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

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

35 ADET ARSA
URLA/ İZMİR

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/2307

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ ... 3
2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ... 4
2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER ... 4
2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ... 4
3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI ... 5
3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI ... 5
3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR ... 7
3.3 UYGUNLUK BEYANI ... 7
4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER ... 8
4.1 TAPU KAYITLARI ... 8
4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ ... 9
4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ ... 10
4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER ... 10
4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER ... 14
4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER ... 14
4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER ... 14
4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ... 14
4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ ... 14
4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ... 15
4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER ... 15
4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ ... 15
4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ ... 15
4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER ... 15
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ ... 16
5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ... 16
5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR ... 16
5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER ... 18
5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ ... 18
6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER ... 19
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER ... 19
6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER ... 21
6.3 BÖLGE ANALİZİ ... 21
6.3.1 URLA İLÇESİ ... 21
6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER ... 22

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

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI 22
7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ 24
7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 24
8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ 25
8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 25
8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ 27
8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 28
8.2.1 PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ 28
8.2.2 PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ 30
8.2.3 İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ ... 30
8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 33
8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 33
8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR 34
8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 34
8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 34
8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 34
9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI 34
10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 35

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	:	06 Kasım 2024
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda
Ekspertiz Tarihi	:	07 Kasım 2024
Rapor Tarihi	:	11 Kasım 2024
Değer Tarihi	:	30 Eylül 2024
Raporun Türü: **Müşteri / Rapor No**	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu 795 - 2024/2307
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Yağcılar Mahallesi, Ömer Ali Boğazı Yukarı Demircili Mevkii 364 Ada 1 ila 10 Parsel, 365 Ada 1 Parsel, 367 Ada 1 ila 12 Parsel, 368 Ada 1 ila 11 Parsel, 369 Ada 1 Parsel Urla/ İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	:	İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi, 'Arsa' nitelikli toplam 35 adet parsel (Bkz. Tapu kayıtları)
İmar Durumu	:	Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin 30.09.2024 tarihindeki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. [1]

35 ADET PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**664.840.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**731.324.000,-TL**

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

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

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi 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.

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

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

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

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

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 06.11.2024 tarihinde temin edilen Taşınmazlara ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde **müştereken** aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgeleri ekte sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

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

Şerhler Hanesinde:

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

4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Ayrıca anılan fıkranın (j) bendine göre: "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

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

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

4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

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

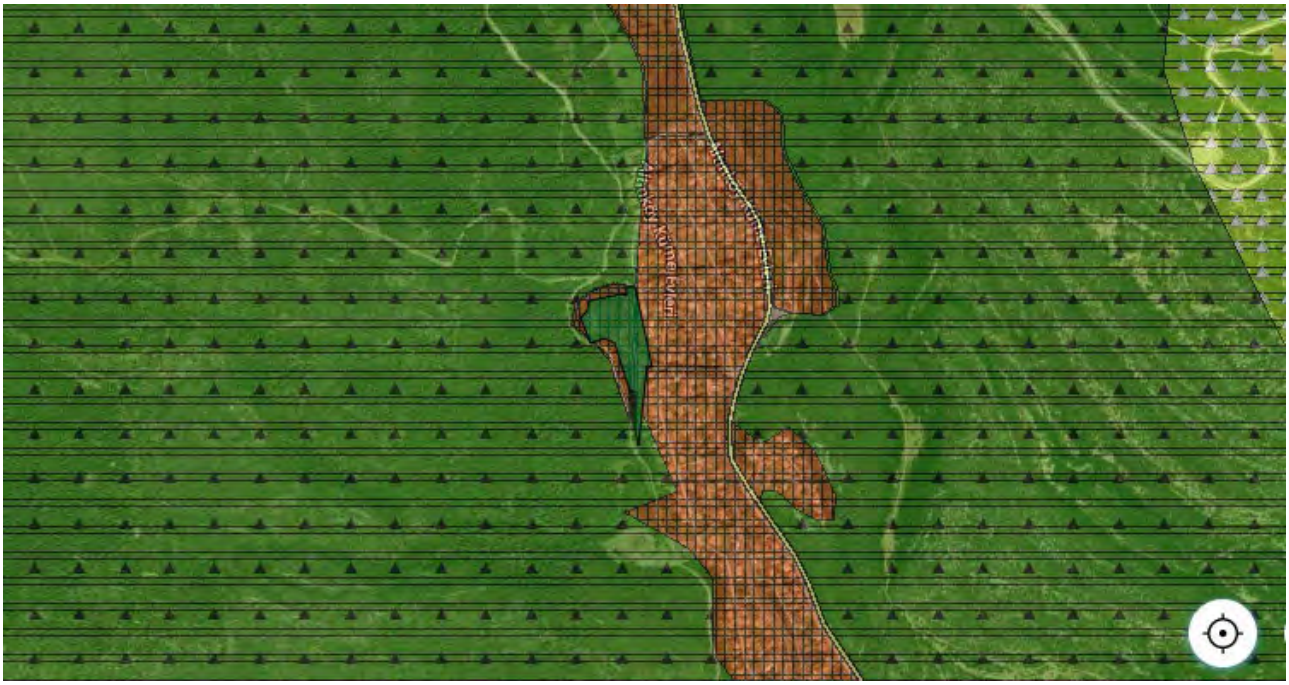
İlgililerinden temin edilen 24.01.2023 tarih ve E-14078293-250-5538955 Sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından Bakanlık Makamına gönderilen resmi yazıdan bölgede 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine istinaden uygulama yapıldığı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

ilgililerine gönderilen resmi yazıdan ise planların 31.01.2023 tarihinden itibaren 1 ay süre ile askıya çıkarıldığı, yapılan itirazların parselasyon planına yönelik olmayıp yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının uyumsuzluğuna yönelik olduğundan itirazlar Bakanlıkça (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) reddedilmiş olup, 09.03.2023 tarih ve 5909006 Makam Olur'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararanamesi'nin 109. Maddesi'nin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca onaylandığı ve dosyanın teknik kontrol ve tescil işlemlerinin yapılması için Kadastro Müdürlüğü'ne gönderildiği anlaşılmıştır. Parselasyon planları ve tescil işlemleri Kadastro Müdürlüğü tarafından 30.03.2023 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

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



Çevre Düzeni Planı

Plan notlarında Tercihli Kullanım Alanlarına ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir.

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

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

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

Mevzii İmar Planı

Koruma Alanlarına İlişkin Harita

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

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

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

planının bu plana, söz konusu çevre düzeni planının bu plan aykırı olmayan bölümleri geçerlidir kararlarına göre revizyonu zorunludur, revizyon 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."
denilmektedir.

4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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

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

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

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Boş arsa olduklarından Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

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

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

Taşınmazların bulunduğu bölgeye toplu ulaşım imkanı kısıtlıdır. Taşınmazın yer aldığı bölge tarıma elverişlidir. Taşınmazların kuzeyinde yer alan Yağcılar Mahallesi orta gelir grupları tarafından konut olarak kullanılmakta olup 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 5 km mesafede olup Urla İlçe Merkez'ine ise 11 km mesafededir. Taşınmazlara özel araç ile ulaşım sağlanabilmektedir.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

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

ADA	PARSEL	EGEYAPI AVRUPA GAY. GELİŞ. İNŞ. TAAH. YAT. A.Ş.'NİN HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (M²)
364	1	500
364	2	500
364	3	500

364	4	500
364	5	783,93
364	6	500
364	7	500
364	8	500
364	9	500
364	10	500
365	1	6.000
367	1	500
367	2	500
367	3	500
367	4	500
367	5	500
367	6	500
367	7	500
367	8	513,23
367	9	500
367	10	500
367	11	500
367	12	500
368	1	500
368	2	758,11
368	3	500
368	4	500
368	5	500
368	6	500
368	7	500
368	8	500
368	9	500
368	10	500
368	11	500
369	1	7.700,77
	TOPLAM	**30.756,04**

- Parseller halihazırda boş ve doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
- Parseller, topoğrafik olarak eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir.
- Parsellerin halihazırda yola cephesi bulunmamakta ya da mevcut yollar parseller içerisinden geçmekte olup taşınmazlar açılması planlanan imar yollarına cepheli olacaktır.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parseller geometrik olarak kısmen dikdörtgen benzeri, kısmen yamuk şeklinde ya da şekilsizdir.
- Taşınmaza yakın konumda yer alan mahalle merkezlerinde altyapı tamamlanmış, ancak taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı bulunmamaktadır.
- Yerinde parselin sınırlarını belirleyen fiziksel herhangi bir unsur (tel, çit vs) bulunmamaktadır. İncelemeler yerinde fakat bölgesel olarak yapılmıştır.

- Parseller "satılabilirlik" özelliğine sahiptir.
- Taşınmazlar koruma amaçlı mevzii imar planı kapsamında olup, imar uygulamaları yeni yapılmıştır. Bölgede yapılaşma oranının çok düşük olması ve bölgedeki eksik altyapı ile korunması gerekli yetişmiş çam ağaçlarının bulunması taşınmazların alıcı kitlesini sınırlı kılmakta olup, satış kabiliyetleri "SATILABİLİR" olarak değerlendirilmiştir. Taşınmazların alıcı kitlesi sınırlı olması nedeni ile satış süresi de piyasa beklentilerinin üzerindedir.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek 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 projesi 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:

- İmar durumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Denize yakın konumları,
- Yapılaşmaya uygun yüzölçümü büyüklüğüne sahip olmaları,
- Bölgenin şehirden uzak ve havasının temiz olması.

Olumsuz etkenler:

- Eksik altyapı,
- Bölgede yapılaşma oranının düşük olması,
- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi.
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

<u>Arsa Emsalleri</u>

1. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Yağcılar Mahallesi'nde, Altınköy Çiftlik Evleri Girişi'nde 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 müstakil parsel olması hususu dışında benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi / 0532 717 61 45)

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 ve yanı sıra müstakil parsel olması sebepleriyle 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 ve yanı sıra müstakil parsel olması sebepleriyle 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 daha uzak olmasının yanı sıra yapılaşma şartları ile müstakil olması sebepleriyle 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)

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.