



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İzmir/Urla/Kalabak Mah.– 4796 Ada 1 Parsel

Nurol GYO A.Ş.’nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının Güncel Değerlemesi

2026-M-0087/ 07.08.2026

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

AĞUSTOS 2026

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	4
2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer	4
2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	4
2.2.1. Pazar Yaklaşımı	4
2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	4
2.2.3. Maliyet Yaklaşımı	5
3. SEKTÖR ANALİZİ	6
3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	6
Demografik Veriler	6
Temel Ekonomik Veriler	8
Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü	11
Konut Satışları	11
İnşaat Maliyet Endeksi, Nisan 2026	13
Konut Piyasası Yapı İzin İstatistikleri	14
Türkiye Turizm Sektörü	16
3.2. Gayrimenkul Pazarı	17
3.3. İzmir İli	20
3.4. Urla İlçesi	21
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	23
4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	23
4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	23
4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	24
4.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	24
4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	25
4.6. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler	25
4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	25
4.8. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	26
4.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile 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 ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	26



4.10. 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.....	26
4.11. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	26
4.12. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	26
4.13. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	27
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	27
5.1. Ana Gayrimenkul Özellikleri.....	28
6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	43
6.1. Değere Etki Eden Faktörler	43
6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi.....	43
6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	43
6.3.1. Pazar Yaklaşımı	43
6.3.2. Maliyet Yaklaşımı	49
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	52
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	52
7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması.....	52
7.2. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	53
7.3. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri ..	53
7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	53
8. SONUÇ	53
8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	53
8.2. Nihai Değer Takdiri	53
9. RAPOR EKLERİ	55
9.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	55



UYGUNLUK BEYANI

- Raporla sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz(lar) 25.06.2026 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Onur ALKAN kontrolünde Değerleme Uzmanı N. Ercan GÜL tarafından hazırlanmıştır.



2026_M_0087

3

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	24.06.2026/VT260612
Değerleme Tarihi	:	03.08.2026
Rapor Tarihi	:	07.08.2026
Rapor Numarası	:	2026_M_0087
Raporun S.P.K. Düzenlemesi Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanmasına Yönelik Açıklama	:	Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
Değerlemenin Kapsamı ve Amacı	:	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	İzmir İli, Urla İlçesi, Kalabak Mahallesi dahilinde yer alan, 77.235,40 m ² yüzölçümüne sahip “ARSA” vasıflı 4796 Ada 1 Parselde yer alan NP Adi Ortaklığı’na tahsis edilen 37 adet mesken ve Nurol GYO AŞ’nin NP Adi Ortaklığı’ndaki %50 ortaklık payına isabet eden sözleşmeden doğan hakkın pazar değerinin tespiti olup, çalışmada müşteri firma talebine istinaden 37 adet mesken göz önüne alınmıştır. Herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı- Nakit Akımları Analizi Yöntemi” kullanılmıştır.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri	:	290.275.000.-TL 6.085.429. - USD (Nurol GYO A.Ş.’nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının Güncel K.D.V. Hariç Değeri)
Müşteri Firma Ünvanı	:	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Firma Adresi	:	Maslak Mah. Büyükdere Cad. Nurol Plaza No: 255 İç Kapı No: 103 Sarıyer / İSTANBUL
Şirketin Ünvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	N. Ercan GÜL (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Onur ALKAN (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Pazar Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.



2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

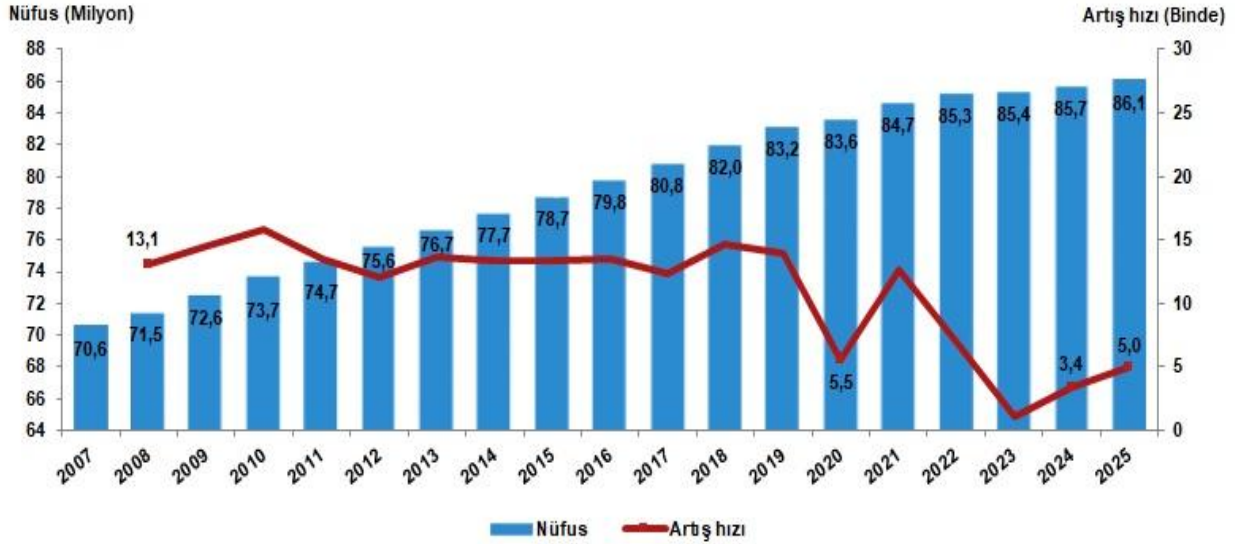


3. SEKTÖR ANALİZİ

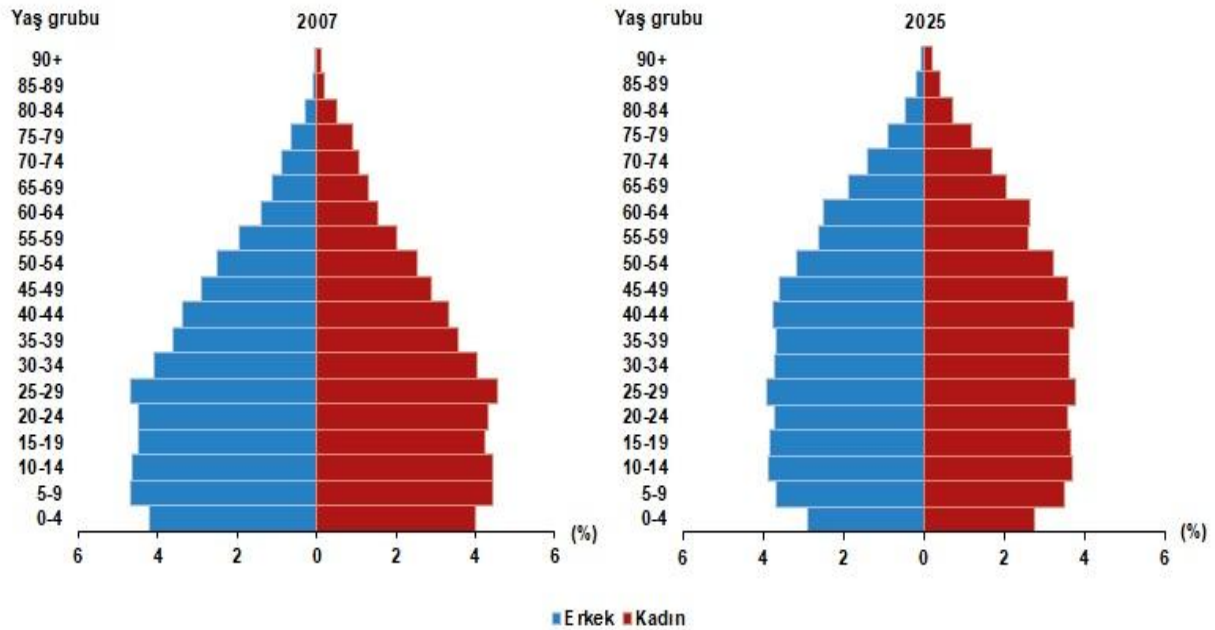
3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Demografik Veriler

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 427 bin 224 kişi artarak 86 milyon 92 bin 168 kişi oldu. Erkek nüfus 43 milyon 59 bin 434 kişi olurken, kadın nüfus 43 milyon 32 bin 734 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.



Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 38 bin 968 kişi artarak 1 milyon 519 bin 515 kişi oldu. Bu nüfusun %49,3'ünü erkekler, %50,7'sini kadınlar oluşturdu.

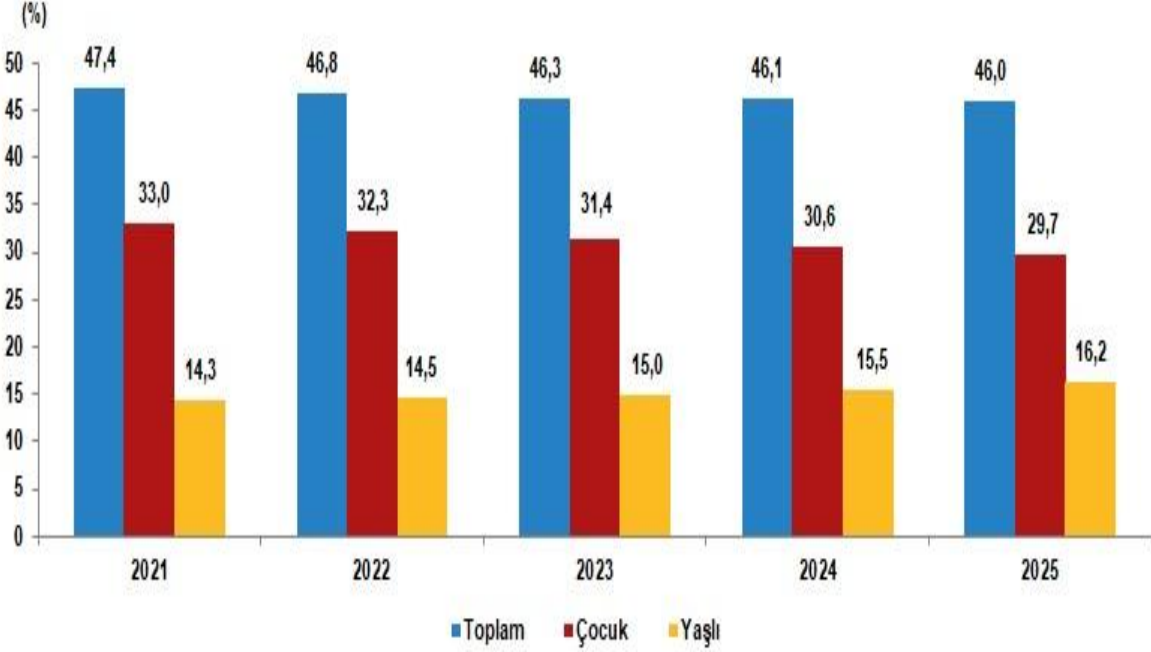


Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2025 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve



ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Ortanca yaş, nüfusu oluşturan kişilerin yaşları yeni doğan bebekten en yaşlıya doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.



Türkiye'de ortanca yaş, 2025 yılında 34,9'a yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 33,7'den 34,2'ye, kadınlarda ise 35,2'den 35,7'ye yükseldiği görüldü. Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2025 yılında %68,5 oldu.

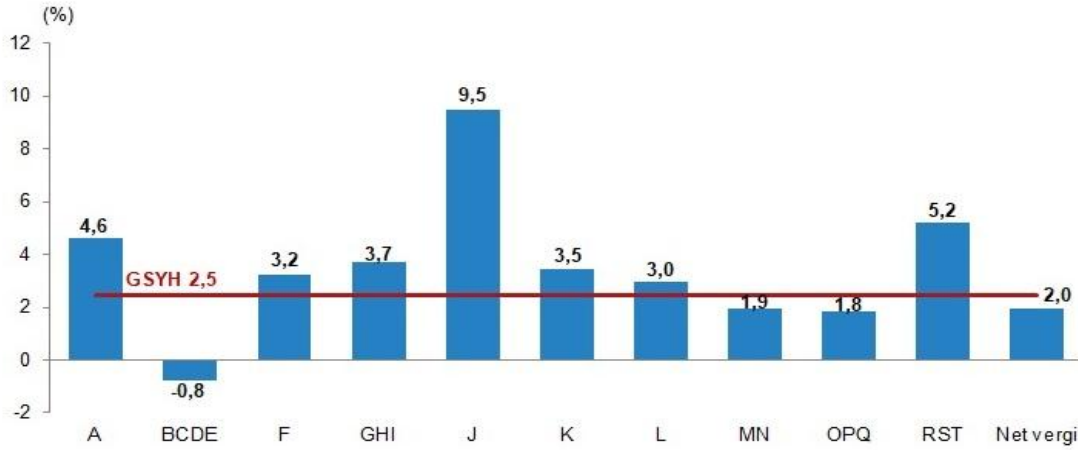
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 754 053	7 851 344	7 902 709	18,30	18,23	18,36
Ankara	5 910 320	2 911 853	2 998 467	6,87	6,76	6,97
İzmir	4 504 185	2 227 738	2 276 447	5,23	5,17	5,29
Bursa	3 263 011	1 628 212	1 634 799	3,79	3,78	3,80
Antalya	2 777 677	1 397 014	1 380 663	3,23	3,24	3,21



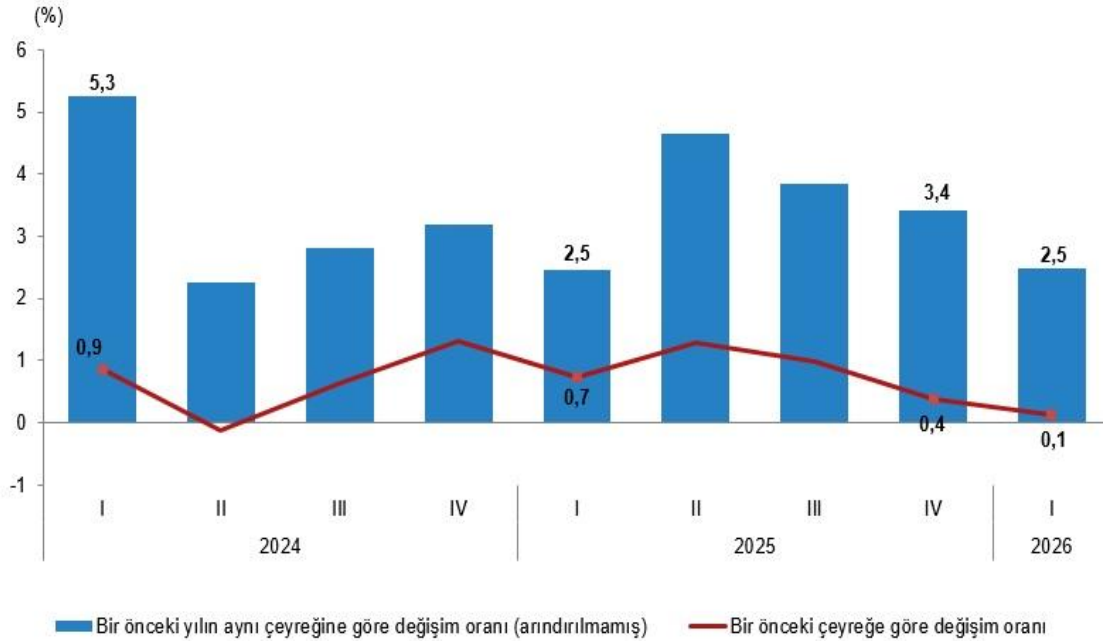
Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %20,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %11,1'e yükseldi.

Temel Ekonomik Veriler

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2026 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri toplam katma değeri %9,5, diğer hizmet faaliyetleri %5,2, tarım sektörü %4,6, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %3,5, inşaat sektörü %3,2, gayrimenkul faaliyetleri %3,0, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,0, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,8 arttı. Sanayi sektörü ise %0,8 azaldı.



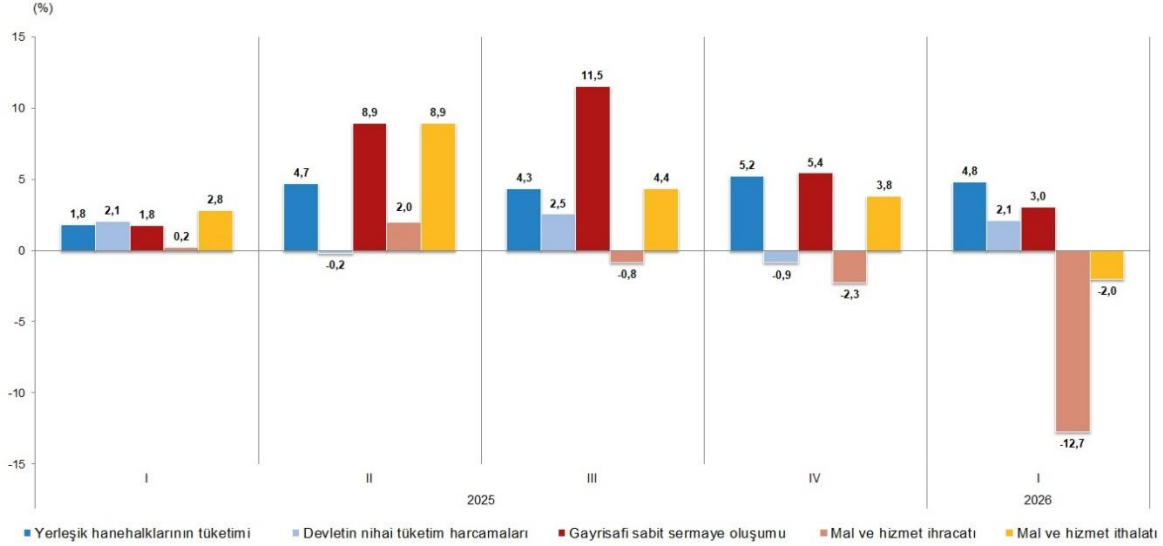
(1) A-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, BCDE-Sanayi, F-Inşaat, GHI- Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri, J-Bilgi ve iletişim, K-Finans ve sigorta faaliyetleri, L-Gayrimenkul faaliyetleri, MN- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, OPQ- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, RST- Diğer hizmet faaliyetleri.



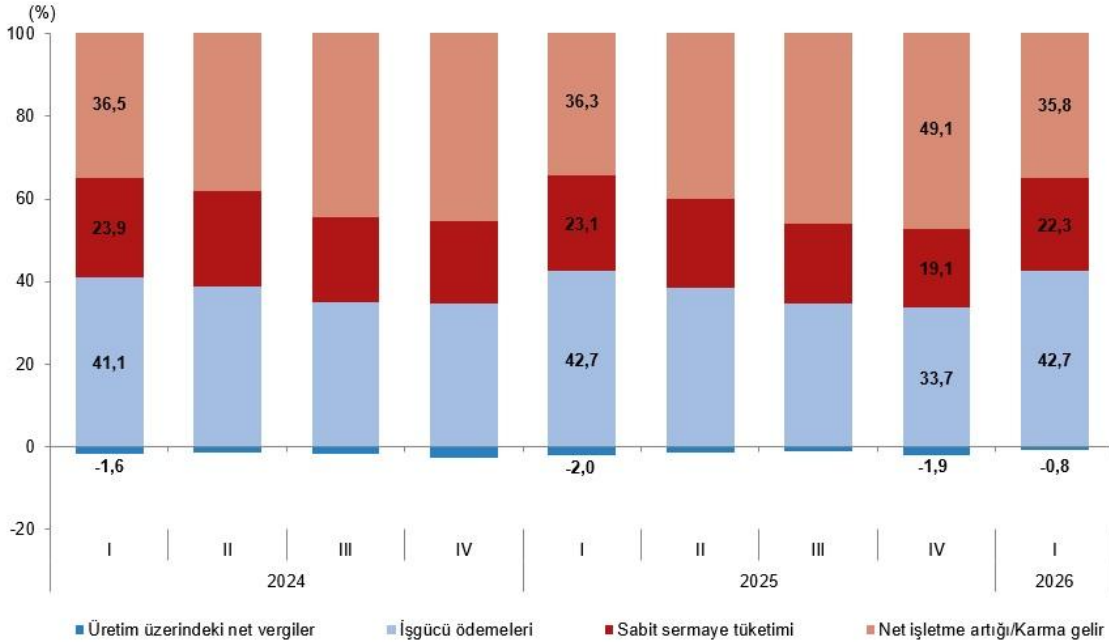


Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2026 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 arttı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2026 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %35,7 artarak 16 trilyon 999 milyar 977 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 389 milyar 598 milyon olarak gerçekleşti.



Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2026 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %4,8 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,1, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %3,0 arttı





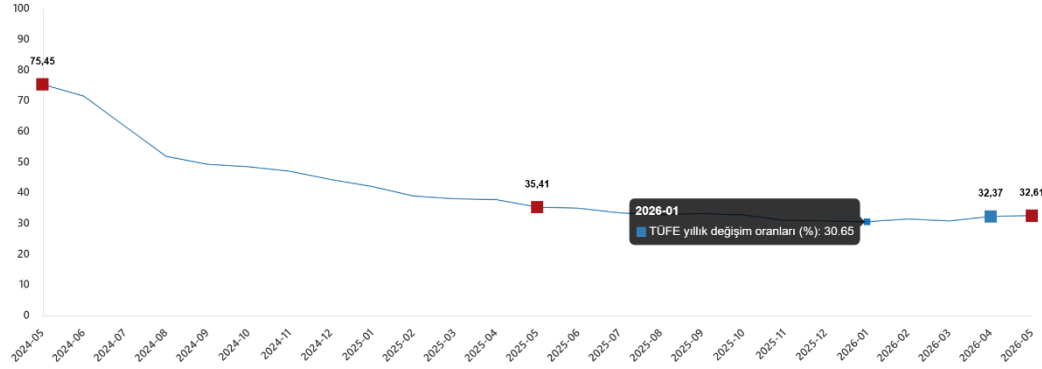
İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın birinci çeyreğinde %42,7 iken, bu oran 2026 yılı birinci çeyreğinde de %42,7 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise geçen yılın birinci çeyreğinde %36,3 iken, 2026 yılı birinci çeyreğinde %35,8 oldu

Tüketici Fiyat Endeksi

TÜFE'deki (2025=100) değişim 2026 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,71 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %16,61 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %32,61 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %32,24 artış olarak gerçekleşti.

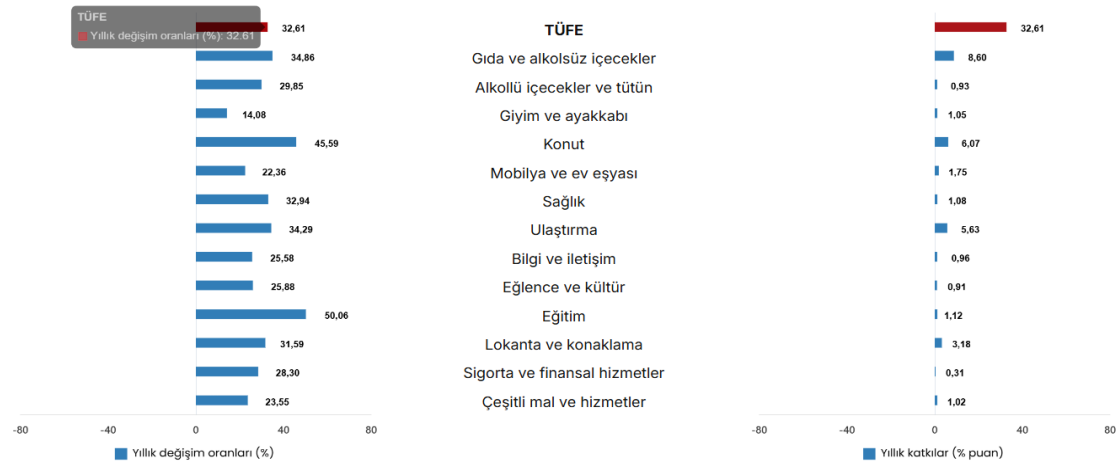
TÜFE değişim oranları (%), Mayıs 2026

	Mayıs 2026	Mayıs 2025	Mayıs 2024
Bir önceki aya göre değişim oranı	1,71	1,53	3,37
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	16,61	15,09	22,72
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	32,61	35,41	75,45
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	32,24	45,80	62,51



En yüksek ağırlığa sahip üç ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %34,86 artış, ulaşıtırmada %34,29 artış ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda %45,59 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana harcama gruplarının yıllık değişime olan katkıları ise gıda ve alkolsüz içeceklerde 8,60, ulaşıtırmada 5,63 ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda 6,07 yüzde puan oldu

TÜFE ana harcama gruplarının yıllık değişim oranları ve genel endeks değişimine katkıları, Mayıs 2026



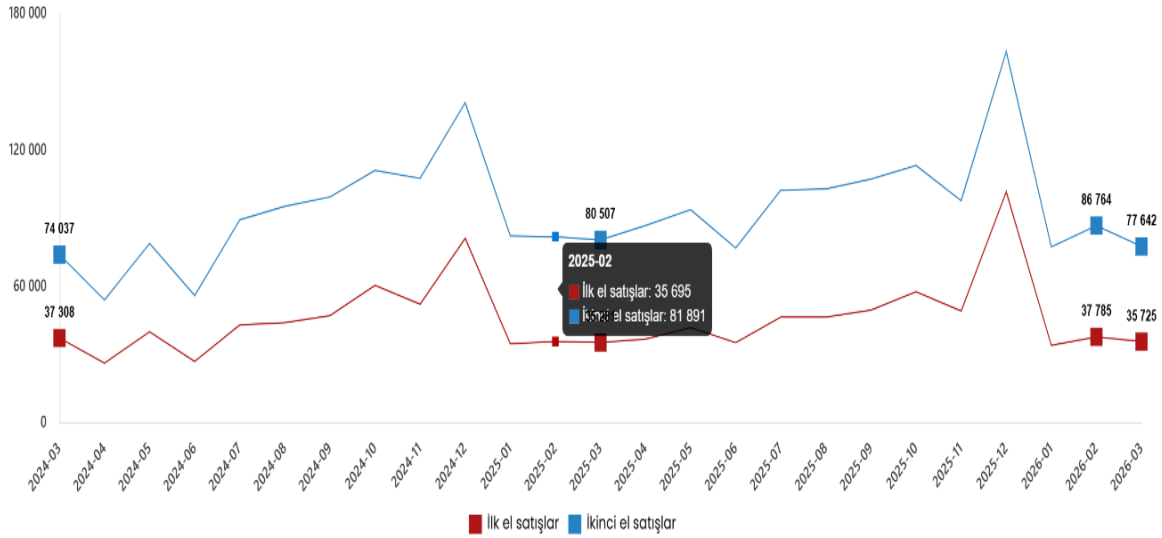


İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2026 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %2,87 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %14,93 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,30 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %31,74 artış olarak gerçekleşti.

Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

Konut Satışları

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,6 oranında artarak 40 bin 306 oldu. İkinci el konut satışları ise Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,3 oranında azalarak 86 bin 502 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %31,8, ikinci el konut satışlarının payı %68,2 oldu.



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %40,5 oranında artarak 25 bin 771 oldu. Diğer konut satışları ise Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,0 oranında azalarak 101 bin 37 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %20,3 diğer satışların payı %79,7 olarak gerçekleşti.



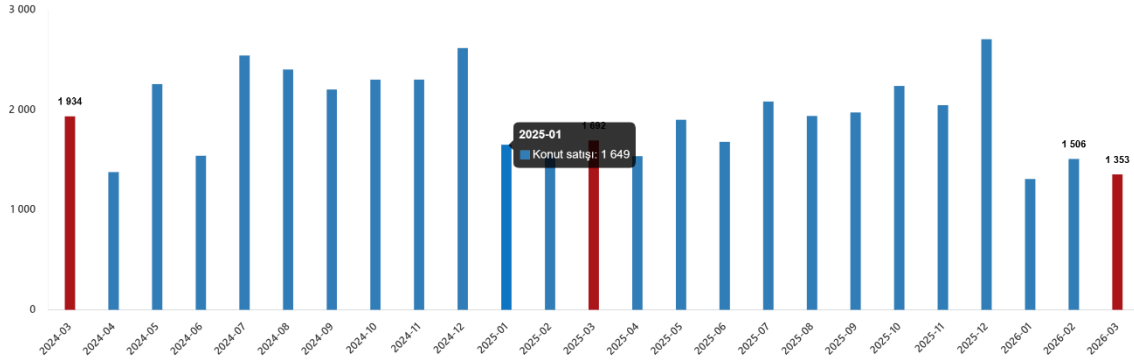
Konut satış sayısı, Mart 2026

	Mart			Ocak-Mart		
	2026	2025	Değişim (%)	2026	2025	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	113 367	115 788	-2,1	349 396	350 399	-0,3
İlk el satış	35 725	35 281	1,3	107 579	105 759	1,7
İkinci el satış	77 642	80 507	-3,6	241 817	244 640	-1,2
Satış şekline göre toplam satış	113 367	115 788	-2,1	349 396	350 399	-0,3
İpotekli satış	25 978	19 109	35,9	71 276	54 218	31,5
Diğer satış	87 389	96 679	-9,6	278 120	296 181	-6,1

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el konut satışları %2,9 arttı; ikinci el konut satışları %6,1 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el konut satışları %5,4 arttı; ikinci el konut satışları %0,5 arttı.

Yabancılar yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 oranında azalarak bin 516 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde yabancılar yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,6 oranında azalarak 5 bin 681 olarak gerçekleşti.

Nisan ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 263 ile Rusya Federasyonu, 110 ile Çin ve 100 ile İran vatandaşlarına yapıldı.



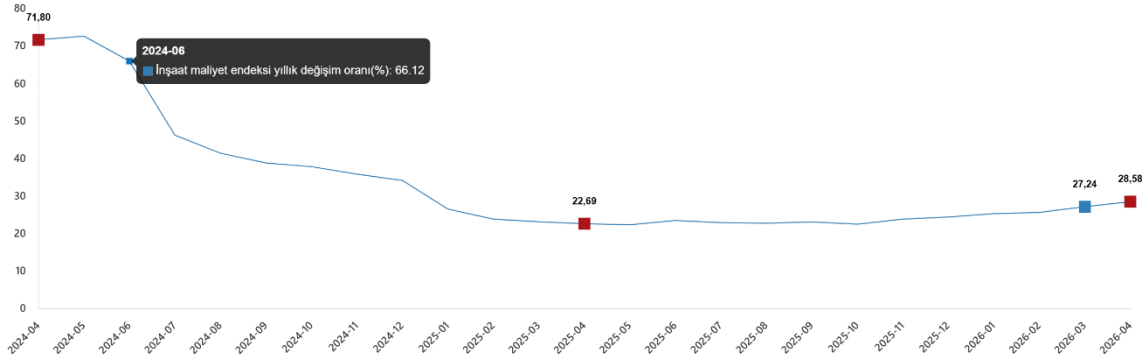
Türkiye genelinde ilk el iş yeri satış sayısı Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,3 oranında artarak 4 bin 301 oldu. İkinci el iş yeri satışları ise Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,7 oranında artarak 11 bin 393 oldu.

Türkiye genelinde ipotekli iş yeri satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %102,1 oranında artarak 758 oldu. Diğer iş yeri satışları ise Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,7 oranında artarak 14 bin 936 oldu.

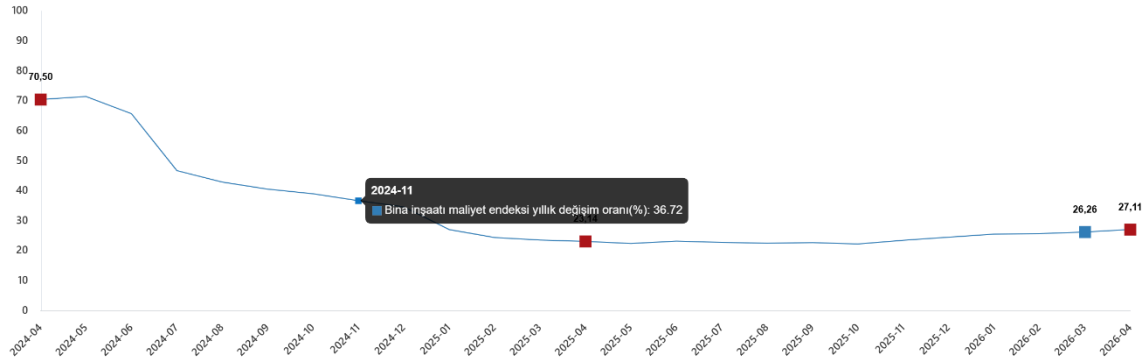


İnşaat Maliyet Endeksi, Nisan 2026

İnşaat maliyet endeksi, 2026 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,73 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,58 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,75 arttı, işçilik endeksi %1,03 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %27,75 arttı, işçilik endeksi %30,02 arttı.



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,44 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %27,11 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,93 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %25,68 arttı, işçilik endeksi %29,53 arttı.



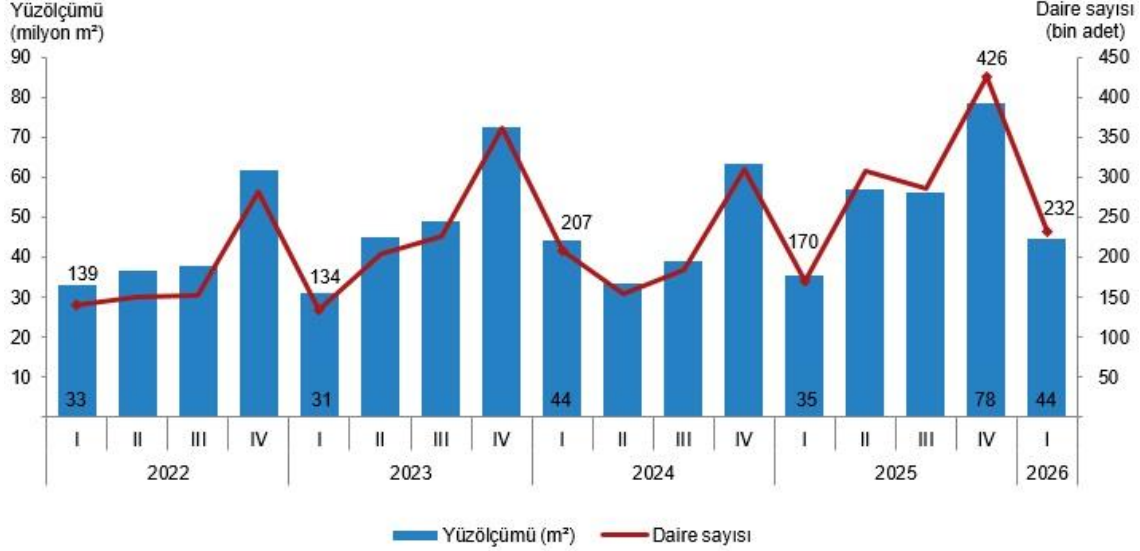
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,65 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,41 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,84 arttı, işçilik endeksi %1,40 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %34,26 arttı, işçilik endeksi %31,78 arttı.





Konut Piyasası Yapı İzin İstatistikleri

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,6, daire sayısı %37,0 ve yüzölçüm %26,1 arttı.

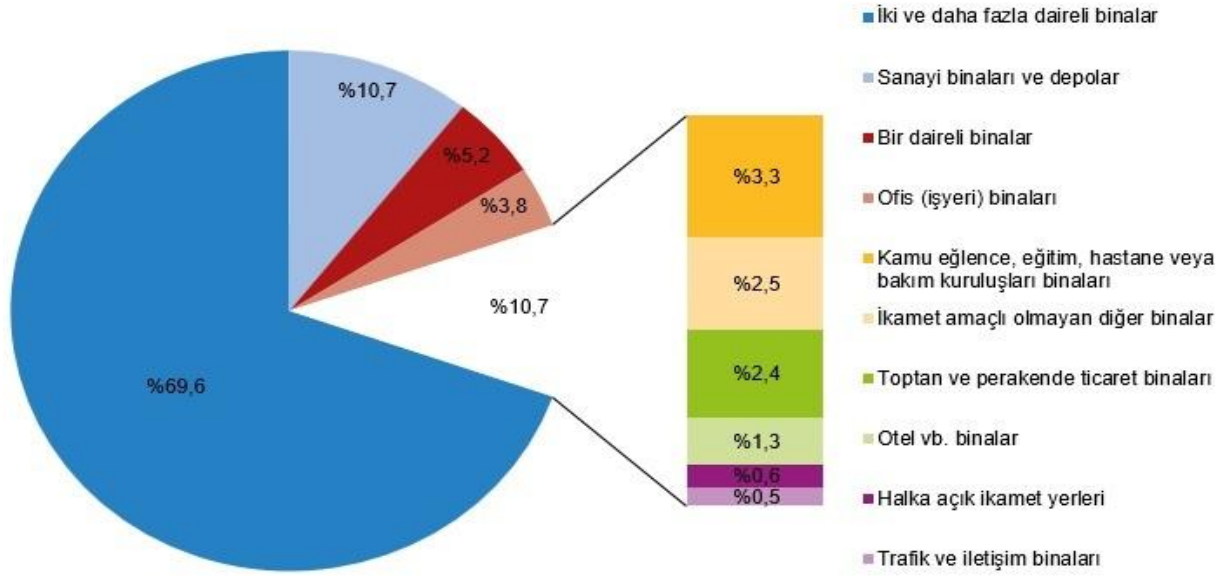


2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen toplam yüzölçümün, %72,8'i belediyeler, %27,2'si ise diğer yetkili idareler tarafından verildi.

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2024		143 003	-6,6	854 052	-7,7	179 927 498	-8,8
	I	32 836	27,2	207 441	54,4	44 028 183	42,8
	II	27 624	-19,1	153 657	-24,8	33 550 406	-25,7
	III	34 230	-13,2	183 342	-18,7	39 030 154	-20,2
	IV	48 313	-10,1	309 612	-14,2	63 318 754	-12,6
2025		170 744	19,4	1 187 924	39,1	226 707 582	26,0
	I	28 901	-12,0	169 580	-18,3	35 226 118	-20,0
	II	41 931	51,8	307 986	100,4	56 793 153	69,3
	III	42 198	23,3	284 705	55,3	56 237 206	44,1
	IV	57 714	19,5	425 653	37,5	78 451 106	23,9
2026	I	34 579	19,6	232 252	37,0	44 406 211	26,1

2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 30,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,8 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %4,8, daire sayısı %10,1 ve yüzölçüm %3,5 arttı.



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.



Türkiye Turizm Sektörü

TUİK 2026 yılı 1. Çeyrek raporuna göre;

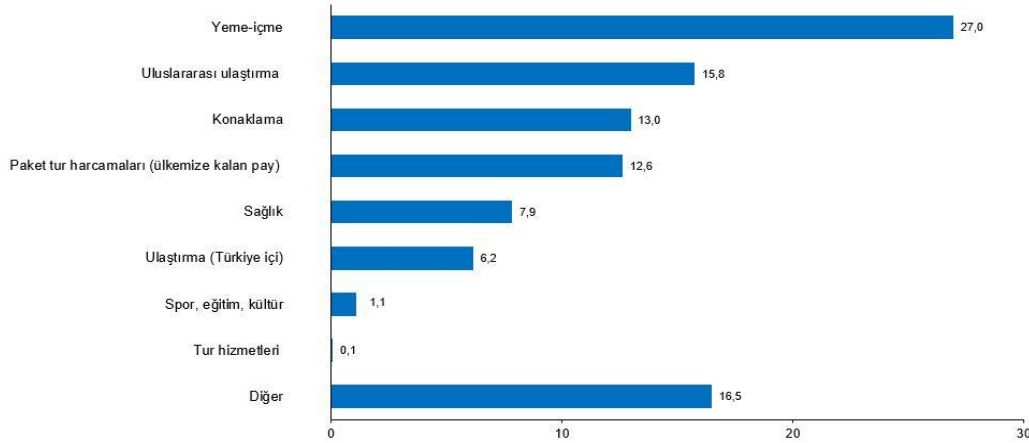
Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,2 artarak 9 milyar 896 milyon 456 bin dolar oldu. Ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri 9 milyar 694 milyon 574 bin dolar, transfer yolculardan elde edilen turizm geliri ise 201 milyon 883 bin dolar oldu. Ziyaretçilerin turizm gelirinin %25,6'sını ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlar oluşturdu.

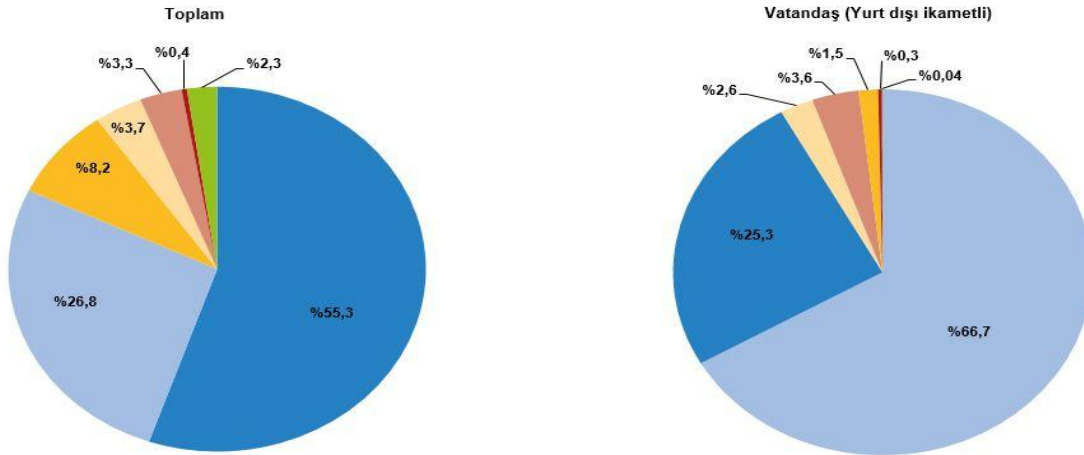
	2025	2026	Değişim oranı ⁽¹⁾
	İ	İ	(%)
Turizm geliri (Bin ABD \$)	9 493 717	9 896 456	4,2
Ziyaretçi turizm geliri (Bin ABD \$)	9 323 872	9 694 574	4,0
Ziyaretçi sayısı	9 121 152	9 258 129	1,5
Ziyaretçi kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	1 022	1 047	2,4
Ziyaretçi gecelik ortalama harcama (ABD \$)	99	102	2,7

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Bu çeyrekte ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri içindeki yeme içme harcamalarının payı %27, uluslararası ulaştırma harcamalarının payı %15,8, konaklama harcamalarının payı ise %13 oldu. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre konaklama harcamaları %21,2, sağlık harcamaları %18,4, yeme içme harcamaları ise %13,7 arttı. Ziyaretçiler %55,3 ile en çok "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" amacıyla geldi. ikinci sırada %26,8 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %8,2 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %66,7 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.





Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %9,1 azalarak 2 milyar 224 milyon 603 bin dolar oldu. Bunun 1 milyar 730 milyon 729 bin dolarını kişisel, 493 milyon 874 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,1 artarak 2 milyon 936 bin 279 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 758 dolar olarak gerçekleşti.

3.2. Gayrimenkul Pazarı

2026 yılının ilk çeyreğinde küresel büyüme görünümü ılımlı bir seyir izlemektedir. IMF, Nisan 2026 Dünya Ekonomik Görünüm Güncellemesi'nde küresel büyüme tahminini 2026 için %3,1 düzeyinde korurken; OECD Mart 2026 Ara Görünüm Raporu'nda küresel büyümenin %2,9'a yumuşayacağını öngörmüştür. ABD ekonomisinde dezenflasyon süreci sürmekte, FED politika faizini %4,25-4,50 bandında tutmakta; Avrupa Merkez Bankası ise Mart 2026 toplantısında politika faizinde 25 baz puanlık indirmeye giderek mevduat faizini %2,50'ye çekmiştir. Şubat ayında başlayan İran savaşı ve Hürmüz Boğazı krizi nedeniyle ve ateşkes ve barış görüşmeleri doğrultusunda Brent petrol varil başına 80-120 ABD doları bandında sert dalgalı seyrini korurken, jeopolitik risk primi küresel yatırım iştahını sınırlayan temel faktör olmayı sürdürmektedir.

Türkiye ekonomisi 2025 yılını %3,6 büyümeyle tamamlamıştı. Yılın son çeyreğinde yıllıklandırılmış büyüme %2,8 düzeyinde gerçekleşmişti. IMF, Nisan 2026 Görünümü'nde Türkiye için 2026 büyüme tahminini %3,4'e revize etti (önceki tahmin %3,6 idi); OECD beklentisiyse %3,2 seviyesindedir. TÜFE yıllık bazda Aralık 2025 sonunda %28,5 iken Mart 2026 sonunda %27,4'e gerilemiş, aylık enflasyon serisi birinci çeyrek boyunca %2,4 (Ocak) - %2,1 (Şubat) - %1,9 (Mart) eğilimiyle yumuşama işareti vermiştir. Bu çerçevede Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, 2026 birinci çeyrekte ölçülü bir parasal gevşeme patikasına geçmiş; Ocak 2026 PPK toplantısında politika faizini %40'tan %39'a, Mart toplantısında ise %39'dan %37'ye indirmiştir (2025 dördüncü çeyrek itibarıyla %38 seviyesindeydi). Gecelik borç verme faizi %41,50'den %40,00'a, borçlanma faizi %37,00'den %35,50'ye çekilmiştir.

Gelişmekte olan ülkelere sermaye akımları birinci çeyrek boyunca ılımlı pozitif seyrini korumuş; JP Morgan EMBI spread'leri 310-340 baz puan bandında yataylaşmıştır. Uluslararası yatırımcıların Türkiye'deki sabit getirili varlıklara portföy girişleri birinci çeyrek boyunca net pozitif kalırken, borsa tarafında yabancı payı %35 seviyesinin hafif altında seyretmiştir. Küresel emlak ve emtia piyasalarında önemli bir yapısal şok gözlenmemiş; altın fiyatlarındaki yıllık bazda yüksek seyreden prim ise dolarizasyon dinamiklerine yatay etki etmektedir.



İşgücü ve güven göstergeleri karma sinyaller üretmektedir. Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı Şubat 2026'da %8,6 ile son beş yılın en düşük seviyesinde ölçülmüş; buna karşın reel sektör güven endeksi Mart 2026'da 101,4, tüketici güven endeksi ise 78,9 ile zayıf seviyelerde seyretmiştir. Sanayi üretimi yıllık bazda Şubat 2026'da %2,6 artış kaydetmiştir, ancak takvim etkisinden arındırılmış aylık veri -%0,4 ile ivme kaybına işaret etmektedir. 12 ay sonrası TÜFE beklentisi piyasa katılımcıları tarafından %23,4 olarak raporlanmıştır; bu seviye TCMB'nin yıl sonu %21 orta noktalı patika hedefinden belirgin biçimde ayrılmaktadır ve sıkı para politikası duruşunun devamını zorunlu kılan temel faktördür.

Türkiye'de Gayrimenkul ve Konut Sektörünün Değerlendirilmesi

Konut Satış Hacmi ve Kompozisyonu

2025, Türkiye konut piyasasında belirgin bir toparlanmanın gerçekleştiği bir yıl olmuş; yıl genelinde toplam 1.688.910 konut satışı yapılmış, bu da 2024'e kıyasla %14,3'lük bir artışa işaret etmiştir. Aralık 2025 tek başına 254.777 satışla yılın en yüksek hacimli ayı olmuş; ipotekli satışlar aynı ayda 29.149 adet, yabancılara satış ise 2.541 adet düzeyinde gerçekleşmiştir. 2026 yılının ilk çeyreğinde toplam konut satışı 349.396 adet olarak gerçekleşmiş; bu rakam 2025 dördüncü çeyrek toplamı olan 560.183'e kıyasla %37,6 düşüşe karşılık gelmekle birlikte, söz konusu düşüşün önemli bir kısmı Aralık ayının tarihsel olarak yılın zirvesi, Ocak-Şubat'ın ise mevsimsel dip olması gerçeğiyle açıklanabilir. Mart 2026'da tek başına 113.367 adet satış gerçekleşmiş ve yıllık bazda %25,8 artış kaydedilmiştir.

Satışların kompozisyonu üç önemli eğilimi yansıtmaktadır. Birincisi, ikinci el konut piyasası 2026 birinci çeyrekte 241.817 adetle toplamın %69,2'sini oluşturarak likidite üstünlüğünü sürdürmüştür; ilk el satışlar 107.579 adetle %30,8 paya sahiptir. İkincisi, ipotekli satışlardaki dönüşüm dikkat çekicidir: 2025 dördüncü çeyrekte ipotekli satış toplamı 73.871 adet ve toplam satışın %13,2'si iken, 2026 birinci çeyrekte 71.276 adet satışla pay %20,4'e yükselmiş, Mart 2026 tek başına 25.978 ipotekli satışla yıllık %35,9'luk artış sergilemiştir. Bu yükseliş, TCMB'nin faiz indirim döngüsüne geçişiyle birlikte ticari kredi faiz oranlarındaki gevşeme ve bankaların 3 milyon TL'ye kadar olan segmentte uygun koşullu kampanyalara yönelmesinin doğrudan sonucudur. Üçüncüsü, yabancılara satış baskı altında kalmış; Mart 2026'da 1.353 adet ile yıllık -%6,7 düşüş kaydedilmiş, 2025 yılı toplamı 21.534 adet ile 2013 sonrasının en düşük seviyesine inmiştir.

Düzenleyici cephede Şubat 2026'da yürürlüğe giren Kat Mülkiyeti Kanunu değişikliği ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığı yönetmelikleri çerçevesinde riskli yapı tespit kararlarında 50+1 kat malik çoğunluk kuralının uygulamaya alınması, dönüşüm hızını artırıcı en önemli yapısal adım olmuştur. TOKİ'nin 100.000 sosyal konut projesi kapsamında 25 Nisan 2026 tarihinde yapılması planlanan kura çekilişi, ikinci çeyrek başında sektörel beklenti oluşturan bir mihenk taşı niteliğindedir. Coğrafi dağılımda 2026 birinci çeyrekte satışların yaklaşık %17,5'i İstanbul'da, %9,8'i Ankara'da, %6,2'si İzmir'de gerçekleşmiş; Antalya, Bursa, Kocaeli ve Mersin illerindeki satışlar toplam satışların yaklaşık %20'sini oluşturmuştur.

Fiyat, Kira ve İnşaat Maliyetleri

TCMB Konut Fiyat Endeksi, Mart 2026'da yıllık bazda nominal %23,8 artış kaydetmiş; ancak TÜFE'deki %27,4'lük artışın altında kalması nedeniyle reel bazda yıllık yaklaşık -%3,4 düzeyinde erime yaşanmıştır. Bu, 2021-2023 döneminde biriken reel değerlenme fazlasının kademeli olarak düzeltilmeye devam ettiğine işaret etmektedir. TCMB Yeni Kiracı Kira Endeksi ise Mart 2026'da yıllık nominal %31,2 artışla enflasyonun yaklaşık 3,8 puan üzerinde seyretmiş ve reel bazda yaklaşık +%2,7 artış üretmiştir. Bu tablo, konut piyasasında son on iki ayın baskın teması olan "fiyatlar reel erirken kiralarda reel yükseldiği" pozitif kira getirisi dönüşümünü 2026 birinci çeyrekte de sürdürdüğünü göstermektedir; yatırımcı perspektifinden brüt kira getiri oranı ülke genelinde ortalama %5,2'den %5,8'e doğru genişlemiştir. İnşaat tarafında Şubat 2026 İnşaat Maliyet Endeksi yıllık %29,5 artış,



İnşaat Üretim Endeksi ise yıllık %7,1 artış kaydetmiştir; maliyet baskısının girdi enflasyonunu aştığı bu dönemde yeni proje başlangıçlarındaki ivme kaybı sürmektedir.

Arz tarafında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinleri, önceki yılın gerisinde seyretmektedir. 2025 yılı genelinde verilen yapı ruhsatı yüzölçümü bir önceki yıla kıyasla yaklaşık %4,8 daralmış; yapı kullanma izin belgesi yüzölçümü ise %2,3 oranında gerilemiştir. 2026 birinci çeyrek öncü verileri, Ocak Şubat döneminde yeni ruhsat başvurularında toparlanma sinyali verse de çimento iç satışlarındaki %1,4'lük yıllık artışın geçmiş döngülere kıyasla zayıf kaldığı, inşaat tarafının fiyat düzeltilmesi ve maliyet baskısı altında ihtiyatlı bir duruş sürdürdüğü gözlenmektedir. Bu durum, önümüzdeki 12-18 ayda yeni konut arzında sınırlı kalma beklentisini güçlendirmekte; orta vadede fiyat tabanı oluşumuna destek verecek yapısal bir unsur olarak öne çıkmaktadır.

Ticari Gayrimenkul, Düzenleyici Çerçeve ve Coğrafi Dağılımı

Ticari gayrimenkul segmentinde 2026 birinci çeyrek tablosu karışıktır. A sınıfı ofis piyasasında İstanbul merkez iş alanlarında boşluk oranı %11,2 düzeyinde yataylaşmış, metrekare kira bedelleri ABD doları bazında yıllık %4-5 artış kaydetmiştir. Organize perakende segmentinde AVM ziyaret trafiği yıllık bazda hafif artış (+%2,1) gösterirken, ciro endeksi reel bazda yatay seyretmiştir. Lojistik gayrimenkul alt segmentinde Kuzey Marmara-İstanbul Havalimanı aksı başta olmak üzere depolama alanlarında boşluk oranı %4'ün altında kalmakta; bu segment yatırımcı ilgisi açısından ofis ve AVM'den ayrılan en güçlü alt pazar olmayı sürdürmektedir.

2026 Birinci Çeyrek Özet Değerlendirme

2026 yılının ilk çeyreği, Türkiye gayrimenkul piyasasının iki yıllık sıkılaştırma döngüsünden çıkış patikasına girdiği geçiş dönemi olarak nitelendirilebilir. Politika faizinin %38'den %37'ye indirilmesi, aylık enflasyonun Mart'ta %1,9'a çekilmesi ve ipotekli kredi maliyetlerindeki gevşeme, talep tarafında kredili alımların payını tek çeyrekte yaklaşık 7 puan artırarak toplam satışların beşte birine yaklaştırmıştır. Buna karşılık nominal fiyat artışları hâlâ enflasyonun altında kalmakta, yeni kiracı kiralari ise enflasyon üzerinde seyreterek yatırımcı açısından kira getirisini iyileştirmektedir. Yabancı satışlarındaki zayıflık ise kurun reel değeri lenmesi ve uluslararası gayrimenkul pazarlama düzenlemelerinin sıkılaştırılmasının birleşik etkisidir. Sonuç olarak 2026 birinci çeyrek; hacim anlamında mevsimsel normalleşme, kompozisyon anlamında ipoteğe dönüş, değerlendirme anlamında reel düzeltilmenin sonlarına yaklaşılması ve getiri anlamında kiranadan sermaye kazancına kayış dönemi olmuştur.

2026 İkinci Çeyrek Gayrimenkul Sektörü Projeksiyonu

Nisan ayı sonuna kadar İran ile barışın sağlanması ve piyasaların normalleşmesi koşulu ile 2026 ikinci çeyrek için baz senaryoda toplam konut satışının 390.000-420.000 adet bandında gerçekleşmesi, ipotekli satış payının %22-25 aralığına genişlemesi ve ipotekli satış adedinin 90.000-105.000 bandına yükselmesi beklenebilir. Nominal konut fiyatlarında yıllık bazda %24-27'lik artış eğiliminin korunması, ancak reel erimenin -%2 ile -%3 bandında kalmaya devam etmesi olasıdır; bu, fiyatlarıdaki reel düzeltilmenin yılın ikinci yarısında dibe yaklaşacağı senaryosuyla tutarlıdır. Yeni kiracı kiralariında yıllık nominal %28-32 artışla reel pozitif seyrin süreceği, ancak artış hızının kademeli olarak yumuşayacağı beklenebilir. Diğer bir olasılık ise artan enerji fiyatlarının neden olduğu enflasyon artış hızının, kiralariın hizmet enflasyonun azalmasına negatif etki yapma olasılığıdır. Yabancıları satış tarafında ikinci çeyreğin mevsimsel güçlü dönem olması ve İstanbul ve Antalya merkezli talep nedeniyle aylık 1.400-1.700 bandında normalleşme, yıllık kümülatifte ise 2025'in altında kalma beklentisi sürmektedir. Orta Vadeli Program kapsamında hayata geçirilmesi planlanan ve amacı dar ve orta gelirli vatandaşların daha kolay konut sahibi olmasını sağlamak olan İlk Evim Konut Kredisi modelinde faiz oranı %1,20 olarak öngörülmekte. Kredi, kamu bankaları aracılığıyla sunulacak ve vade



Çakalboğaz Gölleri ve Karagöl'dür.

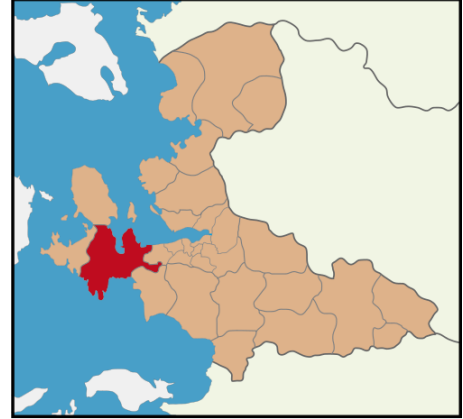
İl bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin birçok türü bulunmaktadır. Yüzyıllarca aşırı otlatma, yangın ve tarla açma gibi nedenlerle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki bitkileri bulunmaktadır. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, zeytin, çitlembik, 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.

3.4. Urla İlçesi

Urla, İzmir ilinin batısında konumlu bir ilçedir. İlçenin doğusunda Güzelbahçe ve Seferihisar, batısında Çeşme, kuzeybatısında Karaburun ve Ege Denizi, kuzeyinde İzmir Körfezi ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Nüfusu 2024 yılı TÜİK verilerine göre 79.610'dur.

Şehir merkezine yaklaşık 35 km uzaklıkta yer alır. Yüzölçümü 727 km²'dir. Otuz altı mahallesi vardır. Belediye binası Hacıisa Mahallesi'nde konumlanmıştır.

İlk yerleşimi M.Ö. II. yüzyıla dayandığı belirlenen Urla ilçesinin toplam sahip olduğu yüzölçümünün %12,2'si olan ~8.800 hektarlık alanda tarım yapılmaktadır. İlçenin ekonomisi tarıma ve hayvancılığa dayalıdır. Narenciye, meyve, sebze, bağ, süs bitkileri ve zeytin alanları bulunmaktadır. Ayrıca ilçede seracılık gelişmiştir. Su ürünleri Fakültesi ile Su ürünleri Kooperatifleri mevcuttur.



İlçede gelenekselleşen festivaller, Ramazan Ayı etkinlikleri, kutlamalar ve artan tiyatro gösterileri, çeşitli konulardaki paneller kültürel ve sosyal hareketlilik sağlamaktadır. Ayrıca ilçenin düğünleri, kına geceleri ve mevlit törenleri ile sık sık hayır için dağıtılan lokma tatlıları Urla'nın kültürünü yansıtmaktadır. Urla'nın sosyal, kültürel ve sanatsal yapısını sanat ve sanatçı dostu bir kent yaratma hedefine götürmek üzere İlçede eğitim ve kültür hizmetlerinde kullanılan Hakan Çeken Kültür Merkezi ile Urla Belediyesi Atatürk Kültür Merkezi bulunmaktadır. Ayrıca İlçede 1 adet kütüphane ve 1 adet özel müze mevcuttur.

Denize dik inen ve yaz kış yeşilliğini koruyan tepelerin eteklerinde meydana gelen düzlükler ve koylar değerlendirilmesi gereken önemli turizm potansiyeline sahiptir. Urla, deniz kenarında bir ilçe olması sebebiyle turizm açısından da gelişmiş bir yapıya sahiptir. Urla İskelesi, Yücesahil, Yıldıztepe, Çeşmealtı, Denizli, Zeytinalanı, Özbek, Gülbahçe, Balıklıova, Kadiovacık, Uzunkuyu, Zeytineli ve Yağcılar mahalleleri gerek sahil gerekse sahip oldukları ormanlar bakımından İlçenin turizm potansiyelinin önemli mevkilerindendir. Urla kıyıları ve önündeki 12 ada ile İzmir Körfezi, en güzel şekilde Urla ilçesinin Güvendik sırtlarından seyredilmektedir.

Urla köyleri denildiğinde; tiyatrosu ve sera çiçekçiliği ile ünlü Bademler Köyü, iç kısımda kalmasına karşın önemli ölçüde turist çekmeyi başaran Barbaros Köyü, kıyıdaki Özbek, Balıklıova, Gülbahçe Köyleri ile cazibe merkezi olmaya devam etmektedir.

İlçenin turizm yönünden en önemli özelliği İzmir'in en yakın denize girme imkanının Urla'da bulunmasıdır. İlçe; kumsalı, denizi ile tamamlanan projeler sayesinde en önemli turizm merkezi durumundadır. Özellikle yaz aylarında Kalabak sahilinden, Balıklıova sahillerine kadar uzanan yaklaşık 40 km'lik sahil şeridinde büyüklü küçüklü özel tesisler ve kamu kuruluşlarına ait kamp ve çeşitli alanlara kurulan çadırlarla birlikte denizden yararlananın sayısı oldukça yüksektir.



İlçedeki Malgaça İçmeleri, mide hastalıklarına iyi gelen içme suları ile ünlüdür. Çeşme-Kuşadası arasındaki eski kervan yolunun kalıntısı olan iki köprü bu kıyılarda denizin içinde kalmıştır. Gülbahçe kıyı sahillerindeki 70 santigrat derecedeki sıcak su kaynağı da Urla'nın jeotermal enerji kaynaklarından biridir.

İlçe genelinde Köprülü Mescidi, Denizli Mahallesi'ndeki İslam ve Türk eserleri Rüstempaşa Camii ve Hamamı, Yahşibey Külliyesi, Helvacılar Camii ve Hamamı, Sübyan Mektebi, Kılıç Hocaali Camii, Fatih İbrahimbey Camii ve Külliyesi, Kütükminare Camii ilçede sayılabilecek önemli tarihi eserlerdir.

Tablo. 1 Urla İlçesi Nüfus Tablosu

YIL	NÜFUS	ERKEK	KADIN
2011	53.417	26.893	26.524
2012	54.556	27.655	26.901
2013	56.751	28.977	27.774
2014	59.166	30.181	28.985
2015	60.750	30.832	29.918
2016	62.439	31.468	30.971
2017	64.895	32.818	32.077
2018	66.360	33.397	32.963
2019	67.339	33.716	33.623
2020	69.550	34.820	34.730
2021	72.741	36.339	36.402
2022	74.736	37.279	37.457
2023	77.599	38.420	39.179
2024	79.610	39.208	40.402
2025	82.021	40.558	41.463

Kaynak: TÜİK 2025 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

**4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER****4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 2 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İZMİR
İLÇESİ	: URLA
MAHALLESİ	: KALABAK
MEVKİİ	: KALABAK
PAFTA NO	: L17-B-17-A-2-B
ADA NO	: 4796
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 77.235,40
NİTELİĞİ	: ARSA
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: -
TAŞINMAZ ID	: 108033039
BLOK/KAT NO	: -
NİTELİĞİ	: -
ARSA PAYI	: 1/1
MALİK/ HİSSE	: İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RİNNova PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU V – 1/1
TAPU TARİHİ	: 18-03-2026
YEVMIYE NO	: 5038
CİLT NO	: 23
SAYFA NO	: 2278

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sisteminden 23.06.2026 tarihinde temin edilen TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazın üzerinde müştereken aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

Beyanlar Hanesi:

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (YKN: 324052 Adres: Kalabak Mah. 3351 Sk. No: 4 Bina UAVT Kodu: 73914795) (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) 20.10.2025 tarih ve 21049 yevmiye
- Diğer (Konusu: 12/03/2008 tarihinde vefat eden Esin Özgener'in veraset vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: 16/03/2026 Sayı: 204776 (Şablon: Diğer)
- Fon mal varlığı portföy yönetim şirketinin ve portföy saklama hizmetini yürüten kuruluşun yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi hâlinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez,



üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dâhil edilemez. (Kurulun talebiyle verilen ihtiyati haciz/ihtiyati tedbir kararları hariç) 18.03.2026 tarih ve 5038 yevmiye

Şerhler Hanesi:

- Tamamında / hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) 10.04.2026 tarih ve 6651 yevmiye

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Değerlemeye konu taşınmazda son 3 yıllık dönemde mülkiyet değişikliği gerçekleşmiştir. 18.03.2026 tarih ve 5038 sayılı yevmiye ile İş Portföy Yönetimi A.Ş. Rinnova Proje Gayrimenkul Yatırım fonuna devri olmuştur.

4.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Urla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parsel, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” içerisinde, 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planda ise “**Konut Alanı**” içerisinde yer almaktadır. Parselin yapılaşma koşulları; E: 0.15, Hmax: 6,80 m olarak belirlenmiştir. Parsel için çekme mesafesi tüm cephelerden 5'er metredir.

Parsele ilişkin belirlenen plan notlarına göre; Konut alanlarında minimum parsel büyüklüğü 1.000 metrekaredir. Ada bazında yapılacak uygulamalarda konut sayısı parsel büyüklüğünün 1.000'e bölünmesiyle elde edilecek rakamı geçemez.





4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumu ve diğer hukuki şartlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.6. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler

Urla Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan sorgulamalarda, değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu 4796 ada 1 parselle ilişkin arşiv dosyası incelenmiştir. Dosyası içerisinde A, B, C, D ve E tipinde olmak üzere toplam 5 ayrı tipte olmak üzere 77 adet mesken projesi yer almaktadır. Taşınmazların proje tiplerine göre dağılımları ve taşınmazlar için düzenlenmiş yapı ruhsatı bilgileri aşağıdaki gibidir.

Tablo. 3 Konu Taşınmazın Yapı Ruhsatı Bilgileri

Sıra No	Proje Tipi	Adedi	Mesken Brüt Alanı, m ²	Müştemilat Alanı, m ²	Yüzme Havuzu Alanı, m ²	Toplam Brüt Alan, m ²
1	A	17	221,25	30,08	42,93	294,26
2	B	20	174,55	30,08	31,93	236,56
3	C	20	154,25			154,25
4	D	10	134,3			134,3
5	E	10	104,7			104,7
TOPLAM		77				

Tablo. 4 Konu Taşınmazın Yapı Ruhsatı Bilgileri

Ada-Parsel	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Kul. Amacı	Toplam Alan, m ²
4796/1	Tüm Bloklar	11.06.2026	241	Yeni İnşaat	77 (Tüm parselde)	1	Mesken	6.559,81 (37 Mesken)

Tablo. 5 Konu Taşınmazın Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Ada-Parsel	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Kul. Amacı	Toplam Alan, m ²

Taşınmazlara ilişkin kat irtifakı henüz kurulmamış olduğundan taşınmaz tapu kayıtlarında "Arsa" olarak gözükmekte olup, kat irtifakı kurulmadığından projesi bulunmamaktadır.

Tapu bilgileri yukarıda verilen gayrimenkulün parsel teyidi imar paftası üzerinden ve Web Tapu sisteminde yer alan parsel sorgu ekranından doğru olarak teyit edilmiştir.

4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Taşınmaz üzerinde yer alan takyidatların kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tamamında kat karşılığı inşaat hakkı beyanı için sözleşme incelenmiş olup olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Fon mal varlığı portföy yönetim şirketinin ve portföy saklama hizmetini yürüten kuruluşun yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez beyanı herhangi bir satışı yasaklamamakla beraber, haciz, devlet alacağı için el koyma, iflas nedeniyle satış gibi cebri satışa yasaktır.

Riskli yapı notunun da taşınmazın satışına veya kiralanmasına bir etkisi bulunmamaktadır.

**4.8. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Parsel üzerinde inşa edilecek olan yapılara ilişkin yapı ruhsatı belgesi düzenlenmiş olup, henüz inşaat çalışmalarının başlamadığı ve parsel üzerinde mevcut durumda 1 adet ruhsatsız yapı yer aldığı belirlenmiştir. Bu nedenle mevcut durumda herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile 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 ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde inşa edilecek A ve C Blokların yapı denetim firması olarak “3M Yapı Denetim Firması”, B, D ve E Blokların yapı denetim firması olarak ise “Yenilik İzmir Yapı Denetim Firması” bilgisi bulunmaktadır.

4.10. 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

Parsel üzerinde inşa edilecek yapılara ilişkin Urla Belediyesi’nin 11.06.2026 tarih ve 241 sayılı nolu yapı ruhsatı belgesine esas olacak, A, B, C, D ve E tipleri olmak üzere 5 ayrı tipte düzenlenmiş, her biri için ayrı ayrı onaylanmış 77 adet mesken ve meskenlere ait ortak kullanım alanlarının yer alacağı konut projesi inşa edilecektir. Meskenlerin inşasına henüz başlanmamıştır.

Mal sahipleri ile yüklenici firma arasında 01.04.2026 tarihinde imzalanmış “Arsa Payı Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” bulunmakta olup, değerlendirme raporu kapsamında yüklenici firma uhdesinde kalan toplam 37 adet mesken için hazırlanmıştır.

4.11. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Arsa üzerinde henüz inşaat faaliyetlerine başlanmadığından, mevcut durumda yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmaz için 01.04.2026 tarih ve 7136 no ile düzenlenmiş “Arsa Payı Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” bulunmaktadır. Yüklenici ve mal sahibi arasında yapılmış olan Arsa Payı Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’ne göre Yüklenici Payı %47.5, Mal Sahibi Payı ise %52.5 olarak belirlenmiştir. Sözleşmenin ilgili maddesinde, kat irtifakı kurulma aşamasında arsa payı paylaşımı yapılırken de mümkün mertebe bu oranın korunacağı belirtilmiştir.

Yüklenici NP adi ortaklığı olup Nurol GYO (% 50 hisse) ve Prokar İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret ve Sanayi Ticaret Ltd. Şti. (% 50 hisse) şeklindedir. Yüklenici ile İş Portföy Yönetimi A.Ş. Rinnova Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu arasında “arsa payı satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi” imzalanmıştır.

4.13. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasıflı olup, 11.06.2026 tarih ve 241 no ile düzenlenmiş yapı ruhsatı belgelerine esas olacak şekilde parsel üzerinde toplam 77 adet bağımsız bölümden oluşacak olan konut projesi inşa edilecektir.

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

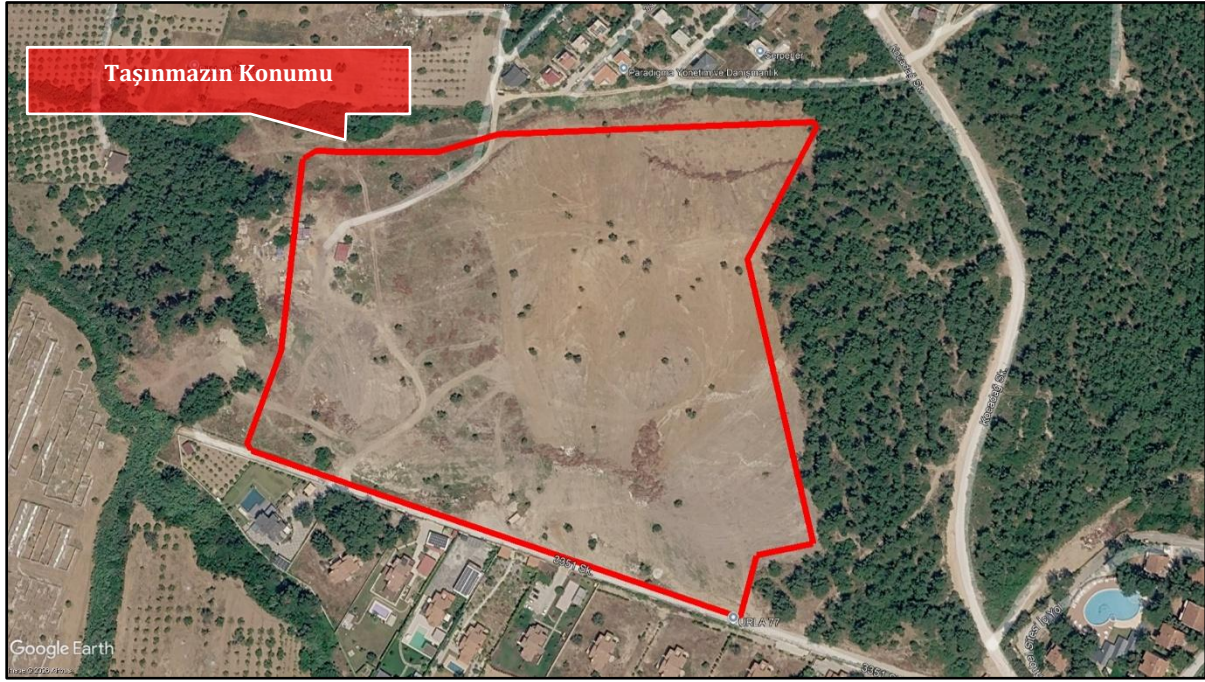
Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alacağı parsel; Kalabak Mahallesi, 3351 Sokak, No: 4, 4796 ada 1 parsel, Urla/İzmir posta adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu konuma ulaşım, bölgenin ana arterlerinden Çeşme-İzmir asfaltı üzerinden özel taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Taşınmaz konum olarak; Urla ilçe merkezine 7 km, Çeşme-İzmir otoyolu Urla bağlantısına 5 km, İzmir merkeze ise 40 km mesafededir. Ulaşım sorunsuz olup, bölgede kanalizasyon ve şehir suyu şebekesinde eksiklikler bulunmamaktadır.

İlçe merkezinin doğusunda yer alan bölge doğal yapısı ve geçmiş dönemde inşa edilmiş nitelikli ve lüks konut alanları ile ön plana çıkmaktadır. Genel olarak geçmiş dönemlerde mevzi imar planları ile inşa edilmiş konut alanları, site tarzında yapılaşmış olup, geniş arsa ve yapı kullanım alanlarına sahiptirler. Yapılaşmaya uygun olan imarlı parsellerin hemen hemen tamamının yapılaşmış olmasından dolayı bölgede konut imarlı yerleşime açık parsel sayısı oldukça sınırlıdır. Bu durum bölgedeki rayiç değerlerin daha da yükselmesine neden olmaktadır.

Bölgeye olan talep, bahçeli villa şeklinde yapılaşmış olması, site tarzı yerleşim birimlerinin olması, nezih bir yerleşim alanı olması ve doğa manzarası gibi özelliklerinden kaynaklanmaktadır. Bölgedeki fiyatlar konutların yapı kalitesi, büyüklük ve parsel büyüklüklerine göre değişiklik göstermekte olup, üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedir.



-Konum Kroki-

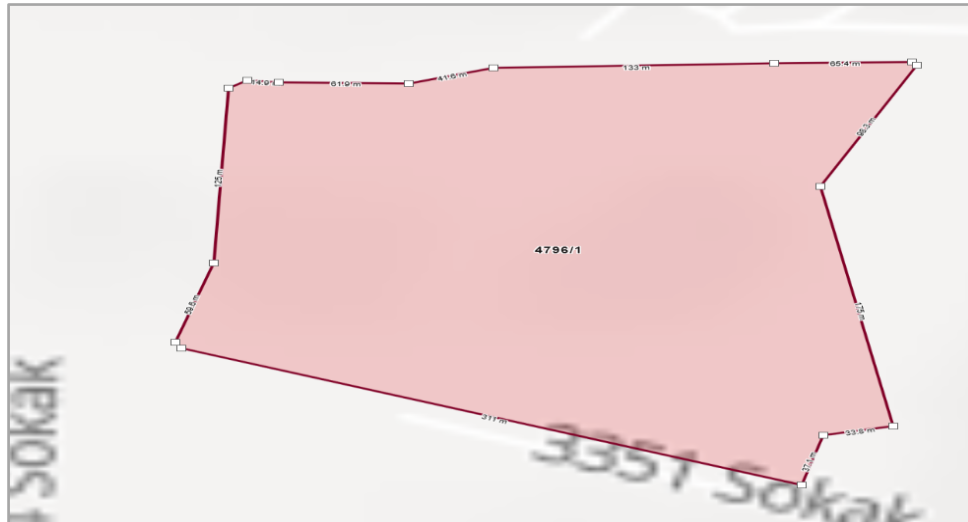


-Konum Krokisi-

5.1. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu 4796 ada 1 parsel 77.235,40 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk şekle benzer bir görünüme sahip olup, eğimli ve engebeli bir arazi üzerinde konumlanmaktadır. Arazi üzerinde eğim kuzey-güney yönünde ve doğu-batı yönünde azalış göstermektedir. Uydu fotoğrafları üzerinde arsanın kuzeydoğu ve doğu cepheleri ile batı cephesinin bir kısmı sık ağaçlık olduğu, ancak mahallinde yapılan düzenlemeler ile bu kısımların ağaçlardan arındırıldığı belirlenmiştir. Ayrıca arsanın kuzeybatı köşesinde tek katlı olan ve yaklaşık 75 m² alana sahip konut nitelikli yapı ile bu yapının kuzeyinde yaklaşık 100 m² kullanım alanına sahip müstemilat bulunmaktadır. Bahse konu yapıların ruhsatsız olarak inşa edildiği ve düşük yapı kalitesine sahip olduğu gözlenmiştir.

Arsanın güney cephesinden 3351 Sokak geçmekte olup, parselin bu sokağa bakan cephesinin genişliği yaklaşık 310 metredir. İmar planında parselin diğer cephelerinde de taşıt yolları yer almasına karşın, mahallinde bu imar yollarının açılmadığı belirlenmiştir. Parselin batı cephesinin genişliği yaklaşık 190 metre, kuzey cephesinin genişliği yaklaşık 320 metre ve doğu cephesinin genişliği yaklaşık 345 metredir. Mahallinde yapılan incelemelerde parselin sınırlarını belirleyici bir sınır elemanı bulunmadığı belirlenmiştir.



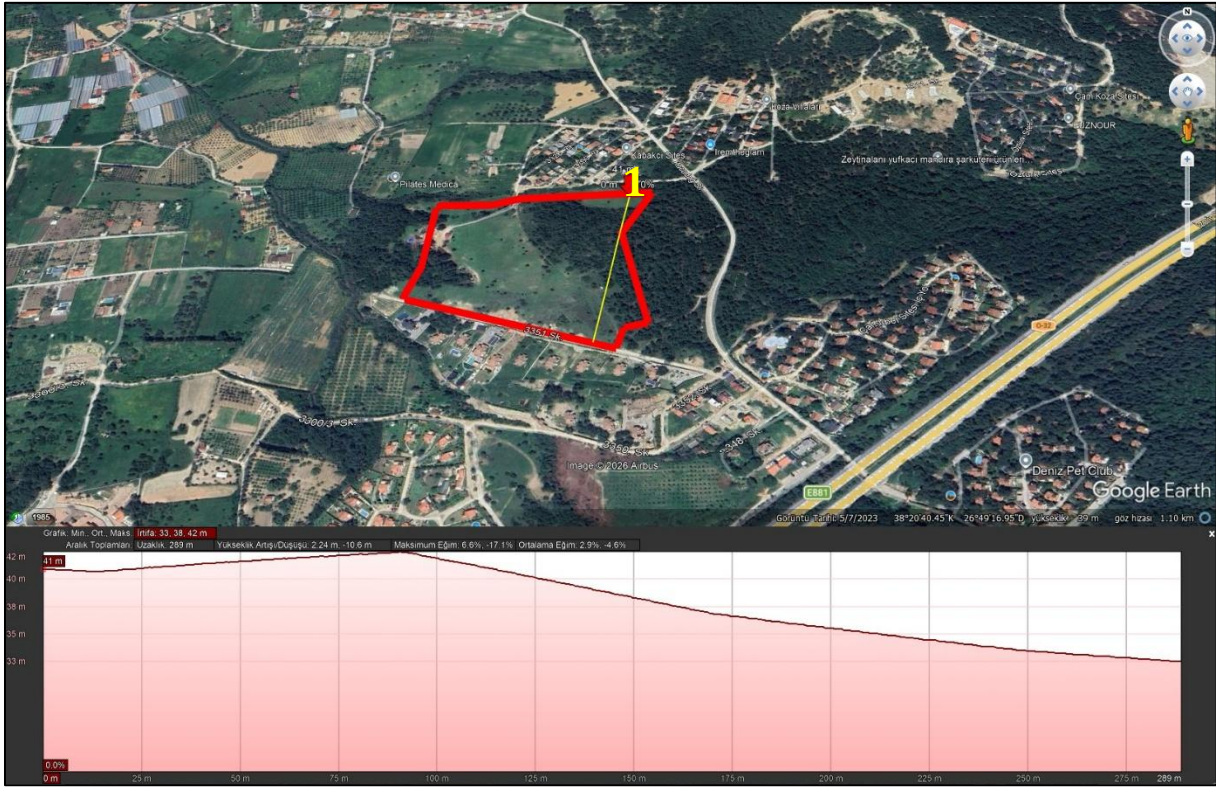


-Hava Fotoğrafi-Parsel Üzerinden Görünüm-

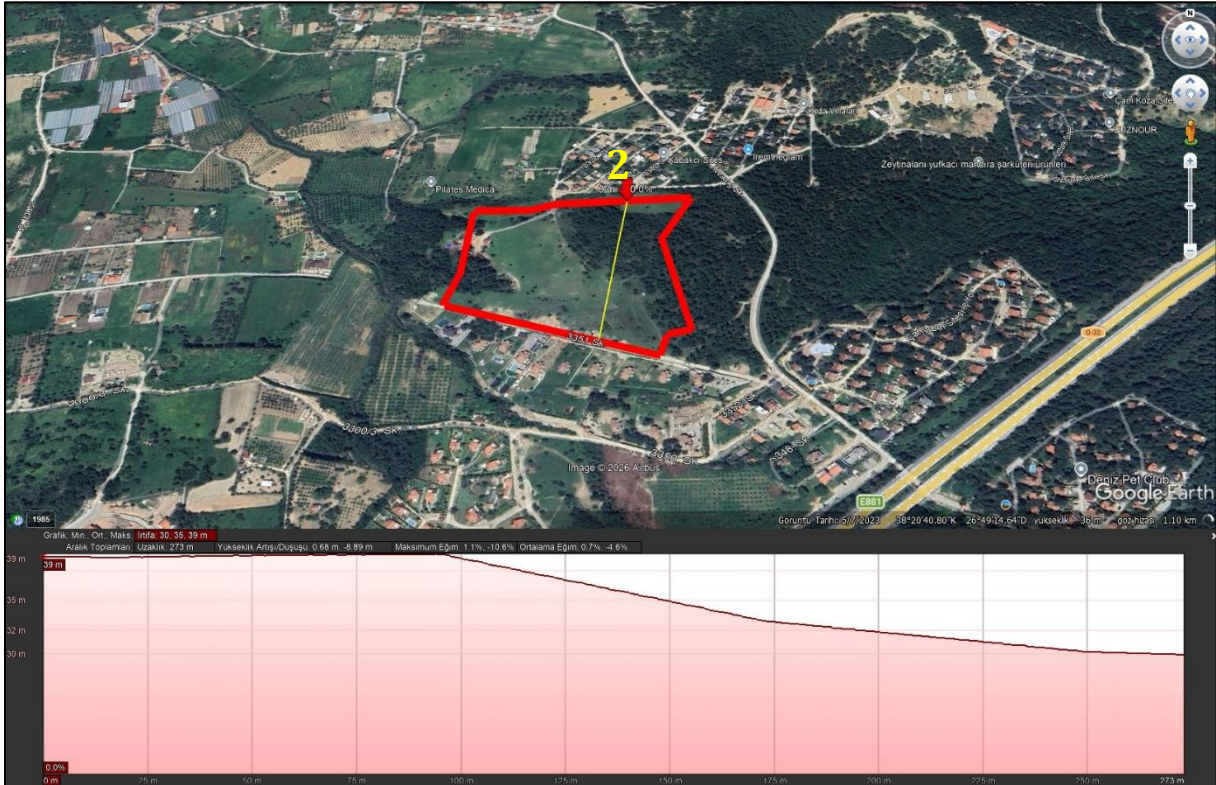


-Hava Fotoğrafi-Parsel Üzerinden Görünüm-

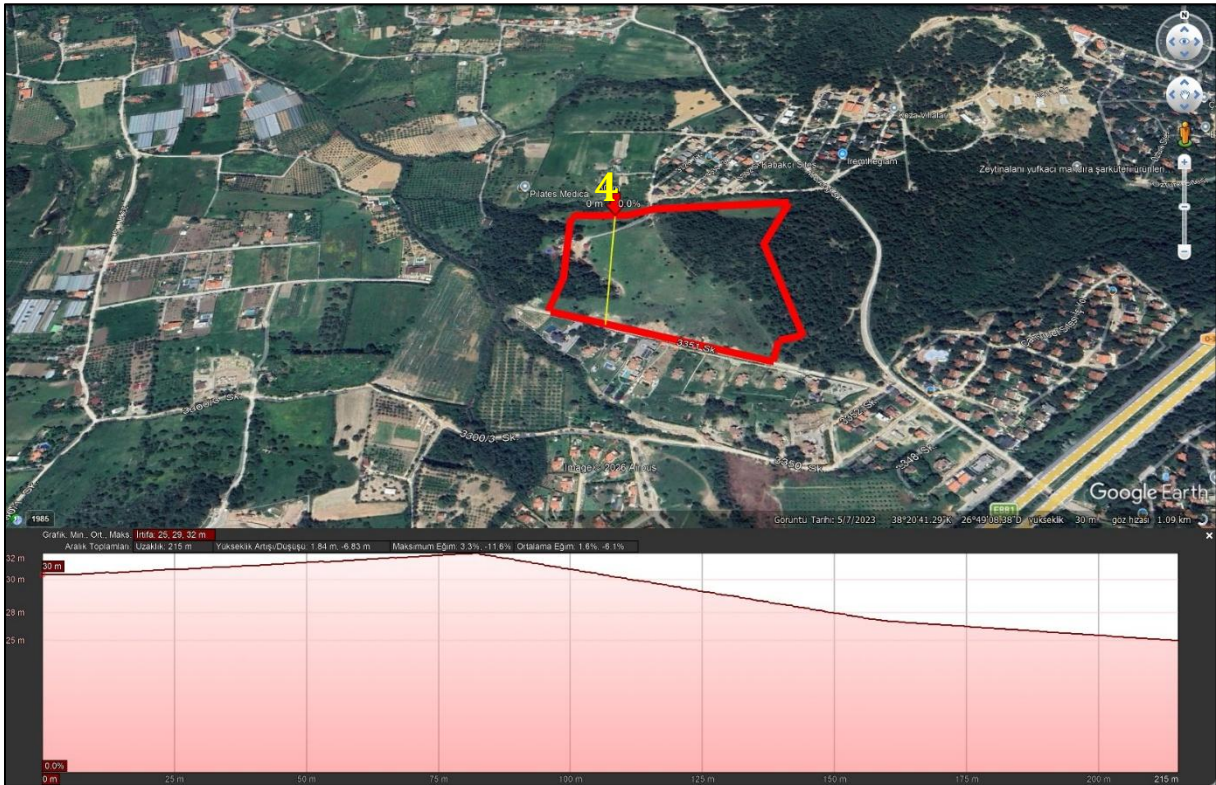
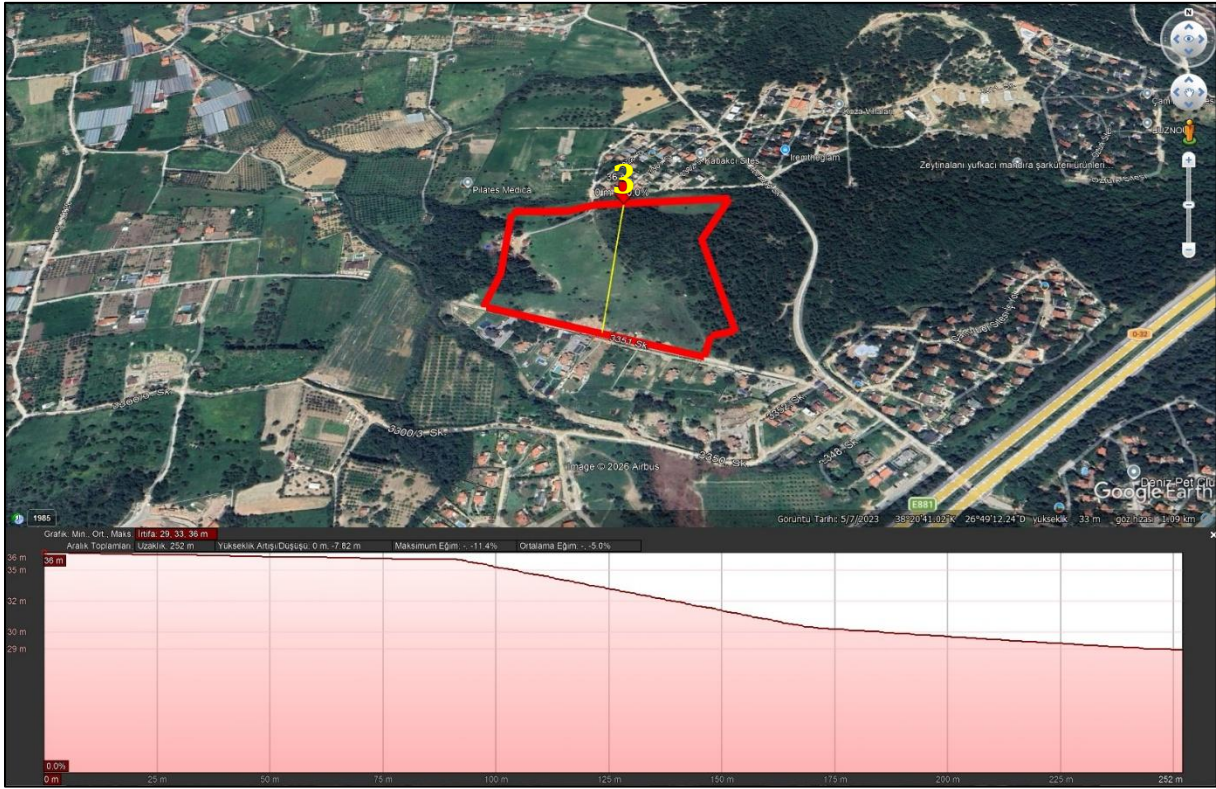
Arsa üzerinden farklı noktalardan eğim yükseklik profilleri alınmıştır. Aşağıda yükseklik profolinin alındığı noktalara göre ayrı ayrı eğim dereceleri hesaplanmıştır.

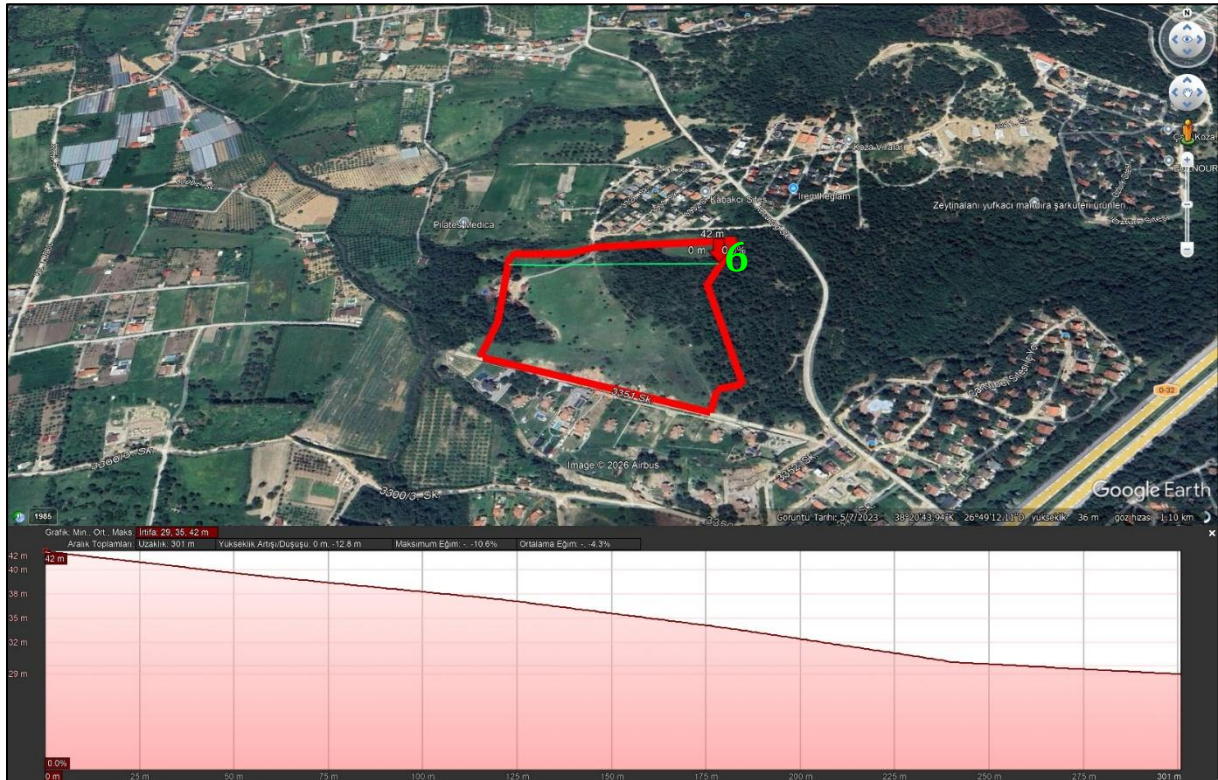
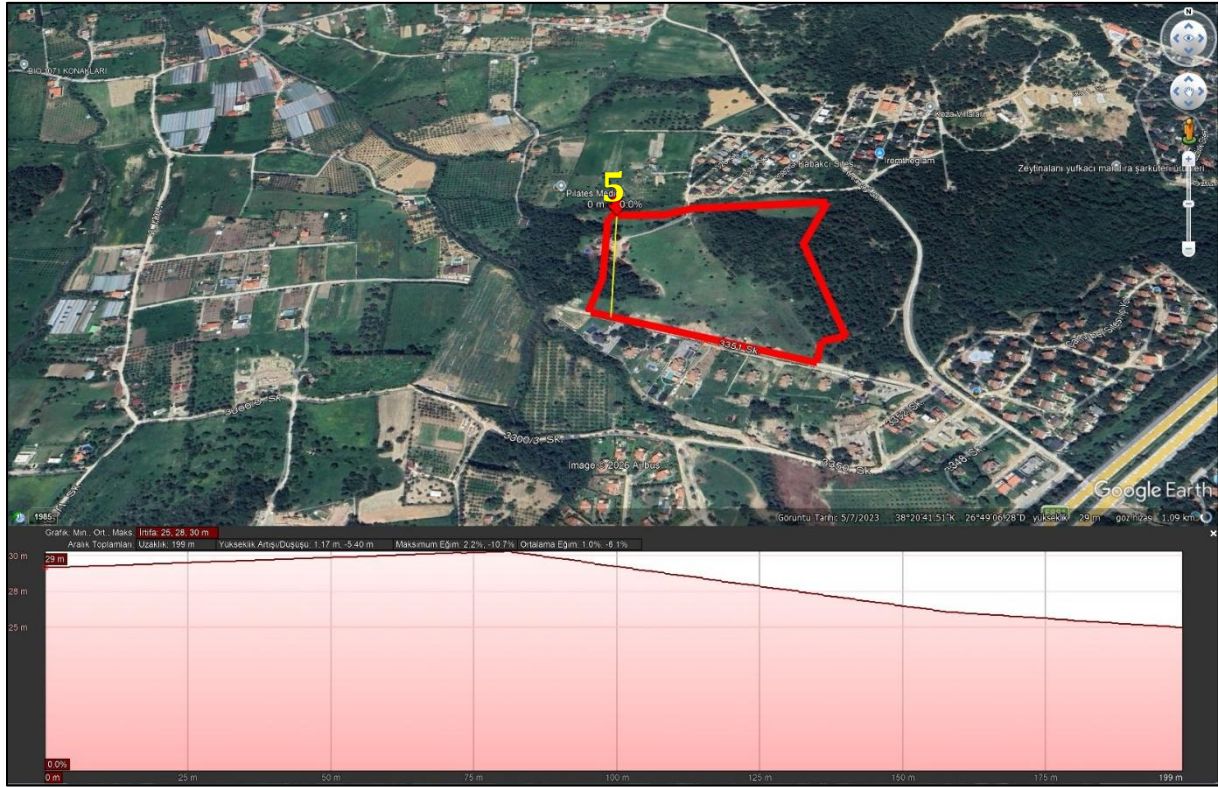


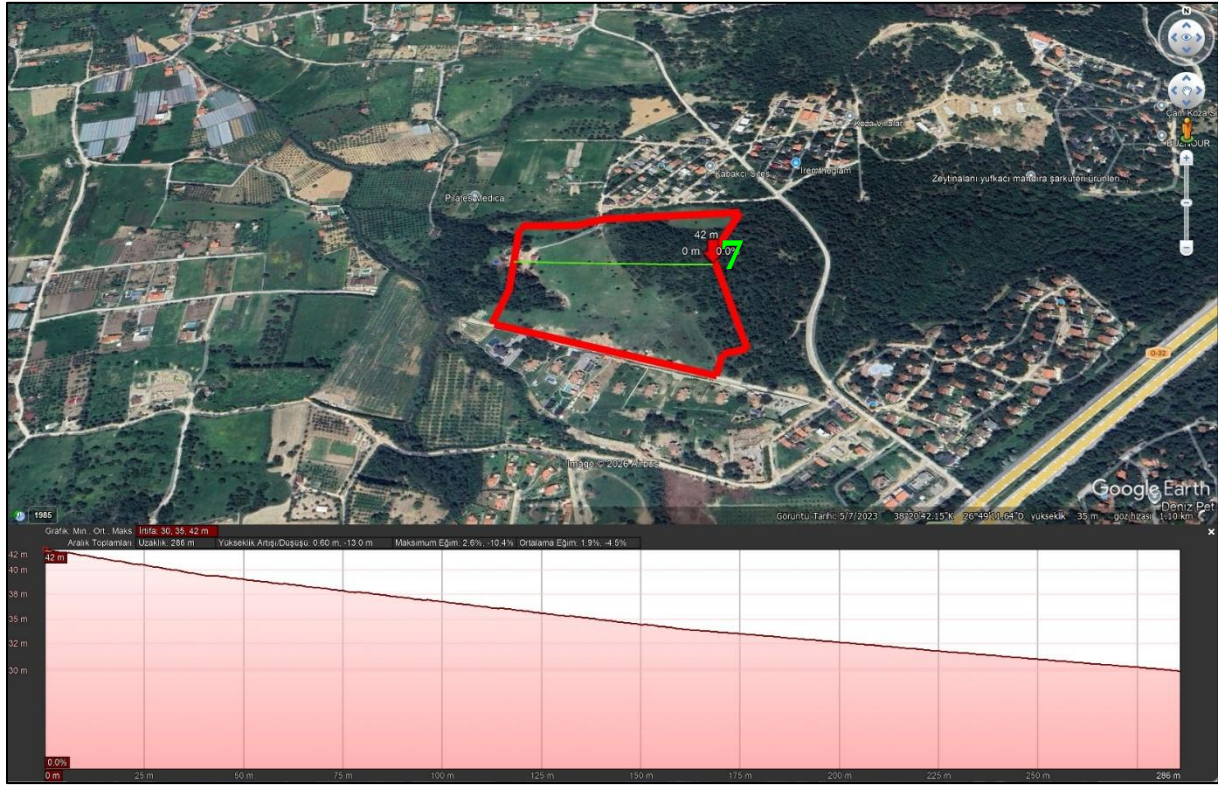
1 Nolu Bölge – Kuzey-Güney Yönünde Eğim Derecesi ilk 90 metrelik bölüm için %2 dolayındadır. Sonrasındaki 200 metrelik kısımda ~%5'lik bir eğim açısı bulunmaktadır. Ön bölümde yakın mesadaki 2 katlı konutlardan dolayı, orta ve arka kısımlarda ise ters eğimden dolayı deniz manzarasının olmayacağı düşünülmektedir.



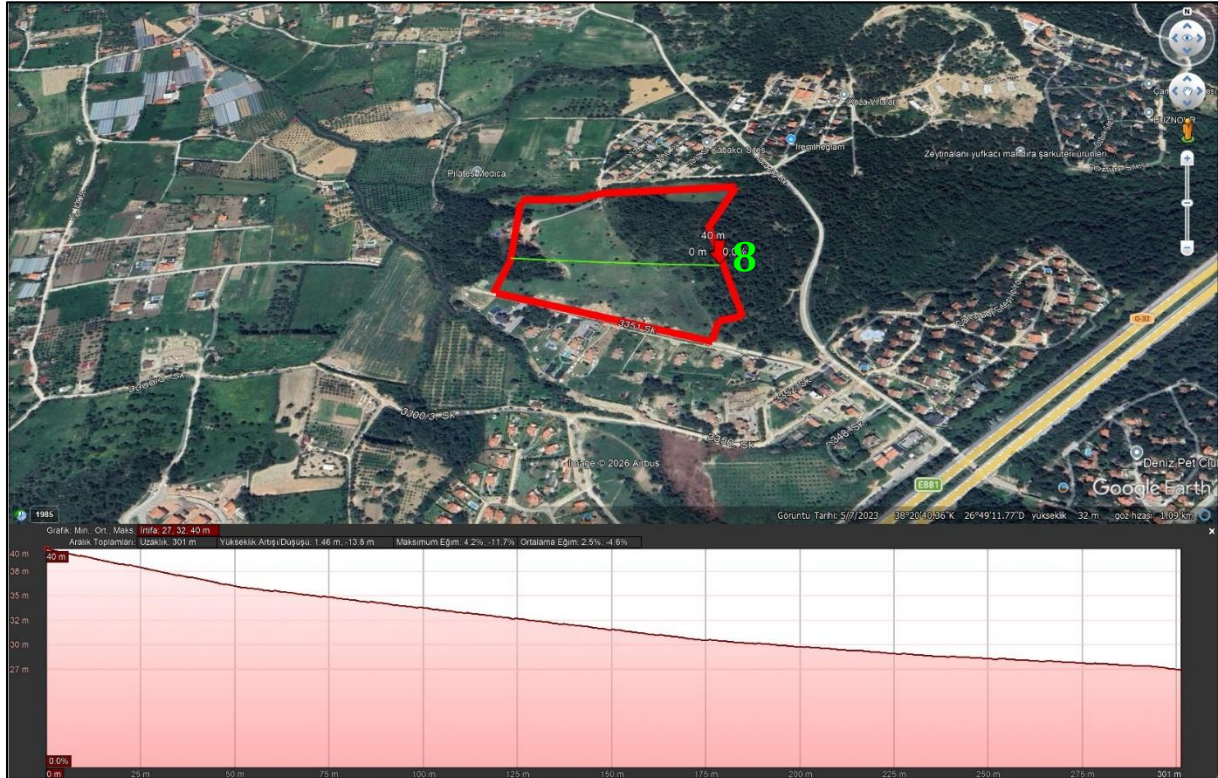
2 Nolu Bölge – Kuzey-Güney Yönünde Eğim Derecesi ilk 95 metrelik bölüm düzdür. Sonrasındaki 180 metrelik kısımda ~%5'lik bir eğim açısı bulunmaktadır. Ön bölümde yakın mesadaki 2 katlı konutlardan dolayı, orta ve arka kısımlarda ise ters eğimden dolayı deniz manzarasının olmayacağı düşünülmektedir.



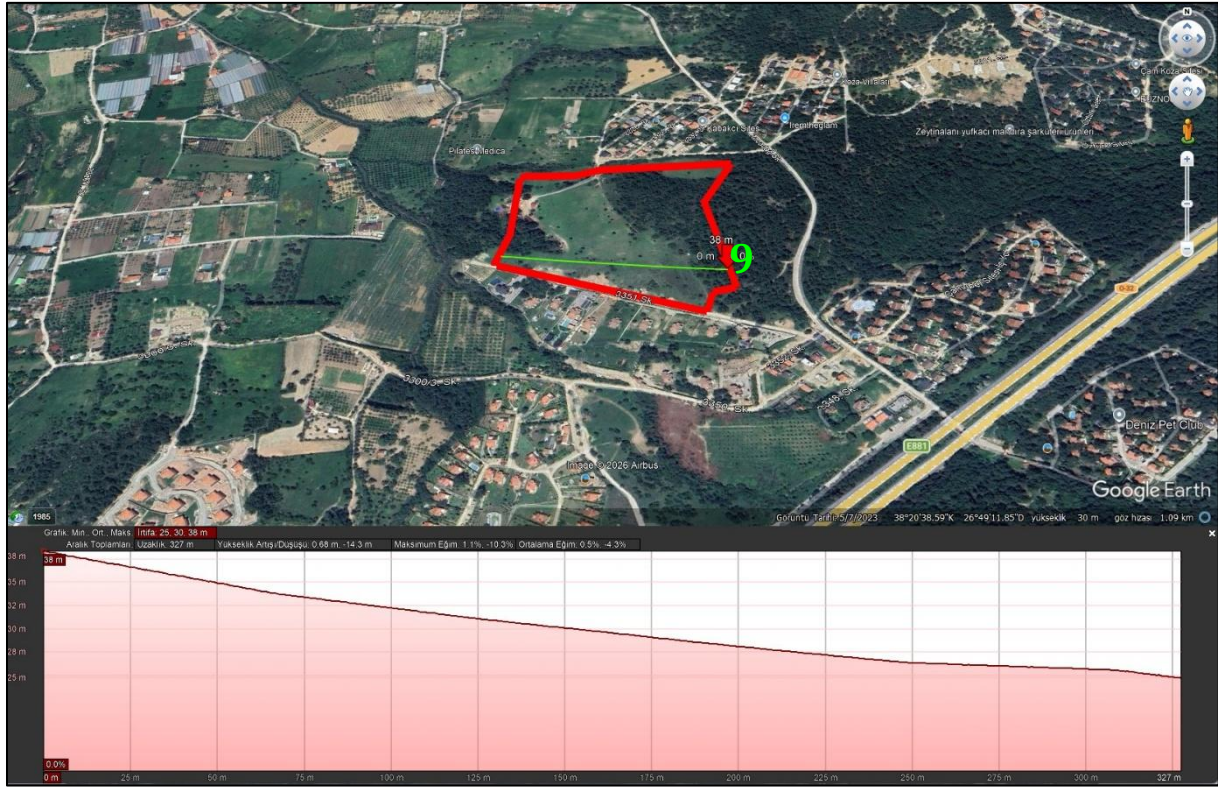




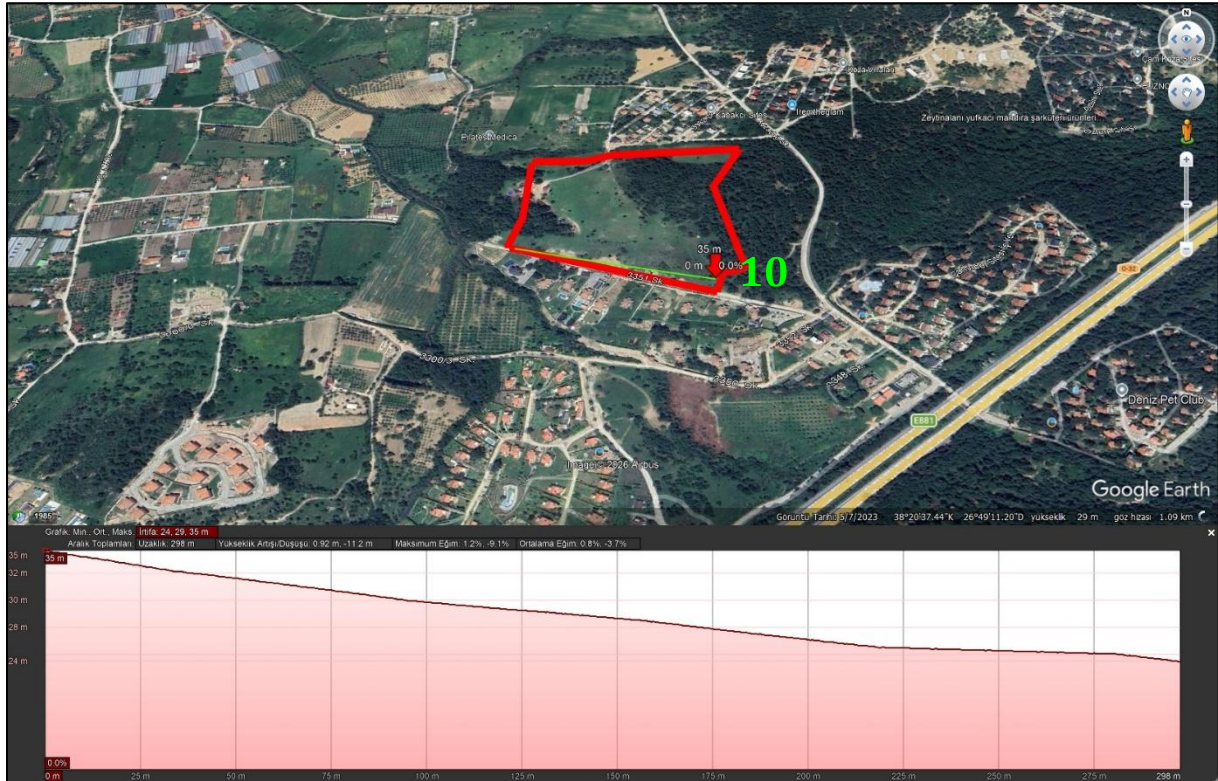
7 Nolu Bölge – Doğu-Batı Yönünde Eğim Derecesi ~%4.5 dolayındadır. Parselin batı kısımda deniz manzarasının olacağı, doğuya doğru ilerledikçe ters eğimden dolayı deniz manzarasının olmayacağı/kısıtlı olacağı düşünülmektedir.



8 Nolu Bölge – Doğu-Batı Yönünde Eğim Derecesi ~%4 dolayındadır. Parselin en batı kısmında deniz manzarasının olacağı, doğuya doğru ilerledikçe ters eğimden dolayı deniz manzarasının olmayacağı/kısıtlı olacağı düşünülmektedir.



9 Nolu Bölge – Doğu-Batı Yönünde Eğim Derecesi ~%4 dolayındadır. Bu bölümde ters eğimden dolayı hiçbir noktada deniz manzarasının olmayacağı düşünülmektedir.



10 Nolu Bölge – Doğu-Batı Yönünde Eğim Derecesi ~%4 dolayındadır. Bu bölümde ters eğimden dolayı hiçbir noktada deniz manzarasının olmayacağı düşünülmektedir. Yapılan genel değerlendirmelerde, arsanın yaklaşık %35-40 oranında bir alanın uzak deniz manzarasına sahip olacağı, geriye kalan bölümün ise ters eğim ve yükseklik farkları ile deniz manzarasının bulunmayacağı düşünülmektedir.

Urla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, parsel üzerinde 11.06.2026 tarihinde alınan yapı ruhsatlarına ve ruhsat eki vaziyet planı ile mimari projelerine göre 5 ayrı tipte (A, B, C, D ve E) toplam 77 adet mesken ve bu meskenlere ait sosyal ve teknik altyapı alanlarından oluşan ortak kullanım alanlarını içeren konut projesi yapılacağı öğrenilmiştir. Meskenlerin proje tiplerine göre analizleri aşağıdaki gibidir.



"Genel Vaziyet Planı"



"Genel Vaziyet Planı"

A TİPİ PROJE

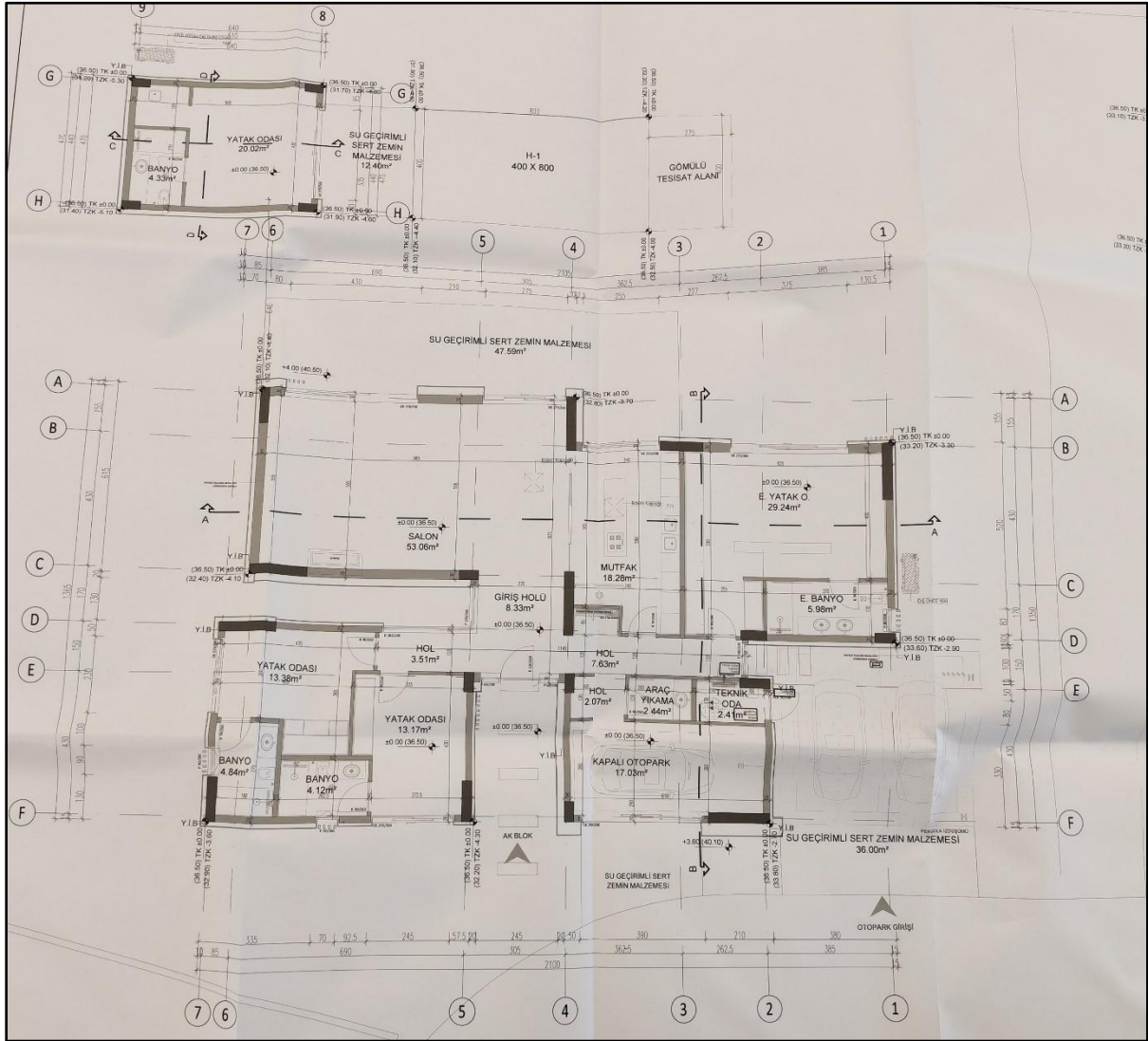
Tek kattan oluşan mesken, yüzme havuzu ve havuz başında ana yapıdan bağımsız olarak konumlandırılmış havuz odası bölümlerinden oluşmaktadır.

Mesken mimari projesine göre; 3 oda, salon, mutfak, 3 banyo, kapalı otopark alanı, araç yıkama, teknik oda ve giriş holü kısımlarından oluşmakta olup, 221.25 m² brüt alana sahip olacaktır.

Havuz Odası; tek kattan oluşmakta olup, yatak odası ve banyo hacimlerinden oluşmaktadır. Mimari projesine 30.08 m² brüt alana sahip olacaktır.

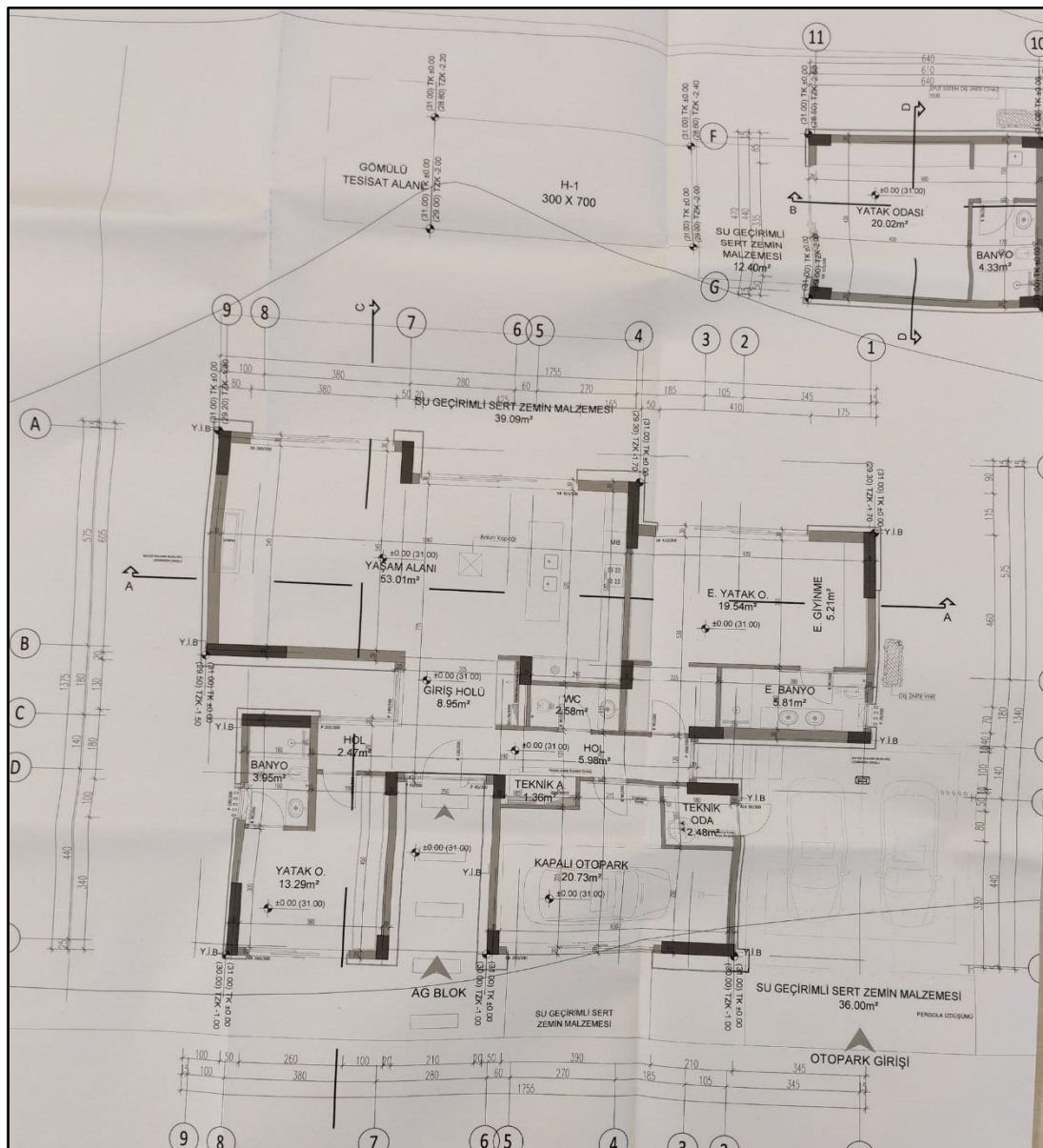
Her A tipi mesken özel 4 x 8 metre boyutlarında yüzme havuzuna sahip olacaktır.

Parsel üzerinde; AK, AL, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN ve BO bloklar olmak üzere toplam 17 adet A tipi mesken olacaktır.



"A Tipi Mimari Proje"

Parsel üzerinde; AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AN, AO, BP, BR, BS, BT, CJ, R, S, T, U, V ve Y bloklar olmak üzere toplam 20 adet B tipi mesken olacaktır.



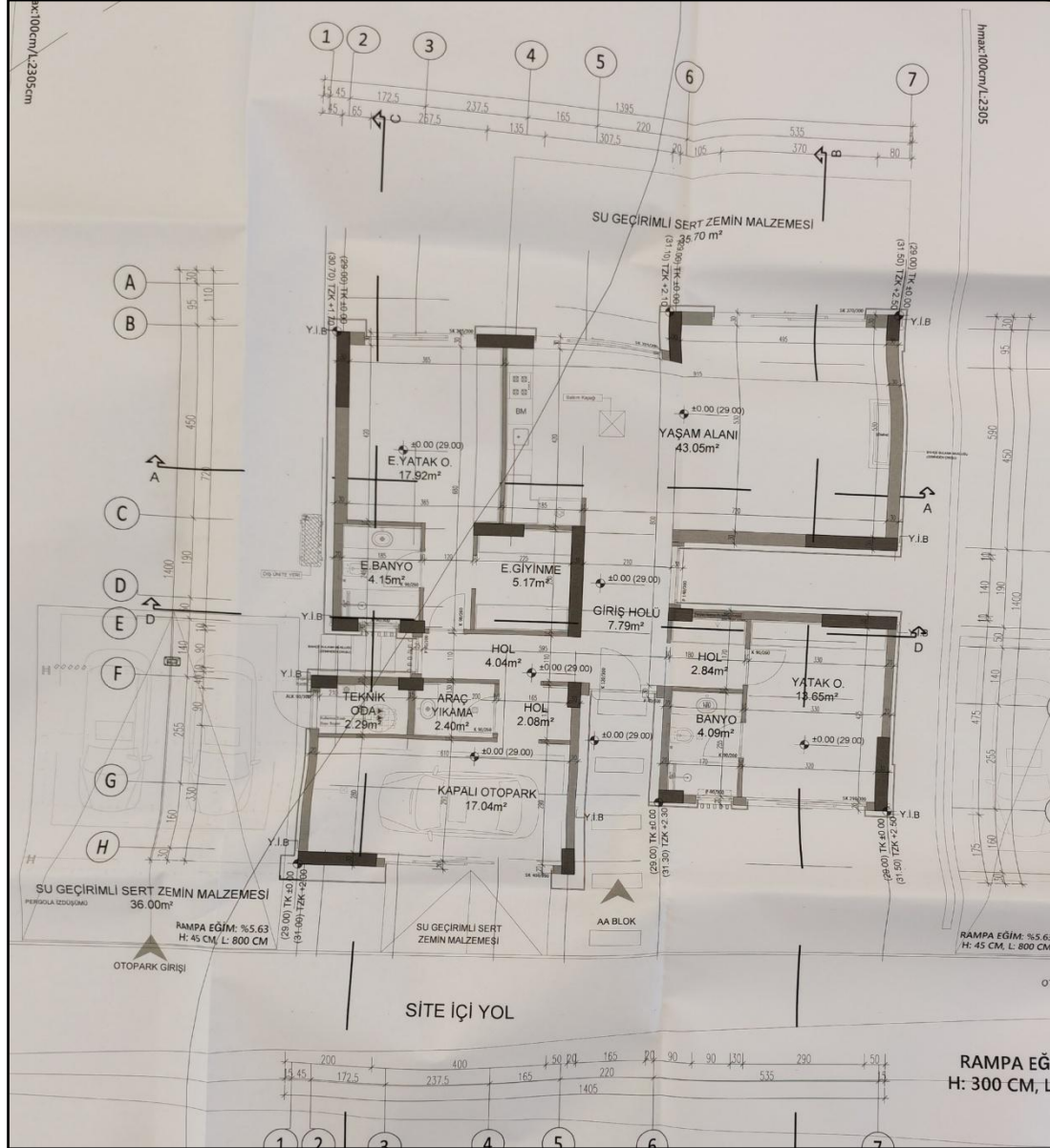
avrupa@addas.com.tr - Tel:0216 464 60 40 - Faks:0216 464 60 39 - www.addas.com.tr



C TİPİ PROJE

Tek kattan oluşan mesken mimari projesine göre; 2 oda, salon, açık mutfak, 2 banyo, kapalı otopark alanı, araç yıkama, teknik oda, hol ve giriş holü kısımlarından oluşmakta olup, 154.25 m² brüt alana sahip olacaktır.

Parsel üzerinde; AA, BU, BV, BY, BZ, C, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, D, E, I, J, K ve Z bloklar olmak üzere toplam 20 adet C tipi mesken olacaktır.



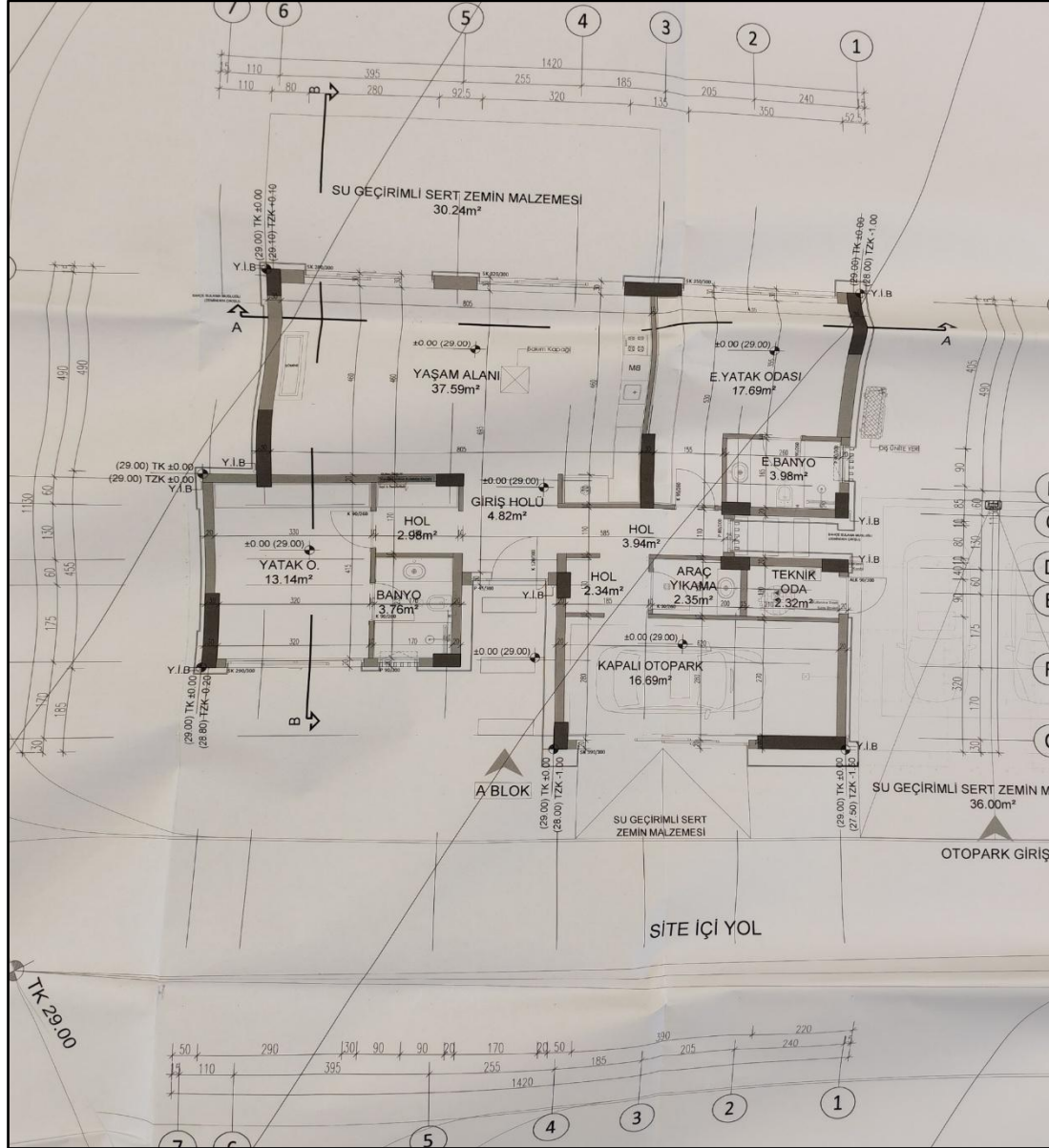
"C Tipi Mimari Proje"



D TİPİ PROJE

Tek kattan oluşan mesken mimari projesine göre; 2 oda, salon, açık mutfak, 2 banyo, kapalı otopark alanı, araç yıkama, teknik oda, hol ve giriş holü kısımlarından oluşmakta olup, 134.30 m² brüt alana sahip olacaktır.

Parsel üzerinde; A, B, F, G, H, L, M, N, O ve P bloklar olmak üzere toplam 10 adet D tipi mesken olacaktır.

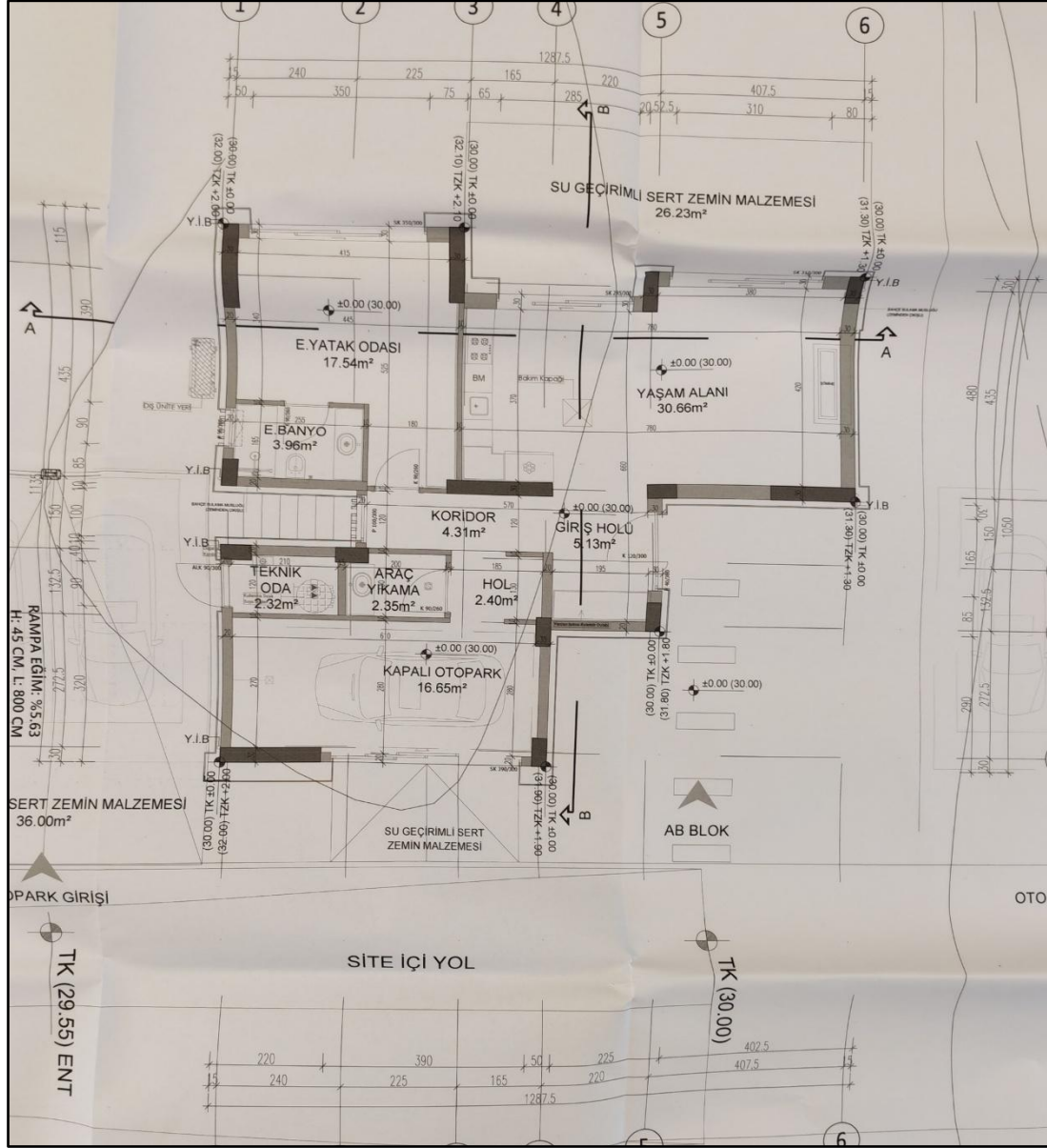


"D Tipi Mimari Proje"



E TİPİ PROJE

Tek kattan oluşan mesken mimari projesine göre; 1 oda, salon, açık mutfak, banyo, kapalı otopark alanı, araç yıkama, teknik oda, hol ve giriş holü kısımlarından oluşmakta olup, 104.70 m² brüt alana sahip olacaktır. Parsel üzerinde; AB, AC, AP, AR, AS, AT, AU, AV, AY ve AZ bloklar olmak üzere toplam 10 adet E tipi mesken olacaktır.



"E Tipi Mimari Proje"



Sözleşmeye Esas Yüklenici Firmaya Düşecek Taşınmazlar Listesi

SIRA NO	PROJE TİPİ	BLOK NO	BRÜT ALAN	HAVUZ ALANI
1	A	AK	251,33	32
2	A	BD	251,33	32
3	A	BE	251,33	32
4	A	BG	251,33	32
5	A	BI	251,33	32
6	A	BK	251,33	32
7	A	BN	251,33	32
8	A	BO	251,33	32
9	B	T	204,63	21
10	B	U	204,63	21
11	B	AE	204,63	21
12	B	AF	204,63	21
13	B	AJ	204,63	21
14	B	AN	204,63	21
15	B	BS	204,63	21
16	B	BT	204,63	21
17	B	CJ	204,63	21
18	C	D	154,25	
19	C	I	154,25	
20	C	J	154,25	
21	C	Z	154,25	
22	C	BV	154,25	
23	C	BY	154,25	
24	C	CA	154,25	
25	C	CD	154,25	
26	C	CG	154,25	
27	C	CH	154,25	
28	D	B	134,3	
29	D	G	134,3	
30	D	L	134,3	
31	D	M	134,3	
32	D	P	134,3	
33	E	AB	104,7	
34	E	AR	104,7	
35	E	AS	104,7	
36	E	AT	104,7	
37	E	AZ	104,7	

*Değerleme çalışmasında söz konusu taşınmazlar gözönüne alınmıştır. Taşınmazların bilgisi müşteri tarafından gönderilmiştir.



6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Parselin konut imarlı olması,
- Parselin geniş kullanım alanına sahip olması,
- Ana taşınmazın tapu kayıtlarında riskli yapı şerhinin bulunması harç muafiyeti dikkate alınarak olumlu düşünülmüştür,
- Parsel üzerinde yapı ruhsat ve projeleri onaylanmış 77 adet nitelikli mesken inşa edilecek olması,
- Parselin yaklaşık %35-40'lık bölümünün deniz manzarası açısına sahip olması,
- Tercih edilen bölgede yer alması,
- İmar planında tüm yönlerden imar yollarına cepheli olması,
- Urla merkeze ve önemli ulaşım bağlantılarına yakın konumda bulunması.

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Parselin çevresindeki imar yollarının tam açılmamış olması,
- Parselin yaklaşık %60-65'lik kısmında ters eğim bulunması sebebi ile manzaranın kısıtlı olması/bulunmaması,
- Çevresinde nitelikli konut projelerinin oldukça sınırlı olması,
- Piyasalardaki durgunluk,

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu gayrimenkul arsa vasıflı olup, arsası konut imarlıdır. Arsa üzerinde 77 adet konutun inşa edilmesi amacıyla ruhsatlandırma süreci tamamlanmış olup, projenin tamamlanması ile birlikte Etkin ve En Verimli Kullanıma ulaşacağı düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi-Nakit Akımları Analizi Yöntemi” kullanılarak ulaşılmıştır. Bu analizlerden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan benzer nitelikli taşınmazların değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

6.3.1.1. İmarlı Arsa Pazarı

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan daha yüksek yapılaşma emsallerine sahip olan konut imarında olan arsaların satış değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

**Tablo. 6 Satılık Arsa Emsalleri**

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 Konut Arsası	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yan yana 2 ayrı konut parselinden oluşan, toplam 460 m ² kullanım alanı bulunan, TAKS: 0.25, KAKS: 0.50 yapılaşma koşullarına sahip arsa	23.000.000	460	50.000	FIRAT EMLAK 532 301 08 83
Emsal 2 Konut Arsası	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yan yana 2 ayrı konut parselinden oluşan, toplam 565 m ² kullanım alanı bulunan, TAKS: 0.25, KAKS: 0.50 yapılaşma koşullarına sahip arsa	25.000.000	565	44.248	MAL SAHİBİ 543 678 40 70
Emsal 3 Konut Arsası	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 254 m ² kullanım alanı bulunan, TAKS: 0.25, KAKS: 0.50 yapılaşma koşullarına sahip arsa	12.750.000	254	50.197	COLDWELL BANKER 0532 555 16 68
Emsal 4 Konut Arsası	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 217 m ² kullanım alanı bulunan, TAKS: 0.40, KAKS: 0.80 yapılaşma koşullarına sahip arsa	13.250.000	217	61.060	ITP GAYRİMENKUL 0534 769 15 85
Emsal 5 Konut Arsası	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 272 m ² kullanım alanı bulunan, TAKS: 0.25, KAKS: 0.50 yapılaşma koşullarına sahip arsa	13.500.000	272	49.632	MAL SAHİBİ

**-Satılık Arsa/Arazi Emsalleri Kroki-****✓ SATILIK PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalarda, taşınmaza eşdeğer büyüklükte satılık arsa emsalinin bulunmadığı, satılık durumda olan arsaların ise daha çok küçük metrekarelere sahip (200 m² ile 500 m² arası) ve daha yüksek emsal değeri bulunan (E: 0.40 – E: 0.50 – E: 0.80) arsalar oldukları belirlenmiştir. Bu durumda elde edilen arsa emsallerinin birim m² değerleri daha yüksek seviyede kalmaktadır. Bununla birlikte emsallerin arsa alanlarının sınırlı alana sahip olması nedeni ile nitelikli konut üretebilme potansiyelleri düşük kalmaktadır. Emsal taşınmazlar dikkate alınarak uyumlaştırma tablosu hazırlanmış ve değerlendirme konusu parsel için ortalama birim m² değeri elde edilmeye çalışılmıştır.

**Satılık Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu**

Pazar Yaklaşımı	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Konum	Kalabak	Kalabak	Kalabak	Kalabak	Kalabak	Kalabak
Beyan Edilen Alan (m²)	77.235,40	460,00	565,00	254,00	217,00	272,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		23.000.000	25.000.000	12.750.000,00	13.250.000	13.500.000
Br. Satış Fiyatı (TL/m²)		50.000	44.248	50.197	61.060	49.632
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Net Alan (m ²)	77.235,40	460,00	565,00	254,00	217,00	272,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	1.575.500.000	21.000.000	23.200.000	11.500.000	12.000.000	12.300.000
Gerçekleşebilir Br. Satış Fiyatı (TL/m²)		45.652	41.062	45.276	55.300	45.221
Arsa Alan (m ²)	77.235,40	460,00	565,00	254,00	217,00	272,00
Arsa Alan Katsayısı	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Konum	Orta	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Konum Katsayısı	1,00	1,15	1,10	1,15	1,20	1,25
Kot/Eğimden Çıkan Alan Hak Avantajı	Yok	Var	Var	Var	Var	Var
Konum Katsayısı	1,00	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
İmar Durumu (EMSAL)	0,15 Konut Alanı	0,50 Konut	0,50 Konut	0,50 Konut	0,80 Konut	0,50 Konut
İmar Durumu Katsayısı	1,00	1,50	1,50	1,50	1,80	1,40
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	2,18	2,09	2,18	2,73	2,21
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	20.402	20.921	19.673	20.748	20.238	20.427

Satılık emsallerin konu taşınmaza göre uyumlaştırılması sonucunda birim m² satış bedeli ~20.400.- TL/m² olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan konut projeleri farklı dönemlerde ve farklı arazi büyüklüklerinde inşa edilmiş olup, konut büyüklüğü kadar sahip oldukları arazi/arsa büyüklüğü de değerlemede belirleyici faktör olmaktadır. Bu nedenle henüz inşasına başlanmamış olan konut projesinde değerlendirme yapılırken "Emsal Karşılaştırma ve Maliyet" yöntemleri bir arada kullanılmış, farklı arsa büyüklüklerine sahip olacak konutların değeri; "Arsa Payı Değeri + Bina İnşa Maliyet Değeri + Konut Başına Ortak Alan Değeri + Şerefiye Değeri + Müteahhit Karı" unsurları bir arada göz önüne alınmıştır.

Bu değerlendirme yöntemi kullanılırken aşağıdaki hesaplama ve kabuller dikkate alınmıştır.

- Değerleme konusu arsa 77,235.40 m² alana sahip olup, plan notlarına göre arsa üzerinde yapılabilecek konut sayısı (Arsa Alanı / 1.000 m²) plan notu hesabına göre 77 adet çıkmaktadır.
- Yüklenici ve mal sahibi arasında yapılmış olan Arsa Payı Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'ne göre Yüklenici Payı %47.5, Mal Sahibi Payı ise %52.5 olarak belirlenmiştir. Sözleşmenin ilgili maddesinde, kat irtifakı kurulma aşamasında arsa payı paylaşımı yapılırken de mümkün mertebe bu oranın korunacağı belirtilmiştir.
- Bununla birlikte vaziyet planında 77 adet mesken dışında; yaya ve taşıt yolları, sosyal tesis alanı, spor sahaları ve teknik alanlar için de alan ayrılması gerekecektir. Yine Arsa Payı Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin ilgili hükümleri incelendiğinde; 77.235,40 m² olan toplam arsa alanının 54.804 m²'lik kısmının konut alanlarının bahçe alanı olarak tahsis edileceği, geri kalan 22.431,40 m²'lik kısmının ise ortak alanların uhdesinde kalacağı anlaşılmaktadır. Bu ortak unsurların da taşınmazların değeri üzerinde olumlu etkisi olacaktır.
- Konut alanlarının bahçe alanı olarak tahsis edilecek olan 54.804 m²'lik kısmın 26.176 m²'lik kısmı (%47.76) değerlendirme raporu konusu olan ve yüklenici uhdesinde kalacak olan 37 adet meskene ait olacağı, geri kalan 28.628 m²'lik kısmı (%52.24) ise mal sahibi uhdesinde kalacaktır. Yani arsa payı paylaşım oranları sözleşmenin ana paylaşım oranları ile uyumludur.



- Bu doğrultuda sosyal ve teknik alanların kullanımı için ayrılan 22.431,40 m²'lik kısmın da aynı paylaşım oranları ile dağıtıldığı zaman, toplamda 36.825,78 m² yüklenici payına düşecek olan arsa payı, 40.409,62 m² ise mal sahibi payına düşecek arsa payı olacaktır.
- Yüklenici firmadan alınan bilgiye göre konutların arsa payı büyüklükleri, konut tiplerine bağlı olarak 599,42 m² ile 1,637,01 m² arasında olacaktır.
- Taşınmazların arsa payları, cepheleri, havuz durumu ve manzara durumu şerefiye olarak dikkate alınarak m² birim değeri belirlenmiştir.

Tablo. 7 Satılık Konut Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1	Taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda bulunan Çamkent Sitesi içerisinde yer alan, 835 m ² net arsa payına sahip, 5+1, 285 m ² brüt alana sahip, ortak yüzme havuzlu, yakın zaman önce komple tadilat görerek yenilenmiş olan, ~20 yıllık, toplam 4 kattan oluşan müstakil mesken	₺41,000,000	285	₺143,860	BRYELA GAYRİMENKUL 0532 276 01 21
Emsal 2	Taşınmaza yakın konumdaki Urla Sevilla projesi içerisinde bulunan, 2,200 m ² net arsa payına sahip, 5+1, 300 m ² brüt alana sahip, açık yüzme havuzlu, kullanılmamış durumda olan müstakil mesken	₺63,500,000	300	₺211,667	BY AKTAR GAYRİMENKUL 0553 708 00 78
Emsal 3	Taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda bulunan 1.000 m ² 'lik arsa paylı parsel üzerinde yer alan, 6+1, 200 m ² brüt alana sahip, özel yüzme havuzlu yeni müstakil mesken	₺46,000,000	200	₺230,000	URLA KC GRUP GAYRİMENKUL 0532 219 64 56
Emsal 4	Taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda bulunan site içerisinde yer alan, 850 m ² net arsa payına sahip, 4+2, 240 m ² brüt alana sahip, ortak yüzme havuzlu, genel olarak bakımlı durumda olan, 2 kattan oluşan yeni müstakil mesken	₺43,500,000	240	₺181,250	ROYAL GAYRİMENKUL 0532 749 55 88

**-Satılık Konut Emsalleri Kroki'si-**



✓ SATILIK PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Taşınmazın konumlu olduğu bölge ve çevresindeki yer alan müstakil konut arzı orta seviyededir. Yapılan araştırmalarda bölgedeki konut satış fiyatlarının yapı yaşı, arsa ve bina kullanım alanı, site ve parsel özellikleri, manzara ve dekorasyon durumuna göre değişkenlik gösterdiği ve sıfır konutlarda başlangıç satış fiyatının 200.000 TL/m² ile 250.000 TL/m² aralığında olduğu belirlenmiştir.

Tablo. 8 Satılık Konut Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Konum		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Nitelik	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut
Beyan Edilen Alan (m²)	154,25	285,00	300,00	200,00	240,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL/Ay)		41.000.000	63.500.000	46.000.000	43.500.000
Birim Satış Fiyatı (TL/Ay/m²)		143.859,65	211.666,67	230.000,00	181.250,00
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Brüt Alan (m ²)	154,25	275,00	285,00	200,00	225,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL/Ay)	37.300.000	40.000.000	60.000.000	45.000.000	42.000.000
Gerçekleşebilir Bir. Satış. Fiy. (TL/Ay/m ²)	241.815,00	145.454,55	210.526,32	225.000,00	186.666,67
Konum		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konum Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Cephe Özelliği		Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Benzer
Cephe Özelliği Katsayısı	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00
Bina Durumu	İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Bina Durumu Katsayısı	1,00	0,70	0,95	0,95	0,85
Brüt Alan	154,25	275,00	285,00	200,00	225,00
Brüt Alan Katsayısı	1,00	0,90	0,95	1,00	0,90
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	0,60	0,86	0,95	0,77
Ayarlanmış Birim Değer (TL/Ay/m²)	241.750,00	243.031,82	245.547,53	236.842,11	244.008,71

Satılık emsallerin sıfır konut esas alınarak yapılan uyumlaştırmaları sonucunda birim m² satış bedeli ~241.750.-TL/m² olarak hesaplanmıştır. Bulunan bu değer C Tipi projeye sahip D Blok için uygulanmış ve site içerisinde kalan diğer proje tipleri ve bloklar için uyarlama yapılarak proje tipi bazında satış fiyatları uyarlaması yapılmıştır.

-Konutların başlangıç satış birim fiyatı proje tipine bağlı olarak seçilmiştir. Çünkü her bir proje farklı büyüklüklerde yapı alanına, özel yüzme havuzu olup/olmamasına, ana yapıdan bağımsız müstemilata olup/olmamasına ve arsa büyüklüklerine göre değişkenlikler göstermektedir. Bu bağlamda özel yüzme havuzu ve özel müstemilata sahip olan ve daha büyük arsa alanına sahip A ve B tipi konut projeleri ile özel yüzme havuzu, özel müstemilata bulunmayan ve daha küçük arsa paylarına sahip olan C, D ve E tipi konut projeleri olmak üzere 2 ayrı kategoride birim m² fiyatı belirlenmiştir.

-A Tipi Konutların birim m² satış başlangıç fiyatları; ~240,000 TL/m²

-B Tipi Konutların birim m² satış başlangıç fiyatları; ~245,000 TL/m²

-C Tipi Konutların birim m² satış başlangıç fiyatları; ~227,500 TL/m²

-D Tipi Konutların birim m² satış başlangıç fiyatları; ~235,000 TL/m²

-E Tipi Konutların birim m² satış başlangıç fiyatları; ~245,000 TL/m²

olarak belirlenmiştir. Proje farklı tipte mimari projeye sahip olan konutlardan oluştuğu için, her proje tipinin kendi içinde yapacağı satış adetlerine bağlı olarak satışında fiyatlara %12 ila %15 aralığında zam yapılacağı öngörülmektedir.



*Hedeflenen konut satış sayıları ve konut zamlarına göre elde edilebilecek ciro hesabı aşağıdaki gibi elde edilmiştir.

Tablo. 9 Pazar Yöntemine Göre NP ortaklığına Düşen Villaların Değer Tablosu

Satılan Konut Adedi (A TİPİ 8 ADET)	Kalan Konut Adedi	Satışa Konu Alan	Zam Oranı (%)	Birim m ² Değeri	Satış Fiyatı	Toplam Satış Getirisi
3	5	283,33	0	₺240.000	₺67.950.000	₺203.850.000
3	2	283,33	12%	₺268.800	₺76.200.000	₺228.600.000
2	0	283,33	15%	₺309.120	₺87.600.000	₺175.200.000
TOPLAM SATIŞ HASILATI						₺607.650.000

Satılan Konut Adedi (B TİPİ 9 ADET)	Kalan Konut Adedi	Satışa Konu Alan	Zam Oranı (%)	Birim m ² Değeri	Satış Fiyatı	Toplam Satış Getirisi
4	5	225,63	0	₺245.000	₺55.250.000	₺221.000.000
4	1	225,63	12%	₺274.400	₺61.950.000	₺247.800.000
1	0	225,63	15%	₺315.560	₺71.200.000	₺71.200.000
TOPLAM SATIŞ HASILATI						₺540.000.000

Satılan Konut Adedi (C TİPİ 10 ADET)	Kalan Konut Adedi	Satışa Konu Alan	Zam Oranı (%)	Birim m ² Değeri	Satış Fiyatı	Toplam Satış Getirisi
4	6	154,25	0	₺227.500	₺35.050.000	₺140.200.000
4	2	154,25	12%	₺254.800	₺39.350.000	₺157.400.000
2	0	154,25	15%	₺293.020	₺45.200.000	₺90.400.000
TOPLAM SATIŞ HASILATI						₺388.000.000

Satılan Konut Adedi (D TİPİ 5 ADET)	Kalan Konut Adedi	Satışa Konu Alan	Zam Oranı (%)	Birim m ² Değeri	Satış Fiyatı	Toplam Satış Getirisi
2	3	134,30	0	₺235.000	₺31.550.000	₺63.100.000
2	1	134,30	12%	₺263.200	₺35.350.000	₺70.700.000
1	0	134,30	15%	₺302.680	₺40.650.000	₺40.650.000
TOPLAM SATIŞ HASILATI						₺174.450.000



Satılan Konut Adedi (E TİPİ 5 ADET)	Kalan Konut Adedi	Satışa Konu Alan	Zam Oranı (%)	Birim m ² Değeri	Satış Fiyatı	Toplam Satış Getirisi
2	3	104,70	0	₺245.000	₺25.650.000	₺51.300.000
2	1	104,70	12%	₺274.400	₺28.750.000	₺57.500.000
1	0	104,70	15%	₺315.560	₺33.050.000	₺33.050.000
TOPLAM SATIŞ HASILATI						₺141.850.000

-Yukarıda proje tipi özelinde hazırlanan satış cirosu tablolarının proje toplamında uyarlanması durumunda aşağıdaki özet tablo elde edilmiştir. Satış projeksiyonu iki yıl olarak planlanmış olup villa satışları sonrasında periyodik olarak satış bedellerinde artış yapılmıştır.

PROJE TİPİ	SATILAN KONUT ADEDİ	TOPLAM CİRO GETİRİSİ
A TİPİ	8	₺607.650.000
B TİPİ	9	₺540.000.000
C TİPİ	10	₺388.000.000
D TİPİ	5	₺174.450.000
E TİPİ	5	₺141.850.000
TOPLAM	37	₺1.851.950.000

* Satılık emsallerin NP Adi Ortaklığı hissesine düşecek olan taşınmazlara göre uyumlaştırılması sonucunda elde edilen toplam satış getirisi bedeli **1.851.950.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir. Değerlemeye konu olan gayrimenkullerin inşaatına henüz başlanmamış olmakla birlikte, değerlendirme çalışmasında taşınmazların bitmesi durumundaki değerleri hesaplarında **"Maliyet Yaklaşımı"** kullanılmıştır.

Tablo. 10 Maliyet Tablosu

İlk Yıl Tamamlanma Oranı	İkinci Yıl Tamamlanma Oranı
40%	60%
İlk Yıl İnşaat Maliyet M ² Değeri	İkinci Yıl İnşaat Maliyet M ² Değeri
₺44.832	₺49.315
Toplam İnşaat Alanı	
18.953,62	



Toplam İnşaat Maliyeti	Toplam İnşaat Maliyeti
₺339.891.477	₺560.820.937
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	
₺900.712.413	
Ortalama Birim M ² Maliyet Değeri	
₺47.522	

- Arsa üzerinde imar şartlarında maksimum konut üretimin yapılması hedeflenmiştir. Bu durumda arsa üzerinde toplam 77 adet konut yer alacaktır. İnşaat tamamlandığında ortalama birim m² inşaat maliyetinin 47.522 TL/m² mertebesinde olacağı öngörülmektedir.

Buna göre inşaatın 2 yıl içerisinde bitirilmesi öngörülmektedir.

Tablo. 11 Maliyet Yöntemine Göre NP ortaklığına Düşen Villaların Değer Tablosu

SIRA NO	PROJE TİPİ	BLOK NO	BRÜT ALAN	HAVUZ ALANI	TOPLAM ARSA PAYI	M ² BİRİM FİYATI	ARSA PAYI DEĞERİ	BİNA İNŞA DEĞERİ	HAVUZ DEĞERİ	ŞEREFİYE	YUVARLATILMIŞ DEĞER
1	A	AK	251,33	32	1.637,01	20.400	₺33.395.004	₺12.896.999	₺746.400	₺28.651.138	₺75.700.000
2	A	BD	251,33	32	1.418,01	20.400	₺28.927.404	₺12.896.999	₺746.400	₺25.922.458	₺68.500.000
3	A	BE	251,33	32	1.461,01	20.400	₺29.804.604	₺12.896.999	₺746.400	₺28.651.138	₺72.100.000
4	A	BG	251,33	32	1.310,01	20.400	₺26.724.204	₺12.896.999	₺746.400	₺25.922.458	₺66.300.000
5	A	BI	251,33	32	1.309,01	20.400	₺26.703.804	₺12.896.999	₺746.400	₺25.922.458	₺66.300.000
6	A	BK	251,33	32	1.282,01	20.400	₺26.153.004	₺12.896.999	₺746.400	₺20.465.098	₺60.300.000
7	A	BN	251,33	32	1.317,01	20.400	₺26.867.004	₺12.896.999	₺746.400	₺23.193.778	₺63.750.000
8	A	BO	251,33	32	1.451,01	20.400	₺29.600.604	₺12.896.999	₺746.400	₺25.922.458	₺69.200.000
9	B	T	204,63	21	1.105,91	20.400	₺22.560.564	₺10.500.588	₺489.825	₺18.683.703	₺52.250.000
10	B	U	204,63	21	1.105,91	20.400	₺22.560.564	₺10.500.588	₺489.825	₺18.683.703	₺52.250.000
11	B	AE	204,63	21	1.023,91	20.400	₺20.887.764	₺10.500.588	₺489.825	₺23.079.868	₺55.000.000
12	B	AF	204,63	21	1.186,91	20.400	₺24.212.964	₺10.500.588	₺489.825	₺23.079.868	₺58.300.000
13	B	AJ	204,63	21	1.123,91	20.400	₺22.927.764	₺10.500.588	₺489.825	₺20.881.786	₺54.800.000
14	B	AN	204,63	21	1.298,91	20.400	₺26.497.764	₺10.500.588	₺489.825	₺23.079.868	₺60.600.000
15	B	BS	204,63	21	1.074,91	20.400	₺21.928.164	₺10.500.588	₺489.825	₺18.683.703	₺51.650.000
16	B	BT	204,63	21	1.115,91	20.400	₺22.764.564	₺10.500.588	₺489.825	₺18.683.703	₺52.450.000
17	B	CJ	204,63	21	1.268,91	20.400	₺25.885.764	₺10.500.588	₺489.825	₺23.079.868	₺60.000.000
18	C	D	154,25		776,51	20.400	₺15.840.804	₺7.915.339		₺11.873.008	₺35.650.000
19	C	I	154,25		771,50	20.400	₺15.738.600	₺7.915.339		₺13.456.076	₺37.150.000
20	C	J	154,25		761,50	20.400	₺15.534.600	₺7.915.339		₺13.456.076	₺36.950.000
21	C	Z	154,25		796,50	20.400	₺16.248.600	₺7.915.339		₺15.039.144	₺39.250.000
22	C	BV	154,25		857,50	20.400	₺17.493.000	₺7.915.339		₺13.456.076	₺38.900.000
23	C	BY	154,25		856,50	20.400	₺17.472.600	₺7.915.339		₺13.456.076	₺38.850.000
24	C	CA	154,25		853,50	20.400	₺17.411.400	₺7.915.339		₺13.456.076	₺38.800.000
25	C	CD	154,25		867,50	20.400	₺17.697.000	₺7.915.339		₺13.456.076	₺39.100.000
26	C	CG	154,25		901,50	20.400	₺18.390.600	₺7.915.339		₺11.873.008	₺38.200.000
27	C	CH	154,25		980,50	20.400	₺20.002.200	₺7.915.339		₺11.873.008	₺39.800.000
28	D	B	134,3		751,08	20.400	₺15.322.032	₺6.891.605		₺10.337.407	₺32.600.000
29	D	G	134,3		751,08	20.400	₺15.322.032	₺6.891.605		₺10.337.407	₺32.600.000
30	D	L	134,3		709,08	20.400	₺14.465.232	₺6.891.605		₺11.715.728	₺33.100.000
31	D	M	134,3		709,08	20.400	₺14.465.232	₺6.891.605		₺11.715.728	₺33.100.000
32	D	P	134,3		786,08	20.400	₺16.036.032	₺6.891.605		₺11.715.728	₺34.650.000



33	E	AB	104,7		666,42	20.400	₺13.594.968	₺5.372.681		₺10.208.093	₺29.200.000
34	E	AR	104,7		599,42	20.400	₺12.228.168	₺5.372.681		₺8.059.021	₺25.700.000
35	E	AS	104,7		602,42	20.400	₺12.289.368	₺5.372.681		₺8.059.021	₺25.750.000
36	E	AT	104,7		605,42	20.400	₺12.350.568	₺5.372.681		₺8.059.021	₺25.800.000
37	E	AZ	104,7		732,42	20.400	₺14.941.368	₺5.372.681		₺8.059.021	₺28.400.000
			6.589,81		36.825,78		₺751.245.912	₺338.156.100	₺10.379.625	₺622.247.850	₺1.723.000.000

* Arsa Değeri + Maliyet¹ + Şerefiyelendirme analizlerinin NP Adi Ortaklığı hissesine düşecek olan taşınmazlara göre uyumlaştırılması sonucunda elde edilen toplam satış getirisi bedeli **1.723.000.000**, -TL olarak hesaplanmıştır. Arsa payları müşteri tarafından gönderilmiştir.

Tablo. 12 NP ortaklığına Düşen Villaların KDV Dahil Değer Tablosu

SIRA NO	PROJE TİPİ	BLOK NO	BRÜT ALAN	BİTMESİ DURUMUNDAKİ YUVARLATILMIŞ SATIŞ DEĞERİ, TL	K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ, TL
1	A	AK	251,33	₺75.700.000	₺78.033.102
2	A	BD	251,33	₺68.500.000	₺70.611.196
3	A	BE	251,33	₺72.100.000	₺74.322.149
4	A	BG	251,33	₺66.300.000	₺68.343.391
5	A	BI	251,33	₺66.300.000	₺68.343.391
6	A	BK	251,33	₺60.300.000	₺62.158.468
7	A	BN	251,33	₺63.750.000	₺65.714.799
8	A	BO	251,33	₺69.200.000	₺71.332.770
9	B	T	204,63	₺52.250.000	₺52.772.500
10	B	U	204,63	₺52.250.000	₺52.772.500
11	B	AE	204,63	₺55.000.000	₺55.550.000
12	B	AF	204,63	₺58.300.000	₺58.883.000
13	B	AJ	204,63	₺54.800.000	₺55.348.000
14	B	AN	204,63	₺60.600.000	₺61.206.000
15	B	BS	204,63	₺51.650.000	₺52.166.500
16	B	BT	204,63	₺52.450.000	₺52.974.500
17	B	CJ	204,63	₺60.000.000	₺60.600.000
18	C	D	154,25	₺35.650.000	₺36.006.500
19	C	I	154,25	₺37.150.000	₺37.521.500
20	C	J	154,25	₺36.950.000	₺37.319.500
21	C	Z	154,25	₺39.250.000	₺39.642.500
22	C	BV	154,25	₺38.900.000	₺39.289.000
23	C	BY	154,25	₺38.850.000	₺39.238.500
24	C	CA	154,25	₺38.800.000	₺39.188.000
25	C	CD	154,25	₺39.100.000	₺39.491.000
26	C	CG	154,25	₺38.200.000	₺38.582.000
27	C	CH	154,25	₺39.800.000	₺40.198.000



28	D	B	134,3	₺32.600.000	₺32.926.000
29	D	G	134,3	₺32.600.000	₺32.926.000
30	D	L	134,3	₺33.100.000	₺33.431.000
31	D	M	134,3	₺33.100.000	₺33.431.000
32	D	P	134,3	₺34.650.000	₺34.996.500
33	E	AB	104,7	₺29.200.000	₺29.492.000
34	E	AR	104,7	₺25.700.000	₺25.957.000
35	E	AS	104,7	₺25.750.000	₺26.007.500
36	E	AT	104,7	₺25.800.000	₺26.058.000
37	E	AZ	104,7	₺28.400.000	₺28.684.000
			6.589,81	₺1.723.000.000	₺1.751.517.765

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Konu taşınmazın arsa vasıflı olması sebebi ile değerlemesinde **“Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi”** kullanılmamıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Müşteri talebine istinaden, değerlendirme raporunun sonuç bölümünde yükleniciye isabet edecek 37 adet bağımsız bölümün toplam değeri esas alınarak, sözleşmeden doğan hakkının net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme çalışması kapsamında konu taşınmazların tamamlanması durumundaki değerine ulaşabilmek için **“Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yöntemi” ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi** kullanılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yöntemi ile elde edilen değerlerin uyumlaştırılması sonucu Pazar Yaklaşımı ile elde edilen değerlerin daha somut olduğu kanaat edilmiştir. Rapor sonuç değeri olarak elde edilen bu değerın sözleşmeden kaynaklı Nurol GYO A.Ş.’ye düşecek haklarının değerinin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.



Tablo. 13 Uyumlaştırma Tablosu

37 adet taşınmazın toplam değerleri dikkate alınarak yapılan hesaplamalar sonucu elde edilen uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir.

Ada Parsel	Arsa Payı Yüzölçümü, m ²	Pazar Yaklaşımı, TL	Maliyet Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
4796-1	36.825,78	1.851.950.000	1.723.000.000	1.851.950.000

Her iki yöntem sonucu elde edilen değerlerin birbirine yakın olması ve destekleyici olması göz önüne alınarak uyumlaştırma sonucunda Pazar Yaklaşımına göre taşınmazların değeri **1.851.950.000-TL** olarak belirlenmiştir.

7.2. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Parsel üzerinde yer alan taşınmazların inşaat yapı ruhsatları alınmış olup, henüz inşaat faaliyetlerine başlanmamış ve değerleme günü itibarıyla kat irtifakı tesisi kurulmamıştır. Yasal süreçler devam etmektedir.

7.3. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme raporunun 4.6. başlığında değerlendirilmesi yapılan gayrimenkulün bağlı hak için mevzuat gereği alınmış olan izin ve belgeler ile ilgili ve 4.7. başlığında tapu kayıtlarında devrine ilişkin bir sınırlama olup olmadığı konusunda detaylı bilgiler verilmiştir.

Değerleme konusu parsel üzerinde onaylı vaziyet planına göre inşa edilmiş herhangi bir yapı mevcut olmayıp, yalnızca riskli yapı olarak tescili gerçekleştirilmiş 1 adet ruhsatsız yapı bulunmaktadır. Mevcut durumu itibarı ile 18/1-a maddesine göre Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne alınmasında ve kiraya verilmesinde herhangi bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, büyüklükleri, çevredeki emsaller, imar hakları, bulunduğu bölgenin tercih edilirliliği gibi özellikler değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulmuştur.

8.2. Nihai Değer Takdiri

Tüm bu bilgiler dahilinde değerlemeye konu taşınmazların nihai Pazar değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:



Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda belirtilmiştir. Sonuç özet tablosunda daha somut olduğu kanaati ile Pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunan satış değeri net bugüne indirilerek Nurol GYO'AŞ'nin sözleşmeden kaynaklanan değeri hesaplanmıştır.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	DEĞER(TL)
PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	1.851.950.000.-TL
MALİYET YÖNTEMİ	1.723.000.000.-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER	1.851.950.000.-TL

Tablo. 14 Sonuç Özet Tablo

TOPLAM HASILAT YÜKLENİCİYE KALAN	₺1.851.950.000
TOPLAM MALİYET_TÜM PROJE	₺900.712.413
YÜKLENİCİ İÇİN SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAKKIN DEĞERİ	₺1.851.950.000
İNDİRGEME ORANI	28%
YÜKLENİCİ İÇİN SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAKKIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	580.550.000 ₺
NUROL GYO A.Ş. İÇİN SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAKKIN 1/2 HİSSESİNE DÜŞEN PAYIN DEĞERİ	290.275.000 ₺

İndirgeme oranı taşınmazların ortalama 3 yıllık süreç içerisinde tamamının satılacağı öngörüsü ile 3 yıllık OVP öngörülen enflasyon ortalaması dikkate alınarak belirlenmiştir.

Sonuç olarak;

İzmir İli, Urla İlçesi, Kalabak Mahallesi dahilinde yer alan 77.235,40 m² yüzölçümüne sahip, "ARSA" vasıflı 4796 Ada 1 Parselde yer alan projenin sözleşmeden kaynaklı Nurol GYO A.Ş.'ye düşecek haklarının değeri **K.D.V. Hariç 290.275.000.-TL (İkiyüzdoksanmilyonikiyüzyetmişbeşbinTürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme günü itibariyle 1 \$: 47.70 TL olarak kabul edilmiştir. (07.08.2026)

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nevruz Ercan GÜL Şehir Plancısı 409313	Onur ALKAN Harita Mühendisi 406562	Tayfun ÖZPAK Mimar 400129



9. RAPOR EKLERİ

9.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce SPK kapsamında herhangi bir değerleme raporu düzenlenmemiştir.