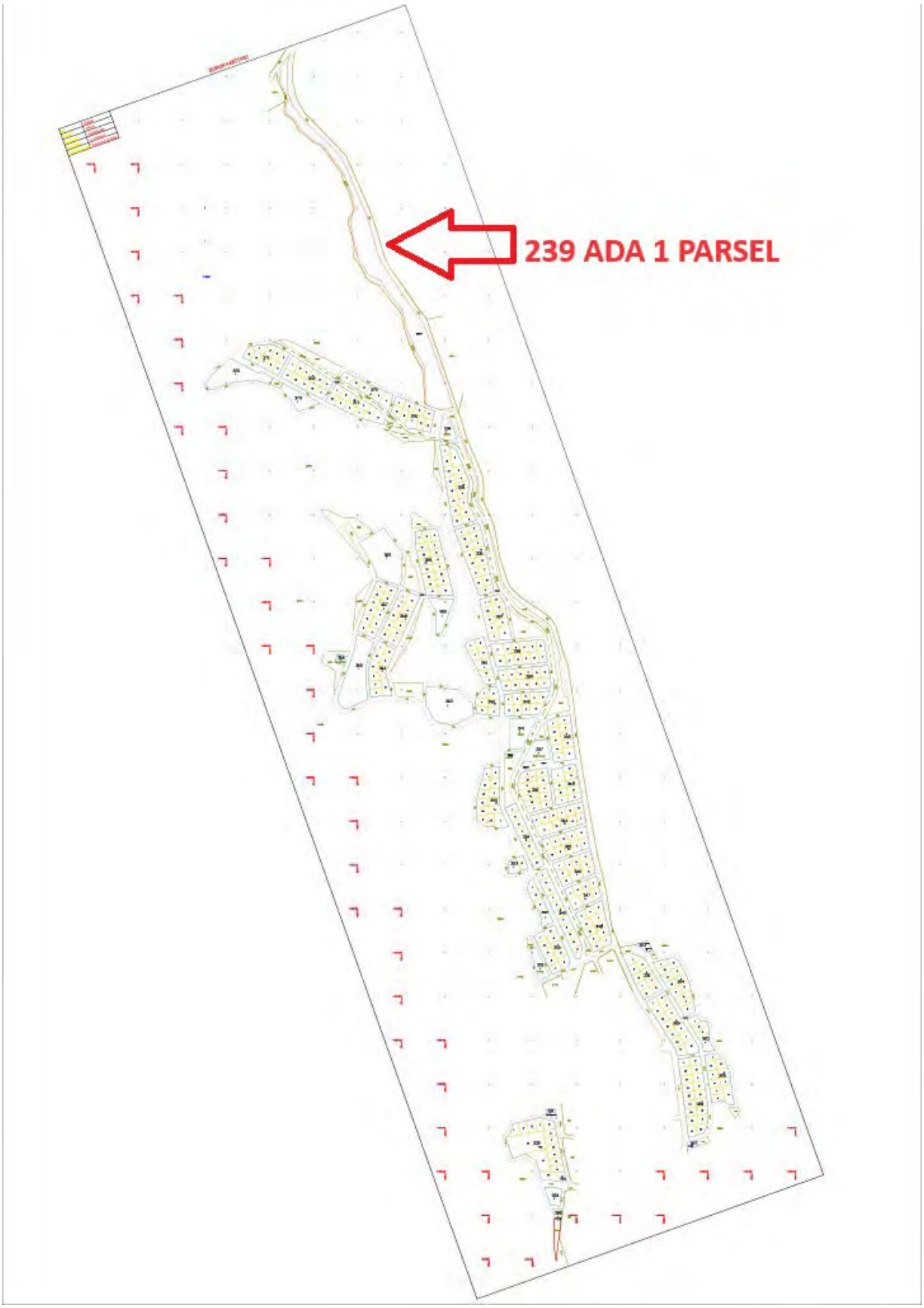
Urla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 14.05.2007 tarihinde, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 27.07.2006 tarihinde, Urla Belediyesi tarafından 08.09.2006 tarihinde onaylanan, Koruma Amaçlı Mevzii İmar Planında bir kısmının "**3. Derece Doğal Sit Alanı**" içerisinde ve "**Konut Alanı, Yol Alanı, Park Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Otopark Alanı, Ticaret Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Arıtma Tesisi 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.

Rapora konu parselin için henüz bir uygulama yapılmamış olup plan dışındaki alanı yaklaşık olarak 5.371 m², plana dahil edilecek alanı ise 18.870,60 m² olarak hesaplanmıştır.

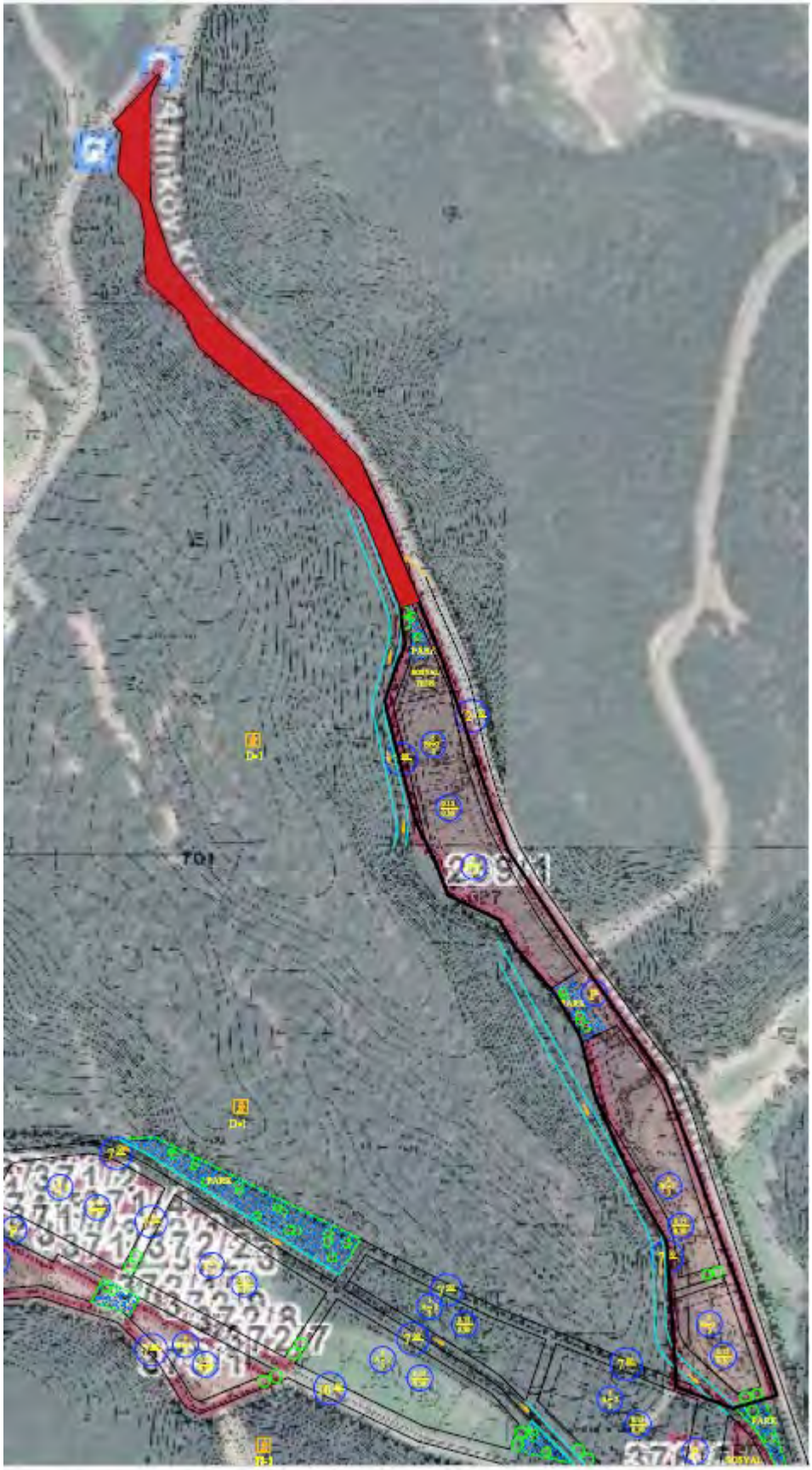
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Mevzii İmar Planı

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



Parselasyon Planı



239 Ada 1 Parsel Plan Dışında Kalan Kısmı (5.371 m²)

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 yapılmamış 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 incelemelede; "***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.

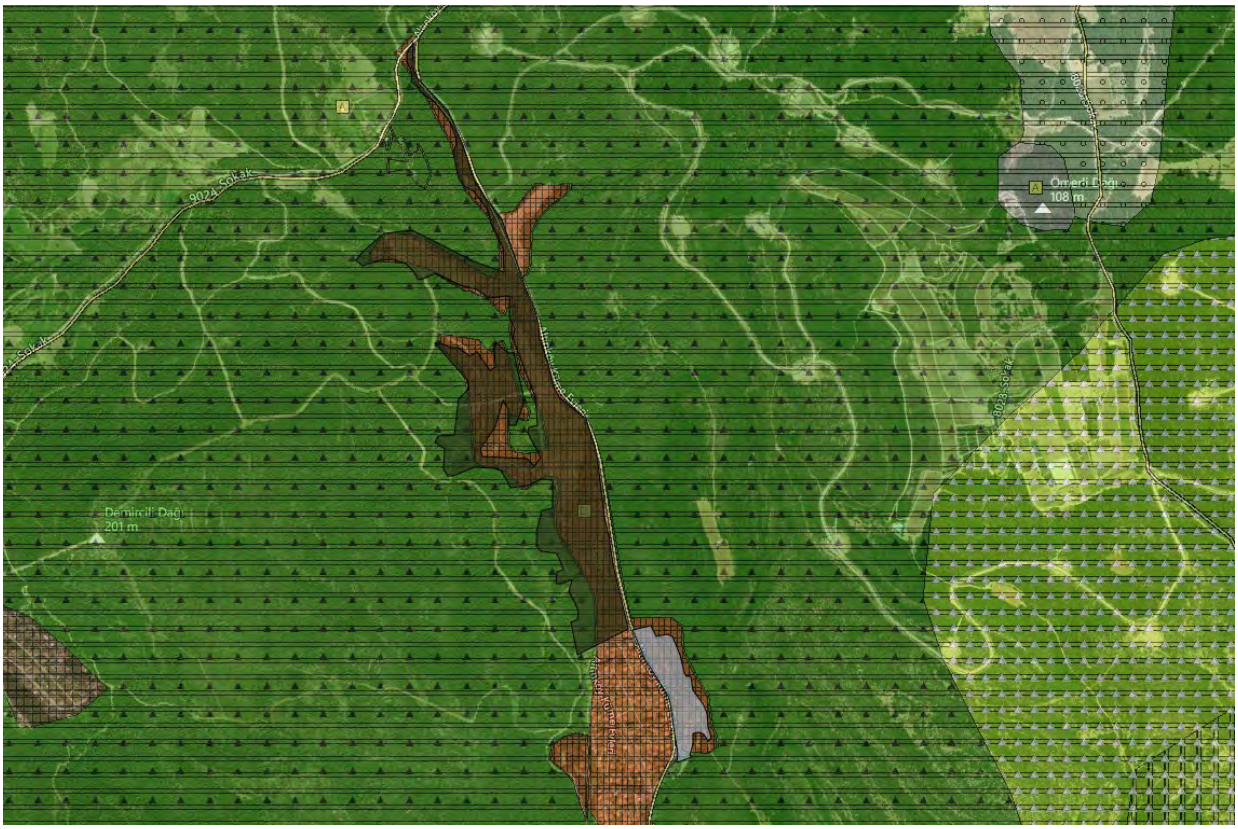
27.04.2018 tarih ve 76074 sayılı Bakanlık Oluru ile Nitelikli Doğal Koruma Alanı olarak tescil edilen ve 239 ada 1 parsele isabet eden alanda Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarının; *Urla - Yağcılar Ömerali Boğazı Mevkii 363, 627 ve 628 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı 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 Alanları'na 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."

Koruma Alanlarına İlişkin Harita [2]

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

denilmektedir.

[2] Rapora konu parseller büyük oranda yeşil ile taralı alanda kalmaktadır. Kısmen mavi taralı alanda yer almaktadır. Mavi taralı alan Nitelikli Doğal Koruma Alanı'dır.

4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Taşınmaz 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 taşınmazın 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 taşınmazın üzerine kayıtlı herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.4 GAYRIMENKULÜN 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.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Taşınmazın üzerinde bulunan davalıdır beyanının 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 şerhinin hangi ada parsel numaralı taşınmaz veya taşınmazlara işlenmiş olduğu bilgisinin mahkemeye gönderilmesinin istendiği belirtilmiş olup mahkeme halen devam etmektedir. Taşınmaz 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 parselin mülkiyetinin Ege Yapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olacağı belirtilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

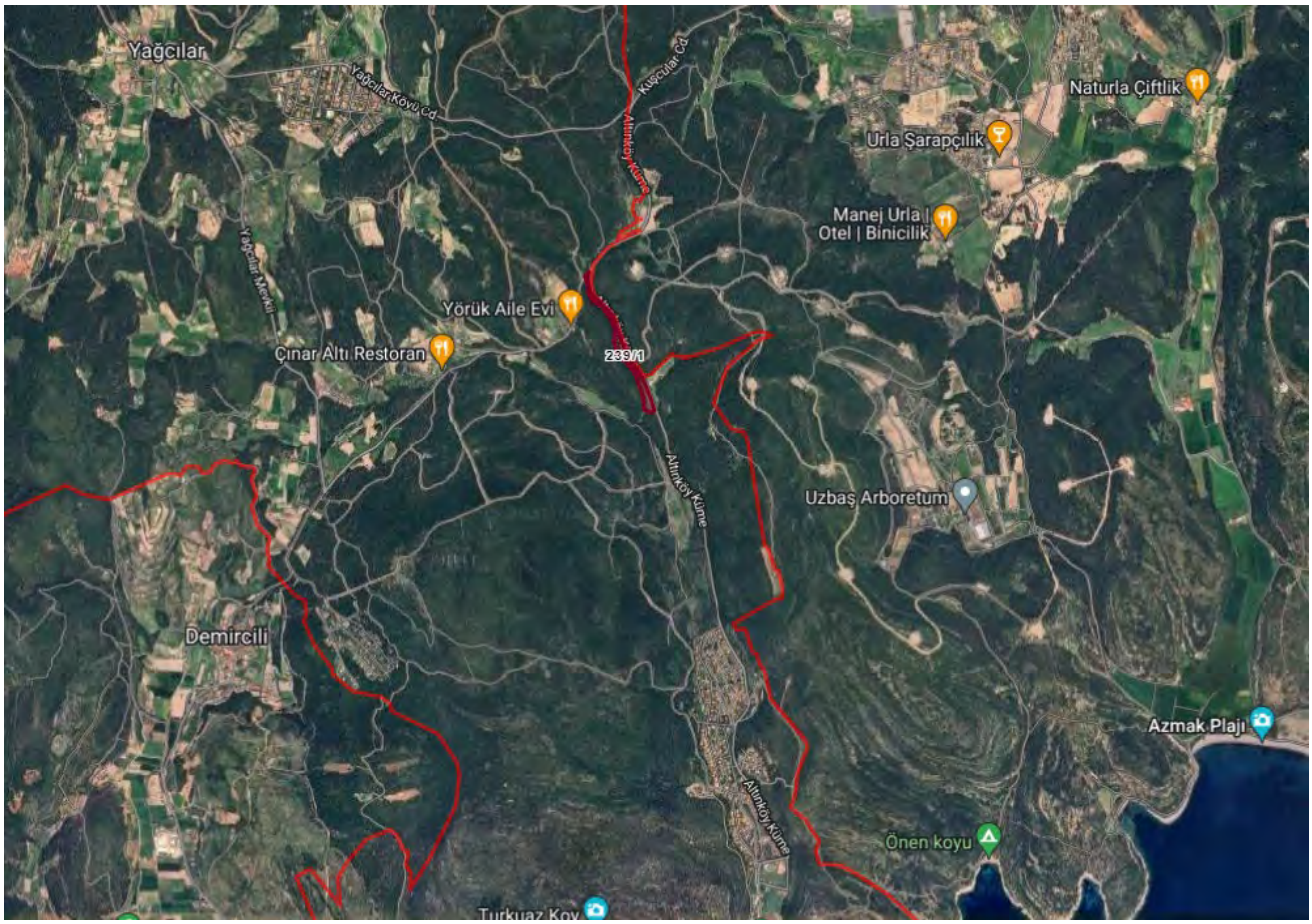
5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi, Ömer Ali Boğazı (Yukarı Demircili) Mevkii'nde yer alan 'Zeytinağaçlı Tarla' nitalikli 239 ada 1 parseldir.

Taşınmaza ulaşım için Yağcılar Mahalle Merkezi'nden başlayarak Altınköy 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 ayrık nizamlarda inşa edilmiş 1-3 katlı müstakil yapılar ile boş parseller bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazların bulunduğu bölgede 1-2 katlı villa tarzı yapılar bulunmaktadır. Bölgenin doğu ve batısında orman ve tarım arazileri yar almaktadır.

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.



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu Zeytinağaçlı Tarla vasıflı 239 ada, 1 nolu parsel 24.241,60 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahiptir.
- Halihazırda taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı, duvar vs. bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde yetişkin zeytin ağaçları ve çam ağaçları bulunmaktadır.
- Taşınmazın Altınköy Küme Evleri Caddesi'ne yaklaşık 912,8 m cephesi bulunmaktadır.
- Parselin doğu cephesinde sınırı asfalt yol ile belirlenmiş olup, diğer cephelerinde parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Taşınmaza yakın konumda yer alan mahalle merkezlerinde altyapı tamamlanmış, ancak taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı bulunmamaktadır.
- Taşınmaz topografik olarak eğimli arazi yapısına sahiptir.
- Geometrik olarak amorf şekildedir.
- Yerinde parselin sınırlarını belirleyen fiziksel herhangi bir unsur (tel, çit vs) bulunmamaktadır.
- İncelemeler yerinde fakat bölgesel olarak yapılmıştır.
- Parseller "satılabilirlik" özelliğine sahiptir.
- Taşınmaz koruma amaçlı mevzii imar planı kapsamında olup, henüz imar uygulaması tamamlanmamıştır.

- Büyük yüzölçümüne sahip olması, imar uygulamasının henüz tamamlanmamış olması ve 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 değerin 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 üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkulün lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özelliği ve mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin ve gelişim potansiyeli dikkate alındığında üzerlerinde konut birimlerin yer aldığı proje geliştirilmesinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkâr davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz haraketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanılan bölgesel savaş, global para politikaları, COVİD19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansıması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVİD pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansıması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılının kalanında da daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

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

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

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 külliyenin 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 Mahallesinde 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 konumu,
- Bölgenin şehirden uzak ve havasının temiz olması,
- Büyük kısmının planlı alan dahilinde yer alması,
- Plana isabet eden kısmının proje geliştirilebilir nitelikte olması.

Olumsuz etkenler:

- Parsel üzerinde korunması gerekli yetişmiş çam ağaçlarının bulunması,
- Eksik altyapı,
- İmar uygulamasının yapılmamış olması,
- Bir kısmının plan dışında kalması,
- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

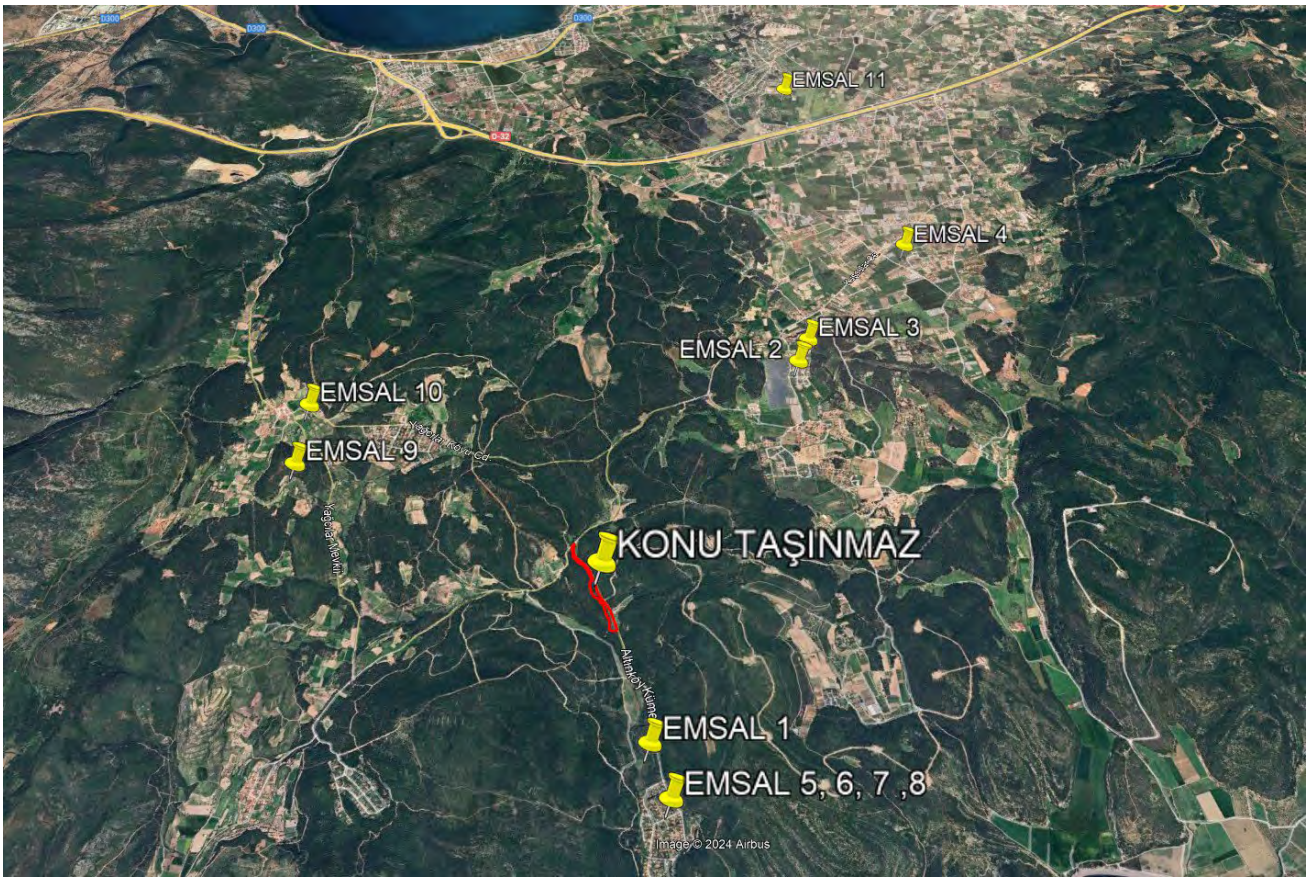
Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir(benzer) varlıklar seçilmiştir.

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

Arsa Emsalleri

1. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Yağcılar Mahallesi'nde, Altınköy Çiftlik Evleri Girişinde yer aldığı belirtilen TAKS: 0,15, KAKS: 0,30, Konut imarlı, 500 m² yüzölçümlü parsel 10.500.000,-TL (21.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi / 0507 779 94 62)

2. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Kuşçular Mahallesi'nde yer alan, TAKS: 0,15, KAKS: 0,30, Konut imarlı 620 m² yüzölçümlü parsel 12.500.000,-TL (20.161,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal yapılaşmanın daha yoğun olduğu bölgede yer almasına rağmen denize daha uzak olması sebebiyle dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0532 621 31 93)
3. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Kuşçular Mahallesi'nde yer alan, TAKS: 0,15, KAKS: 0,30, Konut imarlı 670 m² yüzölçümlü 138 ada 1 nolu parsel 10.900.000,-TL (16.269 -TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal yapılaşmanın daha yoğun olduğu bölgede yer almasına rağmen denize daha uzak olması sebebiyle dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0532 264 55 99)
4. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Kuşçular Mahallesi'nde yer alan, Konut imarlı KAKS: 0,25 yapılaşma koşullarına sahip 2.235 m² yüzölçümlü 204 ada 30 nolu parsel 35.500.000,-TL (15.884,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal yapılaşmanın daha yoğun olduğu bölgede yer almasına rağmen denize taşınmazlara ve diğer emsallere göre uzak olmasının yanı sıra yapılaşma şartları sebebiyle dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0532 100 81 70)



Konut Emsalleri

5. Değerleme konusu parsellere yakın konumda yer alan Altınköy Sitesi bünyesindeki 2 katlı 680 m² bahçe içerisinde, 260 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 200 m² alanlı olduğu düşünülen iç yapı malzemeleri kısmen eski durumda olan 20-25 yıllık 4+1 kullanımlı villa 24.000.000,-TL (120.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0506 785 05 92)

6. Değerleme konusu parsellere yakın konumda yer alan Altınköy Sitesi bünyesindeki 2 katlı, 180 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 145 m² alanlı olduğu düşünülen iç yapı malzemeleri kısmen eski durumda 20-25 yıllık 3+1 kullanımlı villa 15.100.000,-TL (104.137,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0532 678 04 95)
7. Değerleme konusu parsellere yakın konumda yer alan Altınköy Sitesi bünyesindeki tek katlı, 758 m² arsa payına sahip, 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ve düşünülen, iç yapı malzemeleri kısmen eski durumda olan 20-25 yıllık 3+1 kullanımlı villa 13.750.000,-TL (114.583,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0505 397 51 53)
8. Değerleme konusu parsellere yakın konumda yer alan Altınköy Sitesi bünyesindeki iki katlı, 1.013 m² bahçe içerisinde, 220 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 150 m² alanlı olduğu düşünülen iç yapı malzemeleri kısmen eski durumda olan 20-25 yıllık 4+1 kullanımlı villa 17.200.000,-TL (114.666,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0554 872 24 60)

Tarla/Plansız Parsel Emsalleri

9. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Yağcılar Mahallesi'nde yer alan, köy merkezinin güneyinde, 7.221 m² alanlı kadastral yola cephesi olmayan 289 ada 13 parsel 19.000.000 TL (2.631 TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal mahalle merkezine yakın olması ve geometrik şekli itibariyle avantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0507 613 53 69)
10. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Yağcılar Mahallesi'nde yer alan, köy merkezine çok yakın, kadastral yola cephesi olmayan 14.200 m² alanlı tarla 39.050.000 TL (2.750 TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal mahalle merkezine yakın olması ve geometrik şekli sebebiyle avantajlı, yol cephesi olmaması sebebiyle dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0506 440 62 42)
11. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Kuşçular Mahallesi'nde yer alan, yola cepheli 17.458 m² alanlı üzerinde yapılar bulunan 113 ada 49 parsel 43.500.000 TL (2.492 TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal mahalle merkezinde olmasının yanı sıra geometrik şekli ve üzerinde bulunan yapılar sebebiyle avantajlı, yola cepheli olması sebebiyle benzer şerefiyededir. (Emlak Ofisi/ 0553 833 12 62)

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 değerin tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

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

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

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

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

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMIİLEPAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

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

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

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 2, 3 ve 4 nolu emsaller yerleşkelere daha yakın konumda olmasına rağmen sahile daha uzak konumda olmaları sebebiyle 2 ve 3 nolu emsal %20 ve 4 nolu emsal ise %25 düşük şerefiyeli değerlendirilmiş ve bu doğrultuda konum düzeltmesi getirilmiştir. 1 nolu emsal ise aynı bölgede yer almasına rağmen yol ilişkisi sebebiyle %10 düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- Emsal 1 alanı 500 m², 2, 3 ve 4 nolu emsallerin alanları ise daha büyüktür. Alan karşılaştırması, ilgilisinden alınan bilgiler doğrultunda parselin, parselasyon çalışmasında ortalama 500 m² alanlı parseller olarak tescil edileceği bilgisine dayanarak yapılmıştır. Alan büyüdükçe şerefiye küçülmekte, küçüldükçe büyümekte olup küçük alanlılara eksi (–) büyük alanlılara ise artı (+) düzeltme getirilmiştir. Bu doğrultuda %2 ila 7 arasında düzeltmeler yapılmış ve bu düzeltmelere ilave uygulama esnasında her bir parsel 500 m² olamayacağından %5 ilave düzeltme daha getirilmiştir. Ayrıca rapora konu parselin imara isabet eden kısmı uygulama görecek olup kesinti miktarının %30 olduğu öğrenilmiştir. Diğer taraftan %30 kesintiye ilave %5 uygulama riski de eklenmiştir. Bu düzeltmeler ayrı ayrı analiz tablosunda gösterilmiştir.
- Yapılaşma hakkı bazında uygulama sonrası durum ile emsaller aynı yapılaşma haklarına sahip olacağından ve kesintilere ilişkin düzeltmeler alan düzeltmesinde yapıldığından herhangi bir düzeltme uygulanmamıştır.
- Yanı sıra konu parselin ve dolayısıyla uygulama sonrası oluşacak 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.
- Emsallerden %3 pazarlık payı düşülmüştür.

ARSA EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	**1**	**2**	**3**	**4**
Kullanım Alanı (m²)	500	620	670	2.235
İstenen Fiyat (TL)	10.500.000	12.500.000	10.900.000	35.500.000
Birim Değer (TL/m²)	21.000	20.161	16.269	15.884
Konum Düzeltmesi (%)	10%	20%	20%	25%
Alan Düzeltmesi (%)	-5%	-3%	-3%	2%
Yapılaşma Hakkı/Kesinti Miktarı Düzeltmesi (%)	-30%	-30%	-30%	-30%
Yapılaşma Riski Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Proje Geliştirmeye Uygunluk (%)	8%	8%	8%	8%
Pazarlık Payı (%)	-3%	-3%	-3%	-3%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-25%	-13%	-13%	-3%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	15.750	17.540	14.155	15.405
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**15.715**			

Konut emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- Tüm emsaller rapor konusu taşınmazlara göre sahile daha yakın olmaları ve siteye ait plajlarının bulunması sebebiyle yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %10 konum düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsallerin tamamı eski yapı olması sebebiyle %25 inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır.
- Parsel üzerinde uygulama sonrası gerçekleştirilecek projenin emsallere göre daha nitelikli olacağı kabul edilerek ilave %8 mertebesinde nitelikli konuta uygunluk düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsallerden ortalama %7 (%5 ila 10 arası) pazarlık payı düşülmüştür.

KONUT EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsal No	**5**	**6**	**7**	**8**
Kullanım Alanı (m²)	200	145	120	150
İstenen Fiyat (TL)	24.000.000	15.100.000	13.750.000	17.200.000
Birim Değer (TL/m²)	120.000	104.138	114.583	114.667
Konum Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	25%	25%	25%	25%
Nitelikli Konut Potansiyeli (%)	8%	8%	8%	8%
Pazarlık Payı (%)	-10%	-5%	-7%	-7%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	13%	18%	16%	16%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	135.600	122.883	132.916	133.014
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**131.000**			

TARLA EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

- 9 nolu emsal yola cephesi olmamasına rağmen yerleşkeye yakın olması sebebiyle %10 avantajlı, geometrik ve topoğrafik olarak daha düzgün bir şekle sahip olması sebebiyle %10 avantajlı kabul edilmiştir. Alan bazında değerlendirildiğinde konu parselin imar dışında kalan alanı dikkate alınarak benzer şerefiyeye sahip olduğu değerlendirilmiştir.
- 10 nolu emsal yola cephesi olmaması sebebiyle %15 dezavantajlı ancak yerleşkeye daha yakın olması sebebiyle %5 avantajlı (toplamda konum kriterinde %10 dezavantajlı), geometrik ve topoğrafik olarak daha düzgün bir şekle sahip olması sebebiyle %10 avantajlı, yüzölçümünün rapor konusu taşınmaza göre oldukça büyük olması ve alan büyüdükçe şerefiyenin küçülmesi sebebiyle konu parselin imar dışında kalan alanı dikkate alınarak %10 dezavantajlı kabul edilmiştir.
- 11 nolu emsal yola cephesi ve yerleşkeye çok yakın olması sebebiyle %10 avantajlı, geometrik ve topoğrafik olarak daha düzgün bir şekle sahip olması sebebiyle %10 avantajlı, yüzölçümünün rapor konusu taşınmaza göre oldukça büyük olması ve alan

büyüdükçe şerefiyenin küçülmesi sebebiyle konu parselin imar dışında kalan alanı dikkate alınarak %10 dezavantajlı kabul edilmiştir.

- Emsallerden %3 pazarlık payı düşülmüştür.

TARLA EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	9	10	11
Kullanım Alanı (m²)	7.221	14.200	17.458
İstenen Fiyat (TL)	19.000.000	39.050.000	43.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	18.430.000	37.878.500	42.195.000
Birim Değer (TL/m²)	2.552	2.668	2.417
Konum Düzeltmesi (%)	-10%	10%	-10%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	10%	10%
Fiziksel Özellik Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-10%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-20%	10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	2.040	2.935	2.175
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**2.380**		

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Parselin değerine ilişkin olarak yapılan analizlerde imar planı dahilinde yer alan kısmı için 15.715,-TL/m² ve imar planı dışında kalan kısmı için ise 2.450,-TL/m² olmak üzere ortalama birim değeri hesaplanmıştır. Buna göre planlı bölgede kalan alanı 18.870,60 m² ve plansız bölgede kalan alanı 5.371 m² olmak üzere ortalama birim değer 12.800 TL/m² olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

ADA / PARSEL NO	m² BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
239/1 (Planlı)	15.715	18.870,60	**296.550.000**
239/1 (Plansız)	2.380	5.371	**12.875.000**
239/1 (Tamamı)	12.800	24.241,60	**309.335.000**

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine

dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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

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

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) **Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**
b) **Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**

8.2.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje ve projenin büyüklükleri, parselin imar durumu ve bölgedeki projelerin planlamaları dikkate alınarak aşağıdaki varsayımlara göre hesaplanmıştır.

Varsayımlar

- Parseller üzerinde konut birimlerden oluşan yapı / yapılar inşâ edileceği varsayılmıştır.
- İmar uygulaması henüz yapılmamış parsel için hazırlanan taslak uygulamanın gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Rapor içeriğinde inşa edilebilecek villa tipi konut birimleri için mevzi imar planındaki emsal değeri olan Emsal: 0,30 esas alınarak;
    - Rapora konu parsel bünyesinde imar uygulaması sonrasında oluşacak parsellerin toplam arsa alanı ilgililerinden alınan bilgiler doğrultusunda kesintiler sonrası 13.227 m² (kesinti miktarı %30'a isabet etmektedir.) olarak hesaplanmıştır.
    - Parsel bünyesinde sadece konut alanları yer alacak olup buna göre emsal alanı (13.227 x 0,30) 3.968,10 m², konut emsal artırımı bodrum katlarda oluşacak emsal harici ilave alanlar da dikkate alınmak suretiyle %55 (2.182,45 m²) olmak üzere toplam konut alanı 6.150 m²'dir. Parsel bünyesinde yaklaşık 1.000 m² ortak alan inşa edileceği varsayılmıştır.
    - Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı ise 7.150 m² olarak hesaplanmıştır.
- 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.
- İnşaatın 2025 yılında başlayacağı ve yaklaşık 4 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı IV-B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2024 yılı Şubat ayı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m² birim bedeli 17.400,-TL'dir. Ancak yapının kalitesi, kullanım fonksiyonu ve bu gibi binaların mevcut piyasada daha yüksek bedellere mal olduğu bilinmekte olup bu inşaat maliyeti %60 artırılarak (17.400,-TL x 1,60) 27.840,-TL/m² olarak esas alınmıştır.
- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti (bina oturumuna ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır.
- Buna göre tüm maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m²)	m² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
KONUT	6.150,00	27.840	171.216.000
ORTAK ALANLAR	1.000,00	27.840	27.840.000
TOPLAM	**7.150,00**	-	**199.056.000**
Diğer Maliyet Kalemleri			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	3,00%	-	5.971.680
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	4,00%	-	7.962.240
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,50%	-	4.976.400
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	2,50%	-	4.976.400
Müteahhit Ücreti/Taşeronluk Ücreti	20,00%	-	39.811.200
ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ		**36.748,95**	**262.755.000**

- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

8.2.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

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

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

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

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

FONKSİYON	ALAN (m²)	m² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
KONUT	6.150	131.000	805.650.000

8.2.3 İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

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

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

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

Varsayımları :

Konut Alanların Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Satışların 4 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m² birim bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir. Satış fiyatlarında ilk yıl %35, 2. Yıl %30 ve 3. Yıl ise %25 artış öngörülmüştür.

	Rapor Tarihi İtibariyle	2025	2026	2027
Satış Gerçekleşme Oranı	%0	% 30	%35	%35
Konut m² Satış Fiyatı	131.000 TL	176.850 TL	229.905 TL	287.381 TL

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı **7.150** m² olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 30'da toplam **262.755.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetinin ilk 2 yıl %35, sonraki yıllarda ise yaklaşık %30 mertebesinde artacağı öngörülmüştür.

İnşaatın 2025 yılında başlayacağı ve 3 yıl süreceği, ilk yıl %55, ikinci yıl %25 ve son yıl %20 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Finansman Maliyeti:

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

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

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

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2021-2023 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %22 civarında olduğu hesaplanmıştır. Ancak günümüz şartları dikkate alınarak bu oran güncel 5 ve 10 yıllık Türk Lirası Tahvil faizlerinin ortalaması olan %25 esas alınmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

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

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

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parseller üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri (559.544.422) **560.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU				
	30.09.2024	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2027
Konut Birimlerin m² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	131.000	176.850	229.905	287.381
Satışa Esas Konut Alanı (m²)	6.150,00			
Azami Yıllık Konut Satış Geliri (TL)	805.650.000	1.087.627.500	1.413.915.750	1.767.394.688
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	805.650.000	1.087.627.500	1.413.915.750	1.767.394.688
Satış Oranı	0%	30%	35%	35%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	-	326.288.250	494.870.513	618.588.141
Toplam İnşaat Alanı (m²)	7.150,00			
Ortalama m² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	36.749	49.611	66.975	87.067
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	262.755.000	354.719.250	478.870.988	622.532.283,75
Risksiz Getiri Oranı	25,00%			
Risk Primi	8,00%			
Nominal İskonto Oranı	33,00%			
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%			
Satış Gelirleri	0	326.288.250	494.870.513	618.588.141
Satış Oranı	0%	30%	35%	35%
Kümülatif Satış Oranı	0%	30%	65%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	805.650.000	1.087.627.500	1.413.915.750	1.767.394.688
Gerçeklesmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	0	326.288.250	494.870.513	618.588.141
İnşaat Maliyeti	0	195.095.588	119.717.747	124.506.457
İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	55%	25%	20%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	55%	80%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	262.755.000	354.719.250	478.870.988	622.532.284
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	0	195.095.588	119.717.747	124.506.457
Serbest Nakit Akımı	0	131.192.663	375.152.766	494.081.684
Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)	846.754.469			
Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)	287.210.047			
Projenin Finansal Değeri (TL)	559.544.422			

Proje büyüklüklerinden hareketle %25 yüklenici kar oranı esas alınmak suretiyle parselin finansal yöntemlerle bulunan değeri ise aşağıdaki gibi (347.855.805) **347.855.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Proje Büyüklükleri ve Arsa Değeri Hesabı			
A	-	Arsa Alanı (m²) (Terk sonrası)	18.870,60
B	-	Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m²)	6.150,00
C	-	İnşaat Alanı (m²)	7.150,00
D	-	Ortalama m² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	36.748,95
E	-	İnşaat Maliyeti (TL)	262.755.000
F	-	İndirgenmiş Toplam Hasılat	846.754.469 ₺
G	-	İndirgenmiş İnşaat Maliyeti	287.210.047 ₺
H	-	Proje / Yüklenici Kar Oranı	25%
J	-	Proje / Yüklenici Karı (F x H)	211.688.617 ₺
K	-	Arsa Maliyeti (F - G - J)	**347.855.805 ₺**
L	-	Arsa m² Birim Değeri (K / A)	**18.434 ₺**

Ancak bu arsa değeri sadece planlı kısma ilişkin hesaplanmış olup plansız arsa değeri pazar yaklaşımı ile sayfa 31'de 12.785.000 TL, planlı kısmın değeri ise yine aynı sayfada 296.550.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

DEĞERLEME YÖNTEMİ	PLANSIZ KISIM İÇİN ULAŞILAN DEĞER (TL)	PLAN DAHİLİNDEKİ ALAN İÇİN ULAŞILAN DEĞER (TL)	PARSELİN TAMAMI İÇİN ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı (Arsa Değeri)	12.785.000	296.550.000	309.710.000
Gelir Yaklaşımı (Arsa Değeri)	-	347.855.000	-
Gelir Yaklaşımı (Projenin Finansal Değeri)	-	560.000.000	-

Her iki yöntemle bulunan arsa değerleri arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerin tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa

şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **Pazar Yaklaşımı** ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

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

Değerlemeye konu parseller üzerinde imar durumundan hareketle kabuller doğrultusunda yapılabileceği öngörülen proje büyüklükleri rapor içeriğinde belirtilmiş olup parselin planlı kısmında gerçekleştirilmesi planlanan projeden elde edilebilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) 560.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Bölgedeki kat karşılığı oranı % 65 - 70 yüklenici, %30-35 arsa sahibi şeklindedir.

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

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

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	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

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre 30.09.2024 tarihi itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

239 ADA 1 PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**309.335.000,-TL**
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**340.268.500,-TL**

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

İş bu rapor e-imzalı dokuman 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. 11 Kasım 2024

(Ekspertiz tarihi: 08 Kasım 2024)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.	***e-imzalıdır.***	***e-imzalıdır.***
İ. Enis ERGÜN **Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 917035)	**Halil Sertaç GÜNDOĞDU** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 401865)	**M. Mustafa YÜKSEL** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No:401651)