

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

**35 ADET ARSA  
URLA/ İZMİR**

**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2024/2797**

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	TAPU KAYITLARI.....	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	9
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	10
4.3	İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	14
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER.....	14
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER.....	14
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	14
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	14
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	15
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER....	15
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	15
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	15
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	16
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	16
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR.....	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



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 BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	34
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	34
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI .....	34
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ .....	35



## 1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>	: 24 Aralık 2024
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 31 Aralık 2024
<b>Rapor Tarihi</b>	: 06 Ocak 2024
<b>Değer Tarihi</b>	: 31 Aralık 2024
<b>Raporun Türü:</b> <b>Müşteri / Rapor No</b>	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 795 - 2024/2797
<b>Değerleme Konusu</b> <b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: 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
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi, 'Arsa' nitelikli toplam 35 adet parsel (Bkz. Tapu kayıtları)
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. İmar Durumu
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>1</sup>

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

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

<sup>1</sup> 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 yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

**Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

**Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Altunizade Mahallesi, İnci Çıkmazı Sokak No: 3, İç Kapı No: 8 <u>Üsküdar/İSTANBUL</u>
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 478 48 18
<b>SERMAYESİ</b>	: 150.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 12.02.2015
<b>NACE KODU</b>	: 64.99.03 (Gayrimenkul yatırım ortaklığı)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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.



**invest**

2024/2797

### **3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI**

#### **3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

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

##### **Pazar değeri:**

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



### **3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **3.3 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir 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 değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



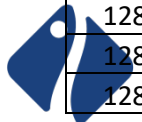


## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1 TAPU KAYITLARI

<b>TAŞINMAZ ID</b>	: Bkz. Tablo
<b>MALİK</b>	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İzmir
<b>İLÇESİ</b>	: Urla
<b>MAHALLESİ</b>	: Yağcılar
<b>PAFTA NO</b>	: -
<b>ADA NO</b>	: Bkz. Tablo
<b>PARSEL NO</b>	: Bkz. Tablo
<b>MEVKİİ</b>	: Ömer Ali Boğazı (Yukarı Demircili)
<b>NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	: Bkz. Tablo
<b>CİLT NO</b>	: 16
<b>SAHİFE NO</b>	: Bkz. Tablo
<b>YEVMIYE NO</b>	: 2370
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 09.02.2024

TAŞINMAZ ID	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	HİSSE ORANI	HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	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 24.12.2024 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)

### **Serhler Hanesinde:**

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

#### 4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

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

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

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

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

#### 4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

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

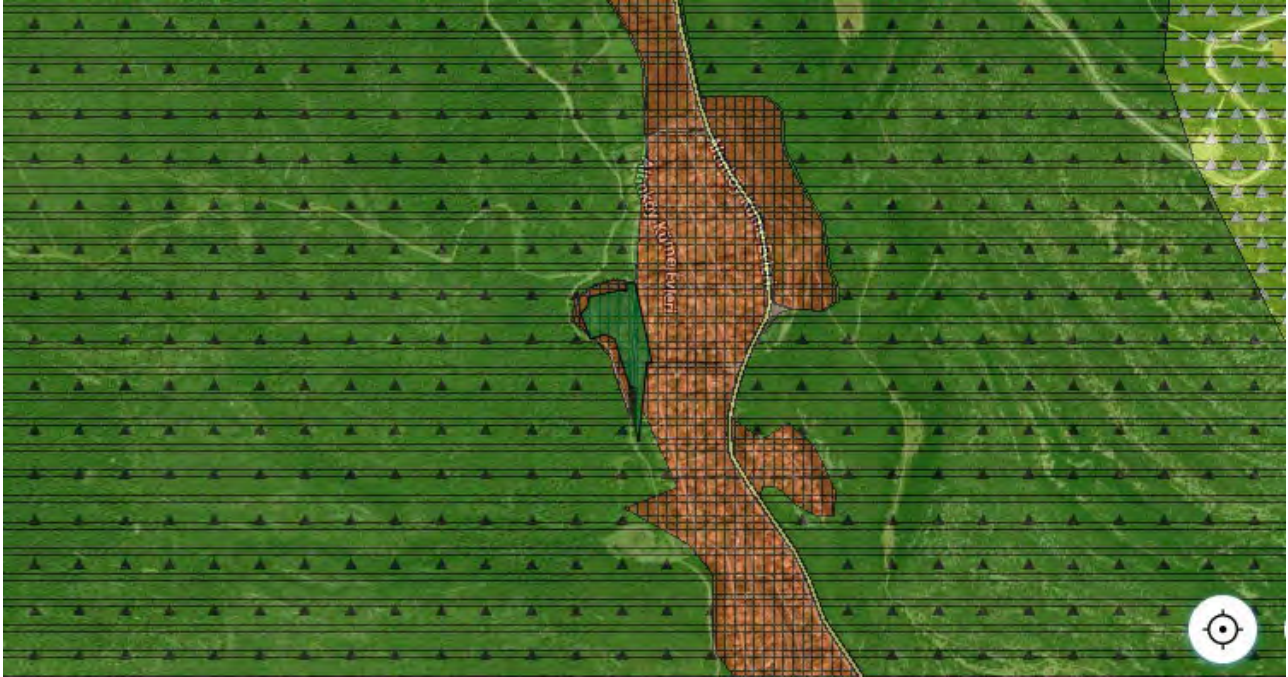
İlgililerinden temin edilen 24.01.2023 tarih ve E-14078293-250-5538955 Sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından Bakanlık Makamına gönderilen resmi yazıdan bölgede 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine istinaden uygulama yapıldığı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

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

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

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

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



### Çevre Düzeni Planı

Plan notlarında Tercihli Kullanım Alanlarına ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir.

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

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

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



**Mevzii İmar Planı**



**invest**

2024/2797



**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 Kanununun 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 Planınının 7.6. nolu plan notunda; "İzmir Büyükşehir Belediyesi, tarafından bu planın onama tarihinden önce onaylanmış olan çevre düzeni



**invest**

2024/2797

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

#### **4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**

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

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

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

#### **4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER**

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

#### **4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Boş arsa olduklarından Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.

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

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



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

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

#### **4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

##### **4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ**

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

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

##### **4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ**

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

#### **4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER**

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





## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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

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

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

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



### 5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

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

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



invest

2024/2797

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
<b>TOPLAM</b>		<b>30.756,04</b>

- 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 içerisinde geçmekte olup taşınmazlar açılması planlanan imar yollarına cephe 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 işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### **5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ**

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri 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.



## **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 kullanırmak 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 hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin 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 yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 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 yansımaları 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 erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansımaları 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 gayrimenkuller talep görmüştür.

Diğer yandan 2025 yılı Türkiye gayrimenkul piyasası için dinamik ve fırsatlarla dolu bir yıl olabilir. Ekonomik istikrar, faiz oranlarındaki potansiyel düşüş, genç nüfusun talebi ve kentsel dönüşüm projeleri, sektördeki büyümeyi destekleyecektir. Bununla birlikte, inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riskleri gibi zorluklar da göz önünde bulundurulmalıdır. Sektördeki oyuncular,



sürdürülebilirlik ve dijitalleşme gibi yenilikçi alanlara yatırım yaparak rekabet avantajı elde edebilir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2025 yılında 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.

## 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 itibarıyla 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 km<sup>2</sup>'dir. Otuz altı mahallesi vardır.

Nüfusu TÜİK 2020 yılı verilerine göre 69.550'dir.

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

Urla'da yapılan arkeolojik araştırmalarda İskele Mahallesi'ndeki Limantepe Höyüğü'nün MÖ 4000'lere kadar tarihlenebilen bir merkez olduğu ortaya çıkarılmıştır. Buluntuların en önemlilerinden birisi kent limanı olup Ege Denizi'nin bilinen en eski limanlarından biri olduğu kabul



edilmektedir. Antik Klazomenai kenti de liman bölgesinde yer alır. Kent, Antikçağ'da özellikle zeytinyağı üretimiyle önemli bir ticaret merkezi olmuştur.

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

İlçede 2015 yılından beri her yıl bahar aylarında Urla mutfağının tanıtıldığı Enginar Festivali düzenlenmektedir. Buna ek olarak Urla'ya bağlı Özbek Mahallesi'nde her yıl Mart Dokuzu Ot Bayramı yapılmaktadır. Güvendik sırtlarından Urla kıyıları ve önündeki 12 ada ile İzmir Körfezi seyredilebilmektedir. Bademler Mahallesi, tiyatrosu ve sera çiçekçiliği ile bilinmektedir. Barbaros, Özbek, Balıklıova ve Gülbahçe Mahalleleri de turizm açısından öne çıkmaktadır.

İlçede 30 ilköğretim okulu ve 5 ortaöğretim kurumu bulunmaktadır. 6.764 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda 441 öğretmen görev yapmaktadır. Yüksek öğretim kurumları bakımından ise ilçede İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü'nün yerleşkesi, Ege Üniversitesi'ne bağlı Su Ürünleri Fakültesi, Dokuz Eylül Üniversitesi Deniz İşletmeciliği ve Yönetimi Yüksek Okulu bulunmaktadır.

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

## 6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu etkenler:

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

### Olumsuz etkenler:

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

## 6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

### **Arsa Emsalleri**

1. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Yağcılar Mahallesi'nde, Altinköy Çiftlik Evleri Girişi'nde yer aldığı belirtilen TAKS: 0,15, KAKS: 0,30, Konut imarlı, 500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 10.500.000,-TL (21.000,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Emsal 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 12.500.000,-TL (20.161,-TL/m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 138 ada 1 nolu parsel 10.900.000,-TL (16.269 -TL/m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 204 ada 30 nolu parsel 35.500.000,-TL (15.884,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Emsal yapılaşmanın daha yoğun olduğu bölgede yer almasına rağmen denize taşınmazlara ve diğer emsallere göre daha uzak olmasının yanı sıra yapılaşma şartları sebebiyle dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0532 100 81 70)



**invest**

2024/2797



## **Konut Emsalleri**

5. Değerleme konusu parsellere yakın konumda yer alan Altinköy Sitesi bünyesindeki 2 katlı 680 m<sup>2</sup> bahçe içerisinde, 260 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 200 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen iç yapı malzemeleri kısmen eski durumda olan 20-25 yıllık 4+1 kullanımlı villa 24.000.000,-TL (120.000,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0506 785 05 92)
6. Değerleme konusu parsellere yakın konumda yer alan Altinköy Sitesi bünyesindeki 2 katlı, 180 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 145 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen iç yapı malzemeleri kısmen eski durumda 20-25 yıllık 3+1 kullanımlı villa 15.100.000,-TL (104.137,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0532 678 04 95)
7. Değerleme konusu parsellere yakın konumda yer alan Altinköy Sitesi bünyesindeki tek katlı, 758 m<sup>2</sup> arsa payına sahip, 120 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0505 397 51 53)
8. Değerleme konusu parsellere yakın konumda yer alan Altinköy Sitesi bünyesindeki iki katlı, 1.013 m<sup>2</sup> bahçe içerisinde, 220 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 150 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen iç yapı malzemeleri kısmen eski durumda olan 20-25 yıllık 4+1 kullanımlı villa 17.200.000,-TL (114.666,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0554 872 24 60)

## **7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ**

### **7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ**

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

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

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

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

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



**Maliyet yaklaşımı**, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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 YAKLAŞIMI İLE PAZAR 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 m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

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

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

#### ARSA EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	500	620	670	2235
İstenen Fiyat (TL)	10.500.000	12.500.000	10.900.000	35.500.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	21.000	20.161	16.269	15.884
Konum Düzeltmesi (%)	0%	15%	15%	20%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	2%	2%	7%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	20%
Proje Geliştirmeye Uygunluk (%)	8%	8%	8%	8%
Pazarlık Payı (%)	-3%	-3%	-3%	-3%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	22%	22%	52%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	22.050	24.595	19.850	24.145
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	22.660			



Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 2, 3 ve 4 nolu emsaller yerleşkelere daha yakın konumda olmasına rağmen sahile daha uzak konumda olmaları sebebiyle %15 ve % 20 konum düzeltmesi getirilmiştir. 1 nolu emsal ise aynı bölgede yer alması sebebiyle benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- Emsal 1 alanı 500 m<sup>2</sup>, 2, 3 ve 4 nolu emsallerin alanları ise daha büyüktür. Alan karşılaştırması 500 m<sup>2</sup> için yapılmıştır. Alan büyüdükçe şerefiye küçülmekte, küçüldükçe büyümekte olup küçük alanlılara eksi (-) büyük alanlılara ise artı (+) düzeltme getirilmiştir. Bu doğrultuda %1 ila 7 arasında düzeltmeler yapılmıştır.
- Yapılaşma hakkı bazında yapılaşma emsalleri dikkate alınarak 1 , 2 ve 3 nolu emsaller benzer şerefiyeli olduğundan herhangi bir düzeltme yapılmamış olup emsal 4 ise daha düşük yapılaşma şartına sahip olduğundan %20 düşük şerefiye uygulanmıştır.
- Yanı sıra konu parsellerin tek bir maliğe ait olması ve bölgedeki emsal arsaların bir proje bütünlüğü içerisinde değerlendirilemeyeceği tespitinden hareketle %8 mertebesinde proje geliştirmeye uygunluk düzeltmesi getirilmiştir. Mevcut piyasa koşullarında bu fark %20-30 mertebesinde olmasına rağmen ruhsat alınması ve diğer süreçler dikkate alınarak bu oran makul seviyede tutulmuştur.
- Emsallerden ortalama %3 pazarlık payı düşülmüştür.

Emsal analizi 500 m<sup>2</sup> alanlı parseller için yapılmış olup daha büyük yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 364 ada 5 parsel ve 368 ada 2 parsel için %3, 365 ada 1 parsel ile 369 ada 1 nolu parselin ise %10 daha düşük şerefiyeli olacağı kanaatiyle birim değerlerinin 364 ada 5 ve 368 ada 2 parsel için 21.980,-TL/m<sup>2</sup> ve 365 ada 1 ve 369 ada 1 parsel için 20.394,-TL/m<sup>2</sup> olacağı değerlendirilmiştir.

### KONUT EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsal No	5	6	7	8
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	200	145	120	150
İstenen Fiyat (TL)	24.000.000	15.100.000	13.750.000	17.200.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup> )	135.600	122.883	132.916	133.014
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	131.000			

Konut emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.



Tüm emsaller rapor konusu taşınmazlara göre sahile daha yakın olmaları ve siteye ait plajlarının bulunması sebebiyle yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %10 konum düzeltmesi getirilmiştir.

- Emsallerin tamamı eski yapı olması sebebiyle %25 inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır.
- Parseller üzerinde gerçekleştirilecek projenin emsallere göre daha nitelikli olacağı kabul edilerek ilave %8 mertebesinde nitelikli konuta uygunluk düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsallerden ortalama %5 ila 10 arasında pazarlık payı düşülmüştür.

### 8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

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

ADA	PARSEL	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)
364	1	22.660	500	11.330.000
364	2	22.660	500	11.330.000
364	3	22.660	500	11.330.000
364	4	22.660	500	11.330.000
364	5	21.980	783,93	17.230.000
364	6	22.660	500	11.330.000
364	7	22.660	500	11.330.000
364	8	22.660	500	11.330.000
364	9	22.660	500	11.330.000
364	10	22.660	500	11.330.000
365	1	20.394	6.000,00	122.365.000
367	1	22.660	500	11.330.000
367	2	22.660	500	11.330.000
367	3	22.660	500	11.330.000
367	4	22.660	500	11.330.000
367	5	22.660	500	11.330.000
367	6	22.660	500	11.330.000
367	7	22.660	500	11.330.000
367	8	22.660	513,23	11.630.000
367	9	22.660	500	11.330.000
367	10	22.660	500	11.330.000
367	11	22.660	500	11.330.000
367	12	22.660	500	11.330.000
368	1	22.660	500	11.330.000
368	2	21.980	758,11	16.665.000
368	3	22.660	500	11.330.000
368	4	22.660	500	11.330.000
368	5	22.660	500	11.330.000
368	6	22.660	500	11.330.000
368	7	22.660	500	11.330.000
368	8	22.660	500	11.330.000
368	9	22.660	500	11.330.000
368	10	22.660	500	11.330.000
368	11	22.660	500	11.330.000

369	1	20.394	7.700,77	157.050.000
<b>TOPLAM</b>			<b>30.756,04</b>	<b>664.840.000</b>

## 8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

### a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

### b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

#### 8.2.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

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

#### Varsayımlar

- Parseller üzerinde konut birimlerinden oluşan yapı / yapılar inşa edileceği varsayılmıştır.
- İmar uygulaması tamamlanan parsellerin toplam alanı 30.756,04 m<sup>2</sup>'dir
- Rapor içeriğinde inşa edilebilecek villa birimler için (35 adet villa) ilgililerinden temin edilen proje bilgileri esas alınarak;

- o Parsellerde sadece konut alanları yer alacak olup buna göre emsal ve emsal artırımı olmak üzere toplam konut alanı 13.535 m<sup>2</sup>'dir.



invest

2024/2797

- o Parsel bünyesinde yaklaşık 654 m<sup>2</sup> alanlı sosyal tesis ve 524 m<sup>2</sup> alanlı teknik (trafo ve arıtma) alan olmak üzere toplam 1.178 m<sup>2</sup> ortak alan inşa edileceği varsayılmıştır.
- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- İnşaata yaklaşık 3 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşa edilecek olan yapıların sınıfı IV-B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2024 yılı Şubat ayı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m<sup>2</sup> 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 1,50) 27.840,-TL/m<sup>2</sup> olarak esas alınmıştır.
- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti (bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-çeme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır.
- Buna göre tüm maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
KONUT	13.535,00	27.840	376.814.400
ORTAK ALANLAR	1.178,00	27.840	32.795.520
<b>TOPLAM</b>	<b>14.713,00</b>	-	<b>409.609.920</b>
<b>Diğer Maliyet Kalemleri</b>			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	3,00%	-	12.288.298
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	4,00%	-	16.384.397
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,50%	-	10.240.248
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	2,50%	-	10.240.248
Müteahhit Ücreti/Taşeronluk Ücreti	20,00%	-	81.921.984
<b>ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>		<b>36.748,79</b>	<b>540.685.000</b>

- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirilmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.



- İnşaatın yapımında bölgedeki projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

### 8.2.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

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

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

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

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

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
KONUT	13.535,00	131.000	1.773.085.000

### 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 m<sup>2</sup> 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 2025 yılında başlayacağı ve 3 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m<sup>2</sup> satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m<sup>2</sup> birim bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir. Fiyat artış oranı ilk yıl % 35, diğer her yıl için %30 mertebesinde kabul edilmiştir.

	Rapor Tarihi İtibariyle	2025	2026	2027
Satış Gerçekleşme Oranı	%0	% 30	%35	%35
Konut m <sup>2</sup> Satış Fiyatı	131.000 TL	176.850 TL	229.905 TL	287.381 TL

### **İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:**

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı **14.713 m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 29'da toplam **540.685.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetinin ilk 2 yıl %35, sonraki yıllarda yaklaşık %30 mertebesinde artacağı öngörülmüştür.

İnşaatın 2025 yılında başlayacağı, 3 yıl süreceği ve 2025 yılında %55, 2026 yılında %25 ve 2027 yılında %20 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır.

### **Finansman Maliyeti:**

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

### **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **İskonto Oranı Hesaplaması:**

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

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

### **Risksiz Getiri Oranı**

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2021-2024 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %20 civarında olduğu hesaplanmıştır. Ancak günümüz şartları dikkate alınarak bu oran güncel 5 ve 10 yıllık Türk Lirası Tahvil faizlerinin ortalaması olan %25 esas alınmıştır.

### **Risk Primi**

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların 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 (1.367.379.654) **1.367.380.000,-TL** olarak bulunmuştur.

<b>İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU</b>				
	<b>31.12.2024</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>30.06.2026</b>	<b>30.06.2027</b>
<b>Konut Birimlerin m<sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)</b>	131.000	176.850	229.905	287.381
<b>Satışa Esas Konut Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	13.535,00			
<b>Azami Yıllık Konut Satış Geliri (TL)</b>	1.773.085.000	2.393.664.750	3.111.764.175	3.889.705.219
<b>Azami Yıllık Satış Geliri (TL)</b>	1.773.085.000	2.393.664.750	3.111.764.175	3.889.705.219
<b>Satış Oranı</b>	0%	30%	35%	35%
<b>Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)</b>	-	718.099.425	1.089.117.461	1.361.396.827
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	14.713,00			
<b>Ortalama m<sup>2</sup> Birim İnşaat Maliyeti (TL)</b>	36.749	49.611	66.975	87.067
<b>Toplam İnşaat Maliyeti (TL)</b>	540.685.000	729.924.750	985.398.413	1.281.017.936,25
<b>Risksiz Getiri Oranı</b>	25,00%			
<b>Risk Primi</b>	8,00%			
<b>Nominal İskonto Oranı</b>	33,00%			
<b>Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)</b>	0%			
<b>Satış Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>718.099.425</b>	<b>1.089.117.461</b>	<b>1.361.396.827</b>
Satış Oranı	0%	30%	35%	35%
Kümülatif Satış Oranı	0%	30%	65%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	1.773.085.000	2.393.664.750	3.111.764.175	3.889.705.219
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	0	718.099.425	1.089.117.461	1.361.396.827
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>0</b>	<b>401.458.613</b>	<b>246.349.603</b>	<b>256.203.587</b>
İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	55%	25%	20%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	55%	80%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	540.685.000	729.924.750	985.398.413	1.281.017.936
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	0	401.458.613	246.349.603	256.203.587
<b>Serbest Nakit Akımı</b>	<b>0</b>	<b>316.640.813</b>	<b>842.767.858</b>	<b>1.105.193.239</b>
<b>Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)</b>	<b>2.002.433.222</b>			
<b>Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)</b>	<b>635.053.568</b>			
<b>Projenin Finansal Değeri (TL)</b>	<b>1.367.379.654</b>			

Proje büyüklüklerinden hareketle %25 yüklenici kar oranı esas alınmak suretiyle arsanın finansal yöntemlerle bulunan değeri ise aşağıdaki gibi **866.770.000,-TL** (866.771.348,-TL) olarak hesaplanmıştır.

<b>Proje Büyüklükleri ve Arsa Değeri Hesabı</b>	
<b>A - Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) (Terk sonrası)</b>	30.756,04
<b>B - Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	13.535,00
<b>C - İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	14.713,00
<b>D - Ortalama m<sup>2</sup> Birim İnşaat Maliyeti (TL)</b>	36.748,79
<b>E - İnşaat Maliyeti (TL)</b>	540.685.000
<b>F - İndirgenmiş Toplam Hasılat</b>	2.002.433.222 ₺
<b>G - İndirgenmiş İnşaat Maliyeti</b>	635.053.568 ₺
<b>H - Proje / Yüklenici Kar Oranı</b>	25%
<b>J - Proje / Yüklenici Karı (F x H)</b>	500.608.305 ₺
<b>K - Arsa Maliyeti (F - G - J)</b>	<b>866.771.348 ₺</b>
<b>L - Arsa m<sup>2</sup> Birim Değeri (K / A)</b>	<b>28.182 ₺</b>



**invest**

2024/2797

### 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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

### 8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı (Arsa Değeri)	664.840.000
Gelir Yaklaşımı (Arsa Değeri)	866.770.000
Gelir Yaklaşımı (Projenin Finansal Değeri)	1.367.380.000

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 değer 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 değer alınması uygun görülmüştür.



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

Değerlemeye konu parsel üzerinde imar durumundan hareketle kabuller doğrultusunda yapılabileceği öngörülen proje büyüklükleri rapor içeriğinde belirtilmiş olup bu projeden elde edilebilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) 1.367.380.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

#### 8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

#### 8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

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

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

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

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



## 10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

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

35 ADET ARSA İÇİN TAKDİR EDİLEN	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>664.840.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>731.324.000,-TL</b>

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

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %10 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2025

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 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)



invest

2024/2797



**invest**

2024/2797



**invest**

2024/2797



**invest**

2024/2797





**invest**

2024/2797



**invest**

2024/2797



**invest**

2024/2797



**invest**

2024/2797



**invest**

2024/2797



**invest**

2024/2797



**invest**

2024/2797

**URLA-YAĞCILAR/ÖMERALİBOĞAZI**  
**KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI**  
**L17b.05a/d Pafta**  
**363-627 ve 628 Parseller**

**Ö:1/1000**

**Gösterim:**

	Onama sınırı
	Mülkiyet sınırı
	Yapı Yaklaşma Sınırı
	3. Derece Doğal Sit sınırı
	KONUT ALANI
	TİCARET ALANI
	SOSYAL TESİS ALANI
	SAĞLIK TESİSİ ALANI
	TRAFİK ALANI
	ARITMA TESİSİ ALANI
	SU DEPOSU ALANI
	YEŞİL ALAN
	TRAFİK YOLU
	YAYA YOLU
	OTOPARK ALANI
	I. DERECE DOĞAL SİT ALANI

**PLAN NOTLARI:**

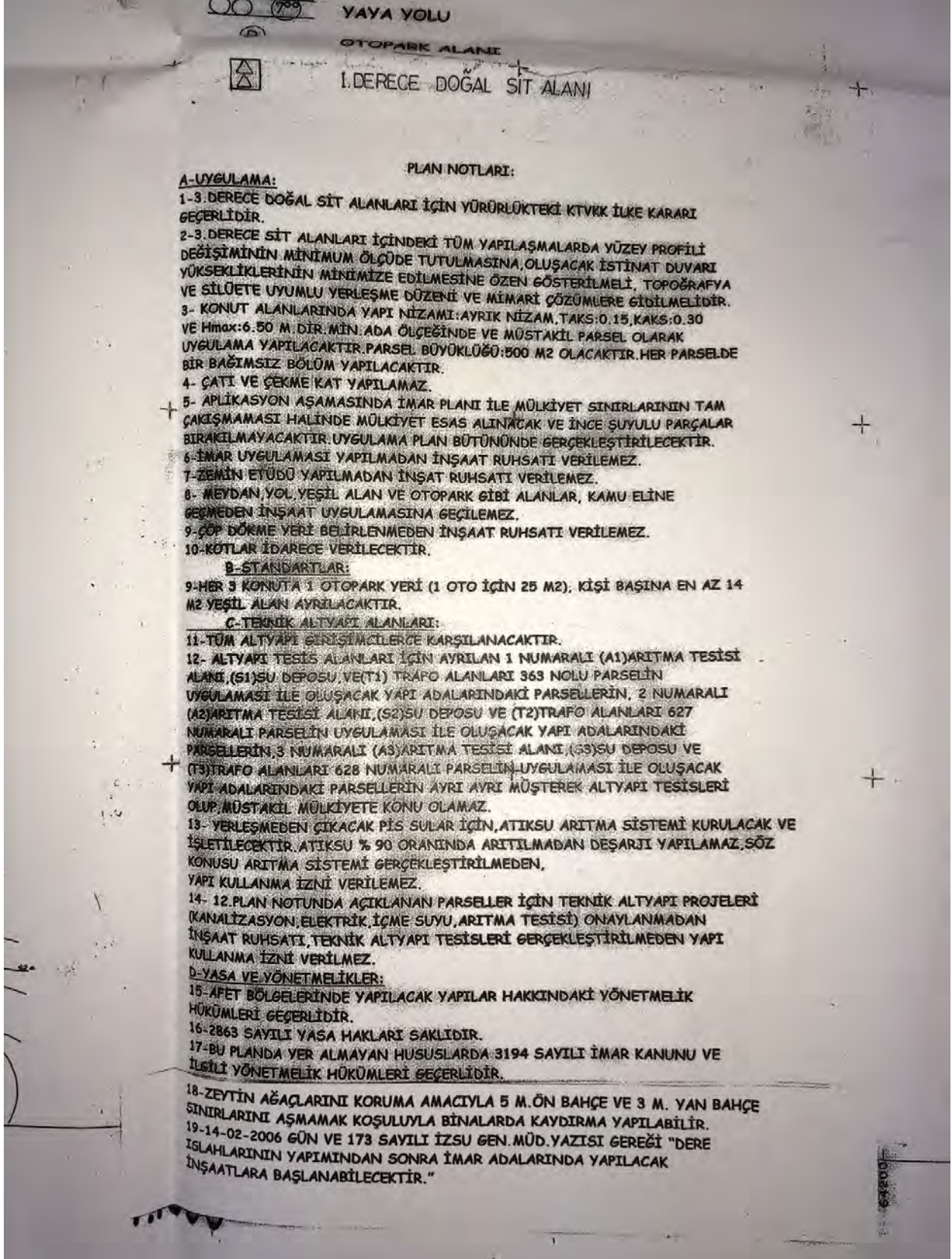
**A-UYGULAMA:**  
1-3. DERECE DOĞAL SİT ALANLARI İÇİN YÜRÜRLÜKTEKİ KTVKK İLKE KARARI



**invest**

2024/2797





invest

2024/2797



T.C.  
İZMİR VALİLİĞİ  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



ARSİV SURETİDİR

Bu örnek... 03.08.23... 3819...  
Bu örnek talebe istinaden kullanılamaz, çoğaltılamaz,  
yayımlanamaz ve her hakkı saklıdır.

Sayı : E-71160347-250-5934853

Konu : İzmir İl, Urla İlçesi, Yağcılar Mah. 239 ada  
1 parsel, 243 ada 1 parsel 0 ada 628 parsel  
imar uygulaması

10.03.2023

Ahmet ŞİBİK  
Kadastro Teknisyeni

İZMİR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE  
(Urla Kadastro Birimi)

- İlgi : a) Müdürlüğümüzün 27.10.2022 tarihli ve E-71160347-250-4883316 sayılı yazısı.  
b) Bakanlığımızın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) 27.01.2023 tarihli ve E-14078293-253.03-5636596 sayılı yazısı.  
c) Müdürlüğümüzün 06.03.2023 tarihli ve E-71160347-250-5896875 sayılı yazısı.  
ç) Bakanlığımızın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) 09.03.2023 tarihli ve E-14078293-250-5932050 sayılı yazısı.

İlgi (a) sayılı yazımız ile; İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde kayıtlı 239 ada 1 no.lu parsel, 243 ada 1 no.lu parsel ve 0 ada 628 parsellere ilişkin 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi gereği uygulama yapılması talebine ilişkin Urla Belediye Başkanlığı'nın (Plan ve Proje Müdürlüğü) 20.10.2022 tarih ve 72282 sayılı yazısı ve ekleri değerlendirilmek üzere Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmiştir.

İlgi (b) Bakanlığımızın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) yazı ile; İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi 239 ada 1 parsel, 243 ada 1 parsel, 0 ada 628 nolu parselin bulunduğu alana ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planları Urla Belediye Meclisinin 08.09.2007 tarihli ve 144 sayılı Oluru ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.05.2007 tarihli ve 01.481 sayılı kararı ile onaylanmış. İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 28.06.2018 tarihli ve 481 sayılı kararı ile yürürlüğe giren alana ilişkin hazırlanan parselasyon planı 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Bakanlık Makamının 24.01.2023 tarih ve 5538955 sayılı Oluru ile uygun bulunduğu belirtilerek, yazı ekinde gönderilen imar uygulamasının; 3194 sayılı İmar Kanununun 19. Maddesi gereğince Valiliğimizce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü) bir ay süre ile askıya çıkarılması, herhangi bir itiraz olmaması durumunda, teknik kontrollerin ve tescil işlemlerinin yapılması için ilgili Kadastro Müdürlüğüne gönderilmesi, kontrol ve tescil işlemlerinin yaptırılmasına müteakip Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) bilgi verilmesi istenmiştir.

İlgi (c) yazımız ile, İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi 239 ada 1 parsel, 243 ada 1 parsel, 0 ada 628 nolu parselin bulunduğu alana ait parselasyon planı 3194 sayılı İmar Kanununun 19. Maddesi kapsamına 31.01.2023 tarihinden itibaren Valiliğimiz (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) ilan ekranında/panosunda ve internet sayfasında 1 ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edildiği, askı ilanına ilişkin 10 (on) adet itiraz Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmiştir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3FB2DA4D-9EE1-4B12-B5FC-6F9A44C3F888

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Tel : (232) 341 68 00 KEP Adresi : izmircevrevesehircilik@hs01.kep.tr  
Fax : (232) 503 93 93 Adalet Mah. Anadolü Cad. No : 41/2 Bayraklı/İZMİR  
E-posta : izmir@esb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.esb.gov.tr  
KEP Adresi : izmircevrevesehircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için:Orhan KIRATLI  
Harita Mühendisi  
Telefon No:(232) 341 68 00-  
2438



İlgi (ç) Bakanlığımız (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) yazısı ile; yapılan inceleme neticesinde 10 adet itiraz dilekçesinin hazırlanan parselasyon planına yönelik olmayıp, yürürlükte bulunan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının uyumsuzluğuna yönelik olduğundan söz konusu itirazlar Bakanlığımızca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) reddedilmiş olup, 09.03.2023 tarih ve 5909006 Makam Olur'u ile 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109 uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca onaylandığı, bu kapsamda yazı ekinde imar uygulaması dosyasının teknik kontrollerin ve tescil işlemlerinin yapılması için ilgili Kadastro Müdürlüğüne gönderilmesi, kontrol ve tescil işlemlerinin yaptırılmasına müteakip Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) bilgi verilmesi istenmiştir.

Söz konusu İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi 239 ada 1 parsel, 243 ada 1 parsel, 0 ada 628 nolu parselin bulunduğu alana ait parselasyon planı yazımız ekinde gönderilmekte olup gerekli kontrol ve tescil işlemlerinin yapılarak Valiliğimize (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü) bilgi verilmesi hususunda;

Gereğini rica ederim.

Ömür ÖZDİL

Vali a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Ek:

- 1 - Bakanlığımız'ın ilgi (ç) sayılı yazı. (2 Sayfa)
- 2 - İşlem Dosyası (1 Takım)

Ahmet ŞİBİK  
Kadastro Teknisyeni

ARŞİV SURETİDİR  
Bu Örneğin Tarihi: 03.08.23 Sayı No: 3819  
sayılı tacele istinadıyla Çıkarılmıştır. Çıkarılmaz.  
Derecelenmez ve her nassa sahiptir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3FB2DA4D-9FE1-4B12-B5FC-6F9A44C3F888

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Tel : (232) 341 68 00 KEP Adresi : izmircevreshehirlik@hs01.kep.tr  
Fax : (232) 503 93 93 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/2 Bayraklı/İZMİR  
E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr  
KEP Adresi : izmircevreshehirlik@hs01.kep.tr

Bilgi için:Orhan KIRATLI  
Harita Mühendisi  
Telefon No:(232) 341 68 00-  
2438





T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ARŞİV SURETİDİR  
Bu Örnek 03.08.23 tarih ve 3.819  
sayılı talebe istinaden verilmekte, değiştirilmez,  
Derecelemey ve her hakkı saklıdır.

09.03.2023

Sayı : E-14078293-250-5932050  
Konu : İzmir İl, Urla İlçesi, Yağcılar Mah. 239 ada  
1 parsel, 243 ada 1 parsel 0 ada 628 parsel  
imar uygulaması

Ahmet Şişik  
Kadastro Teknisyeni

Feyda VAROL  
Kontrol Mühendisi  
GÖRÜLMÜŞTÜR

İZMİR VALİLİĞİNE  
(Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)

- İlgi : a) İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü 1)'nin 02.09.2022 tarihli ve E-71160347-250-4477422 sayılı yazısı.  
b) 24.01.2023 tarihli ve E-14078293-250-5538955 sayılı olur.  
c) 27.01.2023 tarihli ve E-14078293-253.03-5636596 sayılı yazımız.  
ç) İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü 1)'nin 06.03.2023 tarihli ve E-71160347-250-5896875 sayılı yazısı.  
d) 09.03.2023 tarihli ve E-14078293-250-5909006 sayılı olur.

İlgi (a) da kayıtlı yazıda; İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde kayıtlı 239 ada 1 no.lu parsel, 243 ada 1 no.lu parsel ve 0 ada 628 parsellerde Urla Belediye Meclisinin 08.09.2007 tarihli ve 144 sayılı Oluru ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.05.2007 tarihli ve 01.481 sayılı ile onaylanmış, İzmir 1 numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 28.06.2018 tarihli ve 481 sayılı kararı ile yürürlük verilmiş olup, hazırlanan parselasyon planının 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca Bakanlığımız (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) tarafından değerlendirilmesi istenilmiştir.

İlgi (b) Makam olur'u ile İmar uygulama dosyasının imar planına uygun olarak hazırlandığı, Düzenleme ortaklık payı hesabına uygulamaya giren tüm parseller dahil edilmiş, düzenleme ortaklık payı (DOP) 0.3948073 olarak hesaplanmış, sağlık alanı, yeşil alan ve yolların kamuya terk edildiği tespit edilmiş olup, söz konusu imar uygulaması 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109 uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca onaylanmıştır.

İlgi (c) yazımız ile onaylı imar uygulamasının 3194 sayılı İmar Kanununun 19.maddesi gereğince, İzmir Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) tarafından bir ay süre ile askıya çıkartılarak herhangi bir itiraz olmaması durumunda, teknik kontrollerinin ve tescil işlemlerinin yapılması için ilgili Kadastro Müdürlüğüne gönderilmesi, kontrol ve tescil işlemlerinin yaptırılması istenilmiştir.

İlgi (ç) yazı ile İzmir Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından 31.01.2023 tarihinden itibaren 1 ay süre ile askı işlemlerinin gerçekleştirildiği belirtilerek yapılan imar uygulamasına 10 adet itiraz değerlendirilmek üzere Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmiştir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3A60FF6D-8C36-477E-8973-0DF88E129593  
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km  
Çankaya/ANKARA  
KEP Adresi : cevreveshircilikbakanligi@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Sedat BOYACI  
Harita Mühendisi  
Telefon No: (312) 586 42 36



Yapılan inceleme neticesinde 10 adet itiraz dilekçesinin hazırlanan parselasyon planına yönelik olmayıp, yürürlükte bulunan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının uyumsuzluğuna yönelik olduğundan söz konusu itirazlar Bakanlığımızca reddedilmiş olup, ilgi (d) makam oluru ile 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109 uncu maddesinin birinci fıkrasının ( c ) bendi uyarınca onaylanmıştır.

Bu kapsamda yazımız ekinde imar uygulaması dosyasının teknik kontrollerinin ve tescil işlemlerinin yapılması için ilgili Kadastro Müdürlüğüne gönderilmesi, kontrol ve tescil işlemlerinin yaptırılmasına müteakip Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) bilgi verilmesi hususunda:

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Hikmet HASPOLATLI  
Bakan a.  
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: Makam Olur'u (2 Sayfa)

**GÖRÜLMÜŞTÜR**  
**Feyza VAROL**  
Kontrol Mühendisi

**ARŞİV SURETİDİR**  
Bu örnek 08.08.23 Tarih ve 3879 sayılı tebliğ ile yürürlükte bulunan Çığanhaneyiz, Darcıhaneyiz ve her hâşha saklıdır.

**Ahmet ŞİBİK**  
Kadastro Teknisyeni

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3A60FF6D-8C36-477E-8973-0DF88E129593

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km

Çankaya/ANKARA

KEP Adresi : [cevreschircilikbakanligi@hs01.kep.tr](mailto:cevreschircilikbakanligi@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Sedat BOYACI

Harita Mühendisi

Telefon No: (312) 586 42 36





T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : E-14078293-250-5538955

24.01.2023

Konu : İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesiinde  
İmar Uygulaması

BAKANLIK MAKAMINA

- İlgi : a) İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü 1)'nin 27.10.2022 tarihli ve E-71160347-250-4883316 sayılı yazısı.  
b) Urla Belediye Başkanlığının 20.01.2022 Tarih ve 72282 sayılı yazısı.

İlgi a ve b'de kayıtlı yazıda; İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesiinde kayıtlı 239 ada 1 no.lu parsel, 243 ada 1 no.lu parsel ve 0 ada 628 parsellerde Urla Belediye Meclisinin 08.09.2007 tarihli ve 144 sayılı Oluru ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.05.2007 tarihli ve 01.481 sayılı ile onaylanmış, İzmir 1 numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 28.06.2018 tarihli ve 481 sayılı kararı ile yürürlük verilmiştir.

İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesiinde kayıtlı 239 ada 1 no.lu parsel, 243 ada 1 no.lu parsel ve 0 ada 628 parsellerde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planları doğrultusunda hazırlanan İmar Uygulamasının Bakanlığımızca onaylanması talep edilmektedir.

Yapılan incelemede;

İmar uygulama dosyasının imar planına uygun olarak hazırlandığı, Düzenleme ortaklık payı hesabına uygulamaya giren tüm parseller dahil edilmiş, düzenleme ortaklık payı (DOP) 0,3948073 olarak hesaplanmış, yeşil alan, sağlık tesisi, sosyal tesis, trafo, su deposu, arıtma tesisi ve yolların kamuya terk edildiği tespit edilmiştir.

İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesiinde kayıtlı 239 ada 1 no.lu parsel, 243 ada 1 no.lu parsel ve 0 ada 628 parsellerde onaylı imar planına uygun olarak; 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine istinaden hazırlanan uygulama dosyasının 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 109.maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca onaylanmasını Olur'larımıza arz ederim.

Uygun görüşle arz ederim.

Dr. H. Abdullah UÇAN  
Tabiat Varlıklarını Koruma  
Genel Müdürü

Ahmet Şişlik  
Kadastro Komisyonu

03.08.23  
38.19  
Gözetilmez,  
Müdür.

OLUR

Hasan SUVER  
Bakan Yardımcısı

Hikmet HASPOLATLI  
Genel Müdür Yardımcısı

GÖRÜMÜŞTÜR  
Feyza VAROL  
Kontrol Mühendisi

Ek: 2 Takım Dosya

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3D69DBD5-C0EC-4EF1-A930-AD1BDAB865DF

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km  
Çankaya/ANKARA  
KEP Adresi : cevreseshircilikbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sedat BOYACI  
Harita Mühendisi  
Telefon No: (312) 586 42 36





T.C.  
İZMİR VALİLİĞİ  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-71160347-401-6230687

14.04.2023

Konu : Urla

Sayın Bora ÇINARLI  
KORUTÜRK MAH. BORA SK. A BLOK SİTESİ A BLOK NO: 19 İÇ KAPI NO: 10 BALÇOVA /  
İZMİR

- İlgi : a) 30.03.2023 tarihli başvurunuz.  
b) Müdürlüğümüzün 06.03.2023 tarihli ve E-71160347-250-5896875 sayılı yazısı.  
c) Bakanlığımız 'ın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) 09.03.2023 tarihli ve E-14078293-250-5932050 sayılı yazısı.  
ç) Müdürlüğümüzün 10.03.2023 tarihli ve E-71160347-250-5934853 sayılı yazısı.

İlgi (a) dilekçe ile; İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi, 239 ada 1 parsel, 243 ada 1 parsel ve 0 ada 628 parselin bulunduğu alana ait parselasyon planı 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 19. Maddesi kapsamında 31.01.2023 tarihinden itibaren 1 ay süre ile askıya çıkarıldığı ve ilan edildiği belirtilerek maliki olduğumuz bahsi geçen parseller için ilan edilen ve duyurulan parselasyon planının güncel durumu hakkında bilgi verilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu parselasyon planına ilişkin askı süreci sonrası İlgi (b) yazımız ile, İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi 239 ada 1 parsel, 243 ada 1 parsel, 0 ada 628 nolu parselin bulunduğu alana ait parselasyon planı 3194 sayılı İmar Kanununun 19. Maddesi kapsamında 31.01.2023 tarihinden itibaren Valiliğimiz (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) ilan ekranında/panosunda ve internet sayfasında 1 ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edildiği ve askı ilanına ilişkin itirazlar Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmiştir.

İlgi (c) Bakanlığımız (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) yazısı ile; yapılan inceleme neticesinde itiraz dilekçelerinin hazırlanan parselasyon planına yönelik olmayıp, yürürlükte bulunan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının uyumsuzluğuna yönelik olduğundan söz konusu itirazlar Bakanlığımızca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) reddedilmiş olup, 09.03.2023 tarih ve 5909006 Makam Olur'u ile 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109 uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca onaylandığı, bu kapsamda yazı ekinde imar uygulaması dosyasının teknik kontrollerin ve tescil işlemlerinin yapılması için ilgili Kadastro Müdürlüğüne gönderilmesi, kontrol ve tescil işlemlerinin yaptırılmasına müteakip Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) bilgi verilmesi istenmiştir.

İlgi (ç) yazımız ile; Söz konusu İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi 239 ada 1 parsel, 243 ada 1 parsel, 0 ada 628 nolu parselin bulunduğu alana ait parselasyon planı gerekli kontrol ve tescil işlemlerinin yapılması için Kadastro Müdürlüğüne gönderilmiştir.

Gereğini rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: EF68A88F-38E4-45E3-9BF9-1F86A9787365

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Tel : (232) 341 68 00 KEP Adresi : izmircevresesehircilik@hs01.kep.tr

Fax : (232) 503 93 93 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/2 Bayraklı/İZMİR

E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr

Bilgi için: Orhan KIRATLI

Harita Mübendisi

Telefon No: (232) 341 68 00-



Tuba ÇOLAK  
Müdür a.  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdür Yrd.

657334855 - 657334855 - 657334855 - 657334855

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: EF68A88F-38E4-45E3-9BF9-1F86A9787365

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Tel : (232) 341 68 00 KEP Adresi : izmircevreshehircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Orhan KIRATLI

Fax : (232) 503 93 93 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/2 Bayraklı/İZMİR

Harita Mühendisi

E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr

Telefon No:(232) 341 68 00-

