



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Egeyapı Kekliktepe Projesi

EGEYAPI

Özel 2024 – 683 / Rev1

Eylül, 2024(Rev1: Kasım 2024)



Talep Sahibi	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	20.11.2024
Revize Tarihi	27.11.2024
Değerleme Tarihi	30.09.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 – 683 / Rev1
Raporun Konusu	Egeyapı Kekliktepe Projesi
Değerleme Konusu ve Kapsam	İzmir İli, Urla İlçesi, Yelaltı Mahallesi, 2 Adet 'ARSA' nitelikli 3198 Ada 5 ve 3198 Ada 8 Parsel ile 'Bir Zeytini Havi Tarla' nitelikli 3198 Ada 4 parsel Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmekte olan Egeyapı Kekliktepe Projesi'nde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin sözleşmesinden kaynaklanan haklarının müşteri talebi üzerine projede değerlendirme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ön satışı ve tahsilatından sonra oluşacak nakit akışlarının net bugünkü değeri.

➤ İş bu rapor, Beş Yüz Yirmi Üç (523) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde ver alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.4 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	12
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	13
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	13
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	13
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 13	
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	17
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	17
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	17
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	18

4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	18
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	20
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	28
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	28
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	28
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	28
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	28
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	31
5.2	Maliyet Yaklaşımı	37
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	41
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	48
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	49
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	49
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	49
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	49
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	49
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	49
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	49
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	49
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	49
7.	SONUÇ	51
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	51
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	51
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	52
9.	RAPOR EKLERİ.....	52

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 683 /20.11.2024 - Özel 2024 – 683 Rev1-27.11.2024
<u>Değerleme No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 683 / 30.09.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, Egeyapı Kekliktepe Projesi'nde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sözleşmeden kaynaklanan haklarının müşteri talebi üzerine projede değerlendirme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ön satışı ve tahsilatından sonra oluşacak nakit akışlarının net bugünkü değer tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Yelaltı Mahallesi, 3198 ada 4 parsel, 3198 Ada 5 Parsel, 3198 Ada 8 Parsel Urla / İzmir
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İzmir İli, Urla İlçesi, Yelaltı Mahallesi, 3198 Ada 4 parsel, 'Bir Zeytini Havi Tarla', 3198 Ada 5 Parsel 'ARSA', 3198 Ada 8 Parsel 'Arsa' nitelikli taşınmazlar.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Taşınmazlar üzerinde EGEYAPI KEKLİKTEPE projesi inşaatı bulunmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmaz ile ilgili Urla Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada rapora konu taşınmazlardan; 3198 Ada 5 Parsel 1/1000 Ölçekli Mevzii İmar Planında E:0,07 'Konut', 3198 Ada 8 Parsel 1/1000 Ölçekli Mevzii İmar Planında E:0,15 'Konut' alanında yer almakta, 3198 Ada 4 Parselin ise 1/1000 Ölçekli planının olmadığı, üst ölçekli planlarda Yerleşik Alanda kaldığı öğrenilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Projenin Mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının Değerleme Tarihi İtibarıyla Gerçekleşmiş Ön Satışı ve Tahsilatından Sonra Oluşacak Nakit Akışlarının Net Bugünkü Değeri (KDV Hariç)</u>	1.444.967.000,00 TL Birmilyardörtüyüzdörtmilyondokuzyüztaltmışyedibin Türk Lirası
<u>Projenin Mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının Değerleme Tarihi İtibarıyla Gerçekleşmiş Ön Satışı ve Tahsilatından Sonra Oluşacak Nakit Akışlarının Net Bugünkü Değeri (KDV Dahil)</u>	1.733.960.400,00 TL
<u>Açıklama ve Varsa Müşteri Talebi</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin sözleşmesi 01.11.2024 tarihinde olup rapor içerisinde verilen nihai değer ve hesaplamalar 30.09.2024 değerlendirme tarihi dikkate alınarak takdir edilmiştir. Rapor 20.11.2024 tarih, Özel - 2024-683 rapor numarasıyla tanzim edilmiştir. Müşteri'nin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümlerden değerlendirme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış ve projenin değerlendirme tarihinden sonra üreteceği nakit akışlarının net bugünkü değeri dikkate alınmıştır. 27.11.2024 tarih, Özel 2024 -683 Rev1 revize edilmiştir

1.2 Değerlemenin Amacı

İzmir İli, Urla İlçesi, Yelaltı Mahallesi, 3198 Ada 4 Parsel, 3198 Ada 5 Parsel, 3198 Ada 8 Parsel numaralı taşınmazlar üzerinde geliştirilen projenin kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının müşteri talebi üzerine projede değerlendirme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ön satışı ve tahsilatından sonra oluşacak nakit akışlarının net bugünkü değerinin tespiti.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.11.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 06.10.2022 tarihinde Özel 2022-1324 no'lu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Seda AKKAŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmış değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Değerleme raporunda Mevcut Durumuyla (06.10.2022 tarihi itibarıyla) KDV hariç olarak 600.000.000 TL Tamamlanması Durumundaki Toplam Hasılat olarak 3.110.200.000 TL, Tamamlanması durumunda Egeyapı Avrupa Payına düşen Net Bugünkü Kar olarak ise 816.217.656,16 TL takdir edilmiştir. Bu rapordan sonra 08.02.2024 rapor tarihli, Özel 2023-1629 no'lu proje değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Değerleme raporunda proje toplam değeri KDV hariç 3.500.933.000,00 TL, projenin mevcut durumuna göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sözleşmeden kaynaklanan haklarının piyasa değeri ise 1.667.988.000,00 TL olarak belirlenmiştir.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Altunizade Mahallesi, Kısıklı Caddesi, İnci Çıkmazı Sokak, İnci Ofis İş Merkezi, No:3, K:1, D:7-8 Üsküdar / İSTANBUL
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Şirketin sermayesi 150.000.000 TL'dir.
Halka Açıklık : -
Telefon : 0 216 478 48 18
E-Posta : info@egeyapi.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İzmir İli, Urla İlçesi, Yelaltı Mahallesi, 3198 Ada 4 Parsel, 3198 Ada 5 Parsel, 3198 Ada 8 Parsel numaralı taşınmazlar üzerinde inşaatı devam eden Egeyapı Kekliktepe Projesi'nde sözleşmesinden kaynaklanan haklarının projede değerlendirme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ön satışı ve tahsilatından sonra oluşacak nakit akışlarının net bugünkü değerinin tespitine yönelik çalışma yapılmıştır.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde yukarıda belirtilen amaç ve kapsamlar dahilinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz Yelaltı Mahallesi, Kekliktepe Caddesi cephelidir. Taşınmaza ulaşım için Çeşme Otopanının Urla girişlerinden çıkılıp kuzey istikametinde giderken tali yoldan devam edilir. Bu tali yoldan giderken sağda kalan Kekliktepe Caddesi'ne sağa dönülür. Bu cadde üzerinden yaklaşık 330m doğu istikametinde gidince sol tarafta kalan parsellerdir. Bölgede genellikle 2 katlı müstakil villa veya villardan oluşan siteler yer almaktadır. Bölge konut nitelikli gelişmiştir. Ticari hareketliliğin olduğu alanlarda zemin katlar dükkân olarak kullanılmaktadır. Bölgeye ulaşım özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Taşınmaz Çeşme Otopanına yaklaşık 1,5km. mesafededir. Taşınmaza yakın konumda Çeşme Otopanı, Sahil, Urla Merkez bulunmaktadır.



Koordinatlar

Enlem: 38.337801 Boylam: 26.790401

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İzmir - Urla
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Yelaltı
CİLT - SAYFA NO	: 7 / 615
ADA - PARSEL	: 3198 / 4
YÜZÖLÇÜM	: 2.709,08 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BİR ZEYTİNİ HAVİ TARLA
TAŞINMAZ ID	: 107539035
MALİK - HİSSE	: ARYOM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	23.11.2021 - 20171 (Satış)
İL – İLÇE	: İzmir - Urla
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Yelaltı
CİLT - SAYFA NO	: Tablo -1
ADA - PARSEL	: 3198 / 5
YÜZÖLÇÜM	: Tablo -1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: Tablo -1
MALİK - HİSSE	: ARYOM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	(Kat İrtifakı Tesisi-28.02.2024-3480)
İL – İLÇE	: İzmir - Urla
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Yelaltı
CİLT - SAYFA NO	: Tablo - 2
ADA - PARSEL	: 3198 / 8
YÜZÖLÇÜM	: Tablo - 2
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: Tablo - 2
MALİK - HİSSE	: ARYOM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: (Kat İrtifakı Tesisi-28.02.2024-3480)

TABLO - 1 (3198 ADA 5 PARSEL)

Sıra	Blok	Nitelik	BB No	Kat	Cilt	Sayfa	Arsa Pay	Arsa Payda	Taşınmaz ID	Malik	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
1	A	Bodrumlu Mesken	1	Bodrum+Zemin Kat	23	2231	2817	17085	132428596	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3479
2	B	Bodrumlu Mesken	1	Bodrum+Zemin Kat	23	2232	2860	17085	132428597	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3479
3	C	Bodrumlu Mesken	1	Bodrum+Zemin Kat	23	2233	2642	17085	132428598	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3479
4	D	Bodrumlu Mesken	1	Bodrum+Zemin Kat	23	2234	3083	17085	132428599	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3479
5	E	Bodrumlu Mesken	1	Bodrum+Zemin Kat	23	2235	2771	17085	132428600	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3479
6	F	Bodrumlu Mesken	1	Bodrum+Zemin Kat	23	2236	2912	17085	132428601	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3479

TABLO - 1 (3198 ADA 8 PARSEL)

Sıra	Blok	Nitelik	BB No	Kat	Cilt	Sayfa	Arsa Pay	Arsa Payda	Taşınmaz ID	Malik	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
1	A	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2237	2651	177490	132428606	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
2	B	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2238	3225	177490	132428607	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
3	C	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2239	2085	177490	132428608	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
4	D	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2240	2494	177490	132428609	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
5	E	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2241	2093	177490	132428610	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
6	F	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2242	2521	177490	132428611	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
7	G	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2243	2093	177490	132428612	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
8	H	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2244	2291	177490	132428613	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
9	I	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2245	2093	177490	132428614	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
10	J	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2246	2308	177490	132428615	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
11	K	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2247	2273	177490	132428616	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
12	L	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2248	2567	177490	132428617	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
13	M	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2249	2528	177490	132428618	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
14	N	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2250	2515	177490	132428619	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
15	O	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2251	2631	177490	132428620	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
16	P	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2252	2267	177490	132428621	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
17	R	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2253	2631	177490	132428622	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
18	S	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2254	2260	177490	132428623	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
19	T	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2255	2501	177490	132428624	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
20	U	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2256	2264	177490	132428625	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
21	V	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2257	2494	177490	132428626	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
22	Y	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2258	2233	177490	132428627	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
23	Z	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2259	2521	177490	132428628	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
24	AA	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2260	2222	177490	132428629	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
25	AB	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2261	2695	177490	132428630	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
26	AC	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2262	2172	177490	132428631	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
27	AD	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2263	2525	177490	132428632	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
28	AE	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2264	2579	177490	132428633	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
29	AF	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2265	2591	177490	132428634	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
30	AG	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2266	2475	177490	132428635	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
31	AH	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2267	2348	177490	132428636	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
32	AI	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2268	2337	177490	132428637	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

TABLO - 1 (3198 ADA 8 PARSEL)

Sıra	Blok	Nitelik	BB No	Kat	Cilt	Sayfa	Arsa Pay	Arsa Payda	Taşınmaz ID	Malik	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
33	AJ	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2269	2591	177490	132428638	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
34	AK	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2270	2662	177490	132428639	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
35	AL	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2271	2710	177490	132428640	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
36	AM	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2272	3038	177490	132428641	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
37	AN	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2273	2447	177490	132428642	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
38	AO	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2274	2447	177490	132428643	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
39	AP	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2275	2504	177490	132428644	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
40	AR	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2276	2554	177490	132428645	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
41	AS	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2277	2738	177490	132428646	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
42	AT	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2278	2755	177490	132428647	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
43	AU	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2279	2755	177490	132428648	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
44	AV	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2280	2914	177490	132428649	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
45	AY	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2281	3273	177490	132428650	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
46	AZ	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2282	2914	177490	132428651	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
47	BA	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2283	3037	177490	132428652	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
48	BB	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2284	2914	177490	132428653	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
49	BC	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2285	3273	177490	132428654	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
50	BD	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2286	2914	177490	132428655	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
51	BE	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2287	3076	177490	132428656	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
52	BF	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2288	2914	177490	132428657	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
53	BG	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2289	3274	177490	132428658	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
54	BH	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2290	3051	177490	132428659	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
55	BI	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2291	3689	177490	132428660	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
56	BJ	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2292	3006	177490	132428661	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
57	BK	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2293	3057	177490	132428662	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
58	BL	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2294	2905	177490	132428663	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
59	BM	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2295	2469	177490	132428664	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
60	BN	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2296	2403	177490	132428665	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
61	BO	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2297	2271	177490	132428666	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
62	BP	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2298	2349	177490	132428667	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
63	BR	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2299	2597	177490	132428668	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
64	BS	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2300	2341	177490	132428669	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
65	BT	Bodrumlu Mesken	2	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2301	3655	177490	132428670	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
66	BU	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2302	2425	177490	132428671	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
67	BV	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2303	2407	177490	132428672	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480
68	BY	Bodrumlu Mesken	1	Bodrumlu + Zemin Kat	23	2304	900	177490	132428673	Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	28.02.2024	3480

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kaydına göre taşınmazların üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

3198 Ada 4 Parsel;

Şerhler Hanesinde:

-Tamamında/hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (29.12.2023 tarih, 26038 yevmiye)

3198 Ada 5 Parsel;

Beyanlar Hanesinde:

-Yönetim Planı : 08/02/2024 (28.02.2024 tarih, 3479 yevmiye).

Şerhler Hanesinde:

-Tamamında/hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (29.12.2023 tarih, 26038 yevmiye)

-Tamamında/hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (3479 tarih, 29-12-2023 yevmiye).

3198 Ada 8 Parsel;

Beyanlar Hanesinde:

-Yönetim Planı : 08/02/2024 (28.02.2024 tarih, 3480 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(UAVTBK:109077160) (25.03.2022 tarih, 6391 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-Tamamında/hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (29.12.2023 tarih, 26038 yevmiye)

-Tamamında/hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (3480 tarih, 29-12-2023 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Diğer İrtifak Hakkı : Krokide A harfi ile gösterilen 29,99 m2 lik trafo yeri ve B ile gösterilen 5,00 m2 lik kablo güzergahı Tedaş Genel Müdürlüğü lehine , 3198 ada 8 parsel aleyhine , 29 yıllığına 1 TL iz bedelle irtifak hakkı kurulmuştur. (27.12.2023 tarih, 25838 yevmiye)

Not: Tedaş Genel Müdürlüğü lehine kurulmuş olan irtifak hakkı; elektrik taşınmazların küçük bir kısmı üzerinde trafo ve kablolama yapılabilmesini amaçlamakta olup, taşınmazların değerini olumsuz etkilememekte ve taşınmazların devredilmesine engel teşkil etmemektedir.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Söz konusu taşınmazlardan 3198 Ada 4 Parsel, 23.11.2021 tarih, 20171 yevmiye ve 'Satış' işlemi ile 'ARYOM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ' adına, 3198 Ada 5 Parsel, üzerinde 28.02.2024 tarih 3480 yevmiye numarası ile 'ARYOM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ' adına, at kat irtifakı tesisi kurulmuştur. 3198 ada 8 parsel üzerinde 28.02.2024 tarih, 3480 yevmiye numarası ile 'ARYOM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ' adına kat irtifakı tesisi kurulmuştur.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz ile ilgili Urla Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 3198 Ada 5 Parselin 1/1000 Ölçekli Mevzii İmar Planı kapsamında Konut Alanında kaldığı, E:0,07 olacak şekilde yapılaşma şartının olduğu, 3198 Ada 8 Parselin 1/1000 Ölçekli Mevzii İmar Planı kapsamında Konut Alanında kaldığı ve E:0,15 olacak şekilde yapılaşma şartının olduğu, 3198 Ada 4 Parselin ise Mevzi İmar Planının olmadığı, Üst ölçekli planlarda Yerleşik Alanda kaldığı belirtilmiştir.

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Urla Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür. 3198 Ada 8 Parsel üzerinde yer alan Riskli yapı beyanına konu yapının yıkıldığı parselin üzerinde EGEYAPI KEKLİKTEPE projesi inşaatı olduğu görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Rapora konu parseller için : Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi ile Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 16.09.2022 tarihinde Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre Arsa üzerinde yapılacak projede yer alacak bağımsız bölümlerin satışlarından elde edilecek Paylaşım Esas Satış Hasılatı'nın %53'ü yükleniciye (Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi), %47'si ise Arsa Sahibi'ne (Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.) ait olacak şekilde paylaşılmıştır.

21 Aralık 2023 tarihli Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'nde sayfa 11, 5. madde, "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.'nin, "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ" ünvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir" ibaresi bulunmaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar için ilgili belediyesinde yapılan araştırmalarda 3198 ada 4 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma olmadığı, 3198 ada 5 ve 8 parseller için düzenlenmiş ruhsatlar, kat irtifakı kurulmuş ve mimari projeler olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tabloda ruhsat bilgileri detaylı olarak verilmiştir.

3198 ADA 5 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ (SÜS HAVUZU VE İSTİNAT DUVARI)									
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB. SAYISI	İNŞAAT ALANI (m2)	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	-	Yeni Yapı	30.03.2023	155	İSTİNAT DUVARI	-	2.400,00	-	2A
2	1 NOLU SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	30.03.2023	155	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
3	2 NOLU SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	30.03.2023	155	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
4	3 NOLU SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	30.03.2023	155	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
5	4 NOLU SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	30.03.2023	155	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
6	5 NOLU SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	30.03.2023	155	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
7	6 NOLU SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	30.03.2023	155	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
TOPLAM						0	2.592,00		

3198 ADA 5 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ (VİLLALAR)									
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB. SAYISI	İNŞAAT ALANI (m2)	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A BLOK	Yeni Yapı	30.03.2023	155	MESKEN	1	256,65	2	4B
2	B BLOK	Yeni Yapı	30.03.2023	155	MESKEN	1	256,65	2	4B
3	C BLOK	Yeni Yapı	30.03.2023	155	MESKEN	1	256,65	2	4B
4	D BLOK	Yeni Yapı	30.03.2023	155	MESKEN	1	256,65	2	4B
5	E BLOK	Yeni Yapı	30.03.2023	155	MESKEN	1	256,65	2	4B
6	F BLOK	Yeni Yapı	30.03.2023	155	MESKEN	1	256,65	2	4B
TOPLAM						6	1.539,90		

3198 ADA 8 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ (SOSYAL TESİS VE TEKNİK ALANLAR)									
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB. SAYISI	İNŞAAT ALANI (m2)	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	BY BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	36,00	1	4B
2	ÇOCUK OYUN ALANI	Yeni Yapı	25.05.2023	285	ÇOCUK OYUN ALANI	-	137,00	1	2B
3	MESCİT YEMEK SALONU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESCİT YEMEK SALONU	-	195,40	1	4B
4	1 NOLU SU DEPOSU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SU DEPOSU	-	40,00	-	1B
5	2 NOLU SU DEPOSU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SU DEPOSU	-	40,00	-	1B
6	3 NOLU SU DEPOSU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SU DEPOSU	-	40,00	-	1B
7	4 NOLU SU DEPOSU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SU DEPOSU	-	40,00	-	1B
8	TEKNİK ALAN	Yeni Yapı	25.05.2023	285	TEKNİK ALAN	-	206,00	1	4B
9	YAĞMUR SUYU ARITMA	Yeni Yapı	25.05.2023	285	ARITMA TESİSİ	-	200,00	-	1B
10	GÜVENLİK KULUBESİ	Yeni Yapı	25.05.2023	285	GÜVENLİK KULUBESİ	-	6,00	1	1A
11	İSTİNAT DUVARI	Yeni Yapı	25.05.2023	285	İSTİNAT DUVARI	-	7.250,00	-	2A
TOPLAM						1	8.190,40		

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3198 ADA 8 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ (SÜS HAVUZU)

SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB. SAYISI	İNŞAAT ALANI (m2)	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
2	B BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
3	C BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
4	D BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
5	E BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
6	F BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
7	G BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
8	H BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
9	I BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
10	J BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
11	K BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
12	L BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
13	M BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
14	N BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
15	O BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
16	P BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
17	R BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
18	S BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
19	T BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
20	U BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
21	V BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
22	Y BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
23	Z BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
24	AA BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
25	AB BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
26	AC BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
27	AD BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
28	AE BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
29	AF BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
30	AG BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
31	AH BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
32	AJ BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
33	AI BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
34	AK BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
35	AL BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
36	AM BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
37	AN BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
38	AO BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
39	AP BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
40	AR BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
41	AS BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
42	AT BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
43	AU BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
44	AV BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
45	AY BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
46	AZ BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
47	BA BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
48	BB BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
49	BC BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
50	BD BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
51	BE BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
52	BF BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
53	BG BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
54	BH BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
55	BI BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
56	BJ BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
57	BK BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
58	BL BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
59	BM BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
60	BN BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
61	BO BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
62	BP BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
63	BR BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
64	BS BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
65	BT BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
66	BU BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
67	BV BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	32,00	-	2B
68	BY BLOK SÜS HAVUZU	Yeni Yapı	25.05.2023	285	SÜS HAVUZU	-	47,50	-	2B
TOPLAM						0	2.191,50		

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3198 ADA 8 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ (VİLLALAR)

SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB. SAYISI	İNŞAAT ALANI (m2)	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	278,31	2	4B
2	B BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	294,41	2	4B
3	C BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	252,00	2	4B
4	D BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	288,64	2	4B
5	E BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	252,00	2	4B
6	F BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	288,64	2	4B
7	G BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	252,00	2	4B
8	H BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	256,65	2	4B
9	I BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	252,00	2	4B
10	J BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	256,65	2	4B
11	K BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	256,65	2	4B
12	L BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	288,64	2	4B
13	M BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	288,64	2	4B
14	N BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	288,64	2	4B
15	O BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	285,79	2	4B
16	P BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	256,65	2	4B
17	R BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	285,79	2	4B
18	S BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	256,65	2	4B
19	T BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	285,79	2	4B
20	U BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	256,65	2	4B
21	V BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	285,79	2	4B
22	Y BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	256,65	2	4B
23	Z BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	278,31	2	4B
24	AA BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	256,65	2	4B
25	AB BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	278,31	3	4B
26	AC BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	256,65	2	4B
27	AD BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	278,31	2	4B
28	AE BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	285,79	2	4B
29	AF BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	288,64	2	4B
30	AG BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	285,79	2	4B
31	AH BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	288,64	2	4B
32	AJ BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	288,64	2	4B
33	AI BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	288,64	2	4B
34	AK BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	285,79	2	4B
35	AL BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	288,64	2	4B
36	AM BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	288,64	2	4B
37	AN BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	285,79	2	4B
38	AO BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	285,79	2	4B
39	AP BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	288,64	2	4B
40	AR BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	288,64	2	4B
41	AS BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	285,79	2	4B
42	AT BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	285,79	2	4B
43	AU BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	294,41	2	4B
44	AV BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	294,41	2	4B
45	AY BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	325,56	2	4B
46	AZ BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	294,41	2	4B
47	BA BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	294,41	2	4B
48	BB BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	294,41	2	4B
49	BC BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	325,56	2	4B
50	BD BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	294,41	2	4B
51	BE BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	294,41	2	4B
52	BF BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	294,41	2	4B
53	BG BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	325,56	2	4B
54	BH BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	294,41	2	4B
55	BI BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	325,56	2	4B
56	BJ BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	294,41	2	4B
57	BK BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	294,41	2	4B
58	BL BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	294,41	2	4B
59	BM BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	256,65	2	4B
60	BN BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	285,79	2	4B
61	BO BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	278,31	2	4B
62	BP BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	278,31	2	4B
63	BR BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	278,31	2	4B
64	BS BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	285,79	2	4B
65	BT BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	325,56	2	4B
66	BU BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	278,31	2	4B
67	BV BLOK	Yeni Yapı	25.05.2023	285	MESKEN	1	278,31	2	4B
68	AB BLOK	Tadilat	18.12.2023	285	MESKEN	1	278,31	2	4B
TOPLAM						6	19.002,01		

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar üzerinde inşaatı devam eden projenin yapı denetim işleri Çankaya Teknik Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmaktadır. İlgili firma Yeni Mah. Anadolu Caddesi No:498 Aliğa/İzmir adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Rapora konu parseller üzerinde inşaatı devam eden EGEYAPI KEKLİKTEPE projesi bulunmaktadır. Değerleme işlemi ilgili projeye istinaden yapılmaktadır.

Söz konusu projede 7 farklı tipte toplamda 73 adet bağımsız bölüm ve havuzu, sosyal tesisler, çocuk oyun alanları bulunmaktadır. Projede toplam konut inşaat alanı 20.577,91 m², toplam havuz alanı 2.383,50 m², toplam sosyal tesis alanı 904,40 m² olmak üzere **23.865,81 m²** inşaat alanı ayrıca zemin hacmini tutmak amacıyla yapılan **9.650 m² istinat duvarı** ile beraber **33.515,81 m² toplam inşaat alanı** bulunmaktadır.

73 adet villanın 6 tanesi 3198 ada 5 parselde konumludur. Sosyal tesisler ve 67 adet villa ise 3198 ada 8 parsel üzerinde konumludur.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlara ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. **GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

4.1 **Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

İzmir İli Hakkında

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Nüfusu 2022 itibarıyla 4.462.056 kişidir. Yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır. İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir.



İzmir ilinin yüzölçümü 11.891 km²'dir. Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur. Dikili ilçesinin tam karşısında Yunanistan'ın Kuzey Ege Adaları coğrafi bölgesinin Midilli ili ve hem ilin hem coğrafi bölgenin yönetim merkezi olan Midilli şehri yer almaktadır. İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan

Gediz, Küçük Menderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğer küçük akarsular arasında Güzelhisar Çayı ve Meles Çayı yer alır. İlde önemli büyüklükte bir göl yoktur. Göl sayılabilecek su birikintileri arasında en büyükleri Gölcük Gölü, Belevi Gölü, Çakalboğaz Gölleri ve Karagöl'dür.

Madra Dağları, Yunt Dağları, Yamanlar Dağı, Nif Dağı, Bozdağlar, Aydın Dağları il sınırları içerisinde yer alır. İlin en yüksek noktası, Bozdağlar'ın Birgi yakınlarında bulunan 2.159 metre yüksekliğindeki tepesidir. Şehrin rakımı 2 metredir. İl bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin birçok türü bulunmaktadır.

Yüzyıllarca aşırı otlatma, yangın ve tarla açma gibi nedenlerle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki bitkileri bulunmaktadır. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tespih, katırtırnağı gibi kuraklığa dayanıklı ağaçlar girer. Ormanlar il içerisinde 475.779 hektarlık bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin %40'ıdır.

Akdeniz ikliminin görüldüğü İzmir'de yaz mevsimi sıcak ve kurak, kış mevsimi ılık ve yağışlı geçer. Bir yılda ilde hava sıcaklığı sıfırın altına düştüğü gün sayısı yaklaşık ondur. Yılda yaklaşık 100 gün ise 30 derecenin üzerinde yaşanır. Kar yağışı nadir görülür. Yıllık yağış miktarı 700-1.200 mm arasındadır. Yaz aylarında şehre özgü imbat adı verilen serin rüzgâr eser. Yıllık ortalama deniz suyu sıcaklığı 18,5 °C'dir. Şehirde en yüksek kar kalınlığı 31 Ocak 1945 tarihinde 32 cm, en yüksek rüzgâr hızı ise 29 Mart 1970 tarihinde 127,1 km/sa olarak ölçülmüştür. Bir günde düşen en çok yağış ise 29 Eylül 2006 tarihinde 145,3 mm olmuştur.

İzmir ve çevresinde şehri etkileyen irili ufaklı çok sayıda fay hattı bulunmaktadır. Bunlardan en önemlileri şehrin tam altından geçen, Güzelbahçe ve Pınarbaşı semti arasında uzanan İzmir fayı ve şehrin çevresinde bulunan Seferihisar, Tuzla, Manisa, Kemalpaşa, Dağkızılca, Gediz, Güzelhisar, Gülbahçe fayları ve Ege Denizi'nde bulunan Midilli ile Sisam faylarıdır. İzmir şehri bu faylardan dolayı deprensellik açısından oldukça aktif bir bölgededir. Yılda birkaç kez büyüklüğü 3 ila 5 arasında değişen hissedilir tektonik ve çöküntü depremleri olabilir. Ortalama 10-20 yılda bir ise büyüklüğü 5 ila 6,5 arasında değişen orta ölçekli depremlerden etkilenir. Tarihte de sık sık şiddetli depremlere maruz kalmıştır.

Urla İlçesi Hakkında;

Urla; Şehir merkezine 35 km uzaklıkta yer alır. İlçenin doğusunda Güzelbahçe ve Seferihisar, batısında Çeşme, kuzeybatısında Karaburun ve Ege Denizi, kuzeyinde İzmir Körfezi ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Yüzölçümü 727 km²'dir. Otuz altı mahallesi vardır. Belediye binası Hacısa, Urla'da konumlanmıştır. 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. İzmir-Çeşme Otoyolu ilçeden geçmektedir.

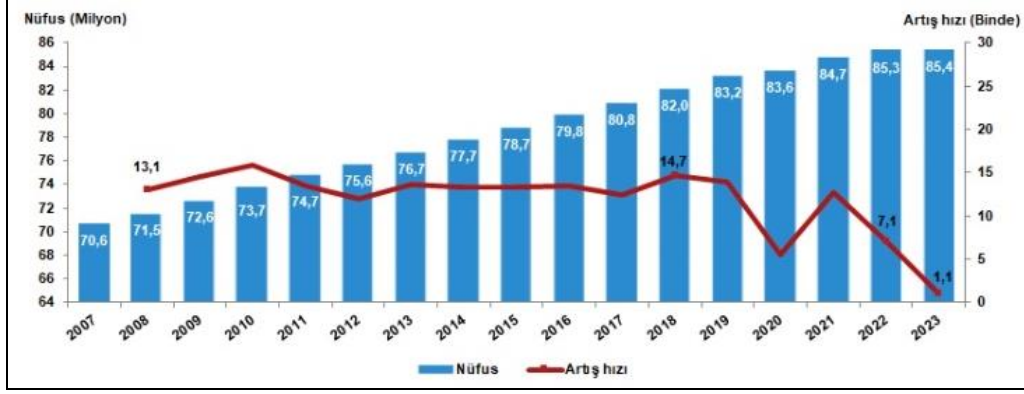
Urla İlçesi 1867 yılında İzmir iline bağlı ilçe statüsüne kavuşmuş olup ilçe merkezinde ilk Belediye Teşkilatı 1890 yılında kurulmuştur. Bir merkez belediyesi, merkez belediyesine bağlı 37 mahalle idari yapıyı oluşturmaktadır.

URLA	İZMİR
Nüfus: 77.599	Nüfus: 4.479.525
Urla nüfusu 2023 yılına göre 77.599.	İzmir nüfusu bir önceki yıla göre 17.469 artmıştır.
Bu nüfus, 38.420 erkek ve 39.179 kadından oluşmaktadır.	İzmir nüfusu 2023 yılına göre 4.479.525'dir.
Yüzde olarak ise: %49,51 erkek, %50,49 kadındır.	Bu nüfus, 2.221.180 erkek ve 2.258.345 kadından oluşmaktadır.
	Yüzde olarak ise: %49,59 erkek, %50,41 kadındır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

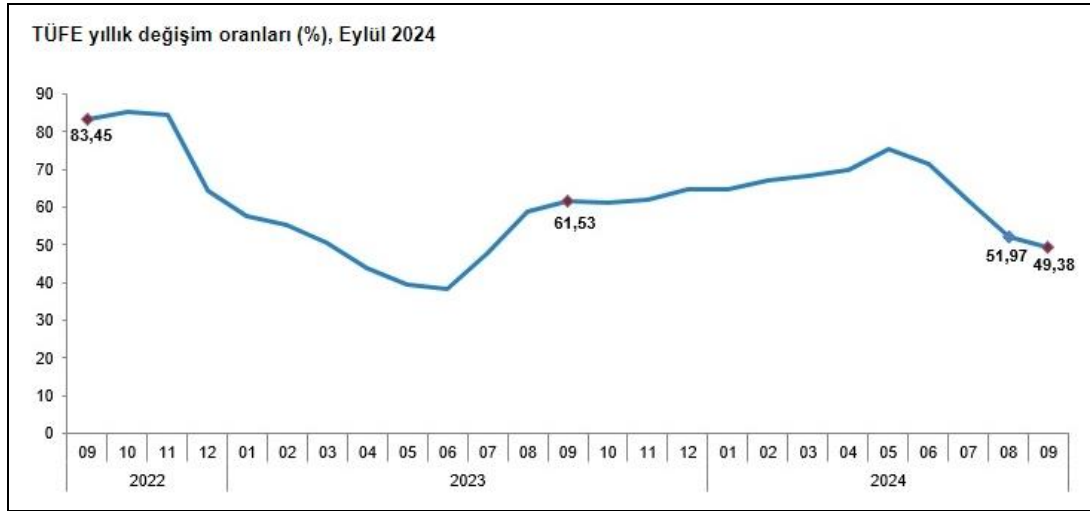
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



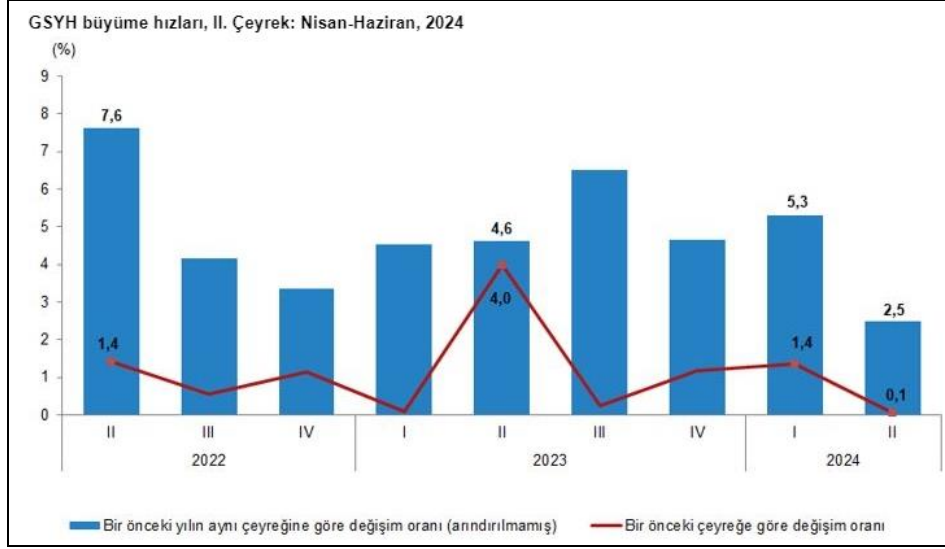
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



ÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre azalan ana grup % -0,88 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %14,21 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,22, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,23 ve on iki aylık ortalamalara göre %64,74 olarak gerçekleşti. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Eylül ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 6 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 110 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. (TÜİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,8 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,6 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,7, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,5 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,04 artarken ithalatı %5,7 azaldı. (TUIK)

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %33 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %44 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır. (Grafik: Bloombergt.com)

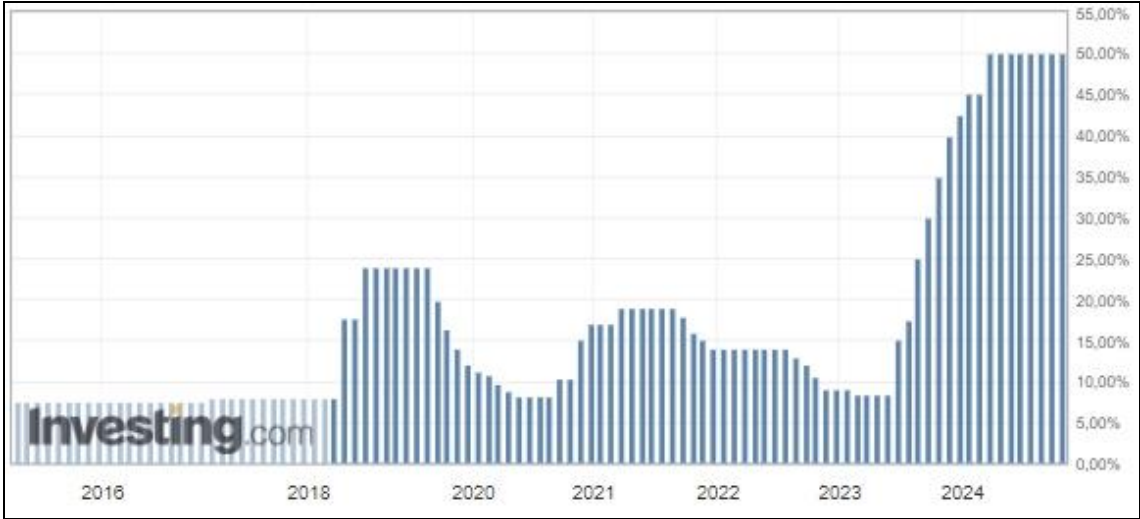


Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

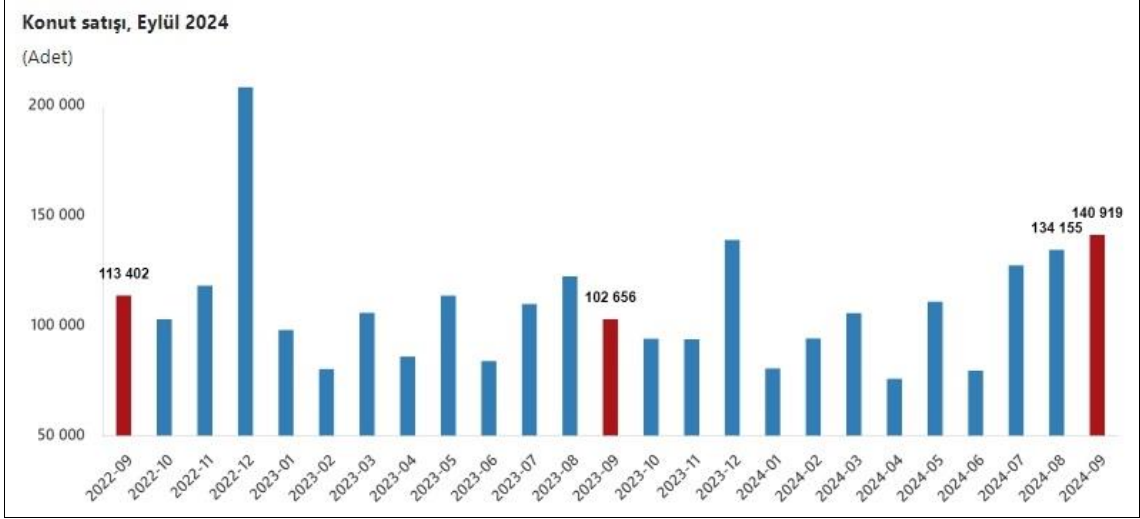
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olarak gerçekleşti. (TÜİK)

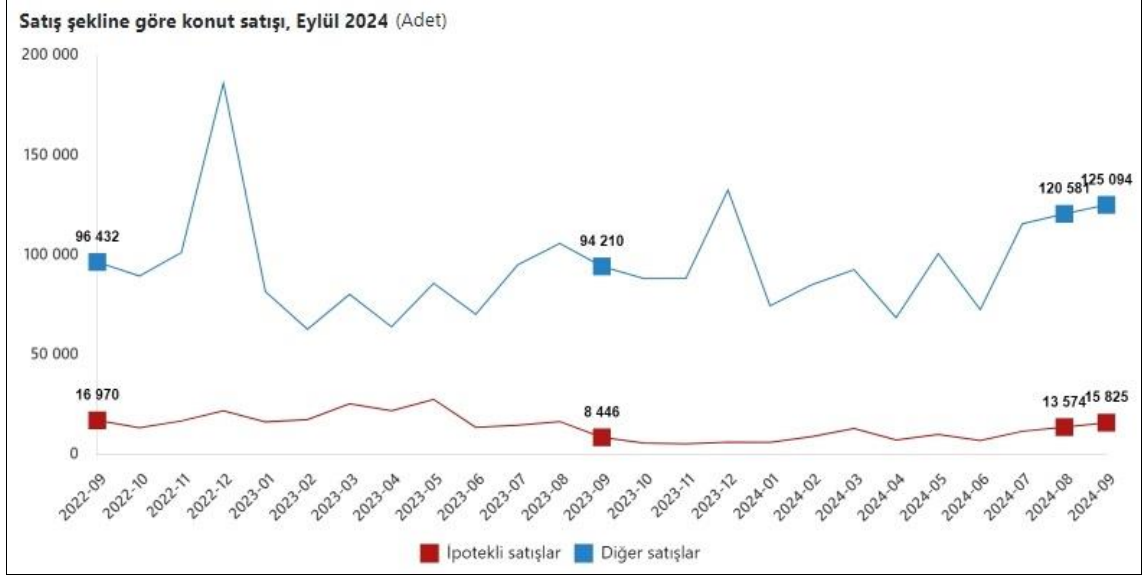


Konut satış sayısı, Eylül 2024

	Eylül			Ocak-Eylül		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	140 919	102 656	37,3	947 236	900 074	5,2
İpotekli satış	15 825	8 446	87,4	92 310	160 884	-42,6
Diğer satış	125 094	94 210	32,8	854 926	739 190	15,7
Satış durumuna göre toplam satış	140 919	102 656	37,3	947 236	900 074	5,2
İlk el satış	44 858	30 488	47,1	300 879	268 597	12,0
İkinci el satış	96 061	72 168	33,1	646 357	631 477	2,4

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,6 oranında azalarak 92 bin 310 oldu. Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,8 oranında artarak 125 bin 94 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,7 oranında artarak 854 bin 926 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 300 bin 879 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında artarak 646 bin 357 olarak gerçekleşti. (TUIK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçümü %30,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 18,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,2 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)



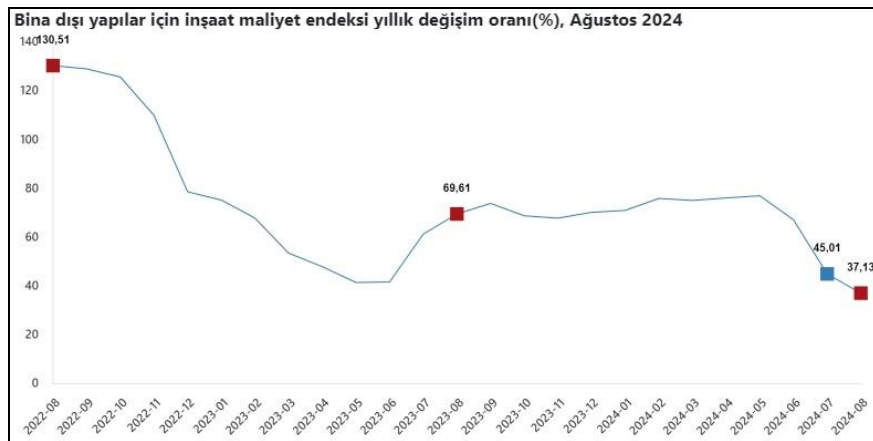
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,18 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,54 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,30 arttı, işçilik endeksi %0,93 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %34,98 arttı, işçilik endeksi %56,86 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,38 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,95 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,65 arttı, işçilik endeksi %0,86 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %37,10 arttı, işçilik endeksi %55,88 arttı. (TUİK)



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,52 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,23 arttı, işçilik endeksi %1,20 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %28,83 arttı, işçilik endeksi %60,49 arttı. (TUİK)

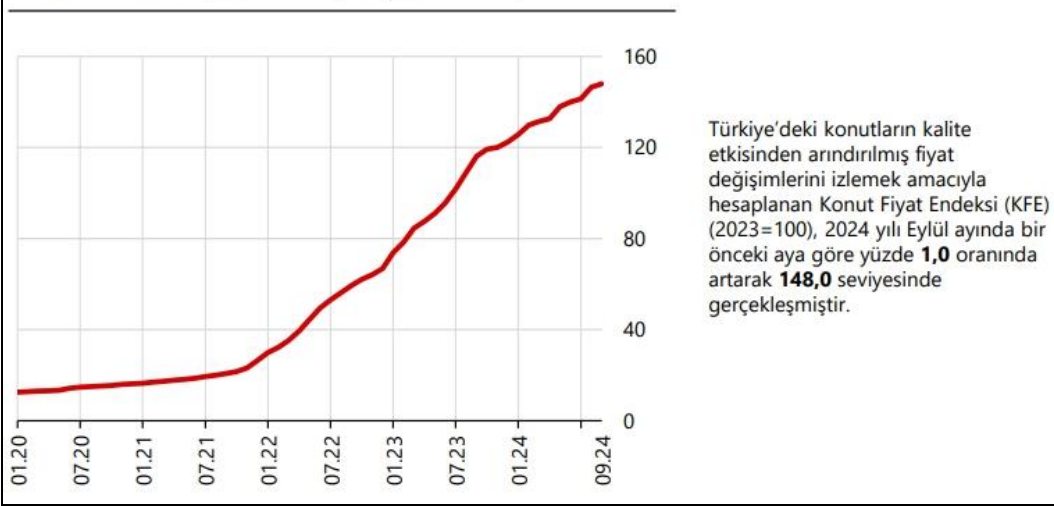


2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

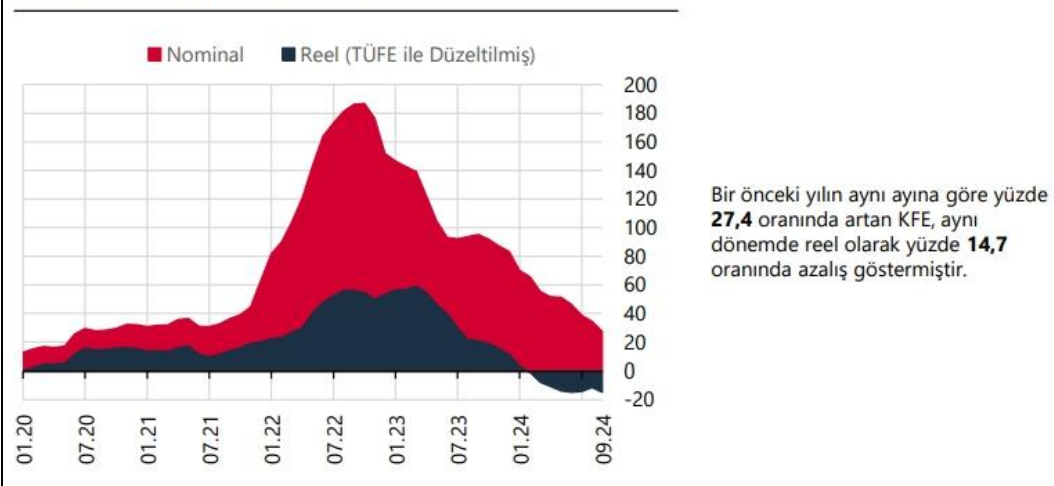
Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	148,0	139,4	153,7	142,5
Yıllık Değişim	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
Aylık Değişim	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

3198 ada 4 parsel; 2.709,08 m² yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahip, geometrik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3198 ada 5 parsel; 10.119,48 m² yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahip, geometrik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde değerlendirme gününde 6 adet villa inşaatı başlamış olup temeli atılmıştır. Projesine göre parselde her birinin kapalı alanı 256,65 m² alana sahip 5 adet villa, 32'şer m² alana sahip 6 adet bağımsız bölüm villalara ait havuz bulunmaktadır. Proje ortalama inşaat seviyesi ilgili firmadan alınan bilgiler ve yapılan tespitlere göre %46,74 seviyesindedir.

3198 ada 8 parsel; 68.016,76 m² yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahip, geometrik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde değerlendirme gününde 67 adet villa inşaatı başlamış olup temeli atılmıştır. Projesine göre parselde toplam kapalı alanı 19.002,01 m² alana sahip 67 adet bağımsız bölüm villa, 32'şer m² alana sahip villalara ait havuzlar, sosyal tesisler bulunmaktadır. Proje ortalama inşaat seviyesi ilgili firmadan alınan bilgiler ve yapılan tespitlere göre %46,74 seviyesindedir.

Parseller üzerinde yer alan villalara ait alan bilgileri raporun 3.8 maddesinde bulunan ruhsat tablolarında detaylı olarak verilmiştir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Taşınmazlar üzerinde bulunan projenin inşaatı, ruhsat ve eklerine uygun olarak devam etmektedir. Ruhsata aykırı herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirir herhangi bir durum bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlardan 3198 ada 4 parsel boş durumda olup, 3198 ada 5 ve 8 parsel üzerinde EGEYAPI KEKLİKTEPE projesi inşaatı bulunmaktadır. İnşaat yaklaşık %46,74 seviyesinde olup devam etmektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

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

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

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer 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 görülmemiş 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 bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsayıldığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı **(B)** Gelir Yaklaşımı **(C)** Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatip veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Arsa]: Konu taşınmazlarla aynı bölgede Emsal:0,30 olan, 200 m² alanlı villa imarlı arsa için 8.200.000 TL talep edilmektedir. Emsal imar hakkı yönünden avantajlıdır. Emsal taşınmazın yüzölçümünün değerlendirme konusu taşınmaza göre küçük olması birim değerinde avantaj sağlamaktadır.

Siyo Gayrimenkul: 0 555 880 11 11

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Konu taşınmazlarla aynı bölgede Emsal:0,30 olan, 396 m² alanlı villa imarlı arsa için 13.500.000 TL talep edilmektedir. Emsal imar hakkı yönünden avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazlar konum itibarıyla emsal taşınmaza göre avantajlıdır. Emsal taşınmazın yüzölçümünün değerlendirme konusu taşınmaza göre küçük olması birim değerinde avantaj sağlamaktadır

İlgilisi: 0 532 384 11 65

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Konu taşınmazlarla aynı bölgede Emsal:0,30 olan, 1.562 m² alanlı villa imarlı arsa için 38.400.000 TL talep edilmektedir Emsal imar hakkı yönünden avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazlar konum itibarıyla emsal taşınmaza göre avantajlıdır. Emsal taşınmazın yüzölçümünün değerlendirme konusu taşınmaza göre küçük olması birim değerinde avantaj sağlamaktadır

Coldwell Banker 360 : 0 532 776 20 84

Emsal 4 [Satılık Arsa]: Konu taşınmazlarla aynı bölgede Emsal:0,30 olan, 420 m² alanlı villa imarlı arsa için 19.000.000 TL talep edilmektedir. Emsal imar hakkı yönünden avantajlıdır. Emsal taşınmazın yüzölçümünün değerlendirme konusu taşınmaza göre küçük olması birim değerinde avantaj sağlamaktadır

Yrs Gayrimenkul Limited: 0 532 519 00 11

EMSALE DÜZELTME TABLOSU	SATILIK ARSA							
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	200,00m ²		396,00m ²		1.562,00m ²		420,00m ²	
Satış fiyatı	8.200.000 TL		13.500.000 TL		38.400.000 TL		19.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	41.000 TL		34.091 TL		24.584 TL		45.238 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	10%	+	20%	+	0%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	15%	-	15%	-	10%	-	15%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	15%	-	15%	-	15%	-	15%	-
İndirgenmiş birim fiyat	24.600 TL		23.864 TL		20.896 TL		27.143 TL	
Ortalama Birim fiyat	24.126TL/m²							

Emsal 5 [Satılık Arazi]: Konu taşınmazlarla aynı bölgede kadastral yolu bulunmayan ve yerleşim yerinden uzakta konumlu, 3.404 m² alanlı arazi için 37.500.000 TL talep edilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır.

Çipli Emlak : 0 532 100 81 70

Emsal 6 [Satılık Arazi]: Konu taşınmazlarla aynı bölgede kadastral yolu bulunmayan ve yerleşim yerinden uzakta konumlu, 4.375 m² alanlı arazi için 34.000.000 TL talep edilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0 533 511 75 22

Emsal 7 [Satılık Arazi]: Konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, 3.340 m² alanlı arazi için 35.000.000 TL talep edilmektedir.

Bürmen Emlak: 0 532 414 54 13

Emsal 8 [Satılık Arazi]: Konu taşınmazlarla aynı bölgede kadastral yolu bulunmayan ve yerleşim yerinden uzakta konumlu, 3.380 m² alanlı arazi için 26.000.000 TL talep edilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır.

A24 Elit Gayrimenkul : 0 532 132 31 53

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK TARLA/ARAZİ							
	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
İçerik								
Brüt alanı (m²)	3.404,00m²		4.375,00m²		3.340,00m²		3.380,00m²	
Satış fiyatı	37.500.000 TL		34.000.000 TL		35.000.000 TL		26.000.000 TL	
m² birim fiyatı	11.016 TL		7.771 TL		10.479 TL		7.692 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	10%	+	20%	+	0%	+	20%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	5%	+	10%	+	10%	+	5%	+
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	12.118 TL		9.714 TL		11.003 TL		9.231 TL	
Ortalama Birim fiyat	10.517TL/m²							

Emsal 9 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 5 yıllık site içinde yer alan, 6+1, 380 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak proje alanına girmeyen kısımlar¹ düşüldüğünde yapılan görüşme neticesinde yaklaşık bir gözlemlerle 367 m² olacağı düşünülen 1200 m² arsa içerisinde yer alan villa 73.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konu taşınmaz ile benzer sosyal imkânlarla sahiptir. Fakat beş yıllık site içerisinde konumlu olmasından dolayı yaş, yapı ve bakım açısından dezavantajlıdır.

Alesta Viya Orsa 3 : 536 353 22 22

Emsal 10 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu, 5+1, 370 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak proje alanına girmeyen kısımlar¹ düşüldüğünde yapılan görüşme neticesinde yaklaşık bir gözlemlerle 350 m² olacağı düşünülen, 1.200 m² arsa içerisinde yer alan villa 59.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz site içerisinde bulunmayıp beş yıllık olmasından dolayı yaş, yapı ve bakım açısından dezavantajlıdır. Ayrıca değerlendirme konusu parsel üzerinde inşa edilen projenin konsept özelliği göstermesi emsal taşınmaza göre avantaj sağlamaktadır.

Dizayn GMD: 0 530 207 57 30

Emsal 11 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 5 yıllık site içinde yer alan, 5+1, 450 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak proje alanına girmeyen kısımlar¹ düşüldüğünde yapılan görüşme neticesinde yaklaşık bir gözlemlerle 400 m² olacağı düşünülen, 2000 m² arsa içerisinde yer alan villa 85.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konu taşınmaz ile benzer sosyal imkânlarla sahiptir. Fakat beş yıllık site içerisinde konumlu olmasından dolayı yaş, yapı ve bakım açısından dezavantajlıdır.

Coldwell Banker 360: 0 530 469 91 64

Emsal 12 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 5 yıllık site içinde yer alan, 7+2, 560 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak proje alanına girmeyen kısımlar¹ düşüldüğünde yapılan görüşme neticesinde yaklaşık bir gözlemlerle 505 m² olacağı düşünülen, 3400 m² arsa içerisinde yer alan villa 125.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konu taşınmaz ile benzer sosyal imkânlarla sahiptir. Fakat beş yıllık site içerisinde konumlu olmasından dolayı yaş, yapı ve bakım açısından dezavantajlıdır.

Coldwell Banker: 0 533 471 95 60

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK KONUT							
	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Brüt alanı (m ²)	367,00m ²		350,00m ²		400,00m ²		530,00m ²	
Satış fiyatı	73.000.000 TL		59.000.000 TL		85.000.000 TL		125.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	198.910 TL		168.571 TL		212.500 TL		235.849 TL	
Pazarlık	7%	-	7%	-	7%	-	7%	-
Proje Konsepti-Marka Şerefiyesi	0%	+	10%	+	0%	+	0%	+
Yaş, Yapı Bakım Şerefiyesi	3%	+	3%	+	3%	+	3%	+
İndirgenmiş birim fiyat	189.979 TL		178.648 TL		202.959 TL		226.415 TL	
Ortalama Birim fiyat	199.500TL/m²							

¹ Söz konusu emsaller villa nitelikli olup ilgilileri ile görüşüldüğünde satış alanlarına bahçe kısımlarında oluşturulan basit tadilatla yapılmış ve sökülüp takılabilen malzemelerle inşa edilmiş kış bahçesi, hobi odası, organik tarım alanı/sera vb. gibi kısımların da dâhil ederek pazarladıkları bilgisi edinilmiş olup bu alanlar ayrıştırılarak hesaplamaya dâhil edilmiştir.

² Emsallerin yer aldığı sitede belirtilen bu alanlar net arsa payını ifade etmemektedir. Bu alanlar satış yetkilileri tarafından pazarlık amacıyla söylenen bahçe kullanımı dahil yaklaşık bir arsa alanını ifade etmektedir.

Söz konusu projede toplam iki parsel üzerinde gerçekleştirilen 72 adet bağımsız bölümlerin birim için ortalama arsa payının yaklaşık 1.000 m²'dir. Bu durumda emsaller ile kıyaslandığında ortalama birim fiyatta önemli bir değişiklik sağlamayacaktır.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Bölgede Bulunan Projeler Hakkında Genel Bilgi

BRYELA Konutları

Arazinin topografyasını referans alarak yerleşen konutlar 5 farklı tipe tasarlanmıştır. Mimari tasarımda birbiriyle ilişkili farklı tipolojiler, sosyal ve peyzaj alanlarıyla bütüncül olarak ele alınmıştır. 19 villa ve sosyal tesisleri kapsayan konut projesi duyarlı yaklaşımıyla mevcut yeşili korurken, yeni

yeşil alanlar da kazandırmıştır.28.000 m² arsa içerisinde konumlu sitede 20.000 m² peyzaj alanı bulunmaktadır.



Mesa Urla Evleri

68 dönüm arsa üzerinde 68 adet villadan oluşan Mesa Urla Kekliktepe’de doğayı yaşamınıza davet eden büyük pencereler, karakteristik çatı stilleri ve yapımı sırasında çıkarılan doğal taşlarla Urla doğasının ihtişamını, modern bir dille sunuyor. Site hem sakinliği hem de yapı kalitesi ile bölgede bilinen ve tercih edilen bir sitedir.



The Village Urla Evleri

3 farklı mimari tipte çalışılmış olan tüm villalarda; 5 yatak odası, çamaşır ve çok amaçlı odaları, ebeveyn ve ortak kullanım banyoları ile, 50 m² yüzme havuzu, 25 m² lounge alanı ve 4-6 araçlık kendine ait otopark alanları sabit olmakla beraber, mimarisel çizgideki çeşitlilik sizlere 3 farklı yaşam alanı seçeneği sunmaktadır.

Deniz, vadi ve orman konseptine sahip villalarda kendi arazileri içinde çeşitli ağaçlar da yer almaktadır.



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazın konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda **arsa birim m² değerinin 20.000 -TL ile 30.000-TL** aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Tarlaların değerleri de yola cephesi olması ve alanına göre 9.000-12.000 TL/m² aralığında değişmektedir. Arsa emsallerinde büyük alanlı arsa emsaline rastlanılmamış olup genellikle küçük alanlı imarlı parseller emsal alınmış olup alan şerefiyeleri dikkate alınmıştır. Küçük alanlı parseller genellikle E:0,30 yapılaşma şartlarına sahip olup imar durumu bakımından avantajlıdır.

Bölgede konsept projeler içerisinde yer alan villalarda genellikle geniş bahçe kullanım alanları dikkat çekmektedir. Yaklaşık 800-1500 m² aralığında bahçeler üzerinde yer alan 2-3 katlı villalar için konseptte göre birim değerler 170.000 TL/m² ile 230.000 TL/m² aralığındadır. Yeni inşa edilen konsept projelerde yapı kaliteleri oldukça lüks olup bu durum göz önüne alınmıştır.

Emsallerin 5-10 yıllık sitelerin içinde konumlanması, yapı kalitesinin değerlendirme konusu taşınmazlara nispeten kötü olması ve yıpranma payları dikkate alındığında %3 pozitif şerefiye uygulanmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede, satılık veya yakın dönemde satışı gerçekleşmiş tarla ve arsa emsalleri üzerinden taşınmazların birim değerine ulaşılmıştır. Benzer büyüklükte net imar parseli yoktur. Konu parsellerden 3198 ada 5 ve 8 parselin net imar parseli olması sebebiyle birim değerleri yüksektir. Tarla vasıflı taşınmazlarda ise birim değerler 9.000-12.000 TL/m² aralığında değişmektedir.

Bu 5 ve 8 nolu parselin bitişik olması ve üzerlerinde tek projenin geliştirilmiş olması sebebiyle birbirleri arasında pozitif veya negatif yöne herhangi bir şerefiye uygulanmamıştır.

DEĞERLEME TABLOSU							
il	ilçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüz Ölçüm (m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER (TL)
İzmir	Urla	Yelaltı	3198	4	2709,08	10.517,00 ₺	₺28.491.394,36
İzmir	Urla	Yelaltı	3198	5	10119,48	24.126,00 ₺	₺244.142.574,48
İzmir	Urla	Yelaltı	3198	8	68016,76	24.126,00 ₺	₺1.640.972.351,76
TOPLAM ARSA DEĞERİ							₺1.913.606.320,60
TOPLAM DÜZELTİLMİŞ ARSA DEĞERİ							₺1.913.606.000,00

Üzerinde proje geliştirilen rapora konu parseller için pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam piyasa arsa değeri **1.913.606.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Ekspertize konu taşınmazlar için arsa değeri pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Pazar yaklaşımı ile tespit edilen arsa değerleri varsayımlara dayanmadığından esas kabul edilmiştir. Yukarıda belirtilen birim değerlere göre arsa değerleri hesaplanmıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerlemeye konu proje ile ilgili olarak; ilgili belediyesinde yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı, parsel üzerindeki inşai faaliyetlerin devam ettiği görülmüştür. Yerinde yapılan incelemeler ve Egeyapı Avrupa'dan alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %46,74 civarında olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre istinat duvarları hariç tespit edilen kullanım alanına yönelik toplam inşaat alanı 23.865,81 m²dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 4-B' dir. Taşınmazların, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde kaliteli ve standart üzeri maliyetlerle üretileceği görülmüştür.

Her projenin gerçekleşen yapı birim maliyeti, proje geliştirmenin ilk aşamasından itibaren başlayarak eksik hiçbir işlem kalmayacak şekilde bütün metraj kalemlerinin %100 tamamlanmasına kadar devam eder. Birim maliyet projenin kapsamına, lokasyonuna, süresine, büyüklüğüne ve maliyet metraj kalemleri ile bu kalemlerin edinim şekline göre (peşin alım, önceden stok, kredili veya vadeli alım vb.) değişiklik gösterebilmektedir.

Rapora konu projede olduğu gibi yapım süreci devam projeler için hesaplamada kullanılan yapı yaklaşık birim maliyeti genel anlamda; projenin büyüklüğü, lokasyonu, süresi ve geliştiricinin mimari projedeki metraj hesabı ve kalemleri, kullanılacak malzeme ve kalitesi, marka proje durumu, proje satışını avantajlı kılaacak donatılar (sosyal ve ortak alanlar), kullanıcının konforu ve kalite için tercih edeceği ürünler vb gibi birçok etken nedeniyle değişiklik gösterebilmektedir.

Bu sebeple proje değerlemesine esas nakit akışı projeksiyonunda kullandığımız yapı birim maliyetleri belirlenirken asgari ölçüt olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" dikkate alınmıştır. Tebliğin 2.madde 4.fıkrası " Bu Tebliğde yer alan yapıların birim metrekaire maliyetleri, asgari mahal listesine göre belirlenen yapı malzemeleri dikkate alınarak belirlenmektedir. Ayrıca, Tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir." şeklinde belirtilmiş olup bu kalemler proje toplam maliyeti ile kıyaslandığında yatay ve dikey mimari ile parsel büyüklüğüne göre yaklaşık %10 civarında bir maliyete denk geldiği söylenebilir.

Asgari ölçüt olarak baz alınan yapı birim maliyeti; değerlendirme tarihi itibarıyla TUİK tarafından yayınlanan "TÜFE" ve "İnşaat Maliyet Endeksi" verilerinin 12 aylık ortalamaları ile bir önceki yılın aynı ayına göre değişimleri belirli oranda eskale edilmiştir. Bulunan ortalama yapı birim maliyetine ise yukarıdaki açıklamayı içerecek ve güncel piyasa verilerini¹ de destekleyecek şekilde proje özelinde pozitif bir şerefiye uygulanarak bu raporda kullanılacak yaklaşık bir yapı birim maliyeti kanaati oluşmuştur.

Pozitif şerefiye farkını bu proje özelinde ayrıca etkileyen bir diğer unsur ise inşaata başlama ve yapım sözleşmelerinin daha güncel tarih içerisinde yer alması sebebiyle birim maliyet düzeltmesinde daha fazla oranda etkili olmasıdır. Ayrıca projede yer alacak birimlerde üst segment ve yüksek kalite malzemelerin kullanılacak olması standart maliyetlerin üzerinde bir maliyet kalemi oluşturacaktır.

Yapı Birim Maliyeti Takdiri		
20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete		
Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri		
Yapı Sınıfı	4-B	4-C
Birim Maliyet (TL/m ²)	₺17.400	₺18.700
Değerleme Tarihine Göre (30.09.2024) Güncelleme		
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	63,47%	
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	60,55%	
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	62,01%	
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	49,38%	
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	38,93%	
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	44,16%	
Değişimlerin Ortalaması %	53,08%	
Mart-Eylül için Aylık Değişim Oranı (7/12)	0,583	
Yapı Birim Maliyeti Değişimi %	30,96%	
Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺22.788	₺24.490
Proje Özelinde Güncelleme		
Güncel piyasa verileri Pozitif Şerefiye Farkı %	35,00%	
Yapı Birim Maliyetleri (TL/m ²)	₺30.764	₺33.062
Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺31.913	
Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m²)		
₺32.000		

¹Diğer taraftan önemli bir belirleyici unsur olarak, piyasada yüklenici/geliştirici konumunda bulunan inşaat firmalarıyla yapılan görüşmelerde, proje büyüklüğü, kapsamı, niteliği, sosyal ve ortak alanların varlığı, malzeme kalitesi gibi değerlemeye konu projeye benzer şekilde anlatımla yaklaşık maliyet bilgisi edinilmiştir. Proje özelinde edinilen bu bilgi ve deneyimlenen standart dikey konut projelerinde güncel piyasa yapı birim maliyetlerinin yaklaşık olarak asgari 750-800 \$/m² den başladığı yatay mimari konut projelerinde ise asgari %10 ve üzerinde ekstra maliyet oluşabilmektedir. Bu kalemler birçok farklı ve majör etkene göre 3-4 kat ve üzeri birim maliyetlere kadar çıkabildiği gözlemlenmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar ve kabuller neticesinde yapı birim maliyeti ortalama **32.000TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde ruhsatları alınmış toplam 9.650 m² istinat duvarı maliyeti dahil olmak üzere projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.

Standart bir müstakil yapı villa için yaklaşık olarak çıkarılan maliyet kalemleri aşağıda gösterilmiştir. Bu kalemler ve toplam maliyet içerisindeki ağırlıkları ise yine ortalama şekilde oransal olarak belirtilmiştir. Hazırlanan bu tablo rapora konu projeye ait olmayıp benzer nitelikte (Villa) bir yapı için piyasada oluşan yaklaşık maliyet kalem ve oranlarını içermektedir. Projenin lokasyonu, topoğrafyası, kullanılan malzemelerin özellikleri ve kalitesi, parsel büyüklüğü, mimari yaklaşım gibi faktörler oranlarda değişiklik yaratabilir.

Genel İnşaat Maliyeti Kalemleri ve Toplam Maliyet Ağırlıkları

1-Kaba İnşaat Maliyeti	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Projelendirme	1,5	2,0
Şantiye Kurulumu	1,5	2,0
Hafriyat	0,5	1,0
İş Makineleri	1,5	2,0
Beton Demir	20,0	25,0
Su Yalıtımı ve Drenaj	1,0	1,5
Duvar	3,5	4,0
Çatı	6,0	7,0
Kaba İşler Toplam	35,5	44,5
Ortalama:	40	

2-İnce İnşaat Maliyeti	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Dış Cephe	5,0	7,0
Isıtma ve Soğutma	3,0	4,0
Şap	1,0	1,5
Seramik	3,0	3,5
Mermer	2,5	3,0
Elektrik	1,0	1,5
Sıva ve Boya	3,5	4,5
Alçıpan	2,0	3,0
Pencere	4,5	6,0
Parke	3,0	4,0
Kapılar	4,5	5,5
Ahşap İşleri ve Dolap	4,0	4,5
Ankastre	1,0	2,0
Ortak Alanlar ve Havalandırma	0,5	1,0
Balkon ve Korkuluk	1,0	1,5
Peyzaj	3,0	5,0
İnce İşler Toplam	42,5	57,5
Ortalama:	50	

3-Diğer Maliyetler	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Proje süresince Düzenli Aylık Giderler	8,0	9,0
Kamu Resmi Ödemeleri (Haç, Abonelik, Denetim)	1,0	2,0
	9,0	11,0
Ortalama:	10	

Genel Toplam: 100

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu parseller üzerinde yer alan projenin toplam mevcut durum değeri, arsa değeri ve yapı değeri tespit edilerek belirlenmiştir. Projenin toplam inşaat alanı üzerinden %46,74 inşaat seviyesi dikkate alındığında yapı değeri belirlenmiş ve arsa değeri ile toplanarak mevcut durum değerine ulaşılmıştır.

Proje Toplam Yapı Değeri: $23.865,81 \text{ m}^2 \times 32.000 \text{ -TL/m}^2 \times \%46,74 = 356.956.147,01 \text{ -TL}$

Yapı Değeri : 356.956.147,01 -TL

Arsa Değeri : 1.913.606.320,60 TL

Toplam Değer : 2.270.562.467,61 TL

Rapora konu taşınmazlar için Maliyet Yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan mevcut durum maliyet değeri toplamı **2.270.562.467,61 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığı; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde direkt gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak hali hazırda ruhsatlarına istinaden hazırlanan projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Varsayım ve Kabuller

- Egeyapı Avrupa'dan alınan bilgilere göre projenin tamamında satışı gerçekleşmiş konut oranı değerlendirme tarihi itibarıyla %24,27'dir. Bu satışlardan elden edilen toplam hasılat 992.051.289,40 TL'dir. Bu bedelin 586.012.297,60 TL'si tahsil edilmiştir. Güncel durum itibarıyla 2024 yılı 10. Ayı sonrası tahsil edileceği belirtilen toplam tutar 406.038.991,80 TL'dir. Tarafımıza belirtilen bu durum, satışların vadeli şekilde gerçekleşmiş olması sebebi ile İNA tablosunda ilgili yıllarda tahsil edilecek tutarlara yer verilmiş ve hesaplanmıştır. Müşteri'nin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümlerden değerlendirme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış ve projenin sadece değerlendirme tarihinden sonra üreteceği nakit akışları dikkate alınmıştır.

Her ne kadar projedeki satışı gerçekleşen ve/veya gerçekleşmeye devam eden birimler için elde edilecek hasılat vadeli şekilde oluşsa da değerlendirme standartları ve hesap kabulü gereği yapılacak satışların ne kadarının hangi zamanda peşin veya vadeli olarak gerçekleşeceği bilinmediğinden rapor tarihi sonrası oluşacak satışlar İNA tablosunda peşin satışa yönelik hesaplanmıştır.

- Projenin devam eden kısmı için 2025 yılında %45, 2026 yılında ise kalan %30,73'lik kısmın satılacağı öngörülmüştür. Söz konusu projede yer alan taşınmazların gelecek dönem birim fiyatları belirlenirken, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları ve gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem beklentileri göz önünde bulundurulmuştur. Özellikle konut projelerinde başlama ve bitiş süreleri dikkate alınarak inşaat başlamadan proje üzerinden yapılan satışlar, lansmana özel satışlar ve sonrasındaki süreç içerisinde yapılan rutin satışlardaki her aşamada satış fiyatlarının farklı oranlarda artırıldığı görülmektedir. Bu projelerde de benzer durum geçerli olup, satış yetkililerinden alınan bilgide bu gibi artışların piyasa ile uyumlu şekilde yapıldığı tarafımıza iletilmiştir.

Günümüzde orta ve büyük ölçekli konut projelerinde proje başlangıcı ile birlikte farklı dönemler yapılan artışların toplamda bir yıl içerisinde ortalama %50 ve üzeri (aylık ortalama %3-%5 bileşik artış) seviyelerinde gerçekleştiği gözlemlenmiştir. Bu gözlemin temelinde gayrimenkul piyasasındaki durum, finansman yaratmak adına ilk satış ve talep toplamaya yönelik fiyat politikaları ve arz-talep dengesine bağlı yapılacak artışlar ve enflasyon büyük önem taşımaktadır.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından yayınlanan Eylül 2024 'Konut Fiyat Endeksi' ne göre, KFE bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %27,4 oranında artmıştır.

Yapılan piyasa araştırmalarına göre değerlemeye konu proje gibi sıfır konut projelerinde 1 yıllık ortalama fiyat artışının, mevcut ekonomi politikaları doğrultusunda özellikle gayrimenkul sektörüne yönelik finansman kısıtlamaları sebebiyle durağanlaşacağı düşünüldükçe, KFE'nin de kademeli olarak düşeceği ön görülmektedir. Bu nedenle projede yer alan gayrimenkullerin satış birim değer artışlarının piyasa beklentisinin altında gerçekleşeceği ve enflasyon beklentisine kıyasla azalarak seyredeceği öngörülerek ortalama satış birim fiyatı artış oranı ilk yıl için %40, ikinci yıl için %35 ve devam eden yıl(lar) için ise %5 puanlık düşüş ile %30, %25, şeklinde kabul edilmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla konut satış birim değeri yaklaşık **199.500 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

- Güncel tarihli baz alınan yapı birim maliyeti ortalama **32.000, TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiş ve belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde ruhsatları alınmış toplam 9.650 m² istinat duvarı maliyeti dahil üzere projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.

- Proje değerlendirme tarihi itibarıyla mevcutta %46,74 inşaat seviyesinde olup 2026 yılı içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür. Güncel tarih için belirlenen 32.000 TL/m² yapı birim maliyeti 1. yılın sonunda %45'lik artış ile 46.400 TL/m², 2. yılın sonunda ise %35'lik artış ile 62.640 TL/m² olarak öngörülmüştür. Projenin 2024 yılında yaklaşık %60 seviyesine ulaşacağı, 2026 yılında ise tamamlanacağı düşünülmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan 'Bina İnşaatı Maliyet Endeksi' verilerine göre 2024 yılı Eylül ayında gerçekleşen artış oranı bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık %60,55 aylık ise %0,57 dir.

Yıllık bazda bakıldığında inşaat maliyet endeksinin durağanlaşma yönünde olduğu, radikal azalış veya artış sergilemediği görülmektedir. Özellikle 2022 yılında küresel anlamda yaşanan enflasyon artışının etkisiyle döviz kurunda da yaşanan değişim sebebiyle ülkemizde ciddi artışlar yaşanmış, sonrasında düşüş eğilimine girmesi beklenen bu kalemler 2023 yılında yaşanan deprem sebebiyle (özellikle işçi maliyetinde yaşanan artışlar ve imalat malzemelerindeki enflasyon artışları) durağan bir görüntü çizmiştir.

Birim inşaat maliyeti artış oranı belirlenirken TÜİK verileri yansira projenin tamamlanma süresi, konumu ve yapı kalitesi ile orta vade program dahilinde enflasyonun düşürülmesi ve döviz etkisinin azaltılması yönündeki çalışmalar da dikkate alınmış, piyasada yaşanan maliyet artışlarından asgari düzeyde etkileneceği öngörülerek bu proje özelinde gelecek dönemler için birim inşaat maliyet artış oranının 2025 yılı için ortalama %45 bandında olacağı sonraki yıllar için ise %35-%30-%25 ve %20 olarak devam edeceği kabul edilmiştir. 2025 yılı artışının devam eden yıllara göre yüksek kalmasının sebebi ise günümüz koşullarındaki maliyet artışının yüksek kalması ve zaman içerisinde enflasyon etkisiyle de düşüş beklentisidir.

Diğer taraftan TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi On iki aylık ortalamalara göre değişim oranları son yedi yıllık verileri uç değerler çıkarılarak incelendiğinde yaklaşık ortalama %32,61 değişim görülmektedir. (Uç değerler sarı ile işaretlenmiştir.)

Konut Fiyat Endeksi						
	2022	2023	2024	23/22 Değ.	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	29,95	73,88	125,71	146,7%	70,2%	2,7%
Şubat	32,30	78,40	129,87	142,7%	65,7%	3,3%
Mart	35,39	84,68	131,49	139,3%	55,3%	1,2%
Nisan	39,44	87,55	132,70	122,0%	51,6%	0,9%
Mayıs	44,56	91,12	137,90	104,5%	51,3%	3,9%
Haziran	49,53	95,66	140,03	93,1%	46,4%	1,5%
Temmuz	53,04	101,87	141,33	92,1%	38,7%	0,9%
Ağustos	56,26	108,97	146,50	93,7%	34,4%	3,7%
Eylül	59,48	116,18	147,98	95,3%	27,4%	1,0%
Ekim	62,09	119,18		91,9%		
Kasım	64,20	120,07		87,0%		
Aralık	66,85	122,43		83,1%		

Kaynak: TCMB





Yıllar	Değişim oranı (%)
2017	15,63
2018	26,26
2019	16,77
2020	12,49
2021	41,34
2022	103,32
2023	63,04
Ortalama	32,61

Bu bilgiler ışığında Egeyapı Avrupa (yüklenici payı) payına göre nakit akışı düzenlenmiş ve projenin mevcut durumu itibarıyla yüklenici payının sözleşmeden kaynaklanan hakkına yönelik piyasa değerine kanaat getirilmiştir.

Projenin tamamlanması durumunda toplam net bugünkü değeri **3.122.182.195,00 TL** olarak öngörülmüştür. Yüklenicinin inşaatın tamamına katlanacağı dikkate alındığında maliyetlerin tamamı yüklenici gelirinden düşülmüştür. Bu durum dikkate alınarak sözleşmedeki %53'lük hasılat paylaşımına göre projenin ön satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümlerden değerlendirme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış ve projenin sadece değerlendirme tarihinden sonra üreteceği nakit akışları dikkate alınmıştır. Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının net bugünkü değeri **1.444.967.000,00 TL**'dir.

TÜM PROJE	
Satılabilir Konut Alanı (m2)	20.541,91
Satılabilir Ticaret Alanı (m2)	0,00
Toplam İnşaat Alanı (m2)	23.865,81
Proje Net Bugünkü Değer	₺3.122.182.195,17

Yüklenici Oranı	0,53
Toplam Satılabilir Konut Alanı	20.541,91
Satılan Konut Alanı	4.985,52
Saış Tamamlanma Oranı (Konut)	24,27%

Gerçekleşen Satış	406.038.991,80
Tahsil Edilen	0,00
Kalan	406.038.991,80

Dönemler	0	1	2	3	4	Toplam
	Gerçekleşen	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2027	30.09.2028	
Satış Tamamlanma Oranı	24,27%	45,00%	30,73%	0,00%	0,00%	100,00%
Satılan m ²	4.985,52	9.243,86	6.312,53	0,00	0,00	20.541,91
Satış Fiyat Artışı		40%	35%	30%	25%	
Satış Birim Fiyatı (TL/m ²)		₺279.300,00	₺377.055,00	₺490.171,50	₺612.714,38	
Hasılat		₺2.581.809.958,35	₺2.380.170.600,60	₺0,00	₺0,00	₺4.961.980.558,95
Önceki Dönemden Kalan Tahsilat		₺305.842.693,19	₺73.217.102,04	₺17.039.505,01	₺9.939.691,56	
Toplam Hasılat	₺0,00	₺2.887.652.651,54	₺2.453.387.702,64	₺17.039.505,01	₺9.939.691,56	₺5.368.019.550,75
İnşaat Tamamlanma Oranı	46,74%	30,00%	23,26%	0,00%	0,00%	100,00%
İnşaat Tamamlanma Alanı	11.154,88	7.159,74	5.551,19	0,00	0,00	23.865,81
İnşaat Maliyet Artışı %		45%	35%	30%	25%	
Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺32.000,00	₺46.400,00	₺62.640,00	₺81.432,00	₺101.790,00	
Maliyet		₺332.212.075,20	₺347.726.379,11	₺0,00	₺0,00	₺679.938.454,31
Maliyet NBD		₺249.783.515,19	₺196.577.748,38	₺0,00	₺0,00	₺446.361.263,57
Net Nakit Akışı(Konut Alanları)		₺2.555.440.576,34	₺2.105.661.323,53	₺17.039.505,01	₺9.939.691,56	₺4.688.081.096,44
İskonto Kts.	1,00	0,33	0,33	0,33	0,33	
Proje Toplam Bugünkü Değeri	₺0,00	₺1.921.383.891,99	₺1.190.378.949,36	₺7.242.725,93	₺3.176.627,89	₺3.122.182.195,17
Projenin Mevcut Duruma Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin Sözleşmeden Kaynaklanan (%53) Haklarının Piyasaya Değeri (Hasılat-Gerçekleşecek Maliyet)	₺0,00	₺900.935.210,61	₺538.509.301,42	₺3.838.644,74	₺1.683.612,78	₺1.444.967.669,56

Müşteri'nin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümlerden değerlendirme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış olup, projenin değerlendirme tarihinden sonra üreteceği nakit akışlarına göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının değeri net bugünkü değeri **1.444.967.000,00-TL**'dir.

Yukarıda belirlenen ve kanaat getirilen değer, projenin toplam net bugünkü piyasa değeri olmayıp, rapor amaç ve kapsamında belirtilen şekilde yapılan hesaplamalar sonucu ulaşılan değerdir.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığı türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

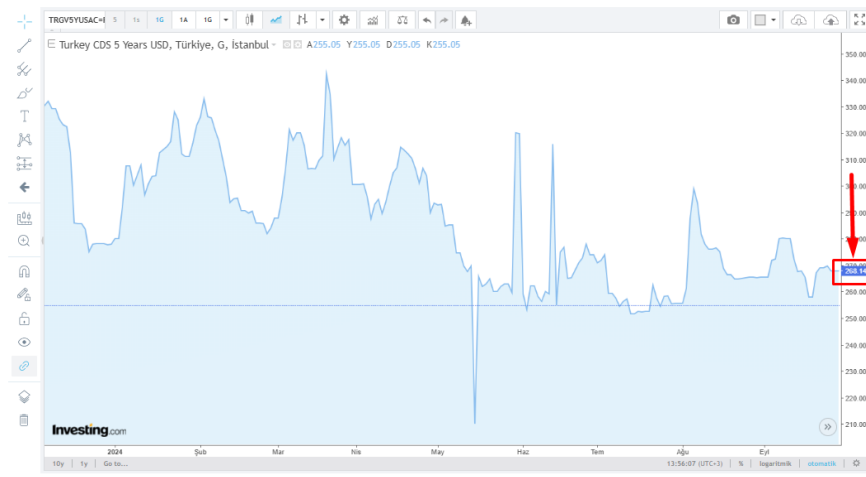
Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibari ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %28, 5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %32, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise %41 bandındadır.

2 ve 5 yıllık devlet tahvillerinin geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları doğrultusunda uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkullerin projelendirme, imalat, tamamlanma ve pazarlama süreçlerinin 2-5 yıl aralığında olacağı geliştirici tarafından belirtilmiş, söz konusu projelerin inşaat alanı, yapı kalitesi ve kullanılan malzemeler, piyasada satış kabiliyeti vb. özellikleri göz önünde bulundurularak bu süreler olağan kabul edilmiştir. Bu sebeplerden ötürü risksiz getiri oranı olarak 2 ve 5 yıllık devlet tahvillerinin değerlendirme tarihi itibarıyla son üç yılı içeren ortalamalarına bakılmış, 2 yıllık devlet tahvili ortalaması yaklaşık %29,0 ve 5 yıllık devlet tahvili ortalaması ise yaklaşık %24,0 civarında bir getiriye sahip olduğu görülmüştür. Yukarıda yapılan açıklamalar ışığında INA'da kullanılan proje süresi de dikkate alınarak risksiz getiri oranının %30 alınması uygun görülmüştür.

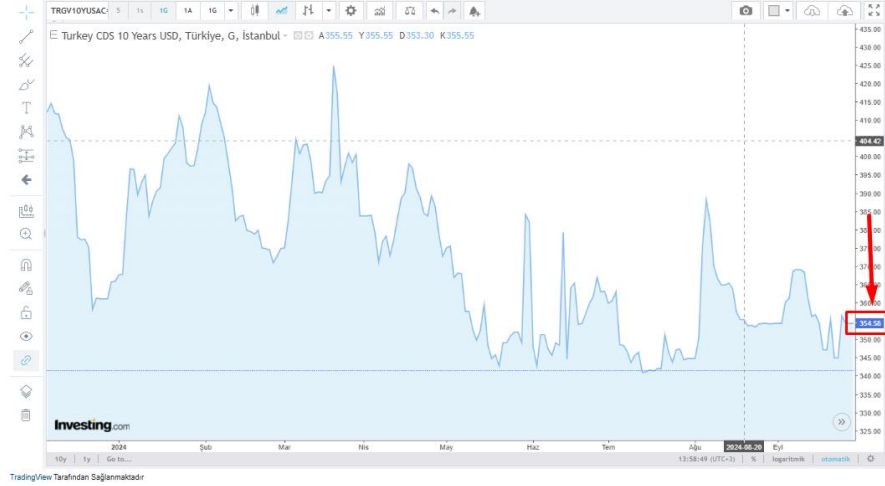
Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası riski ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlendirme konu edilen projelerin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur. Bu durumlar neticesinde söz konusu proje için yaklaşık ortalama %3 risk primi belirlenmiştir. CDS primi direkt risk unsuru olarak belirlenmemiştir.

Böylelikle indirgeme oranı 2025 yılı için sabit %33 olarak hesaplamaya dahil edilmiştir.

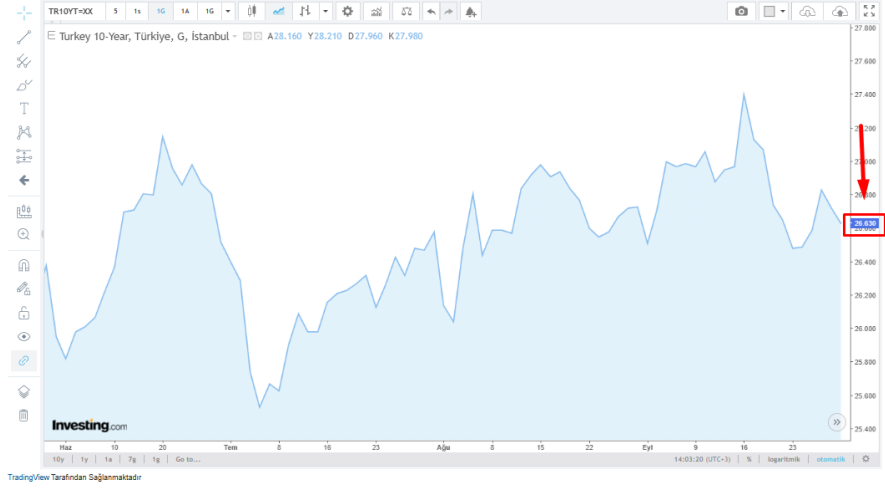
TRGVSYUSAC=R Genel Bakış



TRGV10YUSAC=R Genel Bakış



Türkiye 10 Yıllık Tahvil Faizi Canlı Grafikleri



Türkiye 5 Yıllık Tahvil Faizi Canlı Grafikleri



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Türkiye 2 Yıllık Tahvil Faizi Canlı Grafikleri



Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Belirtilen kabul ve varsayımlar doğrultusunda, müşteri'nin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümlerden değerleme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış ve projenin sadece değerleme tarihinden sonra üreteceği nakit akışlarına göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının net bugünkü değeri **1.444.967,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmamıştır.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde arsa sahibi payının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminin ile yapılacak projelerde ise arsa sahibi payının %40-%50 oranlarında değişebildiği tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parseller üzerinde inşaatına başlanan EGEYAPI KEKLIKTEPE projesinin, proje ve boş arazi değerleri Pazar yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında, yapımı devam projeye uygun şekilde tamamlanmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsellerin tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlene Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Söz konusu projede kat irtifakı kurulu olması, inşaatın ilerlemiş seviyede olması durumları göz önüne alınmıştır. Söz konusu projede İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan hakların değerlendirilmesi yapıldığı için Gelir yaklaşımı altında nakit akışı ile tespit edilen değer rapor değeri olarak kabul edilmiştir. EGEYAPI Avrupa'nın %53'lük payına düşen değer ise gelir yaklaşımı ile tespit edilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekliliği Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, değerlendirme tarihi itibarıyla yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar raporun 3.3 başlığı altında açıklanmıştır. Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parselin mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiş olup hali hazırda parsel üzerinde konut projesi inşaatına başlanılmıştır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." şeklindedir.

Sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlandığı müşteri tarafından tarafımıza beyan edilmiş olup, bu itibarla değerlendirme konusu projenin müşteri portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Söz konusu inşaatı devam eden projenin GYO portföyüne halihazırda proje olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İzmir İli, Urla İlçesi, Yelaltı Mahallesi, 3198 Ada 4 Parsel, 3198 Ada 5 Parsel, 3198 Ada 8 Parsel numaralı taşınmazlar üzerinde inşaatı devam eden Egeyapı Kekliktepe Projesi'nde geyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sözleşmesinden kaynaklanan haklarının müşteri talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümlerden değerlendirme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış ve projenin sadece değerlendirme tarihinden sonra üreteceği nakit akışlarının net bugünkü değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Hak Değerleme Raporu'dur.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Müşteri'nin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümlerden değerlendirme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış ve projenin sadece değerlendirme tarihinden sonra üreteceği nakit akışlarına göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının değeri **1.444.967.000,00-TL** 'dir.

	TOPAM DEĞER TL (KDV HARIÇ)
Projenin Mevcut Duruma Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin Sözleşmeden Kaynaklanan (%53) Haklarının Piyasa Değeri (Hasılat-Gerçekleşecek Maliyet) KDV Hariç	₺1.444.967.000,00
Projenin Mevcut Duruma Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin Sözleşmeden Kaynaklanan (%53) Haklarının Piyasa Değeri (Hasılat-Gerçekleşecek Maliyet) KDV Dahil	₺1.733.960.400,00

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Mehmet AFŞAR SPK Lisans No: 406225	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Planları, Plan Notları, Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz ve Proje Görselleri

Δ Yapı Ruhsatları

Δ Mimari Projeler

Δ Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi

Δ SPK Lisans Belgeleri