

**Tarih: 19.12.2024**

İş bu İzahnamenin bir parçası olan 30.09.2024 Değer ve 20.11 Rapor tarihli Özel 2024 677-678-679-680-681-682-683-684 Sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporlarında yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm yönleriyle gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla.

**Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Yönetim Kurulu Başkanı

**ERDENİZ**  
**BALIKÇIOĞ**  
**LU**

Dijital olarak  
imzalayan ERDENİZ  
BALIKÇIOĞLU  
Tarih: 2024.12.19  
18:25:00 +03'00'



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu

**EGEYAPI**

Özel 2024 - 677/ Rev1

Eylül, 2024(Rev1: Kasım 2024)



<b>Talep Sahibi</b>	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	20.11.2024
<b>Revize Tarihi</b>	27.11.2024
<b>Değerleme Tarihi</b>	30.09.2024
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2024-677/Rev1
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Tapuda; Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Ahmetçe Mahallesi, Kocaalan Mevkii 333 ada 20, 21 ve 24 parselde bulunan "Tarla" vasıflı gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli (50) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı .....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	13
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	21

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	22
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	27
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	29
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	30
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	30
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	30
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	30
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	30
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	30
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	30
7.	SONUÇ.....	30
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	31
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	32
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	33
9.	RAPOR EKLERİ .....	33

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

<u>Talep Sahibi</u>	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024-677 / 20.11.2024–Özel 2024 – 677 Rev1-27.11.2024
<u>Değerleme No ve Tarihi</u>	Özel 2024-677 / 30.09.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Ahmetçe Mahallesi, Kocaalan Mevkii, 333 ada 20, 21 ve 24 parseller P. Kodu: 17862
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Ahmetçe Mahallesi, 333 ada 20, 21 ve 24 parsellerde bulunan “Tarla” nitelikli taşınmazlar
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz hali hazırda boş tarla durumundadır.
<u>İmar Durumu</u>	Konu taşınmazlar, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planına göre 333 ada 20 ve 21 parsellerin “Tarımsal Nitelikli Alan”, 333 ada 24 parselin büyük kısmının “Tarımsal Nitelikli Alan”, yaklaşık 600 m <sup>2</sup> lik kısmının “Orman Alanı” içerisinde kalmaktadır. Taşınmazlar marjinal tarım alanı içerisinde yer almaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazların tapu kayıtlarında kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Toplam Piyasa Değeri KDV Haric</u>	<b>37.966.000,00-TL</b> <b>Otuzyedimilyondokuzyüzaltmışaltıbin Türk Lirası</b>
<u>Toplam Piyasa Değeri KDV Dahil (%10)</u>	<b>45.559.200,00 TL</b>
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin sözleşmesi 01.11.2024 tarihinde olup rapor içerisinde verilen nihai değer ve hesaplamalar 30.09.2024 değerlendirme tarihi dikkate alınarak takdir edilmiştir. Rapor 20.11.2024 tarih, Özel - 2024-677 rapor numarasıyla tanzim edilmiştir. 27.11.2024 tarih, Özel 2024 -677 Rev1 revize edilmiştir.

21 Aralık 2023 tarihli Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'nde sayfa 11, 5. madde, "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.'nin, "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ünvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir" gereği rapor tarihi ile değer tarihi farklılaştırılmıştır. Dönüşüm sonrası güncel tapu kayıtları ve tescil beklenmiş olup raporun eklerinde sunulmuştur.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Ahmetçe Köyü, 333 ada 20, 21 ve 24 parsellerde bulunan "Tarla" vasıflı gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 28.06.2024 tarih, Özel 2024 – 348 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya – ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye \_\_\_\_\_ : 14.000.000,-TL

Ticaret Sicil \_\_\_\_\_ : 256696

Telefon \_\_\_\_\_ : 0 312 467 00 61 Pbx

E-Posta / Web \_\_\_\_\_ : [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr)

Adres \_\_\_\_\_ : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı \_\_\_\_\_ : Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi \_\_\_\_\_ : Altunizade Mahallesi, Kısıklı Caddesi, İnci Çıkmazı Sokak, İnci Ofis İş Merkezi, No:3, K:1, D:7-8 Üsküdar / İSTANBUL

Şirket Amacı \_\_\_\_\_ : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.

Sermayesi \_\_\_\_\_ : Şirketin sermayesi 150.000.000 TL’dir.

Halka Açıklık \_\_\_\_\_ : -

Telefon \_\_\_\_\_ : 0 216 478 48 18

E-Posta \_\_\_\_\_ : [info@egeyapi.com](mailto:info@egeyapi.com)

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Ahmetçe Köyü, 333 ada 20, 21 ve 24 parsellerde bulunan “Tarla” vasıflı gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 2.4 İşin Kapsamı

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



### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Gayrimenkuller; Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Ahmetçe Köyü, 33 ada 20, 21 ve 24 nolu parsellerde bulunmaktadır. Tapu kaydında "Tarla" vasıflı olan gayrimenkuller, İzmir-Çanakkale Yolu'na 410 m, Ayvacık Belediyesi'ne 8,20 km, Ayvacık Devlet Hastanesi'ne 7,00 km, Beyaz Yalılar (Sahil Yolu) Caddesi'ne 5,60 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmazlara ulaşmak için; Ayvacık İlçe Merkezi'nin doğusunda, İzmir-Çanakkale Yolu üzerinde yaklaşık 7,00 km doğu yönde, Troya Tüneli girişine yaklaşık 4,80 km önce sağa tali yola dönüş yapılır. Tali yol üzerinde güney yönde yaklaşık 860 m ilerledikten sonra sola dönülerek doğu yönde yaklaşık 700 m ilerlenerek konu taşınmazlara ulaşılır. Gayrimenkullerin yer aldığı bölgede, boş tarlalar ve çiftlik alanları bulunmaktadır. Bölgenin güneyine ilerledikçe günü birlik tesis alanları ve çeşitli sosyal alanlar yoğunlaşmaktadır.



**Koordinatlar:**

**Enlem: 39.578135 - Boylam: 26.494642**

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

**3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları**

İL – İLÇE	: Çanakkale – Ayvacık
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Ahmetçe Köyü– Kocaalan Mevkii
CİLT - SAYFA NO	: 47 / 4599
ADA - PARSEL	: 333 / 20
YÜZÖLÇÜM	: 37.549,57 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Tarla
TAŞINMAZ ID	: 76782689
MALİK - HİSSE	: EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(1/1)
EDİNME SEBEBİ	: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği
TARİH – YEVMİYE	: 30.01.2024 - 1107

İL – İLÇE	: Çanakkale – Ayvacık
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Ahmetçe Köyü– Kocaalan Mevkii
CİLT - SAYFA NO	: 47 / 4600
ADA - PARSEL	: 333 / 21
YÜZÖLÇÜM	: 350,03 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Tarla
TAŞINMAZ ID	: 76782690
MALİK - HİSSE	: EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(1/1)
EDİNME SEBEBİ	: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği
TARİH – YEVMİYE	: 30.01.2024 - 1107

İL – İLÇE	: Çanakkale – Ayvacık
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Ahmetçe Köyü– Kocaalan Mevkii
CİLT - SAYFA NO	: 47 / 4603
ADA - PARSEL	: 333 / 24
YÜZÖLÇÜM	: 21.877,85 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Tarla
TAŞINMAZ ID	: 76782693
MALİK - HİSSE	: EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(1/1)
EDİNME SEBEBİ	: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği
TARİH – YEVMİYE	: 30.01.2024 - 1107

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden temin edilen Tapu Kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde müşterek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar 30.01.2024 tarihinde tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği işlemine konu olmuştur. Taşınmazların imar durumunda 3 yıllık süreçte bir değişiklik meydana gelmemiştir.

### **3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Çanakkale İl Özel İdaresi İmar Birimi ile yapılan görüşmede taşınmazlardan 333 ada 20 ve 21 parsellin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde Tarımsal Nitelikli Alan, 333 ada 24 parselin büyük kısmının Tarımsal Nitelikli Alan, yaklaşık 600 m<sup>2</sup>lik kısmının Orman Alanı içerisinde kaldığı belirtilmiştir. Taşınmazlar marjinal tarım alanı içerisinde kalmaktadır. Taşınmazların herhangi bir resmi yola cephesi bulunmadığı beyan edilmiştir.

Planı Notu: Tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çitçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 150 m<sup>2</sup>'yi geçemez. Tarımsal amaçlı yapı yapılacak parsellerin 5.000 m<sup>2</sup>'ye kadar büyüklüğe sahip olanları için Emsal: 0,30'dur. 5000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde ise geri kalan parsel alanı için Emsal: 0,10'dur. Parselin tamamı için toplam inşaat alanı 5.000 m<sup>2</sup>'yi geçemez.

Ayrıca taşınmazlar için eko turizm alanı olma potansiyeline ilişkin yapılan görüşmede, asfalt yola cepheli taşınmazların bu konuda avantajlı olduğu, 2021 yılından bu yana bu şekilde sürecin ilerlediği belirtilmiştir.

Ancak 04.06.2024 tarihinde Çanakkale il özel idaresi planlama birimi amiri ile yapılan görüşmede aralarında değerlendirme konusu taşınmazların da bulunduğu 333 ada 3-4-8-9-10-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 ve 91 parsellerin emsal:0,10 hmax:7,50 yapılaşma şartları içinde "Eko Turizm Alanı" yapılması için ilgili evrakların 05.03.2024 tarihinde il genel meclisine gönderildiği beyan edilmiş ancak söz konusu imar planı değişikliğinin il genel meclisinde ekspertiz tarihinde henüz görüşülmediğinden planın onaylanmadığı beyan edilmiştir. Söz konusu taslak planda 333 ada 20 parselin yaklaşık 3877,32 m<sup>2</sup>'lik kısmının yol olarak belirtilen alanda kaldığı, 333 ada 24 parselin ise yaklaşık 918,80 m<sup>2</sup>'lik kısmının park alanı olarak belirtilen alanda kaldığı hesaplanmıştır. Söz konusu plan onaylanmadığından tüm bu durumlar dikkate alınmamıştır.

### **3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkuller için Ayvacık Belediyesinde ve Çanakkale İl Özel İdaresi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Söz konusu taşınmazlar için, hazırlanmış herhangi bir yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar boş tarla olup Ayvacık Belediyesinde ve Çanakkale İl Özel İdaresi'nde yapılan araştırmalarda herhangi bir resmi evraka ulaşılmamıştır. Taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde de parseller üzerinde herhangi bir yapının bulunmadığı görülmüştür.

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

Rapora konu taşınmazlar tarla vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

İşbu değerlendirme belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

### **3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

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

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

###### Çanakkale İli Hakkında

Çanakkale, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık 40. şehridir. Tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Yüzölçümü olarak ülkenin otuzuncu büyük ilidir. Etrafı Balıkesir, Tekirdağ illeri ve Ege Denizi ile çevrilidir.

İl ekonomisinde tarım en önemli faaliyet olmakla beraber son yıllarda tarıma dayalı sanayi kolları gelişme göstermekte ve buna bağlı olarak ekonomide sanayinin payı artmaktadır. 1992 yılında Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi'nin (ÇOMÜ) kurulması ile birlikte şehre gelen öğrenci sayısının artması ilin ekonomisine önemli katkı sağlarken, turizm de şehrin en önemli ekonomik girdileri arasında yer almaktadır.

Çanakkale ilinin yüzölçümü 9.817 km<sup>2</sup>'dir. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuzey batı kısmında Ege Denizi'ne ve Marmara Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Doğuda Balıkesir, kuzeyde Tekirdağ, güneyde ve batıda Ege Denizi ile komşudur. İl dahilinde büyük, küçük bütün akarsuların düzenli bir rejimi yoktur. Sonbahar yağmurlarıyla ve karların erimeye başladığı nisan, mayıs aylarında kabarırlar, bunun dışındaki sürelerde bir kaç yüz litrelik debiye kadar düşerler. Bu düzensizlik yüzünden ilimizdeki akarsulardan ulaşım ve tarım yönünden yararlanma imkanı olmamaktadır. Akarsuların çoğu Kazdağı'ndan doğarlar. Çanakkale'nin akarsuların belli başlıları; Tuzla Çayı, Menderes Çayı, Sarıçay, Kocabaş Çayı, Bayramiç Deresi, Bergaz Çayı ve Kavak Çayı'dır. İl sınırları içinde kalan arazide önemli bir göl yoktur. Mevcut göller Gelibolu Yarımadası'nda ve Gökçeada'da yazın kuruyan tuz gölleri'dir.

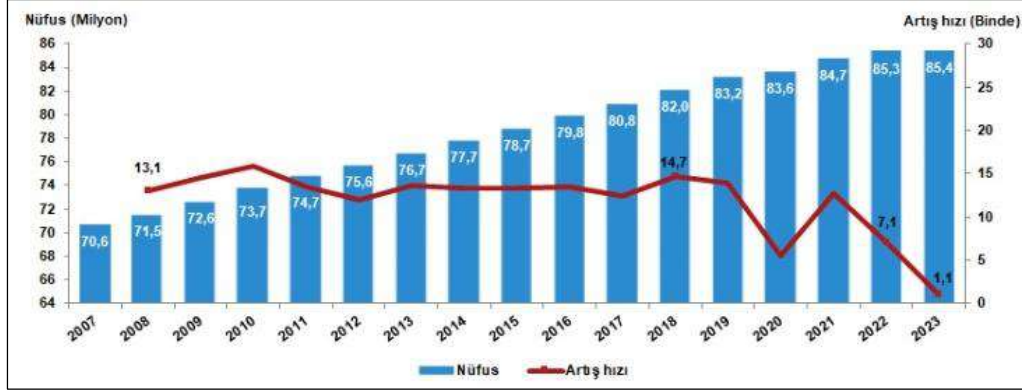
Anadolu Yarımadası'nın en batı noktası Baba Burnu ile Türkiye'nin en batı noktası olan Gökçeada'daki Avlaka Burnu il sınırları içerisindedir. İlin toplam kıyı uzunluğu 671 km.dir. Çanakkale ilinin toprakları, genellikle dağ ve tepelerle kaplı alanların vadilerle parçalanmış engebeli görünüşündedir. En yüksek dağı 1767 metre ile Kaz Dağı'dır. Gelibolu Yarımadası'nda Tekir Dağlarının uzantısı olan Kuru Dağı 726 metre yüksekliktedir. Diğer yüksek dağlar, Kaz dağı dolaylarında yer alır. Biga yöresinde kuzeydoğu, güneybatı yönünde uzanan 500-1000 mt. arasındaki az yüksek sıralar, dalgalı bir görünüm Gelibolu Yarımadası'nda, boğazdan Saroz Körfezine doğru basamak basamak bir yükselme görülür. 400 metreye yaklaşan, tepeler dik yamaçlarla Saroz Körfezine iner. Şehrin rakımı 2 metredir. İl yüzölçümünün % 55'i ormanlıktır. Kalan diğer alan çayır, mera ve tarıma elverişli arazi ile kaplıdır. Akdeniz iklimine özgü bitki topluluğu makiler, defne, kocayemiş, mersin ve çalılıklardan oluşmuştur. Bu ormanlarda karışık cins ağaç toplulukları bulunur. Kızılçam, karaçam, köknar, meşe, kayın türündeki ağaçlar çoğunluktadır. Kuru tipi ormanlara, Kazdağı dolaylarında rastlanır. İç kısımlarda, bozkır görünümlü, cılız otlu, tahıl üretimine elverişli alanlar ile su boylarında her mevsim yeşil kalabilen çayırlara rastlanır. Çanakkale ilinin iklimi, bulunduğu yer nedeniyle geçiş iklimi özellikleri gösterir. Genel karakteriyle Akdeniz iklimi özelliklerini yansıtır. Bunun yanında ilimizin daha kuzeyde bulunması nedeniyle kışları ortalama sıcaklık daha düşüktür. Minimum sıcaklık -4,2 °C ile Şubat ayı, Maksimum sıcaklık +35,8 ile Ağustos ayındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 14.7, ortalama nem oranı ise %72.6'dır. İlimizi çevre illerden ayıran diğer bir özelliği de yılın büyük bir kısmının rüzgarlı geçmesidir. Yıllık egemen rüzgar kuzey rüzgarlarıdır. En çok, poyraz, yıldız, lodos, kible eser. Yıllık ortalama yağış miktarı 662.8 m<sup>3</sup> (Gökçeada) ile 854.9 m<sup>3</sup> (Ayvacık) arasında değişmektedir. Yaz aylarında yağış miktarı oldukça düşüktür. Yağışların en fazla görüldüğü aylar Aralık, Ocak ve Şubat ayları'dır. Karla örtülü gün sayısı en fazla 8 gün kadardır.

Çanakkale ve çevresinde genel olarak Kuzey Anadolu Fay kuşağının Güney Kolu ve orta kolu içerisindeki uzantıları görülmektedir. Biga yarımadası Batı Anadolu graben sisteminin etkilediği bir alanda bulunmaktadır. Gelibolu ve Biga yarımadalarındaki Saroz-Gaziköy kırığı, Etili kırığı, Çan-Biga kırık kuşağı, Sarıköy kırığı ve Yenice-Gönen kırığı meydana getirdikleri depremler nedeni ile diri oldukları bilinen kırık bölgeleridir. Bu faydan başka, Evciler Fayı ilin güneyinde KD-GB uzanımlı bir faydır. Çanakkale merkez olmak üzere ~100 km yarıçaplı bir dairesel alan içerisinde söz konusu tektonik unsurlar etkin rol oynamaktadırlar.

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

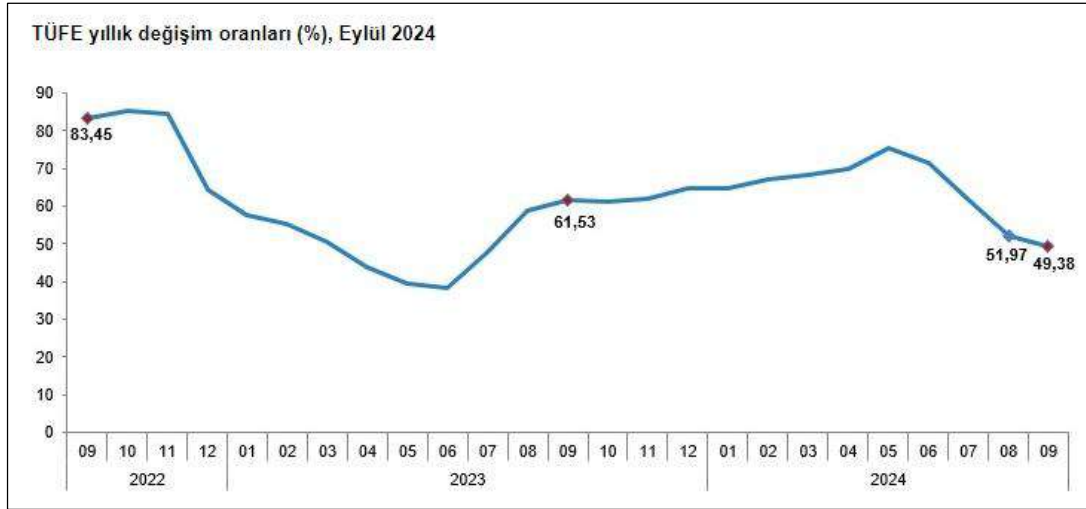
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;



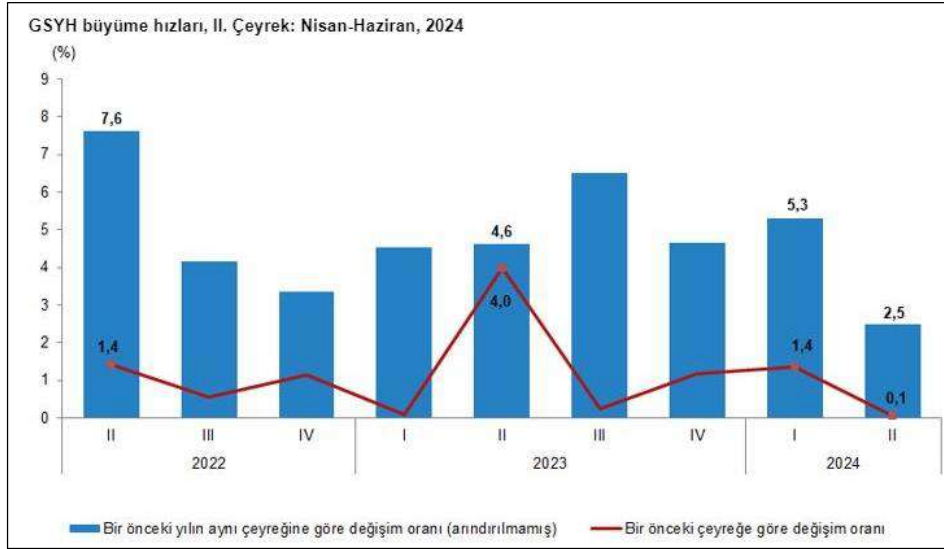
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise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

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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

**Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:**



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

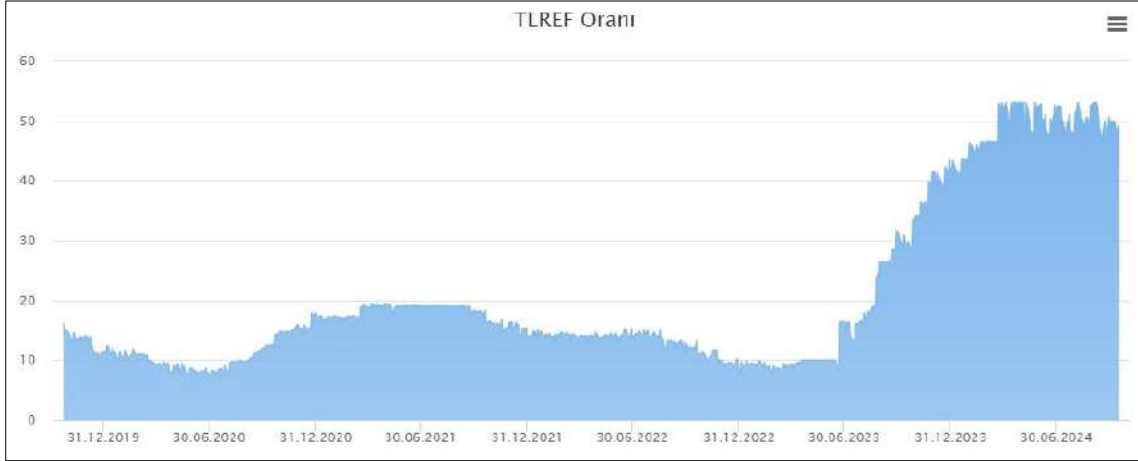
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8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

**Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**

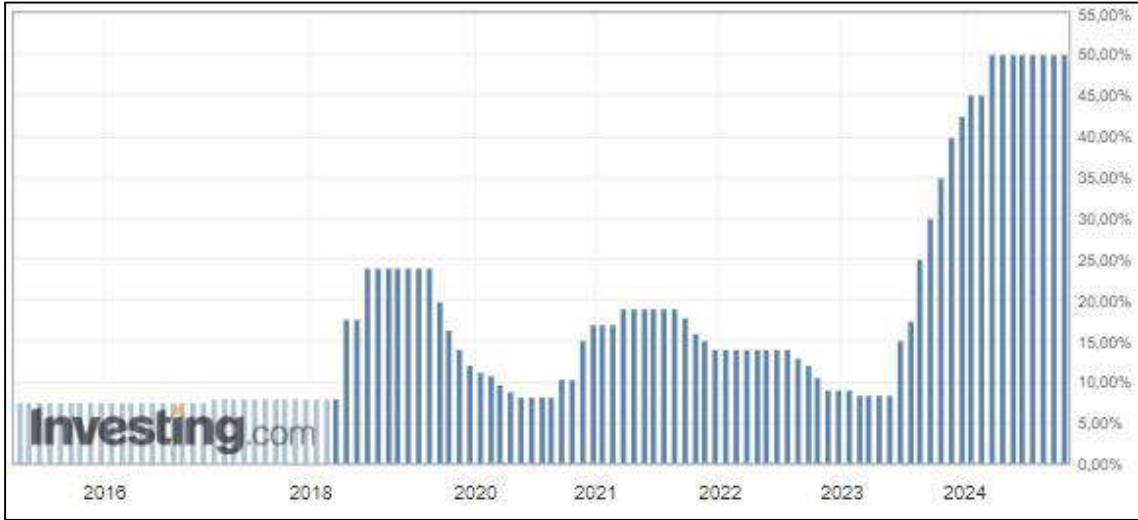
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %33 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %44 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir.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





**Referans Faiz Oran Değişimi;**

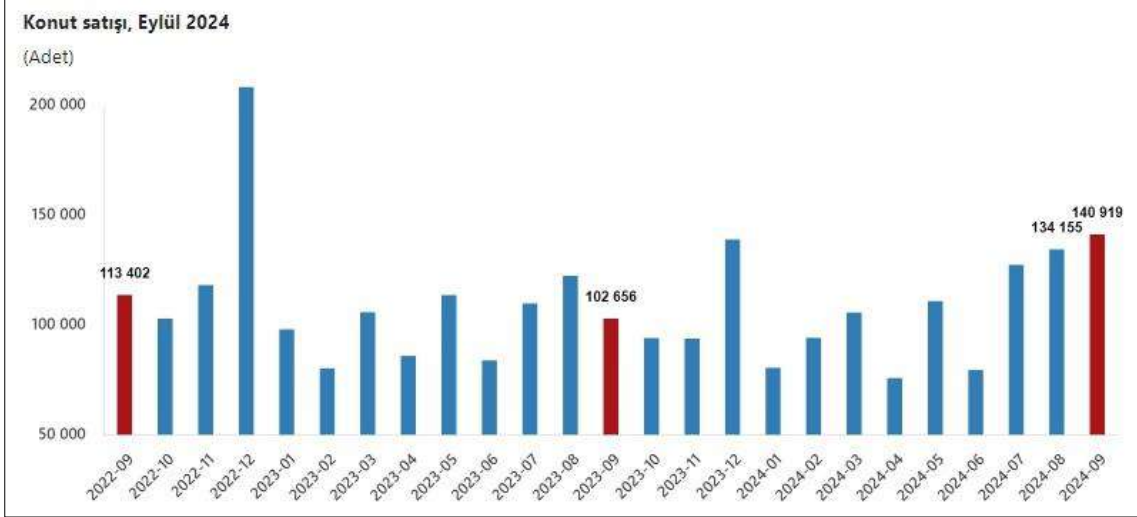
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile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

**Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;**

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

**Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

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

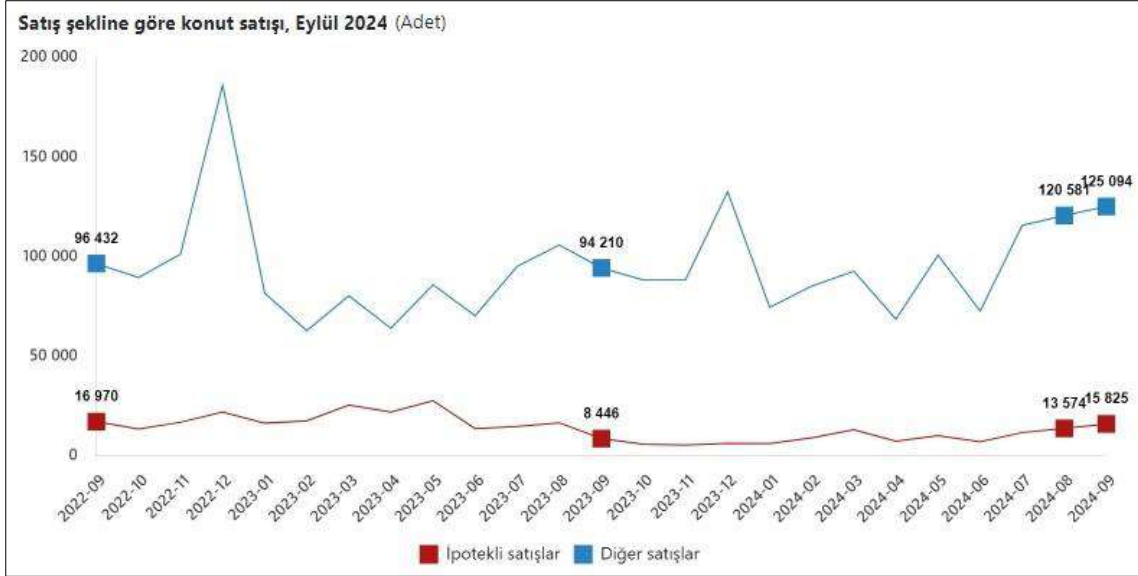


**Konut satış sayısı, Eylül 2024**

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

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

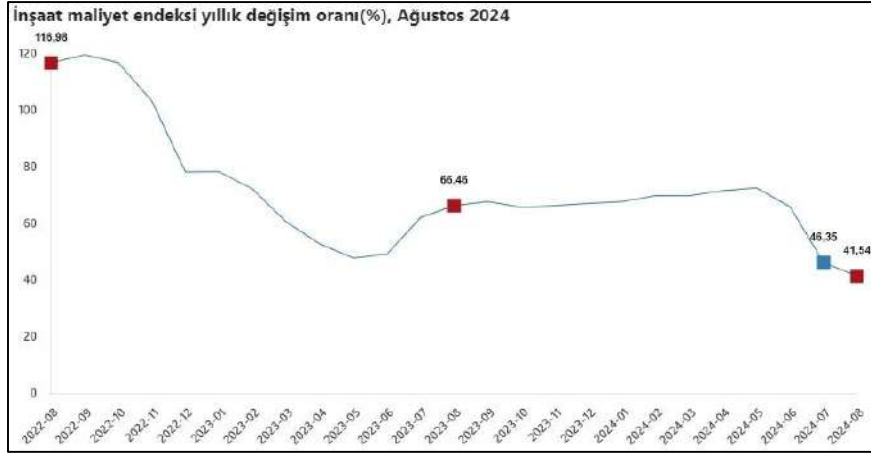
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak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



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



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



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



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

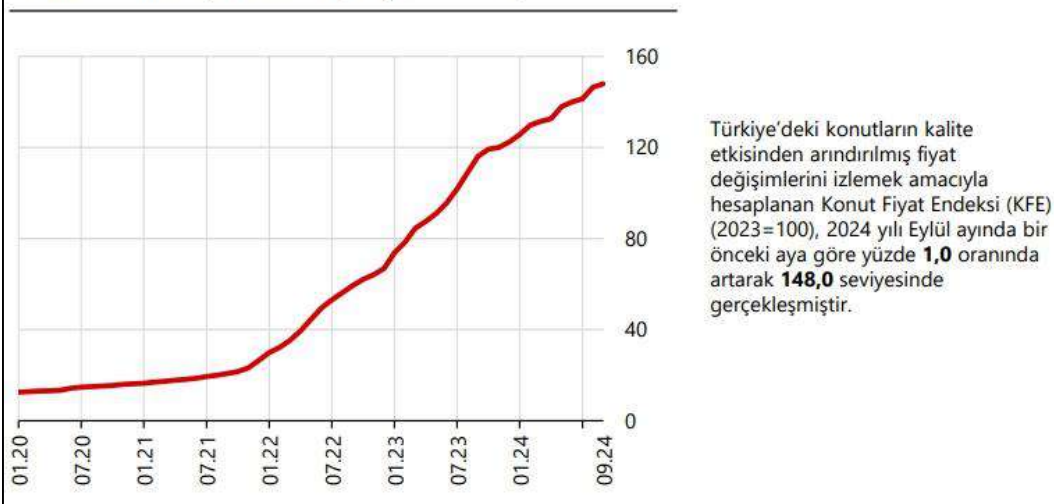


2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

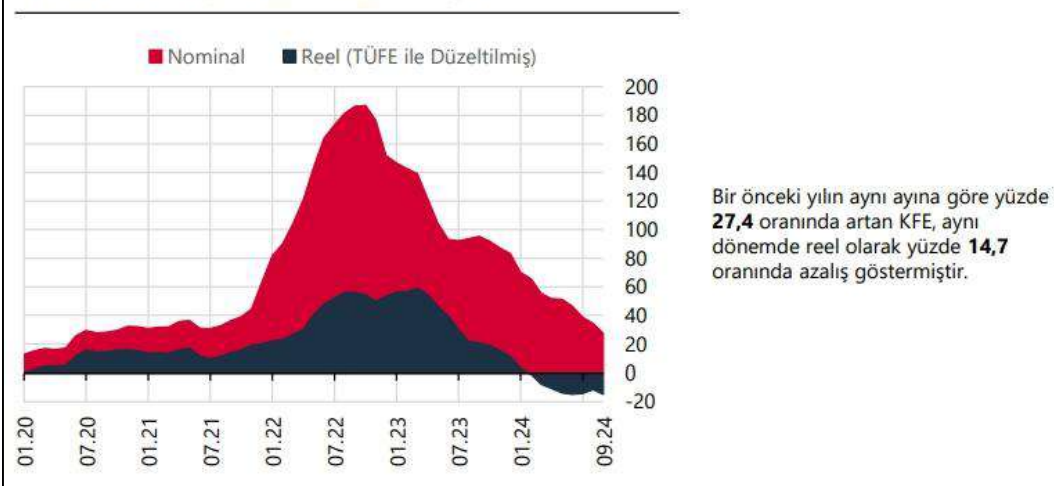
**Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)**

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

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



**Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)**



#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

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

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;**

Değerlemeye konu taşınmazlardan **333 ada 20 parsel** numaralı Tarla vasıflı, tapu kaydına göre 37.549,57 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak amorf forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise az eğimli yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel tüm yönlerden komşu parsellere cephelidir. Parselin doğu ve batı aksı yaklaşık 205 m, kuzey güney aksı ise 245 m civarındadır. Taşınmaz halihazırda boş tarladır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan **333 ada 21 parsel** numaralı Tarla vasıflı, tapu kaydına göre 350,03 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak amorf forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise az eğimli yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel tüm yönlerden komşu parsellere cephelidir. Parselin doğu ve batı aksı yaklaşık 20 m, kuzey güney aksı ise 24 m civarındadır. Taşınmaz halihazırda boş tarladır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan **333 ada 24 parsel** numaralı Tarla vasıflı, tapu kaydına göre 21.877,85 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak amorf forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise az eğimli yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel tüm yönlerden komşu parsellere cephelidir. Parselin doğu ve batı aksı yaklaşık 125 m, kuzey güney aksı ise 211 m civarındadır. Taşınmaz halihazırda boş tarladır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parseller üzerinde ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar hâlihazırda boş tarladır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**[E:1 Satılık Tarla]** Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu ve tarımsal nitelikli alan içerisinde, 9.700 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü olduğu beyan edilen tarla vasıflı gayrimenkul 8.175.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazın resmi yolu bulunmaktadır. Taşınmazlara göre kara yoluna daha yakın konumlu olmasından dolayı daha iyi konumdadır.

İlgilisi: 0 541 847 58 44

**[E:2 Satılık Tarla]** Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu ve tarımsal nitelikli alan içerisinde, 18.283 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü olduğu beyan edilen tarla vasıflı gayrimenkul 15.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazın resmi yolu bulunmaktadır. Taşınmazlara göre yerleşim alanına daha yakın konum da olmasından dolayı daha iyi konumdadır.

İlgilisi: 0 532 472 72 31

**[E:3 Satılık Tarla]** Taşınmazlarla aynı bölgede ve tarımsal nitelikli alan içerisinde,18.300 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü olduğu beyan edilen tarla vasıflı gayrimenkul 17.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazın resmi yolu bulunmaktadır. Taşınmazlara göre Kapaklı köy yerleşik alanına daha yakın olmasından dolayı daha iyi konumdadır.

İlgilisi: 0 543 638 51 39

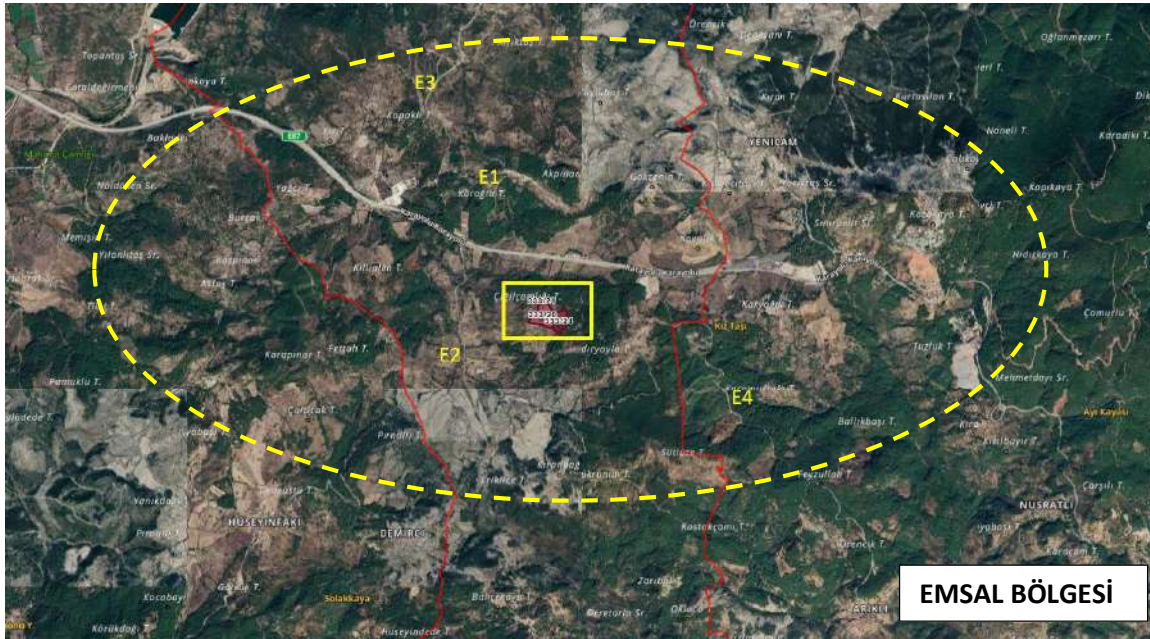
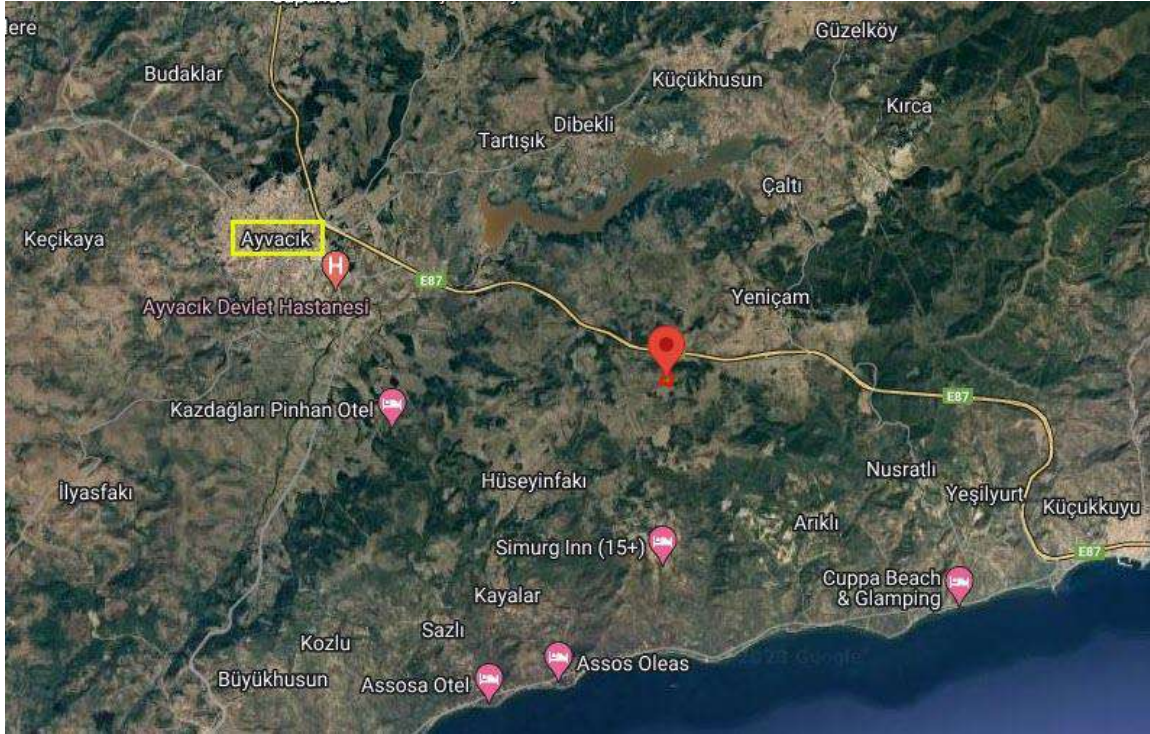
**[E:4 Satılık Tarla]** Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu ve tarımsal nitelikli alan içerisinde, 42.564 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü olduğu beyan edilen tarla vasıflı gayrimenkul 30.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazın resmi yolu bulunmaktadır. Taşınmazlar emsal taşınmaza göre konum bakımından kara yoluna yakın konumda olmasından dolayı avantajlıdır.

İlgilisi: 0 507 66 34 57

**[Beyan]** Taşınmazların bağlı bulunduğu mahalle muhtarı ve komşu mahallelerin muhtarları ile yapılan görüşmede, taşınmazların konumu, büyüklüğü ve imar durumları göz önünde bulundurularak birim fiyatlarının 550-TL/m<sup>2</sup> – 650-TL/m<sup>2</sup> aralığında olacağı belirtilmiştir. Ayrıca taşınmazın çevresinde son dönemlerde eko turizm imarlı alanların fazlaşması, tamamlanan Troya Tüneli ile birlikte değerlerin her geçen gün arttığı belirtilmiştir.

Ahmetçe Köyü Eski Muhtarı: 0 544 868 9791

EMSALE DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	9.700,00m <sup>2</sup>		18.283,00m <sup>2</sup>		18.300,00m <sup>2</sup>		42.564,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	8.175.000 TL		15.500.000 TL		17.000.000 TL		30.000.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	843 TL		848 TL		929 TL		705 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	10%	-	5%	-	15%	-	10%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	10%	-	5%	-	5%	-	5%	+
Resmi Yol şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	548 TL		636 TL		604 TL		705 TL	
Ortalama Birim fiyat	623TL/m <sup>2</sup>							



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

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölge, genel itibarıyla boş tarlalar, güneyinde günü birlik konaklama yapılaşmaları ve turistik amaçlı yapılar bulunmaktadır. Yapılaşmalar genel olarak yakın mahalleler içerisinde genellikle 1-2 katlı yapı yaşı yüksek konut amaçlı yapılar mevcuttur. Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazların konumu ve mevcut durumu da göz önünde bulundurulduğunda **birim m<sup>2</sup> değerinin 550-TL ile 650-TL** aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir. 333 ada 21 parselin ise alanının çok küçük olması dolayısıyla birim değeri yüksek takdir edilmiştir.

Emsaller, 333 ada 20 parsel baz alınarak düzeltme yapılmıştır. Bölgede yapılan inceleme ve görüşmelerde pazarlık payının çok olmadığı ancak azami %5'e kadar pazarlık yapılabileceği anlaşılmış

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

bu sebeple tüm emsaller için %5 pazarlık belirlenmiştir. Emsal 3 hepsi içerisinde en uzak konuma sahiptir. Kullanım alanı şerefiyeleri ise yüzölçümleri dikkate alınarak kendi aralarında %5 ve %10 gibi asgari bazda değer farklılığı yaratmakta olduğundan şerefiye bu yönde uygulanmıştır.

#### **Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların ana yollara yakın olması, boş tarla olması vb. her türlü olumlu faktör ile taşınmazların resmi yola cephesi olmaması, 333 ada 20 ve 24 parsellerin büyük olması durumları dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara değer takdir edilmiştir. 333 ada 24 parselin üst ölçekli planda 600 m<sup>2</sup>'lik kısmı orman alanında kalmaktadır. Taşınmaz Çevre Düzeni Planına göre orman alanı içerisinde kalmaktadır. Özel mülkiyete konu olup tarımsal faaliyete müsait durumdadır. Bu sebeple bu alan değerlemeden çıkarılmadan değer takdiri yapılmıştır.

Ancak Çanakkale il özel idaresi planlama birimi amiri ile yapılan görüşmede aralarında değerlendirme konusu taşınmazların da bulunduğu 333 ada 3-4-8-9-10-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 ve 91 parsellerin "Eko-Turizm Alanı" yapılması için ilgili evrakların 05.03.2024 tarihinde il genel meclisine gönderildiği beyan edilmiş ancak söz konusu imar planı değişikliğinin il genel meclisinde ekspertiz tarihinde henüz görüşülmediğinden planın onaylanmadığı beyan edilmiştir. Bahsi geçen planların kesinleşmemiş olması nedeni ile taşınmazlara tarla değeri takdir edilmiş olup iş bu raporun söz konusu planların kesinleşmesi halinde taşınmazların değerlerinde değişim olacağından yenilenmesi önerilir.

Emsal düzeltme tablosu 333 ada 20 parsel baz alınarak hesaplanmış olup elde edilen değer direkt takdir edilmiştir. 21 parselin alanının çok küçük olması dolayısıyla %20 pozitif şerefiye uygulanarak takdir yapılmıştır. 24 parsel ise %5'lik pozitif bir fark yansıtılmıştır.

Taşınmaz	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmaz Değeri (TL)
333 ada 20 Parsel	37.549,57	623,00	23.393.382,11
333 ada 21 Parsel	350,03	747,60	261.682,43
333 ada 24 Parsel	21.877,85	654,15	14.311.395,58
TOPLAM~			37.966.460,12
<b>YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER</b>			<b>37.966.000,00</b>

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara tapu yüzölçümü dikkate alınarak toplam tarla değeri (K.D.V hariç) **37.966.000,00- TL** olarak takdir edilmiştir.

#### **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

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

Rapora konu taşınmazların mahallinde yapılan incelemede parseller üzerinde herhangi bir yapının bulunmadığı görülmüştür. Değerleme aşamasında bu yöntem kullanılmamıştır.

#### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Rapora konu taşınmazların mahallinde yapılan incelemede parseller üzerinde herhangi bir yapının bulunmadığı görülmüştür. Değerleme aşamasında bu yöntem kullanılmamıştır.

### **5.3 Gelir Yaklaşımı**

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### **→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup

olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Rapora konu taşınmazların tarla vasıflı olması nedeni ile gelir yöntemi kullanılmamıştır.

**Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gereçekler**

Rapora konu taşınmazların tarla vasıflı olması nedeni ile gelir yöntemi kullanılmamıştır.

**Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Rapora konu taşınmazların tarla vasıflı olması nedeni ile gelir yöntemi kullanılmamıştır.

**5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

**Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede tarla vasıflı gayrimenkuller için kira piyasası oluşmamıştır. Bu nedenle taşınmazlar için kira bedeli belirlenmemiştir.

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

Rapora konu taşınmazlar tapu kaydına göre tarla vasıflıdır. Taşınmazlar tarımsal nitelikli alan içerisinde yer almaktadır. Bu sebeple proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

**Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Rapora konu taşınmazlar tapu kaydına göre tarla vasıflıdır. Taşınmazlar tarımsal nitelikli alan içerisinde yer almaktadır. Bu sebeple proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

**Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Rapora konu taşınmazlar tapu kaydına göre tarla vasıflıdır. Taşınmazlar tarımsal nitelikli alan içerisinde yer almaktadır. Bölgede asfalt yola cepheli tarla vasıflı taşınmazlar için eko turizm alanı olması durumları söz konusudur. Taşınmazların imar planında belirtilen lejantlarına göre kullanılması uygundur.

**Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Söz konusu taşınmazlar tarla vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazlara pazar analizi yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmazların tarla vasıflı olması sebebi ile 'Gelir Yöntemi' ve 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

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

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

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

Rapora konu taşınmazlar mahallinde tarla olarak kullanılmakta olup parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlar için alınması gereken herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

### 6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazların tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar raporun 3.3 başlığı altında açıklanmıştır.

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

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsellerin mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiştir. Söz konusu durum taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde "Arazi" olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Ahmetçe Mahallesi, 333 ada 20, 21 ve 24 nolu parsellerde bulunan "Tarla" vasıflı gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

Yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazlarında aralarında bulunduğu toplamda 16 adet taşınmazın imar planı değişikliği için çalışmaların yürütüldüğü ancak rapor içerisinde de bahsedilen planların değerlendirme tarihinde kesinleşmediği anlaşılmıştır. Söz konusu imar planı değişikliğinin kesinleşmesi ile taşınmazların değerinde değer farklılığının olacağı aşikardır. Tüm bu sebeplerden ötürü plan değişikliğinin kesinleşmesinden sonra değerlendirme raporunun revize edilmesi ivedilikle tavsiye edilir.



## 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar yaklaşımı yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen hali hazır değeri şu şekildedir;

Rakamla; **37.966.000,00-TL** ve Yazıyla **Otuzyedimilyondokuzyüzdoksanaltıbin Türk Lirası'dır.**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 45.559.200,00 -TL dir.*

*( KDV Oranı: 29.03.2022 tarih, 5359 sayılı karar ile arsa-araziler için %8 olarak belirlenen KDV oranı, 07.07.2023 tarih, 7346 sayılı karar ile %10 olarak değiştirilmiştir.)*

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

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

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Tapu Belgeleri,

Δ İmar Görüntüleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çamlıyaka Projesi İçerisinde Yer Alan 5 Adet Bağımsız Bölümün  
Değerleme Raporu

# EGEYAPI

Özel 2024 - 679/ Rev1

Eylül, 2024(Rev1: Kasım 2024)



<b>Talep Sahibi</b>	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	20.11.2024
<b>Revize Tarihi</b>	27.11.2024
<b>Değerleme Tarihi</b>	30.09.2024
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2024 – 679/Rev1
<b>Raporun Konusu</b>	İstanbul, Çekmeköy, Çamlıyaka Projesi, 5 adet Bağımsız Bölüm Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 108 Ada 74 parsel F blok 5, 8 ve 9 bağımsız bölüm numaralı, 108 ada 75 parsel C blok 5 bağımsız bölüm numaralı ve D blok 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların Türk Lirası cinsinden değer tespiti.

➤ İş bu rapor, Seksen Üç (83) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı .....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	11
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	12
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	12
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	13
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	14

4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	14
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	15
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	23
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	23
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	24
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	24
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....	24
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	25
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	27
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	32
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	33
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	34
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	36
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	36
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	36
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	36
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	36
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	36
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi .....	36
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	36
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	37
7.	SONUÇ .....	38
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	38
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	38
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	39
9.	RAPOR EKLERİ .....	39

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

<u>Talep Sahibi</u>	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 679 / 20.11.2024 - Özel 2024 – 679 Rev1-27.11.2024
<u>Değerleme No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 679 / 30.09.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, 108 Ada 74 parsel F blok 5, 8 ve 9 bağımsız bölüm numaralı, 108 ada 75 parsel C blok 5 bağımsız bölüm numaralı ve D blok 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların adil piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Merkez Mahallesi, Çavuşbaşı Caddesi Çamlıyaka Projesi Çekmeköy/İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, Taşlıca Mevkii 108 Ada 74 parselde, “5 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası” nitelikli ana taşınmazda F blokta konumlu, 5 bağımsız bölüm numaralı “Ofis” nitelikli, 8 bağımsız bölüm numaralı “1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan” nitelikli, 9 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli, 108 Ada 75 parselde “C ve D Blok 5 katlı Betonarme Apartman ve Arsası” nitelikli ana taşınmazda C blokta konumlu, 5 bağımsız bölüm numaralı “Çatıda Piyesi Olan Konut” nitelikli, D blokta konumlu 12 bağımsız bölüm numaralı, “2. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan” nitelikli, 5 adet taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Mahallinde parseller üzerinde ticari ve konut amaçlı kullanılan Çamlıyaka Projesi bulunmaktadır. Taşınmazlar niteliklerine uygun olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	20.02.2022 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Çekmeköy Uygulama İmar Planı kapsamında, 108 ada 74 parsel “Ticaret ve Konut” 108 ada 75 parsel bir kısmı “Ticaret ve Konut” bir kısmı “Konut” Ticaret ve Konut alanları Blok nizam Hmax: 4 Kat, Konut alanları Kaks: 0,80 Hmax: 2 Kat yapılaşma şartlarına haizdir
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların değerlendirme tarihi itibari ile herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Toplam Piyasa Değeri</u>	<b>249.797.000,00 TL</b> <b>(ikiyüzkırkdokuzmilyonyediüzdoksanyedibin Türk Lirası)</b>
<u>Toplam Piyasa Değeri KDV Dahil (%20)</u>	<b>299.756.400,00 TL</b>
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin sözleşmesi 01.11.2024 tarihinde olup rapor içerisinde verilen nihai değer ve hesaplamalar 30.09.2024 değerlendirme tarihi dikkate alınarak takdir edilmiştir. Rapor 20.11.2024 tarih, Özel - 2024-679 rapor numarasıyla tanzim edilmiştir. 27.11.2024 tarih, Özel 2024 -679/Rev1 revize edilmiştir.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, Taşlıca Mevkii 108 Ada 74 parselde, "5 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda F blokta konumlu, 5 bağımsız bölüm numaralı "Ofis" nitelikli, 8 bağımsız bölüm numaralı "1. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN" nitelikli, 9 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli, 108 Ada 75 parselde "C ve D Blok 5 katlı Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda C blokta konumlu, 5 bağımsız bölüm numaralı "ÇATIDA PİYESİ OLAN KONUT" nitelikli, D blokta konumlu 12 bağımsız bölüm numaralı, "2. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN" nitelikli, 5 adet adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu taşınmazların da konumlu olduğu, 108 ada 74 parsel, 108 ada 75 parsel ve 108 ada 76 parsellerde konumlu Çamlıyaka projesinde yer alan toplam 31 adet bağımsız bölümün değer tespitini içeren 30.11.2022 tarih, Özel 2022 – 1302 sayılı, 19.04.2023 tarih 2023 – 0367 sayılı, 19.04.2023 tarih (Değer Tarihi: 31.03.2023) Özel 2023 – 0368 sayılı ve 29.09.2023 tarih, Özel 2023 – 1376 sayılı, 100.175.000,00-TL tutarlı, Özel 2023 – 1626 sayılı, 161.750.000,00-TL tutarlı ve Özel 2024 – 350 sayılı, 192.342.000,00-TL şirketimiz tarafından hazırlanmış altı adet değerlendirme raporu bulunmaktadır.



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

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL

Ticaret Sicil : 256696

Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx

E-Posta / Web : [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr)

Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Altunizade Mahallesi, Kısıklı Caddesi, İnci Çıkmazı Sokak, İnci Ofis İş Merkezi, No:3, K:1, D:7-8 Üsküdar / İSTANBUL

Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.

Sermayesi : Şirketin sermayesi 150.000.000 TL'dir.

Halka Açıklık : -

Telefon : 0 216 478 48 18

E-Posta : [info@egeyapi.com](mailto:info@egeyapi.com)

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, Taşlıca Mevkii 108 Ada 74 parselde, "5 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda F blokta konumlu, 5 bağımsız bölüm numaralı "Ofis" nitelikli, 8 bağımsız bölüm numaralı "1. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN" nitelikli, 9 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli, 108 Ada 75 parselde "C ve D Blok 5 katlı Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda C blokta konumlu, 5 bağımsız bölüm numaralı "ÇATIDA PİYESİ OLAN KONUT" nitelikli, D blokta konumlu 12 bağımsız bölüm numaralı, "2. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN" nitelikli, 5 adet değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.

### 2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz Merkez Mahallesi'nde, Çavuşbaşı Caddesi, Ertuğrul Gazi Caddesi ve Durmuşoğlu Caddesi kesişiminde konumlandır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Bölge ana arterlerde ticari ara arterlerde konut nitelikli gelişmiştir. Taşınmaza yakın konumda çeşitli özel okullar, Çekmeköy Atlı Binicilik Kulübü, çeşitli villa siteleri ve Yeni Çekmeköy Merzarlığı bulunmaktadır. Taşınmaz Şile Otoyoluna yaklaşık 1,75 km. Kuzey Marmara Bağlantı yoluna yaklaşık 1 km. mesafededir.



#### Koordinatlar

Koordinat Listesi				
Sıra No	Ada	Parsel	Enlem	Boylam
1	108	74	41.0460	29.1779
2	108	75	41.0466	29.1777

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

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Çekmeköy
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Çekmeköy - / - Taşlıca
ADA - PARSEL	: 108 / 74
CİLT – SAHİFE NO	: TABLO 1
YÜZÖLÇÜM	: 3.296,56 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 5 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: TABLO - 1
TAŞINMAZ ID	: TABLO 1
ARSA PAY/PAYDA	: TABLO 1
MALİK - HİSSE	: EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ - TARİH-YEVMIYE	: TABLO – 1

TABLO - 1												
Sıra No	BB No	Kat	Blok	Nitelik	Cilt	Sayfa	Arsa Pay/Payda	Taşınmaz ID	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye	
1	5	1	F	OFİS	437	46592	2390072/65931200	109216817	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	45321	2481	
2	8	1. BODRUM	F	1. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN	473	46595	19261408/65931200	109216820	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	45321	2481	
3	9	ZEMİN	F	DÜKKAN	473	46596	10120936/65931200	109216821	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	45321	2481	

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

İL – İLÇE	: İstanbul - Çekmeköy
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Çekmeköy - / - Taşlıca
ADA - PARSEL	: 108 / 75
CİLT – SAHİFE NO	: TABLO – 2
YÜZÖLÇÜM	: 4.438,04 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: C ve D Blok 5 katlı Betonarme Apartman ve Arsası
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: TABLO – 2
TAŞINMAZ ID	: TABLO – 2
ARSA PAY/PAYDA	: TABLO - 2
MALİK - HİSSE	: EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
EDİNME SEBEBİ - TARİH-YEVMIYE	: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği – 30.01.2024 - 2481

TABLO - 2								
Sıra No	BB No	Kat	Blok	Nitelik	Cilt	Sayfa	Arsa Pay/Payda	Taşınmaz ID
1	5	2	C	ÇATIDA PİYESİ OLAN KONUT	472	46567	183148/4438040	109216717
2	12	1. BODRUM	D	2. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN	473	46851	188770/4438040	109216731

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıt bulunmaktadır.

#### **Beyan (Müştereken):**

-KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (T:24.02.2023 – Y:4448) **(C ve D Bloklarda konumlu taşınmazlar üzerinde)**

-Yönetim Planı Değişikliği : 16.12.2021( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (T:30.12.2021 – Y:32626) **(Tüm taşınmazlar üzerinde)**

-Yönetim Planı : 16/04/2020( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(T:15.05.2020 – Y:8443) **(C ve D Bloklarda konumlu taşınmazlar üzerinde)**

-Yönetim Planı : 16/04/2020( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (T:15.05.2020 14:43 – Y:8444) **(F blokta konumlu taşınmazlar üzerinde)**

-KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.)(T: 01-02-2023 16:36 – Y:2717)**(108 ada 74 parselde konumlu taşınmazlar üzerinde)**

#### **Şerhler Hanesinde:**

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

- 120000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(T:25.03.2022 10:32 – Y:8158) (**F blok 9 Nolu taşınmaz üzerinde**)

-1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( TEDAŞ lehine 12264 nolu trafo merkezi ve kablo geçiş yeri için 99 yıllığına kira şerhi ) (T:05.04.2019 – Y:5749) (**C ve D Bloklarda konumlu taşınmazlar üzerinde**)

**İrtifaklar Hanesinde:**

- Diğer İrtifak Hakkı : M:Krokide B1 otopark katında A ile gösterilen kısım üzerinde 75 parsel aleyhine 76 parsel lehine H:B ile gösterilen 184,75 m<sup>2</sup>lik kısmında 76 parsel aleyhine 75 parsel lehine otopark geçiş ve otopark kullanım amacıyla daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir.( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (T:31.12.2018 – Y:23114) (**C ve D Bloklarda konumlu taşınmazlar üzerinde**)

**Eklenti Bilgileri:**

-1. BODRUM KATTA DEPO (T:15.05.2020 – Y:8443) (**C Blok 5 numaralı, D Blok 10 numaralı taşınmaz**)

**Rehinler Hanesinde:**

-QNB FİNANSBANK ANONİM ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 179490000.00 TL bedelle 13.06.2024 tarih, 13513 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.(108 ada 75 parsel C blok 5 numaralı bağımsız bölüm)

-QNB FİNANSBANK ANONİM ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 179490000.00 TL bedelle 13.06.2024 tarih, 13513 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (108 ada 75 parsel D blok 12 numaralı bağımsız bölüm)

-QNB FİNANSBANK A.Ş. lehine 1/0 dereceden 203850000.00 TL bedelle 13.06.2024 tarih, 13506 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.( 108 ada 74 parsel F blok 5, 8, 9 numaralı bağımsız bölüm)

**\*Yönetim planı beyanı: ana taşınmazın yönetimi ile alakalı unsurların belirlendiğini gösteren beyandır.**

**\*\*Yönetim planı değişikliği: yönetim planında değişikliğe gidildiğini gösterir beyandır.**

**\*\*\*KM ne çevrilmiştir: Kat mülkiyeti kat irtifakına dayalı olarak doğrudan kurulabileceği gibi, taraflarca gerçekleştirilecek olan bir hukuki işlemle veya bunun mümkün olmaması halinde mahkeme kararıyla da kurulabilmekte olup, taşınmazın kat irtifakından kat mülkiyetine geçildiğini belirtir beyandır.**

**\*\*\*25.03.2022 tarih, 8158 yevmiye numaralı takyidat kiracısı tarafından kullanılmakta olan taşınmazın kira sözleşmesinin tapuya tescil edildiğini gösterir beyandır.**

**\*\*\*\*31.12.2018 tarih, 23114 yevmiye numaralı takyidat Gayrimenkulün bulunduğu parsel içerisinde trafo alanı veya üzerinden geçen elektrik hattı için konulan şerhtir. Sembolik bedel karşılığıdır.**

**\*\*\*\*\*Taşınmazlar üzerinde yer alan kayıtların taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir olumsuz etkisi yoktur.**

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

Değerleme konusu taşınmazların tamamı 30.01.2024 tarihinde, 2481 yevmiye numarası ile, "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" işleminden EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.. mülkiyetine geçmiştir. Parseller üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir. 12.05.2017 tasdik tarihli Çekmeköy Uygulama İmar Planı, İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 30.10.2020 tarihli ve E:2019/9 K:2020/1429 sayılı kararı ile iptal edilmiş, 20.02.2022 tasdik tarihi ile yeniden güncellenerek onaylanmıştır.

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

### 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

20.02.2022 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Çekmeköy Uygulama İmar Planı kapsamında, 108 ada 74 parsel "Ticaret ve Konut" 108 ada 75 parsel bir kısmı "Ticaret ve Konut" bir kısmı "Konut" Ticaret ve Konut alanları Blok nizam Hmax: 4 Kat, Konut alanları Kaks: 0,80 Hmax: 2 Kat yapılaşma şartlarına haizdir.

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

Söz konusu gayrimenkul için Çekmeköy Belediyesi imar servisinde yapılan incelemeler neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.

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

Taşınmazların bulunduğu 108 ada 74 ve 75 parsel için Ege Yapı A.Ş. yüklenici olarak, Ege Yapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iş sahibi olarak 31.12.2019 tarihinde paylaşım protokolü imzalamıştır.

Taraflar arasında 31.12.2019 tarihinde Beyoğlu 19. Noteri'nde imzalanan 35150 numaralı Kat Karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. İlgili sözleşme ve paylaşım protokolleri rapor ekinde verilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak yüklenici sıfatıyla Ege Yapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. ile arsa sahipleri sıfatıyla Ege Yapı A.Ş. arasında 31.12.2019 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre arsa üzerinde Yüklenici tarafından inşa edilecek yapılar, yapının türüne göre aşağıda gösterilen oranlara göre arsa sahipleri ve yüklenici arasında paylaşılacaktır: - Yüklenici %45, arsa sahipleri %55, Taraflar 21.12.2019 tarihli paylaşım protokolü ile hasılat paylaşımının nasıl paylaşılacağını karara bağlamışlardır.

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

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

Konu taşınmazlar için alınmış belge detayları şu şekildedir;

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Detayları															
Sıra No	Ada	Parsel	Blok	Belge Adı	Belge Tarihi	Belge No	Veriliş Amacı	B.B Sayısı	Alan (m2)	Ortak Alan (m2)	Toplam Alan (m2)	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	108	74	D	Yeni Yapı Ruhsatı	29.09.2017	2017/8632	Ofis ve işyeri	10	1.793,74	5.794,65	7.996,52	2	3	5	IIIB
							Mesken	1	408,13						
2	108	74	F	Yeniden Ruhsatı	28.07.2022	2022/4397	Ofis ve işyeri	11	2.854,10	4.522,56	7.616,16	2	3	5	VA
							Mesken	1	239,5						
3	108	74	F	Yapı Kullanma İzin Belgesi	2.12.2022	2022/7810	Ofis ve işyeri	11	2.854,10	4.522,56	7.616,16	2	3	5	VA
							Mesken	1	239,5						
4	108	75	D	Yeniden Ruhsatı	28.07.2022	2022/4396	Ofis ve işyeri	14	3.126,56	3.904,12	7.964,75	2	3	5	IIIB
							Mesken	4	934,07						
5	108	75	D	Yeni Yapı Ruhsatı	30.09.2017	2017/8633	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	108	75	D	Yapı Kullanma İzin Belgesi	2.12.2022	2022/7811	Ofis ve işyeri	3.126,56	3.126,56	3.904,12	7.964,75	2	3	5	IIIB
							Mesken	934,07	934,07						
7	108	75	C	Yeni Yapı Ruhsatı	30.09.2017	2017/8633	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	108	75	C	Yeniden Ruhsatı	28.07.2022	2022/4396	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	108	75	C	Yapı Kullanma İzin Belgesi	2.12.2022	2022/7811	Mesken	6,00	997,96	1.468,12	2.702,46	2	3	5	IIIB
							Konut	1	236,38						

\*Konu taşınmazlar için gerekli tüm izinler alınmış olup, yasal gerekliği olarak belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

\*\*D Blok Yeni Yapı Ruhsatı, C Blok Yeni Yapı Ruhsatı ve C Blok Yeniden Ruhsatı görseline ulaşılamamış olup, bahsi geçen evrak detayları Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinden okunmuştur.

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

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

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Burhaniye Mahallesi, Tunuslu Mahmut Paşa Caddesi, Gedik Sokak No:5 İç Kapı No: 4 Üsküdar/ İstanbul adresli Atlas İstanbul Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

**3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili olarak hazırlanan projeler tarafımıza gönderilmiştir. Değerleme bu projelere istinaden yapılmıştır. Taşınmazlara ait proje ile ilgili bazı bilgiler aşağıda verilmiştir.

Çamlıyaka Projesi Ofis, Konut, Dükkan ve Sosyal Tesis nitelikli ünitelerden oluşmaktadır. 108 ada 74 parsel üzerinde 1 adet blok, 108 ada 75 parsel üzerinde 2 adet blok, 108 ada 76 parsel üzerinde 5 blok olmak üzere toplam 8 adet blok bulunmaktadır.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Söz konusu parsel üzerinde yer alan taşınmazlara ilişkin enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

###### İstanbul İli Hakkında

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ,



güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu. İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3.000, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir dünya kentidir. İstanbul Roma, Bizans ve Osmanlı döneminde başkent olarak kullanılmıştır. Şehir çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsattım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

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

##### Δ Nüfus;



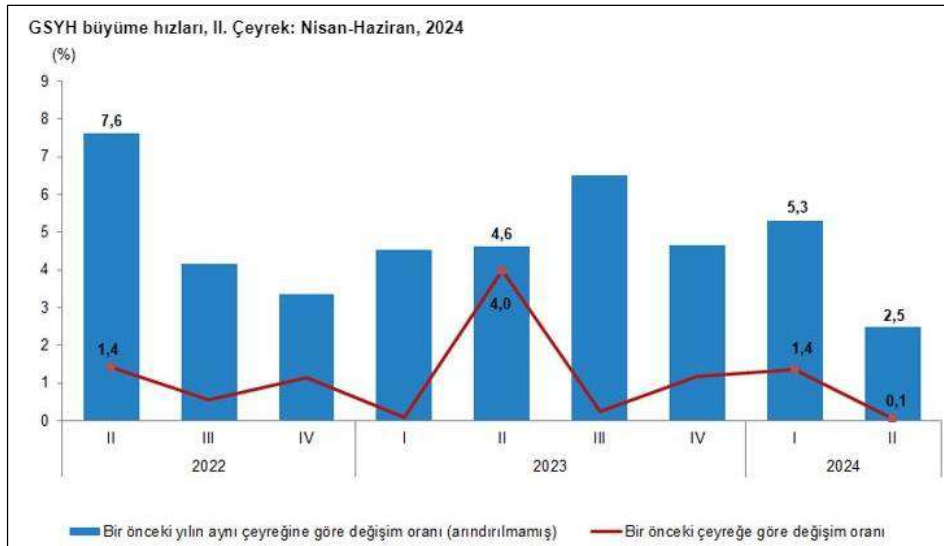
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise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

### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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

### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki,

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

idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,8 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,6 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,7, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,5 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,04 artarken ithalatı %5,7 azaldı. (TUİK)

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

#### Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

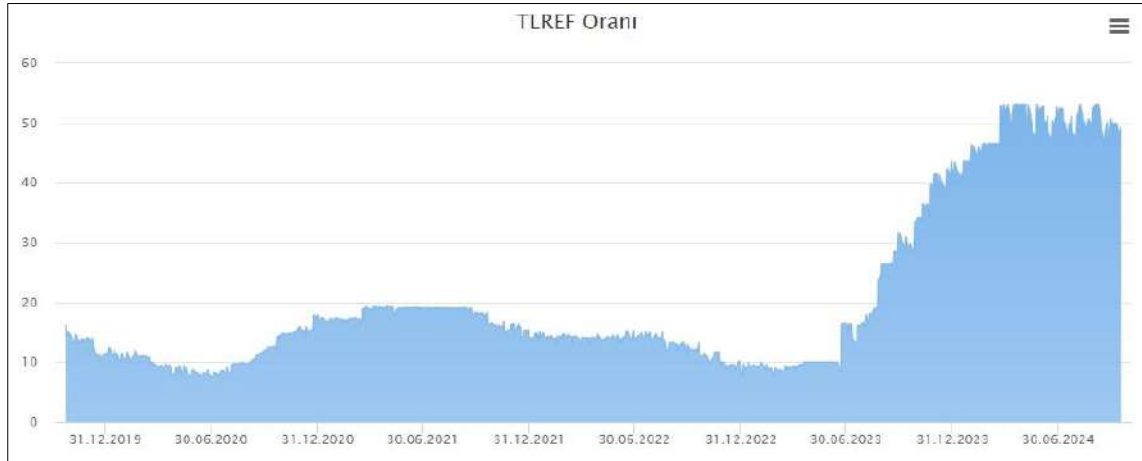
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %33 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %44 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir.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



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



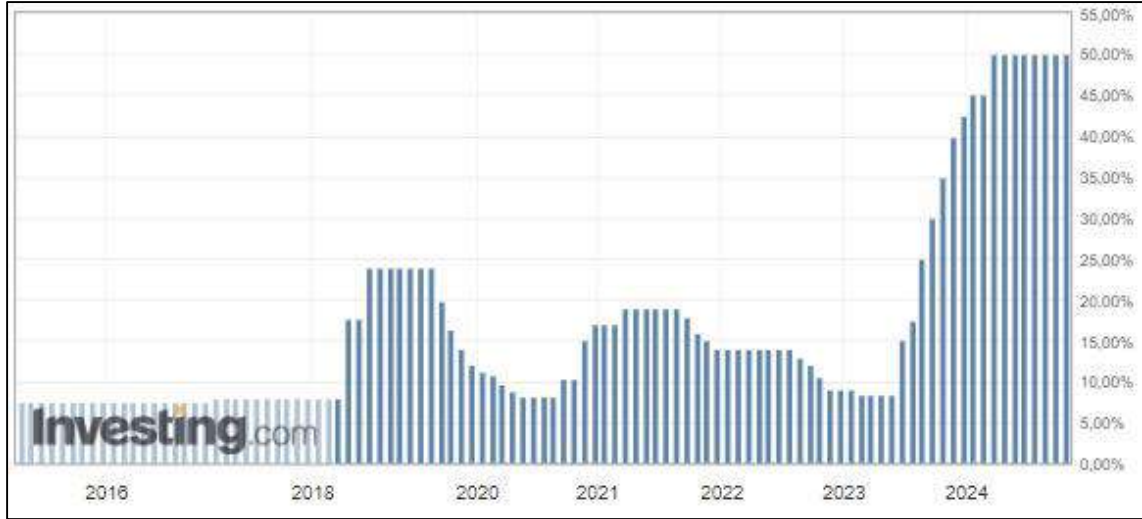
### Referans Faiz Oran Değişimi;



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

### Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;

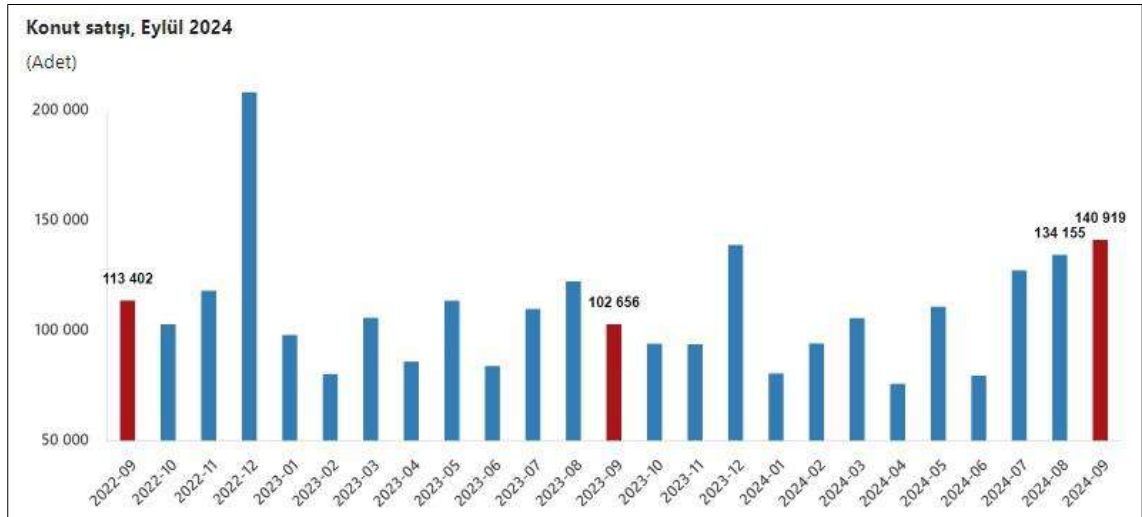
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



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

#### **Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

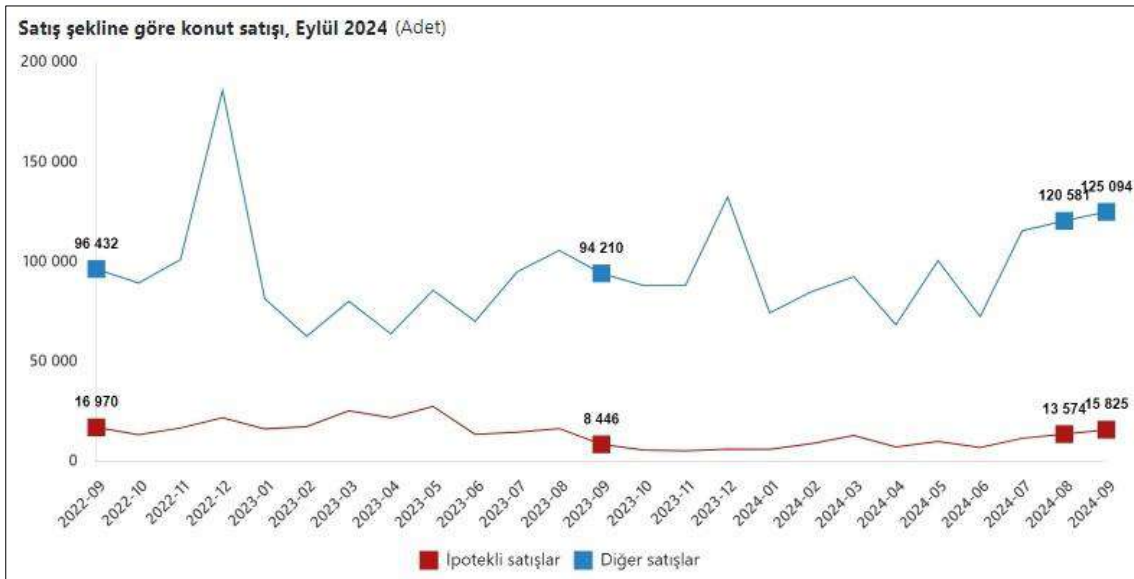
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82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



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

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

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



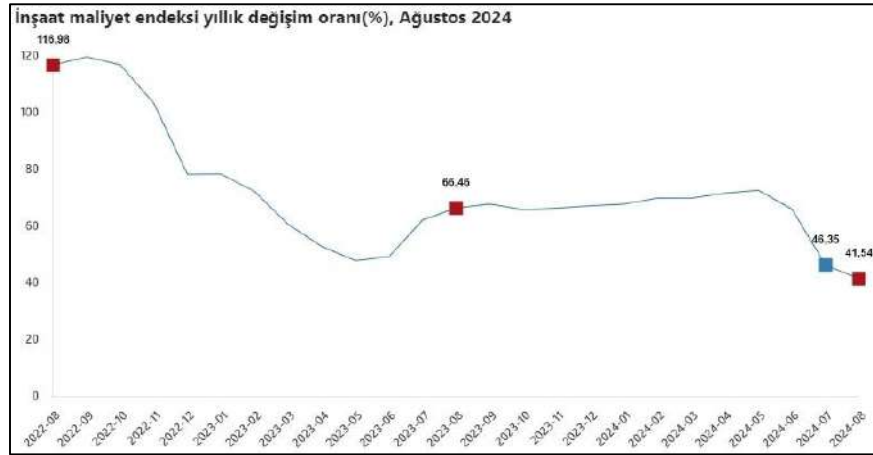
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçümü %30,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 14,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 6,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 5,6 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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

Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 18,0 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,2 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)



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



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



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

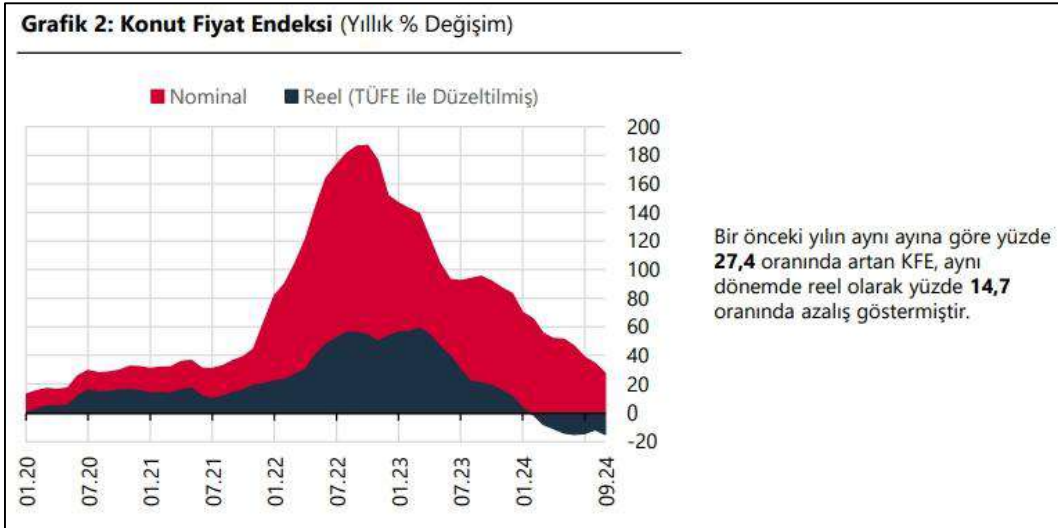
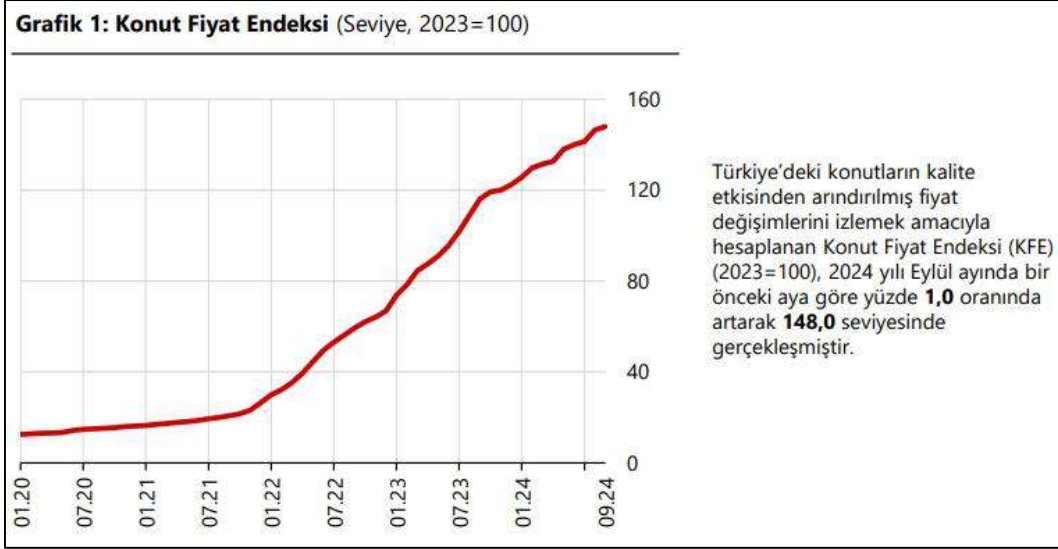


2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

**Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)**

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





#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

#### 4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

**108 ada 74 parsel;** 3.296,56 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahiptir. Parselin batı yönünden Çavuşbaşı Caddesi'ne cephelidir. Taşınmazın üzerinde yer alan **F Blok** mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 2 normal kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katında otopark, sığınak ve teknik alanlar, 1. bodrum katında 1 adet dükkan ve deposu, 1 adet dükkana ait depo ve otopark, zemin katında 4 adet dükkan, asma katında 2 adet dükkan ait asma kat hacmi, 1. normal katında 6 adet ofis, 2. normal katında 1 adet konut olmak üzere toplam 12 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz girişi zemin kat seviyesinden ve batı cepheden sağlanmakta olup dükkan girişleri bina girişinden bağımsızdır. Binada kapalı otopark ve 2 asansör mevcuttur.

\*Konu taşınmazlardan 108 ada 74 parsel F Blok 5 bağımsız bölüm, bina girişine göre 1. normal katta, sağ orta cephede konumlu "Ofis" nitelikli taşınmazdır. Mimari projesine göre ofis ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt: 137,77 m<sup>2</sup> alanlıdır.

\*Konu taşınmazlardan 108 ada 74 parsel F Blok 8 bağımsız bölüm, bina girişine göre 1. bodrum katta konumlu "1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan" nitelikli taşınmazdır. Mimari projesine göre dükkan ve depo hacimlerinden oluşmakta olup brüt: 915,01 m<sup>2</sup> alanlıdır.

\*Konu taşınmazlardan 108 ada 74 parsel F Blok 9 bağımsız bölüm, bina girişine göre zemin katta arka cephede konumlu "Dükkan" nitelikli taşınmazdır. Mimari projesine göre dükkan ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt: 357,69 m<sup>2</sup> alanlıdır.

**108 ada 75 parsel;** 4.438,04 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahiptir. Parselin batı yönünden Çavuşbaşı Caddesi'ne ve kuzey yönünden Durmuşoğlu Caddesi'ne cephelidir. Taşınmazın üzerinde C ve D olmak üzere 2 adet blok bulunmaktadır. **C Blok** parselin doğusunda konumlu olup mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 2 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katında 1 adet dükkana ait depo, otopark ve sığınak, 1. bodrum katında 1 adet dükkan, 2 adet konuta ait depo ve teknik alanlar, zemin katta ve 2 normal katında 2'şer adet konut olmak üzere toplam 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Son kat daireler çatı piyeslidir. Taşınmaz girişi zemin kat seviyesinden ve doğu cepheden sağlanmaktadır. Binada kapalı otopark ve 1 asansör mevcuttur.

\*Konu taşınmazlardan 108 ada 75 parsel C Blok 5 bağımsız bölüm, bina girişine göre 2. normal ve çatı katta sağ cephede konumlu "Çatıda Piyesi Olan Konut" nitelikli taşınmazdır. Mimari projesine göre, normal katında salon, mutfak, ebeveyn yatak odası, 2 yatak odası, 2 banyo, wc, çöp odası, koridor, giriş ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt: 165,86 m<sup>2</sup>, çatı katında yatak odası hacmi olmak üzere brüt: 21,3 m<sup>2</sup>, taşınmaz toplam brüt: 211,96 m<sup>2</sup> alanlıdır. Ayrıca 1. bodrum katta taşınmaza ait brüt: 43,67 m<sup>2</sup> alanlı depo bulunmaktadır.

**108 ada 75 parsel; D Blok** parselin batısında konumlu olup mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 2 normal kat olmak üzere 5 katta oluşmaktadır. 2. bodrum katında 6 adet dükkana ait depo, otopark ve sığınak, 1. bodrum katında 6 adet dükkan, 2 adet dükkana ait depo, 10 adet bağımsız bölüme ait depo, otopark ve teknik alanlar, zemin katında 4 adet ve 2 adet dükkan, asma katında 1 adet dükkana ait asma kat hacmi, 1. normal katında 6 adet konut, 2 normal katında 6 adet konuta ait hacimler olmak üzere toplam 18 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaza ait A, B ve C olmak 3 adet giriş bulunmaktadır. Girişler kuzeyden güneye A, B ve C şeklinde sıralanmış olup taşınmaz girişleri zemin kat seviyesinden ve doğu cepheden sağlanmaktadır. Binada kapalı otopark ve 3 asansör mevcuttur.

\*Konu taşınmazlardan 108 ada 75 parsel D Blok 12 bağımsız bölüm, B girişe göre 2. bodrum ve 1. bodrum katta sağ cephede konumlu "2. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan" nitelikli taşınmazdır. Mimari projesine göre, 2. bodrum katında depo hacminden oluşmakta olup brüt: 100,29 m<sup>2</sup>, 1. bodrum katında dükkan hacminden oluşmakta olup brüt: 101,30 m<sup>2</sup>, taşınmaz toplam brüt: 201,59 m<sup>2</sup> alanlıdır.

#### **4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

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

Yeniden ruhsat alınmasını gerektiren herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazlar mevcut niteliklerine uygun olarak kullanılmaktadır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemiş bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

## 5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede kendisine benzer özellikli çok sayıda emsal olması ve taşınmaz değerini en gerçekçi yansıtan yöntemin Pazar Yaklaşımı olduğu düşünülmesi sebebiyle değerlendirme bu yöntem esas alınmıştır.

### Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

**Emsal 1 [Satılık Dükkan]** Konu taşınmazlar ile aynı bölge sınırları içinde olup, proje kapsamında yer almayan müstakil özellikli binada konumlu 200 m<sup>2</sup> zemin kat, 200 m<sup>2</sup> bodrum kat, 120 m<sup>2</sup> asma kat kullanım alanına sahip toplam da 520 m<sup>2</sup> brüt kapalı alanlı dükkan pazarlıklı olarak 35.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın bodrum ve asma katlarının ticari potansiyeli zemin katına göre asma kat 1/5 bodrum kat 1/5 oranında indirgenerek kapalı alanı düzenlenmiştir.  $200/5 + 120/2 + 200 = 300 \text{ m}^2$  Emsal, konum bakımından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 0 541 604 10 04**

**Emsal 2 [Satılık Dükkan]:** Konu taşınmazlarla aynı proje içerisinde konumlu, 247 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen fakat yapılan görüşme neticesinde emsal taşınmaz için belirtilen alanın satış ofisi tarafından belirlenen brüt satış alanı ile ( ortak kullanım, teras alanları vb alanların dahil edildiği) ilana konulduğu fakat görüşme sonucunda 150 m<sup>2</sup> brüt kapalı alana sahip olduğu bilgisi alınan dükkanın pazarlıklı olarak 22.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir.  
**İlgilisi: 0 531 815 69 58**

**Emsal 3 [Satılık Dükkan]:** Konu taşınmazlarla aynı proje içerisinde konumlu, 545 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen fakat yapılan görüşme neticesinde emsal taşınmaz için belirtilen alanın satış ofisi tarafından belirlenen brüt satış alanı ile ( ortak kullanım, teras alanları vb alanların dahil edildiği) ilana konulduğu fakat görüşme sonucunda 310 m<sup>2</sup> brüt kapalı alana sahip olduğu bilgisi alınan dükkanın pazarlıklı olarak 45.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir.  
**İlgilisi: 0 534 470 54 46**

**Emsal 4 [Satılık Dükkan]:** Konu taşınmazlar ile aynı bölge sınırları içinde olup, proje kapsamında yer almayan müstakil özellikli binada konumlu, 120 m<sup>2</sup> zemin kat, 70 m<sup>2</sup> bodrum kattan oluşan ve toplam da 190 m<sup>2</sup> brüt kapalı alanlı dükkan pazarlıklı olarak 15.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın bodrum katının ticari potansiyeli zemin katına 1/5 oranında indirgenerek kapalı alanı düzenlenmiştir.  $70/5 + 120 = 134$  m<sup>2</sup> Emsal, konum bakımından dezavantajlıdır.  
**İlgilisi: 0 532 581 87 30**

**Beyan:** Taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi ile yapılan görüşmede, Çamlıyaka Projesi ile benzer özellikli proje sayısının oldukça kısıtlı olduğu, dükkan nitelikli taşınmazlara emsal olabilecek projenin Dap Ormanköy Projesi, Ağaoğlu Çekmeköy Projesi olabileceği bilgisi edinilmiştir. Ayrıca bölge özelinde alan küçüldükçe birim fiyatın arttığı bilgisi edinilmiştir. Çamlıyaka projesi özelinde projeye kurumsal markaların girmesiyle ekstra primlendiği görülmüştür. Edinilen bilgiye göre değerlendirme tarihi itibari ile projede konumlu dükkan birim fiyatları 140.000,00-TL/m<sup>2</sup> ila 175.000,00-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir.  
**İlgilisi: Bölge Emlakçıları**

**Emsal 5 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 350 m<sup>2</sup> brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 52.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın alanı değerlendirme konusu taşınmazlara göre büyük olmasından dolayı %5 yüzölçüm şerefiyesi uygulanmıştır.  
**İlgilisi: 0 532 291 79 72**

**Emsal 6 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 170 m<sup>2</sup> brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 16.500.000,00-TL bedelle satılıktır.  
**İlgilisi: 0 531 815 69 58**

**Emsal 7 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 183 m<sup>2</sup> brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 21.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, değerlendirme konusu taşınmaza göre konum bakımından dezavantajlıdır.  
**İlgilisi: 0 532 296 57 79**

**Emsal 8 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 197 m<sup>2</sup> brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 21.850.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, değerlendirme konusu taşınmaza göre konum bakımından dezavantajlıdır.  
**İlgilisi: 0 532 561 97 26**

**Beyan:** Konu taşınmazların bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi ile yapılan görüşmede, taşınmazlarla benzer özellikli konutların 95.000,00-TL/m<sup>2</sup> ila 110.000,00-TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir.

**Emsal 9 [Kiralık Dükkan]:** Konu taşınmazlarla yakın konumlu, 320 m<sup>2</sup> brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 200.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, değerlendirme konusu taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır.  
**İlgilisi: 533 337 00 72**

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

**Emsal 10 [Kiralık Dükkan]:** Konu taşınmazlarla yakın konumlu, 165 m<sup>2</sup> brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 77.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazlarla benzer özelliklidir.

**İlgilisi: 0 541 604 10 04**

**Emsal 11 [Kiralık Dükkan]:** Konu taşınmazlarla yakın konumlu, 80 m<sup>2</sup> brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 40.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazlarla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 0 532 345 65 09**

**Emsal 12 [Kiralık Dükkan]:** Konu taşınmazlarla yakın konumlu, 170 m<sup>2</sup> brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 95.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, değerlendirme konusu taşınmaza göre konum bakımından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 0 533 683 42 61**

**Emsal 13 [Kiralık Konut]:** Konu taşınmazlarla yakın konumlu, 90 m<sup>2</sup> brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 34.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlıdır.

**İlgilisi: 0 531 204 81 06**

**Emsal 14 [Kiralık Konut]:** Konu taşınmazlarla yakın konumlu, 110 m<sup>2</sup> brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 42.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlıdır.

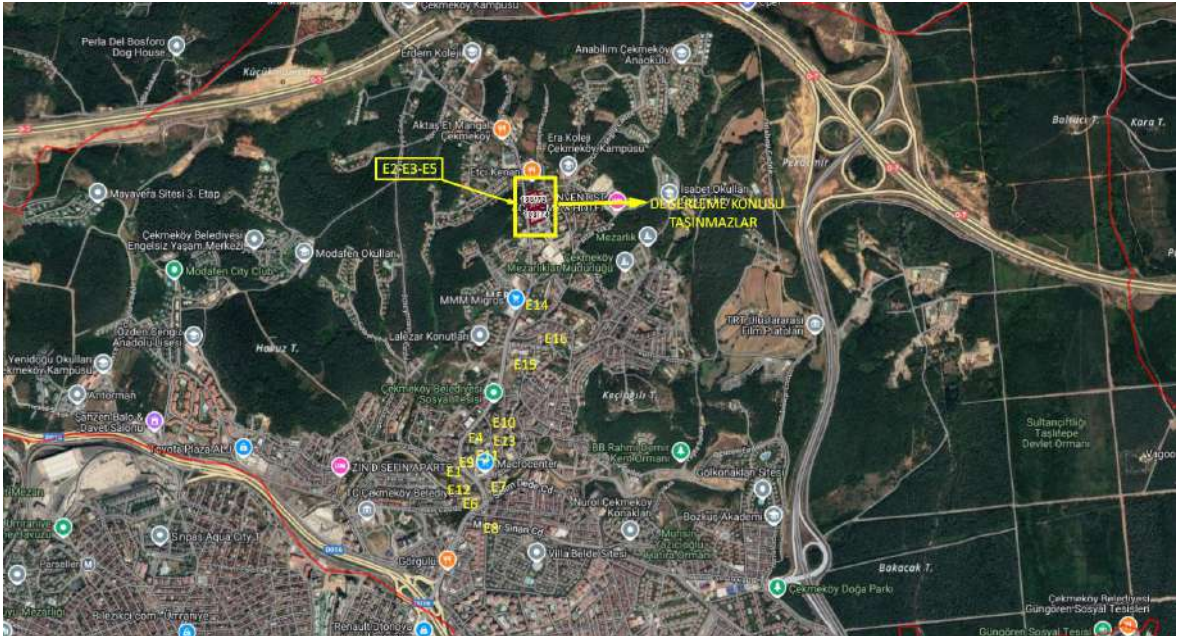
**İlgilisi: 0 534 397 02 58**

**Emsal 15 [Kiralık Konut]:** Konu taşınmazlarla yakın konumlu, 147 m<sup>2</sup> brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 60.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlıdır.

**İlgilisi: 0 532 687 10 80**

**Emsal 16 [Kiralık Konut]:** Rapsodi Evleri Sitesi'nde konumlu, 65 m<sup>2</sup> brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 22.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 0 530 123 92 28**

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



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

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

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK DÜKKAN							
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	300,00m <sup>2</sup>		150,00m <sup>2</sup>		310,00m <sup>2</sup>		134,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	35.000.000 TL		22.000.000 TL		45.000.000 TL		15.500.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	116.667 TL		146.667 TL		145.161 TL		115.672 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum şerefiyesi	30%	+	0%	+	0%	+	30%	+
Alan şerefiyesi	10%	+	5%	-	10%	+	5%	-
Yapı Kalitesi-Proje Şerefiyesi	10%	+	0%	-	0%	-	10%	+
İndirgenmiş birim fiyat	171.500 TL		134.933 TL		155.323 TL		152.687 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>153.611TL/m<sup>2</sup></b>							

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK KONUT							
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	350,00m <sup>2</sup>		170,00m <sup>2</sup>		183,00m <sup>2</sup>		197,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	52.000.000 TL		16.500.000 TL		21.000.000 TL		21.850.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	148.571 TL		97.059 TL		114.754 TL		110.914 TL	
Pazarlık	10%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	+	5%	+	5%	+
Alan Şerefiyesi	5%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	141.143 TL		92.206 TL		114.754 TL		110.914 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>114.754TL/m<sup>2</sup></b>							

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	KİRALIK DÜKKAN							
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	320,00m <sup>2</sup>		165,00m <sup>2</sup>		80,00m <sup>2</sup>		170,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	200.000 TL		77.000 TL		40.000 TL		95.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	625 TL		467 TL		500 TL		559 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum şerefiyesi	10%	+	20%	+	30%	+	20%	+
Alan şerefiyesi	0%	+	0%	-	10%	-	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	669 TL		546 TL		585 TL		598 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>599TL/m<sup>2</sup></b>							

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	KİRALIK KONUT							
İçerik	Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15		Emsal 16	
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	90,00m <sup>2</sup>		110,00m <sup>2</sup>		147,00m <sup>2</sup>		65,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	34.000 TL		42.000 TL		60.000 TL		22.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	378 TL		382 TL		408 TL		338 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum şerefiyesi	5%	+	5%	+	5%	+	20%	+
İndirgenmiş birim fiyat	385 TL		389 TL		416 TL		396 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>397TL/m<sup>2</sup></b>							

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



Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazların konumu, bulunduğu kat, yapı ve site kalitesi durumu da göz önünde bulundurulduğunda dükkan ortalama satış birim değerinin 140.000,00 - 175.000,00 TL/m<sup>2</sup>, konut ortalama satış birim değerinin 95.000 - 120.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu görülmüştür.

Yine taşınmaz mahallinde yapılan araştırmalar neticesinde dükkan ortalama kira birim değerinin 540,00 - 670,00 TL/m<sup>2</sup>, konut ortalama kira birim değerinin 380,00 - 420 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu görülmüştür.

Taşınmazların konumlandığı bölgede yapılan araştırmalarda insan popülasyonunun arttıkça ticari hareketlilik artışına paralel olarak değer artışı olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazlar gelişmekte olan bir bölgede konumlanmış olup yakın çevresinde genel olarak villa tipi yapılaşmaların güneyinde ise apartman tipi yapılaşmaların yoğun olduğu gözlemlenmiştir. Projenin yer aldığı Çavuşbaşı Caddesi üzerinde ofis nitelikli kullanım oranı çok düşük olup, ofis nitelikli bağımsız bölümlerin konut amaçlı kullanılacağı ve satış göreceği öngörülerek ofis nitelikli bağımsız bölümlere konut değeri takdir edilmiştir. Ayrıca bölge de yakın konumda benzer projelerin bulunmaması, mevcut durumda proje içerisinde doluluğun %90'a yaklaşması talep eğrisinin de paralel olarak artmasına olanak sağlamaktadır. Bölge de aktif ilanı bulunan emlakçılar ile yapılan görüşmelerde de taşınmazların bulunduğu bölgenin gelişim sürecinin devam etmesi, reklam kabiliyeti yüksek firmaların Çamlıyaka projesi içerisinde yer almaya başlamaları ve doluluk oranının artması proje içerisindeki bağımsız bölümlerin değerini yükseltmektedir. Çavuşbaşı Caddesi üzerinde konumlu olan Çamlıyaka projesi için yerinde yapılan incelemeler de cadde üzerinde konut + ticaret şeklinde tasarlanan ve içerisinde bulunan dükkanların bodrum katları kapalı alana sahip olmasından dolayı zemin kata indirgeme yapılmıştır. Bodrum katta konumlu değerlendirme konusu taşınmazın her ne kadar bodrum katta olsa da cephesi açık, ticari sirkülasyonun yüksek bir konuma sahiptir. Bölgede mülk sahipleri, emlakçılar ile yapılan görüşmede benzer nitelikli taşınmazlarda genelde pazarlık payının %5 oranında olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal 5 için yapılan görüşmede yapılan tekliflerin düşük olduğu ve pazarlık payının yüksek olduğunu beyan etmiştir. Görüşme neticesinde %10 pazarlık payı uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar için bölge de yapılan emsal incelemelerinde Çamlıyaka projesi çevresinde yürüme mesafesinde ticari alanların bulunmadığı, ayrıca Çamlıyaka projesi içerisinde bulunan firmaların da reklam kabiliyetlerinin oldukça yüksek olan firmalardan oluşmaktadır. Ticari sirkülasyonun yoğun ve reklam kabiliyetinin yüksek firmaların konumlandığı bir proje olması bakımından bölgedeki emsallere göre birim değeri yüksektir.

Emsal 1 ve emsal 4 de yer alan dükkanların bodrum katları kot altında ve açık cephesi bulunmadığından, zemin kat değerleri ile karşılaştırılarak 1/5 oranında değere etkisiyle birim değer hesabı yapılmıştır. Asma kat ise yapılan araştırmalarda 1/2 oranında olduğu görüldükten hesaplamada bu oranda indirgeme yapılmıştır. Ayrıca Emsal 1 ve emsal 4 aynı bölgede yer almasına rağmen, ticari hareketliliği daha düşük ve 3-5 katlı bina altında yer alan dükkanlardır. Çamlıyaka projesi bölgede tek olan karma projedir ve kendi içerisinde bir ticari potansiyeli ve tercih edilebilirliği vardır. Bölgede cadde üzerinde yer alan 3-4 katlı bina altı dükkanlar ile söz konusu projede yer alan dükkanlar içerisindeki marka ve kurumsal firmalar tarafından tercih edilen ciddi bir kalite farkı mevcuttur. Çamlıyaka projesi kendi içerisinde oluşan bir ticari potansiyeli ile bölgede yer almaktadır. Bu hususlar göz önüne alınarak konum şerefiyesi ile düzenleme yapılmıştır.

### **Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ve söz konusu taşınmazların, konum, site özellikleri dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların konumu, cadde manzara durumu, büyüklüğü ve buldukları caddenin ticari potansiyeli dikkate alınmıştır.

Taşınmaz Bazında Değer Detayı						
Sıra No	Blok	Taşınmaz No	Taşınmaz Niteliği	Taşınmaz Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmaz Değeri (TL)
1	C	5	Konut	211,96	₺114.754,00	₺24.323.257,84
2	D	12	Dükkan	201,59	₺153.611,00	₺30.966.441,49
3	F	5	Ofis	137,77	₺114.754,00	₺15.809.658,58
4	F	8	Dükkan	915,01	₺138.249,90	₺126.500.041,00
5	F	9	Dükkan	357,69	₺145.930,45	₺52.197.862,66
Toplam						₺249.797.261,57
<b>Düzeltilmiş Değer~</b>						<b>₺249.797.000</b>

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda 5 adet bağımsız bölümün toplam değeri K.D.V hariç ~**249.797.000,00-TL** takdir edilmiştir.

*\*Değerleme konusu taşınmazların alanları birbirinden farklı olmasından dolayı birim değer de farklılıklar bulunmaktadır. 12 numaralı dükkan nitelikli bağımsız bölümün alanı baz alınarak emsal düzeltme tablosu düzenlenmiştir. Bölge de yapılan satılık ilanların alanlarının birim değer de etkisi incelenmesine bağlı olarak 9 numaralı bağımsız bölümün %5, 8 numaralı bağımsız bölümün %10 emsal düzeltme tablosunda belirlenen birim değer üzerinden indirgeme yapılarak değer takdiri yapılmıştır.*

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

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

Taşınmazlar için kat mülkiyeti tesis edilmiş olup arsa değerlemesi yapılmamıştır.

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

Taşınmazlar için kat mülkiyeti tesis edilmiş olup yapı değerlemesi yapılmamıştır.

### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Taşınmazlar için kat mülkiyeti tesis edilmiş olup maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

## **5.3 Gelir Yaklaşımı**

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### **→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

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

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

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

#### **→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir.

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

Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Taşınmazların doğrudan gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde söz konusu “Dükkan” ve “1. Bodrum katta Deposu Olan Dükkan” nitelikli taşınmazlar için bölgede geri dönüş süresi yaklaşık 20 - 22 yıl olup mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 21,2 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre %4,7 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. “Konut” ve “Ofis” nitelikli taşınmazlar için bölgede geri dönüş süresi yaklaşık 23 - 25 yıl olup mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 24,3 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre %4,1 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir.

Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerli olup genel bir oranı yansıtmamaktadır.

#### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, pazar yaklaşımı analizi için gerekli kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında gelir yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Ortalama dükkan kira birim değeri ~599 TL/m<sup>2</sup>, konut ve ofis kira birim değeri ~397,00 TL/m<sup>2</sup> olup taşınmazlara gelir yöntemine göre takdir edilen değer detayı şu şekildedir;

**\*8 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın çok büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatının bölge ortalamasının %10 altında olacağı 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın alanı küçük olduğu için de %5 üzerinde olacağı düşünülmektedir.**

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazların piyasa değeri için ~249.380.000,00 TL değer takdir edilmiştir.

#### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

##### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu taşınmaz için yapılan araştırmalar neticesinde takdir edilen kira değer detayı şu şekildedir;

Gelir Yöntemi'ne Göre Taşınmaz Bazında Değer Detayı						
Sıra No	Blok	Taşınmaz No	Taşınmaz Niteliği	Taşınmaz Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmaz Aylık Kira Değeri (TL/Ay)
1	C	5	Konut	211,96	₺397,00	₺84.148,12
2	D	12	Dükkan	201,59	₺599,00	₺120.752,41
3	F	5	Ofis	137,77	₺397,00	₺54.694,69
4	F	8	Dükkan	915,01	₺539,10	₺493.281,89
5	F	9	Dükkan	357,69	₺569,05	₺203.543,49
Toplam						₺956.420,61
<b>Düzeltilmiş Değer~</b>						<b>₺956.000,00</b>

Taşınmazlara emsal karşılaştırma yöntemine göre aylık **~956.000,00-TL** kira değeri takdir edilmiştir.

*\*Değerleme konusu taşınmazların alanları birbirinden farklı olmasından dolayı birim değer de farklılıklar bulunmaktadır. 12 numaralı dükkan nitelikli bağımsız bölümün alanı baz alınarak emsal düzeltme tablosu düzenlenmiştir. Bölge de yapılan satılık ilanların alanlarının birim değer de etkisi incelenmesine bağlı olarak 9 numaralı bağımsız bölümün %5, 8 numaralı bağımsız bölümün %10 emsal düzeltme tablosunda belirlenen birim değer üzerinden indirgeme yapılarak değer takdiri yapılmıştır.*

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %30-%40 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

#### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Değerleme, bağımsız bölüm bazında satış değer tespiti için yapılmış olup boş arsa değeri tespit edilmemiştir.

#### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

#### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Söz konusu taşınmazlar için müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmazlar İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 108 Ada 74 parsel F blok 5, 8 ve 9 bağımsız bölüm numaralı, 108 ada 75 parsel C blok 5 bağımsız bölüm numaralı, D blok 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır. Taşınmazların kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlendirilmede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir.

Taşınmazın mevcut kullanım durumu da göz önüne alındığında en uygun değerlendirme yönteminin pazar yaklaşımı olduğuna kanaat getirilmiş ve değerlendirme de bu yöntem esas kabul edilmiştir.

### 6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

#### Δ Olumlu Özellikler

- Prestijli projede konumlu olması.

#### Δ Olumsuz Özellikler

- İnsan sirkülasyonunun nispeten az olması.

#### Δ Fırsatlar

- Gelişmekte olan bölge olması.

#### Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı.

### 6.3 Aşgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

### 6.4 Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

### 6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmazlar bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller hali hazırda dükkan, ofis, konut olup tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir,” bendi gereği taşınmazların ofis, konut ve dükkan olarak GYO portföyüne alınmasına bir engel yoktur.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 108 Ada 74 parsel F blok 5, 8 ve 9 bağımsız bölüm numaralı, 108 ada 75 parsel C blok 5 bağımsız bölüm numaralı, D blok 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 108 Ada 74 ve 108 ada 75 parselde konumlu Çamlıyaka Projesi'nde yer alan 5 adet bağımsız bölümün değeri belirlenmiştir.

DEĞER DETAYI	TL
108 Ada 74 Parsel ve 108 Ada 75 Parselde Konumlu Çamlıyaka Projesi'nde Yer Alan 5 Adet Bağımsız Bölümün K.D.V Hariç Değeri	₺249.797.000,00
108 Ada 74 Parsel ve 108 Ada 75 Parselde Konumlu Çamlıyaka Projesi'nde Yer Alan 5 Adet Bağımsız Bölümün K.D.V Dahil Değeri	₺299.756.400,00

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

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

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



## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu Kayıtları

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

Δ Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgeleri, Mimari Projeler

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ Gayrimenkul Değerleme Lisansı ve TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi



## NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Çanakkale İli, Ezine İlçesinde, Yaylacık Köyünde Yer Allan 538 Parsel ve 539 Parsel Numaralı Taşınmazların Gayrimenkul Değerleme Raporu

# EGEYAPI

Özel 2024 – 680 / Rev1

Eylül, 2024(Rev1: Kasım, 2024)



<b>Talep Sahibi</b>	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	20.11.2024
<b>Revize Tarihi</b>	27.11.2024
<b>Değerleme Tarihi</b>	30.09.2024
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2024 – 680 /Rev1
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Çanakkale İli, Ezine İlçesinde, Yaylacık Köyünde 538 Parsel no'lu "Tarla" vasıflı taşınmaz, 539 Parsel nolu "Koru" vasıflı taşınmaz için adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, kırk dört (44) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	8
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	8
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	8
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
2.4 İşin Kapsamı .....	8
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	9
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	9
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	10
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
11	
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilmiyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	12

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	22
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	22
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	22
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	22
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....	22
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	23
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	25
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	28
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	29
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	31
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	31
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	31
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	31
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	31
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	31
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	31
7.	SONUÇ .....	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	32
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	32
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	34
9.	RAPOR EKLERİ.....	34

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

<u>Talep Sahibi</u>	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 680 / 20.11.2024- Özel 2024 – 680 / Rev1 – 27.11.2024
<u>Değerleme No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 680 / 30.09.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Yaylacık Köyü, 538 parsel, 539 Parsel Ezine / Çanakkale
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Yaylacık köyü, 538 parsel, 'Tarla', 539 Parsel 'Koru' nitelikli taşınmazlar.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Taşınmazlar mahallinde boş koruluk ve tarladır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Çanakkale İl Özel İdaresi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede alt ölçekli planların bulunmadığı taşınmazların her ikisinin de 05/06/2015 onay tarihli 1/100.000 ölçekli Çanakkale Balıkesir Çevre Düzeni Planı dâhilinde "Orman Alanı" içerisinde kaldığı bilgisi edinilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Toplam Piyasa Değeri KDV Hariç</u>	<b>17.428.000,00 TL</b> <b>OnyedimilyondörtüzyirmisekizbinTürk Lirası</b>
<u>Toplam Piyasa Değeri KDV Dahil (%10)</u>	<b>19.170.800,00 TL</b>
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin sözleşmesi 01.11.2024 tarihinde olup rapor içerisinde verilen nihai değer ve hesaplamalar 30.09.2024 değerlendirme tarihi dikkate alınarak takdir edilmiştir. Rapor 20.11.2024 tarih, Özel - 2024-680 rapor numarasıyla tanzim edilmiştir. 27.11.2024 tarih, Özel 2024 – 680 / Rev1 olarak revize edilmiştir.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Yaylacık Köyü, 538 ve 539 Parsel numaralı taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde, Özel 2023 – 1627 rapor numarası, 29.09.2023 tarihinde, Özel 2023 – 1377 rapor numarası ve 31.03.2023 tarihinde, Özel 2023 – 322 rapor numarası ile üç ekspertiz raporu hazırlanmıştır.

29.12.2023 tarihinde, Özel 2023 – 1627 rapor numaralı rapor Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ahmet KARAKAYA tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmış olup toplam 10.250.000,00 TL değer takdir edilmiştir.

29.09.2023 tarihinde, Özel 2023 – 1377 rapor numaralı rapor Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ahmet KARAKAYA tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmış olup toplam 10.000.000,00 TL değer takdir edilmiştir.

31.03.2023 tarihinde, Özel 2023 – 322 rapor numaralı rapor Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ahmet KARAKAYA tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından

kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmış olup toplam 9.000.000,00 TL değer takdir edilmiştir.

28.06.2024 tarihinde, Özel 2023 – 351 rapor numaralı rapor Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ahmet KARAKAYA tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmış olup toplam 16.481.000,00 TL değer takdir edilmiştir.



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

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye \_\_\_\_\_ : 14.000.000,-TL

Ticaret Sicil \_\_\_\_\_ : 256696

Telefon \_\_\_\_\_ : 0 312 467 00 61 Pbx

E-Posta / Web \_\_\_\_\_ : [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr)

Adres \_\_\_\_\_ : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı \_\_\_\_\_ : Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi \_\_\_\_\_ : Altunizade Mahallesi, Kısıklı Caddesi, İnci Çıkmazı Sokak, İnci Ofis İş Merkezi,  
No:3, K:1, D:7-8 Üsküdar / İSTANBUL

Şirket Amacı \_\_\_\_\_ : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına,  
gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.

Sermayesi \_\_\_\_\_ : Şirketin sermayesi 150.000.000 TL'dir.

Halka Açıklık \_\_\_\_\_ : -

Telefon \_\_\_\_\_ : 0 216 478 48 18

E-Posta \_\_\_\_\_ : [info@egeyapi.com](mailto:info@egeyapi.com)

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Yaylacık köyü, 538 ve 539 Parsel numaralı taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitinin belirlenmesi kapsamında hazırlanmıştır.

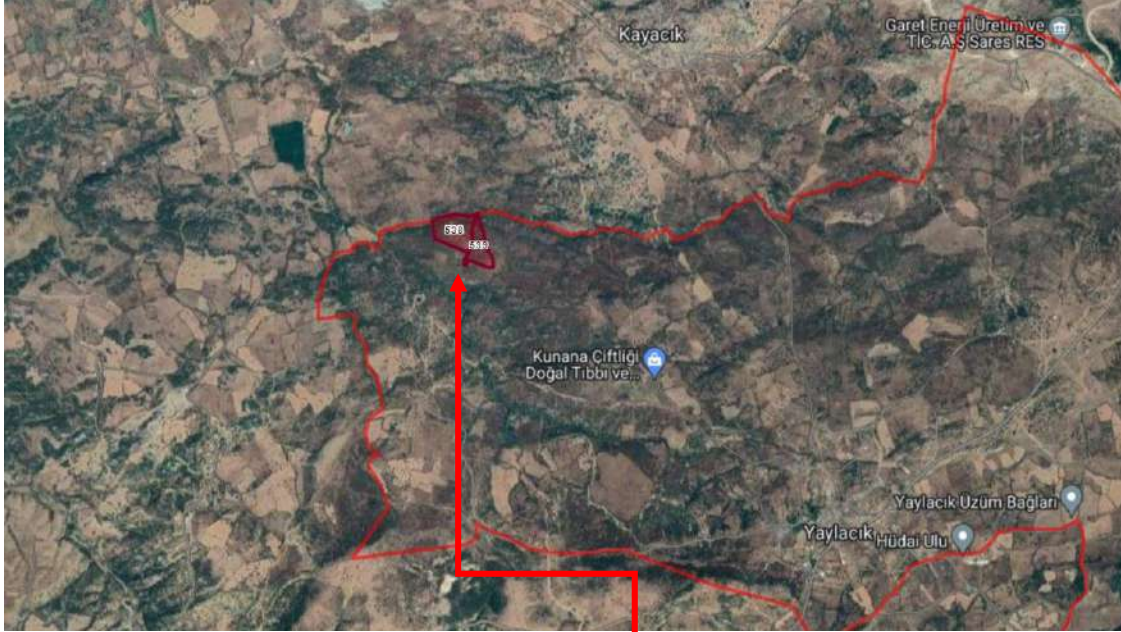
### 2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar Yaylacık köyü, Sazlı Önü Mevkiinde yer almaktadır. Ezine ilçe merkezinden Çanakkale İzmir karayolunu kullanarak İzmir istikametinde yaklaşık 3 km devam edilip sağa dönülerek köy yoluna girilir. Bu yol üzerinde güney batı yönde 13 km devam edilip sırası ile Çınarköy, Kızıltepe, Şapköy köylerinden geçerek taşınmazların konumlu olduğu Yaylacık köyüne varılır. Taşınmazlar köy merkezinin yaklaşık 3 km. kuzey batısında yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip koruluklar, tarla vasıflı taşınmazlar ve orman arazileri mevcuttur. Yapılaşma yok denecek kadar azdır. Bölgeye ulaşım özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Taşınmaza yakın konumda yerleşim alanı olarak Kayacık köyü ve Uluköy köyleri bulunmaktadır.



#### Koordinatlar

**Enlem:** 39.699601 **Boylam:** 26.252101

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Çanakkale - Ezine
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Yaylacık – Sazlı Önü
CİLT - SAYFA NO	: 6 / 538
ADA - PARSEL	: 0 / 538
YÜZÖLÇÜM	: 44.900,00 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: TARLA
TAŞINMAZ ID	: 67103370
MALİK - HİSSE	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	30.01.2024 - 1124 (Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği)
İL – İLÇE	: Çanakkale - Ezine
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Yaylacık – Sazlı Önü
CİLT - SAYFA NO	: 6 / 539
ADA - PARSEL	: 0 / 539
YÜZÖLÇÜM	: 28.100,00 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: KORU
TAŞINMAZ ID	: 67103371
MALİK - HİSSE	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	30.01.2024 - 1124 (Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği)

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kaydına göre taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar 30.01.2024 tarih, 1124 yevmiye ve ‘Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği’ işlemi ile “ Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ” adına tescil edilmiştir. İmar planında üç yıllık süreçte herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Çanakkale İl Özel İdaresi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada taşınmazların bulunduğu bölgede alt ölçekli planların bulunmadığı, taşınmazların köy meskun alanı dışında yer aldıkları beyan edilmiştir. Taşınmazların 05/06/2015 onay tarihli 1/100.000 ölçekli Çanakkale Balıkesir Çevre Düzeni Planı kapsamında “Orman Alanı” içerisinde kaldıkları bilgisi

edinilmiştir. Özel mülkiyete tabi orman alanında kalan taşınmazlarda tarım alanları hükümlerinin geçerli olduğu beyan edilmiştir.

Planı Notu: Tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 150 m<sup>2</sup>'yi geçemez. Tarımsal amaçlı yapı yapılacak parsellerin 5.000 m<sup>2</sup>'ye kadar büyüklüğe sahip olanları için Emsal: 0,30'dur. 5000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde ise geri kalan parcel alanı için Emsal: 0,10'dur. Parselin tamamı için toplam inşaat alanı 5.000 m<sup>2</sup>'yi geçemez. Ayrıca taşınmazlar için eko turizm alanı olma potansiyeline ilişkin yapılan görüşmede, asfalt yola cepheli taşınmazların bu konuda avantajlı olduğu, 2021 yılından bu yana bu şekilde sürecin ilerlediği belirtilmiştir.

04.06.2024 tarihinde Çanakkale il özel idaresi planlama birimi amiri ile yapılan görüşmede aralarında değerlendirme konusu taşınmazların da bulunduğu Uluköy köyü, 142 ada 10-12-20-21 parseller, Yaylacık köyü, 536-537-538-539-540-546-680-682 parsellerin emsal:0,10 hmax:7,50 yapılaşma şartları içinde "Eko Turizm Alanı" olarak imar planı 06.01.2024 tarihinde 22 sayılı il genel meclisi kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plan 17.01.204 tarihinde askıya çıkarılmış, 16.02.2024 tarihinde askıdan indirilmiştir. Askı süresince itirazların bulunduğu söz konusu itirazların yeniden değerlendirileceği beyan edilmiştir. Ekspertiz tarihinde tarafımıza gönderilen taslak planın kesinleşmediği bilgisi edinilmiştir.

### **3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkuller için Çanakkale İl Özel İdaresi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Rapora konu parseller için gayrimenkul satış vaadi, kat karşılığı inşaat veya hasılat paylaşımı vb. sözleşme bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz için ilgili kurumda yapılan araştırmalarda herhangi bir yapı ruhsatı ve mimari projeye rastlanılmamıştır.

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

Rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Rapora konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Ekspertiz tarihinde taşınmazların kadastral yollarının bulunmamasından dolayı yapılaşma izni de bulunmamaktadır. Ancak tarafımıza gönderilen taslak planların kesinleşmesi ile taşınmazların ilgili plan hükümleri gereğince yapılabileceği anlaşılmıştır.

### **3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

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

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

###### Çanakkale İli Hakkında



Çanakkale, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık 40. şehridir. Tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Yüzölçümü olarak ülkenin otuzuncu büyük ilidir. Etrafı Balıkesir, Tekirdağ illeri ve Ege Denizi ile çevrilidir.

İl ekonomisinde tarım en önemli faaliyet olmakla beraber son yıllarda tarıma dayalı sanayi kolları gelişme göstermekte ve buna bağlı olarak ekonomide sanayinin payı artmaktadır. 1992 yılında Çanakkale Onsekiz

Mart Üniversitesi'nin (ÇOMÜ) kurulması ile birlikte şehre gelen öğrenci sayısının artması ilin ekonomisine önemli katkı sağlarken, turizm de şehrin en önemli ekonomik girdileri arasında yer almaktadır.

Çanakkale ilinin yüzölçümü 9.817 km<sup>2</sup>'dir. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuzey batı kısmında Ege Denizi'ne ve Marmara Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Doğuda Balıkesir, kuzeyde Tekirdağ, güneyde ve batıda Ege Denizi ile komşudur. İl dahilinde büyük, küçük bütün akarsuların düzenli bir rejimi yoktur. Sonbahar yağmurlarıyla ve karların erimeye başladığı nisan, mayıs aylarında kabarırlar, bunun dışındaki sürelerde bir kaç yüz litrelik debiye kadar düşerler. Bu düzensizlik yüzünden ilimizdeki akarsulardan ulaşım ve tarım yönünden yararlanma imkanı olmamaktadır. Akarsuların çoğu Kazdağı'ndan doğarlar. Çanakkale'nin akarsularının belli başlıları; Tuzla Çayı, Menderes Çayı, Sarıçay, Kocabaş Çayı, Bayramiç Deresi, Bergaz Çayı ve Kavak Çayı'dır. İl sınırları içinde kalan arazide önemli bir göl yoktur. Mevcut göller Gelibolu Yarımadası'nda ve Gökçeada'da yazın kuruyan tuz gölleri'dir.

Anadolu Yarımadası'nın en batı noktası Baba Burnu ile Türkiye'nin en batı noktası olan Gökçeada'daki Avlaka Burnu il sınırları içerisindedir. İlin toplam kıyı uzunluğu 671 km.dir. Çanakkale ilinin toprakları, genellikle dağ ve tepelerle kaplı alanların vadilerle parçalanmış engebeli görünüşündedir. En yüksek dağ 1767 metre ile Kaz Dağı'dır. Gelibolu Yarımadası'nda Tekir Dağlarının uzantısı olan Kuru Dağı 726 metre yüksekliktedir. Diğer yüksek dağlar, Kaz dağı dolaylarında yer alır. Biga yöresinde kuzeydoğu, güneybatı yönünde uzanan 500-1000 mt. arasındaki az yüksek sıralar, dalgalı bir görünüm Gelibolu Yarımadası'nda, boğazdan Saroz Körfezine doğru basamak basamak bir yükselme görülür. 400 metreye yaklaşan, tepeler dik yamaçlarla Saroz Körfezine iner. Şehrin rakımı 2 metredir. İl yüzölçümünün % 55'i ormanlıktır. Kalan diğer alan çayır, mera ve tarıma elverişli arazi ile kaplıdır. Akdeniz iklimine özgü bitki topluluğu makiler, defne, kocayemiş, mersin ve çalılıklardan oluşmuştur. Bu ormanlarda karışık cins ağaç toplulukları bulunur. Kızılçam, karaçam, köknar, meşe, kayın türündeki ağaçlar çoğunluktadır. Kuru tipi ormanlara, Kazdağı dolaylarında rastlanır. İç kısımlarda, bozkır görünümü, cılız otlu, tahıl üretimine elverişli alanlar ile su boylarında her mevsim yeşil kalabilen çayırlara rastlanır. Çanakkale ilinin iklimi, bulunduğu yer nedeniyle geçiş iklimi özellikleri gösterir. Genel karakteriyle Akdeniz iklimi özelliklerini yansıtır. Bunun yanında ilimizin daha kuzeyde bulunması nedeniyle kışları ortalama sıcaklık daha düşüktür. Minimum sıcaklık -4,2 °C ile Şubat ayı, Maksimum sıcaklık +35,8 ile Ağustos ayındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 14.7, ortalama nem oranı ise %72.6'dır. İlimizi çevre illerden ayıran diğer bir özelliği de yılın büyük bir kısmının rüzgarlı geçmesidir. Yıllık egemen rüzgar kuzey rüzgarlarıdır. En çok, poyraz, yıldız, Iodos, kible eser. Yıllık ortalama yağış miktarı 662.8 m<sup>3</sup> (Gökçeada) ile 854.9 m<sup>3</sup> (Ayvacık) arasında değişmektedir. Yaz aylarında yağış miktarı oldukça düşüktür. Yağışların en fazla görüldüğü aylar Aralık, Ocak ve Şubat ayları'dır. Karla örtülü gün sayısı en fazla 8 gün kadardır.

Çanakkale ve çevresinde genel olarak Kuzey Anadolu Fay kuşağının Güney Kolu ve orta kolu içerisindeki uzantıları görülmektedir. Biga yarımadası Batı Anadolu graben sisteminin etkilediği bir alanda bulunmaktadır. Gelibolu ve Biga yarımadalarındaki Saroz-Gaziköy kırığı, Etili kırığı, Çan-Biga kırık kuşağı, Sarıköy kırığı ve Yenice-Gönen kırığı meydana getirdikleri depremler nedeni ile diri oldukları bilinen kırık bölgeleridir. Bu faydan başka, Evciler Fayı ilin güneyinde KD-GB uzanımlı bir faydır. Çanakkale merkez olmak üzere ~100 km yarıçaplı bir dairesel alan içerisinde söz konusu tektonik unsurlar etkin rol oynamaktadırlar.

2022 yılı itibarıyla il nüfusu 559.383 kişidir. İlde km<sup>2</sup>'ye 56 kişi düşmektedir. 2022 sonu verilerine göre yoğunluğun en fazla olduğu ilçe 197.841 kişi ile Merkez'dir. İlde yıllık nüfus artış oranı %0,38 olmuştur. Ezine; Şehir merkezine 42 km uzaklıkta yer alır. İlçenin Doğuda Bayramiç, batıda Ege Denizi, güneyinde Ayvacık ilçesi, kuzeyde Çanakkale ilinin merkez ilçesi ile çevrilidir. Yüzölçümü 474 km<sup>2</sup>'dir. Ezine, Marmara ve Ege Bölgelerinin geçiş alanındadır. Bu bakımdan iki bölgede görülen iklim özellikleri Ezine'ye yansır. Ezine ilçe merkezinin Ege Denizi'ne kıyısı yoktur. Ezine ilçe sınırları dahilinde 37 km'lik sahil şeridi mevcuttur. Ezine'nin batısında;

1. Geyikli
2. Mahmudiye beldeleri bulunmaktadır. Bu iki yerleşim merkezinin de denize kıyısı yoktur.
3. Kestanbol Kaplıcaları dünyaca ünlü bir jeotermal merkezidir.



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

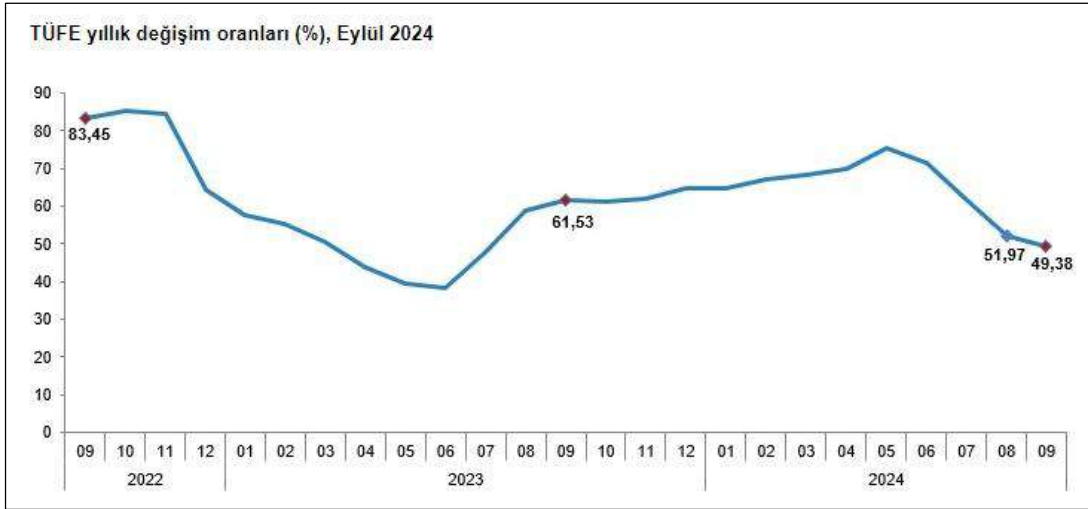
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;



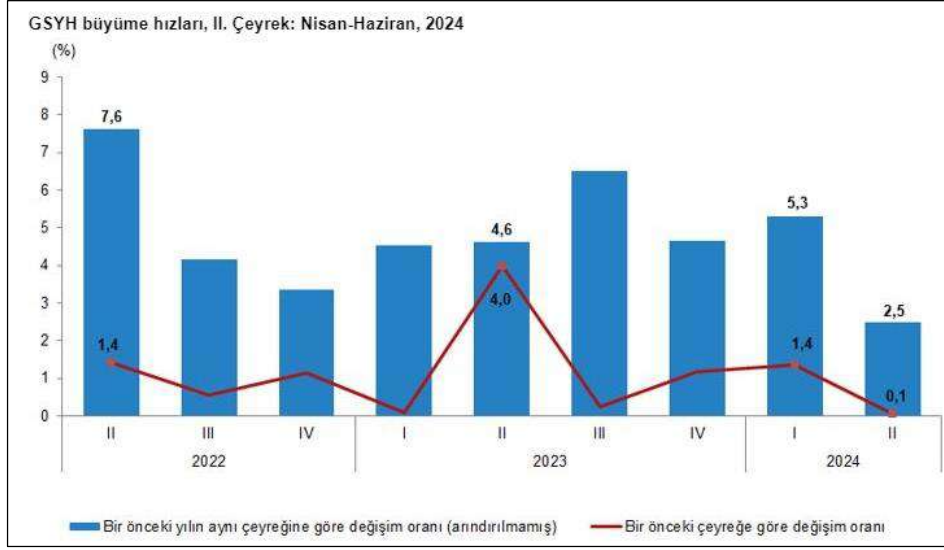
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise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

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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

**Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:**



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

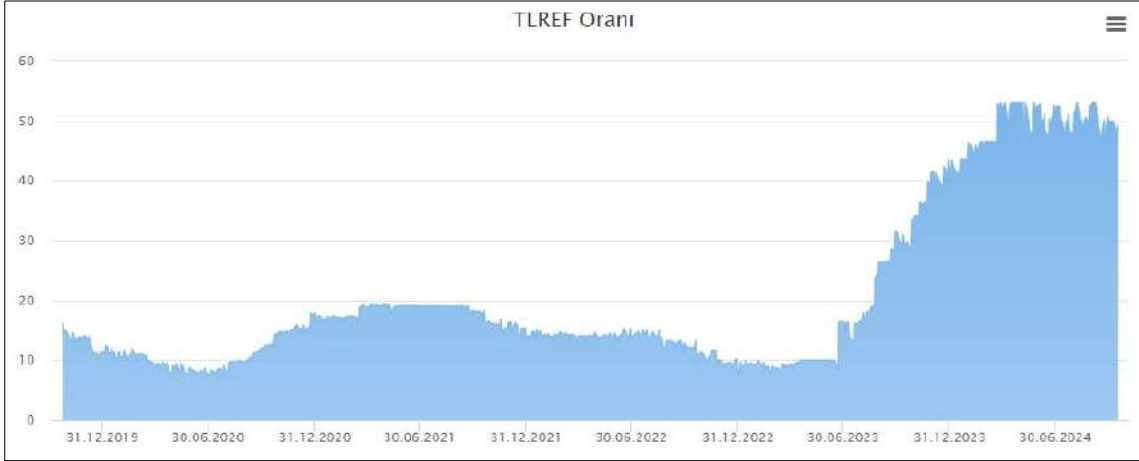
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8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



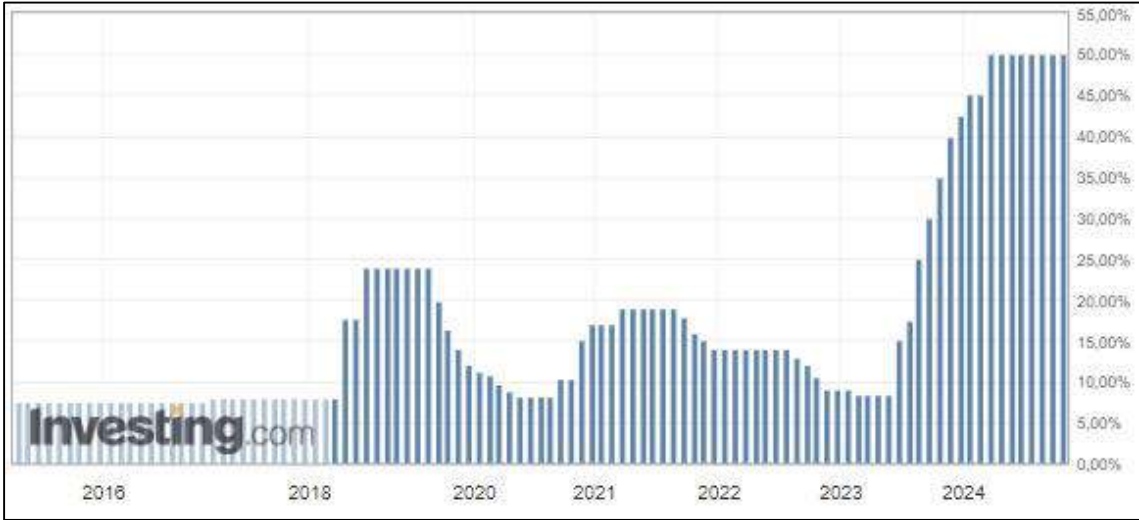
### **Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:**

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



**Referans Faiz Oran Değişimi;**

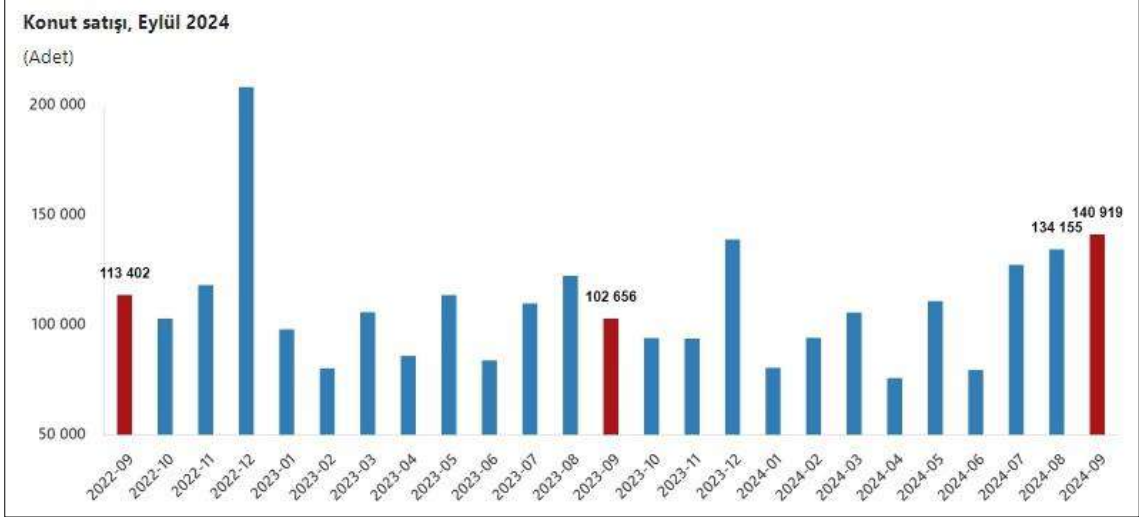
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile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

**Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;**

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

**Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

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

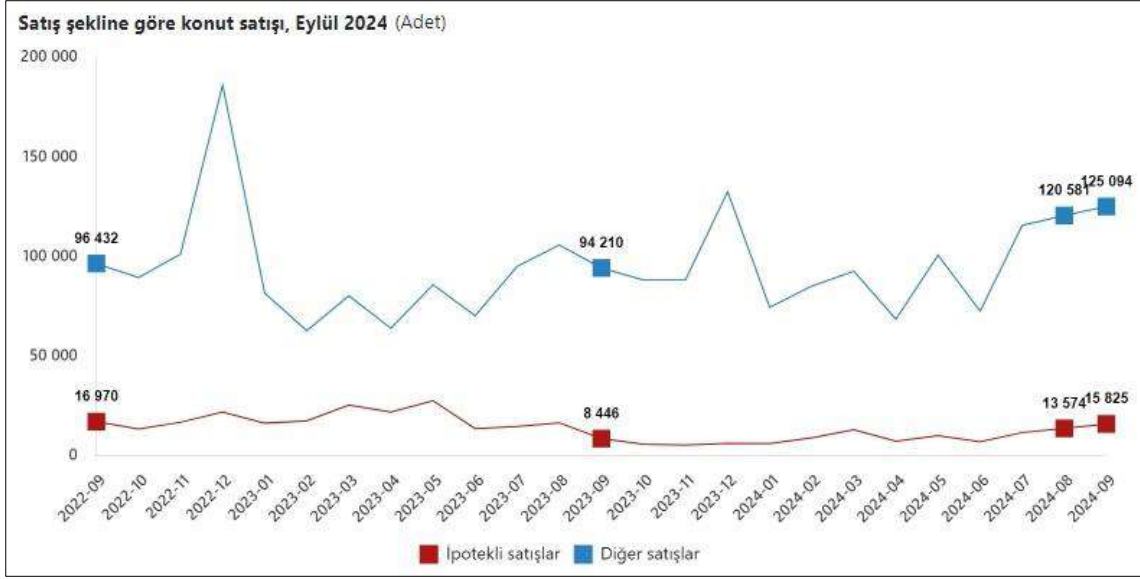


**Konut satış sayısı, Eylül 2024**

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

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

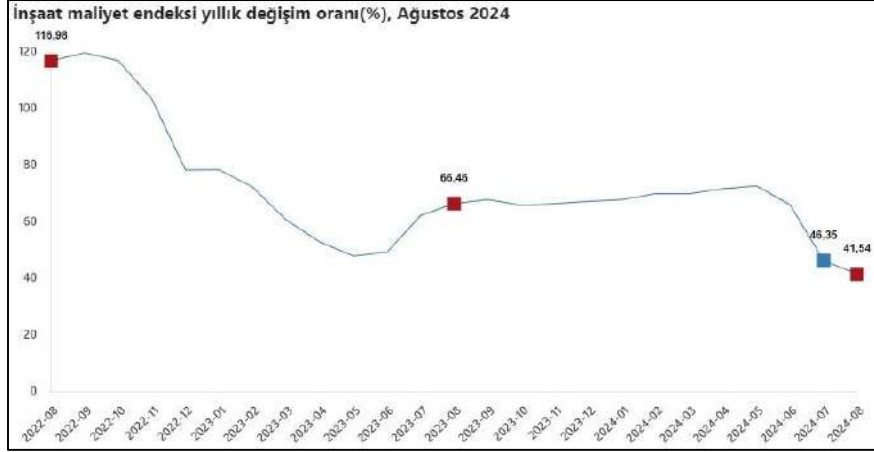
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak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



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



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



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



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

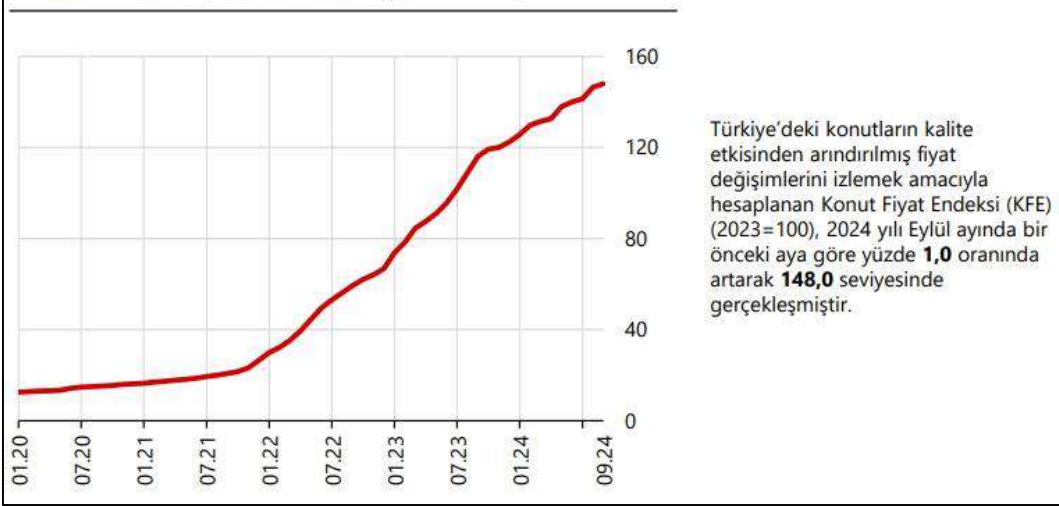


2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

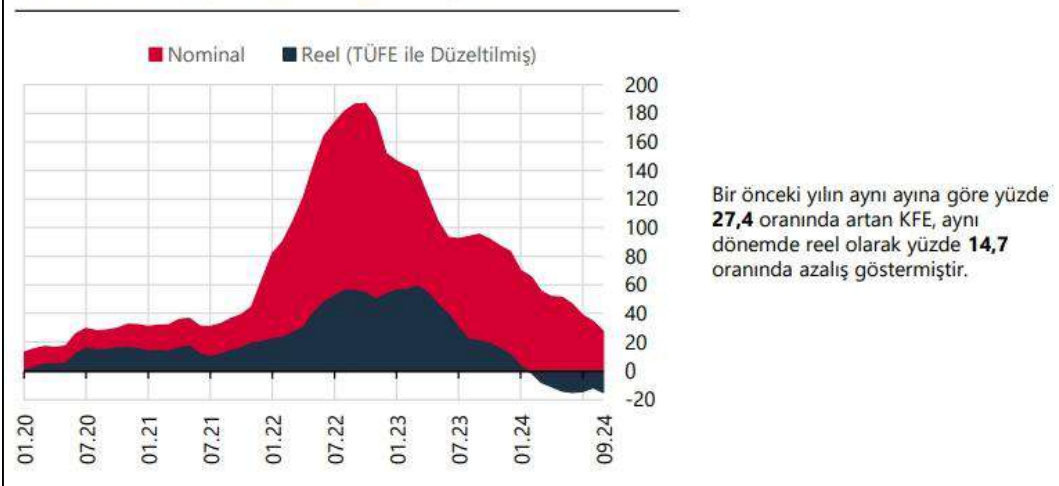
**Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)**

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

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



**Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)**



#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

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

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;**

538 parsel; 44.900,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahip, yer yer eğimli yer yer hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel sınırları belirgin olmayıp doğal sınırlar korunmuştur. Taşınmaz tarla vasıflı olmasına karşılık tarımsal amaçlı kullanılmadığı kayalık zemin üzerinde koruluk bulunduğu görülmüştür. Parselin kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

539 parsel; 28.100,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahip, topoğrafik olarak yer yer eğimli yer yer hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel sınırları belirgin olmayıp doğal sınırlar korunmuştur. Parselin kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

#### **4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Taşınmazlar üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Ruhsat alınmasını gerektirir bir durum bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlar koruluk ve tarladır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemiş bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

## Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

## **5.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**Emsal 1 [Satılık Tarla]:** Konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu 46.000 m<sup>2</sup> alana sahip olduğu beyan edilen, tarla için 15.000.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre köy yerleşik alanına daha yakın konumlu olup kadastro yoluna sahiptir.

İlgilisi: 0 542 315 99 81

**Emsal 2 [Satılık Tarla]:** Konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu 28.900 m<sup>2</sup> alana sahip olduğu beyan edilen tarla için 9.000.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmaz kadastro yoluna sahip olup yol avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi: 0 507 104 72 32

**Emsal 3 [Satılık Tarla]:** Konu taşınmazlar ile yakın konumda yer alan 20.600 m<sup>2</sup> alana sahip olduğu beyan edilen tarla için 6.000.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre köy yerleşik alanına daha yakın konumlu olup kadastro yoluna sahiptir. Ayrıca köy yerleşik alanlarını birbirine bağlayan kara yoluna da yakın konumdadır.

İlgilisi: 0 541 541 11 10

**Emsal 4 [Satılık Tarla]:** Konu taşınmazlar ile yakın konumda yer alan 13.481 m<sup>2</sup> alana sahip olduğu beyan edilen tarla için 3.800.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmaz kadastro yolu bulunmakta olup değerlendirme konusu taşınmazlara göre avantajlıdır.

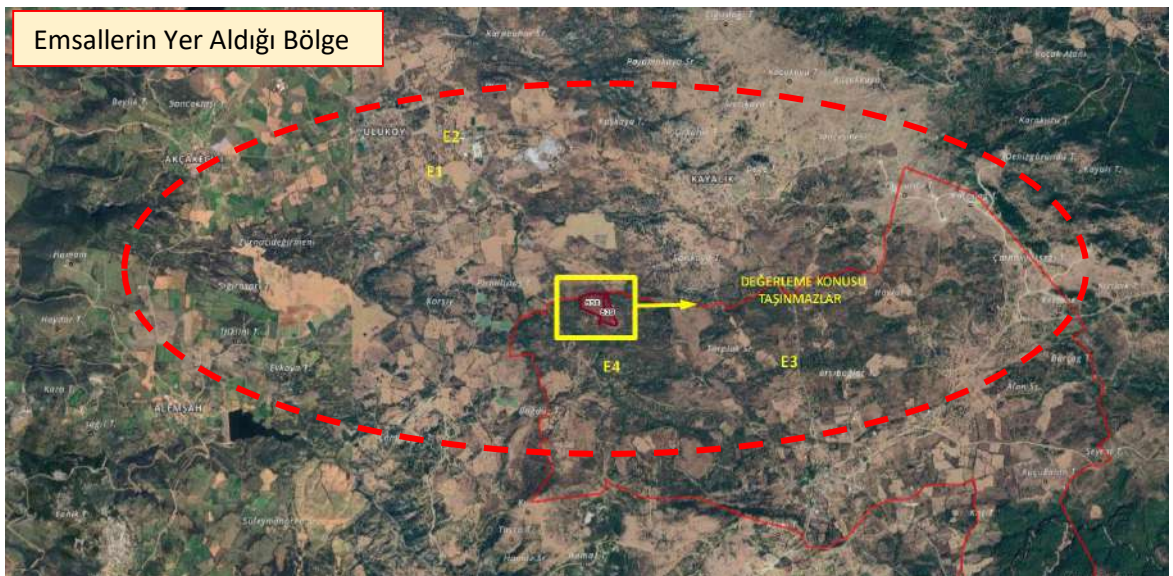
İlgilisi: 0 505 229 63 60

**[Genel Beyan]:** Firma yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer taşınmazların birim fiyatının 250-350 TL/m<sup>2</sup> civarında el değiştirebileceği beyan edilmiştir.

İlgilisi: 0543 515 10 12

EMSA DÜZELTME TABLOSU (SATILIK TARLA)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	46.000,00m <sup>2</sup>		28.900,00m <sup>2</sup>		20.600,00m <sup>2</sup>		13.481,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	15.000.000 TL		9.000.000 TL		6.000.000 TL		3.800.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	326 TL		311 TL		291 TL		282 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	5%	-	0%	-	5%	-	0%	-
Alan şerefiyesi	15%	+	0%	+	5%	-	10%	-
Yol şerefiyesi	5%	-	5%	-	10%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	326 TL		280 TL		218 TL		226 TL	
Ortalama Birim fiyat	263TL/m <sup>2</sup>							

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



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

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazın konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda **tarla birim m<sup>2</sup> değerinin 210 - 320 TL/m<sup>2</sup>** civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

#### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Emsallere, 539 parsel baz alınarak düzeltme yapılmıştır. Bölgede yapılan inceleme ve görüşmelerde pazarlık payının çok olmadığı ancak azami %5'e kadar pazarlık yapılabileceği anlaşılmış bu sebeple tüm emsaller için %5 pazarlık belirlenmiştir. Satışa konu emsallerin kadastral yola cepheli olduğu ve konum olarak taşınmazlara göre daha iyi lokasyonda yer aldıkları bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu 539 parselin yüzölçümü emsal taşınmazlardan E3 ve E4 göre daha büyük olmasından dolayı %5 ila %10 negatif yüzölçüm şerefiyesi uygulanmıştır. E1 yüzölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha büyük olmasından dolayı %15 pozitif yüzölçüm şerefiyesi uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar için incelenen emsaller üzerinden belirlenen şerefiye oranları bölgede aktif ilanları bulunan emlakçılar ile yapılan görüşmelerde değer farklılıklarının oranları sorulmuştur. Ayrıca satılık ilanların konum, yüzölçüm ve yol cephesinin bulunması gibi değerini etkileyen etkenler göz önünde bulundurularak oranlama yapılmıştır. Bu oranlama neticesinde elde edilen yüzdelik(%) değerler ile emsal düzelt tablosu oluşturulmuştur

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların boş tarla olması vb. her türlü olumlu faktör ile taşınmazların resmi yola cephesi olmaması, 538 ve 539 parsellerin büyük olması durumları dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara değer takdir edilmiştir.

04.06.2024 tarihinde Çanakkale İl Özel İdaresi Planlama Birimi amiri ile yapılan görüşmede aralarında değerlendirme konusu taşınmazların da bulunduğu Uluköy köyü, 142 ada 10-12-20-21 parseller, Yaylacık köyü, 536-537-538-539-540-546-680-682 parsellerin emsal:0,10 hmax:7,50 yapılaşma şartları içinde "Eko Turizm Alanı" olarak imar planı 06.01.2024 tarihinde 22 sayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plan 17.01.2024 tarihinde askıya çıkarılmış, 16.02.2024 tarihinde askıdan indirilmiştir. Askı süresince itirazların bulunduğu söz konusu itirazların yeniden değerlendirileceği beyan edilmiştir. Ekspertiz tarihinde tarafımıza gönderilen taslak planın kesinleşmediği bilgisi edinilmiştir. Bahsi geçen planların kesinleşmemiş olması nedeni ile taşınmazlara tarla değeri takdir edilmiş olup iş bu raporun söz konusu planların kesinleşmesi halinde taşınmazların değerlerinde değişim olacağından yenilenmesi önerilir.

Taşınmaz	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmaz Değeri (TL)
538 Parsel	44.900,00	224	10.037.395,00
539 Parsel	28.100,00	263	7.390.300,00
TOPLAM			17.427.695,00
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER</b>			<b>17.428.000,00</b>

Rapora konu taşınmazlar için Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam piyasa değeri **17.428.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

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

Ekspertize konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı olmaması sebebiyle değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır. Bu sebeple arsa değerine Pazar yaklaşımı verileri ile ulaşılmıştır.

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

Değerlemeye konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

## 5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

### → **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

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

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

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

### → **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu parsel üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu parseller üzerinde herhangi bir gelir getirici unsur bulunmamaktadır. Bu nedenle değerlendirme aşamasında gelir yöntemi kullanılmamıştır.

### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Değerlemeye konu parseller üzerinde herhangi bir gelir getirici unsur bulunmamaktadır. Bu nedenle değerlendirme aşamasında gelir yöntemi kullanılmamıştır.

## **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu taşınmaz için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Bölgede kat karşılığı proje yapılmamaktadır.

**Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Söz konusu parsellerin yapılaşma izni bulunmadığından proje geliştirme analizi yapılmamıştır.

**Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında, en iyi ve verimli kullanım şeklinin imar durumu ile uyumlu kullanımı olacağına kanaat getirilmiştir.

**Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Söz konusu parsellerin tamamı değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazlara pazar analizi yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmazların tarla vasıflı olması sebebi ile 'Gelir Yöntemi' ve 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

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

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

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

### 6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parselin mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiştir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde "Arazi" olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.



## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine; Çanakkale İli, Ezine İlçesi ve Yaylacık köyü, 538 parsel "Tarla" nitelikli, 539 Parsel 'Koru' nitelikli taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitinin belirlenmesi kapsamında hazırlanmıştır.

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

Yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazlarında aralarında bulunduğu toplamda 12 adet taşınmazın imar planı değişikliği için çalışmaların yürütüldüğü ancak rapor içerisinde de bahsedilen planların değerlendirme tarihinde kesinleşmediği anlaşılmıştır. Söz konusu imar planı değişikliğinin kesinleşmesi ile taşınmazların değerinde değer farklılığının olacağı aşikardır. Tüm bu sebeplerden ötürü plan değişikliğinin kesinleşmesinden sonra değerlendirme raporunun revize edilmesi ivedilikle tavsiye edilir.

## 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımına göre takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

**17.428.000,00 TL OnyedimilyondörtüzyirmisekizbinTürk Lirası**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 19.170.800,00-TL dir.*

*( KDV Oranı: 29.03.2022 tarih, 5359 sayılı karar ile arsa-araziler için %8 olarak belirlenen KDV oranı, 07.07.2023 tarih, 7346 sayılı karar ile %10 olarak değiştirilmiştir.)*

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

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

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,

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

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi

Δ SPK Lisans Belgeleri



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor Mahallesi 2384 ada 7 Parselde  
Konumlu Cer İstanbul Projesi T1 ve T1-A Giriş Bloklar**

# EGEYAPI

Özel 2024 - 681/ Rev1

Eylül, 2024(Rev1: Kasım 2024)



<b>Talep Sahibi</b>	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	20.11.2024
<b>Revize Tarihi</b>	27.11.2024
<b>Değerleme Tarihi</b>	30.09.2024
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2024 – 681/Rev1
<b>Raporun Konusu</b>	İstanbul, Fatih, Cer İstanbul Projesi T1 ve T1-A Giriş Blok
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyasbey Mahallesi, 2384 Ada 7 parsel üzerinde yer alan projede konumlu Cer İstanbul Projesi T1 ve T1-A Giriş Blok'ların geliştirilen projenin inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının müşteri talebi üzerine projede değerlendirme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ön satışı ve tahsilatından sonra oluşacak nakit akışlarının net bugünkü değeri.

➤ İş bu rapor, Dört Yüz Elli Dokuz (459) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı .....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	7
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	8
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	8
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	8
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	8
2.4 İşin Kapsamı.....	8
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	9
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	9
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	11
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	12
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	12
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	13
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	15
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	15

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	15
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	23
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	23
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgileri.....	24
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	24
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	24
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	25
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	27
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	31
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	34
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	40
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	42
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	42
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	42
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	42
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	42
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	42
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	42
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	42
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
7.	SONUÇ .....	44
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	44
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	44
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	45
9.	RAPOR EKLERİ .....	45

## YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2024 - 681 / 20.11.204 –Özel 2024 – 681 Rev1-27.11.2024
Değerleme No ve Tarihi	Özel 2024 - 681 / 30.09.204
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyasbey Mahallesi, 2384 Ada 7 parselde yer alan Cer İstanbul projesi içerisinde konumlu T1 ve T1-A Giriş Blok'ların mevcut durumunun projesinin EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. payının müşteri talebi üzerine projede değerlendirme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ön satışı ve tahsilatından sonra oluşacak nakit akışlarının net bugünkü değer tespitine, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Yedikule Mahallesi, Yedikule Bucakbaşı Sokak, Cer İstanbul Projesi, T1 ve T1-A Giriş, No: 13F/1,2,3,4,.....,33 Fatih/İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyasbey Mahallesi, T1 ve T1-Giriş Bloklar 2384 Ada 7 parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Halihazırda parsel üzerinde Cer İstanbul projesi bulunmakta olup T1 ve T1-A Giriş Bloklar inşaat halindedir.
İmar Durumu	30.12.2011 tasdik tarihli mer'î 1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında kalmaktadır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Rapora konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Cer İstanbul Projesi T1 Blok Ege Yapı Avrupa GYO A.Ş. Payına Düşen Hasılat Değeri (KDV Hariç)	<b>-9.162.000,00 TL</b>
Açıklama ve Varsa Müşteri Talebi	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. Projenin mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının Değerleme Tarihi İtibarıyla Gerçekleşmiş Ön Satışı ve Tahsilatından Sonra Oluşacak Nakit Akışlarının Net Bugünkü Değerinin tespiti.
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin sözleşmesi 01.11.2024 tarihinde olup rapor içerisinde verilen nihai değer ve hesaplamalar 30.09.2024 değerlendirme tarihi dikkate alınarak takdir edilmiştir. Rapor 20.11.2024 tarih, Özel - 2024-681 rapor numarasıyla tanzim edilmiştir. 27.11.2024 tarih, Özel 2024 -681 Rev1 revize edilmiştir.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyasbey Mahallesi, 2384 Ada 7 parsel üzerinde Cer İstanbul Projesi içerisinde inşa edilen T1 ve T1-A Giriş Bloklar projesinin inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının müşteri talebi üzerine projede değerlendirme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ön satışı ve tahsilatından sonra oluşacak nakit akışlarının net bugünkü değerinin tespiti.

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.11.2024 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 27.12.2022 tarih, 2022– 1167 sayılı 18.05.2023 tarih, 2023-391, 28.08.2023 tarih, Özel 2023 – 950, 07.02.2024 tarih, 2023 – 1628 (Değer tarihi 29.12.2023)sayılı değerleme raporu hazırlanmıştır.

27.12.2022 tarih, 2022– 1167 sayılı Değerleme raporu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Buğra Uğur YAP tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmış, KDV hariç 1.216.805.070 TL değer takdir edilmiştir.

18.05.2023 tarih, 2023-391 sayılı, 28.08.2023 tarih, Özel 2023 - 950 sayılı Değerleme raporları Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak Barış tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır. 2023-391 sayılı raporda KDV hariç 1.427.368.759,40 TL, Özel 2023 - 950 sayılı raporda ise 149.730.000,00 TL değer takdir edilmiştir.

07.02.2024 tarih, 2023 – 1628 (Değer tarihi 29.12.2023)sayılı Değerleme raporu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır. Rapor değeri 168.353.000,00-TL'dir.

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

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyasbey Mahallesi, 2384 Ada 7 parselde "Cer İstanbul" Projesi içerisinde inşa edilen T1 ve T1- A Giriş Blok'ların projesinin gelir yaklaşımına göre değeri ve halihazır durum değerinin tespitine yönelik olarak, kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının projede değerlendirme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ön satışı ve tahsilatından sonra oluşacak nakit akışlarının net bugünkü değerinin tespitine yönelik çalışma yapılmıştır.

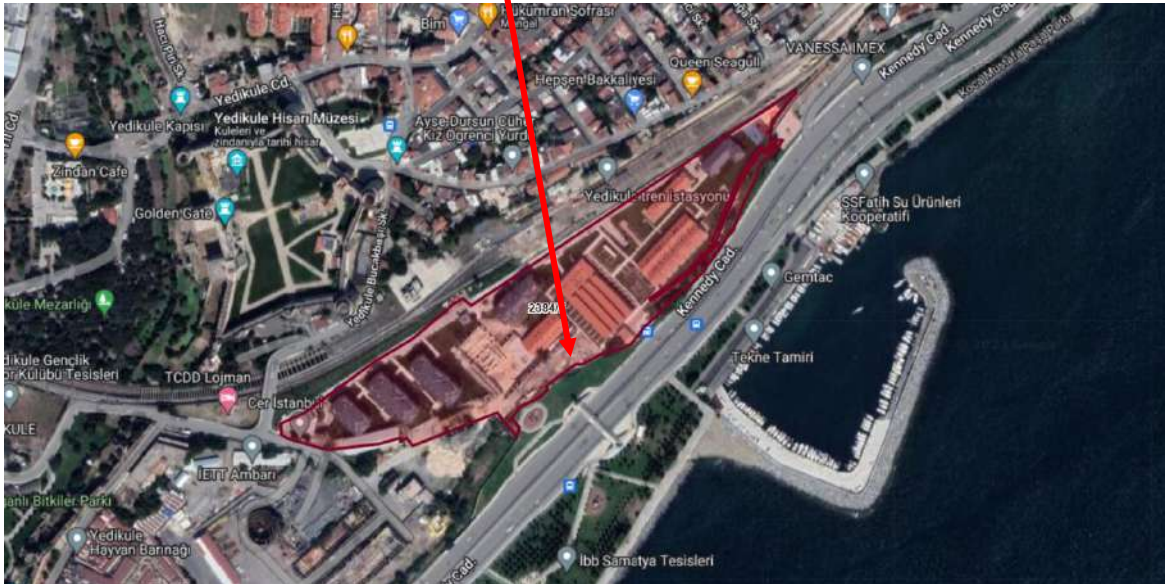
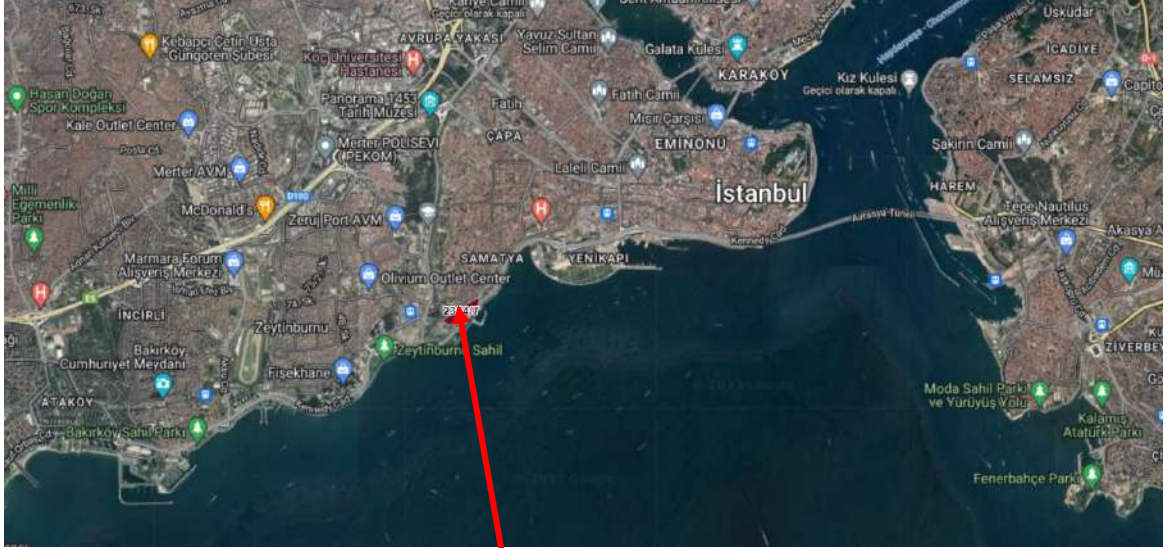
### 2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz Yedikule Mahallesi'nde, tarihi yarım adanın güneybatı kısmında, Kennedy Caddesi ve Yedikule Hisarı Müzesi arasında konumlandırılmıştır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Bölge konut nitelikli gelişmiştir. Taşınmaza yakın konumda Yedikule Hisarı Müzesi, Yedikule Marina, Yenikapı Gösteri Alanı, Veliefendi Hipodromu bulunmaktadır. Taşınmaz Avrasya Tüneli'ne yaklaşık 5km., E-5 Karayolu'na yaklaşık 3km. mesafededir.



#### Koordinatlar

Enlem: 40.9923 Boylam: 28.9259

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TABLO - 1 (2384 ADA 7 PARSEL)													
Sıra	Blok	Nitelik	BB No	Kat	Cilt	Sayfa	Arsa Pay	Arsa Payda	Taşınmaz ID	Malik	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
1	T1	Asma Katlı İş Yeri	1	Zemin Kat	16	1550	2206	377050	133935007	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
2	T1	Asma Katlı İş Yeri	2	Zemin Kat	16	1551	1621	377050	133935008	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
3	T1	Asma Katlı İş Yeri	3	Zemin Kat	16	1552	1745	377050	133935009	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
4	T1	Asma Katlı İş Yeri	4	Zemin Kat	16	1553	3020	377050	133935010	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
5	T1	Asma Katlı İş Yeri	5	Zemin Kat	16	1554	1584	377050	133935011	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
6	T1	Asma Katlı İş Yeri	6	Zemin Kat	16	1555	1502	377050	133935012	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
7	T1	Asma Katlı İş Yeri	7	Zemin Kat	16	1556	1891	377050	133935013	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
8	T1	Asma Katlı İş Yeri	8	Zemin Kat	16	1557	1752	377050	133935014	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
9	T1	Asma Katlı İş Yeri	9	Zemin Kat	16	1558	2106	377050	133935015	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
10	T1	Asma Katlı İş Yeri	10	Zemin Kat	16	1559	1661	377050	133935016	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
11	T1	Asma Katlı İş Yeri	11	Zemin Kat	16	1560	1944	377050	133935017	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
12	T1	Asma Katlı İş Yeri	12	Zemin Kat	16	1561	1874	377050	133935018	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
13	T1	Asma Katlı İş Yeri	13	Zemin Kat	16	1562	2526	377050	133935019	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
14	T1	Asma Katlı İş Yeri	14	Zemin Kat	16	1563	1352	377050	133935020	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
15	T1	Asma Katlı İş Yeri	15	Zemin Kat	16	1564	1777	377050	133935021	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
16	T1	Asma Katlı İş Yeri	16	Zemin Kat	16	1565	1208	377050	133935022	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
17	T1	Asma Katlı İş Yeri	17	Zemin Kat	16	1566	2021	377050	133935023	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
18	T1	Asma Katlı İş Yeri	18	Zemin Kat	16	1567	1774	377050	133935024	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
19	T1	Bodrum Katta Deposu Olan Asma Katlı İşyeri	19	Zemin Kat	16	1568	2159	377050	133935025	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
20	T1	Bodrum Katta Deposu Olan Asma Katlı İşyeri	20	Zemin Kat	16	1569	3338	377050	133935026	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
21	T1	Asma Katlı İş Yeri	21	Zemin Kat	16	1570	1398	377050	133935027	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
22	T1	Asma Katlı İş Yeri	22	Zemin Kat	16	1571	1398	377050	133935028	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
23	T1	Asma Katlı İş Yeri	23	Zemin Kat	16	1572	1710	377050	133935029	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
24	T1-A GİRİŞ	Asma Katlı İş Yeri	1	Zemin Kat	16	1573	1379	377050	133935030	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
25	T1-A GİRİŞ	Asma Katlı İş Yeri	2	Zemin Kat	16	1574	1365	377050	133935031	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
26	T1-A GİRİŞ	Asma Katlı İş Yeri	3	Zemin Kat	16	1575	1366	377050	133935032	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
27	T1-A GİRİŞ	Asma Katlı İş Yeri	4	Zemin Kat	16	1576	1544	377050	133935033	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
28	T1-A GİRİŞ	Asma Katlı İş Yeri	5	Zemin Kat	16	1577	1107	377050	133935034	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
29	T1-A GİRİŞ	Asma Katlı İş Yeri	6	Zemin Kat	16	1578	1616	377050	133935035	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
30	T1-A GİRİŞ	Asma Katlı İş Yeri	7	Zemin Kat	16	1579	1616	377050	133935036	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
31	T1-A GİRİŞ	Asma Katlı İş Yeri	8	Zemin Kat	16	1580	1617	377050	133935037	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
32	T1-A GİRİŞ	Asma Katlı İş Yeri	9	Zemin Kat	16	1581	1875	377050	133935038	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
33	T1-A GİRİŞ	Bodrum Katta Deposu Olan Asma Katlı İşyeri	10	Zemin Kat	16	1582	4859	377050	133935039	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298

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

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bağımsız bölümler için temin edilen tapu kayıtlarına göre taşınmaz üzerinde müştereken aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır;

#### **Beyan:**

- Yönetim Planı 09.08.2024 tarih 27298 yevmiye
- Lojman Ve Atelye Büroları 2. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığıdır. 19/09/2005 YEV: 8873(T:19.09.2005 – Y:8873)  
6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.( Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)(T:07.08.2017 – Y:15267)
- Lojman Ve Atelye Büroları 2. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığıdır. 19/09/2005 YEV: 8873( Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf)) (T:19.09.2005 – Y:8873)
- PLANDA GÖSTERİLEN 36,01 M2 LİK KISIM 2. GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 22/06/2005 TARİH YEV: 5976( Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))(T:22.06.2005 – Y:5976)
- PLANDA GÖSTERİLEN 36,01 M2 LİK KISIM 2. GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 01/03/2005 TAR. YEV: 1586( Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))(T:01.02.2005 – Y:1586)

**\*Bağımsız bölümler üzerinde yer alan riskli yapı beyanı parsel üzerinde evvelce var olan hali hazırda yıkılmış durumdaki yapılar için konulmuştur. Beyana konu riskli yapı parsel üzerinde yer almamaktadır.**

**\*\*01.06.2020 tarih, 11189 yevmiye numaralı takyidat gayrimenkulün bulunduğu parsel içerisinde trafo alanı veya üzerinden geçen elektrik hattı için konulan şerhtir. Sembolik bedel karşılığıdır.**

**\*\*\*19.09.2005 tarih, 8873 yevmiye numaralı ve 07.04.2020 tarih, 10110 yevmiye numaralı takyidat taşınmazın II. grup yapılar: Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan ve yöresel yaşam biçimini yansıtan korunması gerekli yapı olduğunu belirtir beyandır.**

**\*\*\*\*Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama ve taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.**

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

Projenin konumlu olduğu parsel üzerindeki bağımsız bölümler 09.08.2024 tarih, 27298 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kat irtifakı tesisi kurulmuştur. Taşınmazın imar ve hukuki durumunda belirtilen sürede herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

### **3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

30.12.2011 tasdik tarihli mer'î 1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında kalmakta olup Tarihi Yarımada Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan yapılar, korunmak ve restore edilmek şartıyla bu alanların sınırları ve yapılaşma şartlarıyla bölge dokusu ve "Fatih İlçesi Tarihi Yarımada (1.derece arkeolojik, kentsel arkeolojik, kentsel tarihi sit alanları) Silüetine" aykırı olmama, plan notlarının genel hükümlerinin ilgili maddeleri çerçevesinde TAKS: 0,25, E:0,75 yapılaşma koşulları aşılmama koşulu ile "Kısmen Turizm-Kültür Alanları, Kısmen Parklar ve Dinlenme Alanları, Kısmen Dini Tesisler Alanında" kaldığı bilgisi alınmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi 29.06.2016 tarihli yazısında konu gayrimenkul hakkında, 2. grup yenileme alanı, 2384 ada 7 parsel Yenileme Avan Projesi incelendiğinde; 30.12.2011 tasdik tarihli mer'î 1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi

Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında kalmakta olup Fatih 2384 ada 7 parsel Yenileme Avan Projesi; 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmazların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında Kanunun 2. Maddesi ve yıpranan tarihi ve kültürel taşınmazların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında kanunun uygulama yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince, 13.06.2016 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

09.06.2006 tarih ve 2006/70 sayılı Fatih Belediyesi Meclis kararı, 13.07.2006 tarih ve 1327 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile 2. Grup Yenileme Alanı olarak belirlenmiş. 13.09.2006 tarih 2006/10961 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2. Grup Yenileme Alanı ilan edilmiş ve 13.10.2006 tarih ve 26318 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren alanda kalmaktadır.

IV-C-4. Turizm + Kültür Alanları: Planda gösterilen Turizm + Kültür Alanları; Tarihi Yarımada'nın tarihi-kültürel değerlerine hizmet vermek amacı ile projelendirilerek geliştirilecek alanlardır. Bu alanlarda nitelikli turizm-konaklama işlevleri, turizme hizmet verecek ticaret ve sosyal-kültürel işlevler birlikte yer alabilir. Planda Turizm + Kültür Alanları olarak gösterilen Sirkeci İstasyon Alanı ve Yedikule Cer Atölyeleri Alanı içerisinde yer alan TCDD Kullanımlarının sur dışına desantralize edilmesi sonrasında, bu alanlar ile güzergah boyunca ihtiyaç dışı alanların plan notlarının ilgili maddeleri çerçevesinde, kamuya açık yeşil alanlar-meydan-yaya yolları ve otopark cepleri olarak kullanımı için Belediyesi ile yapılacak bir protokol ve program çerçevesinde uygulama yapılacaktır. Sirkeci İstasyon Alanı ve Yedikule Cer Atölyeleri-İETT Yedikule Gazhaneleri Alanı içerisinde öngörülen Turizm + Kültür işlevleri yer alan alanlarda öncelikle Tarihi Yarımada Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan yapılar korunmak ve restore edilmek şartıyla bu alanların sınırları ve yapılaşma şartları bölge dokusu ve "Fatih İlçesi, Tarihi Yarımada (1. Derece Arkeolojik, Kentsel Arkeolojik, Kentsel, Tarihi Sit Alanları) Silueti" ne aykırı olmama, plan notlarının Genel Hükümlerinin ilgili maddeleri çerçevesinde TAKS: 0,25, KAKS:0,75 aşılmamak koşulu ile bu plan ve plan hükümlerine aykırı olmamak şartıyla kentsel tasarım projeleri ile düzenlenecektir. Bu alanlarda yer alabilecek sosyal-kültürel işlevler yapının zemin katında yer alabileceği gibi birden fazla blok düzenlenmesi halinde tek blok bütününde de yer alabilir.

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

Söz konusu gayrimenkul için İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Fatih Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve yapılan sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

02.08.2013 tarih ve 27674 sayılı İstanbul Fatih Yedikule Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi sözleşmesine göre; şirket Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Yüklenici: Pilot Ortak Ege Yapı Ltd. Şti. %30, Özel Ortak Mymetropol Yapı İnş. Tic. Ltd. Şti. %24, Özel Ortak Sena Gayrimenkul Yat. Tic. A.Ş. %23, Özel Ortak Buktör Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti. %23 'tür.

Sözleşme konusu işin ihalesinde sunmuş olduğu teklifinde belirtilmiş olduğu gibi;

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKŞTG) olarak öngördüğü 302.680.000,00 TL + KDV (ÜçyüzikimilyonaltıyüzseksenbinTürkLirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %35,01 (Yüzdeotuzbeşvirgülsıfırbir) oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 105.968.270,00 TL +KDV (YüzbeşmilyonaltmışsekizbinikiyüzyetmişTürkLirası)'nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirket'e ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Buna göre Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %64,99 (Yüzdealtmışdörtvirgüldoksandokuz) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) de 196.711.730,00 TL + KDV (Yüzdoksanalıtmilyonyedi yüzonbirbinyediyüzotuzTürkLirası)'dır. 24.05.2017 tarih ve 11328 numaralı Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesine göre; yazılı hükümler sonucunda Buktör Yapı San. Ve Tic. Ltd. Şti.'nin, Metropolist Yapı

Ltd. Şti'nin, Sena Gayrimenkul Yatırım ve Tic. A.Ş.'nin ortaklıkta hiçbir hissesi kalmamış ve bu kapsamda ortaklıktan çıkarılmıştır. Bu durumda adi ortaklığın ünvanı Ege Yapı A.Ş. - Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adi Ortaklığı olarak tadil edilmiştir.

Yeniden düzenleme sonrası yeni pay oranları: %52 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş., %1 Ege Yapı A.Ş., %47 Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. olarak tadil edilmiştir.

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

İstanbul, Fatih, Yedikule Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş'i'ne ilişkin 02.08.2013 tarih ve 27674 nolu sözleşme akdedilmiş olup işin süresi 13.08.2013 tarihinden itibaren 1000 gündür. T1 ve T1-A Giriş bloklar için 18.07.2024 olarak belirtilmiştir. Cer İstanbul T1 ve T1-A Giriş blokların süre uzatımı için 16.07.2024 tarihinde talep iletilmiş olup talebe ilişkin süre uzatımı 18.10.25 iş bitim tarihi olarak revize edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak ruhsat bilgileri;

RUHSAT TABLOSU								
Blok	Tarih	Sayı	Veriliş Nedeni	Bağımsız Bölüm		Toplam Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
				Kullanım Amacı	Sayısı			
T1	11.04.2017	2017/E.277	Yeni Yapı	-	-	-	-	-
T1	2.06.2022	2022/10296	Yenileme	Ofis ve İşyeri	4	6.812,54	2	5D
T1	12.12.2022	2022/22977	Tadilat	Ofis ve İşyeri	33	9.452,17	2	5D
T1	27.11.2023	2023/23320	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	33	9.452,17	2	5D

\*Taşınmaza ait yeni yapı ruhsat detayları tadilat ruhsatı üzerinden okunmuştur.

Değerleme tarihi itibari ile konu taşınmazın belediye incelemesinde yeni yapı ruhsatında bağımsız bölüm sayısı 4 iken, tadilat ruhsatında 33 olarak değiştiği ve akabinde kat irtifakının terkin edildiği, tadilat ruhsatına göre ise henüz kurulmadığı tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan proje için tadilat ruhsatı ve mimari tadilat projesi düzenlenmiştir. Söz konusu proje ve ruhsata göre değerlendirme çalışması yapılmış olup değer takdiri bağımsız bölüm bazında verilmemiştir. Tadilat ruhsatı ve onaylı mimari projeye göre blok bütünü için proje değeri takdir edilmiştir.

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

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Güneşli Mahallesi, 1240. Sokak A Blok No:12/1 İç Kapı No: 1 Bağcılar / İstanbul adresli FEDA Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme çalışması halihazırda parsel üzerinde konumlu Cer İstanbul Projesi içerisinde inşa edilen, T1 ve T1-A Giriş Blok projesine istinaden yapılmıştır. Söz konusu projenin inşası, mimari proje ve ruhsatlarına uygun şekilde devam edilmektedir.



### **3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

T1 ve T1-A Giriş blok ile ilgili 24.11.2017 tarihli enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır. Taşınmaza ait enerji kimlik belgeleri ekler kısmında verilmiştir.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler İstanbul İli Hakkında

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyun İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

Fatih, tarihî yarımada (Suriçi) olarak da bilinen, İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve şu anda İstanbulun merkez ilçesi. Valilik, büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ve şehrin vergi dairesi gibi kurumların yer alıyor olması sebebiyle İstanbul'un merkezi sayılır. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüpsultan ilçeleri; kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir.

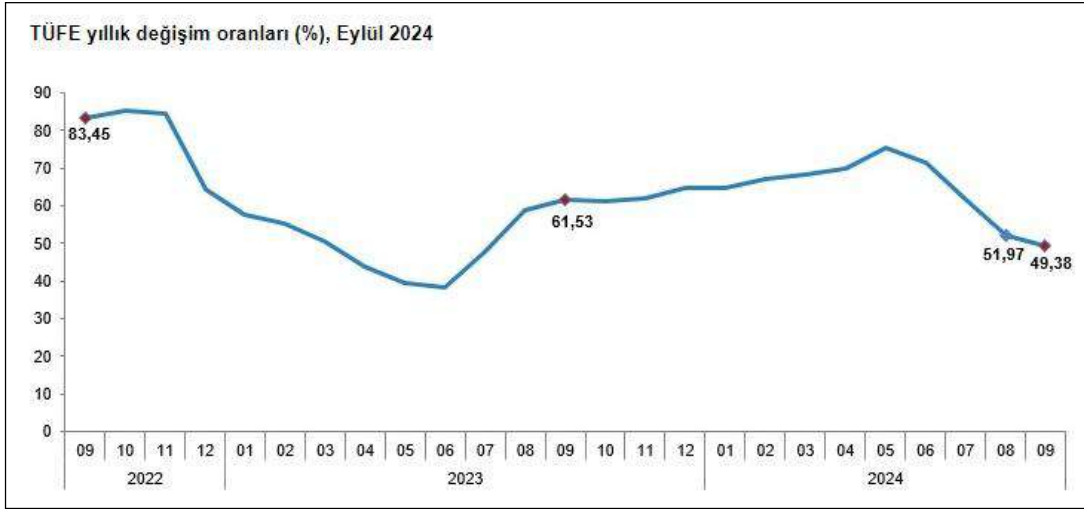
##### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

###### Δ Nüfus;



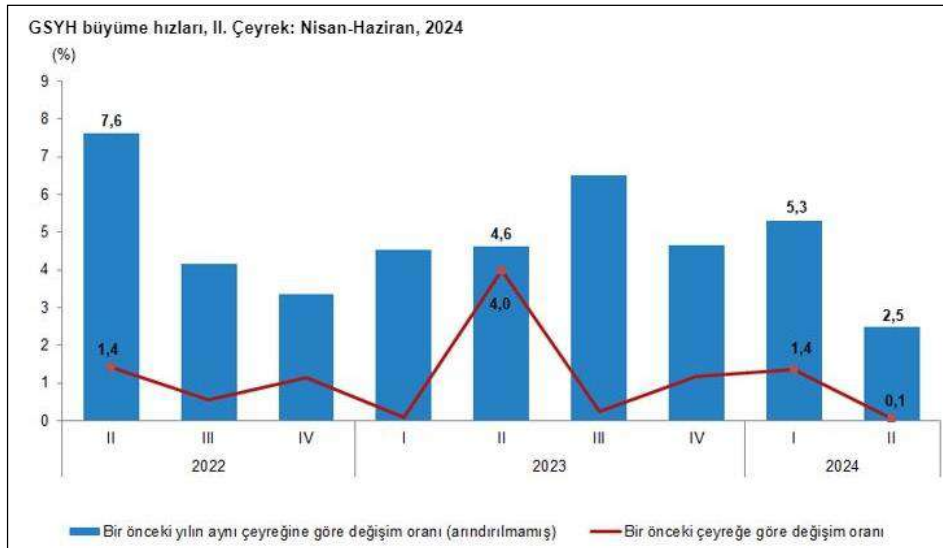
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise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

### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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

### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki,

idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,8 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,6 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,7, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,5 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,04 artarken ithalatı %5,7 azaldı. (TUİK)

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

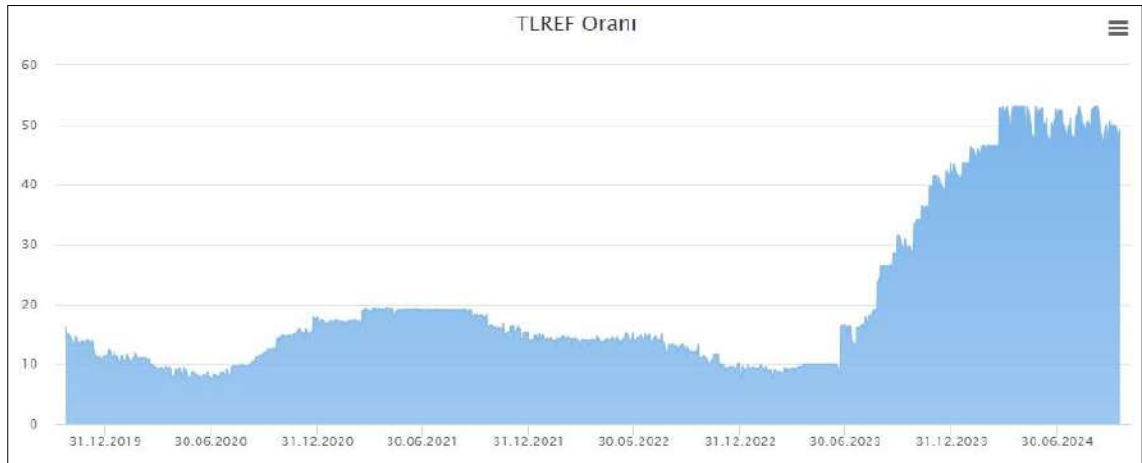
#### Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

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



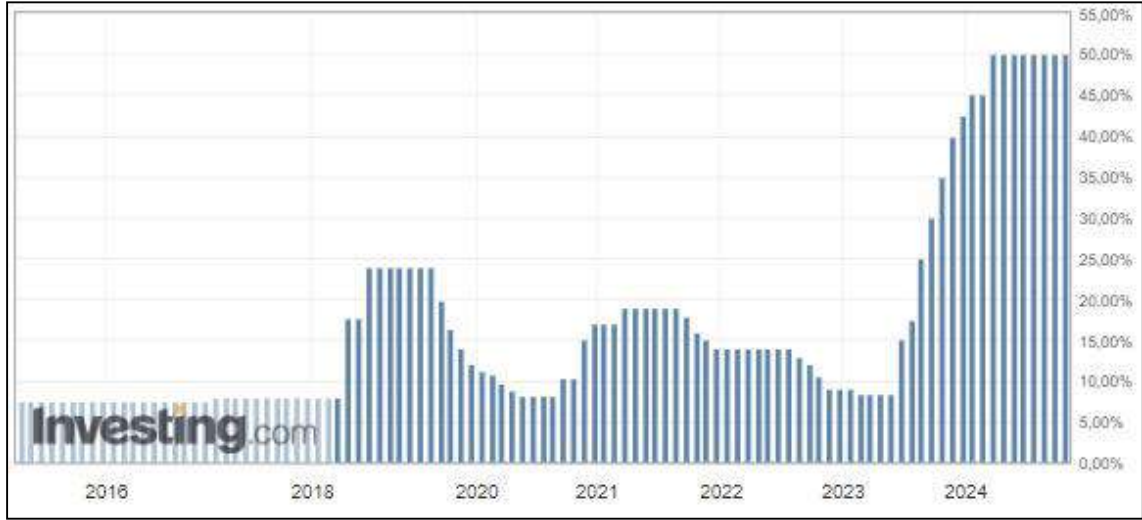


### Referans Faiz Oran Değişimi;



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

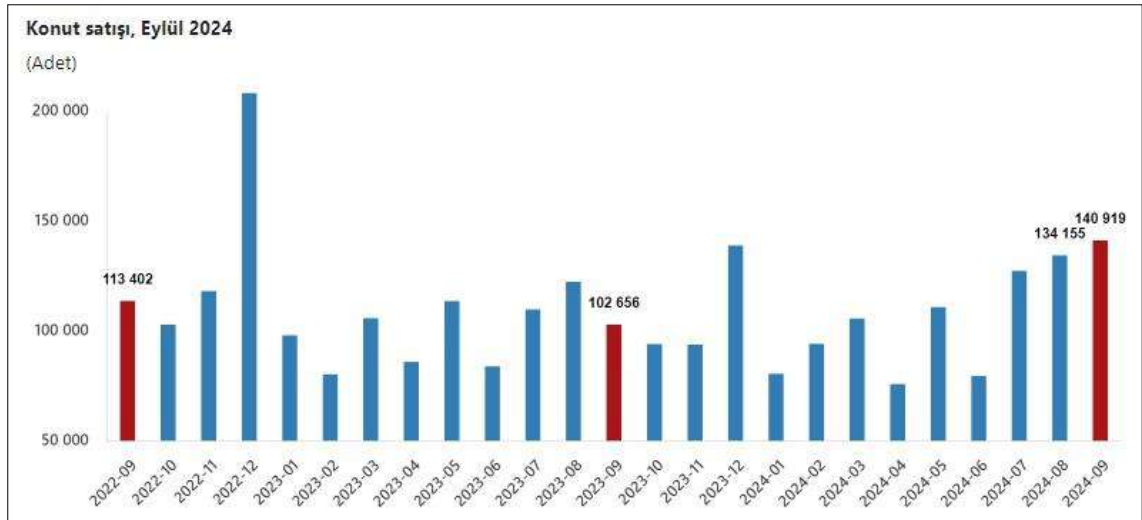
### **Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;**



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

### **Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

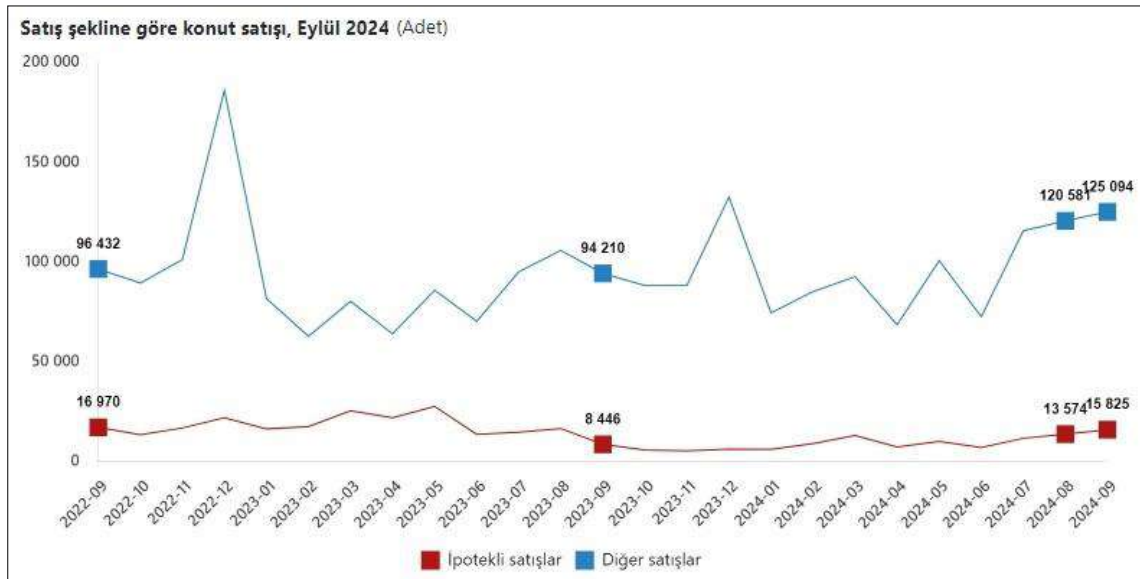
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82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



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

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

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

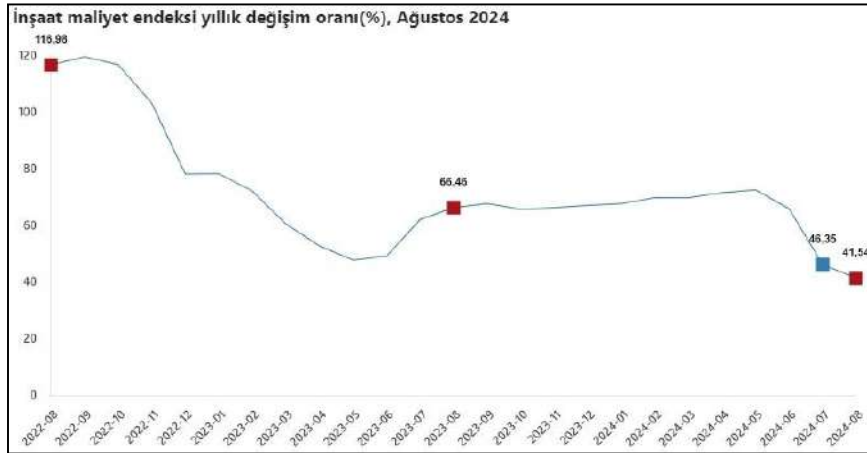


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçümü %30,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 14,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 6,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 5,6 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 18,0 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,2 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)



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



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





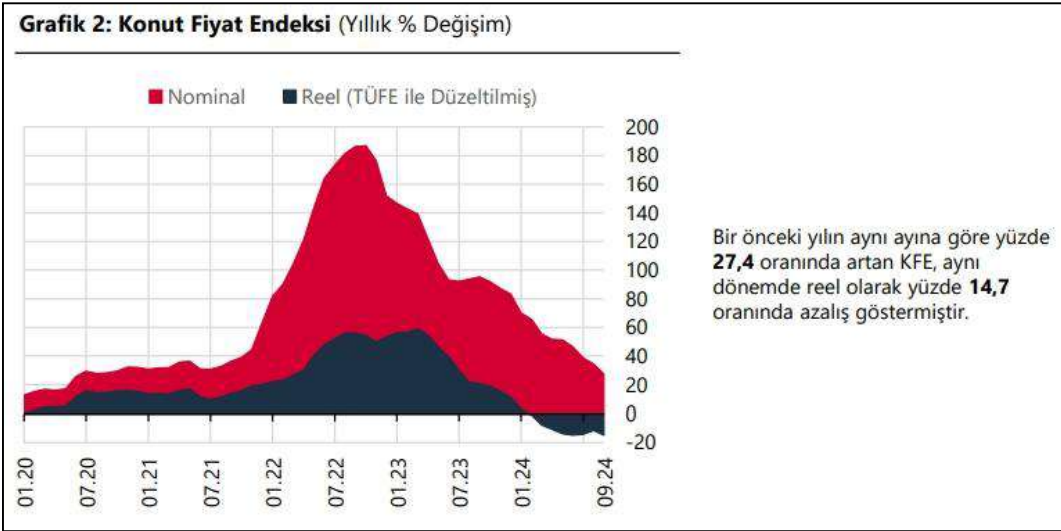
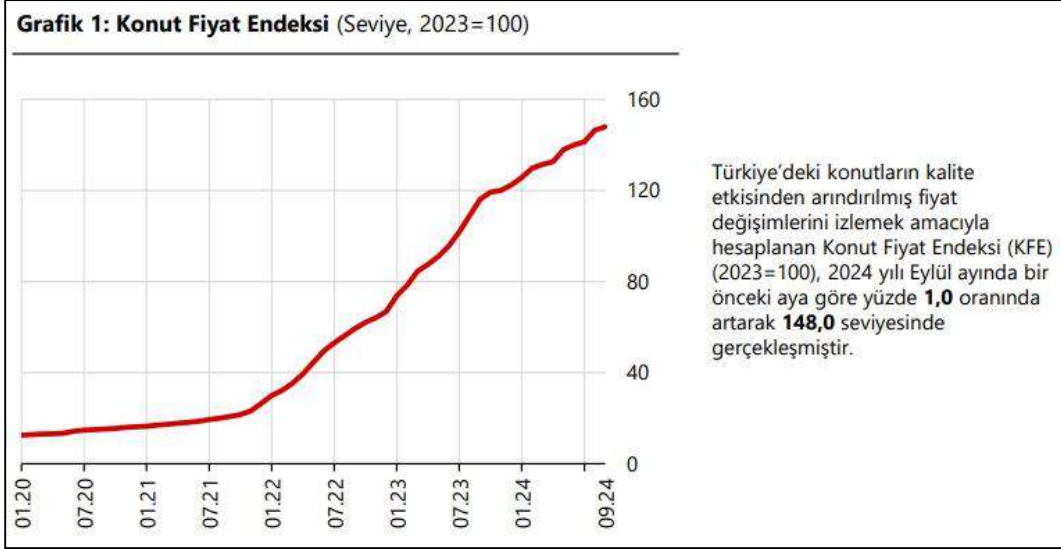
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,52 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,23 arttı, işçilik endeksi %1,20 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %28,83 arttı, işçilik endeksi %60,49 arttı.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



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

**Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)**

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



#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

#### 4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

2384 ada 7 parsel; 40.945,86 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahiptir. Parsel güneyde tarihi surlar ile çevrilidir. Parsel üzerinde halihazırda Cer İstanbul projesi bulunmaktadır.

Cer İstanbul Projesi Ofis, Apart Ünite, İşyerleri, Otel ve Sosyal Tesis nitelikli ünitelerden oluşmaktadır. Cer İstanbul, en yüksek zemin + 3 kat olmak üzere toplam 10 bloktan meydana gelmektedir. Söz konusu proje 5 adet tescilli tarihi yapının restore edilerek, diğer bloklar ise yeni inşa edilmesi ile oluşturulmuştur. Proje içerisinde yer alan apart üniteler 1+1'den 6+1 tipine kadar farklı kullanım şeklindedir. Blokların bir kısmı apart ünite, bir kısmı dükkan nitelikli olup bir adet blok ise otel niteliklidir. Konsepti 1871 yılından itibaren tarihi Yedikule Demiryolu Tesisleri'nin yer aldığı ve demiryolu araçlarının bakım – onarım faaliyetlerinin gerçekleştirildiği Cer Atölyeleri'nden ilham almaktadır. Proje alanının yaklaşık %75'i özel tasarımlı peyzaj alanıdır. İstanbul'un protokol yolu olarak adlandırılan Kennedy Caddesi'ne 558 metre cephesi ile Adalar ve deniz manzarasına sahiptir.

#### **Δ T1 ve T1-A Giriş Blok Bölüm Özellikleri;**

T1 ve T1-A Giriş Blok'ların Tadilat Ruhsatı'na ve malikçe iletilen çarşaf listeye göre toplamda 23 adet T1 blokta, 10 adet T1-A Giriş blokta dükkan nitelikli toplamda 33 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. T1 ve T1-A Giriş bloklarda bağımsız bölüm alan ve satılabilir alan detayları rapor ekinde sunulmuştur. Değerleme tarihi itibariyle T1 ve T1- A Giriş Blokların tamamlanma oranı %66'dır.

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

T1 Blok yeni yapı ruhsatına göre 4 bağımsız bölümden oluşurken 12.12.2022 tarihli tadilat ruhsatına göre 33 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın tadilat ruhsatı ve ekleri ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerinde halihazırda Cer İstanbul Projesi bulunmakta olup, T1 ve T1-A Giriş Blok'un inşaat devam etmektedir.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemiş bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

### 5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**Emsal 1 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 100 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 15.000.000-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 0 532 524 95 74**

**Emsal 2 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 270 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 35.000.000-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 0 531 688 06 28**

**Emsal 3 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 100 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 13.500.000-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 0 535 721 92 03**

**Emsal 4 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 150 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 15.500.000-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 0 537 400 19 07**

**Beyan:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren nitelikli emlak ofisi ile yapılan görüşmede bölgede taşınmazın konumlu olduğu proje ile benzer özellikli proje sayısının son derece kısıtlı olduğu, dükkanlar özelinde ise dışarıdan mevcut durumda erişim olmaması sebebiyle birim fiyatın bölge ortalamasının oldukça altında olduğu ve dükkanların 120.000,00-TL/m<sup>2</sup> ile 125.000,00-TL/m<sup>2</sup> arasında fiyatlanabileceği bilgisi edinilmiştir. **İlgilisi: Bölge Emlakçları**

### **--PRUVA 34**



62 bin 373 metrekare arsa alanı üzerine inşa edilen Pruva 34 projesi, 7 blokta 239 daireden oluşuyor. 4+1, 4+2, 5+1 ve 5+2 daire tiplerinin yer aldığı projede konut alanları 290 ila 363 metrekare arasında farklılık gösteriyor. Ataköy Marina'ya 1 kilometre mesafede yer alan Pruva 34 projesi, E-5'e 3 kilometre, Avrasya Tüneli'ne 6 kilometre, Atatürk Havalimanı'na 8 kilometre yakınında konumlanıyor. 7 konut bloğunun yanı sıra 2 otel bloğu ve 1 apart bloğunun yer aldığı projede Otel ve apart bloklar projeden bağımsız olarak tasarlanırken bu bloklarda 1+1 ve 2+1 tipinde home ofisler de bulunuyor.

**--OTTOMARE SUİTES**

Ottomare Suites, 73 ile 336 metrekare arasında değişen 360 suitten meydana geliyor. Ottomare Suites'in ilk 4 katında 5 yıldızlı butik otel yer almaktadır. 3 ayrı katmanda şekillenen alt kotlarda 1. katmanda 2700 metrekarelik ticaret alanı, açık otopark ve bina girişleri; 2. katmanda ticaretin üst örtüsünün ağaçlandırılarak kullanıldığı rekreasyon alanları, açık-kapalı havuz, çocuk oyun alanları, restoran, lobi, Kulüp Evi, parti alanı gibi sosyal alanlar ve 3. katmanda deniz manzarası eşliğinde vakit geçirilebilen kentsel bir teras tasarlanmıştır.

**--BÜYÜKYALI İSTANBUL**

Özak GYO, Ziylan Gayrimenkul ve Yenigün İnşaat ortaklığıyla İstanbul Kazlıçeşme sahil yolunda hayata geçirilen Büyükyalı İstanbul projesi 111 dönüm arsa üzerine kuruluyor. 2016 yılın son çeyreğinde satışa sunulan proje, etap bazlı tamamlanıyor. Toplam 1540 konuttan meydana gelen projede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daireler, Loft, Fendi ve penthouse daireler yer alıyor. Projedeki dairelerin tavan yüksekliği 2.75 cm, 2,85 cm, 4.50 cm ve 7.50 cm olarak tasarlanmıştır.



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



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

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Dükkan)									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	100,00m <sup>2</sup>		270,00m <sup>2</sup>		100,00m <sup>2</sup>		150,00m <sup>2</sup>		
Satış fiyatı	₺15.000.000,00		₺35.000.000,00		₺13.500.000,00		₺15.500.000,00		
m <sup>2</sup> birim fiyatı	₺150.000,00		₺129.629,63		₺135.000,00		₺103.333,33		
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	
Bulunan Kat Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
Konum ve Cadde Cephe Şerefiyesi	5%	-	5%	-	5%	-	15%	+	
Alan Şerefiyesi	5%	-	5%	+	5%	-	0%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	₺130.500,00		₺125.740,74		₺117.450,00		₺115.733,33		
Ortalama Birim fiyat	122.356TL/m <sup>2</sup>								

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemede ticari hareketliliğin orta yoğunlukta olduğu görülmüştür. Yerinde yapılan incelemelerde projenin dükkânlarının birim fiyatlarının ortalama 120.000 TL/m<sup>2</sup> ile 180.000-TL civarında olacağına kanaat getirilmiştir.

Ege Yapı Avrupa, değerlemeye konu T1 ve T1-A Giriş Blok için 725 milyon TL + KDV bedelle satış sözleşmesi imzalamıştır. Rapor ekinde verilen sözleşmeye göre peşinat ve taksit tutarları belirlenmiştir. Yakın dönemde bu tutarın realize olması dolayısıyla nakit akış tablosuna bu tutarlar yansıtılmıştır. Ayrıca sözleşmede belirtilen tutarın piyasa ile tutarlı olduğu da tespit edilmiştir.

Emsaller birebir aranarak son pazarlıklı rakamlar öğrenilmiş ve bu doğrultuda pazarlık oranları belirtilmiştir. Emsallerin konumları ve bulunduğu lokasyonda ki birim değerler karşılaştırılarak konum şerefiyeleri belirlenmiştir. Taşınmazın konumlandığı bölgede mülkün satılık/kiralık olma durumunun uzamasına göre pazarlık payının %3'e çıkabildiği, süre uzadıkça pazarlık payının arttığı bilgisi edinilmiştir.

Taşınmaz gibi site içerisinde yer alan bölgede ticari ünite emsaline ulaşılamamıştır. Değerlemeye konu taşınmazın site içerisinde yer alması ve dolayısıyla görünürlük ve reklam kabiliyetinin az olacak olması sebebiyle negatif yönde %5'luk şerefiye hesaplanmıştır. Ayrıca emsal 4 konum itibarıyla ticari hareketliliğin az ve daha iç bölge de konumlu olmasından dolayı konum bakımından dezavantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazlar için incelenen emsallerin zemin kat seviyesinde bulunmasından dolayı kat şerefiyesi uygulanmamıştır.

#### **Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Değerleme konusu taşınmazların proje değeri tespitinde kullanılmak üzere dükkân birim değerleri sözleşmede belirlenen tutara göre tespit edilmiş olup pazar analizi yöntemi bilgi amaçlı paylaşılmıştır.

### **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

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

Hasılat paylaşımı sözleşmesinden kaynaklanan hakların değeri tespit edildiği için gelir yaklaşımı kullanılmıştır. T1 ve T1-A Giriş Blok için gelir yaklaşımı yöntemi ile proje değeri hesaplandığından arsa değeri takdir edilmemiştir.

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak; ilgili belediyesinde yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı, parsel üzerinde inşai faaliyetlerin devam ettiği görülmüştür. Yerinde yapılan incelemeler ve Egeyapı Avrupa'dan alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %66,00 civarında olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre tespit edilen kullanım alanına yönelik toplam inşaat alanı **9.542,17 m<sup>2</sup>** dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 5-D' dir. Taşınmazların, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde kaliteli ve standart üzeri maliyetlerle üretileceği görülmüştür.

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

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

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

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

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

Yapı Birim Maliyeti Takdiri	
<b>20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete</b>	
<b>Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri</b>	
Yapı Sınıfı	<b>5-D</b>
Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	<b>₺26.800</b>
<b>Değerleme Tarihine Göre (30.09.2024) Güncelleme</b>	
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	63,47%
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	60,55%
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	62,01%
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	
	49,38%
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	
	38,93%
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	44,16%
Değişimlerin Ortalaması %	
	53,08%
Mart-Eylül için Aylık Değişim Oranı (7/12)	
	0,583
Yapı Birim Maliyeti Değişimi %	
	30,96%
Yapı Birim Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	<b>₺35.099</b>
<b>Proje Özelinde Güncelleme</b>	
Güncel piyasa verileri Pozitif Şerefiye Farkı %	
	5%
Yapı Birim Maliyetleri (TL/m <sup>2</sup> )	<b>₺36.853,49</b>
<b>Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m<sup>2</sup>)</b>	
	<b>₺36.850</b>

<sup>1</sup>Diğer taraftan önemli bir belirleyici unsur olarak, piyasada yüklenici/geliştirici konumunda bulunan inşaat firmalarıyla yapılan görüşmelerde, proje büyüklüğü, kapsamı, niteliği, sosyal ve ortak alanların varlığı, malzeme kalitesi gibi değerlemeye konu projeye benzer şekilde anlatımla yaklaşık maliyet bilgisi edinilmiştir. Proje özelinde edinilen bu bilgi ve deneyimlenen standart dikey konut projelerinde güncel piyasa yapı birim maliyetlerinin yaklaşık olarak asgari 750-800 \$/m<sup>2</sup> den başladığı yatay mimari konut projelerinde ise asgari %10 ve üzerinde ekstra maliyet oluşabilmektedir. Bu kalemler birçok farklı ve majör etkene göre 3-4 kat ve üzeri birim maliyetlere kadar çıkabildiği gözlemlenmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar ve kabuller neticesinde yapı birim maliyeti ortalama **36.850 TL/m<sup>2</sup>** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

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

**Genel İnşaat Maliyeti Kalemleri ve Toplam Maliyet Ağırlıkları**

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

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

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

**Genel Toplam: 100**

**Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Taşınmazın değerlemesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

**5.3 Gelir Yaklaşımı**

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

### **→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

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

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

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

### **→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Parsel üzerine yapılması öngörülen proje geliştirme bilgileri aşağıda detaylandırılmış ve nakit akışları aşağıda verilmiştir.

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

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

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

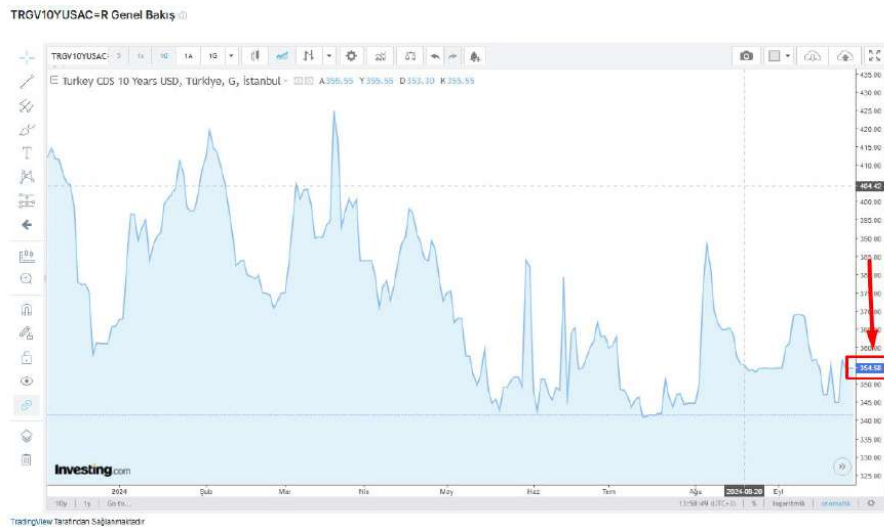
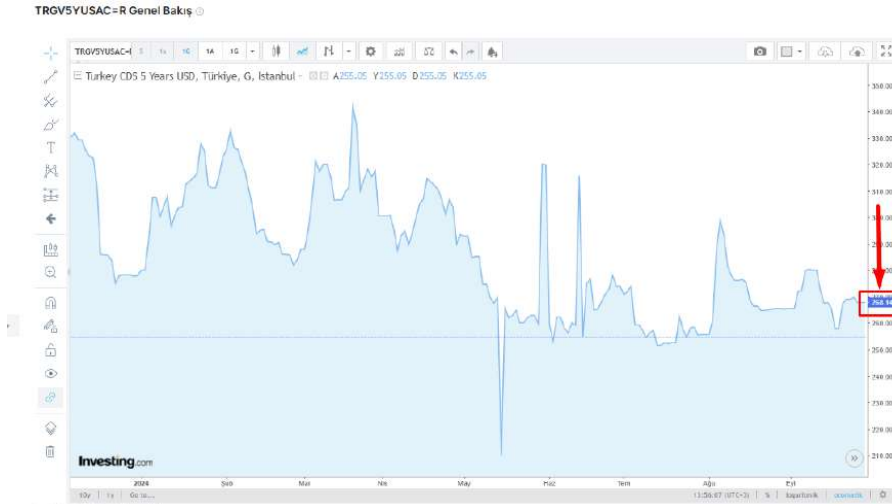
$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

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

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

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

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







### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Söz konusu parsel üzerinde tadilat ruhsatına istinaden hazırlanan projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak müşterinin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bölümlerden değerlendirme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış ve projenin sadece değerlendirme tarihinden sonra üreteceği nakit akışları dikkate alınmıştır.

Değerleme günü itibarıyla proje bilgileri esas alındığında, T1 ve T1-A Giriş Bloklarının inşaat tamamlanma oranı %66,00'dir. Kalan inşaatın ise 1 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat birim maliyeti piyasa araştırmaları doğrultusunda 2025 yılı için 53.432,00-TL olarak kabul edilmiştir.

*T1 ve T1-A Giriş Blok'ların bir bütün olarak satışı için 23.06.2023 tarihinde alıcı firma ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme bedeli KDV Hariç 725.000.000 TL olup, bunun %30'unun peşin, kalan kısmının ise 22 ay boyunca eşit taksitler halinde ödenmesi öngörülmüştür. Gelir öngörülerini yapılırken işbu sözleşme ve ödeme planı dikkate alınmıştır.*

Güncel tarihli baz alınan yapı birim maliyeti ortalama 36.850, TL/m<sup>2</sup> olarak alınmasına kanaat getirilmiş ve belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.

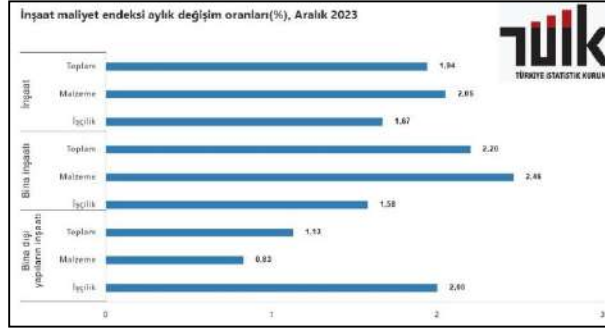
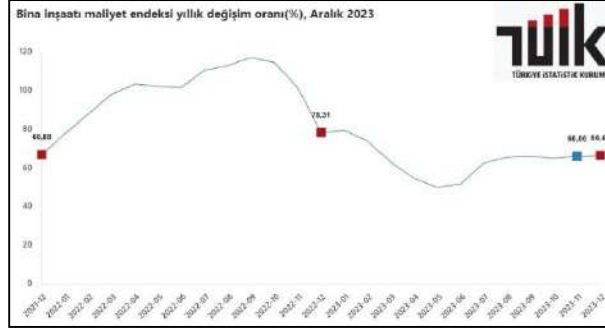
Proje değerlendirme tarihi itibarıyla mevcutta %66,00 inşaat seviyesinde olup 2025 yılı içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür. Güncel tarih için belirlenen yapı birim maliyeti 1. yılın sonunda %45'lik artış ile 51.765,00 TL/m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan 'Bina İnşaatı Maliyet Endeksi' verilerine göre 2024 yılı Eylül ayında gerçekleşen artış oranı bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık %60,55 aylık ise %2,20 dir.

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

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

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



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

Emlak Konut A.Ş ile yapılan sözleşmeye istinaden toplam hasılatın %35,01'i Emlak Konut, %64,99'unun yüklenici payı olduğu bilinmektedir. Yüklenici payı olan %64,99'luk kısmın yükleniciler arasında imzalanan sözleşmeye istinaden EGEYAPI AVRUPA hissesine ve müşterinin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bölümlerden değerlendirme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış olup, projenin değerlendirme tarihinden sonra üreteceği nakit akışlarına göre EGEYAPI AVRUPA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısmı %52 sözleşmesinden kaynaklanan haklarının net bugünkü değeri **-9.162.000,00 TL**'dir olarak hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Tablosu	
Ruhsat Alanı (m2)	9.542,17
Satılabilir Dükkan Alanı (m2)	6.975,70
Toplam İnşaat Alanı (m2)	9.542,17
İnşaat Tamamlanma Oranı	66%
Kalan İnşaat Oranı	34%

Dönemler	0	1	Toplam
	Gerçekleşen	30.09.2025	
Satış Tam. Oranı (Dükkan)	68,2%	31,8%	100,00%
Satılan m <sup>2</sup>	4.756,16	2.219,54	
Fiyat Artışı	0%	0%	
m <sup>2</sup> Fiyatı	₺103.932,22	₺103.932,22	
Hasılat	₺0,00	₺230.681.818,18	₺230.681.818,18
Yüklenici Hasılat Oranı (%64,99)	₺0,00	₺149.920.113,64	₺149.920.113,64
Ege Yapı Avrupa Hasılat Oranı (%52)	₺0,00	₺77.958.459,09	₺77.958.459,09
İnşaat Tamamlanma Oranı	66%	34%	100,00%
İnşaat Maliyet Artışı		45%	
m <sup>2</sup> maliyet		₺53.432,50	
Toplam İnşaat Gideri	₺0,00	₺173.353.079,50	₺173.353.079,50
Ege Yapı Avrupa İnşaat Gideri	₺0,00	₺90.143.601,34	₺90.143.601,34
Net Nakit Akışı	₺0,00	-₺12.185.142,25	-₺12.185.142,25
İskonto Katsayısı	1,00	0,33	
<b>Net Bugünkü Değer</b>	<b>₺0,00</b>	<b>-₺9.161.761,09</b>	<b>-₺9.161.761,09</b>

Müşteri'nin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümlerden değerlendirme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış olup, projenin değerlendirme tarihinden sonra üreteceği nakit akışlarına göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının değeri net bugünkü değeri **-9.162.000,00-TL'dir**.

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

#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu proje için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %30-%40 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %25-%35 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

#### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Söz konusu parsel üzerinde inşaatı büyük oranda tamamlanmış olan CER İstanbul Projesinin boş arsa değeri hesaplanmamış olup, projede yer alan T1 ve T1-A Giriş blokların için EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. payına düşen proje değeri hesaplanmıştır.

#### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu projenin mevcut durumu dikkate alındığında, tadilat ruhsatına ve eklerine uygun şekilde inşasına devam edilmesi ve tamamlanmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

#### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme çalışması İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyasbey Mahallesi 2384 ada 7 parsel üzerinde yer alan CER İstanbul Projesi'nde konumlu T1 ve T1-A Giriş bloklar için yapılmıştır. Değerleme günü itibariyle bloğun mevcut durumu üzerinden çalışma gerçekleştirilmiştir.

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken T1 ve T1-A Giriş blokların bir bütün olarak değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı ile bölgedeki emsallere göre dükkan değerleri tespit edilmiş olup nihai değer gerçekleşen satış fiyatı üzerinden Proje geliştirme analizi ile de 2384 ada 7 parselde konumlu CER İstanbul Projesi içerisinde yer alan T1 ve T1-A Giriş blokların proje değerinden EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. payına düşen hakların değerlendirilmesi yapıldığı için Gelir yaklaşımı altında nakit akışı ile tespit edilen değer rapor değeri olarak kabul edilmiştir.

### 6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

#### Δ Olumlu Özellikler

- Merkezi konumda yer alması

#### Δ Olumsuz Özellikler

- Kat irtifakının terkin edilmiş olması

#### Δ Fırsatlar

- Tercih edilen bir bölge olması

#### Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

### 6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

### 6.4 Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, mevcut aşamada proje için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

### 6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Projede yer alan bağımsız bölümlerin tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar raporun 3.3 başlığı altında açıklanmıştır.

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

Proje ile ilgili, devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

### 6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu projenin yer aldığı parselin mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiş olup, hali hazırda parsel üzerinde konut ve yaşam merkezi projesi bulunmakta ve inşası devam etmektedir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin (GYO Tebliği) 22. maddesi 1. fıkrasının (ç) bendinde "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." hükmü ile GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendinde yer alan "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." hükmü kapsamında gayrimenkul yatırım ortaklıkları kendi mülkiyetlerindeki arsaların üzerinde gayrimenkul projesi geliştirebilmekte olup gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gerçekleştirecekleri projelerin gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyasbey Mahallesi, 2384 Ada 7 parsel üzerinde inşa edilen CER İstanbul Projesi T1 Blok'un EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. payına düşen ve müşteri talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş değerlendirme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış ve projenin sadece değerlendirme tarihinden sonra üreteceği nakit akışlarının net bugünkü değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Hak Değerleme Raporu'dur.

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

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Müşteri'nin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bölümlerden değerlendirme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış ve projenin sadece değerlendirme tarihinden sonra üreteceği nakit akışlarına göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının değeri -9.162.000,00 TL'dir.

DEĞER DETAYI	TOPAM DEĞER TL
Projenin Mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının KDV Hariç Piyasa Değeri ( Gerçekleşecek Hasılat-Gerçekleşecek Maliyet )	<b>-9.162.000,00</b>

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

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

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi,

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

Δ Yapı Ruhsatları

Δ Mimari Proje

Δ Yönetim Planı

Δ İnşaat Satış Sözleşmeleri

Δ İnşaat Sigorta Poliçeleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri





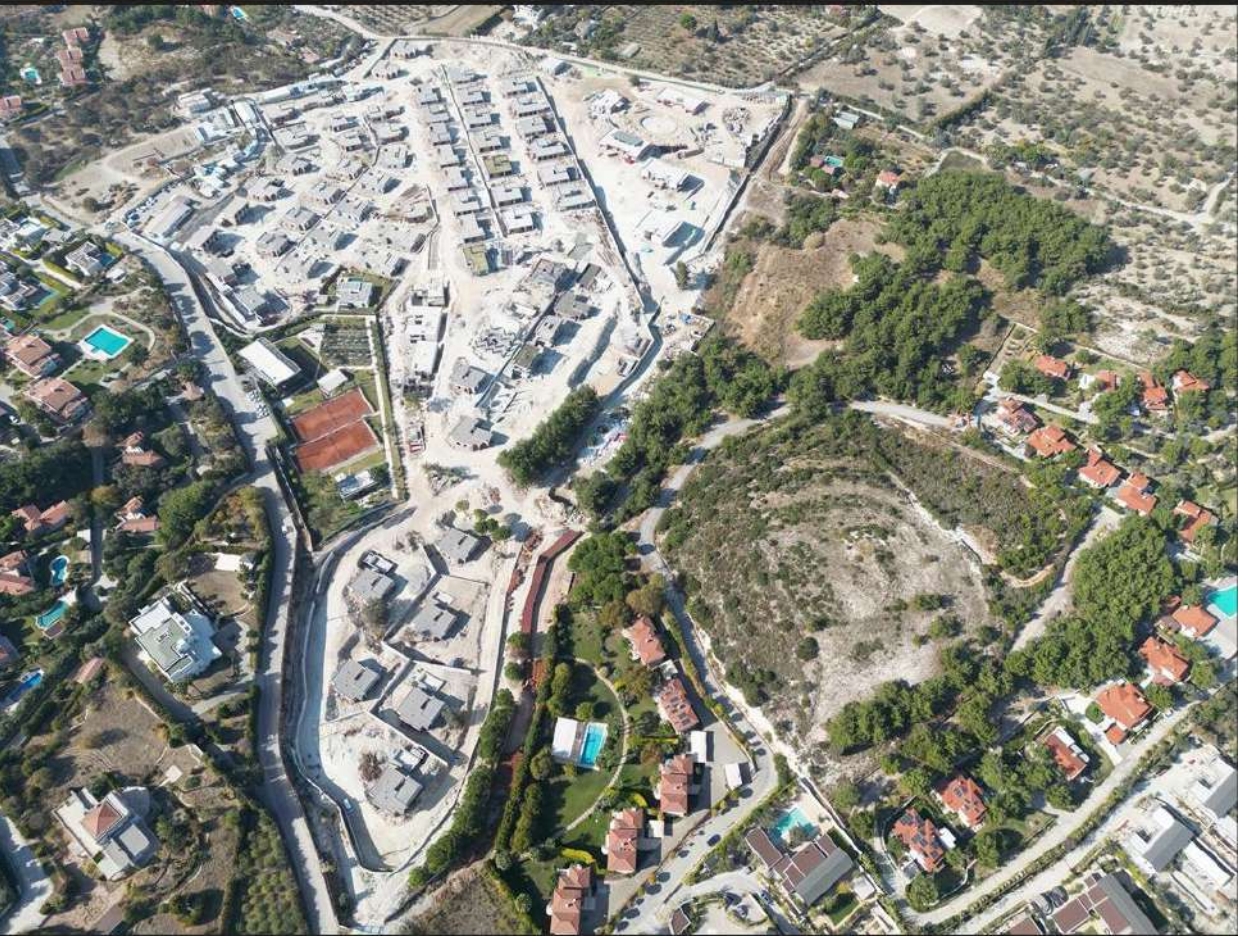
**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Egeyapı Kekliktepe Projesi

# EGEYAPI

Özel 2024 – 683 / Rev1

Eylül, 2024(Rev1: Kasım 2024)



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

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

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

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

## İÇİNDEKİLER

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

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

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

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

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

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

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

### 1.2 Değerlemenin Amacı

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

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

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

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

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

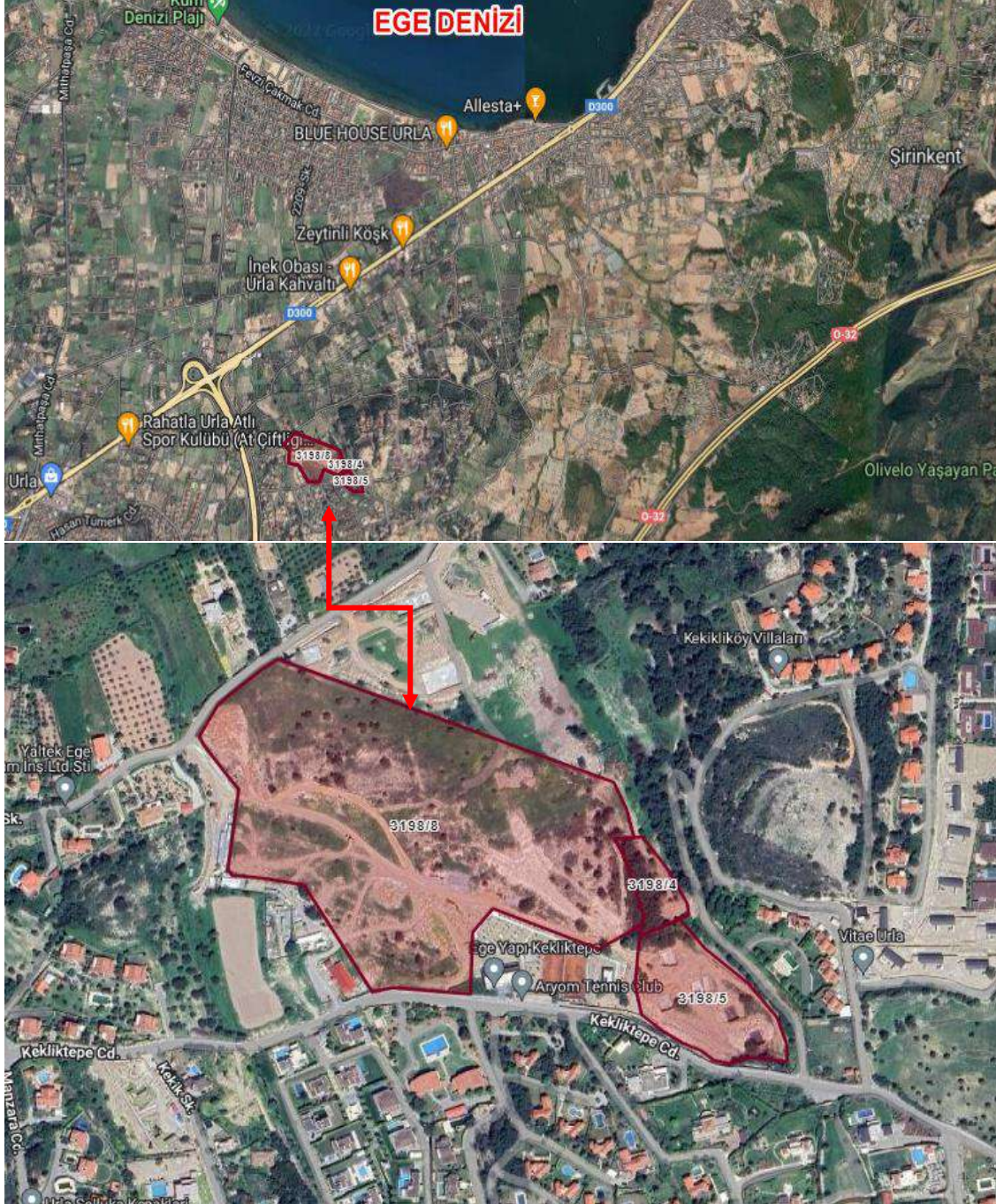
### 2.4 İşin Kapsamı

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

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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



#### Koordinatlar

**Enlem:** 38.337801 **Boylam:** 26.790401

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



### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

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

**TABLO - 1 (3198 ADA 5 PARSEL)**

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

**TABLO - 1 (3198 ADA 8 PARSEL)**

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

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

**TABLO - 1 (3198 ADA 8 PARSEL)**

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

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

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

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

*3198 Ada 4 Parsel;*

Şerhler Hanesinde:

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

*3198 Ada 5 Parsel;*

Beyanlar Hanesinde:

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

Şerhler Hanesinde:

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

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

*3198 Ada 8 Parsel;*

Beyanlar Hanesinde:

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

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

Şerhler Hanesinde:

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

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

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

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

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

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

### **3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3198 ADA 8 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ (SÜS HAVUZU)**

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

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

**3198 ADA 8 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ (VİLLALAR)**

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

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



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

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

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

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

Söz konusu projede 7 farklı tipte toplamda 73 adet bağımsız bölüm ve havuzu, sosyal tesisler, çocuk oyun alanları bulunmaktadır. Projede toplam konut inşaat alanı 20.577,91 m<sup>2</sup>, toplam havuz alanı 2.383,50 m<sup>2</sup>, toplam sosyal tesis alanı 904,40 m<sup>2</sup> olmak üzere **23.865,81 m<sup>2</sup>** inşaat alanı ayrıca zemin hacmini tutmak amacıyla yapılan **9.650 m<sup>2</sup> istinat duvarı** ile beraber **33.515,81 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı** bulunmaktadır.

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

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

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

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

###### İzmir İli Hakkında

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

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



İzmir ilinin yüzölçümü 11.891 km<sup>2</sup>'dir. Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur. Dikili ilçesinin tam karşısında Yunanistan'ın Kuzey Ege Adaları coğrafi bölgesinin Midilli ili ve hem ilin hem coğrafi bölgenin yönetim merkezi olan Midilli şehri yer almaktadır. İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan

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

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

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

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

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

### Urla İlçesi Hakkında;

Urla; Şehir merkezine 35 km uzaklıkta yer alır. İlçenin doğusunda Güzelbahçe ve Seferihisar, batısında Çeşme, kuzeybatısında Karaburun ve Ege Denizi, kuzeyinde İzmir Körfezi ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Yüzölçümü 727 km<sup>2</sup>'dir. Otuz altı mahallesi vardır. Belediye binası Hacısa, Urla'da konumlanmıştır. Güvendik sırtlarından Urla kıyıları ve önündeki 12 ada ile İzmir Körfezi seyredilebilmektedir. Bademler Mahallesi, tiyatrosu ve sera çiçekçiliği ile bilinmektedir. Barbaros, Özbek, Balıklıova ve Gülbahçe Mahalleleri de turizm açısından öne çıkmaktadır. İzmir-Çeşme Otoyolu ilçeden geçmektedir.

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

URLA Nüfus: 77.599	İZMİR Nüfus: 4.479.525
Urla nüfusu 2023 yılına göre 77.599. Bu nüfus, 38.420 erkek ve 39.179 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,51 erkek, %50,49 kadındır.	↑ %0,39 İzmir nüfusu bir önceki yıla göre 17.469 artmıştır. İzmir nüfusu 2023 yılına göre 4.479.525'dir. Bu nüfus, 2.221.180 erkek ve 2.258.345 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,59 erkek, %50,41 kadındır.

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

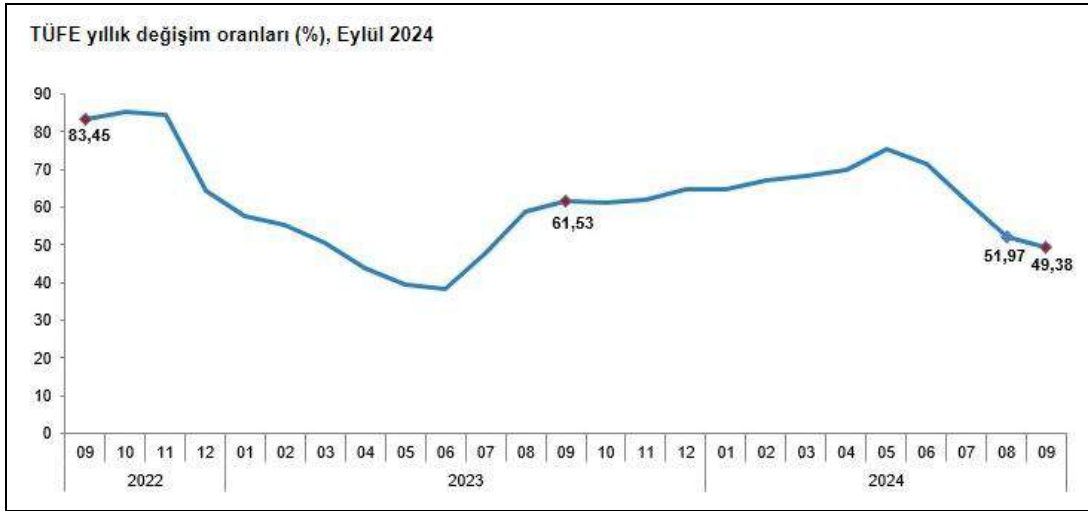
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;



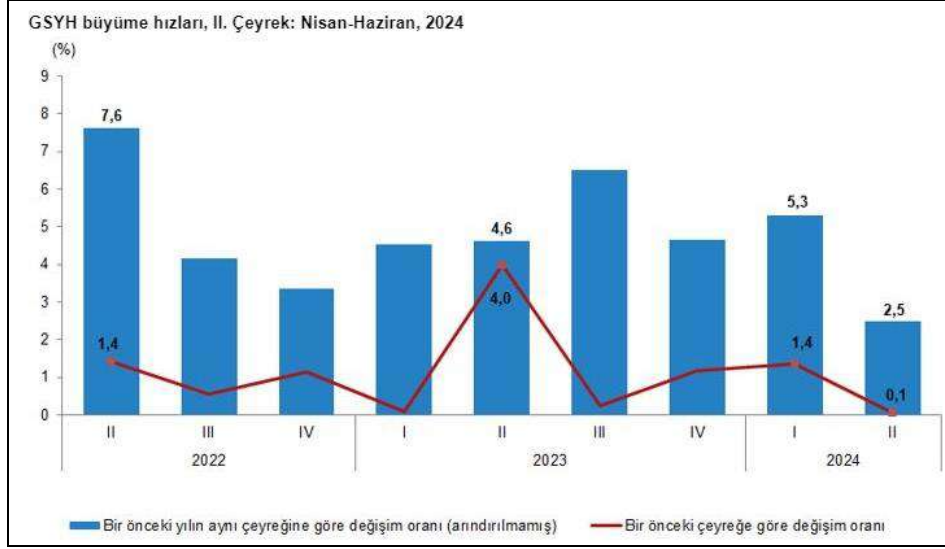
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise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

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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

**Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:**



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

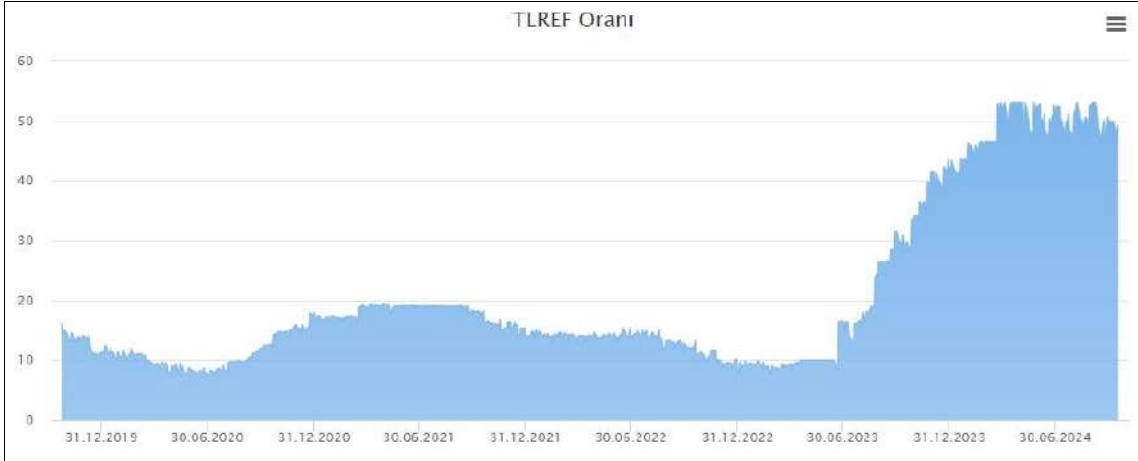
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416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

### **Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:**

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

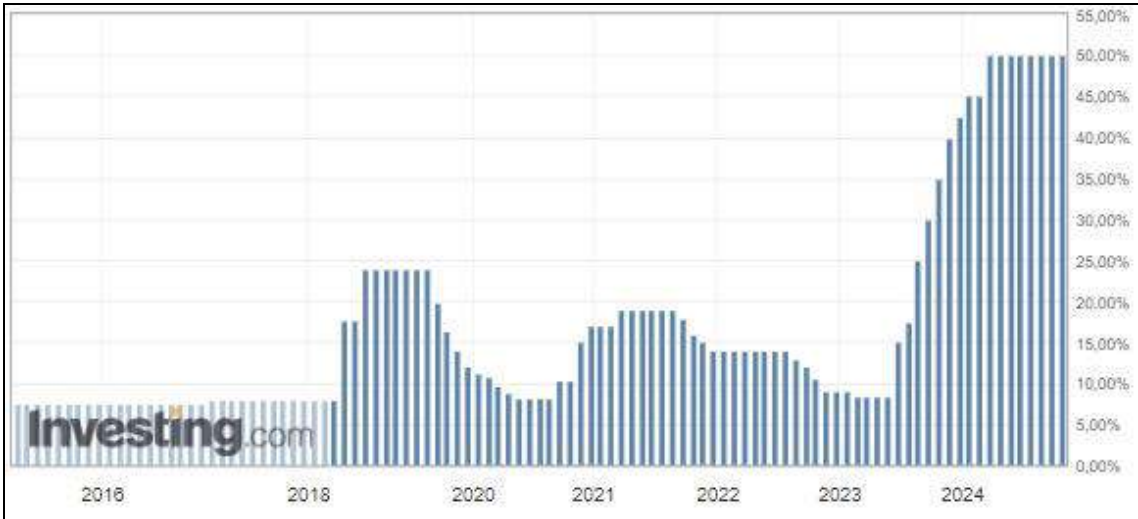


### **Referans Faiz Oran Değişimi;**



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

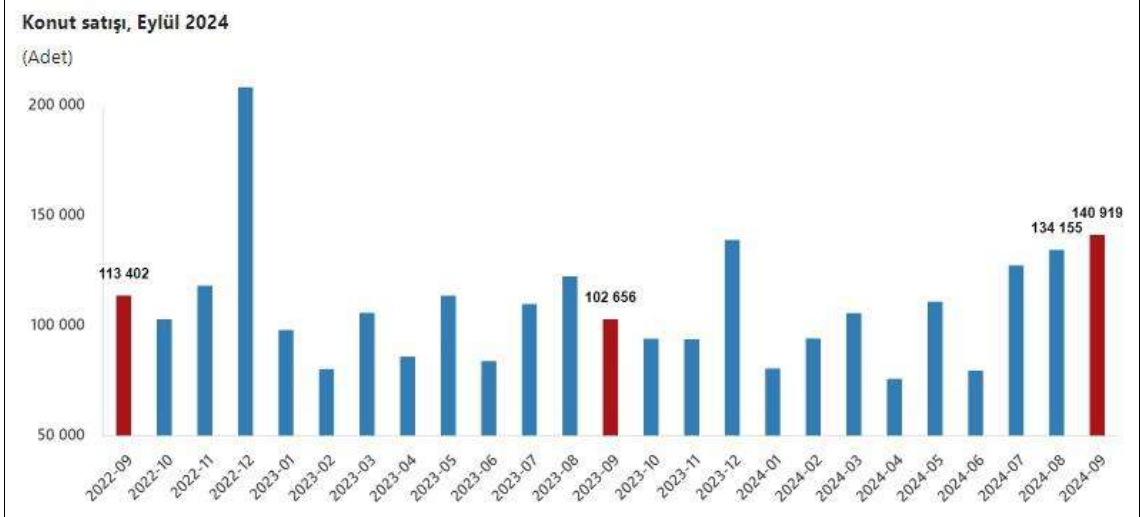
### **Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;**



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

### **Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

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



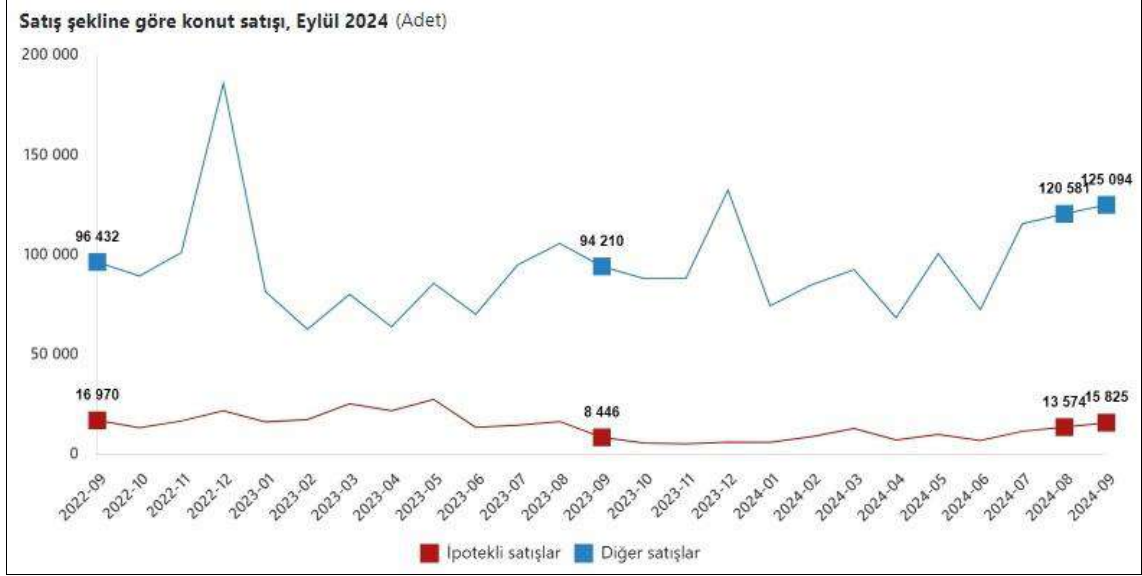
**Konut satış sayısı, Eylül 2024**

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

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

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

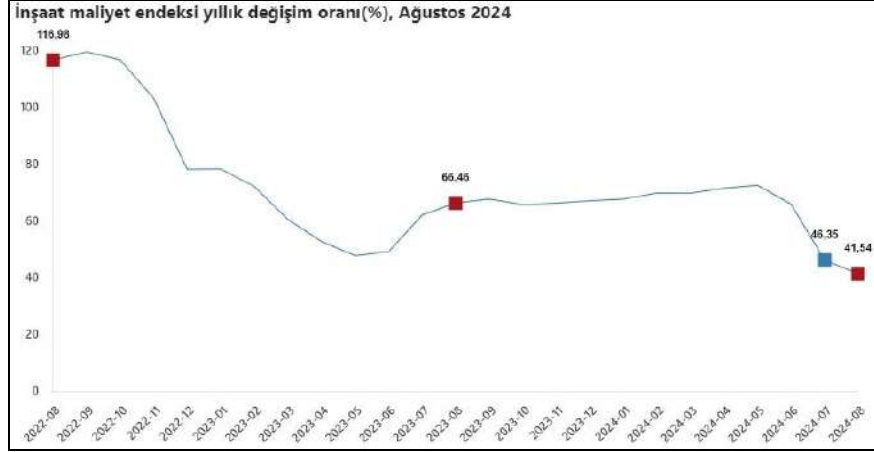




Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçümü %30,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun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



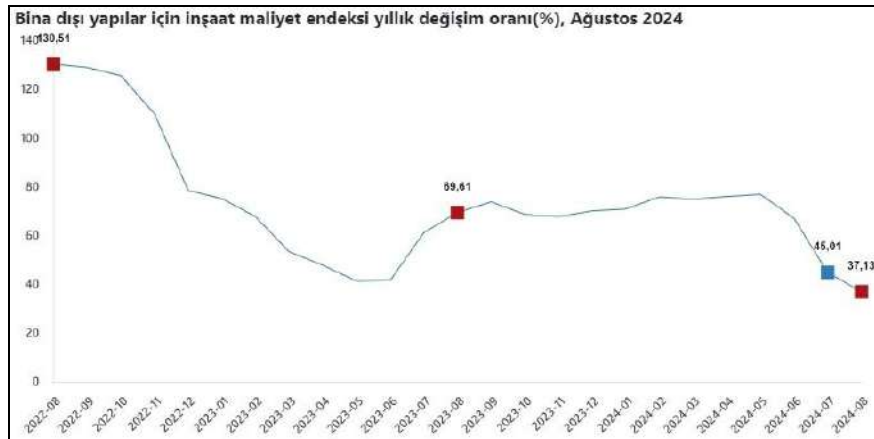
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,18 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,54 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,30 arttı, işçilik endeksi %0,93 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %34,98 arttı, işçilik endeksi %56,86 arttı.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



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



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

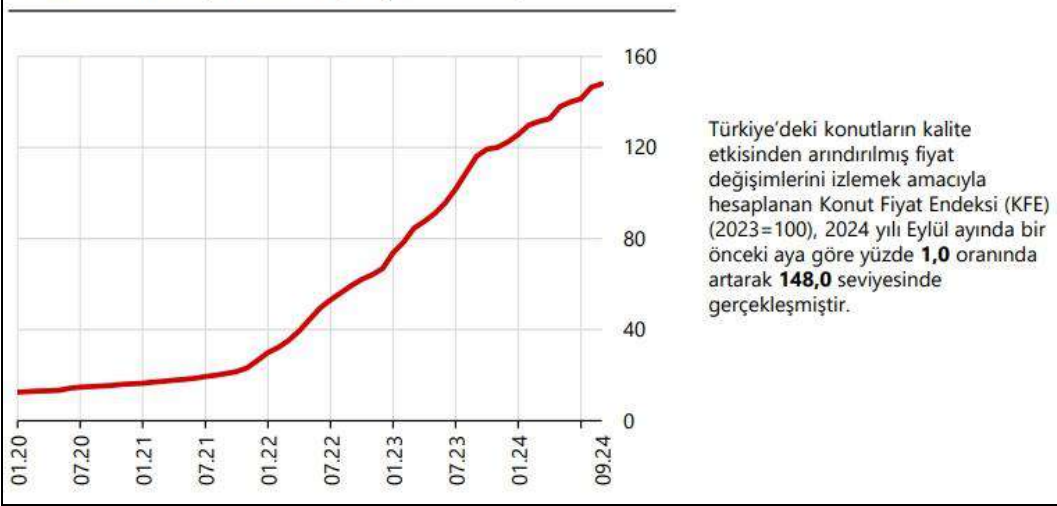


2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

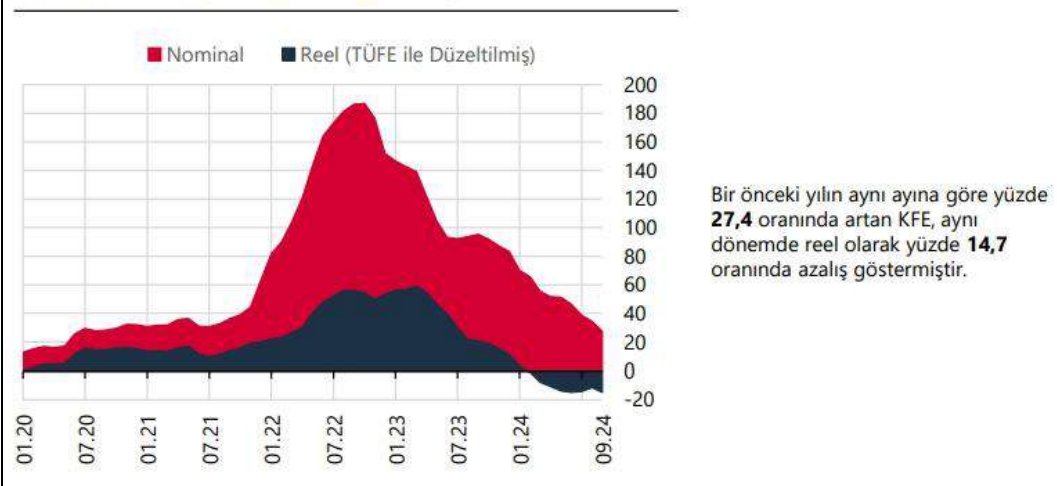
**Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)**

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

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



**Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)**



#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

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

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;**

3198 ada 4 parsel; 2.709,08 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahip, geometrik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3198 ada 5 parsel; 10.119,48 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahip, geometrik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde değerlendirme gününde 6 adet villa inşaatı başlamış olup temeli atılmıştır. Projesine göre parselde her birinin kapalı alanı 256,65 m<sup>2</sup> alana sahip 5 adet villa, 32'şer m<sup>2</sup> alana sahip 6 adet bağımsız bölüm villalara ait havuz bulunmaktadır. Proje ortalama inşaat seviyesi ilgili firmadan alınan bilgiler ve yapılan tespitlere göre %46,74 seviyesindedir.

3198 ada 8 parsel; 68.016,76 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahip, geometrik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde değerlendirme gününde 67 adet villa inşaatı başlamış olup temeli atılmıştır. Projesine göre parselde toplam kapalı alanı 19.002,01 m<sup>2</sup> alana sahip 67 adet bağımsız bölüm villa, 32'şer m<sup>2</sup> alana sahip villalara ait havuzlar, sosyal tesisler bulunmaktadır. Proje ortalama inşaat seviyesi ilgili firmadan alınan bilgiler ve yapılan tespitlere göre %46,74 seviyesindedir.

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

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

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

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

Taşınmazlar üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirir herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

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

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**Emsal 1 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmazlarla aynı bölgede Emsal:0,30 olan, 200 m<sup>2</sup> alanlı villa imarlı arsa için 8.200.000 TL talep edilmektedir. Emsal imar hakkı yönünden avantajlıdır. Emsal taşınmazın yüzölçümünün değerlendirme konusu taşınmaza göre küçük olması birim değerinde avantaj sağlamaktadır.

Siyo Gayrimenkul: 0 555 880 11 11

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

İlgilisi: 0 532 384 11 65

**Emsal 3 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmazlarla aynı bölgede Emsal:0,30 olan, 1.562 m<sup>2</sup> alanlı villa imarlı arsa için 38.400.000 TL talep edilmektedir Emsal imar hakkı yönünden avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazlar konum itibarıyla emsal taşınmaza göre avantajlıdır. Emsal taşınmazın yüzölçümünün değerlendirme konusu taşınmaza göre küçük olması birim değerinde avantaj sağlamaktadır

Coldwell Banker 360 : 0 532 776 20 84

**Emsal 4 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmazlarla aynı bölgede Emsal:0,30 olan, 420 m<sup>2</sup> alanlı villa imarlı arsa için 19.000.000 TL talep edilmektedir. Emsal imar hakkı yönünden avantajlıdır. Emsal taşınmazın yüzölçümünün değerlendirme konusu taşınmaza göre küçük olması birim değerinde avantaj sağlamaktadır

Yrs Gayrimenkul Limited: 0 532 519 00 11

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

**Emsal 5 [Satılık Arazi]:** Konu taşınmazlarla aynı bölgede kadastral yolu bulunmayan ve yerleşim yerinden uzakta konumlu, 3.404 m<sup>2</sup> alanlı arazi için 37.500.000 TL talep edilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır.

Çipli Emlak : 0 532 100 81 70

**Emsal 6 [Satılık Arazi]:** Konu taşınmazlarla aynı bölgede kadastral yolu bulunmayan ve yerleşim yerinden uzakta konumlu, 4.375 m<sup>2</sup> alanlı arazi için 34.000.000 TL talep edilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0 533 511 75 22

**Emsal 7 [Satılık Arazi]:** Konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, 3.340 m<sup>2</sup> alanlı arazi için 35.000.000 TL talep edilmektedir.

Bürmen Emlak: 0 532 414 54 13



**Emsal 8 [Satılık Arazi]:** Konu taşınmazlarla aynı bölgede kadastral yolu bulunmayan ve yerleşim yerinden uzakta konumlu, 3.380 m<sup>2</sup> alanlı arazi için 26.000.000 TL talep edilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır.

A24 Elit Gayrimenkul : 0 532 132 31 53

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK TARLA/ARAZİ							
	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
<b>İçerik</b>								
<b>Brüt alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.404,00m<sup>2</sup></b>		<b>4.375,00m<sup>2</sup></b>		<b>3.340,00m<sup>2</sup></b>		<b>3.380,00m<sup>2</sup></b>	
<b>Satış fiyatı</b>	<b>37.500.000 TL</b>		<b>34.000.000 TL</b>		<b>35.000.000 TL</b>		<b>26.000.000 TL</b>	
<b>m<sup>2</sup> birim fiyatı</b>	<b>11.016 TL</b>		<b>7.771 TL</b>		<b>10.479 TL</b>		<b>7.692 TL</b>	
<b>Pazarlık</b>	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
<b>Konum şerefiyesi</b>	10%	+	20%	+	0%	+	20%	+
<b>Yüzölçüm Şerefiyesi</b>	5%	+	10%	+	10%	+	5%	+
<b>İmar Durumu Şerefiyesi</b>	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
<b>İndirgenmiş birim fiyat</b>	<b>12.118 TL</b>		<b>9.714 TL</b>		<b>11.003 TL</b>		<b>9.231 TL</b>	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>10.517TL/m<sup>2</sup></b>							

**Emsal 9 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 5 yıllık site içinde yer alan, 6+1, 380 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ancak proje alanına girmeyen kısımlar<sup>1</sup> düşüldüğünde yapılan görüşme neticesinde yaklaşık bir gözlemlerle 367 m<sup>2</sup> olacağı düşünülen 1200 m<sup>2</sup> arsa içerisinde yer alan villa 73.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konu taşınmaz ile benzer sosyal imkânlarla sahiptir. Fakat beş yıllık site içerisinde konumlu olmasından dolayı yaş, yapı ve bakım açısından dezavantajlıdır.

Alesta Viya Orsa 3 : 536 353 22 22

**Emsal 10 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu, 5+1, 370 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ancak proje alanına girmeyen kısımlar<sup>1</sup> düşüldüğünde yapılan görüşme neticesinde yaklaşık bir gözlemlerle 350 m<sup>2</sup> olacağı düşünülen, 1.200 m<sup>2</sup> arsa içerisinde yer alan villa 59.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz site içerisinde bulunmayıp beş yıllık olmasından dolayı yaş, yapı ve bakım açısından dezavantajlıdır. Ayrıca değerlendirme konusu parsel üzerinde inşa edilen projenin konsept özelliği göstermesi emsal taşınmaza göre avantaj sağlamaktadır.

Dizayn GMD: 0 530 207 57 30

**Emsal 11 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 5 yıllık site içinde yer alan, 5+1, 450 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ancak proje alanına girmeyen kısımlar<sup>1</sup> düşüldüğünde yapılan görüşme neticesinde yaklaşık bir gözlemlerle 400 m<sup>2</sup> olacağı düşünülen, 2000 m<sup>2</sup> arsa içerisinde yer alan villa 85.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konu taşınmaz ile benzer sosyal imkânlarla sahiptir. Fakat beş yıllık site içerisinde konumlu olmasından dolayı yaş, yapı ve bakım açısından dezavantajlıdır.

Coldwell Banker 360: 0 530 469 91 64

**Emsal 12 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 5 yıllık site içinde yer alan, 7+2, 560 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ancak proje alanına girmeyen kısımlar<sup>1</sup> düşüldüğünde yapılan görüşme neticesinde yaklaşık bir gözlemlerle 505 m<sup>2</sup> olacağı düşünülen, 3400 m<sup>2</sup> arsa içerisinde yer alan villa 125.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konu taşınmaz ile benzer sosyal imkânlarla sahiptir. Fakat beş yıllık site içerisinde konumlu olmasından dolayı yaş, yapı ve bakım açısından dezavantajlıdır.

Coldwell Banker: 0 533 471 95 60

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

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

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

Söz konusu projede toplam iki parsel üzerinde gerçekleştirilen 72 adet bağımsız bölümlerin birim için ortalama arsa payının yaklaşık 1.000 m<sup>2</sup>'dir. Bu durumda emsaller ile kıyaslandığında ortalama birim fiyatta önemli bir değişiklik sağlamayacaktır.

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



#### **Bölgede Bulunan Projeler Hakkında Genel Bilgi**

##### **BRYELA Konutları**

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

yeşil alanlar da kazandırmıştır.28.000 m<sup>2</sup> arsa içerisinde konumlu sitede 20.000 m<sup>2</sup> peyzaj alanı bulunmaktadır.



### **Mesa Urla Evleri**

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



### **The Village Urla Evleri**

3 farklı mimari tipte çalışılmış olan tüm villalarda; 5 yatak odası, çamaşır ve çok amaçlı odaları, ebeveyn ve ortak kullanım banyoları ile, 50 m<sup>2</sup> yüzme havuzu, 25 m<sup>2</sup> lounge alanı ve 4-6 araçlık kendine ait otopark alanları sabit olmakla beraber, mimarisel çizgideki çeşitlilik sizlere 3 farklı yaşam alanı seçeneği sunmaktadır.

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



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

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazın konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda **arsa birim m<sup>2</sup> değerinin 20.000 -TL ile 30.000-TL** aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Tarlaların değerleri de yola cephesi olması ve alanına göre 9.000-12.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir. Arsa emsallerinde büyük alanlı arsa emsaline rastlanılmamış olup genellikle küçük alanlı imarlı parseller emsal alınmış olup alan şerefiyeleri dikkate alınmıştır. Küçük alanlı parseller genellikle E:0,30 yapılaşma şartlarına sahip olup imar durumu bakımından avantajlıdır.

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

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

### **Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Bölgede, satılık veya yakın dönemde satışı gerçekleşmiş tarla ve arsa emsalleri üzerinden taşınmazların birim değerine ulaşılmıştır. Benzer büyüklükte net imar parseli yoktur. Konu parsellerden 3198 ada 5 ve 8 parselin net imar parseli olması sebebiyle birim değerleri yüksektir. Tarla vasıflı taşınmazlarda ise birim değerler 9.000-12.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir.

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

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

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

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

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

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

Rapora konu parsel üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre istinat duvarları hariç tespit edilen kullanım alanına yönelik toplam inşaat alanı 23.865,81 m<sup>2</sup>dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 4-B' dir. Taşınmazların, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde kaliteli ve standart üzeri maliyetlerle üretileceği görülmüştür.

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

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

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

Asgari ölçüt olarak baz alınan yapı birim maliyeti; değerlendirme tarihi itibarıyla TÜİK tarafından yayınlanan "TÜFE" ve "İnşaat Maliyet Endeksi" verilerinin 12 aylık ortalamaları ile bir önceki yılın aynı ayına göre değişimleri belirli oranda eskale edilmiştir. Bulunan ortalama yapı birim maliyetine ise yukarıdaki açıklamayı içerecek ve güncel piyasa verilerini<sup>1</sup> de destekleyecek şekilde proje özelinde pozitif bir şerefiye uygulanarak bu raporda kullanılacak yaklaşık bir yapı birim maliyeti kanaati oluşmuştur.

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

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

<sup>1</sup>Diğer taraftan önemli bir belirleyici unsur olarak, piyasada yüklenici/geliştirici konumunda bulunan inşaat firmalarıyla yapılan görüşmelerde, proje büyüklüğü, kapsamı, niteliği, sosyal ve ortak alanların varlığı, malzeme kalitesi gibi değerlemeye konu projeye benzer şekilde anlatımla yaklaşık maliyet bilgisi edinilmiştir. Proje özelinde edinilen bu bilgi ve deneyimlenen standart dikey konut projelerinde güncel piyasa yapı birim maliyetlerinin yaklaşık olarak asgari 750-800 \$/m<sup>2</sup> den başladığı yatay mimari konut projelerinde ise asgari %10 ve üzerinde ekstra maliyet oluşabilmektedir. Bu kalemler birçok farklı ve majör etkene göre 3-4 kat ve üzeri birim maliyetlere kadar çıkabildiği gözlemlenmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar ve kabuller neticesinde yapı birim maliyeti ortalama **32.000TL/m<sup>2</sup>** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde ruhsatları alınmış toplam 9.650 m<sup>2</sup> istinat duvarı maliyeti dahil olmak üzere projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.

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

**Genel İnşaat Maliyeti Kalemleri ve Toplam Maliyet Ağırlıkları**

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

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

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

**Genel Toplam: 100**

**Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

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

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

Yapı Değeri : 356.956.147,01 -TL

Arsa Değeri : 1.913.606.320,60 TL

Toplam Değer : 2.270.562.467,61 TL

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



### 5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### **→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

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

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

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

#### **→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

## Varsayım ve Kabuller

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

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

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

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

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

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

Rapor tarihi itibarıyla konut satış birim değeri yaklaşık **199.500 TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiştir.

- Güncel tarihli baz alınan yapı birim maliyeti ortalama **32.000, TL/m<sup>2</sup>** olarak alınmasına kanaat getirilmiş ve belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde ruhsatları alınmış toplam 9.650 m<sup>2</sup> istinat duvarı maliyeti dahil üzere projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.

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

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

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

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

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

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

Kaynak: TCMB





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

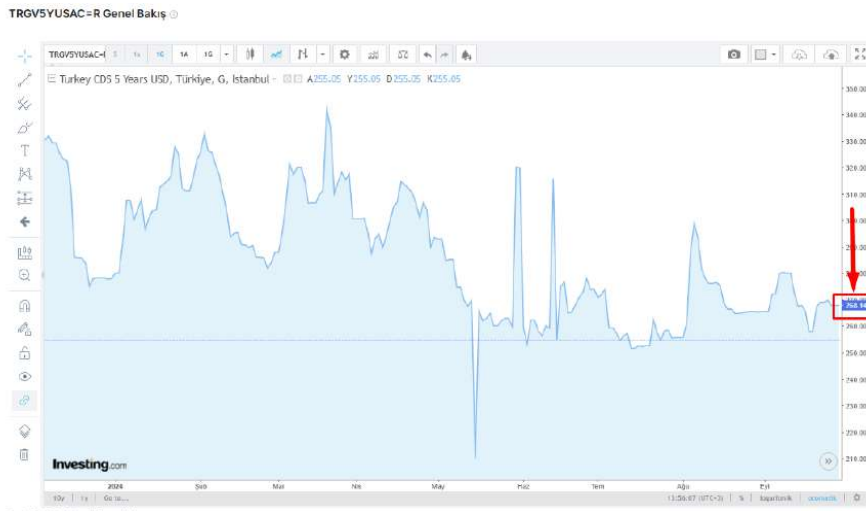
$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

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

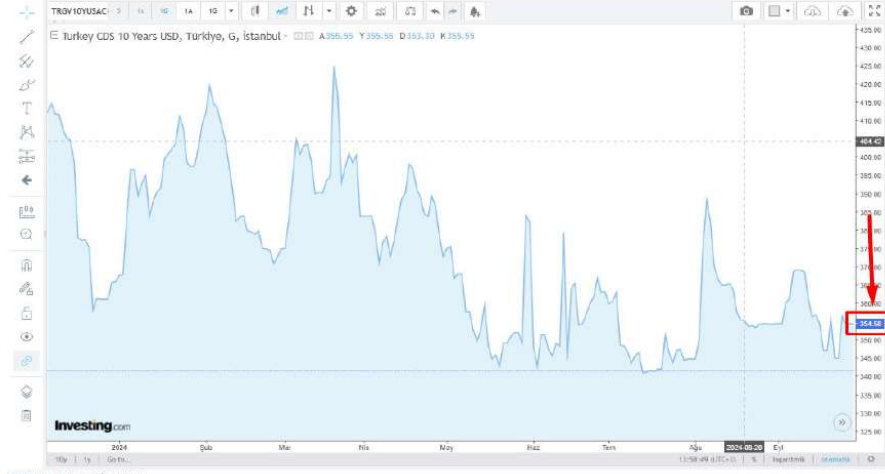
2 ve 5 yıllık devlet tahvillerinin geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları doğrultusunda uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkullerin projelendirme, imalat, tamamlanma ve pazarlama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

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

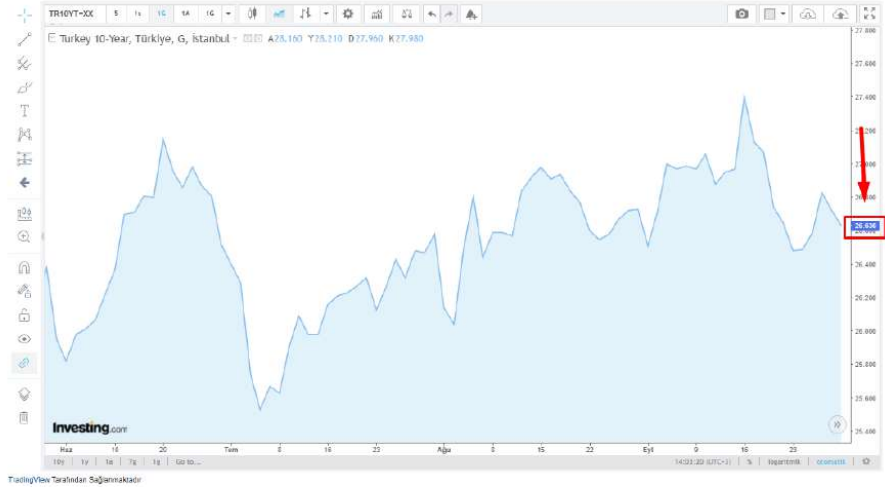
Böylelikle indirgeme oranı 2025 yılı için sabit %33 olarak hesaplamaya dahil edilmiştir.



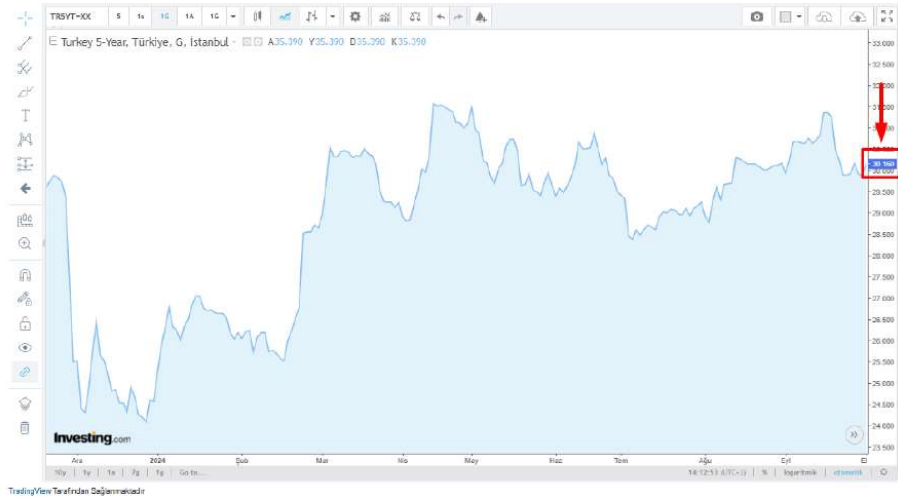
TROV10YUSAC=R Genel Bakış



Türkiye 10 Yıllık Tahvil Falzi Canlı Grafikleri

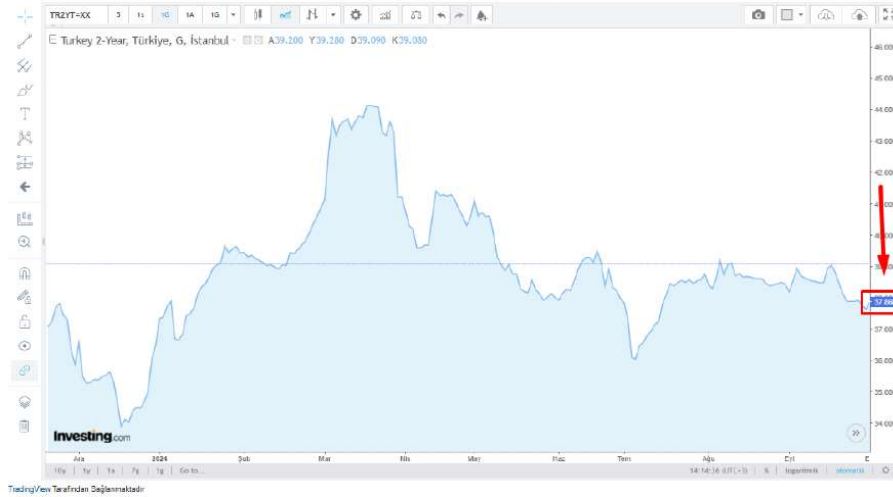


Türkiye 5 Yıllık Tahvil Falzi Canlı Grafikleri



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

Türkiye 2 Yıllık Tahvil Faizi Canlı Grafikleri



### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

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

### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

#### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

#### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

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

#### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

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

#### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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



## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

### 6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

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

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

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

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

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

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

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

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,

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

Δ Taşınmaz ve Proje Görselleri

Δ Yapı Ruhsatları

Δ Mimari Projeler

Δ Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi

Δ SPK Lisans Belgeleri



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Modernyaka Projesi

**EGEYAPI**

Özel 2024 – 682 / Rev1

Eylül, 2024(Rev1: Kasım 2024)



<b>Talep Sahibi</b>	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	20.11.2024
<b>Revize Tarihi</b>	27.11.2024
<b>Değerleme Tarihi</b>	30.09.2024
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2024 – 682 / Rev1
<b>Raporun Konusu</b>	İstanbul, Avcılar, Modernyaka Projesi
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi, 660 Ada 2 parsel üzerinde geliştirilen projenin kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının müşteri talebi üzerine projede değerlendirme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ön satışı ve tahsilatından sonra oluşacak nakit akışlarının net bugünkü değeri.

➤ İş bu rapor, Üç Yüz Elli Altı (356) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı .....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	12
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	14
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	16
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	16
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	16
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	17
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	17
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	17
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	17
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	18
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	18

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	19
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	26
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	27
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	27
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	27
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....	27
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	28
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	30
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	34
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	38
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	45
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	46
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	46
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	46
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	46
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	46
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	46
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	46
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	46
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	47
7.	SONUÇ .....	48
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	48
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	48
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	49
9.	RAPOR EKLERİ.....	49



**YÖNETİCİ ÖZETİ**

<u>Talep Sahibi</u>	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 683 / 20.11.2024 - Özel 2024 – 683/ Rev1-27.11.2024
<u>Değerleme No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 683 / 30.09.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 660 Ada 2 parselde konumlu Modernyaka Projesi'nde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Rodopman İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Fikret Yoluç ile yapılmış olan 16.04.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının müşteri talebi üzerine projede değerlendirme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ön satışı ve tahsilatından sonra oluşacak nakit akışlarının net bugünkü değer tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Tahtakale Mahallesi, Gaffar Okkan Caddesi Modernyaka Projesi Avcılar/İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Bey Mahallesi, 660 Ada 2 parsel
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Mahallinde parsel üzerinde Modernyaka Projesi inşa edilmektedir.
<u>İmar Durumu</u>	30.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli İspartakule Toplu Konut Alanı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında, ticaret alanında kalmakta olup, hmax= serbest, KAKS: 2 yapılaşma şartlarına haizdir.
<u>Kısıtlılık Hali</u> (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Tarafımıza iletilen tapu kayıtlarında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
<u>Projenin Mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının Değerleme Tarihi İtibarıyla Gerçekleşmiş Ön Satışı ve Tahsilatından Sonra Oluşacak Nakit Akışlarının Net Bugünkü Değeri (KDV Hariç)</u>	<b>414.709.000,00 TL</b> <b>Dört yüz on dört milyon yedi yüz dokuz bin Türk Lirası</b>
<u>Projenin Mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının Değerleme Tarihi İtibarıyla Gerçekleşmiş Ön Satışı ve Tahsilatından Sonra Oluşacak Nakit Akışlarının Net Bugünkü Değeri (KDV Dahil)</u>	<b>497.650.800,00 TL</b>
<u>Açıklama ve Varsa Müşteri Talebi</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. Projenin mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının Değerleme Tarihi İtibarıyla Gerçekleşmiş Ön Satışı ve Tahsilatından Sonra Oluşacak Nakit Akışlarının Net Bugünkü Değerinin tespiti.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin sözleşmesi 01.11.2024 tarihinde olup rapor içerisinde verilen nihai değer ve hesaplamalar 30.09.2024 değerlendirme tarihi dikkate alınarak takdir edilmiştir. Rapor 20.11.2024 tarih, Özel - 2024-682 rapor numarasıyla tanzim edilmiştir.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi, 660 Ada 2 parsel üzerinde geliştirilen projenin kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının müşteri talebi üzerine projede değerlendirme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ön satış ve tahsilatından sonra oluşacak nakit akışlarının net bugünkü değerinin tespiti.

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından önceden hazırlanmış 07.09.2022 tarihinde Özel 2022 - 982 rapor numaralı 1.029.729.370,57 TL değerinde ekspertiz raporu bulunmaktadır.

Raporu hazırlayanlar Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Buğra Uğur YAP- (SPK Lisans No: 408393) tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER (SPK Lisans No: 404622) tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU (SPK Lisans No: 401418) tarafından onaylanmıştır.

29.12.2023 tarihinde Özel 2023 - 1623 rapor numaralı 1.355.196.000,00 TL değerinde ekspertiz raporu bulunmaktadır.

Raporu hazırlayanlar Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR- (SPK Lisans No: 406225) tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER (SPK Lisans No: 404622) tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU (SPK Lisans No: 401418) tarafından onaylanmıştır.

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

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor müşteri talebi üzerine, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 660 Ada 2 parselde konumlu Modernyaka Projesi'nde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Rodopman İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Fikret Yoluç ile yapılmış olan 16.04.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının projede değerlendirme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ön satışı ve tahsilatından sonra oluşacak nakit akışlarının net bugünkü değerinin tespitine yönelik çalışma yapılmıştır.

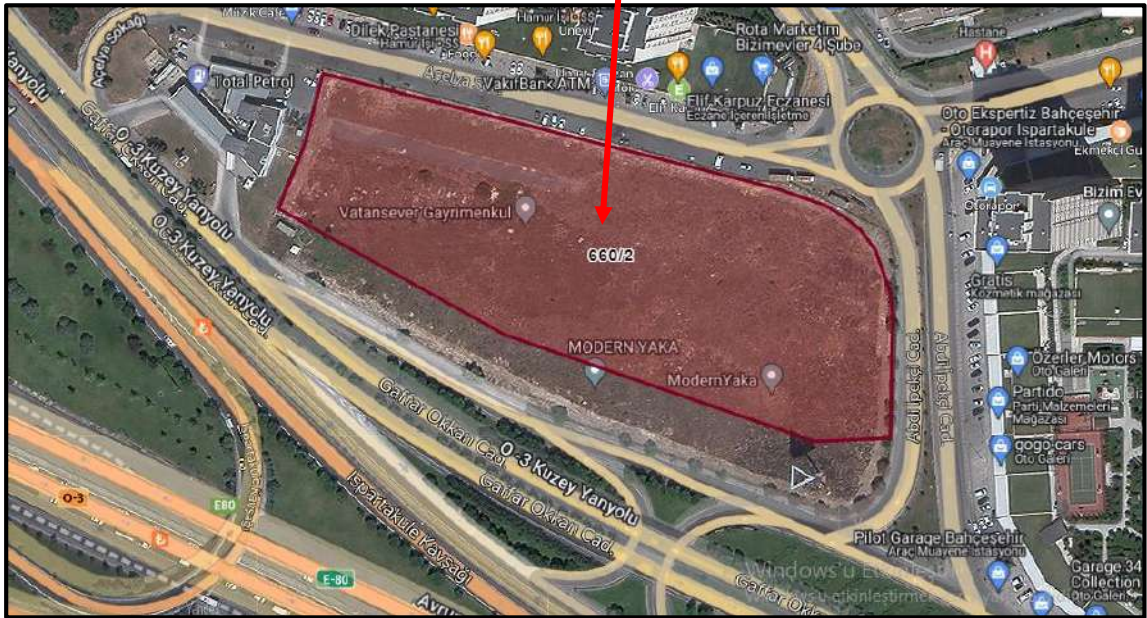
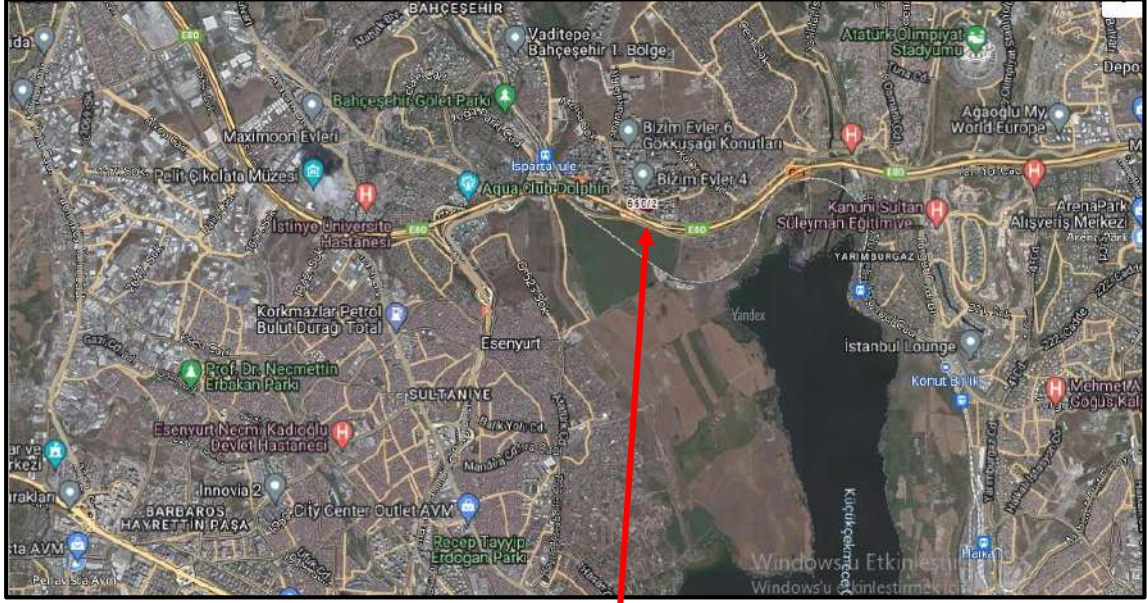
### 2.4 İşin Kapsamı

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

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz Tahtakale Mahallesi'nde, şehrin batı kısmında, TEM Otoyolu ve Bizim Evler 4 Projesi arasında konumlanmıştır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Bölge konut nitelikli gelişmiştir. Taşınmaza yakın konumda FMV Işık Okulları İspartakule Yerleşkesi, İstinye Üniversitesi Hastanesi, İspartakule Orta Okulu, Bahçeşehir Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Taşınmaz TEM Otoyoluna yaklaşık 600 m., E-5 Karayolu'na yaklaşık 8km. mesafededir.



#### Koordinatlar

**Enlem:** 41.0573 **Boylam:** 28.7140

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Değerleme çalışmasının konusu Modernyaka Projesi'nde Müşteri'nin arsa sahipleri ile yapmış olduğu kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının değerinin tespitidir. İlgili sözleşmelerde Müşteri'nin payına düşen bağımsız bölümlerin tapularını inşaatın ilerlemesine paralel olarak arsa sahiplerinden devralması öngörülmüştür. Müşteri ile arsa sahipleri arasında yapılan paylaşımına göre Müşteri payına düşen 391 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Müşteri tarafından verilen bilgilere göre 391 bağımsız bölümün tapularının 263 adedi halen arsa sahipleri adına, 128 adedi müşteri adına kayıtlı durumdadır. Söz konusu 128 adet bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmektedir.

İL – İLÇE – MAHALLE	: İstanbul – Avcılar – Firüzköy
BLOK – TAŞINMAZ NO - KAT	: Tablo - 1
TAŞINMAZ ID	: Tablo – 1
CİLT NO – SAYFA NO	Tablo – 1
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Tablo - 1
ARSA PAY/PAYDA	
ADA – PARSEL	: 660 - 2
AT YÜZÖLÇÜM (M2)	: 19.538,35
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
MALİK - HİSSE	: EGE YAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - 1 / 1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tablo - 1

TABLO - 1												
Sıra	Blok	Nitelik	BB No	Kat	Cilt	Sayfa	Arsa Pay	Arsa Payda	Taşınmaz ID	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
1	A	Konut	1	Zemin	264	26113	6188	2400000	127203294	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
2	A	"	2	"	264	26114	4940	2400000	127203451	"	14.02.2024	4427
3	A	"	10	1	265	26122	1897	2400000	127203299	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
4	A	"	12	1	265	26124	2113	2400000	127203331	"	31.01.2024	2980
5	A	"	14	1	265	26126	2763	2400000	127203361	"	31.01.2024	2980
6	A	"	28	3	265	26140	3692	2400000	127203568	"	31.01.2024	2980
7	A	"	33	3	265	26145	2063	2400000	127203627	"	31.01.2024	2980
8	A	"	35	3	265	26147	2152	2400000	127203635	"	31.01.2024	2980
9	A	"	37	3	265	26149	2024	2400000	127203643	"	31.01.2024	2980
10	A	"	39	4	265	26151	2139	2400000	127203651	"	31.01.2024	2980
11	A	"	166	14	266	26278	3590	2400000	127203402	"	31.01.2024	2980
12	A	"	198	17	266	26310	4074	2400000	127203449	"	31.01.2024	2980
13	A	"	200	17	266	26312	2268	2400000	127203460	"	31.01.2024	2980
14	A	"	202	17	266	26314	3855	2400000	127203462	"	31.01.2024	2980
15	A	"	204	17	267	26316	2767	2400000	127203464	"	31.01.2024	2980
16	A	"	207	18	267	26319	2621	2400000	127203467	"	31.01.2024	2980
17	A	"	208	18	267	26320	4331	2400000	127203468	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
18	A	"	209	18	267	26321	2584	2400000	127203469	"	14.02.2024	4427
19	A	"	210	18	267	26322	4113	2400000	127203474	"	14.02.2024	4427
20	A	"	214	18	267	26326	3879	2400000	127203478	"	14.02.2024	4427
21	A	"	216	18	267	26328	3791	2400000	127203480	"	14.02.2024	4427
22	A	"	218	18	267	26330	2337	2400000	127203482	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
23	A	"	233	20	267	26345	2604	2400000	127203505	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
24	A	"	234	20	267	26346	4144	2400000	127203506	"	14.02.2024	4427
25	A	"	238	20	267	26350	3934	2400000	127203510	"	14.02.2024	4427
26	A	"	240	20	267	26352	3837	2400000	127203516	"	14.02.2024	4427
27	A	"	242	20	267	26354	2363	2400000	127203518	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
28	A	"	244	21	267	26356	4395	2400000	127203520	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427

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

Sıra	Blok	Nitelik	BB No	Kat	Cilt	Sayfa	Arsa Pay	Arsa Payda	Taşınmaz ID	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
29	A	"	245	21	267	26357	2624	2400000	127203521	"	14.02.2024	4427
30	A	"	246	21	267	26358	4175	2400000	127203522	"	14.02.2024	4427
31	A	"	247	21	267	26359	2322	2400000	127203523	"	14.02.2024	4427
32	A	"	249	21	267	26361	2400	2400000	127203525	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
33	A	"	250	21	267	26362	3966	2400000	127203530	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
34	A	"	252	21	267	26364	3861	2400000	127203532	"	14.02.2024	4427
35	A	"	268	23	267	26380	4457	2400000	127203552	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
36	A	"	270	23	267	26382	4222	2400000	127203558	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
37	A	"	271	23	267	26383	2348	2400000	127203559	"	14.02.2024	4427
38	A	"	272	23	267	26384	2337	2400000	127203560	"	14.02.2024	4427
39	A	"	274	23	267	26386	4006	2400000	127203562	"	14.02.2024	4427
40	A	"	276	23	267	26388	3908	2400000	127203564	"	14.02.2024	4427
41	A	"	277	23	267	26389	2418	2400000	127203565	"	14.02.2024	4427
42	A	"	281	24	267	26393	2668	2400000	127203573	"	14.02.2024	4427
43	A	"	282	24	267	26394	4245	2400000	127203574	"	14.02.2024	4427
44	A	"	284	24	267	26396	2357	2400000	127203576	"	14.02.2024	4427
45	A	"	286	24	267	26398	4029	2400000	127203578	"	14.02.2024	4427
46	A	"	287	24	267	26399	2473	2400000	127203579	"	14.02.2024	4427
47	A	"	291	25	267	26403	2722	2400000	127203587	"	14.02.2024	4427
48	A	"	292	25	267	26404	44497	2400000	127203588	"	14.02.2024	4427
49	A	"	293	25	267	26405	2683	2400000	127203589	"	14.02.2024	4427
50	A	"	294	25	267	26406	4269	2400000	127203590	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
51	A	"	295	25	267	26407	2380	2400000	127203591	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
52	A	"	296	25	267	26408	2369	2400000	127203592	"	14.02.2024	4427
53	A	"	297	25	267	26409	2453	2400000	127203593	"	14.02.2024	4427
54	A	"	298	25	267	26410	4053	2400000	127203594	"	14.02.2024	4427
55	A	"	299	25	267	26411	2488	2400000	127203595	"	14.02.2024	4427
56	A	"	300	25	267	26412	3954	2400000	127203605	"	14.02.2024	4427
57	A	"	301	25	267	26413	2450	2400000	127203606	"	14.02.2024	4427
58	A	"	302	25	267	26414	2439	2400000	127203607	"	14.02.2024	4427
59	A	Depolu Dükkan	309	1. Bodrum	268	26421	6531	2400000	127203614	"	14.02.2024	4427
60	A	"	311	1. Bodrum	268	26423	3501	2400000	127203620	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
61	B1	Konut	1	Zemin	268	26426	5589	2400000	127203295	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
62	B1	"	2	Zemin	268	26427	6837	2400000	127203452	"	14.02.2024	4427
63	B1	"	3	Zemin	268	26428	5513	2400000	127203597	"	14.02.2024	4427
64	B1	"	5	1	268	26430	6481	2400000	127203701	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
65	B1	"	6	1	268	26431	5628	2400000	127203748	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
66	B1	"	19	4	268	26444	4240	2400000	127203437	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
67	B1	"	22	4	268	26447	4851	2400000	127203485	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
68	B1	"	27	5	268	26452	4902	2400000	127203555	"	14.02.2024	4427
69	B1	"	34	7	268	26459	4329	2400000	127203632	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
70	B1	"	37	7	268	26462	4953	2400000	127203644	"	31.01.2024	2980
71	B1	"	40	7	268	26465	4354	2400000	127203661	"	31.01.2024	2980
72	B1	"	42	8	268	26467	4991	2400000	127203669	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
73	B1	"	49	10	268	26474	4405	2400000	127203697	"	14.02.2024	4427
74	B1	"	52	10	268	26477	5067	2400000	127203716	"	14.02.2024	4427
75	B1	"	56	11	268	26481	6086	2400000	127203732	"	14.02.2024	4427
76	B1	"	57	11	268	26482	5093	2400000	127203736	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
77	B1	Dükkan	63	Zemin	268	26488	5602	2400000	127203765	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
78	B1	Depolu Dükkan	65	Zemin + 1. Bodrum	268	26490	5462	2400000	127203773	"	14.02.2024	4427

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

Sıra	Blok	Nitelik	BB No	Kat	Çilt	Sayfa	Arsa Pay	Arsa Payda	Taşınmaz ID	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
79	B1	"	66	Zemin + 1. Bodrum	268	26491	4036	2400000	127203777	"	14.02.2024	4427
80	B2	Konut	1	Zemin	268	26495	5296	2400000	127203296	"	14.02.2024	4427
81	B2	"	2	Zemin	268	26496	6773	2400000	127203453	"	14.02.2024	4427
82	B2	"	3	Zemin	268	26497	6863	2400000	127203598	"	14.02.2024	4427
83	B2	"	4	Zemin	268	26498	5640	2400000	127203657	"	14.02.2024	4427
84	B2	"	41	8	269	26535	4354	2400000	127203666	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
85	B2	"	42	8	269	26536	5997	2400000	127203670	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
86	B2	"	45	9	269	26539	4393	2400000	127203682	"	14.02.2024	4427
87	B2	"	48	9	269	26542	5029	2400000	127203694	"	14.02.2024	4427
88	B2	"	55	11	269	26549	4456	2400000	127203729	"	14.02.2024	4427
89	B2	"	58	11	269	26552	5106	2400000	127203741	"	14.02.2024	4427
90	B2	"	59	12	269	26553	6162	2400000	127203745	"	14.02.2024	4427
91	B2	"	60	12	269	26554	4469	2400000	127203754	"	14.02.2024	4427
92	B2	"	61	12	269	26555	4469	2400000	127203758	"	14.02.2024	4427
93	B2	"	63	12	269	26557	5131	2400000	127203766	"	14.02.2024	4427
94	B2	Depolu Dükkan	69	Zemin + 1. Bodrum	269	26563	4214	2400000	127203790	"	14.02.2024	4427
95	B2	"	70	Zemin + 1. Bodrum	269	26564	5564	2400000	127203798	"	14.02.2024	4427
96	B2	"	71	Zemin + 1. Bodrum	269	26565	5055	2400000	127203801	"	14.02.2024	4427
97	B2	"	72	Zemin + 1. Bodrum	269	26566	4774	2400000	127203804	"	14.02.2024	4427
98	C	Konut	1	Zemin	269	26568	3094	2400000	127203297	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
99	C	"	2	Zemin	269	26569	6442	2400000	127203454	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
100	C	"	4	Zemin	269	26571	6328	2400000	127203658	"	14.02.2024	4427
101	C	"	5	Zemin	269	26572	3450	2400000	127203705	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
102	C	"	6	1	269	26573	5233	2400000	127203750	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
103	C	"	7	1	269	26574	6519	2400000	127203795	"	14.02.2024	4427
104	C	"	8	1	269	26575	4889	2400000	127203824	"	14.02.2024	4427
105	C	"	9	1	269	26576	5793	2400000	127203849	"	14.02.2024	4427
106	C	"	10	1	269	26577	5806	2400000	127203302	"	14.02.2024	4427
107	C	"	17	3	269	26584	7092	2400000	127203409	"	14.02.2024	4427
108	C	"	18	3	269	26585	5335	2400000	127203424	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
109	C	"	21	4	269	26588	5080	2400000	127203473	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
110	C	"	32	6	269	26599	7219	2400000	127203626	"	14.02.2024	4427
111	C	"	36	7	269	26603	5182	2400000	127203642	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
112	C	"	38	7	269	26605	5475	2400000	127203650	"	1.02.2024	2981
113	C	"	39	7	269	26606	7410	2400000	127203654	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
114	C	"	49	9	270	26616	7499	2400000	127203699	"	14.02.2024	4427
115	C	"	54	10	270	26621	7550	2400000	127203726	"	14.02.2024	4427
116	C	"	62	12	270	26629	7474	2400000	127203763	"	14.02.2024	4427
117	C	"	63	12	270	26630	5640	2400000	127203767	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
118	C	"	64	12	270	26631	7614	2400000	127203771	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
119	C	"	65	12	270	26632	5551	2400000	127203775	"	14.02.2024	4427
120	C	"	69	13	270	26636	7677	2400000	127203791	"	14.02.2024	4427
121	C	"	79	15	270	26646	7754	2400000	127203820	"	14.02.2024	4427
122	C	"	80	15	270	26647	5666	2400000	127203827	"	14.02.2024	4427
123	C	"	82	16	270	26649	7665	2400000	127203831	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
124	C	"	84	16	270	26651	7805	2400000	127203835	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
125	C	"	92	18	270	26659	7766	2400000	127203856	"	14.02.2024	4427
126	C	"	94	18	270	26661	7894	2400000	127203860	"	14.02.2024	4427
127	C	"	95	18	270	26662	5768	2400000	127203862	"	14.02.2024	4427
128	D	Dükkan	1	Zemin	270	26669	4125	2400000	127203298	"	14.02.2024	4427

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

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

Değerleme konusu Modernyaka Projesi'nde tarafımıza gönderilen 128 adet bağımsız bölüm üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır;

#### **Beyanlar Hanesinde:**

- Yönetim Planı : 18/01/2023 (T:27.01.2023 - Y:3251) (Müştereken)
- Eyüpsultan Tapu Müdürlüğü ne 29/05/2024 tarih 2024/21787 sayı ile yetki verilmiştir. ( **A-300 nolu taşınmaz üzerinde**)

#### **Eklenti Bilgileri:**

- DEPO(Tip: Depo) (T:27.01.2023 – Y:3251) ( **A-1, A-198, A-2, A-202, A-204, A-208, A-210, A-214, A-216, A-234, A-238, A-240, A-244, A-246, A-250, A-252, A-268, A-270, A-274, A-276, A-282, A-286, A-292, A-294, A-298, A-300, B1-19, B1-1, B1-22, B1-27, B1-2, B1-34, B1-37, B1-3, B1-40, B1-42, B1-49, B1-52, B1-56, B1-57, B1-57, B1-5, B1-6, B2-1, B2-2, B2-3, B2-41, B2-42, B2-45, B2-48, B2-4, B2-55, B2-58, B2-59, B2-60, B2-61, B2-63, C-10, C-17, C-18, C-1, C-21, C-2, C-32, C-36, C-38, C-39, C-49, C-4, C-54, C-5, C-62, C-63, C-64, C-65, C-69, C-6, C-79, C-7, C-80, C-82, C-84, C-8, C-92, C-94, C-95, C-9 nolu taşınmaz üzerinde**)

#### **Şerhler Hanesinde:**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 14769531 TL . (T:29.06.2021 – Y:17434) ( **A-1, A-10, A-12, A-14, A-166, A-2, A-200, A-202, A-204, A-207, A-208, A-209, A-210, A-214, A-216, A-218, A-233, A-234, A-238, A-240, A-242, A-244, A-245, A-246, A-247, A-250, A-252, A-270, A-271, A-272, A-274, A-276, A-277, A-28, A-281, A-282, A-284, A-286, A-287, A-291, A-292, A-293, A-294, A-295, A-296, A-297, A-298, A-299, A-300, A-301, A-302, A-309, A-33, A-37, A-39, B1-19, B1-1, B1-22, B1-27, B1-2, B1-34, B1-3, B1-40, B1-42, B1-49, B1-52, B1-56, B1-5, B1-63, B1-65, B1-66, B1-6, B2-1, B2-2, B2-3, B2-41, B2-42, B2-45, B2-48, B2-4, B2-55, B2-58, B2-59, B2-60, B2-61, B2-63, B2-69, B2-70, B2-71, B2-72, C-10, C-17, C-1, C-21, C-2, C-32, C-36, C-38, C-39, C-49, C-4, C-54, C-5, C-62, C-63, C-64, C-65, C-69, C-6, C-79, C-7, C-80, C-82, C-84, C-8, C-92, C-94, C-95, C-9, D-1 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 3250 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) ( **A-1, B2-42, C-4 nolu taşınmaz üzerinde**)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( -99 yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi ) (T:21.11.2023 - Y:33700) (**Müştereken**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2000 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) ( **A-10, A-214, A-216, A-240, A-252, A-276 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2500 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) ( **A-12, A-200, A-218, A-242, A-249, A-292, A-33, A-35, A-37, A-39, B1-22, B1-27, B2-55, B2-60, B2-61, B2-72, C-8 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 3000 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) ( **A-14, A-207, B1-1, B1-3, B1-63, B1-65, B1-6, B2-4, B2-70, C-10, C-65, C-80, C-95, C-9 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 4000 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) ( **A-166, A-202, A-204, A-311, C-49, C-54, C-5, C-62, C-64, C-69, C-79, C-84, C-92, C-94 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 4500 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) ( **A-198, A-294, B1-34, B2-41 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2250 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) ( **A-2, A-208, A-210, A-234, A-238, A-244, A-246, A-250, A-270, A-274, A-282, A-286, A-298, A-300, B1-49, B1-66, B2-45, B2-69, C-21, D-1 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2750 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) ( **A-2, B1-42, B1-52, B2-1, B2-48, B2-58, B2-63, B2-71, C-21, C-6 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 1500 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) ( **A-209, A-233, A-245, A-277, A-281, A-287, A-291, A-293, A-297, A-299, A-301, A-302 nolu taşınmaz üzerinde**)



- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 1250 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) ( **A-247, A-271, A-272, A-284, A-295, A-296 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 5000 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) ( **A-268 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 3500 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) ( **A-309, B1-2, B2-2, B2-3, C-2, C-7 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 5500 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) ( **B1-37, B1-57, B1-57, C-18, C-36 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 3750 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) ( **B1-56, B2-59, C-17, C-32, C-39 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 8000 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) ( **C-54, C-62, C-64, C-69, C-79, C-82, C-84, C-92, C-94 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 6000 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) ( **C-63 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 7000 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) ( **C-7 nolu taşınmaz üzerinde**)

**İrtifaklar Hanesinde:**

- Aİ İLE GÖSTERİLEN 374,18 M2 ALAN TEDAŞ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (T:11.04.2016 – Y:8743) (**Müştereken**)

**\*27.03.2021 tarih, 3251 yevmiye numaralı beyan ana gayrimenkulün yönetim biçiminin belirlendiğini gösterir beyandır.**

**\*\*30.05.2022 tarih, 16940 ve 30.03.2023 tarih, 9424 yevmiye numaralı takyidatlar satış vaadinin satışa dönüşmesi ile alakalı olup, yabancı vatandaşlar tarafından mülk edinimi ve vatandaşlık alımı sonrası taşınmazı 3 yıl boyunca satışa konu edemeyeceğini belirten bir beyandır.**

**\*\*\* 11.04.2016 tarih, 8743 yevmiye numaralı irtifak hakkı parselin üzerinde Tedaşın elektrik üretim hattı ya da trafo yeri ile alakalı yeri olduğunu belirtir irtifaktır.**

**\*\*\*\*21.11.2023 tarih, 33700 yevmiye numaralı şerh gayrimenkulün bulunduğu parsel içerisinde trafo alanı veya üzerinden geçen elektrik hattı için konulan şerhtir. Sembolik bedel karşılığıdır.**

**\*\*\*\*\*Taşınmazlar üzerinde yer alan satış vaadi şerhleri Noterce düzenlenmiş, bir taşınmaz malın ilerideki bir tarihte satışını taahhüt eden sözleşmenin tapu siciline şerh verilmesidir.**

**\*\*\*\*\*Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların taşınmaz tasarrufuna olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.**

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

Değerleme konusu 660 ada 2 parsel 08.07.2014 tarih 15090 yevmiye numaralı ifraz işlemi ile oluşmuş olup 11.02.2020 tarihinde parsel üzerinde kat irtifakı tesis edilmiştir. Parselin imar durumunda son 3 yıllık süreçte herhangi bir değişiklik oluşmamıştır.

Konu taşınmazların malik değişikliği işlem detayları şu şekildedir;

Sıra	Blok	BB No	Malik	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
1	A	1	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
2	A	2	"	"	14.02.2024	4427
3	A	10	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
4	A	12	"	"	31.01.2024	2980
5	A	14	"	"	31.01.2024	2980
6	A	28	"	"	31.01.2024	2980
7	A	33	"	"	31.01.2024	2980
8	A	35	"	"	31.01.2024	2980
9	A	37	"	"	31.01.2024	2980
10	A	39	"	"	31.01.2024	2980
11	A	166	"	"	31.01.2024	2980
12	A	198	"	"	31.01.2024	2980
13	A	200	"	"	31.01.2024	2980
14	A	202	"	"	31.01.2024	2980
15	A	204	"	"	31.01.2024	2980
16	A	207	"	"	31.01.2024	2980
17	A	208	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
18	A	209	"	"	14.02.2024	4427
19	A	210	"	"	14.02.2024	4427
20	A	214	"	"	14.02.2024	4427
21	A	216	"	"	14.02.2024	4427
22	A	218	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
23	A	233	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
24	A	234	"	"	14.02.2024	4427
25	A	238	"	"	14.02.2024	4427
26	A	240	"	"	14.02.2024	4427
27	A	242	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
28	A	244	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
29	A	245	"	"	14.02.2024	4427
30	A	246	"	"	14.02.2024	4427
31	A	247	"	"	14.02.2024	4427
32	A	249	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
33	A	250	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
34	A	252	"	"	14.02.2024	4427
35	A	268	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
36	A	270	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
37	A	271	"	"	14.02.2024	4427
38	A	272	"	"	14.02.2024	4427
39	A	274	"	"	14.02.2024	4427
40	A	276	"	"	14.02.2024	4427
41	A	277	"	"	14.02.2024	4427
42	A	281	"	"	14.02.2024	4427
43	A	282	"	"	14.02.2024	4427
44	A	284	"	"	14.02.2024	4427
45	A	286	"	"	14.02.2024	4427
46	A	287	"	"	14.02.2024	4427
47	A	291	"	"	14.02.2024	4427
48	A	292	"	"	14.02.2024	4427
49	A	293	"	"	14.02.2024	4427
50	A	294	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980

Sıra	Blok	BB No	Malik	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
51	A	295	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
52	A	296	"	"	14.02.2024	4427
53	A	297	"	"	14.02.2024	4427
54	A	298	"	"	14.02.2024	4427
55	A	299	"	"	14.02.2024	4427
56	A	300	"	"	14.02.2024	4427
57	A	301	"	"	14.02.2024	4427
58	A	302	"	"	14.02.2024	4427
59	A	309	"	"	14.02.2024	4427
60	A	311	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
61	B1	1	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
62	B1	2	"	"	14.02.2024	4427
63	B1	3	"	"	14.02.2024	4427
64	B1	5	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
65	B1	6	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
66	B1	19	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
67	B1	22	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
68	B1	27	"	"	14.02.2024	4427
69	B1	34	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
70	B1	37	"	"	31.01.2024	2980
71	B1	40	"	"	31.01.2024	2980
72	B1	42	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
73	B1	49	"	"	14.02.2024	4427
74	B1	52	"	"	14.02.2024	4427
75	B1	56	"	"	14.02.2024	4427
76	B1	57	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
77	B1	63	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
78	B1	65	"	"	14.02.2024	4427
79	B1	66	"	"	14.02.2024	4427
80	B2	1	"	"	14.02.2024	4427
81	B2	2	"	"	14.02.2024	4427
82	B2	3	"	"	14.02.2024	4427
83	B2	4	"	"	14.02.2024	4427
84	B2	41	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
85	B2	42	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
86	B2	45	"	"	14.02.2024	4427
87	B2	48	"	"	14.02.2024	4427
88	B2	55	"	"	14.02.2024	4427
89	B2	58	"	"	14.02.2024	4427
90	B2	59	"	"	14.02.2024	4427
91	B2	60	"	"	14.02.2024	4427
92	B2	61	"	"	14.02.2024	4427
93	B2	63	"	"	14.02.2024	4427
94	B2	69	"	"	14.02.2024	4427
95	B2	70	"	"	14.02.2024	4427
96	B2	71	"	"	14.02.2024	4427
97	B2	72	"	"	14.02.2024	4427
98	C	1	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
99	C	2	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
100	C	4	"	"	14.02.2024	4427

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

Sıra	Blok	BB No	Malik	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
101	C	5	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
102	C	6	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
103	C	7	"	"	14.02.2024	4427
104	C	8	"	"	14.02.2024	4427
105	C	9	"	"	14.02.2024	4427
106	C	10	"	"	14.02.2024	4427
107	C	17	"	"	14.02.2024	4427
108	C	18	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
109	C	21	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
110	C	32	"	"	14.02.2024	4427
111	C	36	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
112	C	38	"	"	1.02.2024	2981
113	C	39	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
114	C	49	"	"	14.02.2024	4427
115	C	54	"	"	14.02.2024	4427
116	C	62	"	"	14.02.2024	4427
117	C	63	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
118	C	64	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
119	C	65	"	"	14.02.2024	4427
120	C	69	"	"	14.02.2024	4427
121	C	79	"	"	14.02.2024	4427
122	C	80	"	"	14.02.2024	4427
123	C	82	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
124	C	84	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
125	C	92	"	"	14.02.2024	4427
126	C	94	"	"	14.02.2024	4427
127	C	95	"	"	14.02.2024	4427
128	D	1	"	"	14.02.2024	4427

### 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

660 ada 2 numaralı 30.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İspartakule Toplu Konut Alanı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret" alanında kalmakta olup, Hmax: serbest, Emsal:2,00 yapılaşma şartlarına haizdir.

*Not: Hmax: serbest durumu için ruhsatların onaylanmış olması sebebiyle herhangi bir sınırlama olmadığı öğrenilmiştir.*

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

Söz konusu gayrimenkul için Avcılar Belediyesi imar servisinde yapılan incelemeler neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı öğrenilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak yüklenici sıfatıyla Ege Yapı A.Ş. ile arsa sahipleri sıfatıyla Rodopman İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Fikret Yolcu arasında 16.04.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre arsa üzerinde Yüklenici tarafından inşa edilecek yapılar, yapının türüne göre aşağıda gösterilen oranlara göre arsa sahipleri ve yüklenici arasında paylaşılacaktır: - Konutlar: Yüklenici %68, arsa sahipleri %32, - Ticari Üniteler: Yüklenici %67, arsa sahipleri %33 - Serviced Apartments: Yüklenici %70, arsa sahipleri %30 Taraflar 20.05.2022 tarihli paylaşım protokolü ile bağımsız bölümlerin nasıl paylaşılacağını karara bağlamışlardır.

Diğer yandan 14.09.2022 tarihinde Kadıköy 19. Noter'inde imzalanan 21976 sayılı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Devir ve Temlik Sözleşmesi tarihli devir protokolü ile Ege Yapı A.Ş. ilgili sözleşmeden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerini Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.'ye devretmiştir.

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

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

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

YENİ YAPI RUHSATLARI											
Sıra No	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB. SAYISI	ALANI	ORTAK ALANI	TOPLAM ALAN	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A	Yeni Yapı	29.06.2017	147-5	Mesken	242	25.901,04	2.872,92	29.688,00	28	5A
					Ofis - İşyeri	11	910,68				
2	B1	Yeni Yapı	29.06.2017	147-4	Mesken	62	9.616,86	3.375,27	13.651,00	15	4C
					Ofis - İşyeri	7	658,87				
3	B2	Yeni Yapı	29.06.2017	147-3	Mesken	63	9.842,48	3.640,08	14.480,00	15	4C
					Ofis - İşyeri	10	997,44				
4	C	Yeni Yapı	29.06.2017	147-2	Mesken	95	17.724,66	1.886,94	20.896,00	21	5A
					Ofis - İşyeri	6	1.284,44				
5	D	Yeni Yapı	29.06.2017	147-1	Ofis - İşyeri	19	2.465,91	3.941,09	6.407,00	2	3B
<b>TOPLAM</b>						<b>515</b>	<b>69.402,38</b>	<b>15.716,30</b>	<b>85.122,00</b>		

TADİLAT RUHSATLARI											
Sıra No	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB. SAYISI	ALANI	ORTAK ALANI	TOPLAM ALAN	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A	TADİLAT	15.10.2021	293-1	Mesken	242	25.901,04	2.872,92	29.688,00	28	5A
					Ofis - İşyeri	11	910,68				
2	A	TADİLAT	13.09.2022	2622446-102458	Mesken	302	25.903,40	2.875,92	29.690,00	28	5A
					Ofis - İşyeri	11	910,68				
					Kapıcı Dairesi	4					
3	B1	TADİLAT	15.10.2021	293-2	Mesken	62	9.616,86	3.375,27	13.651,00	15	4C
					Ofis - İşyeri	7	658,87				
4	B2	TADİLAT	15.10.2021	293-3	Mesken	63	9.842,48	3.640,08	14.480,00	15	4C
					Ofis - İşyeri	10	997,44				
5	C	TADİLAT	15.10.2021	293-4	Mesken	95	17.724,66	1.886,94	20.896,00	21	5A
					Ofis - İşyeri	6	1.284,44				
6	D	TADİLAT	15.10.2021	293-5	Ofis - İşyeri	19	2.465,91	3.941,09	6.407,00	2	3B
7	OTOPARK	TADİLAT	15.10.2021	293-6	Otopark	1	5.754,00		5.754,00	2	3A
8	A	TADİLAT	44817	236	Mesken	302	25.903,40	2.671,03	29.690,00	28	VA
					Ofis - İşyeri	11	910,68				
					Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	4	204,89				
<b>TOPLAM</b>						<b>579</b>	<b>69.404,74</b>	<b>18.592,22</b>	<b>90.878,00</b>		

Parsel üzerinde 29.06.2017 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. A blok için 13.09.2022 tarihinde B1, B2, C, bloklar için 15.10.2021 tarihinde tadilat ruhsatı alınmış olup toplam bağımsız bölüm sayısı 579 olmuştur. Parsel üzerinde yer alan proje için tadilat ruhsatı ve mimari tadilat projesi düzenlenmiştir.

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

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Etiler Mahallesi, Seheryıldızı Sokak Tilbe Apartmanı No:32 İç Kapı No: 10 Beşiktaş / İstanbul adresli Hisar Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

### 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Rapora konu taşınmaz ile ilgili olarak hazırlanan proje tarafımıza gönderilmiştir. Değerleme bu projeye istinaden yapılmıştır. Taşınmaza ait proje ile ilgili bazı bilgiler aşağıda verilmiştir.

660 ada 2 parsel üzerinde yer alan Modernyaka Projesi Ofis, Konut, İşyerleri ve Sosyal Tesis nitelikli ünitelerden oluşmaktadır. Parsel üzerinde toplamda 5 adet blok bulunmaktadır. Söz konusu proje 5 adet bloğun yeni inşa edilmesi ile oluşturulmaktadır. Proje içerisinde yer alan konut ve ofisler 1+1'den 4+1 tipine kadar farklı kullanım şeklidir. Blokların bir kısmı konut, bir kısmı ofis niteliklidir.

### 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan projenin inşaatı devam etmektedir. Henüz enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

###### İstanbul İli Hakkında

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ,



güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu. İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3.000, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir dünya kentidir. İstanbul Roma, Bizans ve Osmanlı döneminde başkent olarak kullanılmıştır. Şehir çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

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

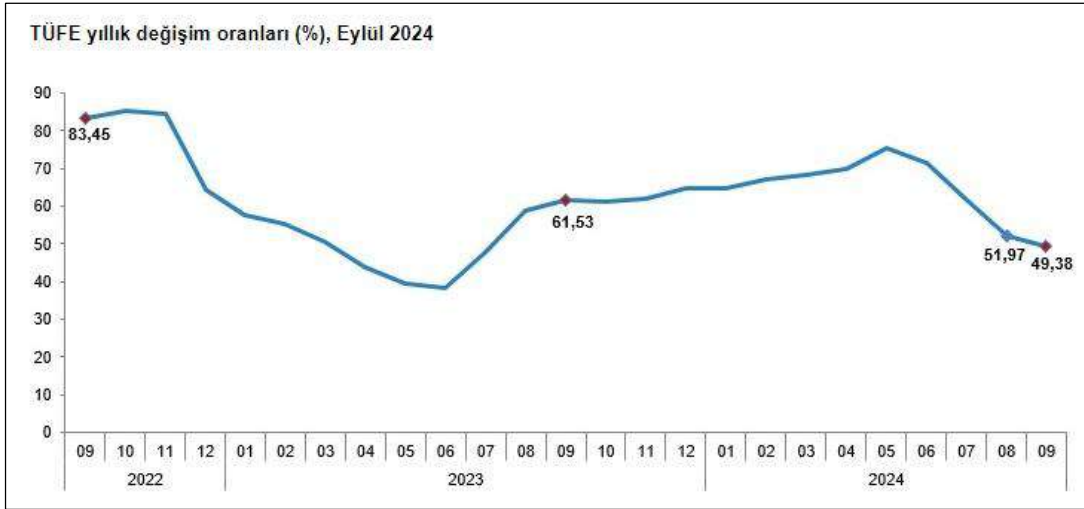
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;



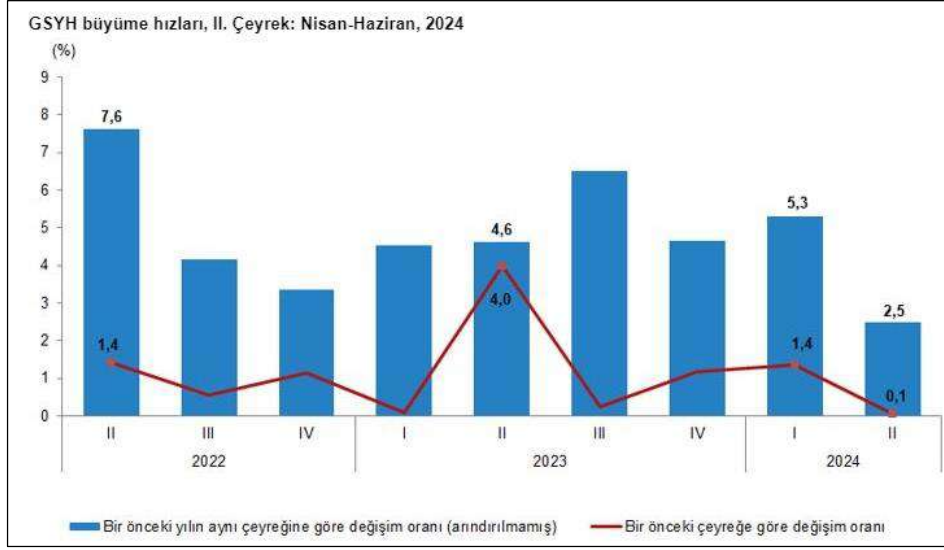
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise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

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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

**Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:**



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

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

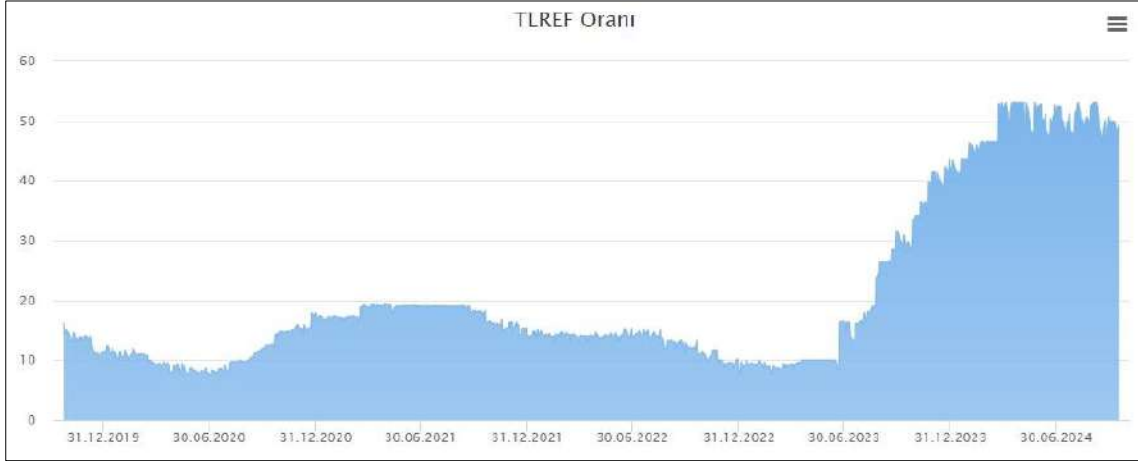


### **Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:**

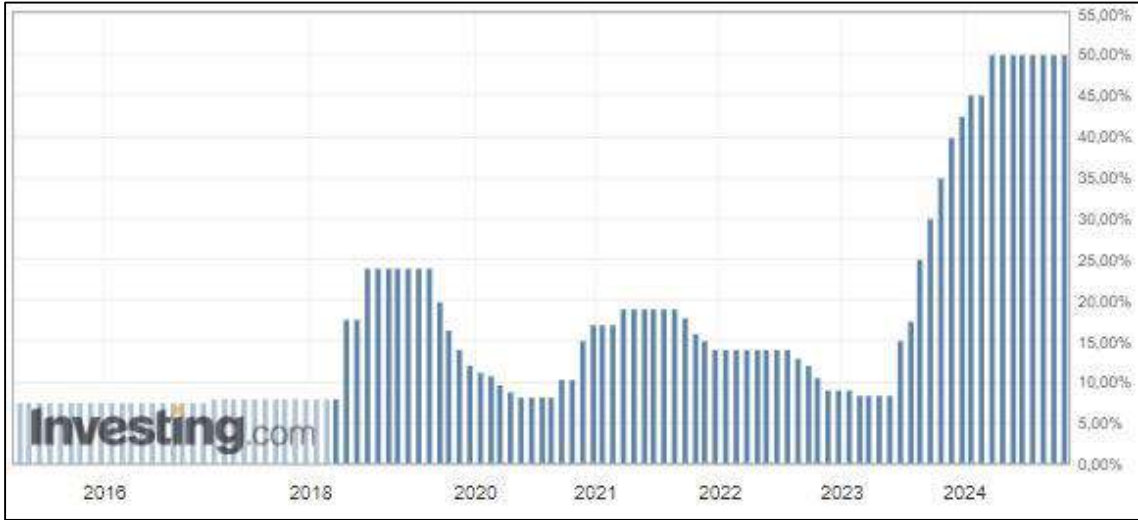
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %33 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %44 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir.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



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

**Referans Faiz Oran Değişimi;**

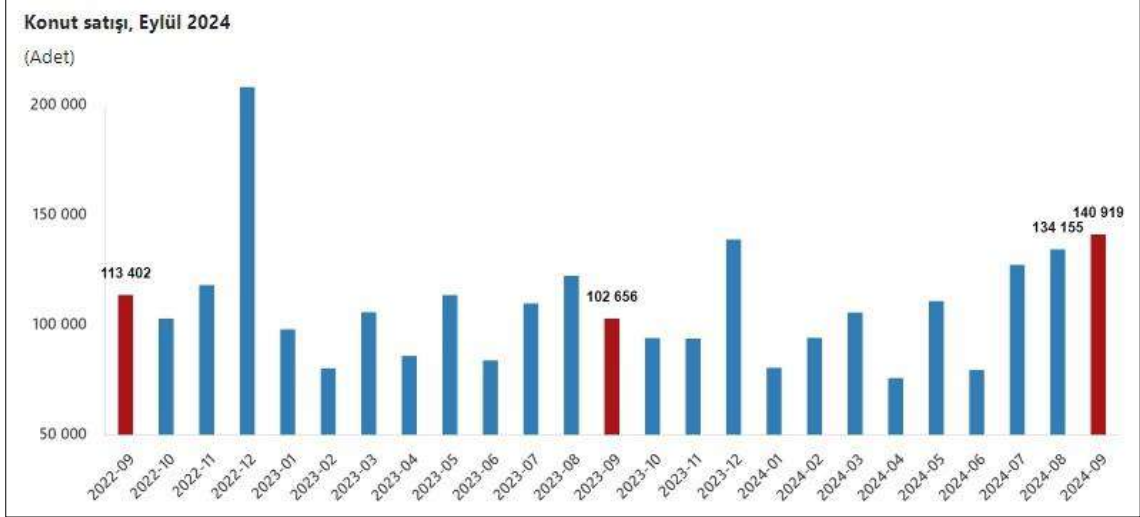
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile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

**Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;**

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

**Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

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

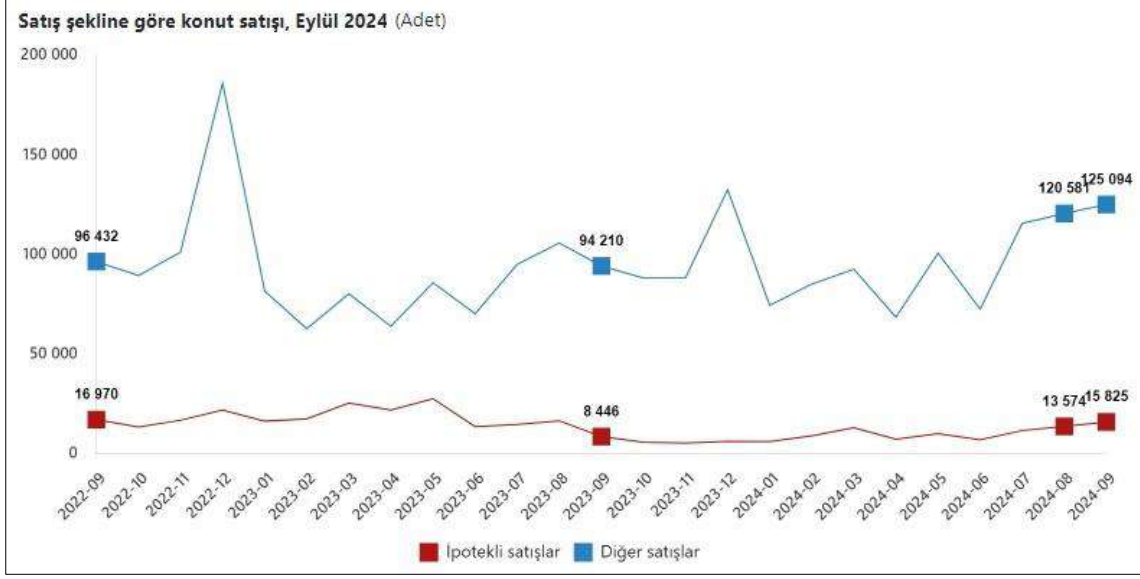


**Konut satış sayısı, Eylül 2024**

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

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

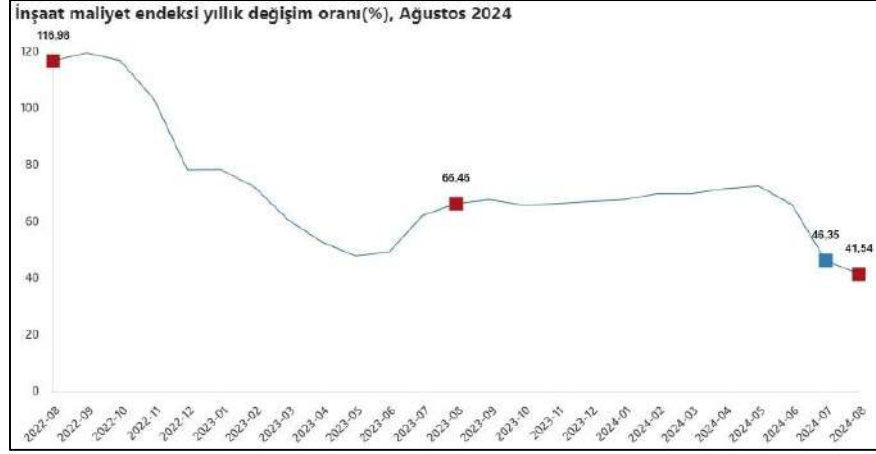
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak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



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



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



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



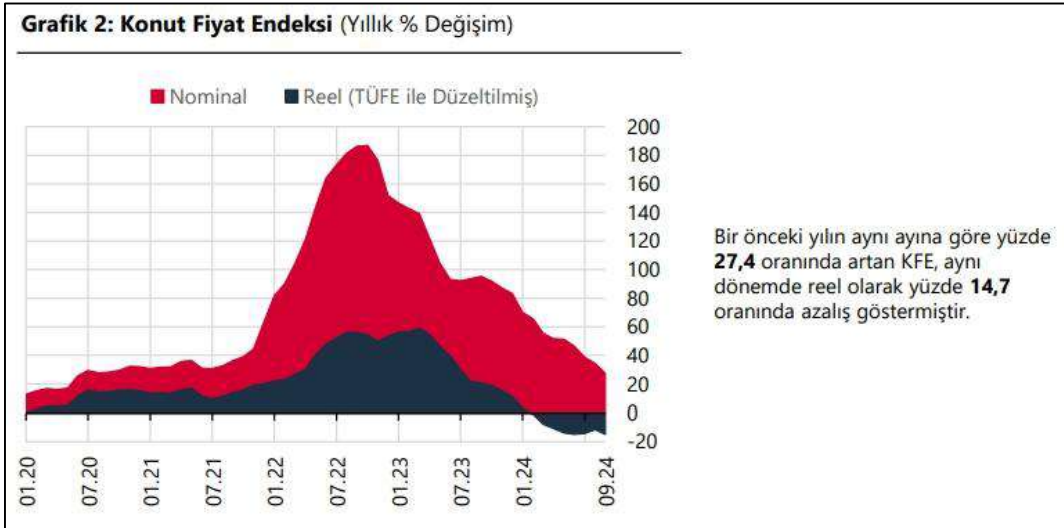
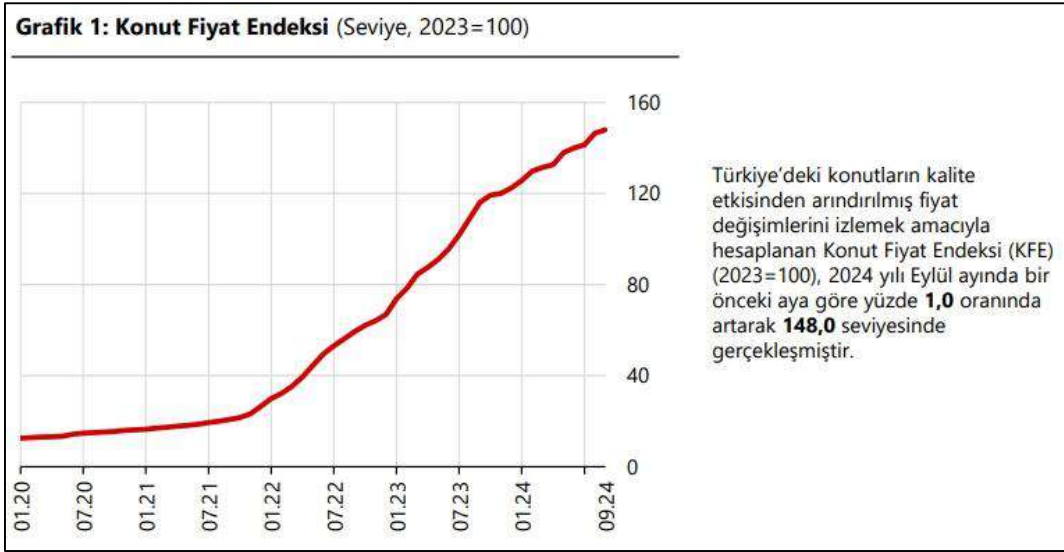
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,52 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,23 arttı, işçilik endeksi %1,20 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %28,83 arttı, işçilik endeksi %60,49 arttı.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



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

**Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)**

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



#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;**

660 ada 2 parsel; 19.538,35 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahiptir. Parselin batı ve kuzey cephesinde Açelya Sokak, doğu cephesinde Abdi İpekçi Caddesi, güney cephesinde ise TEM Otoyolu ile çevrilidir. Parsel üzerinde halihazırda Modernyaka Projesi inşa edilmektedir.

Modernyaka Projesi konut, dükkan ve Sosyal Tesis nitelikli ünitelerden oluşmaktadır. Modernyaka İstanbul, en yüksek bodrum, zemin + 26 kat (toplam 28) olmak üzere toplam 5 blok olarak inşa edilmekte. Söz konusu proje 5 adet bloğun yeni inşa edilmesi ile oluşturulmaktadır. Proje içerisinde yer alan ofis ve konut nitelikli üniteler 1+1'den 4+1 tipine kadar farklı kullanım şeklindedir. Blokların bir kısmı ofis, bir kısmı ofis + konut, bir kısmı da sadece ofis niteliklidir. Proje alanının yaklaşık %35'i özel tasarımı peyzaj alanıdır. İstanbul'un Avrupa kıtasına bağlantısını sağlayan otoyollardan biri olan, TEM Otoyolu yolu olarak adlandırılan Avrupa Otoyoluna yaklaşık 300 m cephesi bulunmaktadır.

Proje içerisinde yer alan A, B1, B2, C, D bloklar 53 adet dükkan ve 522 adet meskenden oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde proje içerisinde inşaatın devam ettiği görülmüştür.

Değerleme konusu projede konumlu bloklar ruhsatlandırılırken 4 adet kapıcı dairesinin de bağımsız bölüm olarak belirtildiği tespit edilmiş olsa da bahsi geçen hacimlere kat irtifak listesinde yer verilmemiş olması sebebiyle ortak alan olarak değerlendirilip, satışa konu edilmeyeceği kanaati oluşmuştur.

#### **4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Parsel üzerinde halihazırda kat irtifakı kurulu olup projesine uygun şekilde Modernyaka İstanbul Projesi inşa edilmektedir.

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

Parsel üzerinde halihazırda kat irtifakı kurulu Modernyaka Projesi inşa edilmektedir. Yeniden ruhsat alınmasını gerektiren herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerinde halihazırda kat irtifakı kurulu Modernyaka Projesi inşa edilmektedir.

## 5. **KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

### **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

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

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

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

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

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

**(e)** “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

## **Değerleme Yöntemleri**

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

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

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

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

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

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

**Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**Emsal 1 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, emsal: 1,70 yapılaşma koşullarına haiz, 3.245 m<sup>2</sup> alanlı ticari imarlı arsa pazarlıklı olarak 160.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazın Emsal:2.00 olması bakımından avantajlı olup imar durum şerefiyesi uygulanmıştır.  
**İlgilisi: 0 532 582 15 00**

**Emsal 2 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, emsal: 1,50 yapılaşma koşullarına haiz, 1.020 m<sup>2</sup> alanlı ticari imarlı arsa pazarlıklı olarak 55.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazın Emsal:2.00 olması bakımından avantajlı olup imar durum şerefiyesi uygulanmıştır.  
**İlgilisi: 0 532 415 01 99**

**Emsal 3 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, taşınmazların konumlu olduğu parselle benzer yapılaşma koşullarına haiz, 5.700 m<sup>2</sup> alanlı ticari imarlı arsa pazarlıklı olarak 249.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.

**İlgilisi: 0 531 299 09 42**

**Emsal 4 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu olduğu parselle aynı yapılaşma koşullarına haiz, 4.397 m<sup>2</sup> alanlı ticari imarlı arsa pazarlıklı olarak 325.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.

**İlgilisi: 0 530 240 43 28**

**Beyan:** Konu taşınmazların bulunduğu bölgede faaliyet gösteren nitelikli emlak ofisi ile yapılan görüşmede taşınmazla benzer imar durumuna sahip arsa birim fiyatlarının 48.000,00-TL/m<sup>2</sup> 55.000,00-TL/m<sup>2</sup> arasında fiyatlandığı bilgisi edinilmiştir.

**İlgilisi: Bölge Emlakçıları**

**Emsal 5 [Satılık Konut]:** Bizim Evler 10 Sitesi'nde konumlu, 212m<sup>2</sup> olarak pazarlanan, 185 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen konut pazarlıklı olarak 15.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.

**İlgilisi: 0 555 160 11 00**

**Emsal 6 [Satılık Konut]:** Konu taşınmaza yakın konumlu, 139m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 95 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen konut pazarlıklı olarak 7.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.

**İlgilisi: 0 532 566 99 97**

**Emsal 7 [Satılık Konut]:** Konu taşınmaza yakın konumlu, 105 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 8.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.  
**İlgilisi: 0 553 346 16 69**

**Emsal 8 [Satılık Konut]:** Bizim Evler 9 Sitesi'nde konumlu, 130 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 11.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.  
**İlgilisi: 0 549 850 35 24**

**Emsal 9 [Satılık Dükkan]** İspartakule İnnovia da konumlu, 80 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 9.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.  
**İlgilisi: 0 532 783 26 05**

**Emsal 10 [Satılık Dükkan]:** İnovia Sitesi'nde konumlu, 110 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 15.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir.

**İlgilisi: 0 534 277 80 60**

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

**Emsal 11 [Satılık Dükkan]:** Taşınmaza yakın konumlu, 210 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 23.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından avantajlıdır. İlgilisi ile yapılan görüşmede taşınmaz için %5 ila %10 emsal değerinin altında tekliflerin geldiği beyan edilmiştir. Emsal düzeltme tablosunda pazarlık payı alınan bilgilere göre %7 olarak belirtilmiştir.

**İlgilisi: 0 530 174 00 11**

**Emsal 12 [Satılık Dükkan]:** Konu taşınmaza yakın konumlu, 130 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 16.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, taşınmazla benzer özelliklidir.

**İlgilisi: 0 535 415 55 01**

### Δ Bölgede Bulunan Projeler Hakkında Genel Bilgi

#### --Bizim Evler 8



62 bin 373 metrekare arsa alanı üzerine inşa edilen Bizim Evler 8 projesi, 2 blokta 240 daireden oluşuyor. 2+1,3+1, 4+1 daire tiplerinin yer aldığı projede konut alanları 140 ila 280 metrekare arasında farklılık gösteriyor. İstinye Üniversitesi Bahçeşehir Hastanesine 800 metre mesafede yer alan Bizim Evler 8 projesi, E-5'e 3 kilometre, İstanbul Havalimanı'na 22 kilometre yakınında konumlanıyor.

#### --Göl Panorama



Göl Panorama, 73 ile 300 metrekare arasında değişen 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 oda hacimli 1.431 konut ve dükkandan meydana geliyor.

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

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



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

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK ARSA									
	İçerik		Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )			3.245,00m <sup>2</sup>		1.020,00m <sup>2</sup>		5.700,00m <sup>2</sup>		4.397,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı			160.000.000 TL		55.000.000 TL		249.000.000 TL		325.000.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı			49.307 TL		53.922 TL		43.684 TL		73.914 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	-	0%	-	15%	+	15%	-	15%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	5%	-	10%	-	5%	-	5%	-	5%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	5%	+	5%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat			46.841 TL		48.529 TL		45.868 TL		55.436 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>			<b>49.169TL/m<sup>2</sup></b>							

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK KONUT									
	İçerik		Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )			185,00m <sup>2</sup>		95,00m <sup>2</sup>		105,00m <sup>2</sup>		130,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı			15.000.000 TL		7.000.000 TL		8.500.000 TL		11.000.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı			81.081 TL		73.684 TL		80.952 TL		84.615 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum şerefiyesi	10%	+	10%	+	5%	+	10%	+	10%	+
İndirgenmiş birim fiyat			86.757 TL		78.842 TL		82.571 TL		90.538 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>			<b>84.677TL/m<sup>2</sup></b>							

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK DÜKKAN									
	İçerik		Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )			80,00m <sup>2</sup>		110,00m <sup>2</sup>		210,00m <sup>2</sup>		130,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı			9.000.000 TL		15.000.000 TL		23.000.000 TL		16.500.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı			112.500 TL		136.364 TL		109.524 TL		126.923 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	7%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	5%	+	0%	+	10%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat			112.500 TL		129.545 TL		112.810 TL		120.577 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>			<b>118.858TL/m<sup>2</sup></b>							

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

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda ortalama birim değer 45.000,00 -55.000,00 TL/m<sup>2</sup> civarındadır. Bölgede benzer büyüklükte ve konumda imarlı arsa nadirdir. Taşınmazın bulunduğu bölge etrafında satılık arsa emsalleri dikkate alınarak uygunlaştırmalar yapılarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Bölgede benzer konseptteki projelerde konut nitelikli taşınmazların birim değeri 75.000-90.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında, dükkan nitelikli taşınmazların birim değeri 110.000,00-TL - 130.000,00-TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir.

Bölgede, satılık veya yakın dönemde satışı gerçekleşmiş arsa emsalleri üzerinden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde bölgede yapılaşmaya açık arsa birim değerlerinin 45.000,00 TL - 50.000,00 TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği tespit edilmiştir. Şehrin taşınmazın konumlandığı bölgeye doğru büyüyor oluşu bölgenin değerini ve tercih edilirliliğini artırmaktadır. Bölge konut ve ticari fonksiyonlu olarak gelişmektedir. Taşınmazın imar durumu, konumu göz önünde bulundurulduğunda arsa değerinin 49.169 TL/m<sup>2</sup> olacağı öngörülmüştür.

Bölgede konumlu dükkan birim fiyatları ticari hareketliliğin artması ile birlikte yükselmektedir. D100 Otoyoluna cepheli dükkanlar dönemsel bazda yüksek fiyatlı iken Abdi İpekçi Caddesi'nde ticari hareketliliğin artması ile cadde cepheli dükkan fiyatlarını Tem Otoyoluna konumlu dükkanlara yaklaştırmıştır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar ve görüşmeler neticesinde D100 Otoyolu'ndan uzaklaştıkça birim değerlerin negatif yönde etkilendiği, taşınmaz değerlerinde %20'ye varan değişimlere sebep olabildiği bilgisi edinilmiştir. Bölgede yer alan ilanlardan yapılan araştırmalardan da bu bilgi teyit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz için arsa emsallerinin emsal(yapılaşma oranları) birbirlerinden farklı olmasından dolayı imar durumu şerefiyesi uygulanmıştır.

Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden Kaynaklanan Hakların değerlemesi yapıldığı için Pazar yaklaşımı ile bölge piyasası araştırılmış ve konut-dükkan-arsa değer aralıkları belirlenmiştir.

Söz konusu taşınmazın proje değerinin talep edilmesi sebebiyle bağımsız bölüm bazında değer takdiri yapılmamıştır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölge özelinde pazarlık payının %5 olduğu tespit edilmiştir. Emsal11 ilgilisi ile yapılan görüşmede taşınmaz için %5 ila %10 emsal değerinin altında tekliflerin geldiği beyan edilmiştir. Emsal düzeltme tablosunda pazarlık payı alınan bilgilere göre %7 olarak belirtilmiştir.

### **Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

DEĞERLEME TABLOSU							
il	ilçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüz Ölçüm (m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER (TL)
İstanbul	Avcılar	Firüzköy	660	2	19.538,35	₺49.169,00	960.681.131,15
							~
							<b>960.681.000,00</b>

Sonuç olarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi'ne göre projenin konumlu olduğu arsa değeri ~**960.681.000,00-TL** olarak belirlenmiştir.

## **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit

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

faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazlar için arsa değeri Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile tespit edilmiştir. Pazar yaklaşımı ile tespit edilen arsa değerleri varsayımlara dayanmadığından esas kabul edilmiştir. Yukarıda belirtilen birim değerlere göre arsa değerleri hesaplanmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak; ilgili belediyesinde yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı, parsel üzerinde inşai faaliyetlerin devam ettiği görülmüştür. Yerinde yapılan incelemeler ve Egeyapı Avrupa'dan alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %58,48 civarında olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre tespit edilen kullanım alanına yönelik toplam inşaat alanı **90.878,00 m<sup>2</sup>**dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 4-C ve 5-A'dır. Taşınmazların, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde kaliteli ve standart üzeri maliyetlerle üretileceği görülmüştür.

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

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

Bu sebeple proje değerlemesine esas nakit akışı projeksiyonunda kullandığımız yapı birim maliyetleri belirlenirken asgari ölçüt olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan *"Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri"*

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

dikkate alınmıştır. Tebliğin 2.madde 4.fıkrası “ Bu Tebliğde yer alan yapıların birim metrekare maliyetleri, asgari mahal listesine göre belirlenen yapı malzemeleri dikkate alınarak belirlenmektedir. Ayrıca, Tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir.” şeklinde belirtilmiş olup bu kalemler proje toplam maliyeti ile kıyaslandığında yatay ve dikey mimari ile parsel büyüklüğüne göre yaklaşık %5 ila %10 civarında bir maliyete denk geldiği söylenebilir.

Asgari ölçüt olarak baz alınan yapı birim maliyeti; değerlendirme tarihi itibarıyla TÜİK tarafından yayınlanan “TÜFE” ve “İnşaat Maliyet Endeksi” verilerinin 12 aylık ortalamaları ile bir önceki yılın aynı ayına göre değişimleri belirli oranda eskale edilmiştir. Bulunan ortalama yapı birim maliyetine ise yukarıdaki açıklamayı içerecek ve güncel piyasa verilerini<sup>1</sup> de destekleyecek şekilde proje özelinde pozitif bir şerefiye uygulanarak bu raporda kullanılacak yaklaşık bir yapı birim maliyeti kanaati oluşmuştur.

Pozitif şerefiye farkını bu proje özelinde ayrıca etkileyen bir diğer unsur ise inşaat başlama ve yapım sözleşmelerinin daha önceden yapılmış olması sebebiyle birim maliyet düzeltilmesinde daha az oranda etkili olmasıdır. Ayrıca projede yer alacak birimlerde ortalama standartlarda kalite malzemelerin kullanılacak olması standart maliyetlere yakın bir maliyet kalemi oluşturacaktır

<b>Yapı Birim Maliyeti Takdiri</b>		
<b>20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete</b>		
<b>Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri</b>		
Yapı Sınıfı	<b>4-C</b>	<b>5-A</b>
Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	<b>₺18.700</b>	<b>₺21.300</b>
<b>Değerleme Tarihine Göre (30.09.2024) Güncelleme</b>		
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	63,47%	
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	60,55%	
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	62,01%	
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	49,38%	
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	38,93%	
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	44,16%	
Değişimlerin Ortalaması %	53,08%	
Mart-Eylül için Aylık Değişim Oranı (7/12)	0,583	
Yapı Birim Maliyeti Değişimi %	30,96%	
Yapı Birim Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	<b>₺24.490</b>	<b>₺27.896</b>
<b>Proje Özelinde Güncelleme</b>		
Güncel piyasa verileri Pozitif Şerefiye Farkı %	<b>5,00%</b>	
Yapı Birim Maliyetleri (TL/m <sup>2</sup> )	<b>₺25.715</b>	<b>₺29.290</b>
Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	<b>₺27.503</b>	
<b>Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>₺27.500</b>

<sup>1</sup>Diğer taraftan önemli bir belirleyici unsur olarak, piyasada yüklenici/geliştirici konumunda bulunan inşaat firmalarıyla yapılan görüşmelerde, proje büyüklüğü, kapsamı, niteliği, sosyal ve ortak alanların varlığı, malzeme kalitesi gibi değerlemeye konu projeye benzer şekilde anlatımla yaklaşık maliyet bilgisi edinilmiştir. Proje özelinde edinilen bu bilgi ve deneyimlenen standart dikey konut projelerinde güncel piyasa yapı birim maliyetlerinin yaklaşık olarak asgari 750-850 \$/m<sup>2</sup> den başladığı yatay mimari



konut projelerinde ise asgari %10 ve üzerinde ekstra maliyet oluşabilmektedir. Bu kalemler birçok farklı ve majör etkene göre 3-4 kat ve üzeri birim maliyetlere kadar çıkabildiği gözlemlenmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar ve kabuller neticesinde yapı birim maliyeti ortalama **27.500, TL/m<sup>2</sup>** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.

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

<b>Genel İnşaat Maliyeti Kalemleri ve Toplam Maliyet Ağırlıkları</b>		
<b>1-Kaba İnşaat Maliyeti</b>	<b>Maliyet Ağırlığı (% Aralık)</b>	
Projelendirme	1,5	2,0
Şantiye Kurulumu	0,5	1,0
Hafriyat	8,0	9,0
İş Makineleri	6,5	7,5
Beton Demir	22,0	27,0
Su Yalıtımı ve Drenaj	0,5	1,0
Duvar	2,0	2,5
Çatı	1,5	2,0
<b>Kaba İşler Toplam</b>	<b>42,5</b>	<b>52,0</b>
<b>Ortalama:</b>	<b>47,25</b>	
<b>2-İnce İnşaat Maliyeti</b>	<b>Maliyet Ağırlığı (% Aralık)</b>	
Asansör	1,0	1,5
Dış Cephe	3,5	4,0
Isıtma ve Soğutma	3,5	4,5
Şap	1,5	2,0
Seramik	2,0	2,5
Mermer	0,5	1,0
Elektrik	3,0	3,5
Sıva ve Boya	4,5	5,0
Alçıpan	2,0	2,5
Pencere	5,5	6,5
Parke	2,5	3,0
Kapılar	3,0	3,5
Ahşap İşleri ve Dolap	4,0	4,5
Ankastre	1,0	2,0
Ortak Alanlar ve Havalandırma	0,5	1,0
Yangın	0,1	0,4
Balkon ve Korkuluk	0,5	1,5
Peyzaj	1,0	1,5
<b>İnce İşler Toplam</b>	<b>39,6</b>	<b>50,4</b>
<b>Ortalama:</b>	<b>45</b>	
<b>3-Diğer Maliyetler</b>	<b>Maliyet Ağırlığı (% Aralık)</b>	
Proje süresince Düzenli Aylık Giderler	6,5	7,5
Kamu Resmî Ödemeleri (Haç, Abonelik, Denetim)	0,5	1,0
	<b>7,0</b>	<b>8,5</b>
<b>Ortalama:</b>	<b>7,75</b>	
<b>Genel Toplam:</b>	<b>100</b>	

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

Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden Kaynaklanan Hakların değerlemesi yapıldığı için Maliyet Yaklaşımı ile yapı değeri tespit edilmemiştir.

### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Değerlemeye konu parseller üzerinde yer alan projenin toplam mevcut durum değeri, arsa değeri ve yapı değeri tespit edilerek belirlenmiştir. Projenin toplam inşaat alanı üzerinden %58,48 inşaat seviyesi dikkate alındığında yapı değeri belirlenmiş ve arsa değeri ile toplanarak mevcut durum değerine ulaşılmıştır.

Proje Toplam Yapı Değeri:  $90.878,81 \text{ m}^2 \times 27.500,00 \text{ -TL/m}^2 \times \%58,48 = 1.461.513.022,42 \text{ -TL}$

Yapı Değeri : 1.461.513.022,42 TL

Arsa Değeri : 960.681.000,00 TL

Toplam Değer : 2.422.194.022,42 TL

Rapora konu taşınmazlar için Maliyet Yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan mevcut durum piyasa değeri toplamı **2.422.191.022,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

### **5.3 Gelir Yaklaşımı**

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### **→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

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

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

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

**→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

**Varsayım ve Kabuller**

- Egeyapı Avrupa'dan alınan bilgilere göre projenin Ege Yapı hissesine düşen kısımlar için satışı gerçekleşmiş konut oranı %75,39, satışı gerçekleşmiş ticari alan oranı %20,96'tür. Gerçekleşen satış sonucunda konut toplam hasılatının 2.250.664.030,08 – TL olduğu, 1.149.668.464,31 – TL'lik kısmının tahsil edildiği, 291.412.081,65– TL alacak kaldığı, ticari alanlar için ise toplam hasılatın 551.499.886,08-TL olduğu, 75.534.951,39-TL'lik kısmının tahsil edildiği, 33.445.570,14-TL alacak kaldığı görülmüştür. Tarafımıza belirtilen bu durum, satışların vadeli şekilde gerçekleşmiş olması sebebi ile İNA tablosunda ilgili yıllarda tahsil edilecek tutarlara yer verilmiş ve hesaplanmıştır. Müşteri'nin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümlerden değerlendirme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış ve projenin sadece değerlendirme tarihinden sonra üreteceği nakit akışları dikkate alınmıştır

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

- Projede konumlu konutların değerlendirme tarihi itibarıyla %75,39'unun satıldığı, 2025 yılında %15'inin, 2026 yılında ise kalan %9,61'lük kısmının satılacağı öngörülmüştür. Ticari ünitelerin ise %20,96'lük kısmının satıldığı, 2025 yılında %15, 2026 yılında %20, 2027 yılında %25, 2028 yılında ise konut hareketliliğinin artması ile birlikte ticari ünitelere de talep oluşacağı kanaatiyle %19,04'lük kısmının satılacağı varsayılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla emsaller aracılığıyla tespit edilen satış rakamı değerlendirme tarihi itibarı ile konutlar için yaklaşık 84.677 TL/m<sup>2</sup>, ticari üniteler için ise 118.858-TL/m<sup>2</sup>'dir. Bu bedellerin 2025 itibarı ile %40, 2026 yılında %35, 2027 yılında %30, 2028 yılında %25'lik artışları olacağı öngörülmüştür. Konut satış birim değerinin 30.09.2025 tarihinde 118.547,80-TL/m<sup>2</sup>, ticari ünite satış birim değerinin 30.09.2025 tarihinde 166.401,20-TL/m<sup>2</sup> olacağı öngörülmüştür. Söz konusu projede yer alan taşınmazların gelecek dönem birim fiyatları belirlenirken, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları

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

ve gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem beklentileri göz önünde bulundurulmuştur. Özellikle konut projelerinde başlama ve bitiş süreleri dikkate alınarak inşaat başlamadan proje üzerinden yapılan satışlar, lansmana özel satışlar ve sonrasındaki süreç içerisinde yapılan rutin satışlardaki her aşamada satış fiyatlarının farklı oranlarda artırıldığı görülmektedir. Bu projelerde de benzer durum geçerli olup, satış yetkililerinden alınan bilgide bu gibi artışların piyasayla uyumlu şekilde yapıldığı tarafımıza iletilmiştir.

- Firmadan aldığımız bilgiler doğrultusunda rapor tarihi itibarıyla ticari ünitelerin %20,96 satışının tamamlandığını 2025 ortasına kadar %15'inin, 2026 yıl ortasına kadar %20'sinin, 2027 yıl ortasına kadar %25'inin, 2028 yılında ise %19,04'lük kısmının satılacağı varsayılmış olup projenin tamamlanması ardından ticari ünite satışlarının hızlanması olağandır. Bu sebeple nakit akışta proje tamamlandıktan 2 sene sonrası için ticari ünite satışı devam ettirilmiştir. Bölgedeki benzer projelere bakıldığında genellikle ticari ünitelerin doluluk oranının artması ve ticari ünitelere ihtiyacın oluşmasıyla talep yoğunluğu atmaktadır. Talep gördüğü zamanda piyasada ki gerçek değerini bulacağından, satış oranının en yüksek seviyesi 2027 yılında olacağı değerlendirilerek çalışma yapılmıştır.

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

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından yayınlanan Eylül 2024 'Konut Fiyat Endeksi' ne göre, KFE bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %44,81 oranında artmıştır.

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

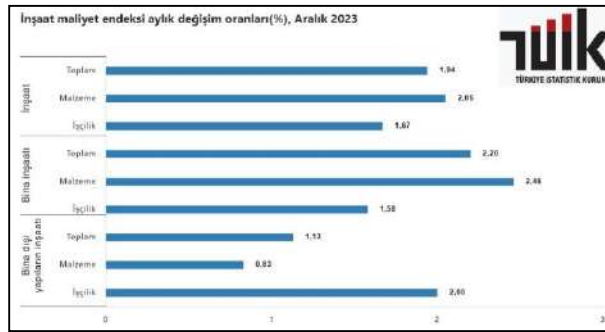
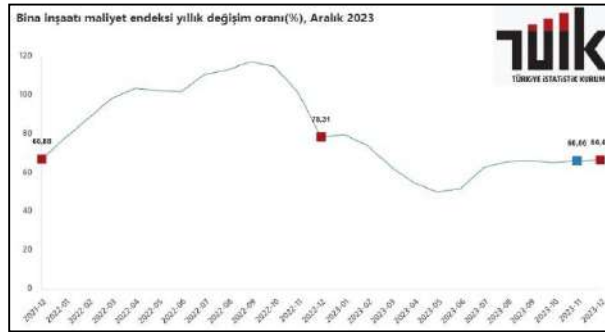
- Güncel tarihli baz alınan yapı birim maliyeti ortalama **27.500, TL/m<sup>2</sup>** olarak alınmasına kanaat getirilmiş ve belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır, 2025 yılı ortalama 39.875, TL/m<sup>2</sup> olarak, 2026 yılı için ise enflasyon etkisinin düşmesi ile %35'lik artışla 53.831,00-TL/m<sup>2</sup> olarak alınmasına kanaat getirilmiş ve belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.

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

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

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

Diğer taraftan TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi On iki aylık ortalamalara göre değişim oranları son yedi yıllık verileri uç değerler çıkarılarak incelendiğinde yaklaşık ortalama %38,93 değişim görülmektedir. (Uç değerler sarı ile işaretlenmiştir.)



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

Bu bilgiler ışığında Egeyapı Avrupa (yüklenici payı) payına göre nakit akışı düzenlenmiş ve projenin mevcut durumu itibarıyla yüklenici payının sözleşmeden kaynaklanan hakkına yönelik piyasa değerine kanaat getirilmiştir. Yüklenicinin inşaatın tamamına katlanacağı dikkate alınarak yüklenici firma olan Egeyapı Avrupa'nın sözleşmeye göre payına düşen bugünkü proje değeri **414.709.000,00-TL** olarak belirlenmiştir.

Gerçekleşen maliyetin yıllara sair olması sebebiyle tabloda yer verilmemiştir.

Bu bilgiler ışığında Egeyapı Avrupa (yüklenici payı) payına göre nakit akışı düzenlenmiş ve yüklenici payının bugünkü değeri bulunmuştur.

Genel piyasa eğilimi, enflasyon etkisi ile takip eden yıllar itibari ile konut ve ticari ünite satış birim fiyatının %40, inşaat birim maliyetinin ise ilk yıl %40 sonraki takip eden yıllarda ise %35, %30, %25 oranında artacağı kabul edilmiştir.

TÜM PROJE	
Proje Toplam Satılabilir Konut Alanı (m2)	63.087,40
Yüklenici Satılabilir Konut Alanı (%68)	43.148,82
Proje Toplam Satılabilir Ticaret Alanı (m2)	4.243,61
Yüklenici Satılabilir Tic Alanı (%67)	4.243,61
Toplam İnşaat Alanı (m2)	90.878,00
Proje Yüklenici Payı Net Bugünkü Değer	₺414.708.827,42

Dönemler	0	1	2	3	4	5	Toplam
	Gerçekleşen	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2027	30.09.2028	30.09.2029	
Satış Tam. Oranı (Konut)	75,39%	15,00%	9,61%	0,00%	0,00%	0,00%	100%
Satılan m2	32.529,90	6.472,32	4.146,60	0,00	0,00	0,00	
Fiyat Artışı		40%	35%	30%	25%	25%	
m2 Fiyatı		₺118.547,80	₺160.039,53	₺208.051,39	₺260.064,24	₺325.080,30	
Hasılat		₺767.279.652,54	₺663.620.171,48	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺1.430.899.824,02
Önceki Dönemden Kalan Tahsilat		₺124.224.964,19	₺86.532.412,67	₺26.874.313,85	₺15.307.417,48	₺5.027.403,32	
Toplam Hasılat		₺891.504.616,73	₺750.152.584,15	₺26.874.313,85	₺15.307.417,48	₺5.027.403,32	₺1.688.866.335,53
Satış Tam. Oranı (Ticaret)	20,96%	15,00%	20,00%	25,00%	19,04%	0,00%	100%
Satılan m2	889,46	636,54	848,72	1.060,90	807,98	0,00	
Fiyat Artışı		40%	35%	30%	25%	25%	
m2 Fiyatı		₺166.401,20	₺224.641,62	₺292.034,11	₺365.042,63	₺456.303,29	
Hasılat		₺105.921.269,45	₺190.658.285,01	₺309.819.713,14	₺294.948.366,91	₺0,00	₺901.347.634,51
Önceki Dönemden Kalan Tahsilat		₺23.891.720,55	₺9.553.849,59	₺0,00	₺0,00	₺0,00	
Toplam Hasılat		₺129.812.990,00	₺200.212.134,60	₺309.819.713,14	₺294.948.366,91	₺0,00	₺934.793.204,65
İnşaat Tamamlanma Oranı	58,48%	35,00%	6,52%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
İnşaat Tamamlanma Alanı	53.145,45	31.807,30	5.925,25	0,00	0,00	0,00	
İnş. Maliyet Artışı		45%	35%	30%	25%	20%	
m2 maliyet	₺27.500,00	₺39.875,00	₺53.831,25	₺69.980,63	₺87.475,78	₺104.970,94	
Maliyet		₺1.268.316.087,50	₺318.963.377,21	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺1.587.279.464,71
Net Nakit Akışı	₺0,00	-₺246.998.480,77	₺631.401.341,55	₺336.694.026,99	₺310.255.784,39	₺5.027.403,32	₺1.036.380.075,48
İskonto Katsayısı	1,00	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	
Yüklenici Payı Bugünkü Değeri	₺0,00	-₺185.713.143,44	₺356.945.752,47	₺143.113.462,46	₺99.154.704,21	₺1.208.051,71	₺414.708.827,42

Müşteri'nin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümlerden değerlendirme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış olup, projenin değerlendirme tarihinden sonra üreteceği nakit akışlarına göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının değeri net bugünkü değeri **414.709.000,00 TL**'dir.

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

#### **Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gereçler**

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

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

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

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

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

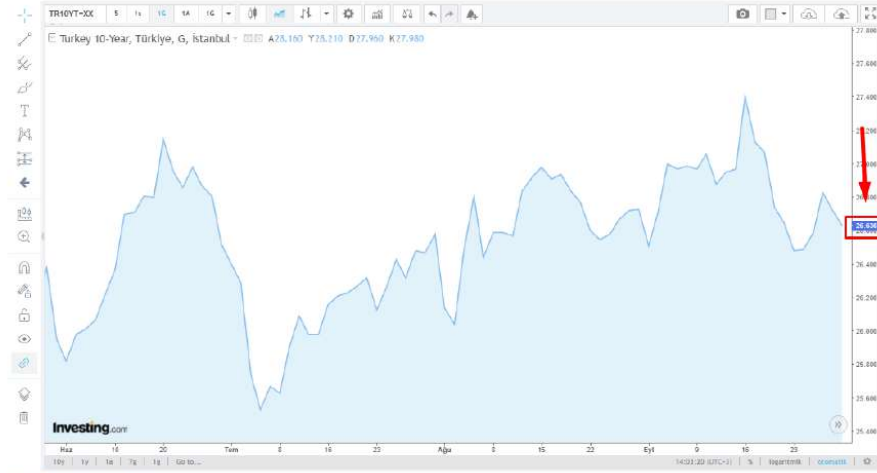
Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası riski ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlendirme konu edilen projelerin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur. Bu durumlar neticesinde söz konusu proje için yaklaşık ortalama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

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



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

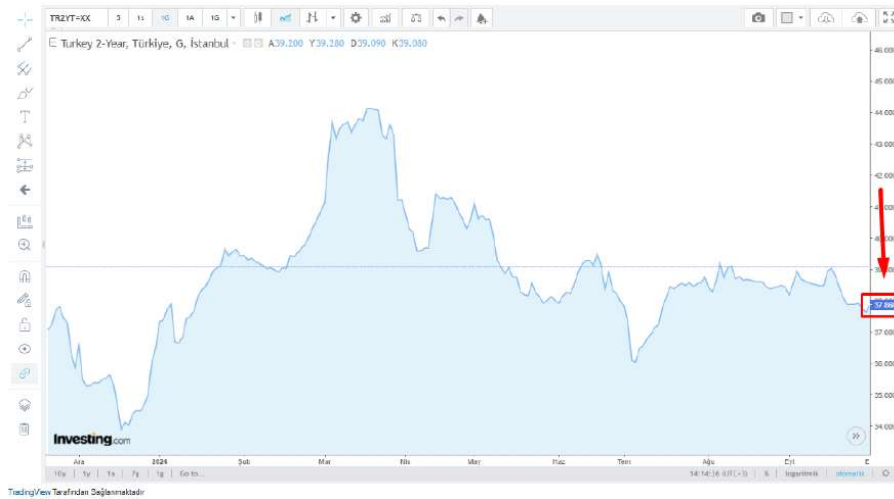
Türkiye 10 Yıllık Tahvil Faizi Canlı Grafikleri



Türkiye 5 Yıllık Tahvil Faizi Canlı Grafikleri



Türkiye 2 Yıllık Tahvil Faizi Canlı Grafikleri



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



### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Belirtilen kabul ve varsayımlar doğrultusunda, müşteri'nin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümlerden değerlendirme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış ve projenin sadece değerlendirme tarihinden sonra üreteceği nakit akışlarına göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının net bugünkü değeri **414.709.000,00 - TL** olarak takdir edilmiştir.

### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

#### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %30-%40 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

#### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

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

#### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu dikkate alındığında, tarafımıza iletilen projeye uygun şekilde yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

#### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Modernyaka Projesi'nde Müşteri'nin arsa sahipleri ile yapmış olduğu kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının değeri bir bütün olarak tespit edilmiş, bağımsız bölüm bazında değer analizi yapılmamıştır.

## **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması**

Söz konusu projede kat irtifakı kurulu olması, inşaatın ilerlemiş seviyede olması durumları göz önüne alınmıştır. Söz konusu projede Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan hakların değerlendirilmesi yapıldığı için Gelir yaklaşımı altında nakit akışı ile tespit edilen değer rapor değeri olarak kabul edilmiştir.

Gelir yaklaşımı kullanılarak Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Rodopman İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Fikret Yoluç ile yapılmış olan 16.04.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının, Müşteri'nin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümlerden değerlendirilmesinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış ve projenin sadece değerlendirilmesinden sonra üreteceği nakit akışlarının değeri tespit edilmiştir.

### **6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi**

#### **Δ Olumlu Özellikler**

- Merkezi konumda yer alması

#### **Δ Olumsuz Özellikler**

- Çevresinde gürültü kirliliğinin yüksek olması

#### **Δ Fırsatlar**

- Gelişmekte olan bölge olması.

#### **Δ Tehditler**

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

### **6.3 Aşgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

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

### **6.4 Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için şu aşamada alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

### **6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Takyidatlara dair değerlendirme ve görüşlere Rapor'un 3.3. bölümünde yer verilmiştir.

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

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

### **6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22/1/ç maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler. Aynı tebliğin 26. maddesi uyarınca kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunludur. Ayrıca aynı tebliğin 22/1/d maddesine göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gerçekleştirecekleri projelerin gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu projenin izinleri alınmış olup projesine uyumlu şekilde inşaatı devam etmektedir. Diğer yandan 16.04.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi tapuya şerh edilmiştir. Konu taşınmazın tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur. Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi, 660 Ada 2 parsel üzerinde geliştirilen projenin kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının müşteri talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümlerden değerlendirme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış ve projenin sadece değerlendirme tarihinden sonra üreteceği nakit akışlarının net bugünkü değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Hak Değerleme Raporu'dur.

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

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Bey Mahallesi, 660 Ada 2 parselde konumlu Modernyaka Projesi'nde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arsa sahipleri ile yapılmış olan kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının değeri belirlenmiştir.

DEĞER DETAYI	TL
Projenin Mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının KDV Hariç Piyasa Değeri	<b>₺414.709.000,00</b>
Projenin Mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının KDV Dahil Piyasa Değeri	<b>₺497.650.800,00</b>

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

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

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

- Δ Takyidat Belgeleri,
- Δ Tapu Bilgileri Tablosu,
- Δ İmar Planları, Plan Notları, Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri
- Δ Yapı Ruhsatları
- Δ Taşınmaz Görselleri
- Δ Kat Karşılığı Sözleşmesi
- Δ Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi
- Δ Onaylı Tahsis Listesi
- Δ Tahsis Planları
- Δ Enerji Kimlik Belgeleri
- Δ SPK Lisans Belgeleri



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Şile Projesi

**EGEYAPI**

Özel 2024 – 678 / Rev1

Eylül, 2024(Rev1: Kasım 2024)



<b>Talep Sahibi</b>	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	20.11.2024
<b>Revize Tarihi</b>	27.11.2024
<b>Değerleme Tarihi</b>	30.09.2024
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2024 – 678 / Rev1
<b>Raporun Konusu</b>	Şile Projesi
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	<p>İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 ve 6 parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkuller üzerinde adi ortaklık yöntemiyle geliştirilmekte olan projelerde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin sözleşmeden kaynaklanan haklarının piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.</p>

➤ İş bu rapor, İki Otuz Yedi (237) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı .....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tm ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	13
3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	14
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	14



4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	15
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	22
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	23
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	23
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	23
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....	23
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	24
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	26
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	31
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	37
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	47
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	49
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	49
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	49
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	49
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	49
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	49
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	49
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	49
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	49
7.	SONUÇ .....	51
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	51
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	51
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	52
9.	RAPOR EKLERİ.....	52

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

<u>Talep Sahibi</u>	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 678 / 20.11.2024 - Özel 2024 – 678 / Rev1-27.11.2024
<u>Değerleme No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 678 / 30.09.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıttaki bulunan gayrimenkuller üzerinde geliştirilecek olan projelerde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin adi ortaklıktan kaynaklanan haklarının piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Posta Kodu: 34983
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii, 163 ada 5 ve 6 parselde bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazlar
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar hali hazırda boş arsa durumundadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmazlar, 1/1000 ölçekli Yeniköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'na göre "Tarımsal Nitelikli Turizm Alanı" içerisinde kalmaktadır. Plan dahilinde günübirlik konut ya da turizm tesisi yapılabileceği, günübirlik konut için yapılaşma şartlarının Emsal: 0.10, konut için Emsal: 0.05, turizm için ise Emsal: 0.20 hmax: 6,50 olduğu bilgisi edinilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Değerleme tarihi itibari ile taşınmazların tapu kaydında riskli yapıdır beyanı bulunmaktadır. Söz konusu beyan parsel üzerindeki evvelce var olan yıkılmış yapılar ile alakalı olup parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibari ile herhangi bir yapı unsuru bulunmamaktadır.
<u>Projelerin Mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Adi Ortaklıktan Kaynaklanan Haklarının KDV Hariç Piyasa Değeri</u>	<b>649.790.000,00 TL</b> <b>(Altıyüzkırkdokuzmilyonyediüzdoksanbin Türk Lirası)</b>
<u>Projelerin Mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Adi Ortaklıktan Kaynaklanan Haklarının KDV Dahil (%20) Piyasa Değeri</u>	<b>779.748.600,00 TL</b>
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin sözleşmesi 01.11.2024 tarihinde olup rapor içerisinde verilen nihai değer ve hesaplamalar 30.09.2024 değerlendirme tarihi dikkate alınarak taktir edilmiştir. Rapor 20.11.2024 tarih, Özel - 2024-678 rapor numarasıyla tanzim edilmiştir. 27.11.2024 tarih, Özel 2024 -678 Rev1 revize edilmiştir.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 ve 6 parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkuller üzerinde geliştirilecek olan projelerde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin adi ortaklıktan kaynaklanan haklarının adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

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

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

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

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 29.09.2023 tarih, Özel 2023 – 1140 numaralı, 29.12.2023 tarih, Özel 2023 – 1625 numaralı, 28.06.2024 tarih, Özel 2024 – 349 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya – ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye \_\_\_\_\_ : 14.000.000,-TL

Ticaret Sicil \_\_\_\_\_ : 256696

Telefon \_\_\_\_\_ : 0 312 467 00 61 Pbx

E-Posta / Web \_\_\_\_\_ : [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr)

Adres \_\_\_\_\_ : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı \_\_\_\_\_ : Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi \_\_\_\_\_ : Altunizade Mah. Kısıklı Cad. İnci Çıkmazı Sk. İnci Ofis İş Merkezi No3 K:1 D:7 - 8 Üsküdar / İSTANBUL

Şirket Amacı \_\_\_\_\_ : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.

Sermayesi \_\_\_\_\_ : Şirketin sermayesi 150.000.000 TL'dir.

Halka Açıklık \_\_\_\_\_ : -

Telefon \_\_\_\_\_ : 0 216 478 48 18

E-Posta \_\_\_\_\_ : [info@egeyapi.com](mailto:info@egeyapi.com)

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 ve 6 parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkuller üzerinde geliştirilecek olan projelerde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin adi ortaklıktan kaynaklanan haklarının adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

### 2.4 İşin Kapsamı

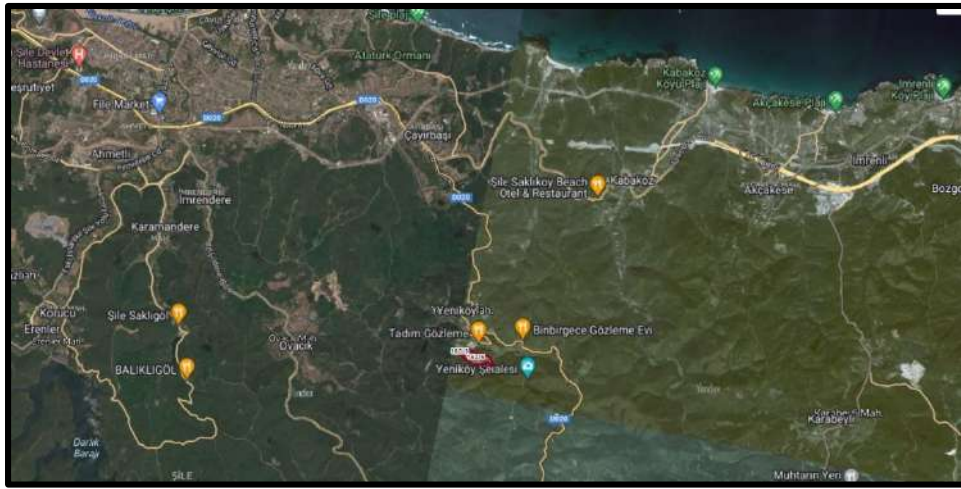
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Gayrimenkuller; İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 163 ada 5 ve 6 no'lu parselde bulunmaktadır. Tapu kaydında "Arsa" vasıflı olan gayrimenkul, Saklıburun (Şile Yolu) Caddesi'ne 820 m, Ayazma Plajı'na 3,8 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 38 km ve Şile Belediyesi'ne 3,7 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşmak için; Şile Yolu Caddesi üzerinde ilerlerken Saklı Burun Caddesi'ne geçiş yapılarak doğu yönde ilerlenir. Saklıburun Caddesi üzerinde doğu yönde 3,7 km ilerledikten sonra Kızıldağ Sokak ile bağlantısından sağa dönülür. Kızıldağ Sokak üzerinde güney yönde 950 m. ilerledikten sonra sağda konu taşınmaza ulaşılır. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede, boş arsa, turistik tesisler, günü birlik konaklama alanları, taze ve doğal gıda ürünleri satış alanları bulunmaktadır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır. Ayrıca günlük ihtiyaçların karşılanması için restoran, market gibi alış veriş mekanları da bulunmaktadır.



#### Koordinatlar:

#### 163 Ada 5 Parsel

Enlem: 41.1169 - Boylam: 29.6532

#### 163 Ada 6 Parsel

Enlem: 41.1160 - Boylam: 29.6566

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul – Şile
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Yeniköy - / - Yukarıköy
ADA - PARSEL	: 163 - Tablo – 1
CİLT NO – SAYFA NO	: 3 - Tablo – 1
YÜZÖLÇÜM	: Tablo – 1
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: Tablo – 1
MALİK – HİSSE – HİSSEYE DÜŞEN ALAN	: Tablo – 1
EDİNME SEBEBİ	: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği
TARİH – YEVMİYE	: 26.01.2024 - 1997

TABLO - 1						
SIRA NO	PARSEL	SAYFA NO	YÜZÖLÇÜM (M2)	MALİK	HİSSE ORANI	HİSSEYE DÜŞEN ALAN (M2)
1	5	386	10.000,00	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	1/2	5.000,00
				ASLANTÜRKLER İNŞAAT TURİZM ENERJİ TEKSTİL VE GIDA İTHALAT İHRACAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	1/2	5.000,00
2	6	387	87.154,41	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	1/2	43.577,21
				ASLANTÜRKLER İNŞAAT TURİZM ENERJİ TEKSTİL VE GIDA İTHALAT İHRACAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	1/2	43.577,21

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden malik tarafından temin edilen 30.05.2024 tarihli Tapu Kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki kayıt bulunmaktadır.

#### **Beyan (Müştereken):**

-3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (T:09/05/2018 – 4656)

-6306 Sayılı Kanun gereğinde riskli yapıdır. (T: 16/01/2023 – 1023)

**\*09.05.2018 tarih, 4656 yevmiye numaralı takyidat maliki olunan taşınmaza ilişkin kadastro yenileme işlemi yapıldığını belirtmektedir.**

**\*\*16.01.2023 tarih, 1023 yevmiye numaralı takyidat parsel üzerindeki eski yapılarla alakalı olup mevcut durumu etkilememektedir. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.**

**\*\*\*Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların tasarrufa olumsuz etkisi yoktur.**

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

Konu taşınmazlar 26.01.2024 tarihinde, 1997 yevmiye numarası ile satış işleminden Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil Ve Gıda İthalat İhracat Ticaret Limited Şirketi mülkiyetine geçmiştir. Maliklerin her iki parsel için de hisse oranı ½'dir.

Konu taşınmazlar 25.07.2023 tarihinde 163 ada 1 parselin ifraz edilmesi meydana gelmiş olup, söz konusu parseller ifraz işlemi sonrası "Arsa" olarak nitelik değiştirmiştir. 163 ada 1 parselin ifraz öncesi niteliği "Tarla"dır.

### **3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Şile Belediyesi'nde, taşınmazın dosyasında yapılan incelemede söz konusu 163 ada 1 parsel için 07.07.2022 tarih 2022-14604 sayılı imar yazısında, 16.06.2017 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Yeniköy Mahallesi uygulama imar planına göre "Tarımsal Nitelikli Turizm Alanı" içerisinde kalmaktadır. Taks: 0.20 Emsal:0.30 Hmax: 2 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Plan Notları:

b) Konut yapılması halinde parsel büyüklüğü 5.000 m<sup>2</sup> olup, Emsal 0,05 ve yükseklik 2 Katı geçemez. Her 5.000 m<sup>2</sup> parsel için tek bir yapı yapılabilir. Konut alanların emsal harici olarak 50 m<sup>2</sup> geçmeyecek nitelikte tek katlı müstemilat yapılabilir. Emsal harici 1 bodrum kat depo ve garaj yapılabilir.

c) Turizm tesisi yapılması halinde; minimum parsel büyüklüğü 10.000 m<sup>2</sup> olup Emsal 0,20 yükseklik 2 Katı geçemez. Bu alanlarda, Turizm Tesis Alanı (Otel) dışında iskan edilemez, birden fazla bağımsız birim oluşturulamaz, bağımsız birim olarak konut ve ticaret yer alamaz.

Minimum ifraz şartı: 5.000 m<sup>2</sup> dir.

### **3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkul için Şile Belediyesinde imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür. Taşınmaz üzerinde riskli yapı beyanı bulunmaktadır. Söz konusu beyan parsel üzerindeki evvelce var olan yıkılmış yapılar ile alakalı olup parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibari ile herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz için, 10.08.2022 tarihli Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi düzenlenmiştir. Sözleşmede taraflar Ege Yapı A.Ş. ve Aslantürkler İnş. Tur. Ener. Teks. Ve Gıda İth. Tic. Ltd. Şti. 'dir. Sözleşmeye göre Ege Yapı A.Ş. %50 hissesinin tamamını Egeyapı Avrupa Gayr. Gel. İnş. Taah. Ve Yat. A.Ş.'ye devretmiştir. Bu durumda sözleşme tarafları %50 Egeyapı Avrupa Gayr. Gel. İnş. Taah. Ve Yat. A.Ş. ile %50 Aslantürkler İnş. Tur. Ener. Teks. Ve Gıda İth. Tic. Ltd. Şti. olmuştur.

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

Parsellerle alakalı tanzim edilmiş ruhsat detayları şu şekildedir;

163 ADA 5 PARSEL YENİ YAPI RUHSAT DETAYLARI									
Sıra No	BLOK	TARİH	SAYI	VERİLİŞ AMACI	BB. SAYISI	ALAN (M2)	TOPLAM ALAN(M2)	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	7A	16.05.2024	13799	Otel	1	3.560,73	4.428,28	3	VC
				Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)	-	700,00			
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	167,55			
2	7B	16.05.2024	13790	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
3	7C	16.05.2024	13791	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
4	7D	16.05.2024	13789	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
5	7E	16.05.2024	13798	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
6	7F	16.05.2024	13792	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
7	7G	16.05.2024	13793	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
8	7H	16.05.2024	13794	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
9	7I	16.05.2024	13787	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
10	7J	16.05.2024	13795	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
11	7K	16.05.2024	13796	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
12	7L	16.05.2024	13797	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
13	7M	16.05.2024	13788	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
<b>TOPLAM:</b>							<b>5.150,44</b>		

163 ADA 6 PARSEL YENİ YAPI RUHSAT DETAYLARI									
Sıra No	BLOK	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB. SAYISI	ALANI	TOPLAM ALAN	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A1	22.04.2024	13629	Restoran Lokanta	1	273,23	319,06	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
2	AA3-1/AA3-2	26.04.2024	13674	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
3	AB3-1/AB3-2	26.04.2024	13673	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
4	AC5	3.05.2024	13740	Restoran Lokanta	1	216,67	262,50	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
5	AD5	3.05.2024	13739	Restoran Lokanta	1	216,67	262,50	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
6	AE3-1-AE3-2	26.04.2024	13672	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
7	AF4-1/AF4-2	2.05.2024	13698	Restoran Lokanta	2	250,23	250,23	2	IIIB
8	AG4-1/AG4-2	2.05.2024	13699	Restoran Lokanta	2	250,23	250,23	2	IIIB
9	AH4-1/AH4-2	2.05.2024	13697	Restoran Lokanta	2	250,23	250,23	2	IIIB
10	AI3-1/AI3-2	26.04.2024	13671	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
11	AJ2	24.04.2024	13634	Restoran Lokanta	1	242,99	288,82	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
12	AK4-1-AK4/2	2.05.2024	13696	Restoran Lokanta	2	250,23	250,23	2	IIIB
13	AL4-1-AL4-2	2.05.2024	13695	Restoran Lokanta	2	250,23	250,23	2	IIIB
14	AN3-1-AN3/2	26.04.2024	13670	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
15	AO4-1/AO4-2	2.05.2024	13693	Restoran Lokanta	2	250,23	250,23	2	IIIB
16	AP4-1/AP4-2	2.05.2024	13694	Restoran Lokanta	2	250,23	250,23	2	IIIB
17	AR4-1/AR4-2	2.05.2024	13692	Restoran Lokanta	2	250,23	250,23	2	IIIB
18	AS3-1/AS3-2	26.04.2024	13669	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
19	AT5	3.05.2024	13738	Restoran Lokanta	1	216,67	262,50	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
20	AU4-1/AU4-2	2.05.2024	13691	Restoran Lokanta	2	250,23	250,23	2	IIIB
21	AV6-1/AV6-2/AV6-3/AV6-4	3.05.2024	13742	Restoran Lokanta	4	499,20	499,20	2	IIIB
22	AY3-1/AY3-2	26.04.2024	13668	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
				Restoran Lokanta	1	242,99			
23	AZ2	24.04.2024	13635	Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83	288,82	2	IIIB
				Restoran Lokanta	1	242,99			
24	B3/1-B3/2	26.04.2024	13667	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
25	BA3-1/BA3-2	26.04.2024	13665	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB

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



163 ADA 6 PARSEL YENİ YAPI RUHSAT DETAYLARI									
Sıra No	BLOK	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB. SAYISI	ALANI	TOPLAM ALAN	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
26	BB3-1/BB3-2	26.04.2024	13664	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
				Restoran Lokanta	1	216,67			
27	BC5	3.05.2024	13737	Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83	262,50	2	IIIB
28	BD3/1-BD3/2	26.04.2024	13675	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
29	BE3/1-BE3/2	26.04.2024	13663	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
30	BF3/1-BF3/2	26.04.2024	13662	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
31	BG3/1-BG3/2	26.04.2024	13661	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
32	BH3/1-BH3-2	26.04.2024	13660	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
33	BI3/1-BI3-2	26.04.2024	13659	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
34	BJ3/1-BJ3/2	26.04.2024	13658	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
35	BK3-1/BK3-2	26.04.2024	13657	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
				Restoran Lokanta	1	242,99			
36	BL2	24.04.2024	13636	Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83	288,82	2	IIIB
				Restoran Lokanta	1	242,99			
37	BM2	24.04.2024	13649	Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83	288,82	2	IIIB
38	BN4/1-BN4/2	2.05.2024	13688	Restoran Lokanta	2	250,23	250,23	2	IIIB
				Restoran Lokanta	1	242,99			
39	BO2	24.04.2024	13643	Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83	288,82	2	IIIB
				Restoran Lokanta	1	242,99			
40	BP2	24.04.2024	13642	Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83	288,82	2	IIIB
				Restoran Lokanta	1	242,99			
41	BR2	24.04.2024	13641	Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83	288,82	2	IIIB
42	BS3/1-BS3/2	26.04.2024	13656	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
43	BT3/1-BT3/2	26.04.2024	13655	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
44	BU3/1-BU3/2	26.04.2024	13654	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
45	BV3/1-BV3/2	26.04.2024	13666	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
46	BY4/1-BY4/1	2.05.2024	13687	Restoran Lokanta	2	250,23	250,23	2	IIIB
47	BZ4/1-BZ4/2	2.05.2024	13686	Restoran Lokanta	2	250,23	250,23	2	IIIB
				Restoran Lokanta	1	273,23			
48	C1	22.04.2024	13628	Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83	319,06	2	IIIB
49	CA6/1-CA6/2-CA6/3-CA6/4	3.05.2024	13741	Restoran Lokanta	4	499,20	499,20	2	IIIB
				Restoran Lokanta	1	273,23			
50	D1	22.04.2024	13627	Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83	319,06	2	IIIB
				Restoran Lokanta	1	273,23			
51	E1	22.04.2024	13626	Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83	319,06	2	IIIB
				Restoran Lokanta	1	242,99			
52	F2	24.04.2024	13640	Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83	288,82	2	IIIB
53	G3/1-G3/2	24.04.2024	13649	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
				Restoran Lokanta	1	273,23			
54	H1	22.04.2024	13625	Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83	319,06	2	IIIB
				Restoran Lokanta	1	242,99			
55	I2	24.04.2024	13639	Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83	288,82	2	IIIB
56	İstinat Duvarı	16.05.2024	13801	İstinat Duvarı	-	26.651,00	26.651,00	-	IIA
				Restoran Lokanta	1	242,99			
57	J2	24.04.2024	13638	Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83	288,82	2	IIIB
58	K3/1-K3/2	26.04.2024	13653	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
59	L3/1-L3/2	26.04.2024	13652	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
				Restoran Lokanta	1	273,23			
60	M1	22.04.2024	13624	Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83	319,06	2	IIIB
				Restoran Lokanta	1	273,23			
61	N1	22.04.2024	13623	Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83	319,06	2	IIIB
62	O4/1-O4/2	2.05.2024	13685	Restoran Lokanta	2	250,23	250,23	2	IIIB
63	Ortak Havuz	16.05.2024	13800	Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	200,00	200,00	-	IVB
64	P4-1/P4-2	2.05.2024	13684	Restoran Lokanta	2	250,23	250,23	2	IIIB
65	R4-1/R4-2	2.05.2024	13683	Restoran Lokanta	2	250,23	250,23	2	IIIB
66	S3/1-S3/2	26.04.2024	13651	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
67	T4-1/T4-2	2.05.2024	13682	Restoran Lokanta	2	250,23	250,23	2	IIIB
68	U3-1/U3-2	24.04.2024	13650	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
				Restoran Lokanta	1	242,99			
69	V2	24.04.2024	13633	Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83	288,82	2	IIIB
				Restoran Lokanta	1	242,99			
70	Y2	24.04.2024	13631	Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83	288,82	2	IIIB
				Restoran Lokanta	1	242,99			
71	Z2	24.04.2024	13632	Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83	288,82	2	IIIB
<b>TOPLAM:</b>							<b>48.042,81</b>		

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

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

Konu parseller üzerinde imal edilecek projelerin yapı denetim işlemleri Atatürk Mah., Yayla Sk., No:20, D:9 Ümraniye/İSTANBUL adresinde konumlu, Çırağan Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmaktadır.

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

Rapora konu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan projeler için mimari projeler çizilmiş ve yapı ruhsatları tamamlanmıştır. Ancak parseller üzerinde henüz inşaa faaliyet başlamamıştır. Değerleme işlemleri ilgili projelere istinaden yapılmaktadır.

Söz konusu 163 ada 6 parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin toplam inşaat alanı 48.042,81 m<sup>2</sup> olup bu alanın 26.651,00 m<sup>2</sup>'si istinat duvarları için alınmıştır. Projede toplam satılabilir alan 20.091,89 m<sup>2</sup>'dir. Projede yer alan restoran birimlerinin hepsinin müstakil havuzu bulunmakta olup bu havuzlar ruhsatlarda bina dışı yapı olarak belirtilmiştir. İlgili ruhsatlarda farklı tiplerde olmak üzere toplam bağımsız bölüm sayısı 118 adettir.

163 ada 5 parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan yapıların toplam inşaat alanı 5.150,44 m<sup>2</sup> olup otel olarak projelendirilmiştir. Parsel üzerinde yer alan otel bloğu içinde 18 adet standart oda yer almakta olup 12 adet de bungalov tarzı yapı yer almaktadır. Mimari projede 9 adet personel odası yer almakta olup değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamıştır.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

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

#### **4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

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

İstanbul ili, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5712 km<sup>2</sup> 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uyduşturmuşur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traça Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır.

##### **Şile İlçesi Hakkında**

Şile, İstanbul iline bağlı bir ilçedir. Marmara Bölgesi'nin kuzey doğusunda, Karadeniz kıyısındadır. Doğuda Kandıra, güneydoğuda Derince ve Körfez, güneyde Pendik ve Gebze, güneybatıda Çekmeköy ve batıda Beykoz ilçeleriyle çevrilidir.

Şile nüfusu 2023 verilerine göre 43.464 olarak açıklanmıştır. Erkek nüfusu kadın nüfusundan 1.468 kişi daha fazladır. 20.998 kadın ve 22.466 erkek nüfusundan oluşmaktadır.

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

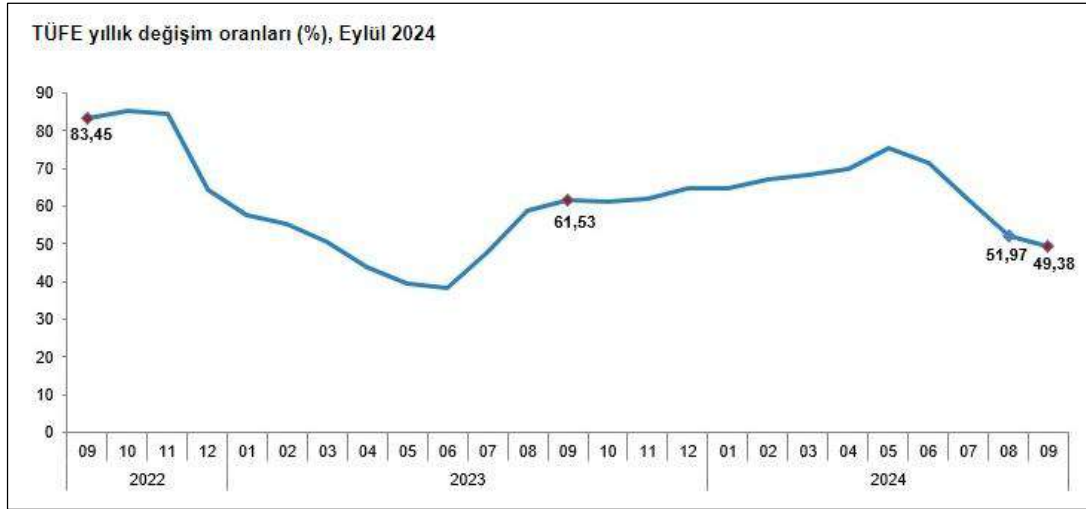
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;



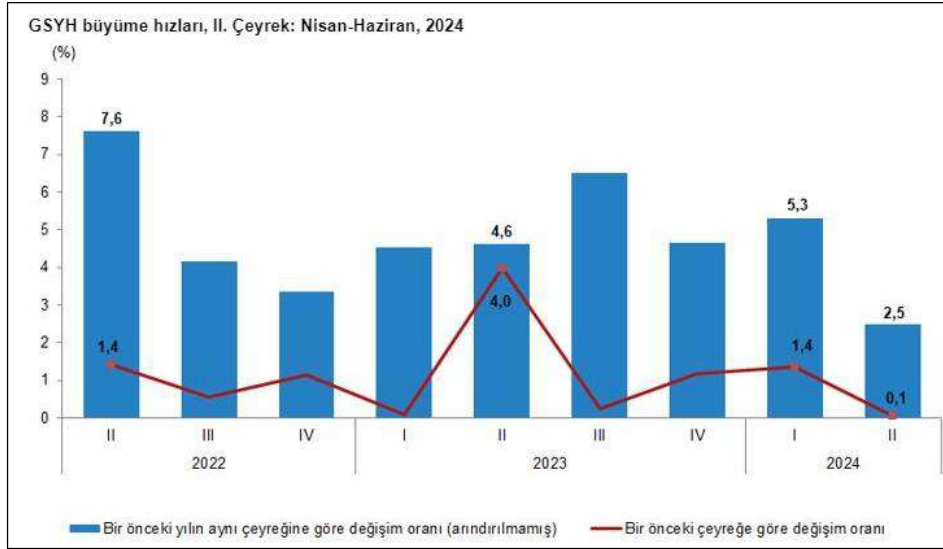
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise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

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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

**Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:**

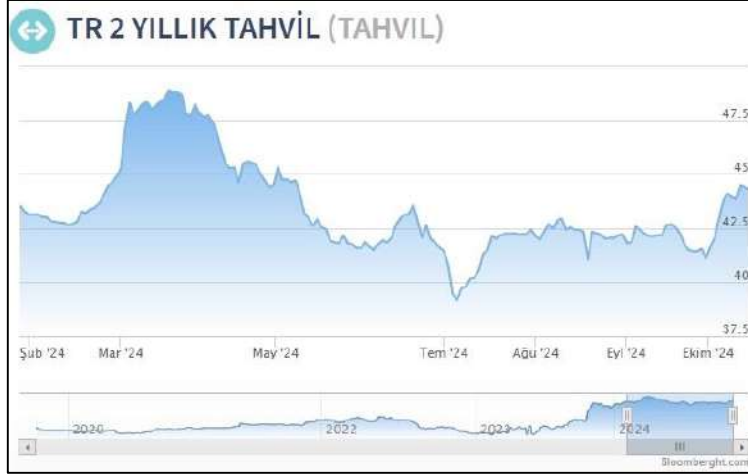


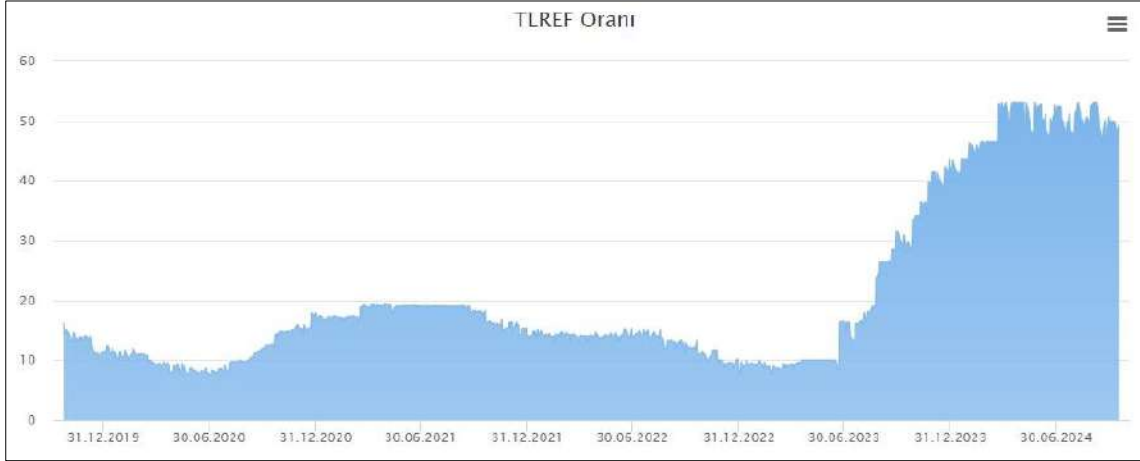
GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5,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

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

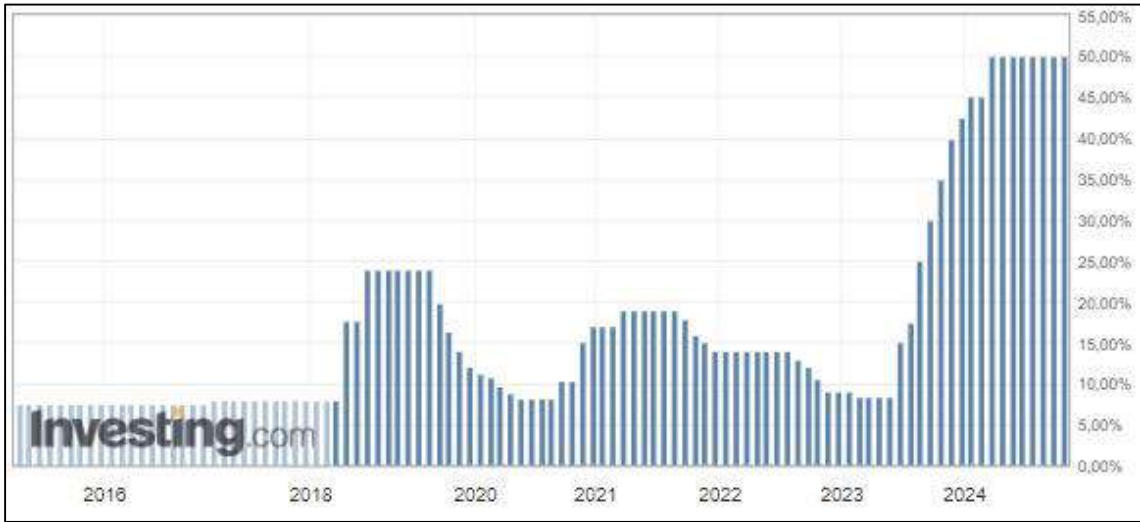
### **Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:**

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



**Referans Faiz Oran Değişimi;**

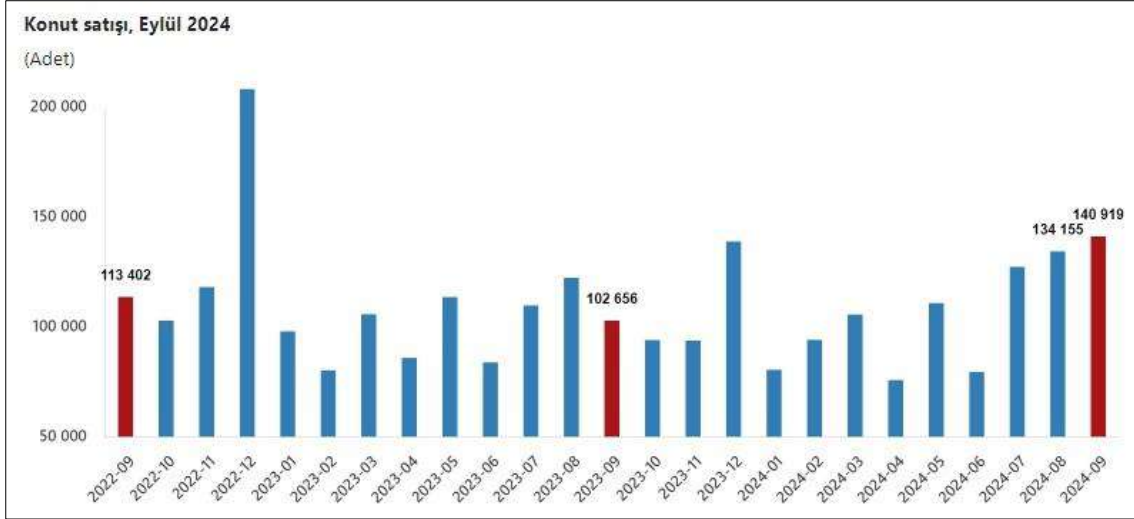
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile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

**Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;**

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

**Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

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



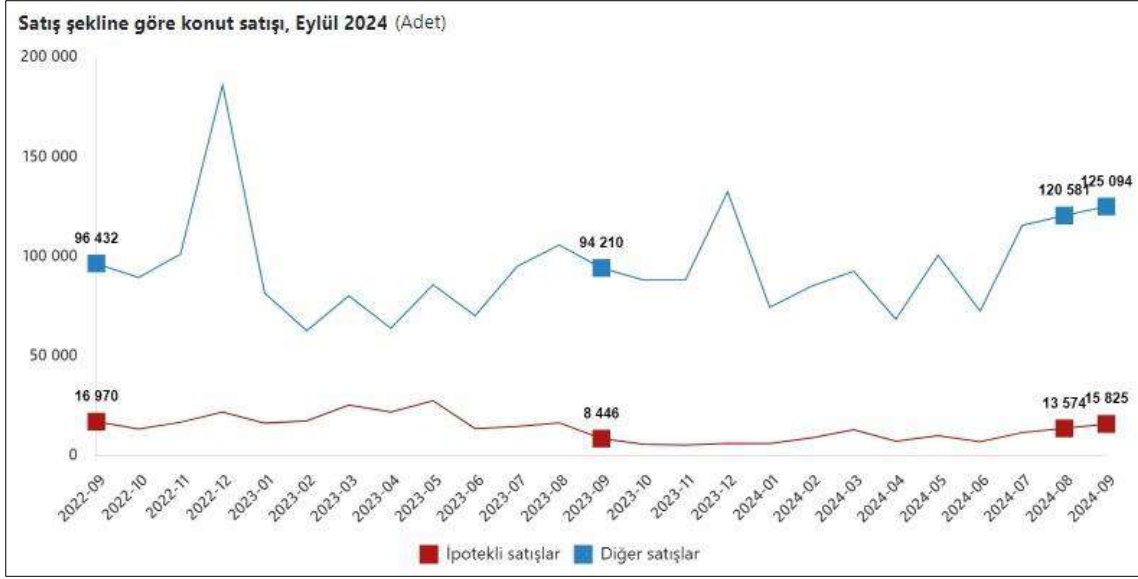
**Konut satış sayısı, Eylül 2024**

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

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

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

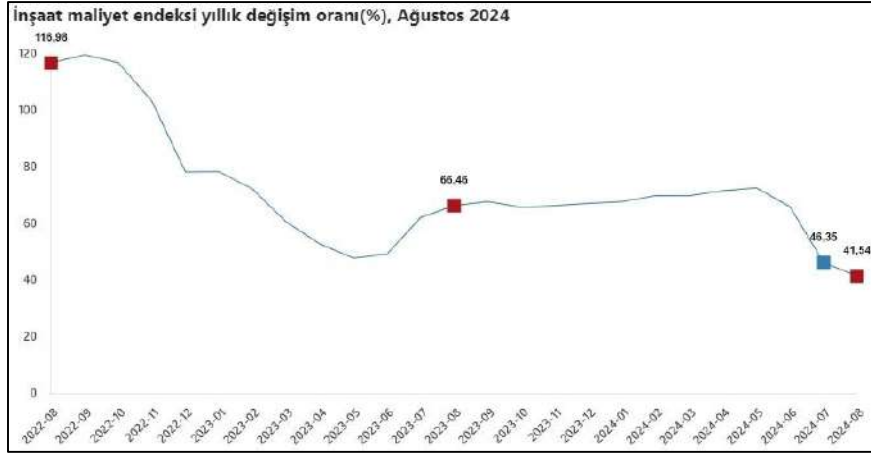




Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçümü %30,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun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



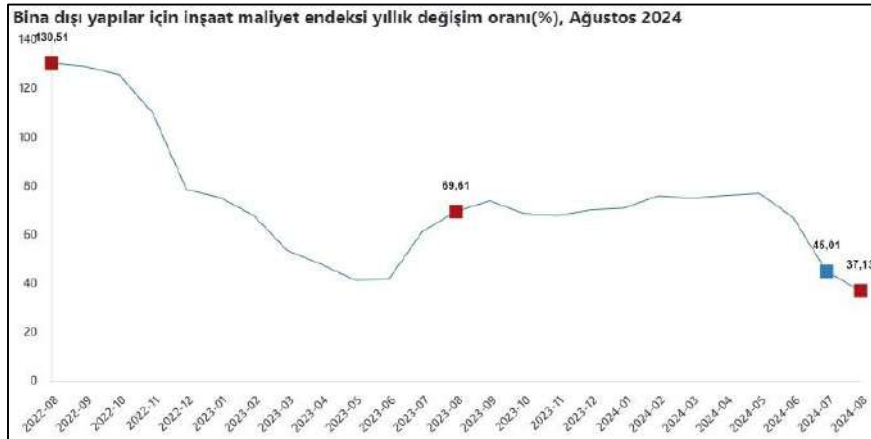
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,18 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,54 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,30 arttı, işçilik endeksi %0,93 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %34,98 arttı, işçilik endeksi %56,86 arttı.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



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



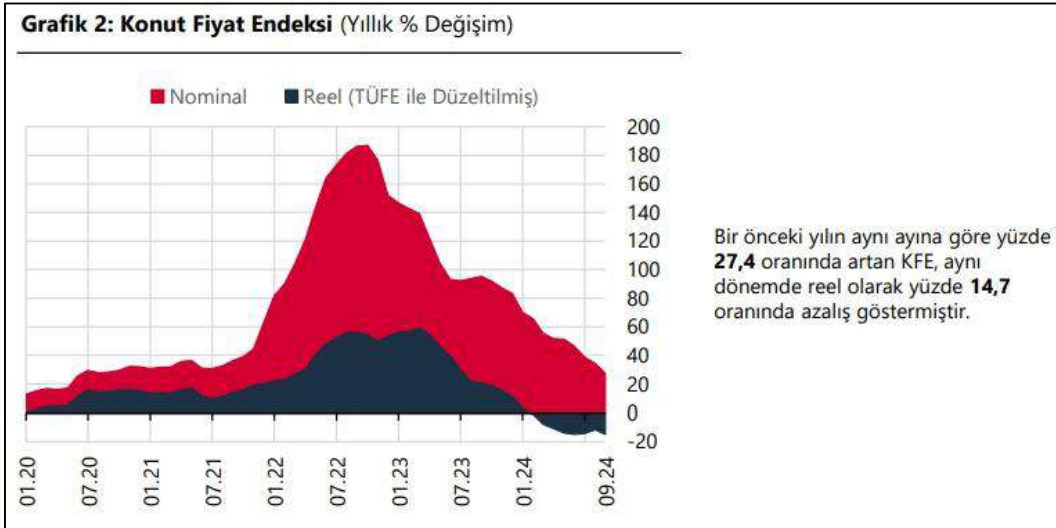
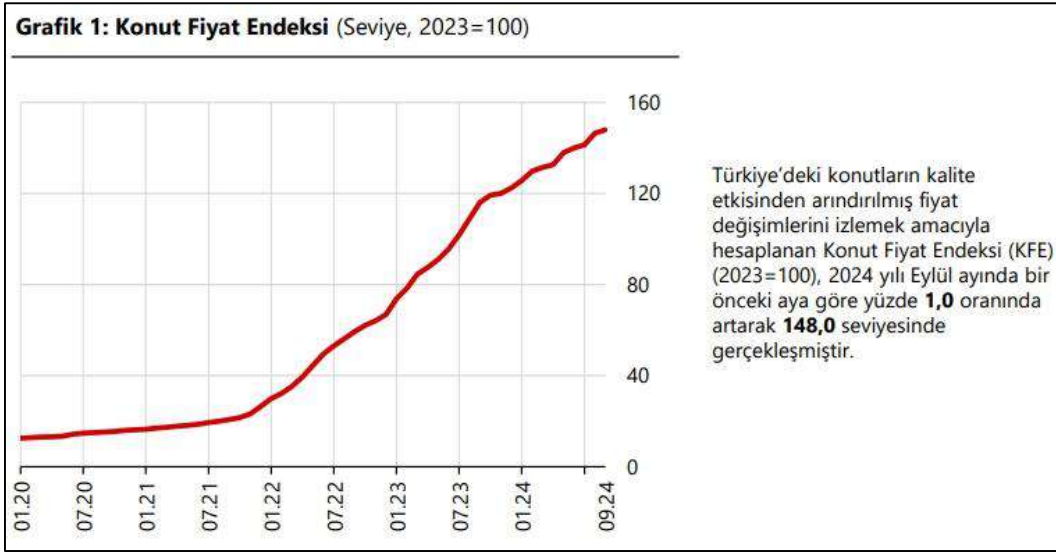
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,52 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,23 arttı, işçilik endeksi %1,20 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %28,83 arttı, işçilik endeksi %60,49 arttı.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



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

**Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)**

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



#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;**

Değerlemeye konu **163 ada 5 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 10.000 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak amorf forma yakın olmakla birlikte, topoğrafik olarak ise eğimli yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz kuzey cepheden yola, diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Taşınmaz halihazırda boş arsadır.

Değerlemeye konu **163 ada 6 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 87.154,41 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak amorf forma yakın olmakla birlikte, topoğrafik olarak ise eğimli yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz kuzey cepheden yola, diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Taşınmaz halihazırda boş arsadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilecek olan projeler için ruhsat alınmış durumda olup, inşai faaliyetler henüz başlamamıştır.

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

Söz konusu parseller üzerinde ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar üzerinde geliştirilecek proje için ruhsat alınmış olsa da, taşınmazlar hâlihazırda boş arsa durumundadır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Değerleme Yöntemleri**

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

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

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

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

**(a)** değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

#### **Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri**

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

**Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**[E:1 Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın Yeniköy Mahallesi, 157 ada 39 parselde konumlu, Kaks:0.35, 2 kat Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip ve 1.713 m<sup>2</sup> alanlı arsa pazarlıklı olarak 22.500.000,00-TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi: 0 542 374 01 84**

**[E:2 Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın Yeniköy Mahallesi, 117 ada 23 parselde konumlu, Kaks:0.20, 2 kat Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip ve 1.810 m<sup>2</sup> alanlı arsa pazarlıklı olarak 18.500.000,00-TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi: 0 536 783 97 63**

**[E:3 Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın Çayırbaşı Mahallesi, 668 ada 1 parselde konumlu, Kaks:0.30, 2 kat Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip ve 6.500 m<sup>2</sup> alanlı arsa pazarlıklı olarak 79.900.000,00-TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi: 0 533 202 75 72**

**[E:4 Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın Çayırbaşı Mahallesi, 0 ada 622 parselde konumlu, Kaks:0.30, 2 kat Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip ve 10.837 m<sup>2</sup> alanlı arsa pazarlıklı olarak 195.000.000,00-TL bedelle satılıktır

**İlgilisi: 0 533 640 94 91**

**[E:5 Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın Çayırbaşı Mahallesi, 693 ada 12 parselde konumlu, Kaks:0.30, 2 kat Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip ve 2.626 m<sup>2</sup> alanlı arsa pazarlıklı olarak 39.500.000,00-TL bedelle satılıktır

**İlgilisi: 0 533 640 94 91**

**[E:6 Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın Kabakoz Mahallesi, 3624 ada 234 parselde konumlu, Kaks:0.35, 2 kat Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip ve 7.013 m<sup>2</sup> alanlı arsa pazarlıklı olarak 63.000.000,00-TL bedelle satılıktır

**İlgilisi: 0 532 410 39 04**

**Beyan:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi işe yapılan görüşmede taşınmazla benzer özellikli arsa birim fiyatlarının 9.000,00-TL/m<sup>2</sup> ila 10.000,00-TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği fiyatlandığı bilgisi edinilmiştir.

**İlgilisi: Bölge Emlakçıları**

**[E:7 Satılık Dükkan]:** Şile Merkezde konumlu, 98 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 7.950.000,00-TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi: 0 554 330 64 03**

**[E:8 Satılık Dükkan]:** Şile Merkezde konumlu, 100 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 7.850.000,00-TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi: 0 532 172 76 76**

**[E:9 Satılık Dükkan]:** Şile Merkezde konumlu, 90 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 9.750.000,00-TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi: 0 533 227 27 11**



**[E:10 Satılık Dükkan]:** Şile Merkezde konumlu, 60 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 6.750.000,00-TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi: 0 530 340 63 23**

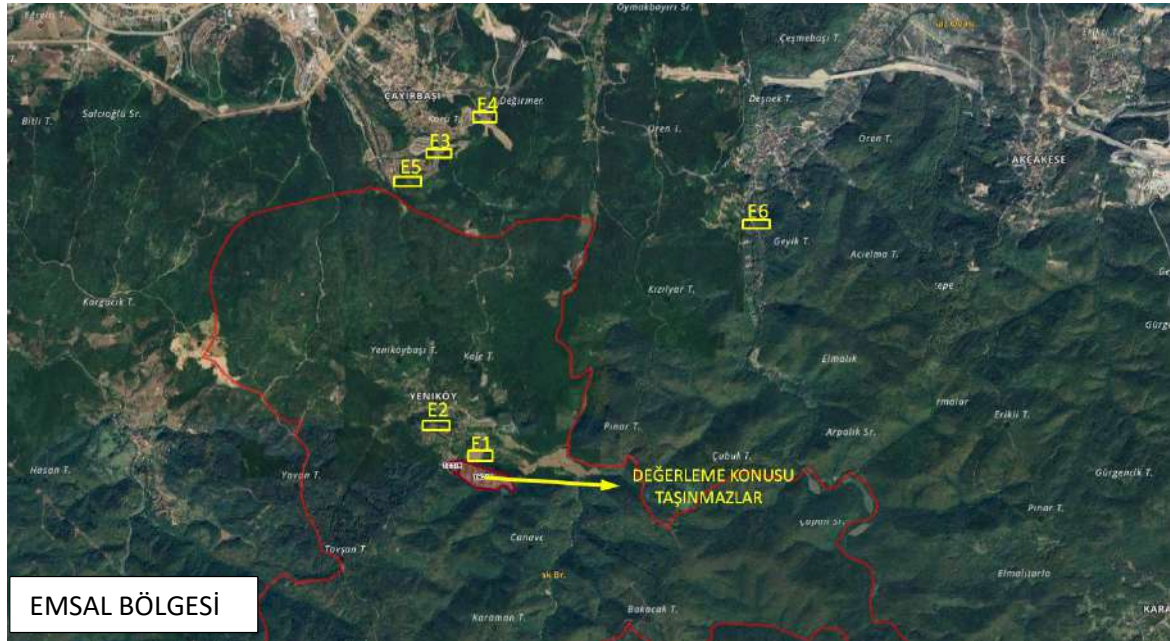
**Beyan:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi işe yapılan görüşmede taşınmazla benzer özellikli dükkan birim fiyatlarının 70.000,00-TL/m<sup>2</sup> ila 80.000,00-TL/m<sup>2</sup> arasında fiyatlanabileceği bilgisi edinilmiştir.

**İlgilisi: Bölge Emlakçıları**

#### **Gecelik Otel Fiyatları**

- The Sign Sile Hotel & Spa: 3 yıldızlı otel, plaja 500 m mesafede, restoran, bar, havuz ve toplantı salonları mevcut olup gecelik fiyatları yıl 4.400 – 4.800-TL/gece aralığında değişmektedir. Belirtilen fiyat yıl içerisindeki ortalama fiyattır.
- Ağva Dachas Cove Houses: Butik otel, plaja 500 m mesafede, restoran, bar ve havuz mevcut olup gecelik fiyatları 6.500 – 8.500-TL/gece aralığında değişmektedir. Belirtilen fiyat yıl içerisindeki ortalama fiyattır.
- Ramada by Wyndham Şile Hotel: 4 yıldızlı otel, plaja kısa mesafede, restoran, bar ve havuz mevcut olup gecelik fiyatları 5.000 – 6.000-TL/ gece aralığında değişmektedir. Belirtilen fiyat yıl içerisindeki ortalama fiyattır.
- Casa Lavanda Boutique Hotel: Spa/Wellness hizmeti veren tesiste restoran ve havuz mevcut olup gecelik fiyatları 10.500 – 13.000-TL/ gece aralığında değişmektedir. Belirtilen fiyat yıl içerisindeki ortalama fiyattır.

#### **Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler**



#### **Δ Bölgedeki Projeler Hakkında Genel Bilgi**

Şile bölgesi, İstanbul il merkezine yakınlığı, sahilleri bakımından hafta sonu tatilleri için tercih edilen bir bölge iken, son yıllarda yapılan alternatif yol güzergahları sayesinde sürekli ikamet için de tercih edilebilmektedir. Bu durum bölgenin cazibesini artırmakta olup, bölgede her geçen gün yeni yapılaşmaların arttığı görülmektedir. Bölgede hali hazırda devam eden bir çok villa ve otel projesi bulunmakta olup, yakın zamanda tamamlanan projelerde ise boş villaların kalmadığı, projelerin tamamının satıldığı görülmüştür. Bu durumu fırsat bilen inşaat firmaları da, doğanın ve denizin bir arada olduğu villa siteleri ve oteller ile bölgenin yapı kalitesini ve tercih edilebilirliğini de artırmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### **Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar**

EMSA DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)												
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	1.713,00m <sup>2</sup>		1.810,00m <sup>2</sup>		6.500,00m <sup>2</sup>		10.837,00m <sup>2</sup>		2.626,00m <sup>2</sup>		7.013,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	22.500.000 TL		18.500.000 TL		79.900.000 TL		195.000.000 TL		39.500.000 TL		63.000.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	13.135 TL		10.221 TL		12.292 TL		17.994 TL		15.042 TL		8.983 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	+	15%	-	25%	-	15%	-	5%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	20%	-	20%	-	10%	-	5%	-	20%	-	10%	-
Ruhsat şerefiyesi	15%	+	15%	+	15%	+	15%	+	15%	+	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	11.821 TL		9.199 TL		10.448 TL		14.395 TL		11.281 TL		8.534 TL	
Ortalama Birim fiyat	10.947TL/m <sup>2</sup>											

EMSA DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10		
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	98,00m <sup>2</sup>		100,00m <sup>2</sup>		90,00m <sup>2</sup>		60,00m <sup>2</sup>		
Satış fiyatı	7.950.000 TL		7.850.000 TL		9.750.000 TL		6.750.000 TL		
m <sup>2</sup> birim fiyatı	81.122 TL		78.500 TL		108.333 TL		112.500 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum şerefiyesi	20%	-	20%	-	30%	-	35%	-	
Havuz ve Bahçe şerefiyesi	15%	+	15%	+	15%	+	15%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	73.010 TL		70.650 TL		86.667 TL		84.375 TL		
Ortalama Birim fiyat	78.675TL/m <sup>2</sup>								

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı bölge içerisinde konumlu, konut imarlı arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara birim değer takdir edilmiştir.

Bölgede mülk sahipleri, emlakçılar ile yapılan görüşmede benzer nitelikli taşınmazlarda genelde pazarlık payının %5 oranında olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal düzeltme tablosundaki yapılan düzeltmeler değerlendirme konusu taşınmazın mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye uygulanmıştır. Yapılan düzeltmeler;

- E1 ve E2 emsallerin değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumludurlar. Emsalin yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %20 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E3 ve E5 emsallerin konum bakımından Şile merkezine daha yakın ve yapılaşma sürecinin daha aktif olarak devam eden bir bölge de konumlu olmasından dolayı değerlendirme konusu taşınmazlara göre % 15 konum avantajı bulunmaktadır. Emsallerin yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak E3 %10, E5 %20 negatif yüzölçüm şerefiyesi uygulanmıştır.
- E4 değerlendirme konusu taşınmazlara göre Şile merkezine yakın ve tamamlanmış villa siteleri ve inşaat süreci devam eden yapılar bulunmaktadır. Emsallerin yapılaşma sürecinin devam ettiği bir bölge de konumlu olmasından dolayı %25 konum avantajı bulunmaktadır. Emsalin

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %5 negatif şerefiye uygulanmıştır.

- E6 konum bakımından Şile merkezine daha yakın ve yapılaşma sürecinin daha aktif olarak devam eden bir bölge de konumlu olmasından dolayı değerlendirme konusu taşınmazlara göre %5 konum avantajı bulunmaktadır. Emsalin yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %10 negatif yüzölçüm şerefiyesi uygulanmıştır.
- Satış danışmanları ile yapılan görüşmelerde arsa emsalleri için henüz ruhsat alınmadığı bilgisi edinilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazların ruhsatlı olması dolayısıyla %15'lik pozitif şerefiye farkı yaratacağı düşünülmektedir.
- 163 ada 6 parsel için yapılan incelemelerde taşınmaz üzerinde yapılacak projenin "restoran" olarak ruhsatlandırıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede dükkan nitelikli satılık mülk emsali bulunmamaktadır. Bu sebeple emsaller Şile bölgesinden seçilmiş, konu mülke uzaklığına göre indirgeme yapılarak birim değere ulaşılmıştır. Bölgede yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde Şile merkezde konumlu dükkan birim fiyatlarının, taşınmazların konumlandığı bölgeye nazaran %20 ve denize yakın konumlu dükkan birim fiyatlarının %30 ila %35 oranında yüksek olacağı bilgisi edinilmiştir.

*Değerleme konusu taşınmazlar için incelenen emsaller üzerinden belirlenen şerefiye oranları bölgede aktif ilanları bulunan emlakçılar ile yapılan görüşmelerde değer farklılıklarının oranları sorulmuştur. Ayrıca satılık ilanların konum, yüzölçüm, yapı kalitesi gibi değerini etkileyen etkenler göz önünde bulundurularak oranlama yapılmıştır. Bu oranlama neticesinde elde edilen yüzdelik(%) değerler ile emsal düzelt tablosu oluşturulmuştur.*

Yukarıda bulunan emsallerden yola çıkılarak parsellerin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, yüzölçümü, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, plan notu vb. durumlar dikkate alınmış ve şerefiye düzeltmeleri ile arsa birim değeri takdir edilmiştir.

Bölge emlakçılarından alınan beyanlarda dikkate alınarak **arsa birim m<sup>2</sup> değeri ortalama 10.947-TL** olabileceğine kanaat getirilmiştir.

#### **Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, cadde cepheli olması, etrafta benzer kullanımda boş arsaların olması, arazi yapısı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmaza değer takdir edilmiştir.

DEĞERLEME TABLOSU							
Sıra No	İl	İlçe	Ada	Parsel	Yüz Ölçüm (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞER (TL)
1	İstanbul	Şile	163	5	10.000,00	₺10.947,00	109.470.000,00
2	İstanbul	Şile	163	6	87.154,41	₺9.304,95	810.967.427,33
Toplam							920.437.427,33
Düzeltilmiş Değer							920.438.000,00
Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Hisse Değeri							460.219.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri yaklaşık (K.D.V hariç) **~920.438.000,00- TL** takdir edilmiştir. Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen toplam değer ise **~460.219.000,00- TL** olarak takdir edilmiştir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

### Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

**(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu taşınmazlar için arsa değeri Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile tespit edilmiştir. Pazar yaklaşımı ile tespit edilen arsa değerleri varsayımlara dayanmadığından esas kabul edilmiştir. Yukarıda belirtilen birim değerlere göre arsa değerleri hesaplanmıştır.

### Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

#### 163 Ada 5 Parsel İçin;

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak; ilgili belediyesinde yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı, parsel üzerinde inşai faaliyetlerin henüz başlamadığı görülmüştür. Yerinde yapılan incelemeler ve Egeyapı Avrupa'dan alınan bilgiye göre inşai faaliyetlerin başlamadığı yalnızca yasal prosedürlerin tamamlanması sebebiyle genel inşaat seviyesinin %1,00 civarında olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre tespit edilen kullanım alanına yönelik toplam inşaat alanı 5.150,44 m<sup>2</sup> dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 5-C ve 3-A'dır. Taşınmazların, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde kaliteli ve standart üzeri maliyetlerle üretileceği görülmüştür.

Her projenin gerçekleşen yapı birim maliyeti, proje geliştirmenin ilk aşamasından itibaren başlayarak eksik hiçbir işlem kalmayacak şekilde bütün metraj kalemlerinin %100 tamamlanmasına kadar devam eder. Birim maliyet projenin kapsamına, lokasyonuna, süresine, büyüklüğüne ve maliyet metraj kalemleri ile bu kalemlerin edinim şekline göre (peşin alım, önceden stok, kredili veya vadeli alım vb.) değişiklik gösterebilmektedir.

Rapora konu projede olduğu gibi yapım süreci devam projeler için hesaplamada kullanılan yapı yaklaşık birim maliyeti genel anlamda; projenin büyüklüğü, lokasyonu, süresi ve geliştiricinin mimari projedeki metraj hesabı ve kalemleri, kullanılacak malzeme ve kalitesi, marka proje durumu, proje satışını avantajlı kılacak donatılar (sosyal ve ortak alanlar), kullanıcının konforu ve kalite için tercih edeceği ürünler vb gibi birçok etken nedeniyle değişiklik gösterebilmektedir.

Bu sebeple proje değerlemesine esas nakit akışı projeksiyonunda kullandığımız yapı birim maliyetleri belirlenirken asgari ölçüt olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan *“Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri”* dikkate alınmıştır. Tebliğin 2.madde 4.fıkrası *“ Bu Tebliğde yer alan yapıların birim metrekaare maliyetleri, asgari mahal listesine göre belirlenen yapı malzemeleri dikkate alınarak belirlenmektedir. Ayrıca, Tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir.”* şeklinde belirtilmiş olup bu kalemler proje toplam maliyeti ile kıyaslandığında yatay ve dikey mimari ile parsel büyüklüğüne göre yaklaşık %5 ila %10 civarında bir maliyete denk geldiği söylenebilir.

Asgari ölçüt olarak baz alınan yapı birim maliyeti; değerlendirme tarihi itibarıyla TUİK tarafından yayınlanan *“TÜFE”* ve *“İnşaat Maliyet Endeksi”* verilerinin 12 aylık ortalamaları ile bir önceki yılın aynı ayına göre değişimleri belirli oranda eskale edilmiştir. Bulunan ortalama yapı birim maliyetine ise yukarıdaki açıklamayı içerecek ve güncel piyasa verilerini de destekleyecek şekilde proje özelinde pozitif bir şerefiye uygulanarak bu raporda kullanılacak yaklaşık bir yapı birim maliyeti kanaati oluşmuştur.

Pozitif şerefiye farkını bu proje özelinde ayrıca etkileyen bir diğer unsur ise inşaat başlama ve yapım sözleşmelerinin daha önceden yapılmış olması sebebiyle birim maliyet düzeltilmesinde daha az oranda etkili olmasıdır. Ayrıca projede yer alacak birimlerde ortalama standartlarda kalite malzemelerin kullanılacak olması standart maliyetlere yakın bir maliyet kalemi oluşturacaktır.

**Yapı Birim Maliyeti Takdiri (163 Ada 5 Parsel İçin)**

<b>20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete</b>		
<b>Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri</b>		
Yapı Sınıfı	<b>3-A</b>	<b>5-C</b>
Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	<b>₺12.250</b>	<b>₺24.300</b>

<b>Değerleme Tarihine Göre (30.09.2024) Güncelleme</b>	
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	63,47%
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	60,55%
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	62,01%
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	49,38%
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	38,93%
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	44,16%
Değişimlerin Ortalaması %	53,08%
Mart-Eylül için Aylık Değişim Oranı (7/12)	0,583
Yapı Birim Maliyeti Değişimi %	30,96%
Yapı Birim Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	<b>₺16.043</b>   <b>₺31.824</b>

<b>Proje Özelinde Güncelleme</b>	
Güncel piyasa verileri Pozitif Şerefiye Farkı %	<b>50,00%</b>
Yapı Birim Maliyetleri (TL/m <sup>2</sup> )	<b>₺24.065</b>   <b>₺47.737</b>
Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	<b>₺35.901</b>

<b>Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>₺35.900</b>
--	----------------

*Diğer taraftan önemli bir belirleyici unsur olarak, piyasada yüklenici/geliştirici konumunda bulunan inşaat firmalarıyla yapılan görüşmelerde, proje büyüklüğü, kapsamı, niteliği, sosyal ve ortak alanların varlığı, malzeme kalitesi gibi değerlemeye konu projeye benzer şekilde anlatımla yaklaşık maliyet bilgisi edinilmiştir. Proje özelinde edinilen bu bilgi ve deneyimlenen standart dikey konut projelerinde güncel piyasa yapı birim maliyetlerinin yaklaşık olarak asgari 950-1.100 \$/m<sup>2</sup> den başladığı yatay mimari konut projelerinde ise asgari %10 ve üzerinde ekstra maliyet oluşabilmektedir. Bu kalemler birçok farklı ve majör etkene göre 3-4 kat ve üzeri birim maliyetlere kadar çıkabildiği gözlemlenmiştir.*

Yukarıda yapılan açıklamalar ve kabuller neticesinde yapı birim maliyeti ortalama **35.900, TL/m<sup>2</sup>** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.

Standart bir apartman konut projesi için yaklaşık olarak çıkarılan maliyet kalemleri aşağıda gösterilmiştir. Bu kalemler ve toplam maliyet içerisindeki ağırlıkları ise yine ortalama şekilde oransal olarak belirtilmiştir. Hazırlanan bu tablo rapora konu projeye ait olmayıp benzer nitelikte bir yapı için piyasada oluşan yaklaşık maliyet kalem ve oranlarını içermektedir. Projenin lokasyonu, topoğrafyası, kullanılan malzemelerin özellikleri ve kalitesi, parsel büyüklüğü, mimari yaklaşım gibi faktörler oranlarda değişiklik yaratabilir.

### **163 Ada 6 Parsel İçin;**

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak; ilgili belediyesinde yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı, parsel üzerinde inşai faaliyetlerin henüz başlamadığı görülmüştür. Yerinde yapılan incelemeler ve Egeyapı Avrupa'dan alınan bilgiye göre inşai faaliyetlerin başlamadığı yalnızca yasal prosedürlerin tamamlanması sebebiyle genel inşaat seviyesinin %1,00 civarında olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre tespit edilen **toplam inşaat alanı 48.042,81 m<sup>2</sup>**'dir. Bahsi geçen alanın **21.391,81 m<sup>2</sup>**'si restoran + bina dışı alan, **26.651,00 m<sup>2</sup>**'si istinat duvarı alanıdır.

İstinat duvarı 2A yapı sınıfındadır. İstinat duvarının yapı birim maliyeti belirlenirken herhangi bir pozitif şerefiye farkı olmayacağı düşünülmesi sebebiyle olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan *"Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri"* cetvelinde yer alan fiyat esas alınmış olup, bahsi geçen meblağ **3.500,00-TL/m<sup>2</sup>** dir.

Restoran ve yapı dışı alan ruhsatlara göre 3-B yapı sınıfındadır. Taşınmazların, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde kaliteli ve standart üzeri maliyetlerle üretileceği görülmüştür. Her projenin gerçekleşen yapı birim maliyeti, proje geliştirmenin ilk aşamasından itibaren başlayarak eksik hiçbir işlem kalmayacak şekilde bütün metraj kalemlerinin %100 tamamlanmasına kadar devam eder. Birim maliyet projenin kapsamına, lokasyonuna, süresine, büyüklüğüne ve maliyet metraj kalemleri ile bu kalemlerin edinim şekline göre (peşin alım, önceden stok, kredili veya vadeli alım vb.) değişiklik gösterebilmektedir.

Rapora konu projede olduğu gibi yapıım süreci devam projeler için hesaplamada kullanılan yapı yaklaşık birim maliyeti genel anlamda; projenin büyüklüğü, lokasyonu, süresi ve geliştiricinin mimari projedeki metraj hesabı ve kalemleri, kullanılacak malzeme ve kalitesi, marka proje durumu, proje satışını avantajlı kılacak donatılar (sosyal ve ortak alanlar), kullanıcının konforu ve kalite için tercih edeceği ürünler vb gibi birçok etken nedeniyle değişiklik gösterebilmektedir.

Bu sebeple proje değerlemesine esas nakit akışı projeksiyonunda kullandığımız yapı birim maliyetleri belirlenirken **asgari ölçüt** olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan *"Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri"* dikkate alınmıştır. Tebliğin 2.madde 4.fıkrası *" Bu Tebliğde yer alan yapıların birim metrekare maliyetleri, asgari mahal listesine göre belirlenen yapı malzemeleri dikkate alınarak belirlenmektedir. Ayrıca, Tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir."* şeklinde belirtilmiş olup bu kalemler proje toplam maliyeti ile kıyaslandığında yatay ve dikey mimari ile parsel büyüklüğüne göre yaklaşık %5 ila %10 civarında bir maliyete denk geldiği söylenebilir.

Asgari ölçüt olarak baz alınan yapı birim maliyeti; değerlendirme tarihi itibarıyla TUIK tarafından yayınlanan "TÜFE" ve "İnşaat Maliyet Endeksi" verilerinin 12 aylık ortalamaları belirli oranda eskale edilmiştir. Bulunan ortalama yapı birim maliyetine ise yukarıdaki açıklamayı da içerecek ve güncel piyasa verilerini<sup>1</sup> de destekleyecek şekilde proje özelinde pozitif bir şerefiye uygulanarak bu raporda kullanılacak yaklaşık bir yapı birim maliyeti kanaati oluşmuştur.

Pozitif şerefiye farkını bu proje özelinde ayrıca etkileyen bir diğer unsur ise projede yer alacak birimlerde ortalama standart üstünde kalite malzemelerin kullanılacak olması standart maliyetlere yakın bir maliyet kalemi oluşturacaktır

**Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

**Yapı Birim Maliyeti Takdiri (163 Ada 6 Parsel İçin)****20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete****Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri**

Yapı Sınıfı	3-B	4-A
Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	₺14.400	₺15.300

**Değerleme Tarihine Göre (30.09.2024) Güncelleme**

12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	63,47%	
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	60,55%	
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	62,01%	
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	49,38%	
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	38,93%	
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	44,16%	
Değişimlerin Ortalaması %	53,08%	
Mart-Eylül için Aylık Değişim Oranı (7/12)	0,583	
Yapı Birim Maliyeti Değişimi %	30,96%	
Yapı Birim Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	₺18.859	₺20.038

**Proje Özelinde Güncelleme**

Güncel piyasa verileri Pozitif Şerefiye Farkı %	25,00%	
Yapı Birim Maliyetleri (TL/m <sup>2</sup> )	₺23.574	₺25.047
Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	₺24.310	

**Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m<sup>2</sup>)****₺24.300**

Diğer taraftan önemli bir belirleyici unsur olarak, piyasada yüklenici/geliştirici konumunda bulunan inşaat firmalarıyla yapılan görüşmelerde, proje büyüklüğü, kapsamı, niteliği, sosyal ve ortak alanların varlığı, malzeme kalitesi gibi değerlemeye konu projeye benzer şekilde anlatımla yaklaşık maliyet bilgisi edinilmiştir. Proje özelinde edinilen bu bilgi ve deneyimlenen standart dikey konut projelerinde güncel piyasa yapı birim maliyetlerinin yaklaşık olarak asgari 750-850 \$/m<sup>2</sup> den başladığı yatay mimari konut projelerinde ise asgari %10 ve üzerinde ekstra maliyet oluşabilmektedir. Bu kalemler birçok farklı ve majör etkene göre 3-4 kat ve üzeri birim maliyetlere kadar çıkabildiği gözlemlenmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar ve kabuller neticesinde yapı birim maliyeti ortalama **24.300, TL/m<sup>2</sup>** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.

Standart bir müstakil yapı projesi için yaklaşık olarak çıkarılan maliyet kalemleri aşağıda gösterilmiştir. Bu kalemler ve toplam maliyet içerisindeki ağırlıkları ise yine ortalama şekilde oransal olarak belirtilmiştir. Hazırlanan bu tablo rapora konu projeye ait olmayıp benzer nitelikte (Konut) bir yapı için piyasada oluşan yaklaşık maliyet kalem ve oranlarını içermektedir. Projenin lokasyonu, topoğrafyası, kullanılan malzemelerin özellikleri ve kalitesi, parsel büyüklüğü, mimari yaklaşım gibi faktörler oranlarda değişiklik yaratabilir.



**Genel İnşaat Maliyeti Kalemleri ve Toplam Maliyet Ağırlıkları**

1-Kaba İnşaat Maliyeti	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Projelendirme	1,5	2,0
Şantiye Kurulumu	0,5	1,0
Hafriyat	8,0	9,0
İş Makineleri	6,5	7,5
Beton Demir	22,0	27,0
Su Yalıtımı ve Drenaj	0,5	1,0
Duvar	2,0	2,5
Çatı	1,5	2,0
<b>Kaba İşler Toplam</b>	<b>42,5</b>	<b>52,0</b>
<b>Ortalama:</b>	<b>47,25</b>	

2-İnce İnşaat Maliyeti	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Asansör	1,0	1,5
Dış Cephe	3,5	4,0
Isıtma ve Soğutma	3,5	4,5
Şap	1,5	2,0
Seramik	2,0	2,5
Mermer	0,5	1,0
Elektrik	3,0	3,5
Sıva ve Boya	4,5	5,0
Alçıpan	2,0	2,5
Pencere	5,5	6,5
Parke	2,5	3,0
Kapılar	3,0	3,5
Ahşap İşleri ve Dolap	4,0	4,5
Ankastre	1,0	2,0
Ortak Alanlar ve Havalandırma	0,5	1,0
Yangın	0,1	0,4
Balkon ve Korkuluk	0,5	1,5
Peyzaj	1,0	1,5
<b>İnce İşler Toplam</b>	<b>39,6</b>	<b>50,4</b>
<b>Ortalama:</b>	<b>45</b>	

3-Diğer Maliyetler	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Proje süresince Düzenli Aylık Giderler	6,5	7,5
Kamu Resmî Ödemeleri (Haç, Abonelik, Denetim)	0,5	1,0
	<b>7,0</b>	<b>8,5</b>
<b>Ortalama:</b>	<b>7,75</b>	

**Genel Toplam: 100**

**Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**
**163 Ada 5 Parsel için;**

Değerlemeye konu parseller üzerinde yer alan projenin toplam mevcut durum değeri, arsa değeri ve inşaat seviyesi tespit edilerek belirlenmiştir. Projenin toplam inşaat alanı üzerinden %1 inşaat seviyesi dikkate alındığında yapı değeri belirlenmiş ve arsa değeri ile toplanarak mevcut durum değerine ulaşılmıştır.

Proje Toplam Yapı Değeri:  $5.150,44 \text{ m}^2 \times 35.900,00 \text{ -TL/m}^2 \times \%1,00 = 1.849.007,96 \text{ -TL}$

Yapı Değeri : 1.849.007,96 TL  
Arsa Değeri : 109.470.000,00 TL  
Toplam Değer : 111.319.007,96 TL

### **163 Ada 6 Parsel için;**

Değerlemeye konu parseller üzerinde yer alan projenin toplam mevcut durum değeri, arsa değeri ve inşaat seviyesi tespit edilerek belirlenmiştir. Projenin toplam inşaat alanı üzerinden %1,00 inşaat seviyesi dikkate alındığında yapı değeri belirlenmiş ve arsa değeri ile toplanarak mevcut durum değerine ulaşılmıştır.

Proje Yapı Değeri:  $21.391,81 \text{ m}^2 \times 24.300,00 \text{ -TL/m}^2 \times \%1,00 = 5.198.209,83 \text{ -TL}$

Proje İstinat Duvarı Değeri:  $26.651,00 \text{ m}^2 \times 3.500,00 \text{ -TL/m}^2 \times \%1,00 = 932.785,00 \text{ -TL}$

Proje Toplam Yapı Değeri: 6.130.994,83 TL

Yapı Değeri : 6.130.994,83TL  
Arsa Değeri : 810.967.427,33 TL  
Toplam Değer : 817.098.422,16 TL

**Rapora konu taşınmazlar için Maliyet Yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan mevcut durum piyasa değeri yaklaşık toplamı 928.417.430,12 -TL olarak takdir edilmiştir.**

### **5.3 Gelir Yaklaşımı**

#### **Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### **→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

**Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Söz konusu parsel üzerinde direkt gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak hali hazırda ruhsatlarına istinaden hazırlanan projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

**Varsayım ve Kabuller (163 Ada 6 Parsel)**

- Egeyapı Avrupa'dan alınan bilgilere göre projenin tamamında satışı gerçekleşmiş ünite bulunmamaktadır.
- Projenin 2025 yılında %25, 2026 yılında %35, 2027 yılında ise kalan %40'lık kısmın satılacağı öngörülmüştür. Söz konusu projede yer alan taşınmazların gelecek dönem birim fiyatları belirlenirken, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları ve gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem beklentileri göz önünde bulundurulmuştur. Özellikle konut projelerinde başlama ve bitiş süreleri dikkate alınarak inşaat başlamadan proje üzerinden yapılan satışlar, lansmana özel satışlar ve sonrasındaki süreç içerisinde yapılan rutin satışlardaki her aşamada satış fiyatlarının farklı oranlarda artırıldığı görülmektedir. Bu projelerde de benzer durum geçerli olup, satış yetkililerinden alınan bilgide bu gibi artışların piyasayla uyumlu şekilde yapıldığı tarafımıza iletilmiştir.

Günümüzde orta ve büyük ölçekli konut projelerinde proje başlangıcı ile birlikte farklı dönemler yapılan artışların toplamda bir yıl içerisinde ortalama %50 ve üzeri (aylık ortalama %3-%5 bileşik artış) seviyelerinde gerçekleştiği gözlemlenmiştir. Bu gözlemin temelinde gayrimenkul piyasasındaki durum, finansman yaratmak adına ilk satış ve talep toplamaya yönelik fiyat politikaları ve arz-talep dengesine bağlı yapılacak artışlar ve enflasyon büyük önem taşımaktadır.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından yayınlanan Eylül 2024 'Konut Fiyat Endeksi' ne göre, KFE bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %27,4 oranında artmıştır.

Konut Fiyat Endeksi						
	2022	2023	2024	23/22 Değ.	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	29,95	73,88	125,71	146,7%	70,2%	2,7%
Şubat	32,30	78,40	129,87	142,7%	65,7%	3,3%
Mart	35,39	84,68	131,49	139,3%	55,3%	1,2%
Nisan	39,44	87,55	132,70	122,0%	51,6%	0,9%
Mayıs	44,56	91,12	137,90	104,5%	51,3%	3,9%
Haziran	49,53	95,66	140,03	93,1%	46,4%	1,5%
Temmuz	53,04	101,87	141,33	92,1%	38,7%	0,9%
Ağustos	56,26	108,97	146,50	93,7%	34,4%	3,7%
Eylül	59,48	116,18	147,98	95,3%	27,4%	1,0%
Ekim	62,09	119,18		91,9%		
Kasım	64,20	120,07		87,0%		
Aralık	66,85	122,43		83,1%		

Kaynak: TCMB

Yapılan piyasa araştırmalarına göre değerlemeye konu proje gibi sıfır projelerde 1 yıllık ortalama fiyat artışının, mevcut ekonomi politikaları doğrultusunda özellikle gayrimenkul sektörüne yönelik finansman kısıtlamaları sebebiyle durağanlaşacağı düşünülmektedir. Bu nedenle projede yer alan gayrimenkullerin satış birim değer artışlarının piyasa beklentisinin altında gerçekleşeceği ve enflasyon beklentisine kıyasla azalarak seyredeceği öngörülerek ortalama satış birim fiyatı artış oranı ilk yıl için **%40**, ikinci yıl için **%35** ve devam eden yıl(lar) için ise %5 puanlık düşüş ile **%30** şeklinde kabul edilmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla ticari ünite satış birim değeri yaklaşık **78.675 TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiştir.

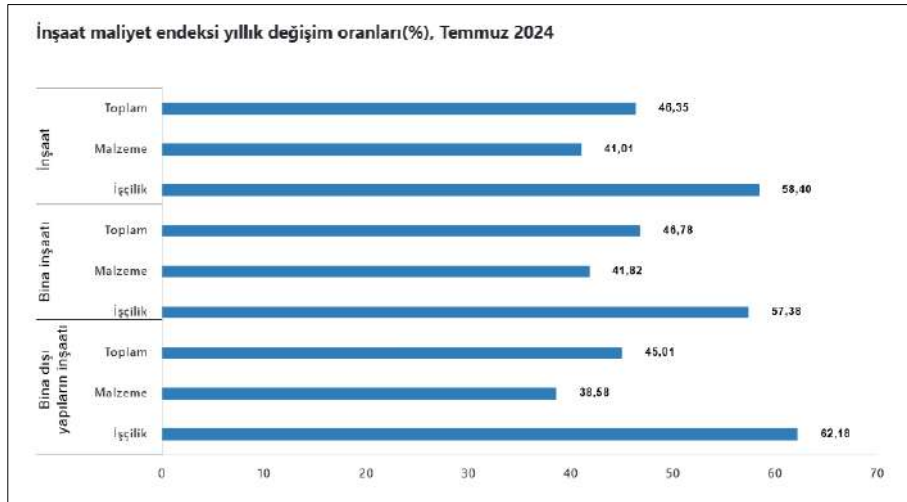
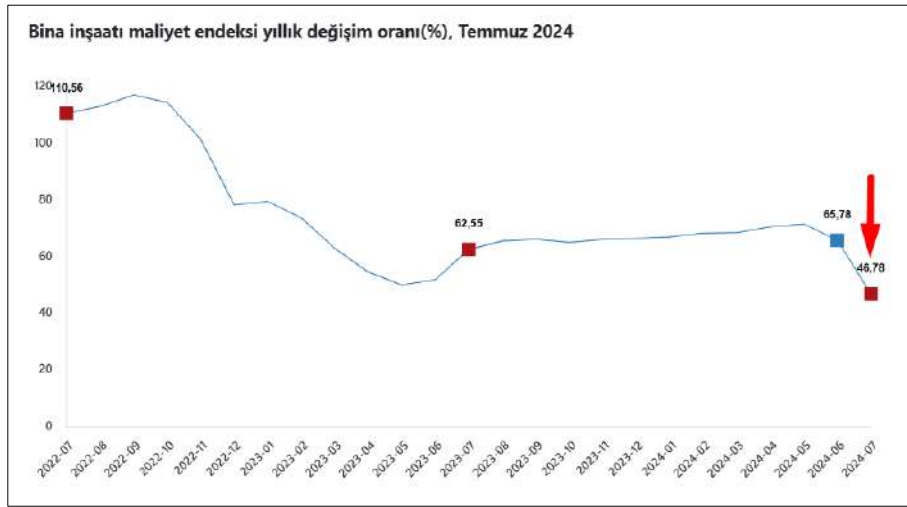
- Güncel tarihli baz alınan yapı birim maliyeti ortalama **24.300, TL/m<sup>2</sup>** olarak alınmasına kanaat getirilmiş ve belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde ruhsatları alınmış toplam 26.651 m<sup>2</sup> istinat duvarı maliyeti dahil olmak üzere projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.
- Proje değerlendirme tarihi itibarıyla mevcutta %1,00 inşaat seviyesinde olup 2027 yılı içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür. Güncel tarih için belirlenen 24.300 TL/m<sup>2</sup> yapı birim maliyeti 1. yılın sonunda %45'lik artış ile 32.235,00 TL/m<sup>2</sup>, 2. yılın sonunda ise %35'lik artış ile 47.567,25 TL/m<sup>2</sup> 3. Yılın sonunda ise %30'luk artış ile 61.837,43 TL/m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür.
- Projenin inşaat tamamlanma oranı güncel %1 olup 2025 yılında %25, 2026 yılında %35, 2027 yılında ise kalan %39'luk kısmın tamamlanacağı düşünülmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan 'Bina İnşaatı Maliyet Endeksi' verilerine göre 2024 yılı Temmuz ayında gerçekleşen artış oranı bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık %46,35 aylık ise %2,12 dir.

Yıllık bazda bakıldığında inşaat maliyet endeksinin durağanlaşma yönünde olduğu, radikal azalış veya artış sergilemediği görülmektedir. Özellikle 2022 yılında küresel anlamda yaşanan enflasyon artışının etkisiyle döviz kurunda da yaşanan değişim sebebiyle ülkemizde ciddi artışlar yaşanmış, sonrasında düşüş eğilimine girmesi beklenen bu kalemler 2023 yılında yaşanan deprem sebebiyle (özellikle işçi maliyetinde yaşanan artışlar ve imalat malzemelerindeki enflasyon artışları) durağan bir görüntü çizmiştir.

Birim inşaat maliyeti artış oranı belirlenirken TÜİK verileri yansira projenin tamamlanma süresi, konumu ve yapı kalitesi ile orta vade program dahilinde enflasyonun düşürülmesi ve döviz etkisinin azaltılması yönündeki çalışmalar da dikkate alınmış, piyasada yaşanan maliyet artışlarından asgari düzeyde etkileneceği öngörülerek bu proje özelinde gelecek dönemler için birim inşaat maliyet artış oranının 2025 yılı için ortalama %45 bandında olacağı sonraki yıllar için ise %35 ve %30 olarak devam edeceği kabul edilmiştir. 2025 yılı artışının devam eden yıllara göre yüksek kalmasının sebebi ise günümüz koşullarındaki maliyet artışının yüksek kalması ve zaman içerisinde enflasyon etkisiyle de düşüş beklentisidir.

Diğer taraftan TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi On iki aylık ortalamalara göre değişim oranları son yedi yıllık verileri uç değerler çıkarılarak incelendiğinde yaklaşık ortalama %32,61 değişim görülmektedir. (Uç değerler sarı ile işaretlenmiştir.)



Yıllar	Değişim oranı (%)
2017	15,63
2018	26,26
2019	16,77
2020	12,49
2021	41,34
2022	103,32
2023	63,04

Ortalama 32,61

Bu bilgiler ışığında Egeyapı Avrupa payına göre nakit akışı düzenlenmiş ve projenin mevcut durumu itibarıyla yüklenici payının adi ortaklıktan kaynaklanan hakkına yönelik piyasa değerine kanaat getirilmiştir.

<b>Proje Geliştirme Tablosu (163 Ada 6 Parsel)</b>	
Ruhsat Alanı (m2) (Restoran + Bina Dışı Alan + İstinat Duvarı)	48.042,81
Satılabilir Restoran Alanı (m2)	20.091,89
Toplam Alan (m2) (Restoran + Bina Dışı Alan)	21.391,81
Bugün İtibarıyla Birim Satış Fiyatı (TL/(m <sup>2</sup> )) (Restoran)	₺78.675
Bugün İtibarıyla İnşaat Maliyeti (TL/(m <sup>2</sup> )) (Restoran İçin)	₺24.300
İstinat Duvarı Alanı(m2)	26.651,00
Bugün İtibarıyla İnşaat Maliyeti (TL/(m <sup>2</sup> )) İstinat Duvarı İçin)	₺3.500

Dönemler	0	1	2	3	Toplam
	Gerçekleşen	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2027	
Satış Tam. Oranı (Dükkan)	0%	25%	35%	40,0%	100,00%
Satılan m2	0,00	5.022,97	7.032,16	8.036,76	
Fiyat Artışı		40%	35%	30%	
m2 Fiyatı	₺78.675	₺110.145,65	₺148.696,63	₺193.305,62	
Hasılat	₺0,00	₺553.258.594,86	₺1.045.658.744,29	₺1.553.550.134,38	₺3.152.467.473,53
İnşaat Tam. Oranı	1%	25%	35%	39%	100,00%
İnş. Mal. Artışı		45%	35%	30%	
m2 maliyet (Restoran İçin)	₺24.300	₺35.235,00	₺47.567,25	₺61.837,43	
m2 maliyet (İstinat Duvarı İçin)	₺3.500	₺5.075,00	₺6.851,25	₺8.906,63	
Toplam İnşaat Gideri	₺6.130.994,83	₺222.248.562,59	₺420.049.783,29	₺608.472.114,65	₺1.256.901.455,36
Net Nakit Akışı	-₺6.130.994,83	₺331.010.032,28	₺625.608.961,00	₺945.078.019,72	₺1.895.566.018,17
İskonto Kts.	1,00	0,33	0,33	0,33	
<b>Proje Toplam Bugünkü Değeri</b>	<b>₺0,00</b>	<b>₺248.879.723,52</b>	<b>₺353.671.186,05</b>	<b>₺401.710.089,45</b>	<b>₺1.004.260.999,02</b>
<b>Projenin Mevcut Durum Net Bugünkü Piyasa Değeri (Hasılat-Gerçekleşecek Maliyet) (Sözleşmeden Kaynaklanan Hak %50)</b>	<b>₺0,00</b>	<b>₺124.439.861,76</b>	<b>₺176.835.593,02</b>	<b>₺200.855.044,73</b>	<b>₺502.130.499,51</b>

\*Değerleme tarihine kadar gerçekleşmiş maliyet tutarı projenin NBD hesabına katılmamıştır.

Projenin tamamlanması durumunda toplam bugünkü değeri **1.004.260.999,02 TL** olarak öngörülmüştür. Rapor ekinde verilen adi ortaklık sözleşmesi dikkate alındığında Egeyapı Avrupa payına düşen (%50) tutar **502.130.499,51 TL** olarak takdir edilmiştir.

### Varsayım ve Kabuller (163 Ada 5 Parsel)

- Değerleme konusu projedeki otel farklı konsept ve büyüklüklerde 18 adet odadan ve 12 adet müstakil yapıdan oluşmaktadır. Mimari projede 9 adet personel odası yer almakta olup nakit akışında dikkate alınmamıştır. Projeksiyonda toplam oda sayısı 30 olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazın faal gün sayısı tüm yıl hizmet veriyor olması göz önünde bulundurularak 365 gün olarak belirlenmiştir.
- Güncel tarihli baz alınan yapı birim maliyeti ortalama **35.900, TL/m<sup>2</sup>** olarak alınmasına kanaat getirilmiş ve belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.
- Proje değerlendirme tarihi itibarıyla mevcutta %1,00 inşaat seviyesinde olup 2027 yılı içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür. Güncel tarih için belirlenen 35.900 TL/m<sup>2</sup> yapı birim maliyeti 1. yılın sonunda %45'lik artış ile 52.055,00 TL/m<sup>2</sup>, 2. yılın sonunda ise %35'lik artış ile 70.274,25 TL/m<sup>2</sup> 3. yılın sonunda ise %30'luk artış ile 91.356,53 TL/m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür.
- Projenin inşaat tamamlanma oranı güncel %1 olup 2025 yılında %25, 2026 yılında %35, 2027 yılında ise kalan %39'luk kısmın tamamlanacağı düşünülmektedir.
- Otelin 28.06.2027 tarihi sonrası faaliyete geçeceği varsayılmış olup 10 yıl boyunca işletileceği ve işletme süresi sonunda satılacağı varsayılmıştır. Kapitalizasyon oranı % 7,00 olarak belirlenmiştir.
- Bölge geneli ve geçmiş deneyimler dikkate alınarak nakit akışında hesaplanan doluluk oranı otelin açılacağı ilk yıl olan 2028 yılı için %30 olarak belirlenmiş olup 2032 yılında %50 seviyelerine ulaşacağı ve sonraki yıllarda bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.

<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201126/yillik-bultenler.html>

Yıllar	Doluluk	
	Şile	İstanbul
2024	Null	61,21%
2023	33,22%	52,75%
2022	19,15%	62,78%
2021	21,15%	43,74%
2018	20,44%	57,26%

İstanbul ili Şile ilçesi ortalama doluluk  
2024 Yılı Ocak-Mayıs verisidir.

- Gecelik oda konaklama bedeli çevre otellere ve bungalov evlerin fiyatları analiz edilerek tespit edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla 6.100 TL/gece birim fiyat belirlenmiştir. Belirlenen bu fiyat 12 ay ortalamasıdır. Değerleme konusu projenin konsepti, yeşillikler içerisinde ve merkezden uzak konumda olması ve dolayısıyla mahremiyetine düşük kişiler tarafından tercih edilebilecek olması dikkate alınmıştır.
- Yapılan piyasa araştırmalarına göre projede yer alması planlanan oda fiyat artışlarının piyasa beklentisinin altında gerçekleşeceği ve enflasyon beklentisine kıyasla azalarak seyredeceği öngörülerek ortalama birim fiyatı artış oranı ilk yıl için %40, ikinci yıl için %35 ve devam eden yıl(lar) için ise %5 puanlık düşüş ile %30 şeklinde kabul edilmiştir.

- Tesiste otelin faaliyet göstereceği dönem süresince nakit akışında hesaplanan konaklama dışı gelir oranı ortalama ve sabit olacak şekilde toplam elde edilen konaklama gelirinin %25'i olacak şekilde kabul edilmiştir. Konaklama dışı gelir kalemi ayrıntılarında yeme-içme, kuru temizleme, organizasyon, spa/wellness hizmeti gibi gelir getirecek kalemler bulunmaktadır.
- Toplam gelirlerden tüm işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Sektör verileri dikkate alındığında GOP oranı 2028 yılı için %45, 2029 yılı için %50, 2030 yılı için %55 ve 2031 yılı için %60 olarak kabul edilmiş sonraki yıllarda ise %60 oranında sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Belirlenen GOP oranı haricinde hesaba dahil edilen işletme gideri oranı, toplam brüt gelir ile çarpılarak otel faaliyetinin sürdürülebilmesi için bir yıl içerisinde katlanılan ortalama tüm giderlerin toplamına işaret etmektedir. Enerji, iletişim, gelir vergisi, yönetim ve lisans giderleri, personel, pazarlama ve reklam, komisyon, bakım-onarım, yenileme fonu, sigorta, mal ve hizmet alımı, danışmanlık-müşavirlik, lojistik, emlak vergisi, yasal kesintiler, kira-sözleşme bedelleri, ön görülemeyen giderler, vb. tüm giderler GOP içerisine dahil edilmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesabında tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projenin tamamlanması durumunda toplam bugünkü değeri **295.320.777,86 TL** olarak öngörülmüştür. Rapor ekinde verilen adi ortaklık sözleşmesi dikkate alındığında Egeyapı Avrupa payına düşen (%50) tutar **147.660.388,93 TL** olarak takdir edilmiştir.



Değerleme Yılı Periyot (Üçel Kuşet) Valuation Period	Yıllar / Years												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Gerçekleşen</b>	<b>30.09.2025</b>	<b>30.09.2026</b>	<b>30.09.2027</b>	<b>30.09.2028</b>	<b>30.09.2029</b>	<b>30.09.2030</b>	<b>30.09.2031</b>	<b>30.09.2032</b>	<b>30.09.2033</b>	<b>30.09.2034</b>	<b>30.09.2035</b>	<b>30.09.2036</b>	<b>30.09.2037</b>
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Faaliyet Gün Sayısı The Number of Operative Days	0	0	0	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Doluuluk Oranı Occupancy Rate	0,00%	0,00%	0,00%	30,00%	30,00%	35,00%	40,00%	45,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Oda Fiyatı Artış Oranı (%) Room Price (TL)	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	42,53,29,21	42,80,63,37	45,64,28	47,23,42,77	49,04,59	50,22,25,27	51,83,77,06	53,46,18,17
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	86.100,00	86.540,00	86.115,29,00	86.404,97,25	86.404,97,25	89.704,206,82	92.109,38,38,03	94.674,338,26	97.057,479,80	99.119,159,93	101.744,907,92	104.545,094,38	107.545,094,38
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	836,056,134,71	862,732,097,01	876,168,584,57	899,019,159,93	918,724,907,92	947,342,380,29	976,545,094,38	1.005,808,622,69
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	922,342,761,03	948,864,194,04	982,832,922,83	1.018,079,119,83	1.066,634,295,18	1.122,077,190,45	1.181,643,113,45	1.241,313,745,88
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GDP Oranı Gross Operating Profit Rate	0,00%	0,00%	0,00%	45,00%	50,00%	55,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
Brüt Faaliyet Karı - GDP Gross Operating Profit	80,00	80,00	80,00	36,00	40,00	49,518,505,21	56,329,097,01	58,808,622,69	61,097,057,48	63,699,019,16	66,418,724,91	69,545,094,38	73,131,313,75
İklatime Giderel Oranı OpEx Rate	0,00%	0,00%	0,00%	55,00%	50,00%	45,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
İklatime Gider Toplamı Total Operating Expense	80,00	80,00	80,00	44,003,418,83	40,007,180,51	35,000,000,00	30,000,000,00	30,000,000,00	30,000,000,00	30,000,000,00	30,000,000,00	30,000,000,00	30,000,000,00
İspat Tamamlanma Oranı (%)	1,00%	25,00%	35,00%	39,00%									
İspat Maliyeti Artış Oranı (%)	0,00%	45,00%	35,00%	30,00%									
Otel Birim Maliyeti (TL)	835.900,00	852.055,00	870.274,25	891.356,53									
Otel Alanı (m <sup>2</sup> )	85.150,44												
Toplam İspat Maliyeti Renovation Cost	81.849.007,96	86.702.653,85	91.680.157,86	96.800.216,06	102.000.797,23	107.144.370,44	112.280.673,53	117.424.538,82	122.569.522,83	127.714.407,92	132.864.295,18	138.013.745,88	143.163.113,45
Nakit Akışı Cash Flow	80,00	467.026.538,55	4.126.680.157,86	4.185.505.257,24	4.244.003.418,83	4.302.671.380,51	4.361.342.761,03	4.420.109.388,03	4.479.019.159,93	4.538.071.140,87	4.597.163.377,51	4.656.315.283,13	4.715.404.431,13
İndirgeme Oranı Discount Rate	1,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	80,00	450.395.893,65	4.716.615.217,29	4.779.999.817,75	4.843.506.140,71	4.908.194.389,63	5.000.000,00	5.091.999,02	5.183.998,02	5.275.997,02	5.367.996,02	5.459.995,02	5.551.994,02
Kapitalizasyon Oranı Capitalization Rate	7,00%												
Terminal/Artık Değer Terminal/Residual Value	8297.470.928,40												
Yatırım / Çıtlak Değer													
Yatırımlık Artık Değer													
Toplam Piyasa Değeri (€)													
Toplam Piyasa Değeri (€)													
Proje için Mevcut Durum Net Bugünkü Piyasa Değeri (Hasılat-Gerçekleşecek Maliyet) (Sözleşmeden Kaynaklanan Hak %50)													
Yatırım / Çıtlak Değer													
Yatırımlık Artık Değer													
Toplam Piyasa Değeri (€)													
Proje için Mevcut Durum Net Bugünkü Piyasa Değeri (Hasılat-Gerçekleşecek Maliyet) (Sözleşmeden Kaynaklanan Hak %50)													

\*Değerleme tarihine kadar gerçekleşmiş maliyet tutarı projenin NBD hesabına katılmamıştır.

### Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığı türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnın yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

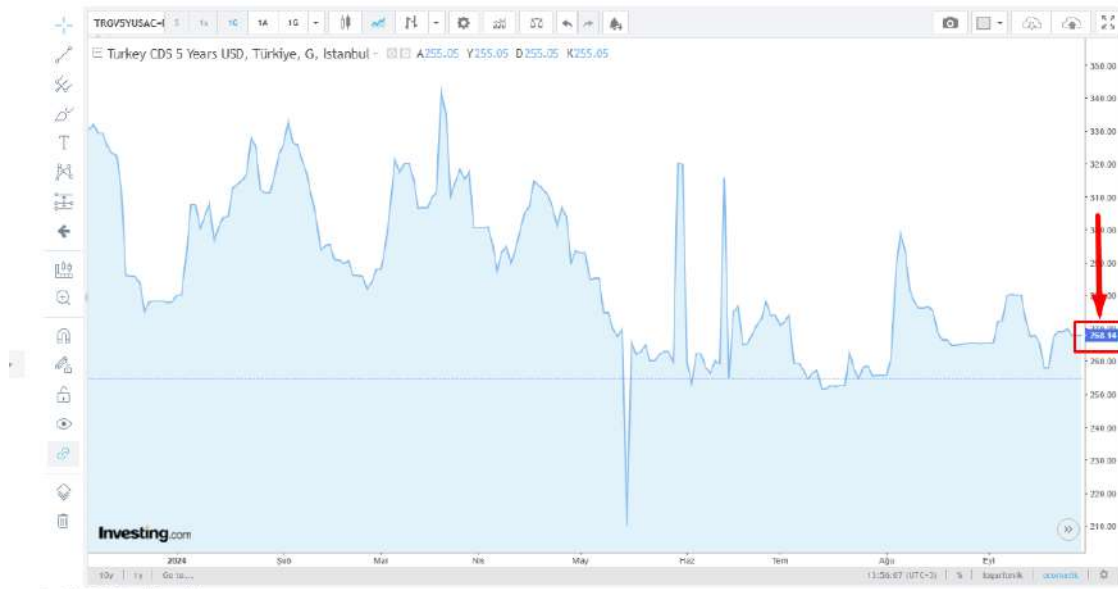
Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %28, 5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %32, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise %41 bandındadır.

2 yıllık devlet tahvillerinin geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları doğrultusunda uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkullerin projelendirme, imalat, tamamlanma ve pazarlama süreçlerinin 2-5 yıl aralığında olacağı geliştirici tarafından belirtilmiş, söz konusu projelerin inşaat alanı, yapı kalitesi ve kullanılan malzemeler, piyasada satış kabiliyeti vb. özellikleri göz önünde bulundurularak bu süreler olağan kabul edilmiştir. Bu sebeplerden ötürü risksiz getiri oranı olarak 5 yıllık devlet tahvillerinin getiri oranı olan %32 alınması uygun görülmüştür.

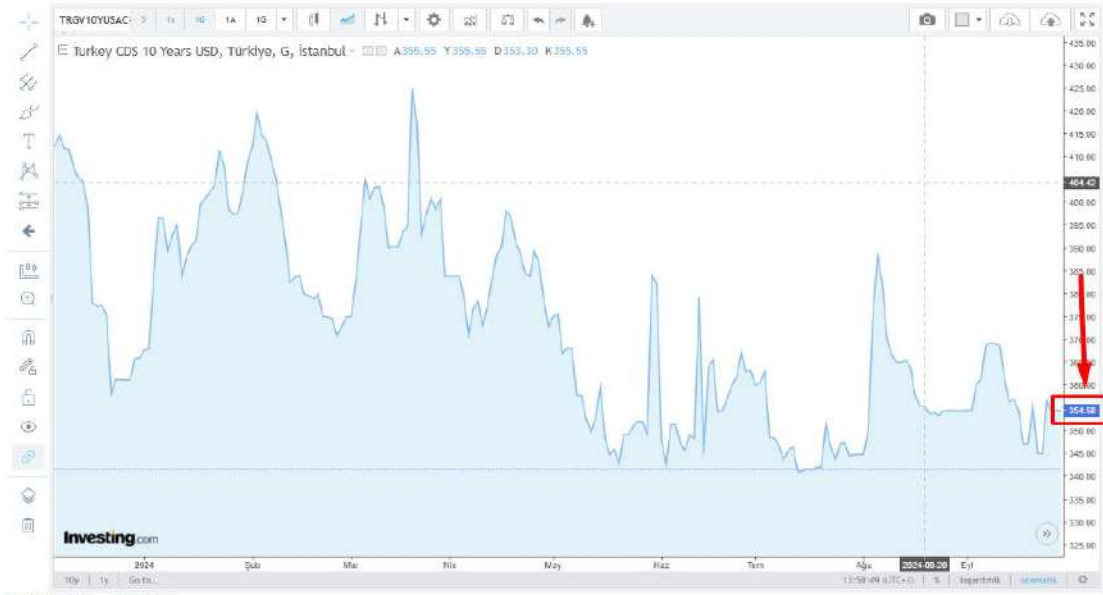
Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası riski ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projelerin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur. Bu durumlar neticesinde söz konusu proje için yaklaşık ortalama %3 risk primi belirlenmiştir. CDS primi direkt risk unsuru olarak belirlenmemiştir.

Böylelikle indirgeme oranı 2025 yılı ve sonrası için sabit %33 olarak hesaplamaya dahil edilmiştir.

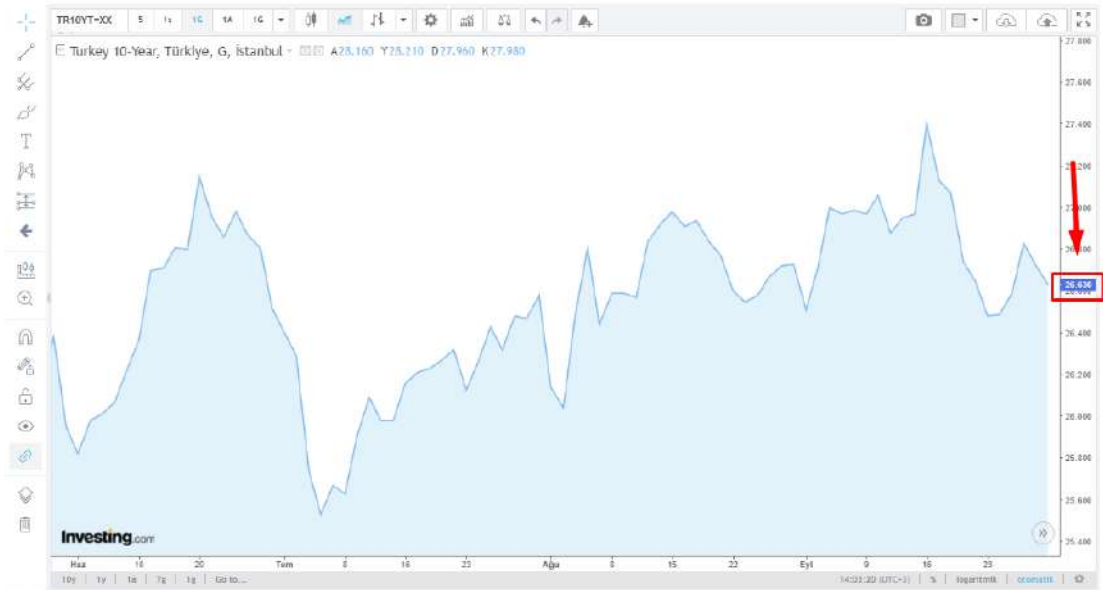
TRGV5YUSAC=R Genel Bakış



TRGV10YUSAC=R Genel Bakış



Türkiye 10 Yıllık Tahvil Faizi Canlı Grafikleri



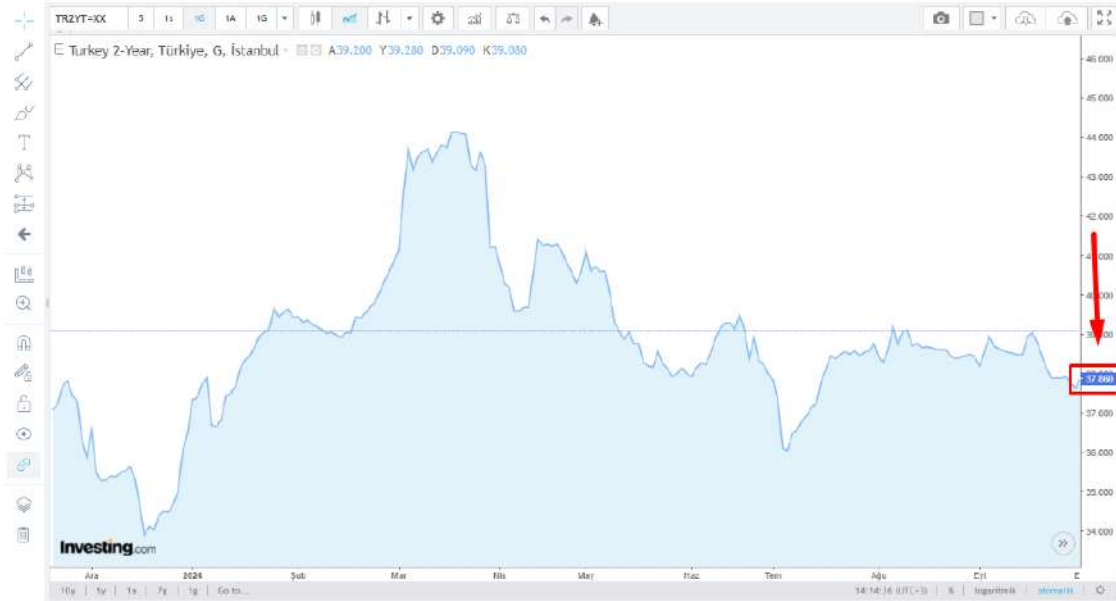
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Türkiye 5 Yıllık Tahvil Faizi Canlı Grafikleri



TradingView Tarafından Sağlanmaktadır

Türkiye 2 Yıllık Tahvil Faizi Canlı Grafikleri



TradingView Tarafından Sağlanmaktadır

### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Ayrıntıları yukarıda verilen varsayımlar doğrultusunda 163 ada 5 ve 163 ada 6 parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin Egeyapı Avrupa'nın payına düşen net bugünkü değeri **649.790.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

#### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmamıştır.

#### **Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde arsa sahibi payının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminin ile yapılacak projelerde ise arsa sahibi payının %40-%50 oranlarında değişebildiği tespit edilmiştir. Bu

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

**Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Söz konusu parseller üzerinde inşaatına henüz başlanmayan projenin, proje ve boş arazi değerleri Pazar yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir.

**Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında, yapımı devam projeye uygun şekilde tamamlanmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

**Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Söz konusu parsellerin tamamı değerlendirilme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

## **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması**

Rapora konu taşınmazların niteliğinin arsa olması ve ruhsatları alınmış projede henüz kat irtifakı kurulu olmaması durumları dikkate alınmıştır.

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

Söz konusu projede adi ortaklıktan kaynaklanan hakların değerlendirilmesi yapıldığı için nakit akışı ile tespit edilen değer rapor değeri olarak kabul edilmiştir. Gelir yaklaşımı kullanılarak Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin adi ortaklıktan kaynaklanan haklarının değeri tespit edilmiştir. Taraflar arasında paylaşım yapılmış olup bu nakit akışı iskonto edilerek Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ortaklıktan kaynaklanan haklarının değeri belirlenmiştir.

### **6.2 Aşgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Değerleme çalışması için gerekli tüm aşgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

### **6.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, değerlendirme tarihi itibarıyla yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür.

### **6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Taşınmazın tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar raporun 3.3 başlığı altında açıklanmıştır. Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

### **6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

### **6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu parsellerin ruhsatları alınmış olup parseller üzerinde inşai faaliyet henüz başlamamıştır. Resmi süreçlerin tamamlanması dolayısıyla inşaat tamamlanma oranı %1 olarak kabul edilmiştir.

### **6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

### **6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise

ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.” şeklindedir.

Söz konusu inşaatı devam eden projenin GYO portföyüne halihazırda proje olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 ve 6 parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkuller üzerinde geliştirilecek olan projelerde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin adi ortaklıktan kaynaklanan haklarının piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgedeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda mevcut proje ve arsanın piyasa şartlarına göre tespit edilen ve belirlenen değerleri aşağıda tablo olarak belirtilmiştir.

Projelerin Mevcut Durum Net Bugünkü Piyasa Değeri (Adi Ortaklıktan Kaynaklanan Hak %50)	
163 Ada 6 Parsel Restoran Projesi	502.130.499,51
163 Ada 5 Parsel Otel Projesi	147.660.388,93
Toplam Değer	649.790.888,44
<b>Yuvarlanmış Toplam Değer</b>	<b>649.790.000,00</b>

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet AFŞAR SPK Lisans No: 406225	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418



## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Tapu Belgeleri,

Δ Resmi Evraklar,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

7027 Ada 9 parselde A blokta konumlu 6 adet "Ofis" nitelikli, B blokta konumlu 1 adet "Konut" nitelikli toplam 7 adet taşınmazın Gayrimenkul Değerleme Raporu

**EGEYAPI**



<b>Talep Sahibi</b>	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	20.11.2024
<b>Değerleme Tarihi</b>	30.09.2024
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2024 - 684
<b>Raporun Konusu</b>	Kordon İstanbul Projesi'nde Konumlu 7 Bağımsız Bölümün Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7027 Ada 9 parselde, "A BLOK 13 KAT OFİS, İŞYERİ, B BLOK 7KATLI MESKEN VE ARSA" nitelikli ana taşınmazda, A blokta konumlu 6 adet "Ofis" nitelikli, B blokta konumlu 1 adet "Konut" nitelikli toplam 7 adet taşınmazın Türk Lirası cinsinden değer tespiti.

➤ İş bu rapor, 92 (Doksan İki) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	6
1.2 Değerlemenin Amacı .....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	10
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi .....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	12

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	21
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	22
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	22
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	22
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	23
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	25
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	29
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	30
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	32
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	33
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	33
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	33
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	33
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	33
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	33
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	33
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	33
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
7.	SONUÇ .....	35
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	35
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	35
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	36
9.	RAPOR EKLERİ .....	36

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

<u>Talep Sahibi</u>	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Değerleme No ve Tarihi</u>	Özel 2024 – 684 / 30.09.2024
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024 – 684 / 20.11.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7027 Ada 9 parselde, "A BLOK 13 KAT OFİS, İŞYERİ, B BLOK 7 KATLI MESKEN VE ARSA" nitelikli ana taşınmazda, A blokta konumlu 6 adet "Ofis" nitelikli, B blokta konumlu 1 adet "Konut" nitelikli toplam 7 taşınmazın değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Hamidiye Mahallesi, Cendere Caddesi Kordon İstanbul Sitesi, No:33, BBn:7, 12, 19, 22, 29, 42 Hamidiye Mahallesi, Cendere Caddesi Kordon İstanbul Sitesi, No:33/1, BBn:14 Kâğıthane/İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7027 Ada 9 parselde, "A BLOK 13 KAT OFİS, İŞYERİ, B BLOK 7 KATLI MESKEN VE ARSA" nitelikli ana taşınmazda, A blokta konumlu 6 adet "Ofis" nitelikli, B blokta konumlu 1 adet "Konut" nitelikli toplam 7 adet taşınmaz
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Konu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibari ile boş durumdadır.
<u>İmar Durumu</u>	Konu taşınmazların konumlu olduğu parsel 21.01.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, 30.09.2013 tasdik tarihli, CENDERE VADİSİ KAĞITHANE ALT BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI kapsamında, "Eğitim, Bilişim, Teknoloji Sahası" lejandında kalmakta olup, Hmax: 45,50, Kaks: 1,20, Taks: 0,20 – 0,50 yapılaşma şartlarına haizdir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Toplam Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)</u>	<b>87.224.000,00 TL</b> <b>Seksenyedimilyonikiyüzyirmidörtbin Türk Lirası</b>
<u>Toplam Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)</u>	<b>104.668.800,00 TL</b>
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin sözleşmesi 01.11.2024 tarihinde olup rapor içerisinde verilen nihai değer ve hesaplamalar 30.09.2024 değerlendirme tarihi dikkate alınarak takdir edilmiştir. Rapor 20.11.2024 tarih, Özel - 2024-684 rapor numarasıyla tanzim edilmiştir.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7027 Ada 9 parselde, "A BLOK 13 KAT OFİS, İŞYERİ, B BLOK 7 KATLI MESKEN VE ARSA" nitelikli ana taşınmazda, A blokta konumlu 6 adet "Ofis" nitelikli, B blokta konumlu 1 adet "Konut" nitelikli toplam 7 adet taşınmazın değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.11.2024 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların da içerisinde bulunduğu toplam 11 taşınmaz için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarih, Özel 2023 – 1648 sayılı, 22.02.2024 tarih, Özel 2024 – 0062 sayılı, 77.060.000,00-TL tutarlı 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Özel 2024 – 0062 sayılı rapor toplam 8 bağımsız bölümü kapsamakta olup, B blok 32 numaralı taşınmaz rapor kapsamı dışına çıkarılmıştır.

## **2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr)  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı : Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Altunizade Mahallesi, Kısıklı Caddesi, İnci Çıkmazı Sokak, İnci Ofis İş Merkezi, No:3, K:1, D:7-8 Üsküdar / İSTANBUL  
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.  
Sermayesi : Şirketin sermayesi 150.000.000 TL'dir.  
Halka Açıklık : -  
Telefon : 0 216 478 48 18  
E-Posta : [info@egeyapi.com](mailto:info@egeyapi.com)

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7027 Ada 9 parselde, "A BLOK 13 KAT OFİS, İŞYERİ, B BLOK 7 KATLI MESKEN VE ARSA" nitelikli ana taşınmazda, A blokta konumlu 6 adet "Ofis" nitelikli, B blokta konumlu 1 adet "Konut" nitelikli toplam 7 adet taşınmazın değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.

### **2.4 İşin Kapsamı**

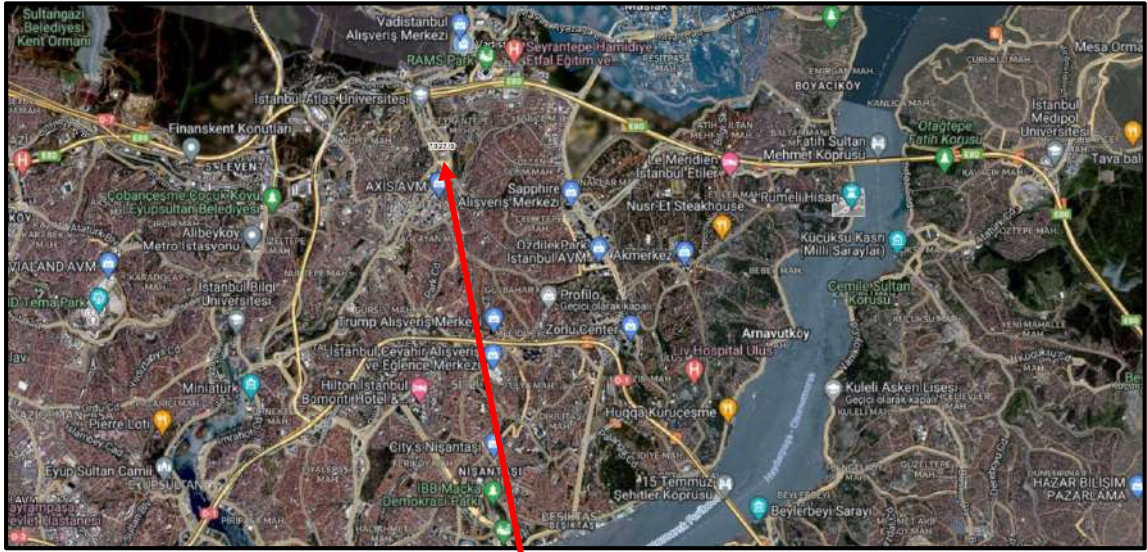
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.



### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar Hamidiye Mahallesi, Cendere Caddesi üzerinde konumlandırılmıştır. Konu taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Anadolu Caddesi üzerinde Kağıthane istikametine doğru ilerlerken Cemil Meriç Ortaokulu Mevkiinde Mahmut Özdemir Caddesi aracılığıyla Cendere Caddesine bağlanılır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Kordon İstanbul Sitesi bu cadde üzerinde, 100 m sonra sol kolda konumlandırılmıştır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Bölge ticari nitelikli gelişmiştir. Taşınmaza yakın konumda Atlas Üniversitesi, Vadi İstanbul A.V.M, Cemil Meriç Orta Okulu, Axis AVM bulunmaktadır. Taşınmaz TEM Otoyoluna yaklaşık 300 m., E-5 Karayolu'na yaklaşık 3km. mesafededir.



#### Koordinatlar

**Enlem:** 41.0930 **Boylam:** 28.9836

**3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları**

İL – İLÇE	: İSTANBUL - KAĞITHANE
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: MERKEZ - / - /
ADA - PARSEL	: 7027 - 9
YÜZÖLÇÜM	: 4.756,89 M <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: A BLOK 13 KAT OFİS,İŞYERİ,B BLOK 7KATLI MESKEN VE ARSA
BLOK – BB NO - KAT	: TABLO - 1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: TABLO - 1
TAŞINMAZ ID	: TABLO - 1
ÇİLT - SAYFA NO	: TABLO - 1
ARSA PAY/PAYDA	: TABLO - 1
MALİK - HİSSE	: EGE YAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVİMİYE	: Satış – 25.01.2024 - 2428

TABLO - 1									
Sıra No	Blok	BB No	Kat	B.B Niteliği	Taşınmaz ID	Cilt No	Sayfa No	Arsa Pay	Arsa Payda
1	A	7	1	Ofis	111995048	816	80761	3144	480000
2	A	12	2	"	111995053	816	80766	3126	480000
3	A	19	2	"	111995060	816	80773	3104	480000
4	A	22	3	"	111995063	816	80776	3202	480000
5	A	29	3	"	111995070	816	80783	3176	480000
6	A	42	5	"	111995091	816	80796	3362	480000
7	B	14	2	Konut	111995170	817	80874	6054	480000

### **3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

21.02.2024 tarihli Takbis belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır;

#### **Beyanlar Hanesinde:**

- KM ne Çevrilmiştir. (T:24.11.2023 - Y: 34834) **(Müştereken)**
- Yönetim Planı : 14/12/2020 (T:17.12.2020 – Y: 27131) **(Müştereken)**
- Diğer (Konusu: Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı nın 09/11/2023 tarih ve 10627234 sayılı Talimatı gereği kontrol raporu alınması gereklidir. ) (T:16.11.2023 – Y:34098) **(A Blok 7, 19, 29 nolu taşınmazlar üzerinde)**

#### **Şerhler Hanesinde:**

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 yıl müddetle 1 TL bedel ile TEDAŞ adına kira şerhi vardır. ) (T:31.05.2022 – Y:17492)**(Müştereken)**
- Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.( Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (T:20.09.2013 – Y:16486)**(Müştereken)**

#### **Eklenti Bilgileri:**

- 2. BODRUM KATTA DEPO(Tip: Depo) (T:17.12.2020 tarih – Y:27131 yevmiye) **(Müştereken)**

**\*Taşınmazlar üzerinde kat karşılığı inşaat hakkına dair şerh önceki dönemde arsa sahipleri ile Ege Yapı A.Ş. arasında imzalanan sözleşmeye istinaden konulmuş olup anılan sözleşme gereği yerine getirilmiş ve paylaşım neticesinde değerlendirme konusu bağımsız bölümler Ege Yapı A.Ş. uhdesinde kalmıştır. Anılan şerhin değerlendirme konusu bağımsız bölümlere etkisi yoktur.**

**\*\*09.11.2023 tarih, 34098 yevmiye numaralı takyidat taşınmazlar için hazırlanmış değerlendirme rapor değerinin teyit edilmesi maksadıyla Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı tarafından talep edilen kontrol raporu için konulmuştur.**

**\*\*\*Gayrimenkulün bulunduğu parsel içerisinde trafo alanı veya üzerinden geçen elektrik hattı için konulan şerhtir. Sembolik bedel karşılığıdır.**

**\*\*\*\*Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların tasarrufa olumsuz etkisi bulunmamaktadır.**

### **3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar "Satış" işleminden, 25.01.2024 tarihinde, 2428 yevmiye numarası ile Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetine geçmiştir.

Taşınmazların konumlu olduğu parselin imar durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

### **3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Konu taşınmazların konumlu olduğu parsel 21.01.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, 30.09.2013 tasdik tarihli, CENDERE VADİSİ KAĞITHANE ALT BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI kapsamında, "Eğitim, Bilişim, Teknoloji Sahası" lejandında kalmakta olup, hmax: 45,50, kaks: 1,20, taks: 0,20 – 0,50 yapılaşma şartlarına haizdir.

### **3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkul için Kağıthane Belediyesi imar servisinde yapılan incelemeler neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.

### **3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

**3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Konu taşınmazlar için alınmış Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi detayları şu şekildedir;

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Detayları													
Sıra No	Blok	Belge Adı	Belge Tarihi	Belge No	Veriliş Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	Ortak Alan (m2)	Toplam Alan (m2)	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	A	Yeni Yapı Ruhsatı	29.06.2017	5/15	Ofis ve İşyeri	106	5.659,34	6.472,78	12.132,12	2	11	13	IVB
2	B	"	29.06.2017	5/16	Mesken	33	2.356,86	2.696,03	5.052,89	2	5	7	IVA
3	A	İsim Değişikliği Ruhsatı	24.09.2018	3/51	Ofis ve İşyeri	106	5.659,34	6.472,78	12.132,12	2	11	13	IVB
4	B	"	24.09.2018	3/52	Mesken	33	2.356,86	2.696,03	5.052,89	2	5	7	IVA
5	A	Yeniden Ruhsatı	20.10.2020	3/15	Ofis ve İşyeri	106	5.659,34	6.472,78	12.132,12	2	11	13	VA
6	B	"	20.10.2020	3/16	Mesken	33	2.356,86	2.696,03	5.052,89	2	5	7	IVA
7	A	İsim Değişikliği Ruhsatı	4.09.2023	3/73	Ofis ve İşyeri	106	5.659,34	6.472,78	12.132,12	2	11	13	VA
8	A	Yapı Kullanma İzin Belgesi	22.11.2023	2/16	Ofis ve İşyeri	106	5.659,34	6.472,78	12.132,12	2	11	13	VA
9	B	"	22.11.2023	2/17	Mesken	33	2.356,86	2.696,03	5.052,89	2	5	7	IVA

Konu taşınmazlar için mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmıştır.

**3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Konu taşınmazların yapı denetim işlemlerini yapan şirket detayları şu şekildedir;

Yapı Denetim Şirket Detayları			
Sıra No	Blok	Yapı Denetim Şirketi Adı	Yapı Denetim Şirketi Adresi
1	A	Ergüz Yapı Denetim Limited Şirketi	Necip Fazıl Mh., Sarıkaya Sk., No: 2, BBn: 3 Ümraniye / İSTANBUL
2	B	İstanbul CLF Yapı Denetim Limited Şirketi	Merkez Mh., Nurhan Sk., No: 2, BBn: 22 Kağıthane / İSTANBUL

**3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerler tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerler farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Değerleme konusu taşınmazlar "Ofis" ve "Konut" niteliklidir. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi**

Konu taşınmazlar için düzenlenmiş Enerji Kimlik Belge detayları şu şekildedir;

Enerji Kimlik Belge Detayları					
Sıra No	Blok	EKB Veriliş Tarihi	EKB Geçerlilik Tarihi	EKB No	EKB Sınıfı
1	A	23.05.2023	23.05.2033	Y243410DE6544	B
2	B	23.05.2023	23.05.2033	Y2234962527C7	B

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

###### İstanbul İli Hakkında

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ,



güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

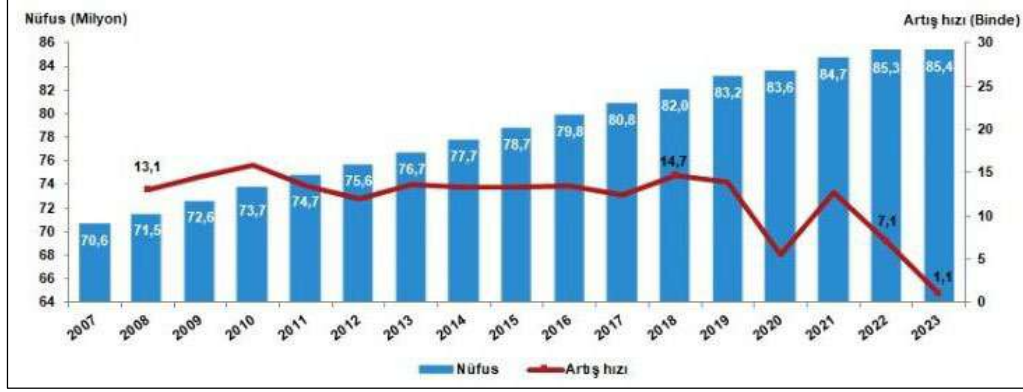
Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu. İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3.000, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir dünya kentidir. İstanbul Roma, Bizans ve Osmanlı döneminde başkent olarak kullanılmıştır. Şehir çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

## 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

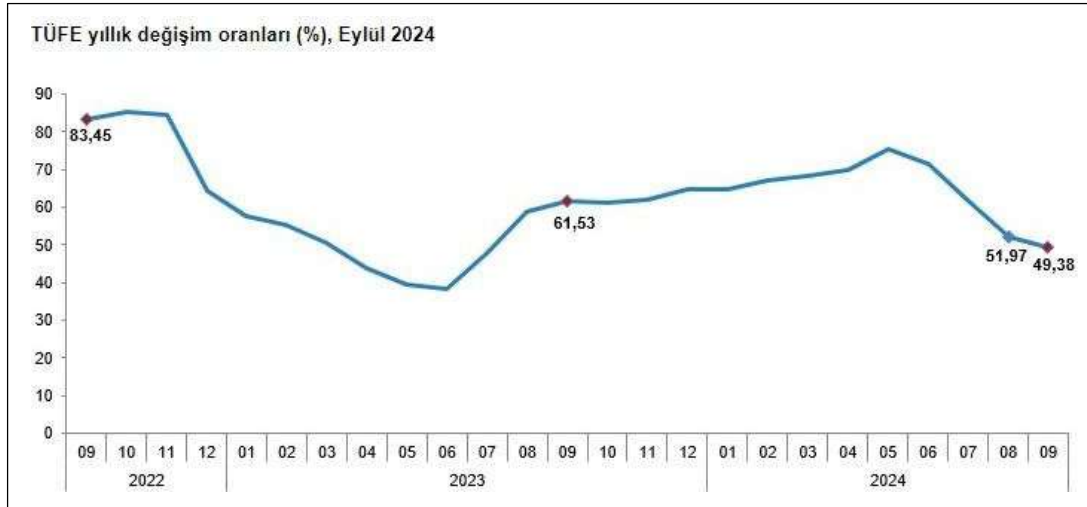
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;



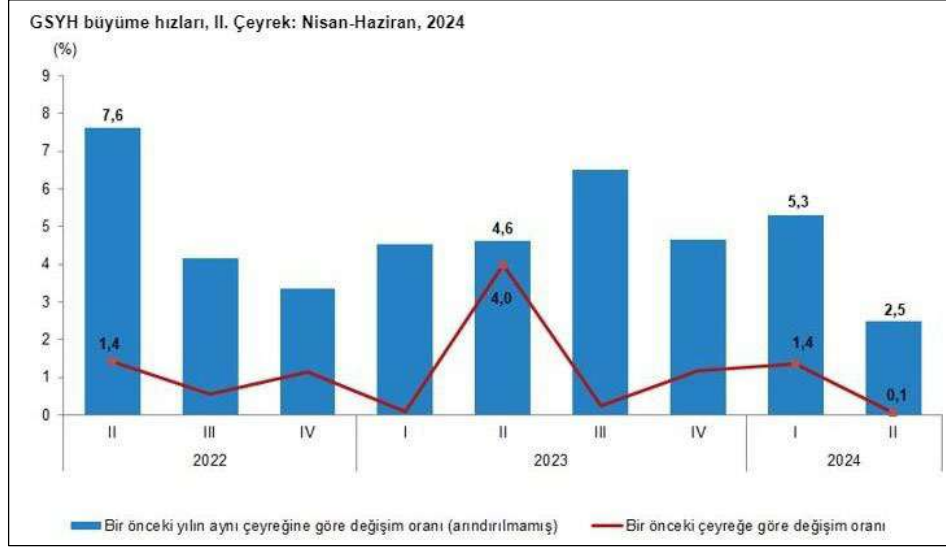
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



ÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre azalan ana grup %0,88 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %14,21 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,22, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,23 ve on iki aylık ortalamalara göre %64,74 olarak gerçekleşti. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Eylül ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 6 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 110 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. (TÜİK)

**Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;**

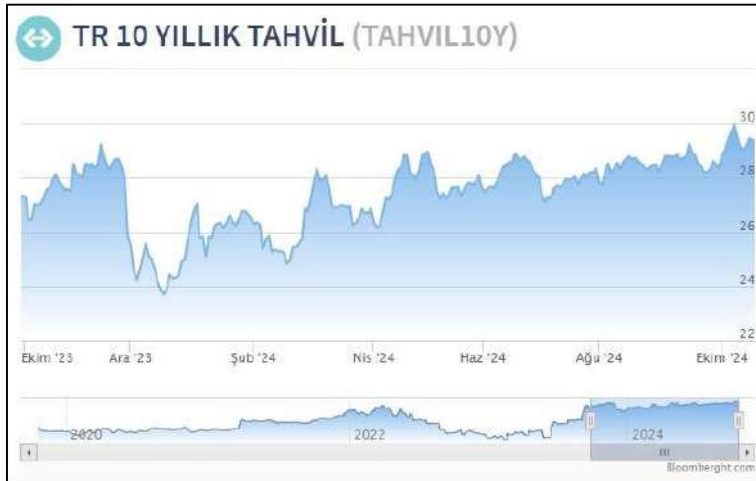


GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,8 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,6 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,7, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,5 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,04 artarken ithalatı %5,7 azaldı. (TUİK)

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I <sup>(1)</sup>	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II <sup>(2)</sup>	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III <sup>(3)</sup>	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV <sup>(4)</sup>	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I <sup>(1)</sup>	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

### **Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %33 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %44 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.  
(Grafik: Bloombergt.com)



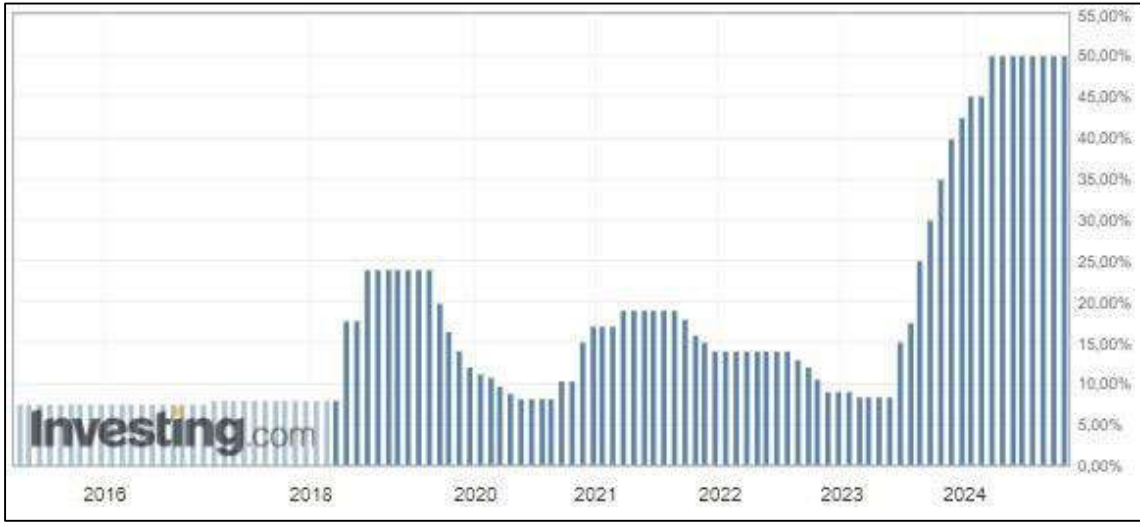


### **Referans Faiz Oran Değişimi;**



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

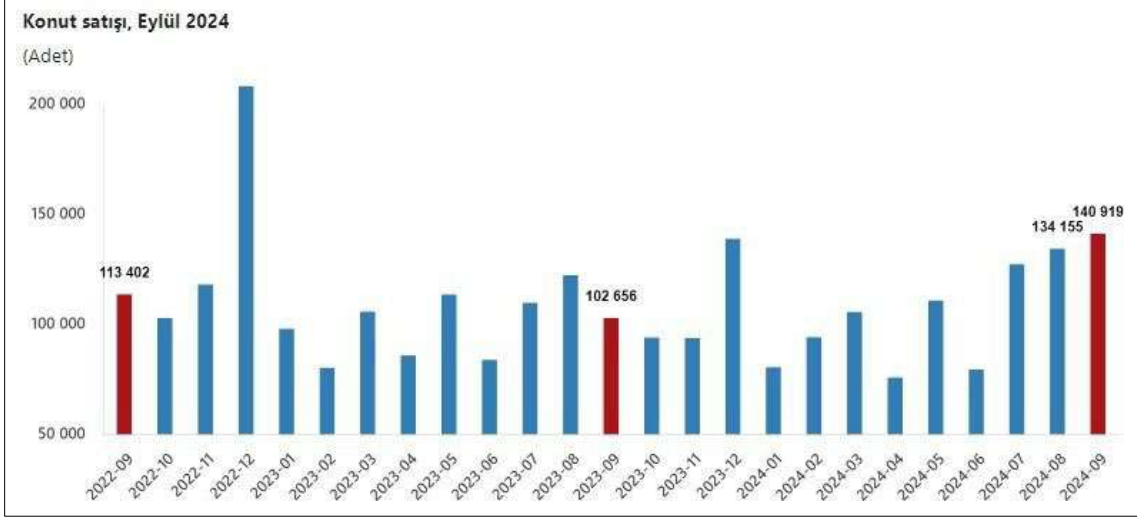
### **Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;**



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyredirken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiştir ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.

### **Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olarak gerçekleşti. (TÜİK)

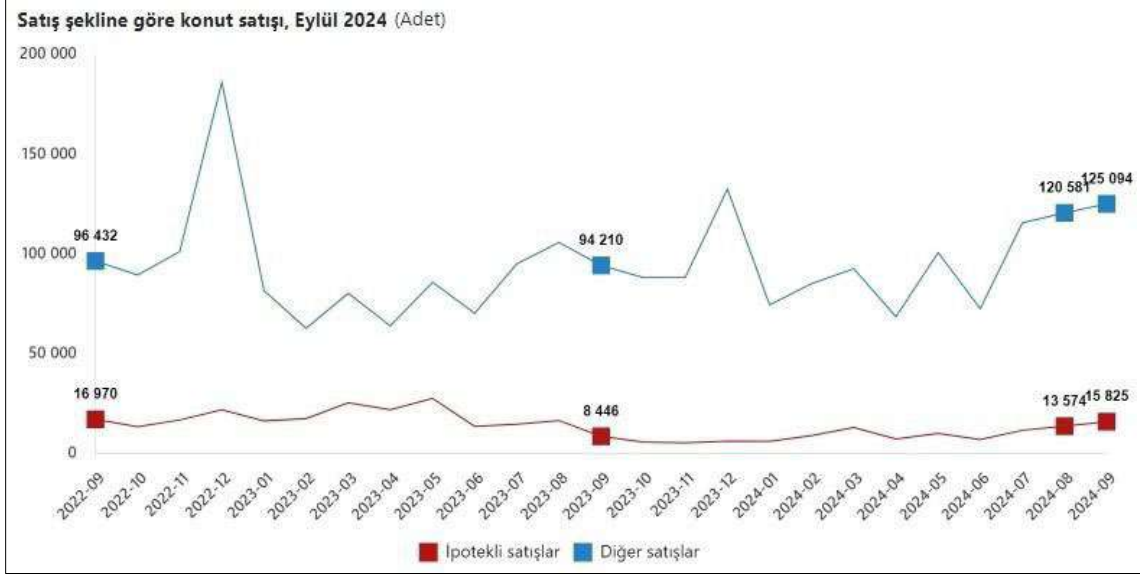


**Konut satış sayısı, Eylül 2024**

	Eylül			Ocak-Eylül		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>140 919</b>	<b>102 656</b>	<b>37,3</b>	<b>947 236</b>	<b>900 074</b>	<b>5,2</b>
İpotekli satış	15 825	8 446	87,4	92 310	160 884	-42,6
Diğer satış	125 094	94 210	32,8	854 926	739 190	15,7
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>140 919</b>	<b>102 656</b>	<b>37,3</b>	<b>947 236</b>	<b>900 074</b>	<b>5,2</b>
İlk el satış	44 858	30 488	47,1	300 879	268 597	12,0
İkinci el satış	96 061	72 168	33,1	646 357	631 477	2,4

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,6 oranında azalarak 92 bin 310 oldu. Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,8 oranında artarak 125 bin 94 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,7 oranında artarak 854 bin 926 oldu.

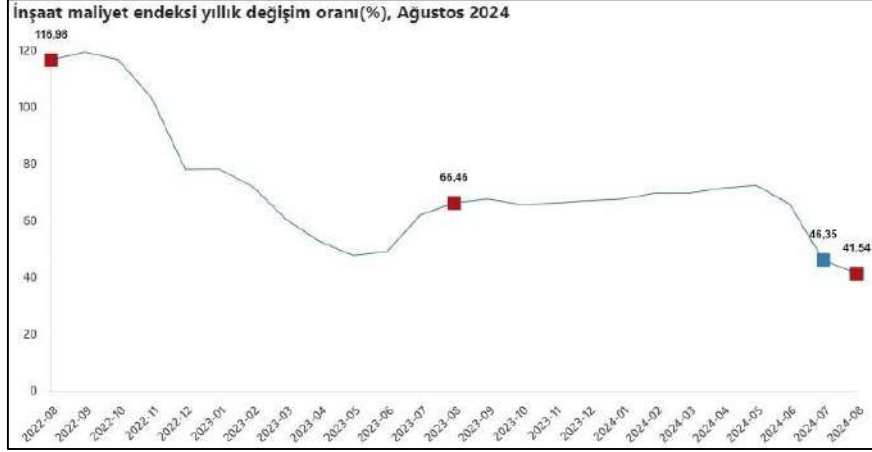
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 300 bin 879 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında artarak 646 bin 357 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçümü %30,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 14,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 6,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 5,6 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 18,0 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla dairesel ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,2 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUIK)



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,18 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,54 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,30 arttı, işçilik endeksi %0,93 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %34,98 arttı, işçilik endeksi %56,86 arttı. (TUIK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,38 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,95 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,65 arttı, işçilik endeksi %0,86 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %37,10 arttı, işçilik endeksi %55,88 arttı. (TÜİK)

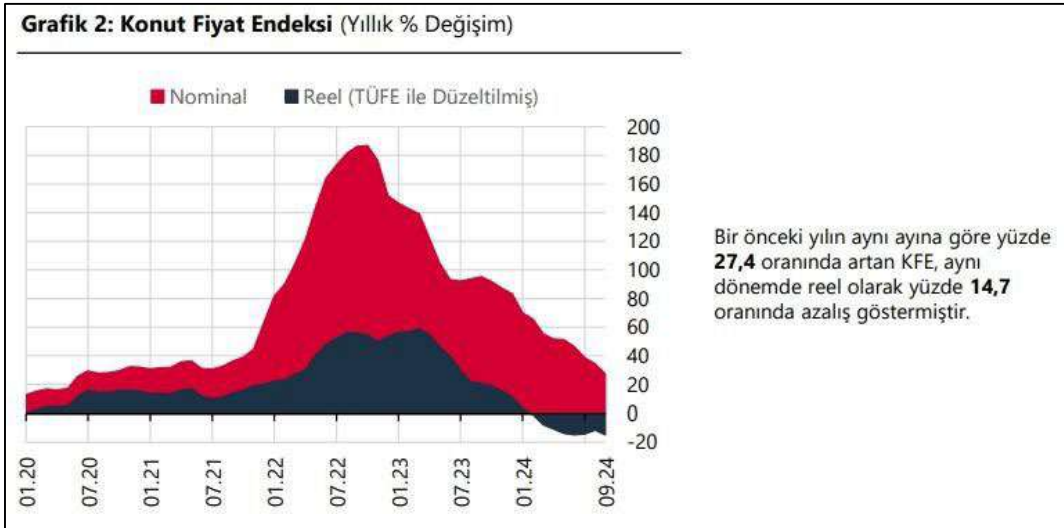
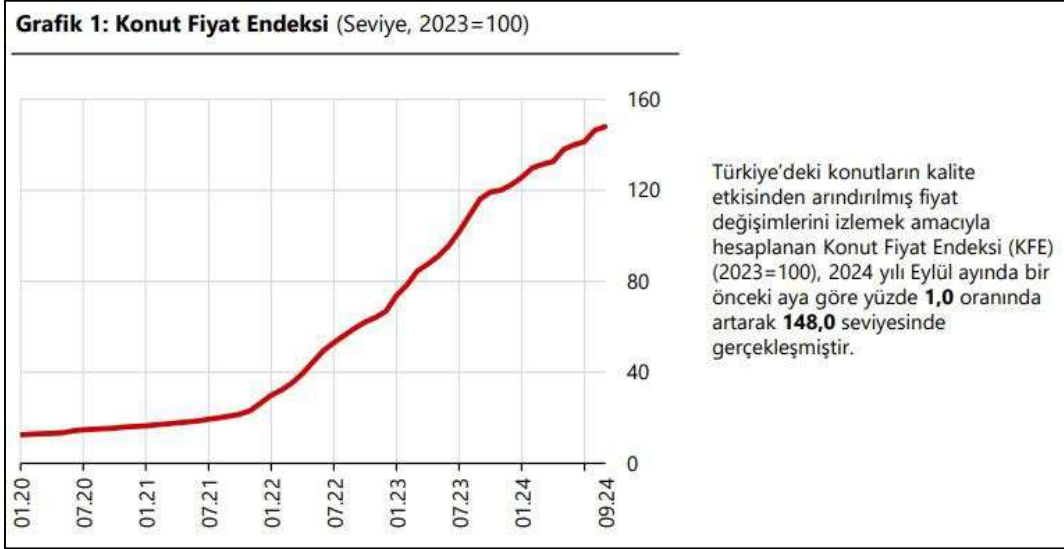


Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,52 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,23 arttı, işçilik endeksi %1,20 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %28,83 arttı, işçilik endeksi %60,49 arttı. (TÜİK)



2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	148,0	139,4	153,7	142,5
Yıllık Değişim	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
Aylık Değişim	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8



#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### 4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

7027 ada 9 parsel; 4.756,89 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak kare olup, topografik olarak ise düz bir yapıdadır. Parsel doğu yönünden Cendere Caddesine, Batı yönünden Kağıthane Deresi'ne cepheli olup, kuzey ve güney yönlerinden komşu parsellere cephelidir. Parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile konu taşınmazların bulunduğu Kordon İstanbul Sitesi konumudur.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu proje 2 bloktan oluşan meydana gelmektedir. Girişler 7/24 güvenlik denetimi altındadır. Site içerisinde; kapalı otopark, spor salonu, gibi sosyal olanaklar mevcuttur. Site içi değerlendirme tarihi itibarı ile bakımlı durumda olup peyzaj çalışması tamamlanmak üzeredir. Blokların her birinde farklı adetlerde yolcu ve yük asansörü bulunmaktadır. Blok girişleri site içerisinden yapılmakta olup, vaziyet planı üzerinde belirtilmiştir. Blok giriş kapıları cam üzeri alüminyum doğramadır. Blok içi sahanlıklar seramik, merdivenler mermer, duvarlar boyalı olup korkuluklar demir doğramadır. Blok dış cepheleri mantolama üzerine akrilik boyalıdır

##### Blok Özellikleri;

##### A Blok:

2 bodrum + zemin + 10 normal kattan ibaret olup bodrum katta; kapalı otopark alanı, zemin katta 6 dükkan olarak kullanılan ofis, normal katların her birinde ise 10'ar adet ofis nitelikli taşınmaz olmak üzere blokta toplamda 106 bağımsız bölüm tescillidir. Blok girişi zemin kattan, batı aksından olup vaziyet planı üzerinde belirtilmiştir. Blok giriş kapısı cam üzeri alüminyum doğramadır. Bina içi sahanlıklar seramik, merdivenler mermer, duvarlar boyalı olup korkuluklar demir doğramadır. Blokta 3 adet asansör bulunmaktadır. Blok dış cephesi mantolama üzerine akrilik boyalıdır.

##### B Blok:

2 bodrum + zemin + 4 normal kattan ibaret olup bodrum katta; kapalı otopark alanı, zemin katta 5 adet konu, normal katların her birinde 7'şer adet konut bulunmakta olup, blokta toplamda 33 bağımsız bölüm tescillidir.. Blok girişi zemin kattan, doğu aksından olup vaziyet planı üzerinde belirtilmiştir. Blok giriş kapısı cam üzeri alüminyum doğramadır. Bina içi sahanlıklar seramik, merdivenler mermer, duvarlar boyalı olup korkuluklar demir doğramadır. Blokta 3 adet asansör bulunmaktadır. Blok dış cephesi mantolama üzerine akrilik boyalıdır

##### Bağımsız Bölüm Özellikleri:

TABLO - 1									
Sıra No	Blok	BB No	Kat	B.B Niteliği	Taşınmaz ID	Cilt No	Sayfa No	Arsa Pay	Arsa Payda
1	A	7	1	Ofis	111995048	816	80761	3144	480000
2	A	12	2	"	111995053	816	80766	3126	480000
3	A	19	2	"	111995060	816	80773	3104	480000
4	A	22	3	"	111995063	816	80776	3202	480000
5	A	29	3	"	111995070	816	80783	3176	480000
6	A	42	5	"	111995091	816	80796	3362	480000
7	B	14	2	Konut	111995170	817	80874	6054	480000

Konu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarı ile bakımlı durumda olup, herhangi bir tadilat ihtiyacı yoktur.

**4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazların herhangi bir aykırılığı bulunmadığı görülmüştür.

**4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazların herhangi bir aykırılığı bulunmadığı görülmüştür.

**4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibari ile boş durumdadır.

## 5. **KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ** **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,



**(h)** “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

**(i)** “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

## **Değerleme Yöntemleri**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

**(a)** değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

#### **Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri**

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**Emsal 1 [Satılık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 100 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen yapılan görüşme sonucunda 90 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 13.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin büyük alanlı olması sebebiyle %5 oranında alansal düzeltme şerefiyesi uygulanmıştır. **İlgilisi: 0 501 337 00 002**

**Emsal 2 [Satılık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 136 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen yapılan görüşme sonucunda 126 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 18.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin büyük alanlı olması sebebiyle %10 oranında alansal düzeltme şerefiyesi uygulanmıştır **İlgilisi: 0 553 565 34 45**

**Emsal 3 [Satılık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 131 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen yapılan görüşme sonucunda 121 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 17.900.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin büyük alanlı olması sebebiyle %10 oranında alansal düzeltme şerefiyesi uygulanmıştır **İlgilisi: 0 5337 966 49 02**

**Emsal 4 [Satılık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 101 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen yapılan görüşme sonucunda 91 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 13.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin büyük alanlı olması sebebiyle %5 oranında alansal düzeltme şerefiyesi uygulanmıştır **İlgilisi: 0 533 679 74 82**

**Emsal 5 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 52 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 8.300.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 0 552 427 57 57**

**Emsal 6 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 55 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 7.500.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 0 538 283 35 17**

**Emsal 7 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 60 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 8.500.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 0 532 621 20 61**

**Emsal 8 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 60 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 8.420.000 TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 0 541 479 09 16**

**Emsal 9 [Kiralık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 45 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 28.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 0 543 217 60 50**

**Emsal 10 [Kiralık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 40 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 27.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 0 530 182 04 53**

**Emsal 11 [Kiralık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 50 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 30.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 0 532 174 34 86**

**Emsal 12 [Kiralık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 40 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 55.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 0 530 040 10 44**

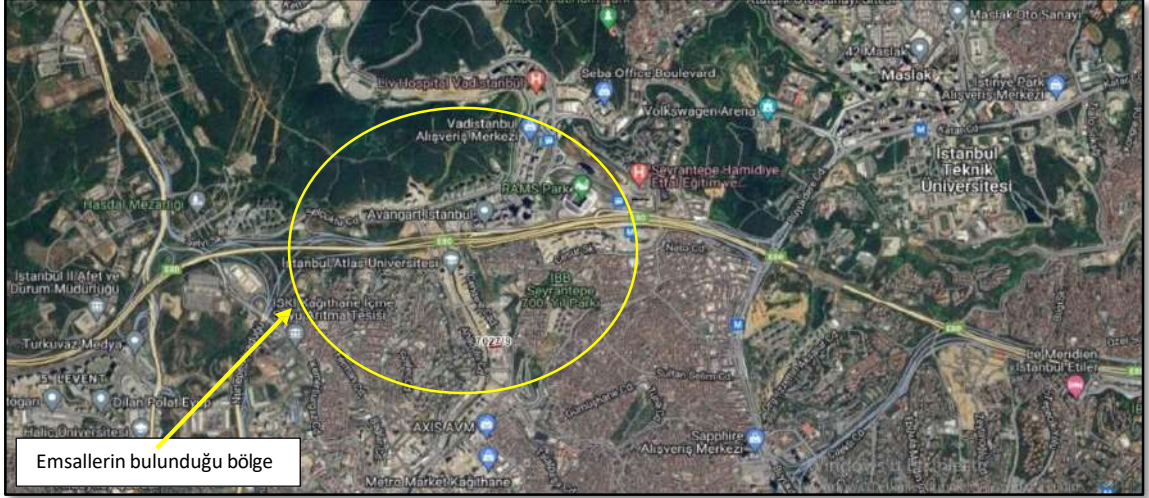
**Emsal 13 [Kiralık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 50 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 27.500,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 0 554 146 05 65**

**Emsal 14 [Kiralık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 52 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 27.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 0 553 565 34 45**

**Emsal 15 [Kiralık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 70 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 35.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 0 507 316 23 25**

**Emsal 16 [Kiralık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 50 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 27.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 0 532 471 68 61**

### **Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerleme Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler**



\*Emsal taşınmazların tamamının Kordon İstanbul 1 ve 2. Etapta konumlanıyor oluşu gerekçesiyle tek tek işaretleme yapılmamıştır.

### **Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar**

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip satılık ve kiralık "ofis" ve "konut" emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan konutlar için birim satış fiyatının alanına ve cephesine göre değişiklik gösterdiği görülmüştür.

Ofis m<sup>2</sup> birim değeri 135.000,00-TL/m<sup>2</sup> ile 145.000,00-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Bölgede kira birim değeri ise alan ve konumuna göre 600,00 – TL/m<sup>2</sup> ile 650,00 – TL/m<sup>2</sup> aralığındadır

Konut m<sup>2</sup> birim değeri 115.000,00-TL/m<sup>2</sup> ile 125.000,00-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Bölgede kira birim değeri ise alan ve konumuna göre 500,00 – TL/m<sup>2</sup> ile 520,00 – TL/m<sup>2</sup> aralığındadır.

Değerleme konusu taşınmazlar için emsal araştırması yapılırken taşınmazların konumlandığı projenin imalatını yapan yüklenicinin taşınmaz proje yakın çevresinde, projeye çok benzer özellikli 2 etap daha ürettiği görülmüştür. Emsaller proje etaplarından elde edilmiş olup, taşınmazlarla çok benzer özellikli olması sebebiyle herhangi bir şerefiye düzeltmesi yapılmamıştır.

Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde alansal büyüme oldukça birim fiyatın düştüğü tespit edilmiş olması gerekçesiyle emsaller üzerinde %5-%10 arasında alansal düzeltme şerefiyesi uygulanmıştır.

Emsal taşınmazlarla alakalı ilan açıklamaları ve danışmanlarla yapılan görüşmelerde taşınmazların depo hacimleri olmadığı bilgisi alınmış olup, emsallerin eklenti hacimlerinin bulunmadığı kanaati oluşmuştur. Bölgede yapılan araştırmalar ve görüşmeler neticesinde eklenti hacim birim değerinin dışarıdan görünürlüğü olmaması ve yapı kalitesinin kapalı hacme nazaran küçük olması sebebiyle taşınmaz birim değerinin 1/5'i olacağı kanaati oluşmuştur.

Emsal taşınmazların tamamının Kordon İstanbul 1 ve 2. Etapta konumlanıyor oluşu gerekçesiyle tek tek işaretleme yapılmamıştır. Bölge genelinde taşınmazların yaklaşık pazarlık payı %3 ile %5 oranındadır.

Satışa ve kiraya konu emsallerin tamamı Kordon İstanbul 1 ve 2. Etaptan alınmış olup değerlendirme konusu taşınmazlar ile arasında etap şerefiyesi bulunmaktadır. Konu taşınmazlar daha yüksek inşaat kalitesine ve sosyal olanaklara sahiptir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK OFİS							
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	90,00m <sup>2</sup>		126,00m <sup>2</sup>		121,00m <sup>2</sup>		91,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	13.500.000 TL		18.500.000 TL		17.900.000 TL		13.500.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	150.000 TL		146.825 TL		147.934 TL		148.352 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Alan şerefiyesi	5%	+	10%	+	10%	+	5%	+
Etap Şerefiyesi	15%	+	15%	+	15%	+	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	174.750 TL		178.907 TL		181.160 TL		174.165 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>177.245TL/m<sup>2</sup></b>							

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK KONUT							
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	52,00m <sup>2</sup>		55,00m <sup>2</sup>		60,00m <sup>2</sup>		60,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	8.300.000 TL		7.500.000 TL		8.500.000 TL		8.420.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	159.615 TL		136.364 TL		141.667 TL		140.333 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	3%	+	0%	-	0%	+
Etap Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	155.465 TL		136.909 TL		137.502 TL		136.123 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>141.500TL/m<sup>2</sup></b>							

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	KİRALIK OFİS							
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	45,00m <sup>2</sup>		40,00m <sup>2</sup>		50,00m <sup>2</sup>		55,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	28.000 TL		27.000 TL		30.000 TL		40.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	622 TL		675 TL		600 TL		727 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Etap Şerefiyesi	15%	+	15%	+	15%	+	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	691 TL		753 TL		667 TL		808 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>730TL/m<sup>2</sup></b>							

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	KİRALIK KONUT							
İçerik	Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15		Emsal 16	
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	50,00m <sup>2</sup>		52,00m <sup>2</sup>		70,00m <sup>2</sup>		50,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	27.500 TL		27.000 TL		35.000 TL		27.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	550 TL		519 TL		500 TL		540 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Etap Şerefiyesi	15%	+	15%	+	15%	+	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	621 TL		587 TL		565 TL		610 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>596TL/m<sup>2</sup></b>							

### **Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların konumu, ulaşım imkanı, vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Konu taşınmazların kapalı eklenti alanı birim değeri, taşınmaz brüt alan değerinin 1/5'i olarak kabul edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi'ne göre taşınmazlara bağımsız bölüm bazında takdir edilen değer detayı şu şekildedir.

EMSALE KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZ BAZINDA DEĞER DETAYI											
Sıra No	Blok	Taşınmaz Niteliği	BB No	Kat	Taşınmaz Alanı (m2)	Taşınmaz Depo Eklenti Alanı (m2)	Taşınmaz Brüt Alan Şerefiyeli Birim Fiyat (TL/m2)	Taşınmaz Eklenti Birim Fiyat (TL/m2)	Taşınmaz Kapalı Alan Değeri (TL)	Taşınmaz Eklenti Alan Değeri (TL)	Taşınmaz Değeri (TL)
1	A	Ofis	7	1. Kat	62,00	5,50	₺186.993,48	₺37.398,70	₺11.593.595,45	₺205.692,82	₺11.799.288,27
2	A	Ofis	12	2. Kat	62,00	5,50	₺180.346,79	₺36.069,36	₺11.181.500,83	₺198.381,47	₺11.379.882,29
3	A	Ofis	19	2. Kat	62,00	6,00	₺183.448,58	₺36.689,72	₺11.373.811,65	₺220.138,29	₺11.593.949,94
4	A	Ofis	22	3. Kat	65,00	6,00	₺180.789,90	₺36.157,98	₺11.751.343,50	₺216.947,88	₺11.968.291,38
5	A	Ofis	29	3. Kat	62,00	5,50	₺184.334,80	₺36.866,96	₺11.428.757,60	₺202.768,28	₺11.631.525,88
6	A	Ofis	42	5. Kat	62,00	5,50	₺181.676,13	₺36.335,23	₺11.263.919,75	₺199.843,74	₺11.463.763,49
7	B	Konut	14	2. Kat	115,00	6,00	₺149.636,25	₺29.927,25	₺17.208.168,75	₺179.563,50	₺17.387.732,25
TOPLAM											₺87.224.433,50
~											₺87.224.000,00

Sonuç olarak, Emsal Karşılaştırma Yöntemi'ne göre taşınmazlara toplam **~87.224.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

### **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

#### **Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

**(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

#### **Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç**

Rapora konu taşınmazlar için arsa değeri takdir edilmemiştir.

#### **Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar**

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm bazında değeri belirlenmiş olup maliyet analizi yapılmamıştır.

#### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm bazında değeri belirlenmiş olup maliyet analizi yapılmamıştır.

### **5.3 Gelir Yaklaşımı**

#### **Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### **→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

#### **→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel

brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

#### **Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Değerleme konusu bağımsız bölümler boş durumda olduğundan herhangi bir nakit akışı üretmemektedir. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, mevcut piyasa kira değerlerinden kaynaklı oluşan potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

#### **Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Değerleme konusu bağımsız bölümler boş durumda olduğundan herhangi bir nakit akışı üretmemektedir. Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde ofis vasıflı taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 18,5 yıl olacağı ön görülmüştür. Buna göre ofis nitelikli taşınmazlar için kapitalizasyon oranı 0,054 (~18,5 yıl), konut vasıflı taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 19,5 yıl olacağı ön görülmüştür. Buna göre konut nitelikli taşınmazlar için kapitalizasyon oranı 0,051 (~19,5 yıl) olarak belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

#### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Gelir yaklaşımı yöntemine göre taşınmaz bazında değer detayı şu şekildedir;

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZ BAZINDA DEĞER DETAYI																
Sıra No	Blok	Taşınmaz Niteliği	BB No	Kat	Tip	Taşınmaz Alanı (m2)	Taşınmaz Depo Eklenti Alanı (m2)	Taşınmaz Brüt Alan Şerefeyeli Birim Kira (TL/m2)	Taşınmaz Eklenti Birim Kira (TL/m2)	Taşınmaz Kapalı Alan Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Eklenti Alan Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı	Taşınmaz Değeri (TL)	
1	A	Ofis	7	1. Kat	1+1	62,00	5,50	₺770,15	₺154,03	₺47.749,30	₺847,17	₺48.596,47	₺583.157,58	0,054	/	₺10.799.214,44
2	A	Ofis	12	2. Kat	1+1	62,00	5,50	₺742,78	₺148,56	₺46.052,05	₺817,05	₺46.869,10	₺562.429,23	0,054	/	₺10.415.356,11
3	A	Ofis	19	2. Kat	1+1	62,00	6,00	₺755,55	₺151,11	₺46.844,10	₺906,66	₺47.750,76	₺573.009,12	0,054	/	₺10.611.280,00
4	A	Ofis	22	3. Kat	1+1	65,00	6,00	₺744,60	₺148,92	₺48.399,00	₺893,52	₺49.292,52	₺591.510,24	0,054	/	₺10.953.893,33
5	A	Ofis	29	3. Kat	1+1	62,00	5,50	₺759,20	₺151,84	₺47.070,40	₺835,12	₺47.905,52	₺574.866,24	0,054	/	₺10.645.671,11
6	A	Ofis	42	5. Kat	1+1	62,00	5,50	₺748,25	₺149,65	₺46.391,50	₺823,08	₺47.214,58	₺566.574,90	0,054	/	₺10.492.127,78
7	B	Konut	14	2. Kat	2+1	115,00	6,00	₺630,27	₺126,05	₺72.481,05	₺756,32	₺73.237,37	₺878.848,49	0,051	/	₺17.232.323,29
TOPLAM														~	₺81.150.000,00	

Sonuç olarak Gelir Yöntemine göre taşınmazlara toplamda ~**81.150.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.



#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Taşınmaz bazında aylık kira değer detayı şu şekildedir;

KİRA DEĞER DETAYI								
Sıra No	Blok	Taşınmaz Niteliği	BB No	Taşınmaz Brüt Alan Şerefiyeli Birim Kira (TL/m2)	Taşınmaz Eklenti Birim Kira (TL/m2)	Taşınmaz Kapalı Alan Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Eklenti Alan Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri (TL)
1	A	Ofis	7	₺770,15	₺154,03	₺47.749,30	₺847,17	₺48.596,47
2	A	Ofis	12	₺742,78	₺148,56	₺46.052,05	₺817,05	₺46.869,10
3	A	Ofis	19	₺755,55	₺151,11	₺46.844,10	₺906,66	₺47.750,76
4	A	Ofis	22	₺744,60	₺148,92	₺48.399,00	₺893,52	₺49.292,52
5	A	Ofis	29	₺759,20	₺151,84	₺47.070,40	₺835,12	₺47.905,52
6	A	Ofis	42	₺748,25	₺149,65	₺46.391,50	₺823,08	₺47.214,58
7	B	Konut	14	₺630,27	₺126,05	₺72.481,05	₺756,32	₺73.237,37
TOPLAM								₺360.866,32
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER~~</b>								<b>₺361.000,00</b>

Sonuç olarak Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre taşınmazlara toplamda aylık ~**361.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

##### **Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Taşınmazların bulunduğu bölgede yüklenici payının kat karşılığı sözleşmelerinde %45-%55, hasılat paylaşımı sözleşmelerinde %50-%60 seviyelerinde olduğu gözlenmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

##### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Değerleme, bahsi geçen bağımsız bölümlerin değer tespiti için yapılmış olup, proje değerlemesi yapılmamıştır.

##### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu taşınmazların mevcut kullanım durumları dikkate alındığında ofis ve konut olarak kullanılmasının en iyi ve verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

##### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme raporu, tapu bilgileri verilen taşınmazların tamamı için hazırlanmıştır

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazların niteliğinin "ofis" ve "konut" olması durumu değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu pazar yaklaşımı, ve gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmazlar, değerlendirme tarihi itibari ile boş durumda olduğundan herhangi bir nakit akışı üretmemektedir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Dolayısıyla taşınmazlar için iki farklı yöntem de değerlendirilmede dikkate alınmış olup bu unsurlar neticesinde değer takdiri gerçekleştirilmiştir. Ulaşılan değerler birbirine yakınlık göstermekte ve anlamlıdır.

### 6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

#### Δ Olumlu Özellikler

- Merkezi konumda yer alması

#### Δ Olumsuz Özellikler

- Çevresinde gürültü kirliliğinin yüksek olması

#### Δ Fırsatlar

- Ticari hareketliliğin yüksek olması.

#### Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

### 6.3 Aşgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm aşgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

### 6.4 Yasal Gerekliliği Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

### 6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazların tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar raporun 3.3 başlığı altında açıklanmıştır.

### 6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

### 6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir.

### 6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

### **6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

A Blok: 7, 12, 19, 22, 29, 42 numaralı bağımsız bölümler ve B Blok: 14 numaralı bağımsız bölümlerin tapudaki niteliği ve fiili kullanımını birbiriyle uyumludur;

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi “**(Değişik:RG-2/1/2019-30643)** Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. “ denilmektedir, bahsi geçen madde gereği A Blok: 7, 12, 19, 22, 29, 42 numaralı bağımsız bölümlerin ve B Blok: 14 numaralı bağımsız bölümlerin ise “bina” olarak GYO portföyünde bulunmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7027 Ada 9 parselde, "A BLOK 13 KAT OFİS, İŞYERİ, B BLOK 7 KATLI MESKEN VE ARSA" nitelikli ana taşınmazda, A blokta konumlu 6 adet "Ofis" nitelikli, B blokta konumlu 1 adet "Konut" nitelikli toplam 7 adet taşınmazın değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu sözleşmeye dayalı hakkın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı Yöntemi analizine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla;**87.224.000,00-TL** ve Yazıyla **Seksenyedimilyonikiyüzyirmidörtbin Türk Lirası** dir.

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 104.668.800,00-TL dir.*

*"24/12/2007 tarih 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konan Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine ilişkin Kararın 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan "%18" ibaresi 07.07.2023 tarih, 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile "%20" olarak değiştirilmiştir."*

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazların peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, *KDV Hariç* değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet AFŞAR SPK Lisans No: 406225	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

Digitally signed by Mehmet AFŞAR  
DN: CN=Mehmet AFŞAR, E=  
mehmetafsar@netgd.com.tr  
Reason: I am the author of this  
document  
Date: 2024.11.25  
09:20:05  
+0300

Digitally signed by Raci Gökcehan  
SONER  
DN: CN=Raci Gökcehan SONER, E=  
racigokcehan@netgd.com.tr  
Reason: I am the author of this  
document  
Date: 2024.11.25  
09:20:49  
+0300

Digitally signed by Erdeniz  
BALIKÇIOĞLU  
DN: CN=Erdeniz BALIKÇIOĞLU, E=  
erdeniz@netgd.com.tr  
Reason: I am the author of this  
document  
Date: 2024.11.25  
09:21:20+0300

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

- Δ Takyidat Belgeleri,
- Δ İmar Planları, Plan Notları, Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri,
- Δ Yapı Ruhsatları,
- Δ Yapı Kullanma İzin Belgeleri,
- Δ Projeler,
- Δ Enerji Kimlik Belge Görselleri,
- Δ Taşınmaz Görselleri,
- Δ SPK Lisans Belgeleri



Tarih: 19.12.2024

**SERMAYA PİYASASI KURULU  
ORTAKLIKLAR FİNANSMANI DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**Eskişehir Yolu 8.Kım No:156  
06530 Çankaya / ANKARA**

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin halka arzı kapsamında işbu İzahname'nin bir parçası olan 08.11.2024 rapor tarihli 2024/2305 ve 2024/2308, 11.11.2024 rapor tarihli 2024/2306, 2024/2307 ila 2024/2309 ve 2024/2310 nolu raporlarda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

**İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. adına**

**Muhammed Mustafa YÜKSEL**

***e-İmzalıdır.***

**EGEYAPI AVRUPA  
GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**HASKÖY PROJESİ (2 ADET PARSEL)  
BEYOĞLU/ İSTANBUL**

**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2024/2305**

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	10
4.3	İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	12
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	13
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER.....	14
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER.....	14
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	14
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	14
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	14
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER....	14
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	14
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	15
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	15
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	15
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR.....	17
5.3	PARSELLER ÜZERİNDE PLANLANAN PROJE HAKKINDA BİLGİLER.....	17
5.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	18
5.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	18
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	19
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	19
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	21
6.3	BÖLGE ANALİZİ.....	22
6.3.1	İSTANBUL İLİ.....	22



6.3.2	BEYOĞLU İLÇESİ.....	22
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	23
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI .....	24
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	26
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	26
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	26
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	26
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ.....	28
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	28
8.2.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	29
8.2.2	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ .....	30
8.2.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ... 31	
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	36
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	37
8.4.1	BOŞ ARSA DEĞERİNİN TESPİTİ.....	37
8.4.2	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT YATIRIM A.Ş.'NİN HAKLARININ DEĞERİNİN TESPİTİ.....	37
8.4.3	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....	38
8.4.4	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	38
8.4.5	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	38
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI .....	38
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ .....	39

## 1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>	: 06 Kasım 2024
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 07 Kasım 2024
<b>Rapor Tarihi</b>	: 08 Kasım 2024
<b>Değer Tarihi</b>	: 30 Eylül 2024
<b>Raporun Türü:</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 795 - 2024/2305
<b>Değerleme Konusu</b>	Piripaşa Mahalesi, Hasköy Caddesi, Şaban Deresi Sokak
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: 3003 ada 39 ve 40 parseller Beyoğlu/ İSTANBUL İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Piripaşa Mahallesi, - 3003 ada 39 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli 2.014,84 m <sup>2</sup> yüzölçümlü - 3003 ada 40 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli 6.855,87 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 2 adet Arsa
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: 3003 ada 39 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli 2.014,84 m <sup>2</sup> yüzölçümlü - 3003 ada 40 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli 6.855,87 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 2 adet Arsa
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. İmar Durumu Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin
<b>Raporun Konusu</b>	: 30.09.2024 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>1</sup>

### DEĞERLEMESİNE KONU PARSELLER ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ PLANLANAN PROJEDEKİ EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HAK VE FAYDALARININ

<b>TOPLAM DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>429.460.000,-TL</b>
<b>TOPLAM DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>515.352.000,-TL</b>

### DEĞERLEMESİNE KONU PARSELLER ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ PLANLANAN PROJEDEKİ EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HAK VE FAYDALARININ DEVİRE ESAS

<b>TOPLAM DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>300.622.000,-TL</b>
<b>TOPLAM DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>376.746.400,-TL</b>

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

<b>Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
<i>e-imzalıdır.</i> Fahri ŞAHİN (SPK Lisans Belge No: 411563)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

<sup>1</sup> Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 212 505 35 76 – 77
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 04.10.2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 1.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 792227
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 10 Ekim 2011 / 7917

**Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

**Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Altunizade Mahallesi, İnci Çıkmazı Sokak No: 3, İç Kapı No: 8 <u>Üsküdar/İSTANBUL</u>
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 478 48 18
<b>SERMAYESİ</b>	: 150.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 12.02.2015
<b>NACE KODU</b>	: 64.99.03 (Gayrimenkul yatırım ortaklığı)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



### **3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI**

#### **3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

##### **Pazar değeri:**

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın



asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



### **3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkule dayalı hak ve faydaların pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **3.3 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

<b>İLİ</b>	:	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	:	Beyoğlu
<b>MAHALLESİ</b>	:	Pirimehmetpaşa
<b>PAFTA</b>	:	F21c25a1d
<b>YEVMIYE NO</b>	:	18925 - 19399
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	08.11.2023 -15.11.2023

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )	MALİK	CİLT NO	SAHİFE NO
3003	39	Arsa	2.014,84	HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş. HASKÖY YÜN İPLİK FABRİKASI A.Ş.	48	4719
3003	40	Arsa	6.855,87	HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş. HASKÖY YÜN İPLİK FABRİKASI A.Ş.	48	4720

### 4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 07.11.2024 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örnekleri ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

#### **Beyanlar Hanesi:**

- Taşınmaz üzerindeki 10/03/2023 tarih ve 4012 yevmiye numaralı satış vaadi şerhi ifraz öncesi 3003 ada 34 parsel (54,88 m<sup>2</sup>)<sup>2</sup> ve 3003 ada 12 parsel (804,92 m<sup>2</sup>)<sup>3</sup> den gelen hisseleri kapsamamaktadır. (08.11.2023 tarih ve 18925 yevmiye) (Tüm parseller üzerinde)
- Diğer (Konusu: park, yola terk, ifraz, tevhid ile maliye hazinesi adına tescil işlemlerinin yapılmasında ve 2863 sayılı yasa kapsamında hertürlü fiziki inşai uygulama öncesinde kuruldan izin alınması yönünde belirtme) Tarih: - Sayı: - (07.08.2023 tarih, 13263 yevmiye)
- Diğer (Konusu: Koruma alanında kalmaktadır ve 2863 sayılı yasa kapsamında hertürlü fiziki inşai uygulama öncesinde kuruldan izin alınması yönünde belirtme ) Tarih: - Sayı: - (08.06.2023 tarih, 9595 yevmiye)

<sup>2</sup> Bir sureti eklerde sunulan Kadastro Müdürlüğünden alınan Tescil Bildirimi dokümanından da anlaşılacağı üzere 54,88 m<sup>2</sup> yoldan ihdas edilmiş olup arsa sahibi ya da yüklenici tarafından bedeli ödenmiş alandır. İlgilileri bu alanın bedelinin yüklenici tarafından ödendiğini ve kat irtifakının kurulması sonrasında mahsuplaşılacağını belirtmişlerdir. Ancak sözleşmeye dahil olmadığı için bu alan projeksiyonlara dahil edilmemiştir.

<sup>3</sup> 804,92 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alan 12 nolu parselin alanı olup 36 nolu parselin olduğu kısma isabet etmektedir. Uygulamaya konu parsellerin bütünleştirilerek tek bir parsel haline getirilmesi ve oluşan bu parselin ifrazıyla önce 36, 37 ve 38 ve sonrasında 36 parsel dokunulmadan 39 ve 40 nolu parsellerin oluştuğu imar uygulamasında 12 nolu parsel konum olarak eğitim alanında kalması sebebiyle sözleşmeye dahil edilmediği bilgisi edinilmiştir. Ancak uygulamanın tekniği sebebiyle 12 nolu parselden gelen alan da proje alanında gibi görünmektedir. Oluşan parseldeki malikler ile 12 nolu parselin maliki aynı olduğundan başka bir deyişle uygulama sonrası oluşan mülkiyet durumu ile sözleşmeye konu mülkiyetin değişmemiş olması da dikkate alınarak 12 nolu parselden gelen bu alanın 36 nolu parselde kaldığı ve proje alanı içerisinde olmadığı değerlendirilmiştir.

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (19.10.2022 tarih, 18840 yevmiye)
- Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında harçlardan muafiyet belirtmesi ) Tarih: - Sayı: - (08.09.2022 tarih, 16178 yevmiye)
- Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında harçlardan muafiyet belirtmesi ) Tarih: - Sayı: - (08.09.2022 tarih, 16118 yevmiye)
- Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında harçlardan muafiyet belirtmesi ) Tarih: Sayı: - (07.09.2022 tarih, 16011 yevmiye)
- Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında harçlardan muafiyet belirtmesi ) Tarih: - Sayı: - (05.09.2022 tarih, 15816 yevmiye)
- Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında harçlardan muafiyet belirtmesi ) Tarih: - Sayı: - (05.09.2022 tarih, 15804 yevmiye)
- Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında harçlardan muafiyet belirtmesi ) Tarih: - Sayı: - (05.09.2022 tarih, 15798 yevmiye)
- Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında harçlardan muafiyet belirtmesi ) Tarih: - Sayı: - (05.09.2022 tarih, 15796 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (27.04.2022 tarih, 7948 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (27.04.2022 tarih, 7941 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (15.04.2022 tarih, 7060 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (15.04.2022 tarih, 7028 yevmiye)
- 247 ada 13 parselin koruma alanında kalmaktadır. Korunma Alanı Belirtmesi Vardır (14.04.2022 tarih, 6962 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (13.04.2022 tarih, 6868 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (13.04.2022 tarih, 6864 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (13.04.2022 tarih, 6849 yevmiye)

#### **Rehinler Hanesi:**

- Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi, Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Ege Yapı Anonim Şirketi lehine 1. dereceden 9.000.000,-TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (14.01.2016 tarih ve 375 yevmiye) (tüm parseller)
- Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi, Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Ege Yapı Anonim Şirketi lehine 2. Dereceden 2.000.000,-TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (14.01.2016 tarih ve 402 yevmiye) (tüm parseller)

#### **İrtifaklar Hanesi:**

- Beyanname gösterilen şekilde İ.E.T.T. lehine süresiz olarak trafo merkezi yeri için irtifak hakkı (08.07.1980 tarih ve 3757 yevmiye no) (3003/25)

#### **Şerhler Hanesi:**

- Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi, Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Ege Yapı Anonim Şirketi lehine Tamamında/..... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (12.01.2016 tarih ve 311 yevmiye) (Tüm parseller üzerinde)





- Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi (Oran: 1/2) Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Oran: 1/2) lehine Tamamında/..... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (10.03.2023 tarih 4012 yevmiye) (Tüm parseller üzerinde)
- Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltmesi (Ş/B/İ Lehtarları): Lehtar EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ iken EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak değiştirilmiştir. (19.02.2024 tarih ve 3184 yevmiye) (Tüm parseller üzerinde)

#### **4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ**

Taşınmaz üzerinde riskli yapı şerhleri, Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi, Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Ege Yapı Anonim Şirketi lehine ipotek, trafo merkezi için irtifak hakkı ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunduğu ilişkin belirmeler ile uygulama öncesi hisselerin satış sözleşmesine dahil olmadığına yönelik beyan bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Tebliğ'in 33. maddesine göre ortaklıklar münhasıran bir projeyi gerçekleştirmek amacıyla, bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilirler. Değerleme konusu taşınmazlarda Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. arasında oluşturulmuş olan adi ortaklık, arsa sahibi Hasköy Yün İplik Fabrikası A.Ş.'ye ait arsa üzerinde, 16.11.2015 tarihli Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca gayrimenkul projesi geliştirmektedir. Mevcut durumun tebliğ hükümleri ile uyumlu olduğu ve anılan sözleşmeden kaynaklanan hakların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

Tebliğ'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (e) bendine göre mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir. Bu çerçevede, değerlendirme konu taşınmazlar üzerinde yer alan ipoteklerin toplam tutarı arsa değerinin %50'sini geçmediğinden, anılan takyidatların Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. açısından anılan sözleşmeden kaynaklanan hakların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir. Öte yandan Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının



%10'unun aşılıp aşılmadığı konusunda tarafımızdan bir değerlendirme yapılamamakta olup, bu hususun ilgili kurumlar tarafından ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir.

Tebliğ'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (j) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların taşınmazların ve anılan sözleşmenin devredilebilmesine dair bir sınırlama getirmediğinden ve anılan sözleşmeden kaynaklanan hakların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

Tebliğ'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Tebliğ'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklığının mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağına Sermaye Piyasası Kurulu'na beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir. Taşınmazlar üzerinde riskli yapılar bulunmakta olup, bu durum tapu siciline de şerh edilmiş durumdadır. Değerlemenin konusu bina veya arsa değerlemesi değil, 16.11.2015 tarihli Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nden kaynaklanan hakların değerlendirilmesidir. Anılan sözleşmenin konusu taşınmazlar üzerindeki yapıların yıkılıp yerine yeni bir proje geliştirilmesi olduğundan, riskli yapılara dair şerhlerin anılan sözleşmeden kaynaklanan hakların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir. Uygulama öncesi hisselerin satış sözleşmesine dahil olmadığına yönelik beyana ilişkin detaylı açıklamalar 8. sayfada yapılmış olup ihdas ile parsellere dahil olan 54,88 m<sup>2</sup> değerlemede dikkate alınmamış, uygulama öncesinde de eğitim alanında kalan 804,92 m<sup>2</sup> ise yine eğitim alanında kaldığı değerlendirilmiştir. Bu beyanın da sözleşmeden kaynaklanan hakların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

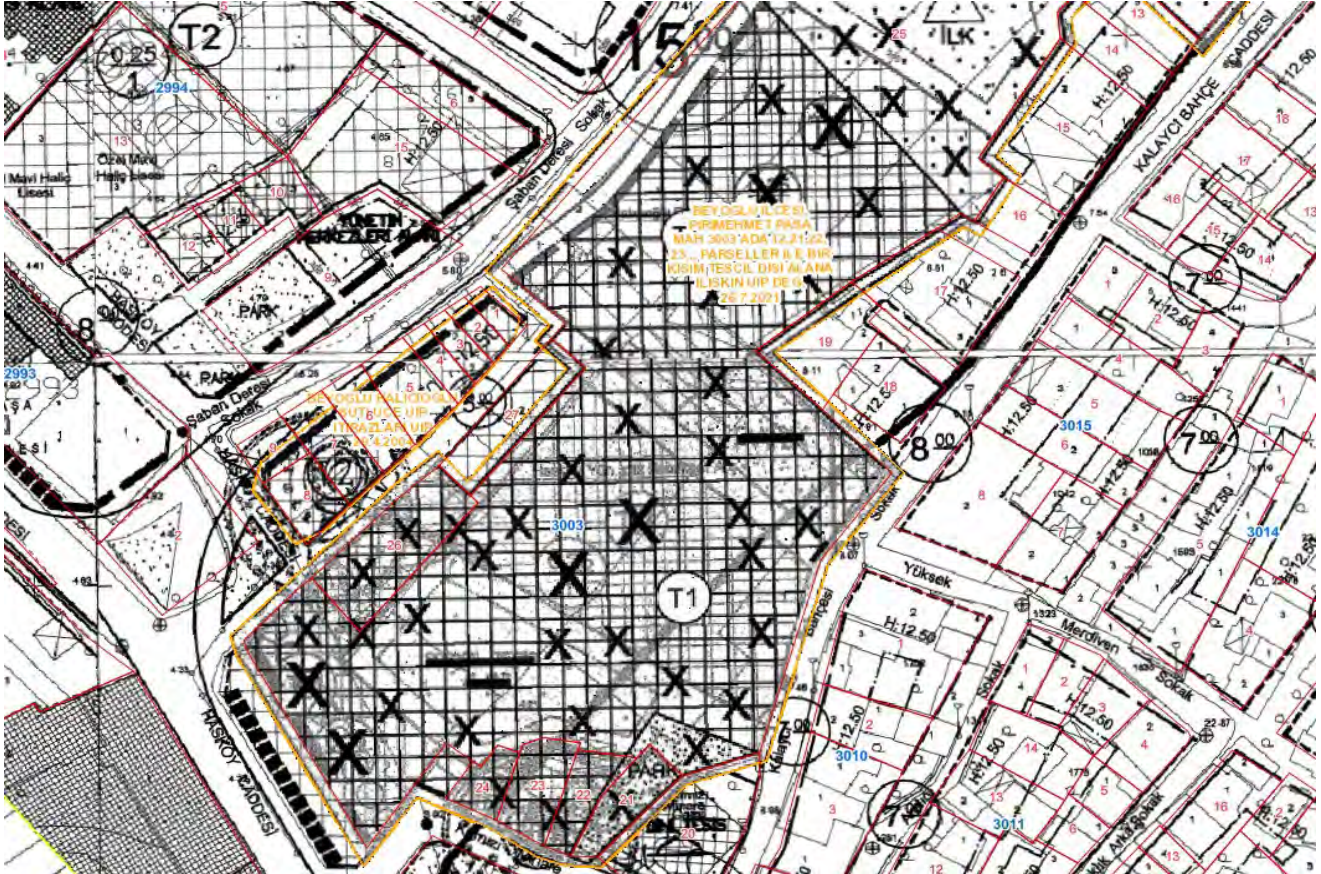
Tebliğ'in 26. maddesine göre gayrimenkul yatırım ortaklığı lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Değerleme konusu olan 16.11.2015 tarihli Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi arsa sahibi ile adi ortaklık arasında imzalanmış olup, adi ortaklığın o tarihteki pay sahiplerine atıf yapılarak "Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi, Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Ege Yapı Anonim Şirketi lehine



Tamamında/... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.” şeklinde tapuya şerh edilmiştir. Diğer yandan zaman içinde adi ortaklık payları el değiştirmiş ve en son 08.08.2022 tarihinde yapılan pay devri ile Ege Yapı A.Ş. adi ortaklıktaki %50 payını Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye devretmiştir. Bu sebeple sözleşmede 05.01.2023 tarihi itibariyle tadilat yapılarak 10.03.2023 tarihinde tapu kütüğüne şerh edildiği görülmüş olup, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin anılan sözleşmeden kaynaklanan haklarının gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

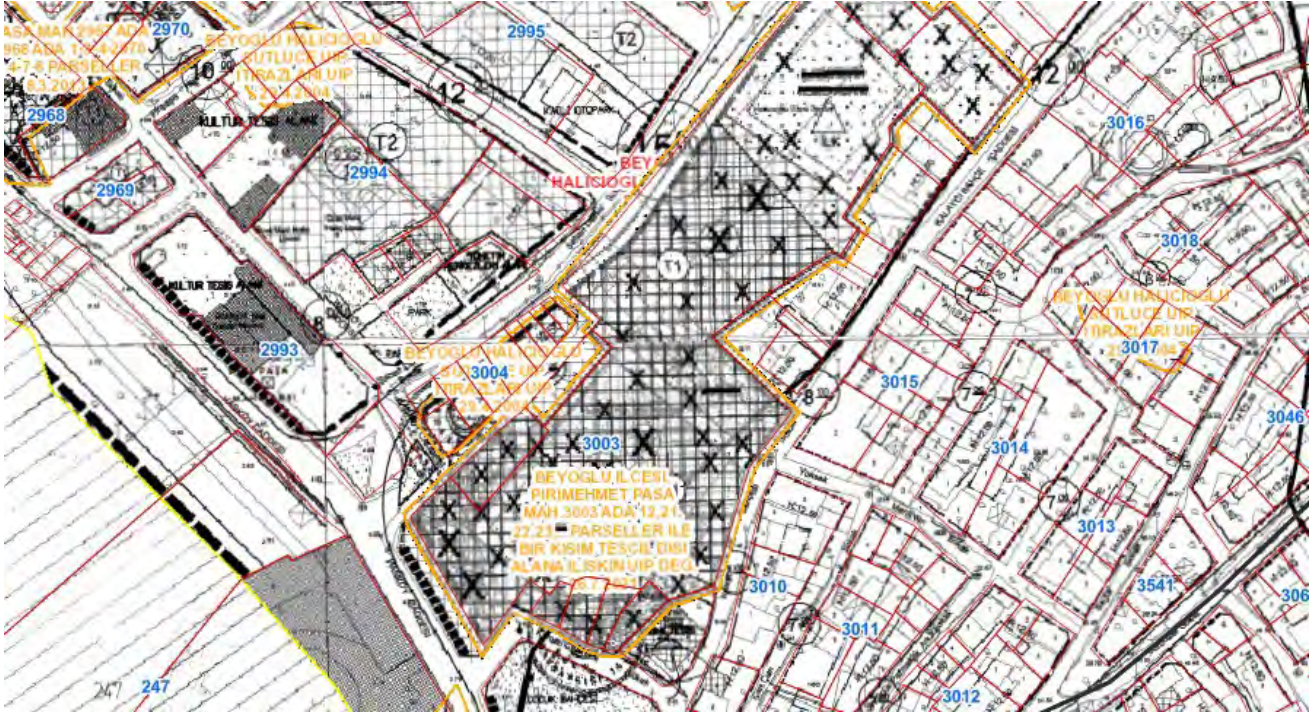
### 4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda şifahen edinilen bilgilere göre; rapora konu 3003 Ada 39 ve 40 parseller İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 17.07.2020 tarih ve 570 sayılı kararı ile tasdik edilmiş olan 1/5000 ölçekli Halıcıoğlu Sütlüce Nazım İmar Planı ve 26.07.2021 tarihli Beyoğlu Belediyesi Meclisi tarafından onaylanan Beyoğlu İlçesi PiriMehmet Paşa Mahallesi 3003 ada 12,12,22,23,24,25 ve 28 parseller ile bir kısım tescil dışı alana ilişkin uygulama imar planı değişikliğine göre TAKS: 0,40, Emsal: 1,65, h=5 kat yapılaşma şartlarına sahip (T1) Ticaret Alanı'nda kalmakta olup, uygulama işlemleri tamamlanmıştır.



invest

2024/2305



#### 4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazlar 21/03/2003 TT Halıcıoğlu Sütüce Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Ticaret (T1), kısmen Ticaret (T2), kısmen Sosyal Tesis, Kısmen İlköğretim Tesis Alanı, kısmen Yol alanında kaldığı, yapılaşma şartlarının Hmaks:12.50 m., TAKS:0,25, KAKS:1,00; 3003 ada 21, 22, 23 ve 24 parsellerin ise 21/03/2003 TT Halıcıoğlu Sütüce Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret (T1) alanında kaldığı ve yapılaşma şartlarının Hmaks:12.50 m., TAKS:0,25, KAKS:1,00 şeklinde olduğu bilgisi edinilmiştir. Bu eski plan üzerinde hem 1/5000 ölçekli nazım imar planında hem de 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tadilatlar yapılarak mevcut imar durumuna sahip oldukları tespit edilmiştir. 1/1000 ölçekli son planın onay tarihi 26.07.2022 olmasına rağmen planın 03.10.2022 tarihinde askıya çıkarıldığı ve itirazsız bir şekilde askıdan inerek 2022 sonu itibariyle tescil edildiği bilgisi de ilgili memurlardan ayrıca öğrenilmiştir.

Parsellerin uygulaması ise 08.11.2023 tarihinde tamamlanarak tapuya tescil edilmiştir. Rapora konu proje alanını oluşturan toplam 8.870,71 m<sup>2</sup> alanlı 39 ve 40 nolu parseller bu uygulama sonrası oluşmuşlardır.

Uygulamaya giren parseller ve alanları ile uygulama sonrası 39 ve 40 nolu parselleri oluşturan net alan payları aşağıdaki gibidir. Ancak 54,88 m<sup>2</sup> alan yola tevhit işleminden kaynaklanmakta olduğundan bu alan proje büyüklüğüne dahil edilmemiş ve 8.815,83 m<sup>2</sup> olarak dikkate alınmıştır.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	TERKLERDEN SONRA KALAN ALANDAKİ PAYI (m <sup>2</sup> )
3003/21	168,65	120,49
3003/22	143,5	102,52
3003/23	183,3	130,96



3003/24	99,45	71,05
3003/25	11.744,40	8.390,81
YOLDAN İHDAS	54,88	54,88
<b>TOPLAM</b>	<b>12.339,30</b>	<b>8.870,71</b>

#### **4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER**

Değerleme konusu 3003 ada 39 ve 40 parseller üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde konu parseller için düzenlenmiş yapı ruhsatı ya da mimari proje gibi evraklar bulunmadığı görülmüştür.

#### **4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER**

Henüz ruhsat alınmadığından herhangi bir yapı denetim hizmet sözleşmesi bulunmamaktadır.

#### **4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Bulunmamaktadır.

#### **4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Parsel üzerindeki eski yapılar riskli yapı ilan edilmiş olup ilgili kanun hükümlerine göre yıkılmıştır. Uygulama sonrası oluşan parseller üzerinde halihazırda herhangi bir yapı yoktur.

#### **4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Parsel üzerindeki yapılar ilgili kanun hükümlerine göre yıkılmıştır.

#### **4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

##### **4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ**

Taşınmazlar 08.11.2023 tarihinde imar uygulaması sonucu oluşmuştur. Son üç yıl içerisinde taşınmazların mülkiyetinde herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir. Diğer yandan riskli yapı beyanları ile Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kat karşılığı inşaat sözleşmesi dışında da 19.02.2024 tarihinde Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Lehtar) Egeyapı



Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir.) şerhi işlenmiştir.

#### 4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkulün tapu kaydında muhtelif takyidatlar mevcuttur. Bu takyidatlar gayrimenkulün devredilebilmesi konusunda bir sınırlama getirmemektedir.

#### 4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Arsa sahibi Hasköy Yün İplik Fabrikası A.Ş. ile Ege Yapı A.Ş. - Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. Adi Ortaklığı ("Adi Ortaklık") arasında 16.11.2015 tarihli Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. 08.08.2022 tarihinde yapılan pay devri ile Ege Yapı A.Ş. adi ortaklıktaki payını Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devretmiştir. Sözleşmeye göre taşınmazlar üzerinde maliyeti Adi Ortaklık tarafından karşılanmak üzere inşa edilecek yapılar, %54'ü arsa sahibine ve %46'sı Adi Ortaklık'a olacak şekilde paylaşılacaktır. Adi ortaklıkta Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %50 ve Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. %50 oranında pay sahibidir. Bu sebeple sözleşmede 05.01.2023 tarihi itibarıyla tadilat yapılarak 10.03.2023 tarihinde tapu kütüğüne şerh edildiği görülmüştür.

### 5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

#### 5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Piripaşa Mahallesi, Hasköy Caddesi, Kırmızı Minare Sokak ve Müze Sokak'a cepheli 3003 ada 39 parsel ile, Kırmızı Minare Sokak, Kalaycı Bahçe Sokak ve Şaban Deresi Sokaklara cepheli 3003 ada 40 parseldir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, henüz inşai faaliyetlerine başlanılmamış 32.340 m<sup>2</sup> inşaat alanlı, 111 adet konut, 6 adet ticari ünite ve 73 odalı otelden oluşan proje yapılması planlanmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde, Rahmi M.Koç Müzesi, Hasköy İskelesi, Hasköy Parkı, Aynalıkavak Kasrı, Hasköy Spor Kulübü Tesisleri, İhsan Şerif İlkokulu ve 4-5 katlı konut olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır.

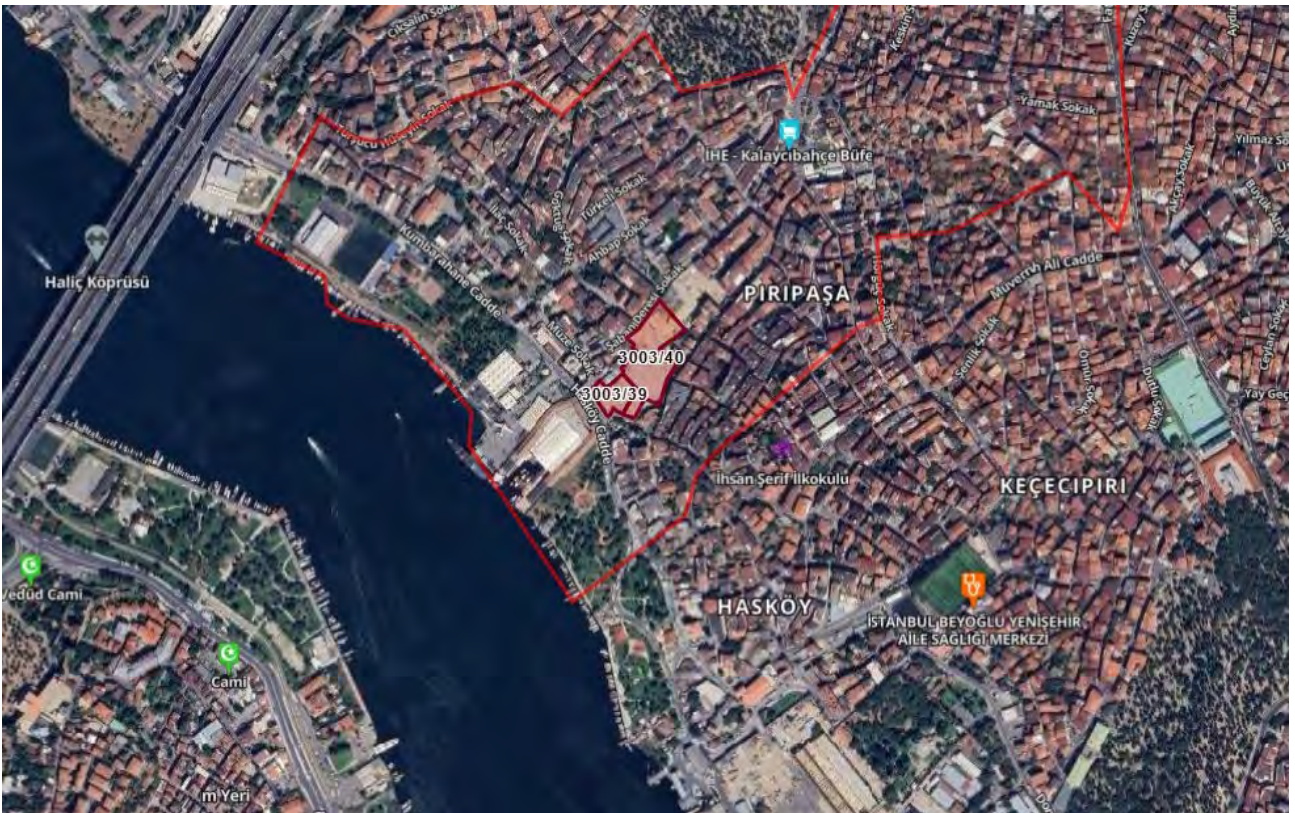
Taşınmazın ulaşım bağlantısı Halıcıoğlu Kavşağı ve D-100 Karayolu üzerinden sağlanabilmektedir.

Taşınmaz gerek özel araçlarla gerekse toplu taşıma araçlarıyla kolay ulaşılabilir bir konumda yer almaktadır.

Genel olarak eski ve çarpık bir yerleşim alanı olan bölge son dönemde yaşanan dönüşüm çalışmalarıyla yeni bir çehreye kavuşmakta olup çehresi değişmektedir.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Halıcıoğlu Kavşağı'na 600 m, D-100 Karayolu'na 1 km, Piyalepaşa Bulvarı'na 2 km, Refik Saydam Caddesi'ne 2,8 km mesafede yer almaktadır.

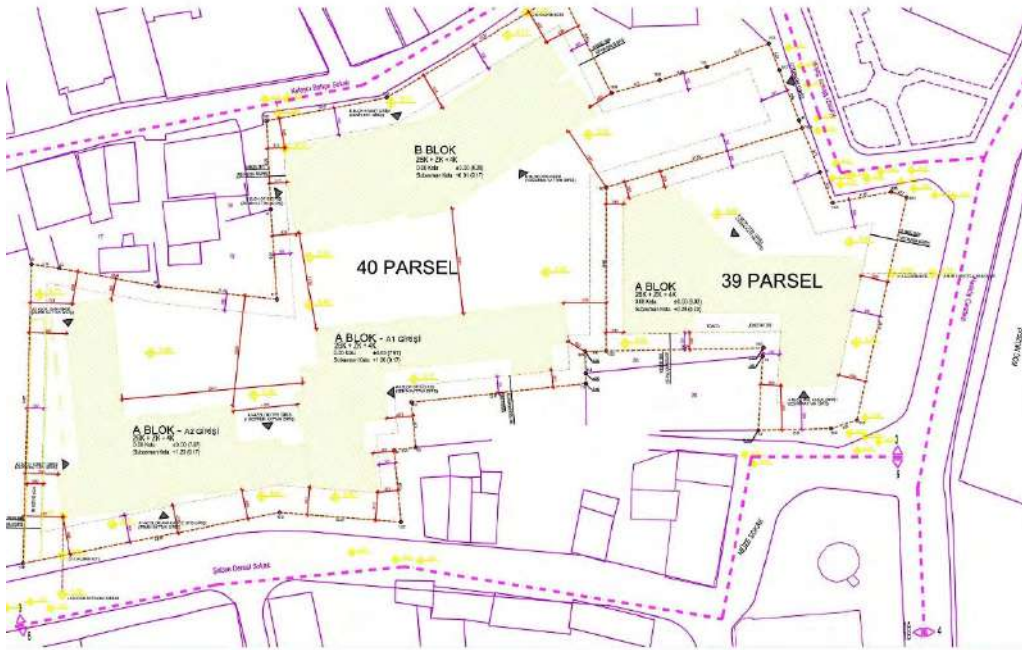




## 5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu parseller, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Piripaşa Mahallesi, Hasköy Caddesi üzerinde konumlu olan 3003 ada 39 parsel ile Şaban Deresi Sokak, Kalaycibahçe Sokak ve Kırmızı Minare Sokaklara cepheli 3003 ada 40 parseldir.
- Parseller üzerinde planlanan projeye henüz başlanmamış parsellerin etrafı beton, yollar, komşu parseller, duvar ve sac levhalar ile çevrilmiştir.
- 3003 ada 39 parsel 2.014,84 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip olup Kırmızı Minare Sokak'a cephesi yaklaşık 28 metre, Hasköy Caddesi'ne yaklaşık 42 metre, Müze Sokak'a 18 metre, diğer yönlerde komşu parsellere cepheli olan parselin geometrik olarak belirgin bir şekli bulunmamakta olup düzgün olmayan yamuk (amorf) formdadır.
- 3003 ada 40 parsel 6.855,87 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip olup Kırmızı Minare Sokak'a cephesi yaklaşık 15 metre, Şaban Deresi Sokak'a yaklaşık 70 metre, Kalaycibahçe Sokak'a cephesi yaklaşık 59,5 metredir. Diğer yönlerde komşu parsellere cepheli olan parselin geometrik olarak belirgin bir şekli bulunmamakta olup düzgün olmayan yamuk (amorf) formdadır.
- Taşınmazların yer aldığı bölge az eğimli ve engebesiz bir topoğrafik yapıdadır.
- Parselin yer aldığı bölgede altyapı mevcuttur.
- Parsellerin etrafı beton, yollar, komşu parseller, duvar ve sac levhalar ile çevrilmiştir.
- Parseller "satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

## 5.3 PARSELLER ÜZERİNDE PLANLANAN PROJE HAKKINDA BİLGİLER





- Parsellerin toplam yüz ölçümü 8.870,71 m<sup>2</sup> dir.
- Proje bünyesinde 39 parsel üzerinde Haliç'e Otel olarak planlanan A Blok ve bu bloğun arkasında konut ve ticari alanlardan oluşan 40 parsel üzerinde konumlu A Blok A1 Girişi, A Blok A2 Girişi ve B Blok olmak üzere toplam 4 blok planlanmaktadır.
- Bloklar 2. bodrum katta bina ortak alanları ve otopark alanlarından oluşan yaygın kitle üzerinde 1. Bodrum, zemin, 4 normal ve çatı olmak üzere 8 katlı (otel 7 katlı) planlanmıştır.
- A Blok geneli otel olarak planlanmış olmasına rağmen zemin katında otel harici ticari alanlar da yer alacaktır.
- 40 parselde A Blok A1 Girişi, A Blok A2 Girişi ve B Blokların altında kısmen ticari alanlar bulunacak olup bloklarda 2+1 ve 3+1 olarak planlanmış konut birimleri yer alması öngörülmektedir.
- Konutlardan bazılarının dubleks olarak planlandığı tarafımıza verilen sunum ve mimari projesinde yapılan incelemeye göre;
  - 39 parselde konumlu A Blok bünyesinde 42 adet oda planlandığı
  - 40 parselde konumlu A Blok A1 girişi bünyesinde 24 adet daire, 10 adet ofis, 1 adet dükkan planlandığı,
  - 40 parselde konumlu A Blok A2 girişi bünyesinde 25 adet daire, 8 adet ofis ve 4 adet dükkan planlandığı,
  - 40 parselde konumlu B Blok bünyesinde 38 adet daire, 16 adet ofis planlandığı görülmüştür.
- Buna göre proje bünyesinde 42 odalı otel, 5 adet dükkan ve 126 adet konut planlanmıştır.
- 40 parsel üzerinde Planlamaya göre proje bünyesindeki satılabilir konut alanı 7.741,24 m<sup>2</sup>, ofis alanları 2.695,49 m<sup>2</sup>, dükkan alanları 364,83 m<sup>2</sup>, otel olarak ayrılan kısım 6.027 m<sup>2</sup> ve bina ortak alanları (otopark alanları, teknik alanlar, güvenlik kulübesi vs.) 9.473,61 m<sup>2</sup> olmak üzere proje bünyesinde planlanan toplam inşaat alanı 20.274,64 m<sup>2</sup>'dir. 39 parsel üzerinde ise planlanan otel ise brüt 6.027,26 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir.

#### **5.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

#### **5.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ**

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.



Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkulün lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında üzerinde ticari ve konut birimlerinin bulunduğu karma proje inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı kanaatindeyiz.

## **6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER**

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkâr davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır.



Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.



2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılının kalanında da daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

## 6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

### **Tehditler:**

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

### **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.



## 6.3 BÖLGE ANALİZİ

### 6.3.1 İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliçi çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870 mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

### 6.3.2 BEYOĞLU İLÇESİ

Beyoğlu İlçesi, İstanbul İlinin Avrupa yakasında, İstanbul Boğazının güney kesimi ile Haliç arasındadır. Doğusunda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, batısında Haliç, kuzeyinde Şişli, kuzeybatısında Kağıthane, Güneyinde Marmara Denizinin bir girintisi olan İstanbul Limanı ile çevrilidir.



Ekili, dikili alanı, orman ve doğal kaynakları yoktur. İlçenin yüzölçümü ise 8.76 km<sup>2</sup> dir. İlçede Marmara Bölgesi İklimi hâkimdir. İklimi genellikle sıcak olarak kabul edilmektedir.

Beyoğlu İlçesi, Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında Merkez, Beşiktaş, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana geliyordu. Ancak 1930'da Beşiktaş ve 1954'te Şişli İlçesinin kurulmasıyla Beyoğlu İlçesini Merkez ve Taksim Bucağı oluşturmuştur.

Beyoğlu İlçesi, 1970'den beri mahallelerden oluşan bir yapıya sahiptir. İstanbul'un merkez İlçesi olan Beyoğlu İlçesinin Bucak ve köyleri bulunmamakta olup, 45 Mahalle Muhtarlığı vardır.

2018 Yılı Nüfus sayımı sonuçlarına göre toplam 230.500 kişilik nüfusu bulunmaktadır.

İlçe nüfusu, İstanbul ili toplam nüfusunun % 1.77 sini, Türkiye toplam nüfusunun % 0.32'sini barındırmakta ve nüfus sayımına göre nüfus artış hızı % 05'dir. İstanbul metropolünün merkezinde yer alan 8.76 km<sup>2</sup>'lik ilçemizde bir kilometrekareye 28.099 kişi düşmektedir. İstanbul'da bir kilometrekareye 2.593 kişi, Türkiye'de ise bir kilometrekareye 96 kişi düşmektedir. Yoğunluk bakımından ülke ortalamasının üzerindedir.

İlin kültür, eğlence ve iş merkezi bakımından cazibe merkezi durumunda olan ilçede bu durumu kalıcı kılmak, mevcut kriterlere göre uygun, hatta daha iyi hale getirecek stratejik durumunun kullanılması, planlı, akılcı etütler yapılarak değişen duruma göre uyumlaştırılmasıyla mümkündür. Önümüzdeki yıllarda Beyoğlu ilçesi, İstanbul'da kültür, eğlence ve iş alanlarında örnek gösterilen cazibe merkezlerini bölgesinde barındırmak suretiyle diğer ilçeler için yönlendirici rol üstlenecektir. Bu nedenle hazırlıklı olmak, gelişmiş yörelerde hızlı nüfus artışına paralel olarak karşılaşılan işsizlik, altyapı yetersizliği, kaçak yapılaşma, asayiş ve çevre sorunları konusunda çözümler geliştirilmesi ve uygulanması gereklidir.

Beyoğlu İlçemiz Fatih Sultan Mehmet'in İstanbul'u almasından sonra gelişmiştir. Tarım arazisi yoktur. Beyoğlu İlçesinde 118 banka şubesi, 25 sendika, Belediye'ye kayıtlı 26.998 işyeri mevcuttur. Sanayi ve Ticaret Odasına kayıtlı 13.016, Esnaf ve Sanatkarlar Odası'na kayıtlı 23.963 esnaf bulunmaktadır. Değişik türde faaliyet gösteren atölyeler, Kasımpaşa, Hasköy bölgesinde, şirket ve ticaret merkezleri ise Taksim, Gümüşsuyu ve Bankalar Caddesinde bulunmaktadır.

## 6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu etkenler:

- Tercih edilen bölgede konumlu olması,
- Ulaşım imkânlarının iyi olması,
- Tarihi ve turistik bölgelere yakınlığı,
- Yapılaşmaya uygun yüzölçümüne sahip olması,
- Yapılaşmaya hazır durumda olmaları (imar uygulamalarının tamamlanmış ve eski yapıların yıkılmış olması)
- İmar durumu,
- İnşa edilmesi ön görülen projenin çeşitli sosyal imkan ve donatılara sahip olması,



- Proje bünyesinde oluşacak yapıların üst katlarından Haliç Manzarası bulunacak olması,
- Yapılacak projede Haliç manzarası bulunacak olması.

**Olumsuz etkenler:**

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

## 6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir(benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

### **Arsa Emsalleri**

1. Beyoğlu Sütlüce Mahallesi'nde Turizm Alanı, Ayrık Nizam, Emsal:2,20 imarlı 675 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsanın 220.000.000,-TL (325.926,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer lejantta yer almasına rağmen bitişik nizamda inşaat izni olduğundan yapılaşma emsali 2,20'ye tekabül etmektedir. Yapılaşma hakları bakımından avantajlı olup bitişik nizama izinli olması bakımından dezavantajlıdır. Yüksek pazarlık payı olduğu değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi/ 534 945 56 55)
2. Beyoğlu Bedrettin Mahallesi'nde, Turizm+Konut Alanı imarlı 181 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsanın 51.500.000,-TL (284.530,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Manzara, cephe ve yapılaşma hakları bakımından dezavantajlıdır. Ana ulaşım yoluna ve toplu taşımaya yakın olması sebebi ile avantajlıdır. (Emlak Ofisi / 532 507 56 01)
3. Beyoğlu Örnektepe Mahallesi'nde, Ticaret Alanı imarlı 512 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsanın 61.000.000,-TL (119.141,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Yapılaşma hakları bakımından benzer imarlı olup bitişik nizama izinli olması ve bulunduğu konum açısından dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 530 545 49 31)
4. Beyoğlu İstiklal Mahallesi'nde, 1257 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip ticaret imarlı arsanın 256.000.000,-TL (203.660,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer yapılaşma koşullarına sahip olmasına karşın bulunduğu bölge bakımından dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 530 545 49 31)
5. Beyoğlu İstiklal Mahallesi'nde, 1155 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip büyük kısmı ada boşluğunda yer alan yapılaşma açısından zorlukları bulunan arsanın 175.000.000,-TL (151.515,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Yapılaşma koşulları ve bulunduğu bölge bakımından dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 535 226 40 42)



## **Konut Emsalleri**

6. Sütlüce Toki projesinde yer alan 6. katta konumlu, brüt 72 m<sup>2</sup> alana sahip, 2+1 kullanımlı daire 7.000.000,-TL (97.222,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Emsal inşaat kalitesi bakımından dezavantajlı olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi/ 534 871 01 32)
7. Sütlüce Toki projesinde yer alan 6. katta konumlu, brüt 72 m<sup>2</sup> alana sahip, 2+1 kullanımlı daire 6.900.000,-TL (95.833,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Emsal inşaat kalitesi bakımından dezavantajlı olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi/ 534 622 01 61)
8. Sütlüce TOKİ projesinde yer alan 2. katta konumlu, brüt 80 m<sup>2</sup> alana sahip, 2+1 kullanımlı daire 7.785.000,-TL (91.666,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Emsal konum ve inşaat kalitesi bakımından dezavantajlı olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi/ 532 203 88 16)
9. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 3 katlı binanın 3. Katında konumlu 75 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 dairenin 5.750.000,-TL ( 76.666,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Site içinde bulunmaması ve yapı kalitesi bakımından dezavantajlı olarak değerlendirilmiştir.
10. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 3 katlı binanın 2. Katında konumlu 75 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 dairenin 6.850.000,-TL (91.333,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Site içinde bulunmaması ve yapı kalitesi bakımından dezavantajlı olarak değerlendirilmiştir.



## **HALIÇ VE BEYOĞLU BÖLGESİ OTEL KONAKLAMA BEDELLERİ**

Otel Adı	Oda Adedi	Gecelik Fiyatı
Ramada by Wyndham İstanbul Golden Horn	112	4.000 TL - 6.500 TL
Clarion Hotel Golden Horn	185	7.500 TL - 11.500 TL
Stayso The House Hotel	45	8.500 TL - 11.500 TL
Millennium İstanbul Golden Horn	127	9.000 TL - 16.000 TL
SuB Karaköy - Special Class	20	4.500 TL - 6.000 TL
<b>Ortalama</b>		<b>6.700 TL - 10.300 TL</b>



**invest**

2024/2305



## 7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

**Pazar yaklaşımı** varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

**Gelir yaklaşımı**, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

**Maliyet yaklaşımı**, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

## 8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlanması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.



Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

Arsa emsallerinin verilerinden hareketle tespit edilen arsa m<sup>2</sup> birim değeri aşağıdaki gibidir.

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	675	181	512	1.257	1.155
İstenen Fiyat (TL)	220.000.000	51.500.000	61.000.000	256.000.000	175.000.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	325.926	284.530	119.141	203.660	151.515
Konum Düzeltmesi (%)	-10%	10%	70%	15%	5%
Alan Düzeltmesi (%)	-10%	-30%	-20%	-10%	-10%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	10%	5%	40%	40%	60%
Pazarlık Payı (%)	-25%	-5%	-5%	-30%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-35%	-20%	85%	15%	45%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	211.850	227.625	220.410	234.210	219.695
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>222.760</b>				

Emsallerin analizinde aşağıdaki kabuller kullanılmıştır.

- Emsal 2, 3, 4 ve 5 Haliç hattına göre içeride ve nispetle uzak ve kısmi manzaralı olduklarından sırasıyla %10, %70, 15 ve %5 konum düzeltmesi getirilmiştir. Emsal 1 ise Haliç hattında kot avantajlı olduğundan -%10 konum düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsaller alan olarak konu taşınmazlardan küçük alanlı olduklarından emsal 1, 2, 3, 4 ve 5 için sırasıyla -%10, -%30, -%20, -%10 ve -%10 düzeltme yapılmıştır. Düzeltme miktarları alan küçüldükçe büyüdüğü kabulüyle belirlenmiştir.
- Yapılaşma hakları bakımından emsallerin yapılaşma şartlarına kıyasla düzeltme oranları sırasıyla %10, %5, %40, %40 ve %60 olarak belirlenmiştir.
- Pazarlık payları ise tabloda görüleceği üzere hem ilgilileri ile yapılan görüşmeler hem de ofisimizdeki mevcut bilgiler doğrultusunda 2 ve 3 nolu emsaller için %5, 5 nolu emsal için %10, 1 nolu emsal için %25 ve 4 nolu emsal için %30 olarak belirlenmiştir.
- Emsal analizi 6.855,87 m<sup>2</sup> alanlı 3003 ada 40 parsel için yapılmış olup 2.014,84 m<sup>2</sup> alanlı 3003 ada 39 parselin ise alan olarak küçük olduğundan alan düzeltmesi (%5) yapılması gerektiği kanaatiyle toplam %5 düzeltme yapılarak birim değeri tespit edilmiştir.

Rapora konu parseller ile bölgede yer alan benzer özelliklerde, daha az yapılaşma şartlarına sahip veya daha iyi yapılaşma şartlarına sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak 3003 ada 40 parselin düzeltilmiş arsa birim m<sup>2</sup> değeri

**222.760,-TL/m<sup>2</sup>**, 3003 ada 39 nolu parselin ise %5 daha yüksek şerefiyeye sahip olacağı değerlendirilerek arsa m<sup>2</sup> birim değeri **233.898,-TL/m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmıştır.

### 8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak ve yanı sıra konu taşınmazların aynı imar durumuna sahip olmasına rağmen yüzölçümlerinin farklı olması sebebiyle yukarıda hesaplanan birim değerlerin realize olacağı kanaatiyle arsa değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

ADA / PARSEL NO	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
3003/39	233.898	2.014,84	471.265.000
3003/40	222.760	6.855,87	1.527.215.000
TOPLAM		<b>8.870,71</b>	<b>1.998.480.000</b>

### 8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

**a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**

**b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**



### 8.2.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje ve projenin büyüklükleri, parselin imar durumu ve bölgedeki projelerin planlamaları dikkate alınarak aşağıdaki varsayımlara göre hesaplanmıştır.

#### Varsayımlar

- Parsel üzerinde yapılması planlanan otel, ticari ünite ve konutların planlanan alanları ile gerçekleşecekleri varsayılmıştır.
- 40 parsel üzerinde planlamaya göre proje bünyesindeki satılabilir konut alanı 7.741,24 m<sup>2</sup>, ofis alanları 2.695,49 m<sup>2</sup>, dükkan alanları 364,83 m<sup>2</sup>, otel olarak ayrılan kısım 6.027,26 m<sup>2</sup> ve bina ortak alanları (otopark alanları, teknik alanlar, güvenlik kulübesi vs.) 9.473,61 m<sup>2</sup> olmak üzere proje bünyesinde planlanan toplam inşaat alanı 20.274,64 m<sup>2</sup>'dir. 39 parsel üzerinde ise planlanan otel ise brüt 6.027,26 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir.

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )
KONUT+OFİS	10.436,73
DÜKKAN	364,83
OTEL	6.027,26
ORTAK ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	9.473,61
<b>TOPLAM</b>	<b>26.302,43</b>

- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- İnşaatın yaklaşık 3 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı konut ve ticari alanlar için IV-C, otel için V-C olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2024 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-C olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 18.700,-TL, V-C olan yapıların ise 21.200 TL'dir. Ancak yapılması planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüyle bu değerler konut ve ticari alanlarda %35, otelde %55 mertebesinde daha artırılarak m<sup>2</sup> birim maliyetinin konut ve ticari alanlarında 25.250,-TL, otel alanlarında 32.900,-TL, bina ortak alanlarında (giriş holü, merdivenler, sığınak vd), otopark ve teknik hacimlerde ise taktiren 17.500,-TL mertebesinde olacağı varsayılmıştır.
- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti(bina oturmuna ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri



ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır. Buna göre tüm maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
KONUT	10.436,73	25.250	263.527.433
TİCARİ	364,83	25.250	9.211.958
OTEL	6.027,26	32.900	198.296.854
ORTAK ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	9.473,61	17.500	165.788.175
<b>TOPLAM</b>	<b>26.302,43</b>	<b>24.212</b>	<b>636.824.419</b>
<b>Diğer Maliyet Kalemleri</b>			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	3,00%	-	19.104.733
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	4,00%	-	25.472.977
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,50%	-	15.920.610
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	2,50%	-	15.920.610
Müteahhit Ücreti	20,00%	-	127.364.884
<b>ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>		<b>31.959,34</b>	<b>840.608.233</b>

- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

## 8.2.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak birimlerden konut ve ticari alanların tamamının satılacağı, otelin ise işletileceği varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır.

Toplam hasılatın hesabında sözleşmeye dahil olmadığı beyan edilen 54,88 m<sup>2</sup>'lik kısma isabet eden konut ve ticaret alanı düşülerek hesap yapılmıştır. Otelin ise komple sözleşmeye dahil olacağı varsayılmıştır. Ancak değerlendirme konusu konut, ofis ve dükkan alanlarının proje brüt alanları üzerinden değil de bağımsız bölüm satılabilir alanları üzerinden satılabileceği kabulü ile proje hasılatı hesaplanmıştır. Buna göre proje bünyesindeki satılabilir alan konut 14.622,63 m<sup>2</sup> ve dükkan 364,83 m<sup>2</sup> iken toplam hasılat 14.567,75 m<sup>2</sup> konut alanı ve 364,83 m<sup>2</sup> ticaret alanı üzerinden hesaplanmıştır.

Buna göre proje bünyesinde oluşacak konut alanların günümüzdeki değerleri pazar yaklaşımı ile aşağıdaki emsallerin karşılaştırma analizine yönelik tablodaki gibi hesaplanmıştır.



Emsal No	6	7	8	9	10
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	72	72	80	75	75
İstenen Fiyat (TL)	7.000.000	6.900.000	7.785.000	5.750.000	6.850.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	97.222	95.833	97.313	76.667	91.333
Konum/Manzara Düzeltmesi (%)	25%	25%	25%	35%	35%
Alan Düzeltmesi (%)	20%	20%	20%	20%	20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	35%	35%	35%	35%	35%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	75%	75%	75%	85%	85%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	170.140	167.710	170.300	141.835	168.965
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>163.790</b>				

Konut emsalleri ise taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan site tarzı yapılarda bulunan gayrimenkullerin ortalama birim değeri olup gelir hesabında direkt ortalama değer olarak kullanılmıştır. Bölgede konu taşınmaza benzer niteliklerde proje ve ticari ünite bulunamamış olması sebebiyle ticari alanlar için konutlar için hesaplanan birim değer minimum satış değeri olarak esas alınabileceği kanaatiyle ticari alanlar için de konut satış m<sup>2</sup> birim değeri esas alınmıştır.

Buna göre konut ve ticari birimlerden elde edilmesi öngörülen hasılatın bugünkü finansal değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
KONUT+OFİS	14.567,75	169.555	2.386.051.773
DÜKKAN	364,83	169.555	59.755.506
<b>TOPLAM</b>			<b>2.445.807.278</b>

### 8.2.3 İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m<sup>2</sup> birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.



### **Varsayımlar :**

#### **Konut ve Ticari Alanların Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:**

Satışların başlaması sonrasında 3 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m<sup>2</sup> satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m<sup>2</sup> birim bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

	<b>Rapor Tarihi İtibariyle</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
<b>Satış Gerçekleşme Oranı</b>	%0	%40	% 40	% 20
<b>Konut ve Ticari m<sup>2</sup> Satış Fiyatı</b>	163.790 TL	232.582 TL	313.985 TL	408.181 TL

#### **Otel oda sayısı**

Otel 42 oda olarak planlanmıştır.

#### **Otel Gelir Dağılımı:**

Gelirlerin oda, yiyecek-içecek, kira ve diğer kalemlere göre yüzdesel dağılımının İNA tablosunda belirtildiği şekilde gerçekleşeceği varsayılmıştır. Bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir. Gelirler benzer niteliklerdeki otellerin verilerinden hareketle oda gelirleri toplam gelirin %60'ı, yiyecek içecek geliri toplam gelirin %25'i ve diğer gelirler (otel bünyesinde oluşacak ticari alan kiralari, spor salonu ve SPA vb.) ise %15 olacak şekilde gelir dağılımı tahmin edilmiştir.

#### **Otel Gider Oranları:**

Oda, yiyecek-içecek, kira ve diğer kalemlerin her biri için gerçekleşecek yüzdesel giderlere ait varsayımlar İNA tablosunda mevcut olup bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir.

#### **Otel Departman Giderleri / Toplam Gelir:**

Departman (genel yönetim, pazarlama-satış ve teknik) giderlerinin toplam gelire oranının %15'i mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir.

#### **Otel ortalama doluluk oranları:**

Ortalama doluluk oranı faaliyete geçilen ilk yıl için %45, 2. Yıl için %75, 3. Yıl için %80, 4. Yıl için %85 ve takip eden yıllarda ise %90 olarak alınmıştır.

#### **Otel ortalama oda fiyatları:**

Konu proje bünyesinde yer alması öngörülen otele benzer konumda ve nitelikte olan otellere ilişkin bilgiler ve ortalama oda fiyatları sayfa 25'te verilmiştir. Fiyatların ağırlıklı olarak 6.700 TL ila 10.300 TL aralığında olduğu görülmüştür. İnşa edilecek otel projesinin yüksek standartlarla hayata geçeceği kabulüyle manzarası ve konumu da dikkate alındığında İstanbul'daki prestijli otellerden biri olacağı düşünülmektedir. Farklı konsepti ve tarihi dokuya uygunluğunun yanı sıra Haliç'e sıfır konumda olmasının otel standartları ve oda fiyatlarına etkisi olacağı düşünülmektedir. Her ne kadar bölgesel olarak cazibesi İstanbul Avrupa Yakasındaki merkezi iş alanları ve Boğaz çevresindeki tesisler kadar olmasa da projenin yaratacağı değer göz önünde tutularak oda fiyatı

tahmini yapılmıştır. Yapılan projeksiyonda konu taşınmazın üzerinde inşa edilecek yaklaşık 41 odalı otelin ortalama oda fiyatının 2024 yılı için ortalama 10.000,-TL/gece olacağı varsayılmıştır. Oda gelirlerinin her yıl bir tablodaki artış oranı ile artacağı kabul edilmiştir.

#### **İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:**

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı 26.302,43 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 30'da toplam **840.608.233,-TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetinin her yıl yaklaşık %30 mertebesinde artacağı öngörülmüştür. İnşaatın 3 yıl süreceği ve ilk yıl %10, ikinci yıl %60 ve son yıl %30 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır.

#### **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

#### **Finansman Maliyeti:**

Projenin lansman ve satışa başlanmasına kadar geçen süredeki finansmanının müteahhit firma tarafından karşılanacağı ve sonrasında ise daire satışlarından elde edilen gelirle sağlanacağı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.

#### **İskonto Oranı Hesaplaması:**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

#### **Risksiz Getiri Oranı**

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2021-2023 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %20 civarında olduğu hesaplanmıştır. Ancak günümüz şartları dikkate alınarak bu oran güncel 5 ve 10 yıllık Türk Lirası Tahvil faizlerinin ortalaması olan %25 esas alınmıştır.

#### **Risk Primi**

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.





Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %25Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %33 olarak yapılmıştır.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %33 olarak kabul edilmiştir.

#### **Kapitalizasyon Oranı:**

Kapitalizasyon oranı sektörün ve piyasanın şartları doğrultusunda %9 kabul edilmiştir. Bölgede son dönemde yaklaşık 1,5 yıl önce Hilton Garden Inn Istanbul Golden Horn satışı gerçekleştiği bilinmekte olup ilgililerden otelin yıllık net gelirinin 2,75 milyon USD mertebesinde olduğu ve satışın vergiler hariç 38 ila 40 milyon USD gerçekleştiği öğrenilmiştir. Kapitalizasyon oranı (2,75/38 ila 2,75/40) 0,072 ila 0,069 aralığında hesaplanmıştır. Ancak önceki çalışmalarımız dikkate alınarak ve yanı sıra mevcut otelin henüz planlanma aşamasında olması ve faaliyete geçmesine ilişkin zaman da dikkate alınarak kapitalizasyon oranı %9 mertebesinde alınmıştır.

#### **Sonuç:**

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parseller üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri (2.643.017.091) **2.643.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Yapılmış olan sözleşme kapsamında adi ortaklığın sözleşmeden doğan hakkı olan %46 payına tekabül eden gayrimenkule dayalı hakkın bugünkü finansal değeri (858.922.890) **858.920.000,-TL**, adi ortaklık bünyesindeki Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin payına düşen hakkın bugünkü finansal değeri ise (429.461.445) **429.460.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Arsa sahibinin payına düşen net bugünkü değer ise (1.784.094.201) **1.784.100.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.



**HASKÖY PROJESİ İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU**

		30.09.2024	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2027	30.06.2028	30.06.2029	30.06.2030	30.06.2031	30.06.2032	30.06.2033	30.06.2034	30.06.2035	
OTEL	Toplam Oda Sayısı	42												
	Yıllık Oda Sayısı	15.330												
	Ortalama Oda Fiyatı (2024 yılı için)	10.000												
	Gelir Dağılımı													
	Oda	60%												
	Yiyecek – İçecek	25%												
	Diğer	15%												
	Gider Oranları													
	Oda	25%												
	Yiyecek – İçecek	45%												
Diğer	20%													
Operasyon Giderleri/Toplam Gelir	15%													
TİCARİ	Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	365												
	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	163.790,00												
KONUT	Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	14.568												
	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	163.790,00												
VARSAYIMLAR	Kapitalizasyon Oranı (Otel)	9,00%												
	Reel Uç Büyüme Oranı	0,00%												
	Risksiz Getiri Oranı	25,00%												
	Risk Primi	8,00%												
	Nominal İskonto Oranı	33,00%												
	Yıllık Fiyat Artış Miktarı (%)	Bkz. Tablo												
Otel Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	0%	0%	0%	45%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
Ortalama Oda Ücreti (TL)	10.000	10.000	14.200	19.170	24.921	31.151	37.382	44.858	53.829	63.519	74.952	88.443		
Otel Yıllık Fiyat Artışı (%)	-	0%	42%	35%	30%	25%	20%	20%	20%	18%	18%	18%		
Ticari Birim Satış Değeri	163.790	163.790	232.582	313.985	408.181	510.226	622.476	746.971	896.366	1.057.711	1.248.099	1.472.757		
Satış Gerçekleşme Oranı (%)	-	0%	40%	40%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		
Kümülatif Satış Gerçekleşme Oranı (%)	-	0%	40%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
Konut Birim Satış Değeri	163.790	163.790	232.582	313.985	408.181	510.226	622.476	746.971	896.366	1.057.711	1.248.099	1.472.757		
Satış Gerçekleşme Oranı (%)	-	0%	40%	40%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		
Kümülatif Satış Gerçekleşme Oranı (%)	-	0%	40%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
Konut Yıllık Fiyat Artışı (%)	-	0%	42%	35%	30%	25%	22%	20%	20%	18%	18%	18%		

<b>Otel Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>220.407.075</b>	<b>477.548.683</b>	<b>636.731.550</b>	<b>811.832.726</b>	<b>1.031.505.111</b>	<b>1.237.806.133</b>	<b>1.460.611.237</b>	<b>1.723.521.280</b>	<b>2.033.755.087</b>
Oda Satışından Gelen Gelir	0	0	0	132.244.245	286.529.198	382.038.930	487.099.636	618.903.067	742.683.680	876.366.742	1.034.112.756	1.220.253.052
Yiyecek İçecek Gelirleri	0	0	0	55.101.769	119.387.166	159.182.888	202.958.182	257.876.278	309.451.533	365.152.809	430.880.315	508.438.772
Diğer Gelirler	0	0	0	33.061.061	71.632.299	95.509.733	121.774.909	154.725.767	185.670.920	219.091.686	258.528.189	305.063.263
<b>Otel Giderleri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>97.530.131</b>	<b>211.315.283</b>	<b>281.753.711</b>	<b>359.235.981</b>	<b>456.441.012</b>	<b>547.729.214</b>	<b>646.320.472</b>	<b>762.658.157</b>	<b>899.936.626</b>
Oda Giderleri	0	0	0	33.061.061	71.632.299	95.509.733	121.774.909	154.725.767	185.670.920	219.091.686	258.528.189	305.063.263
Yiyecek İçecek Giderleri	0	0	0	24.795.796	53.724.225	71.632.299	91.331.182	116.044.325	139.253.190	164.318.764	193.896.142	228.797.447
Diğer Giderler	0	0	0	6.612.212	14.326.460	19.101.947	24.354.982	30.945.153	37.134.184	43.818.337	51.705.638	61.012.653
Departman Giderleri	0	0	0	33.061.061	71.632.299	95.509.733	121.774.909	154.725.767	185.670.920	219.091.686	258.528.189	305.063.263
<b>Ticari Birim Satış Geliri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.917.869</b>	<b>45.789.123</b>	<b>29.762.930</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Konut Satış Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.355.277.407</b>	<b>1.829.624.499</b>	<b>1.189.255.924</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>0</b>	<b>84.060.823</b>	<b>655.674.422</b>	<b>426.188.374</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Otel Genel Bakım Onarım Giderleri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.612.212</b>	<b>14.326.460</b>	<b>19.101.947</b>	<b>24.354.982</b>	<b>30.945.153</b>	<b>37.134.184</b>	<b>43.818.337</b>	<b>51.705.638</b>	<b>61.012.653</b>
<b>Otel Nakit Akımı</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>116.264.732</b>	<b>251.906.919</b>	<b>335.875.893</b>	<b>428.241.763</b>	<b>544.118.946</b>	<b>652.942.735</b>	<b>770.472.428</b>	<b>909.157.465</b>	<b>1.072.805.808</b>
<b>Ticari Birim Nakit Akımı</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.917.869</b>	<b>45.789.123</b>	<b>29.762.930</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Konut Nakit Akımı</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.355.277.407</b>	<b>1.829.624.499</b>	<b>1.189.255.924</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Proje Nakit Akımı</b>	<b>0</b>	<b>-84.060.823</b>	<b>733.520.854</b>	<b>1.565.489.980</b>	<b>1.470.925.774</b>	<b>335.875.893</b>	<b>428.241.763</b>	<b>544.118.946</b>	<b>652.942.735</b>	<b>770.472.428</b>	<b>909.157.465</b>	<b>1.072.805.808</b>
<b>Uç Değer</b>												<b>11.920.064.536</b>
<b>Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri</b>	<b>0</b>	<b>-84.060.823</b>	<b>733.520.854</b>	<b>1.565.489.980</b>	<b>1.470.925.774</b>	<b>335.875.893</b>	<b>428.241.763</b>	<b>544.118.946</b>	<b>652.942.735</b>	<b>770.472.428</b>	<b>909.157.465</b>	<b>12.992.870.344</b>
<b>Arsa Sahibi Payına Düşen Net Nakit Akımı</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>750.165.449</b>	<b>1.075.506.311</b>	<b>794.299.918</b>	<b>181.372.982</b>	<b>231.250.552</b>	<b>293.824.231</b>	<b>352.589.077</b>	<b>416.055.111</b>	<b>490.945.031</b>	<b>7.016.149.986</b>
<b>Adi Ortaklık Payına Düşen Net Nakit Akımı</b>	<b>0</b>	<b>-84.060.823</b>	<b>-16.644.595</b>	<b>489.983.669</b>	<b>676.625.856</b>	<b>154.502.911</b>	<b>196.991.211</b>	<b>250.294.715</b>	<b>300.353.658</b>	<b>354.417.317</b>	<b>418.212.434</b>	<b>5.976.720.358</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>2.643.017.091</b>											
<b>Arsa Sahibi Payına Düşen Net Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>1.784.094.201</b>											
<b>Adi Ortaklık Payına Düşen Net Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>858.922.890</b>											
<b>Egeyapı Avrupa Payına Düşen Net Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>429.461.445</b>											

### 8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmaz üzerinde yapı olmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

## 8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 8.4.1 BOŞ ARSA DEĞERİNİN TESPİTİ

Değerleme çalışmasında öncelikle pazar yaklaşımı ile taşınmazların boş arsa değeri tespit edilmiştir. Ardından gelir yaklaşımı ile taşınmazlar üzerinde inşa edilebilecek bir projenin nakit akımları tahmin edilmiş ve 16.11.2015 tarihli Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca arsa sahibi lehine kalan serbest nakit akımları bugüne indirilerek arsa değerine ulaşılmıştır.

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir:

	<b>KDV HARIÇ (TL)</b>
<b>Arsanın Pazar Yaklaşımı ile Tespit Edilen Değeri</b>	<b>1.998.480.000</b>
<b>Arsanın Gelir Yaklaşımı ile Tespit Edilen Değeri</b>	<b>1.784.100.000</b>

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerın tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak Pazar yaklaşımı ile bulunan değerın alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların boş arsa değeri KDV Hariç **1.998.480.000 TL** olarak tespit edilmiştir.

### 8.4.2 EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT YATIRIM A.Ş.'NİN HAKLARININ DEĞERİNİN TESPİTİ

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.– Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. Adi Ortaklığı değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde 16.11.2015 tarihli Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca kat karşılığı yöntemiyle proje geliştirmektedir. Anılan sözleşmeye göre taşınmazlar üzerinde inşaat maliyeti Adi Ortaklık tarafından karşılanmak üzere inşa edilecek yapılar, %54'ü arsa sahibine ve %46'sı Adi Ortaklık'a



ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Adi ortaklıkta Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %50 oranında pay sahibidir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin anılan sözleşmeden kaynaklanan haklarının değerini tespit edebilmek için gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Projede inşa edilecek yapılardan elde edilecek gelirin %46'sının adi ortaklığa ait olacağı kabul edilmiş, bu gelirden inşaat maliyetlerinin tamamı düşülerek adi ortaklığın net akışı ve bunun net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Son olarak adi ortaklıktaki %50 hissesi dikkate alınarak Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin payına düşen değer bulunmuştur.

	<b>KDV HARIÇ TL</b>
<b>Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'ne göre Yüklenici Adi Ortaklık Payına Düşen Değer</b>	<b>858.920.000</b>
<b>Adi Ortaklıktaki Hissesi Nispetinde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına Düşen Değer</b>	<b>429.460.000</b>

Yukarıda tespit edilen sözleşmeden doğan hakkın değerinin; mevcut piyasa koşulları, projede henüz ruhsat alınmamış olması ve proje riskleri sebebiyle takdir edilen proje değeri üzerinden %30 iskontolu olarak devredilebileceği değerlendirilmiştir. Bu devir değeri %30 iskontolu olarak  $(429.460.000, -TL * (1-0,30) =)$  **300.622.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

#### **8.4.3 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

#### **8.4.4 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

Değerlemenin konusu Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sözleşmeye dayalı haklarının tespiti olup, değerlendirilmesi gereken müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

#### **8.4.5 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI**

İlgililerinden temin edilen bilgiye göre parsel üzerinde gerçekleştirilecek proje için sözleşme imzalanmış olup sözleşme şartları doğrultusunda yüklenici payının %46 ve arsa sahibi payının %54 olarak belirlendiği bilgisi edinilmiştir. Söz konusu oranların emsallerine uygun olduğu düşünülmektedir.

## **9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULİÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış raporların listesi aşağıdaki gibidir.



Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL) <sup>4</sup>	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
14.10.2022	2022/3438	393.540.000	Fahri ŞAHİN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
12.04.2023	2023/1348	400.000.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
19.02.2024	2023/3689	403.625.000	Fahri ŞAHİN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
01.07.2024	2024/1123	426.400.000	Fahri ŞAHİN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

## 10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parsellerin ve üzerlerinde gerçekleştirilmesi planlanan otel, konut ve ticari birimlerinden oluşacak projenin yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre 30.09.2024 tarihi itibarıyla takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

<b>BOŞ ARSA DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>1.998.480.000,-TL</b>
<b>EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - DAĞBAŞI PROJE YATIRIM VE TİCARET A.Ş. ADI ORTAKLIĞI'NIN YÜKLENİCİ SIFATIYLA ARSA SAHİBİ HASKÖY YÜN İPLİK FABRİKASI A.Ş. İLE YAPMIŞ OLDUĞU 16.11.2015 TARİHLİ ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIMI VE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ'NDEN KAYNAKLANAN HAKLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>858.920.000,-TL</b>
<b>ADİ ORTAKLIKTA %50 ORANINDA PAY SAHİBİ OLAN EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN PAYINA DÜŞEN DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	<b>429.460.000,-TL</b>
<b>ADİ ORTAKLIKTA %50 ORANINDA PAY SAHİBİ OLAN EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN PAYINA DÜŞEN DEVİRE ESAS DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>300.622.000,-TL</b>

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 08 Kasım 2024

(Ekspertiz tarihi: 11 Kasım 2024)

Saygılarımızla,  
**INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

*e-imzalıdır.*

**Fahri ŞAHİN**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 411563)

*e-imzalıdır.*

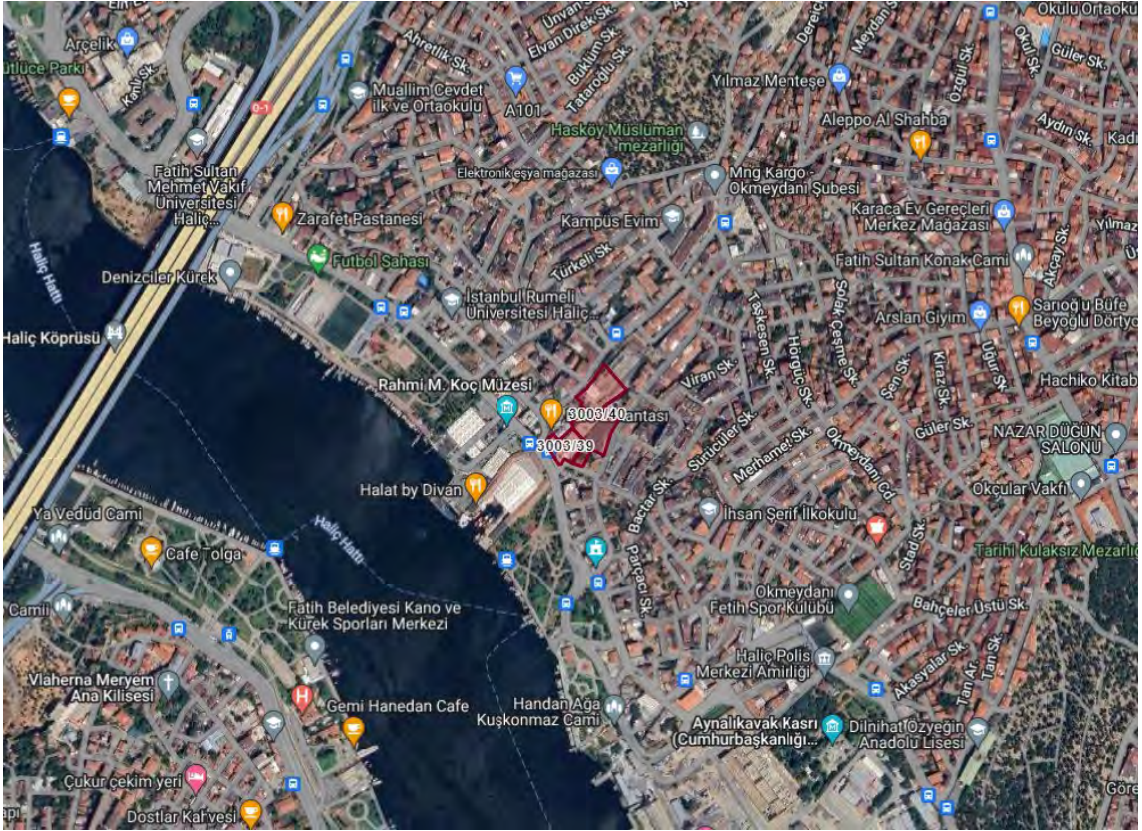
**Halil Sertaç GÜNDOĞDU**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 401865)

*e-imzalıdır.*

**M. Mustafa YÜKSEL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No:401651)



<sup>4</sup> Takdir edilen Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nden Kaynaklanan Hakların Toplam Değeridir.



invest

2024/1123



**DIŞ GÖRÜNÜMLER**



**invest**

2024/1123





**invest**

2024/1123



**invest**

2024/1123



**invest**

2024/1123



invest

2024/1123



**invest**

2024/1123



**invest**

2024/1123



invest

2024/1123

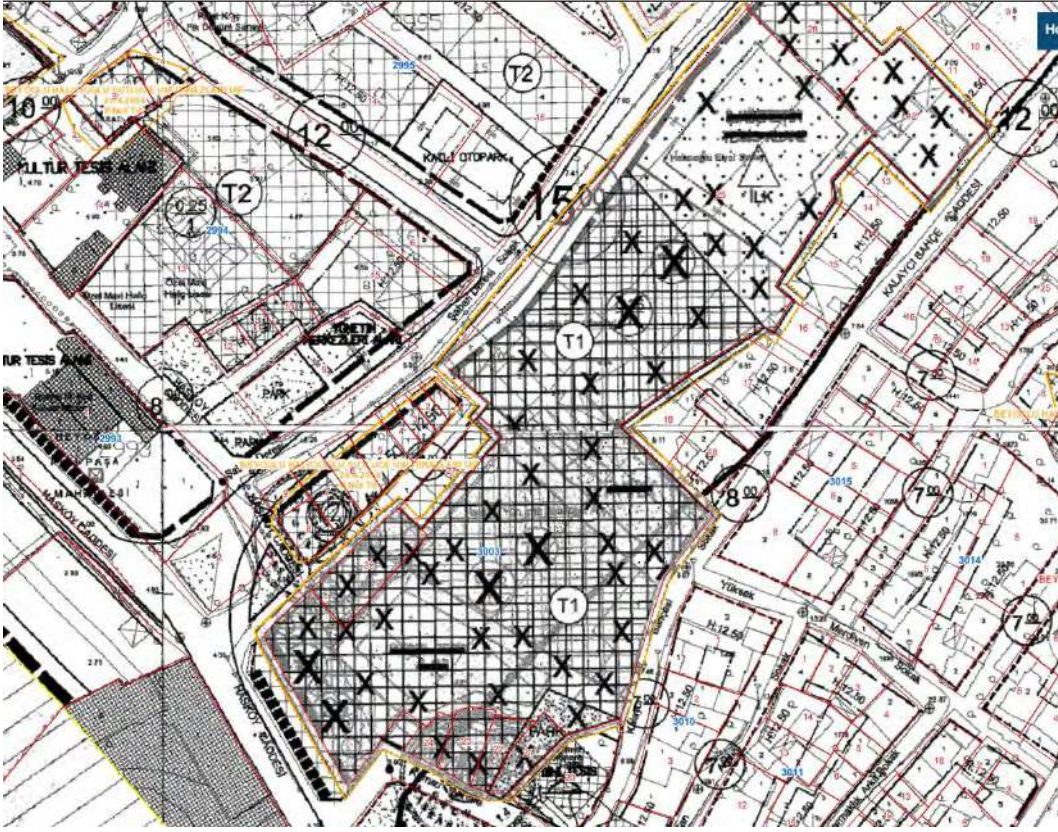


invest

2024/1123

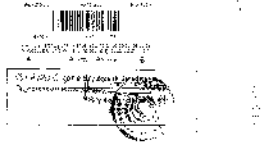


## İMAR PLANI VE PARSEL BİLGİLERİ



invest

2024/1123



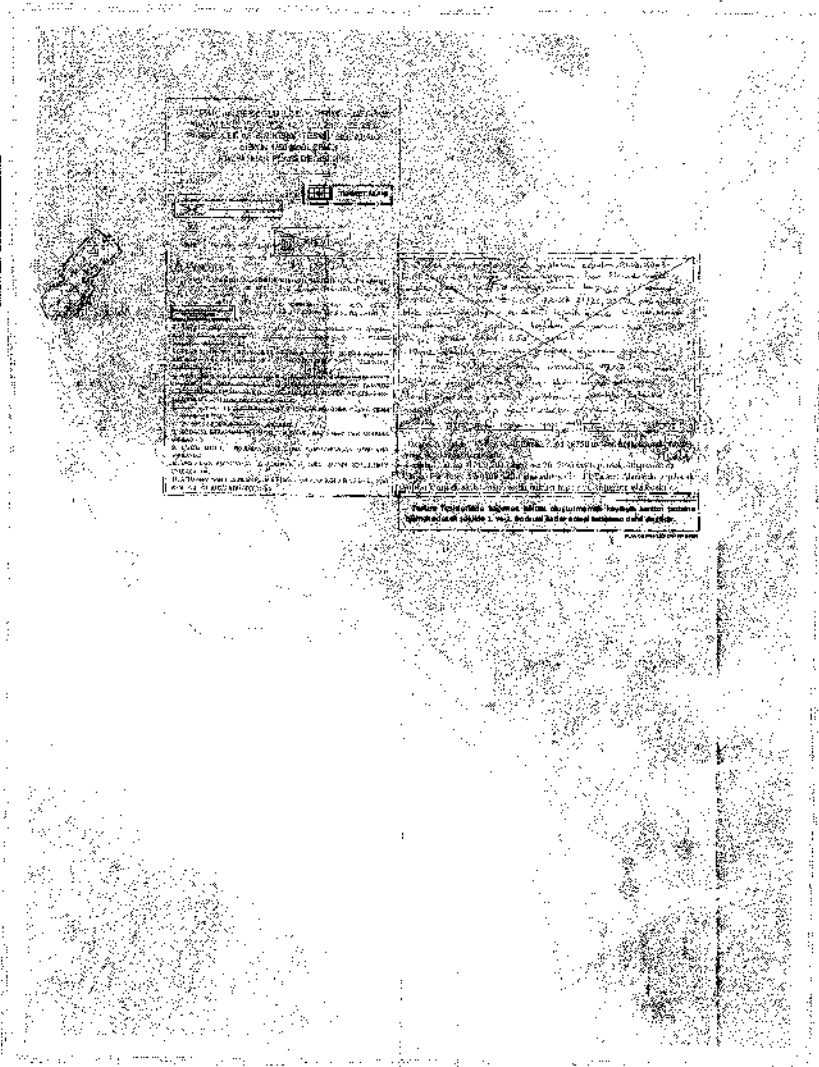
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İNŞAAT VE BEHİR OLÇÜM Dairesi Başkanlığı	
PLAN NO	1/5000 Ölçekli
PLAN ADI	Pafta
İL	İstanbul
İLÇE	Beşiktaş
İLÇE MERKEZİ	Beşiktaş
İLÇE MERKEZİ İÇİŞLERİ	Beşiktaş
İLÇE MERKEZİ İÇİŞLERİ	Beşiktaş

PL. 1/5000 Ölçekli Pafta Tadilatı

**PL.**

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İNŞAAT VE BEHİR OLÇÜM Dairesi Başkanlığı	
PLAN NO	1/5000 Ölçekli
PLAN ADI	Pafta
İL	İstanbul
İLÇE	Beşiktaş
İLÇE MERKEZİ	Beşiktaş
İLÇE MERKEZİ İÇİŞLERİ	Beşiktaş
İLÇE MERKEZİ İÇİŞLERİ	Beşiktaş

1/5000 Ölçekli Pafta Tadilatı



1/5000 Ölçekli Plan Tadilat Paftası

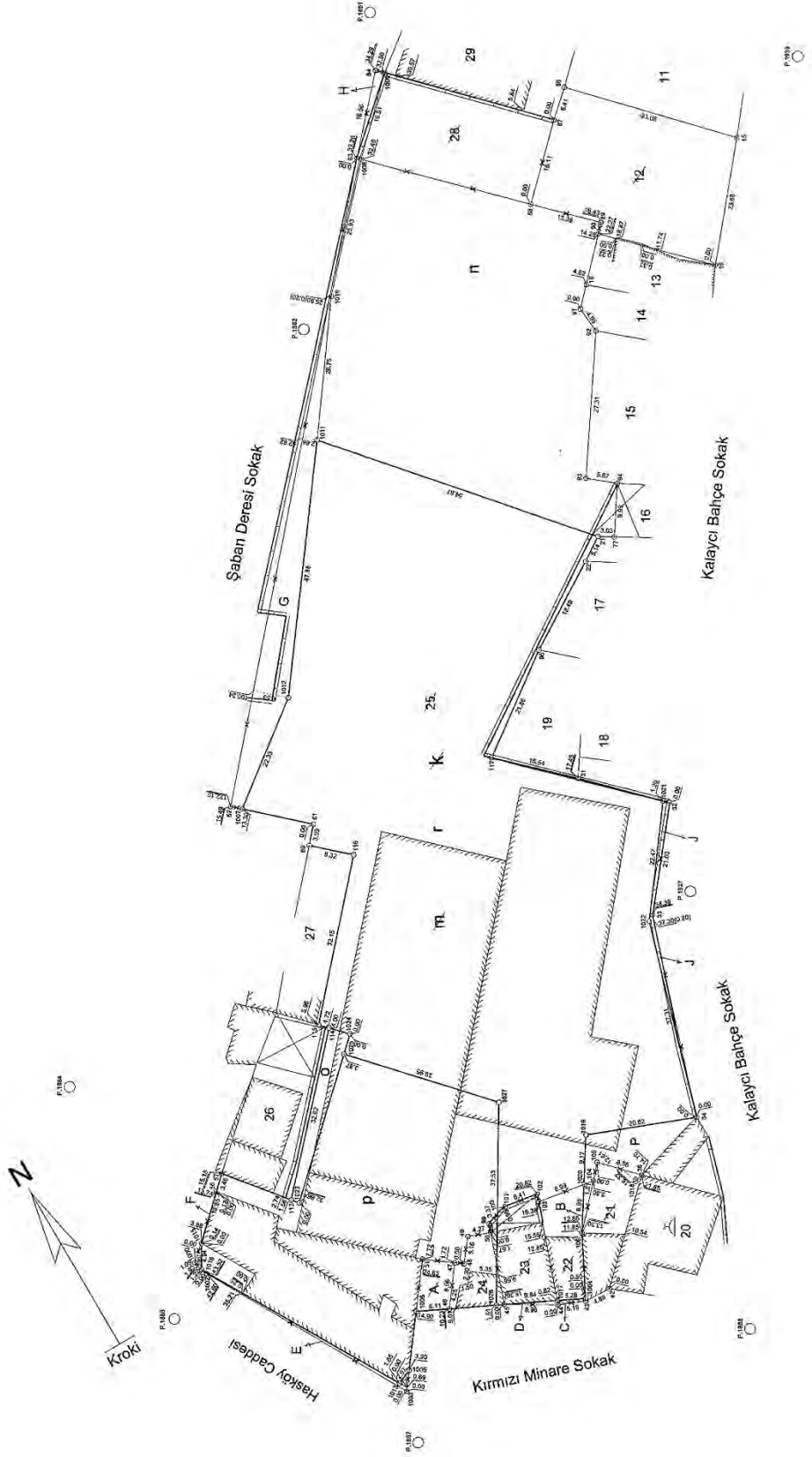
(EK 6A)

Kadastro gören yerlerde yapılacak düzeltme ve değişiklik işlemleri için									
TESCİL BİLDİRİMİ									
İLİ		İLÇESİ			MAH./KÖY			MEVKİLİ	
İSTANBUL		BEYOĞLU			PİRİMEHMETPAŞA			-	
Düzeltilme - Ayırma - Birleştirme - Cins Değişikliği - İrtifak Hakkı - Yola Terk-Parka Terk/İhdas - Mühürat Terkini - Kamulaştırma									
Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü			Cinsi	Maliki	Düşünceler ve İşlemin Şekli
				Ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>			
	F21C25A1D	3003	A	0	54	88	ARSA	BEYOĞLU BELEDİYESİ	Yoldan İhdas oldu. 12, 22, 23, 24, 25, 28 parseller ile tevhitlen k parsel oldu.
	F21C25A1A	3003	12	0	804	92	ARSA	HASKÖY YÜN İPLİK FABRİKASI A.Ş.	A, 22, 23, 24, 25, 28 parseller ile tevhitlen k parsel oldu.
	F21C25A1B	3003	21	0	168	65	BODURUM ZEMİN İKİ NORMAL KATLI DÜZ ÇARMAKLI KARGIR APARTMANI	HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş.	Park alanına terk edildi.
	F21C25A1B	3003	22	0	143	50	EV	HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş.	B= 7.46 m <sup>2</sup> Parka Terk oldu. C= 3.47 m <sup>2</sup> Yola Terk oldu.
	F21C25A1D	3003	B	0	7	46	PARK	---	Parka Terk
	F21C25A1D	3003	C	0	3	47	YOL	---	Yola Terk
	F21C25A1B	3003	22	0	132	57	EV	HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş.	A, 12, 23, 24, 25, 28 parseller ile tevhitlen k parsel oldu.
	F21C25A1D	3003	23	0	183	30	KARGIR-DEPO	HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş.	D= 3.87 m <sup>2</sup> Yola Terk oldu.
	F21C25A1D	3003	D	0	3	97	YOL	---	Yola Terk
	F21C25A1D	3003	23	0	179	33	KARGIR DEPO	HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş.	A, 12, 22, 24, 25, 28 parseller ile tevhitlen k parsel oldu.
	F21C25A1D	3003	24	0	99	45	ARSA	HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş.	A, 12, 22, 23, 25, 28 parseller ile tevhitlen k parsel oldu.
	F21C25A1D	3003	25	1	1744	40	---	HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş.	B= 10.59 m <sup>2</sup> Yola Terk oldu. C= 4.82 m <sup>2</sup> Yola Terk oldu. D= 265.87 m <sup>2</sup> Yola Terk oldu. J= 32.44 m <sup>2</sup> Yola Terk oldu. P= 124.17 m <sup>2</sup> Parka Terk oldu.
	F21C25A1D	3003	E	0	19	59	YOL	---	Yola Terk
	F21C25A1D	3003	F	0	4	62	YOL	---	Yola Terk
	F21C25A1D	3003	G	0	365	87	YOL	---	Yola Terk
	F21C25A1D	3003	J	0	32	44	YOL	---	Yola Terk
	F21C25A1D	3003	P	0	124	17	PARK	---	Parka Terk
	F21C25A1D	3003	25	1	1197	71	---	HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş.	A, 12, 22, 23, 24, 28 parseller ile tevhitlen k parsel oldu.
	F21C25A1A	3003	28	0	551	15	ARSA	HASKÖY YÜN İPLİK FABRİKASI A.Ş.	H= 21.24 m <sup>2</sup> Yola Terk oldu.
	F21C25A1A	3003	H	0	21	34	YOL	---	Yola Terk
	F21C25A1A	3003	28	0	529	81	ARSA	HASKÖY YÜN İPLİK FABRİKASI A.Ş.	A, 12, 22, 23, 24, 25 parseller ile tevhitlen k parsel oldu.
	F21C25A1D F21C25A1A	3003	k	1	2998	67	---	HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş. ve HISS.	İrazen ve taşınım m ve n parseller oldu.
	F21C25A1D F21C25A1A	3003	m	0	8961	16	---	HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş. ve HISS.	İrazen ve taşınım o, p ve r parseller oldu.
	F21C25A1D F21C25A1A	3003	o	0	90	45	---	HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş. ve HISS.	Daha sonra 26 parsel ile tevhit edilmek üzere İrazen edildi.
	F21C25A1D F21C25A1A	3003	p	0	2014	84	---	HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş. ve HISS.	
	F21C25A1D F21C25A1A	3003	r	0	6855	87	---	HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş. ve HISS.	
	F21C25A1A	3003	n	0	4037	51	---	HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş. ve HISS.	İkâzretim altında kalmaktadır.
ONAY									
Kadastro Müdürü a.									
Fen Kayıt No:	Düzenleyen Kadastro Müdürlüğü / -Lisanslı-Büre	Kontrol Eden		Paftasına, Fen Klasörüne, Tescil Tarihi-Yevmiye Numarası ve Magsis'e		Belediye Encümeni /H-Encümeni			
		Kontrol Memuru	Kont. Mühendisi	İşlenmiştir	Kontrol Edilmiştir.	Tarih: No:			
Adı Soyadı									
Tarih							...../...../20.... tarih ve .....Yevmiye Numarası		
İmza							ile tescil edilmiştir.		



invest

2024/1123



invest

2024/1123



**invest**

2024/1123



**invest**

2024/1123



invest

2024/1123



**invest**

2024/1123



**EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**PARSEL  
(YAĞCILAR MAHALLESİ 239 ADA 1 PARSEL)  
URLA/ İZMİR**

**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2024/2306**

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ.....	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	6
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	8
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	8
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	9
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	9
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	9
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	10
4.3	İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	17
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER.....	17
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER.....	17
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	17
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	17
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	17
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER....	17
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	18
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	18
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	18
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	19
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	19
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR.....	20
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	21
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	21
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	22
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	22
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	24
6.3	BÖLGE ANALİZİ.....	24
6.3.1	URLA İLÇESİ.....	24
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	25

6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI .....	25
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	27
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	27
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	28
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	28
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ.....	31
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	31
8.2.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	32
8.2.2	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ .....	34
8.2.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ... 34	
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	37
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	37
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .....	38
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....	38
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	38
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	38
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI .....	38
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ .....	39



## 1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: İntest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>	: 06 Kasım 2024
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam Mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 08 Kasım 2024
<b>Rapor Tarihi</b>	: 11 Kasım 2024
<b>Değer Tarihi</b>	: 30 Eylül 2024
<b>Raporun Türü:</b> <b>Müşteri / Rapor No</b>	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 795 - 2024/2306
<b>Değerleme Konusu</b> <b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: Yağcılar Mahallesi, Ömer Ali Boğazı Yukarı Demircili Mevkii 239 Ada, 1 Parsel Urla/ İZMİR
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi, Zeytinağaçlı Tarla Nitelikli 239 Ada 1 Parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. İmar Durumu
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün 30.09.2024 tarihli pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>1</sup>

239 ADA 1 PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>309.335.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>340.268.500,-TL</b>

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> İbrahim Enis ERGÜN (Lisans No: 917035)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (Lisans No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (Lisans No: 401865)

<sup>1</sup> Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 212 505 35 76 – 77
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 04.10.2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 1.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 792227
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 10 Ekim 2011 / 7917

**Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

**Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Altunizade Mahallesi, İnci Çıkmazı Sokak No: 3, İç Kapı No: 8 <u>Üsküdar/İSTANBUL</u>
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 478 48 18
<b>SERMAYESİ</b>	: 150.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 12.02.2015
<b>NACE KODU</b>	: 64.99.03 (Gayrimenkul yatırım ortaklığı)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



invest

2024/2306

### **3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI**

#### **3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

##### **Pazar değeri:**

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın



asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



### **3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **3.3 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.





## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

<b>TAŞINMAZ ID</b>	: 128188703
<b>MALİK</b>	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
<b>İLİ</b>	: İzmir
<b>İLÇESİ</b>	: Urla
<b>MAHALLESİ</b>	: Yağcılar
<b>PAFTA NO</b>	: -
<b>ADA NO</b>	: 239
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>MEVKİİ</b>	: Ömeraliboğazı Yukarı Demircili
<b>NİTELİĞİ</b>	: Zeytin Ağaçlı Tarla
<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	: 24.241,60 m <sup>2</sup>
<b>CİLT NO</b>	: 7
<b>SAHİFE NO</b>	: 628
<b>YEVMIYE NO</b>	: 2370
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 09.02.2024

### 4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 06.11.2024 tarihinde temin edilen ve tarafımıza iletilen Taşınmaza ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmaza ait Tapu Kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- URLA ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 18/01/2022 tarih 2021/905 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi) (Tarih: 18.01.2022, Yevmiye No: 1162)
- Diğer (Konusu: KISMEN SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANINDA KALMAKTADIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (Tarih: 06.07.2018, Yevmiye No: 7575)
- Diğer (Konusu: KISMEN NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANINDA KALMAKTADIR) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (Tarih: 06.07.2018, Yevmiye No: 7572)



#### 4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazın üzerinde kısmen nitelikli doğal koruma alanı kısmen de sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanında kaldığı ve Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2021/905 esas sayılı dosyasında davalı olduğuna ilişkin beyanların bulunduğu görülmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Ayrıca anılan fıkranın (j) bendine göre: "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

Taşınmazın üzerinde bulunan davalıdır beyan ilgisinden temin edilen bilgiye göre Erden Timur ("Davacı") tarafından Sedef Alagil, Turgay Yumlu, Olgar Yumlu ("Davalılar") aleyhine ikame edilen davanın taraflar arasında gerçekleştirilen sözleşme sonucunda Davacı tarafından tüm yükümlülüklerin yerine getirilmesine rağmen Davalılar tarafından tapuda mülkiyeti devir borcunun yerine getirilmediği konusunda olup ilgililerinden temin edilen duruşma tutanağında davalıdır şerhinin dava konusunun bulunduğu yerdeki tüm taşınmazlara Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından yersiz şekilde konulduğu, bu sebeple işlenen davalıdır şehrinin hangi ada parsel numaralı taşınmaz veya taşınmazlara işlenmiş olduğu bilgisinin mahkemeye gönderilmesinin istendiği belirtilmiş olup mahkeme halen devam etmektedir.

Bütün bu hususlar dikkate alındığında parsel üzerindeki beyanların taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil etmediği ve taşınmazın GYO portföyünde "Arsa ve Araziler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

#### 4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Urla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 14.05.2007 tarihinde, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 27.07.2006 tarihinde, Urla Belediyesi tarafından 08.09.2006 tarihinde onaylanan, Koruma Amaçlı Mevzii İmar Planında bir kısmının "**3. Derece Doğal Sit Alanı**" içerisinde ve "**Konut Alanı, Yol Alanı, Park Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Otopark Alanı, Ticaret Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Arıtma Tesis Alanı, Trafo Alanı, Su Deposu Alanı**" olarak görünen alan içerisinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının '**TAKS:0,15**', '**KAKS: 0,30**' ve '**Hmaks: 2 Kat**' şeklinde olduğu kalan kısmının ise plan dışında kaldığı belirlenmiştir.

Rapora konu parselin için henüz bir uygulama yapılmamış olup plan dışındaki alanı yaklaşık olarak 5.371 m<sup>2</sup>, plana dahil edilecek alanı ise 18.870,60 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.



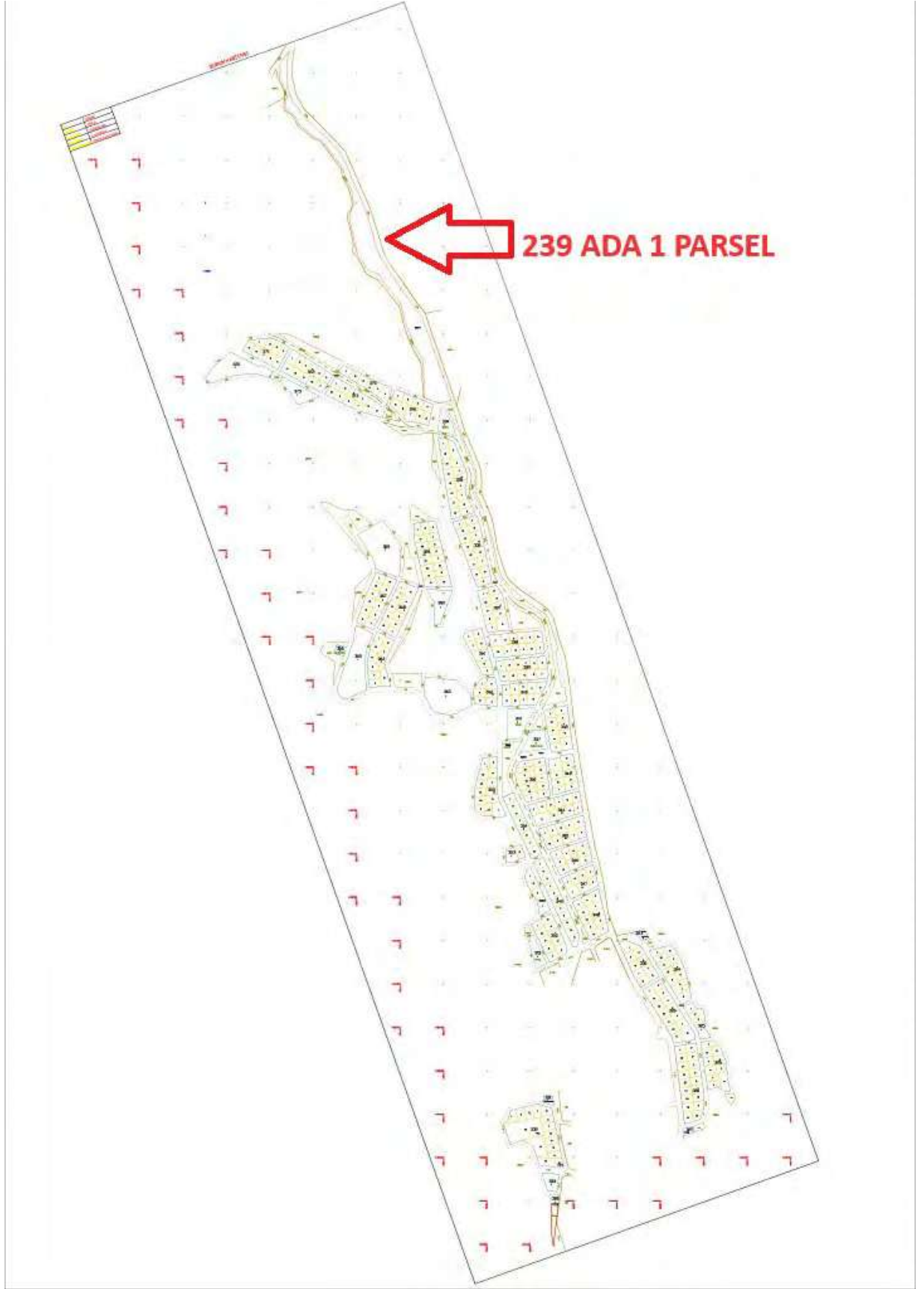


**Mevzii İmar Planı**



**invest**

2024/2306

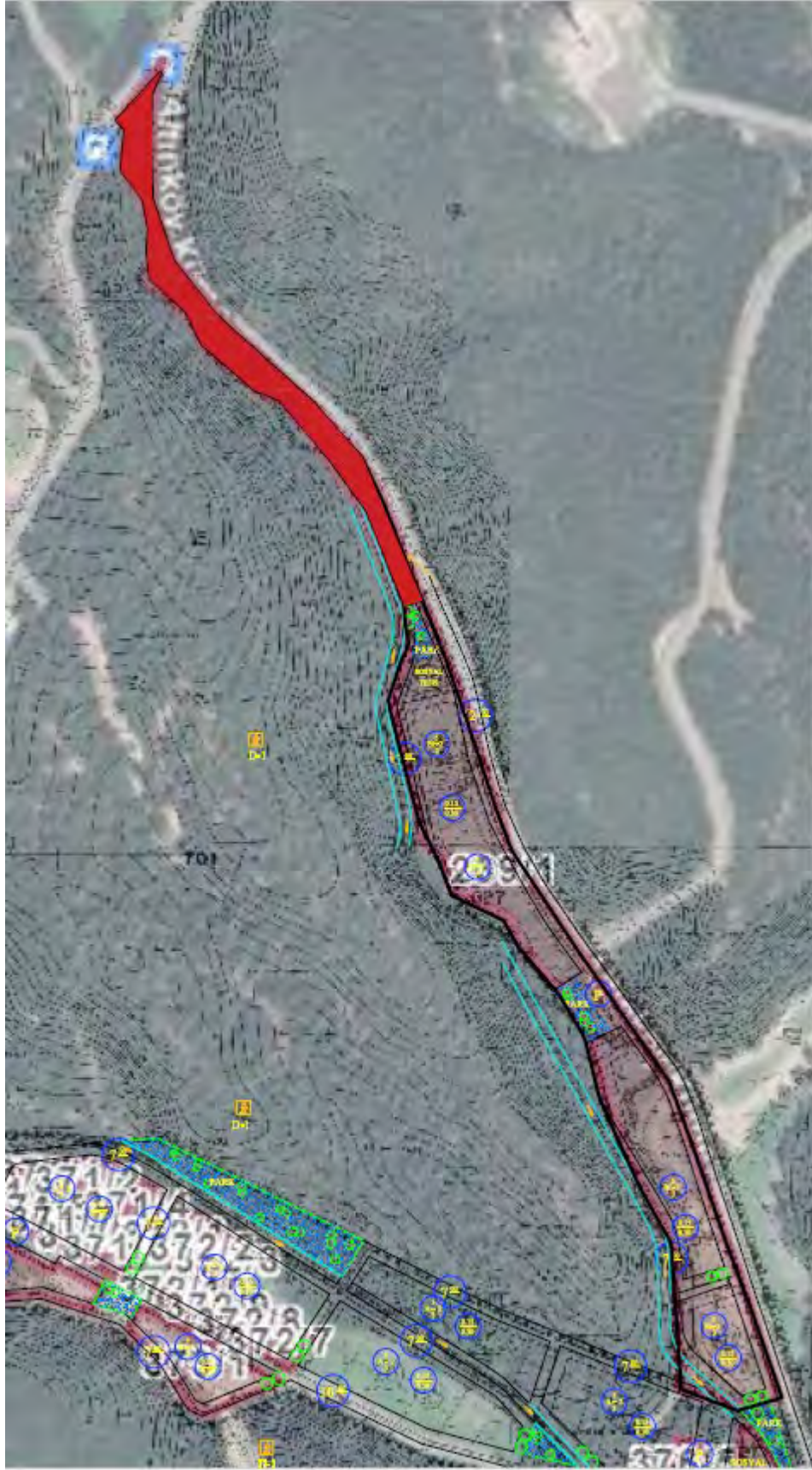


**Parselasyon Planı**



**invest**

2024/2306



**239 Ada 1 Parsel Plan Dışında Kalan Kısmı (5.371 m<sup>2</sup>)**



**invest**

2024/2306

27.04.2018 tarih ve 76074 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makam Olur'u ile onaylanan paftada "**Nitelikli Doğal Koruma Alanı**" olarak belirlenen bölgede yer alan taşınmazın imar uygulaması yapılmamış olup İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 28.06.2018 tarih ve 481 sayılı kararı ile Urla İlçesi Yağcılar Köyü Ömerali Boğazı Mevkii, 363, 627 ve 628 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı üzerinde yapılan incelemelede; "**Nitelikli Doğal Koruma Alanı** olarak tescil edilen kısımların geçerli olmadığına, Nitelikli Doğal Koruma Alanı'nda yer alabilecek kullanımlardaki yapılaşma koşullarına ilişkin ilke kararı çalışmaları henüz tamamlanmadığından Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarının ilke kararının yayınlanmasına müteakip belirlenmesine karar verilmiştir." denilmiştir.

27.04.2018 tarih ve 76074 sayılı Bakanlık Oluru ile Nitelikli Doğal Koruma Alanı olarak tescil edilen ve 239 ada 1 parseli isabet eden alanda Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarının; *Urla - Yağcılar Ömerali Boğazı Mevkii 363, 627 ve 628 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda Konut Alanı olarak belirlenen bölgelerde "BL Nizam, 2 Katlı, TAKS: 0.15, KAKS: 0:30" ve Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenen alanlarda E:0.05, Hmaks: 4,5 m yapılaşma koşullu Günübirlük Tesis Alanı olarak İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu izni ile uygulama yapabileceğine*" şeklinde belirlenmesine, *Park, Otopark ve Trafik Yolu olarak planlanan alanlarda söz konusu Koruma Amaçlı İmar Planı ve plan Hükümlerinin geçerli olduğuna*, konunun meri mevzuatı hükümleri kapsamında 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi gereği değerlendirilmek üzere Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmesine karar verilmiştir."

İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun yukarıda bahsi geçen 08.06.2023 tarih ve 1825 sayılı komisyon kararı ile ilgili Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) henüz bir karar ise yayımlanmamıştır.

Taşınmaz 1/100000 ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı'nda ise büyük oranda "Tercihli Kullanım Alanı" olarak belirlenen alanda kalmakta olup kısmen "Orman Alanı" olarak belirlenen alanda kalmaktadır.

Plan notlarında Tercihli Kullanım Alanları'na ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir.

**4.30. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI: TURİZM VE KONUT YAPILAŞMALARI İLE BUNLARIN TAMAMLAYICISI OLAN TİCARİ FAALİYETLER İLE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPININ BİR ARADA YAPILMASININ OLANAKLI KILINDIĞI KULLANIM ALANLARIDIR.**

**8.4.5. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI 8.4.5.1. BU ALANLARDA TURİZM KULLANIMI AĞIRLIKLI OLMAK ÜZERE, KONUT KULLANIMI İLE BUNLARIN TAMAMLAYICISI OLAN TİCARİ FAALİYETLER İLE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPIYA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇEVRE İMAR BÜTÜNLÜĞÜ GÖZETİLEREK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR. 8.4.5.2. BU ALANLARDA ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA YOĞUNLUK ARTTIRICI DÜZENLEMELERE GİRİLEMEZ.**





### Çevre Düzeni Planı

Ayrıca ilgililerinden temin edilen İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün yazısında;

- İzmir ili, Urla ilçesi, Yağcılar Mahallesi, 239 ada 1 parseli 243 ada 1 parsel ve 628 parsellerin dahil olduğu Urla-Yağcılar/Ömerali Boğazi Mevkii Koruma Amaçlı İmar Planlarının, 27.04.2018 tarihli ve 76074 sayılı Bakanlık Makam Oluru ile onaylanan koruma kategorileri paftasında kısmen "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" ve kısmen "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" sınırları içerisinde kalması üzerine, İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 28.06.2018 tarihli ve 481 sayılı kararında; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 17. maddesinin (a) bendi hükmü gereği uygulaması duran söz konusu planlarla ilgili olarak, Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik'in 5. maddesinin (a) bendi hükmü doğrultusunda planın "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilen kısımlarının geçerli olmadığına, karar eki paftalarda plan onama sınırının işlendiği şekliyle "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilen kısımlarında planın geçerli olduğuna karar verilmiş olup; söz konusu komisyon kararı 03.07.2018 tarihli ve E.20021 sayılı yazımız ile ilgili belediyesine iletilmiştir."



### **Koruma Alanlarına İlişkin Harita <sup>2</sup>**

Ayrıca aynı alana ilişkin Bakanlığımızın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) 17.08.2020 tarihli ve E.165526 sayılı yazısı ile; "... İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında 363, 627 ve 628 parsellerin bulunduğu alanın "Tercihli Kullanım Alanı" kullanımında kalması, söz konusu Çevre Düzeni Planınının 7.6. nolu plan notunda; "İzmir Büyükşehir Belediyesi, tarafından bu planın onama tarihinden önce onaylanmış olan çevre düzeni planınının bu plana, söz konusu çevre düzeni planınının bu plan aykırı olmayan bölümleri geçerlidir kararlarına göre revizyonu zorunludur, revizyon yapıncaya kadar farklılık gösteren plan kararlarında üst ölçekli plan olan bu planın kararları ve hükümleri esas alınarak uygulama yapılır. Diğer tüm çevre düzeni planları ise ölçeğine bakılmaksızın, yürürlükten kaldırılmış olup bu alanlarda yapılacak alt ölçekli planlarda, bu planın kararları ve hükümleri geçerlidir." hükmünün yer alması, 1/100000 Çevre Düzeni Planı kullanım kararlarına uygun olarak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planlarının bulunması ve alandaki sit statülerinde değişiklik yapılması sonrasında bu planların geçerli olduğuna karar verilmesi nedeniyle, bu aşamada 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğine gerek olmadığı değerlendirilmektedir." denilmiştir.

denilmektedir.

<sup>2</sup> Raporu konu parseller büyük oranda yeşil ile taralı alanda kalmaktadır. Kısmen mavi taralı alanda yer almaktadır. Mavi taralı alan Nitelikli Doğal Koruma Alanı'dır.



#### **4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**

Değerleme konusu taşınmazın yürürlükte olan imar planı tarihi 08.09.2006'dır. Zaman içerisinde üst ölçek plan ve bölgede koruma alanlarına ilişkin sınır belirleme işlemleri yapılmış olup 2006 tarihli plan yapılan değişikliklerden etkilenmemiştir. Bölgede 18. Madde uygulaması ile parselasyon çalışmaları 09.03.2023 tarihinde onaylanmış olup 30.03.2023 tarihinde tescil edilmiştir. Ancak bahse konu parselin uygulamalarının henüz tamamlanmadığı tespit edilmiştir.

#### **4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER**

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle Urla Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde dosyası bulunmamaktadır.

#### **4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için ruhsat alınmamış olduğundan yapı denetim ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

#### **4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Boş arsa olduklarından Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.

#### **4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

İlgili mevzuat uyarınca boş parsel durumunda olan taşınmazın üzerine kayıtlı herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

#### **4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

İlgili mevzuat uyarınca boş parsel durumunda olan taşınmazın üzerine kayıtlı herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

#### **4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.



#### **4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ**

Taşınmaz malikleri Olgar YUMLU (1/3), Turgay YUMLU (1/3) ve Sedef ALAGİL (1/3) iken 31.08.2023 tarihindeki satış işlemi ile maliki Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi olmuştur. Sonrasında taşınmazın mülkiyeti 09.02.2024 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemi ile Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.

Ayrıca 18.01.2022 tarihli beyan (Bkz. 4.2 Takyidat İncelemesi) konulmuş olup beyan ile ilgili detaylı açıklamalar 4.2.1 Gayrimenkulün Üzerindeki Takyidatlar Hakkındaki Görüş bölümünde yapılmıştır.

#### **4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ**

Taşınmazın üzerinde bulunan davalıdır beyanının ilgisinden temin edinilen bilgiye göre Erden Timur ("Davacı") tarafından Sedef Alagil, Turgay Yumlu, Olgar Yumlu ("Davalılar") aleyhine ikame edilen davanın taraflar arasında gerçekleştirilen sözleşme sonucunda Davacı tarafından tüm yükümlülüklerin yerine getirilmesine rağmen Davalılar tarafından tapuda mülkiyeti devir borcunun yerine getirilmediği konusunda olup ilgililerinden temin edilen duruşma tutanağında davalıdır şerhinin dava konusunun bulunduğu yerdeki tüm taşınmazlara Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından yersiz şekilde konulduğu, bu sebeple işlenen davalıdır şerhinin hangi ada parsel numaralı taşınmaz veya taşınmazlara işlenmiş olduğu bilgisinin mahkemeye gönderilmesinin istendiği belirtilmiş olup mahkeme halen devam etmektedir. Taşınmaz için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

#### **4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER**

Önceki arsa sahipleri ile Ege Yapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Yüklenici) arasında 22.08.2023 tarihli Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmede rapor konusu parselin mülkiyetinin Ege Yapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olacağı belirtilmiştir.



## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

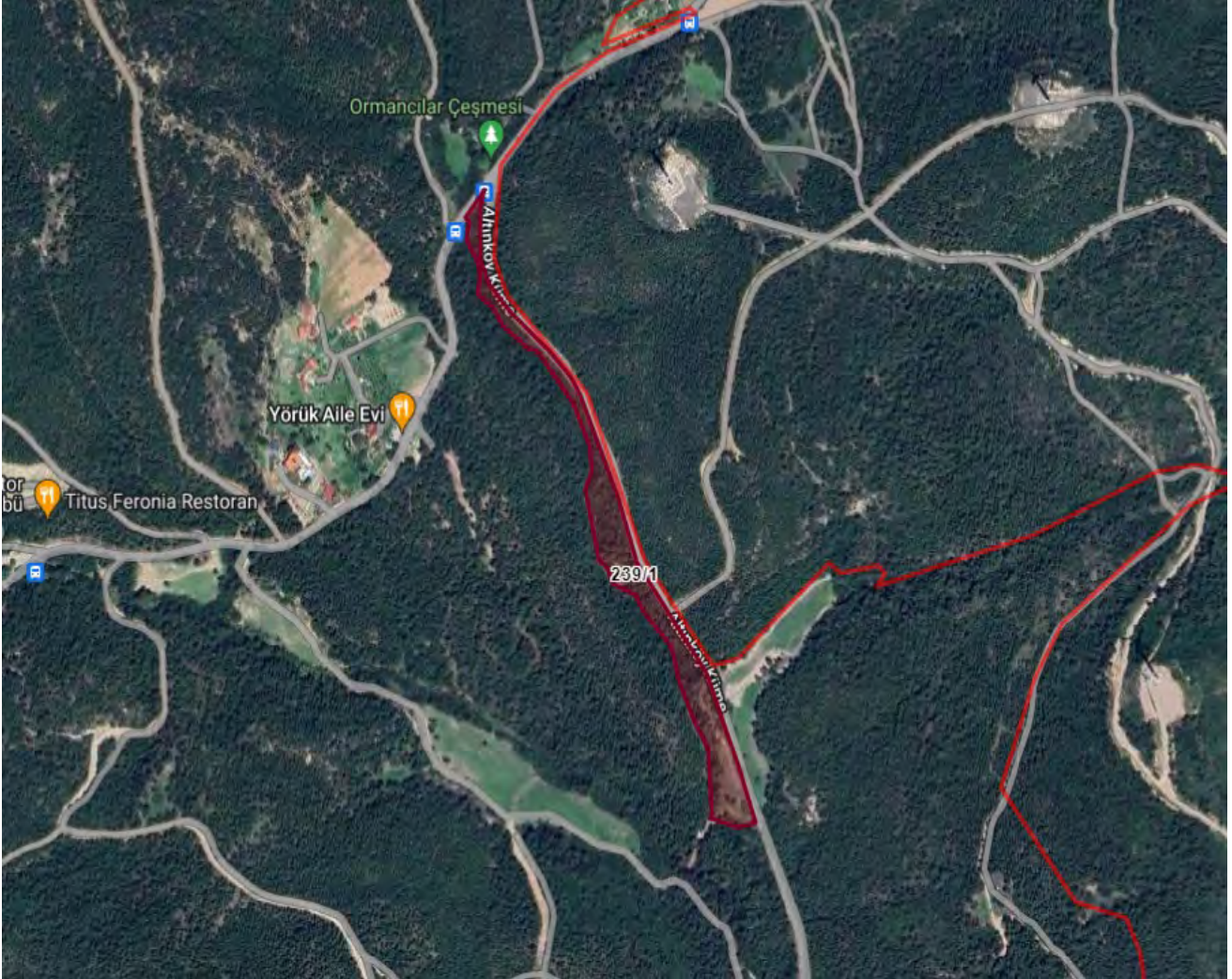
### 5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi, Ömer Ali Boğazı (Yukarı Demircili) Mevkii'nde yer alan 'Zeytinağaçlı Tarla' nitalikli 239 ada 1 parseldir.

Taşınmaza ulaşım için Yağcılar Mahalle Merkezi'nden başlayarak Altınköy mevkii istikametinde güneydoğu yönünde kuş uçuşu olarak 4 km ilerledikten sonra ulaşılır.

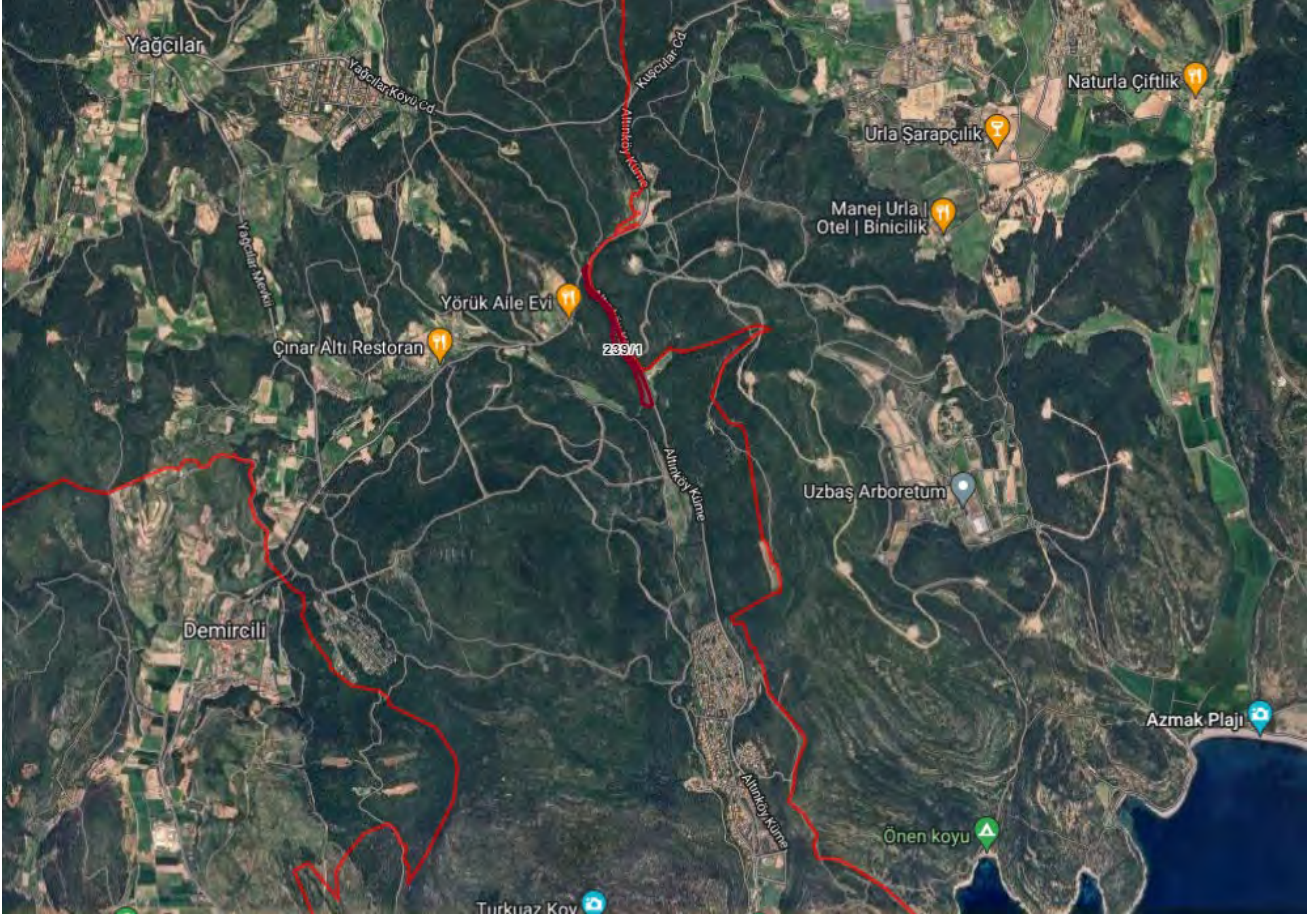
Taşınmazların bulunduğu bölgeye toplu ulaşım imkanı kısıtlıdır. Taşınmazın yer aldığı bölge tarıma elverişlidir. Taşınmazların kuzeyinde yer alan Yağcılar Mahallesi orta gelir grupları tarafından konut olarak kullanılmakta olup ayrıık nizamlarda inşa edilmiş 1-3 katlı müstakil yapılar ile boş parseller bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazların bulunduğu bölgede 1-2 katlı villa tarzı yapılar bulunmaktadır. Bölgenin doğu ve batısında orman ve tarım arazileri yayılmaktadır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Yağcılar Mahalle Merkezi'ne 4 km mesafede olup Urla İlçe Merkez'ine ise 11 km mesafededir. Taşınmazlara özel araç ile ulaşım sağlanabilmektedir.



invest

2024/2306



## 5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu Zeytinağaçlı Tarla vasıflı 239 ada, 1 nolu parsel 24.241,60 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahiptir.
- Halihazırda taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı, duvar vs. bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde yetişkin zeytin ağaçları ve çam ağaçları bulunmaktadır.
- Taşınmazın Altinköy Küme Evleri Caddesi'ne yaklaşık 912,8 m cephesi bulunmaktadır.
- Parselin doğu cephesinde sınırı asfalt yol ile belirlenmiş olup, diğer cephelerinde parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Taşınmaza yakın konumda yer alan mahalle merkezlerinde altyapı tamamlanmış, ancak taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı bulunmamaktadır.
- Taşınmaz topografik olarak eğimli arazi yapısına sahiptir.
- Geometrik olarak amorf şekildedir.
- Yerinde parselin sınırlarını belirleyen fiziksel herhangi bir unsur (tel, çit vs) bulunmamaktadır.
- İncelemeler yerinde fakat bölgesel olarak yapılmıştır.
- Parseller "satılabilirlik" özelliğine sahiptir.
- Taşınmaz koruma amaçlı mevzii imar planı kapsamında olup, henüz imar uygulaması tamamlanmamıştır.



invest

2024/2306

- Büyük yüzölçümüne sahip olması, imar uygulamasının henüz tamamlanmamış olması ve bölgedeki eksik altyapı ile korunması gerekli yetişmiş çam ağaçlarının bulunması taşınmazların alıcı kitlesini sınırlı kılmakta olup, satış kabiliyetleri "ALICISI AZ" olarak değerlendirilmiştir. Taşınmazların alıcı kitlesi sınırlı olması nedeni ile satış süresi de piyasa beklentilerinin üzerindedir.

### **5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### **5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ**

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkulün lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özelliği ve mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin ve gelişim potansiyeli dikkate alındığında üzerlerinde konut birimlerin yer aldığı proje geliştirilmesinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.



## **6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER**

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

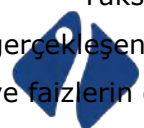
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkâr davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.



2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılının kalanında da daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.



## 6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

### Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

### Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

## 6.3 BÖLGE ANALİZİ

### 6.3.1 URLA İLÇESİ

Şehir merkezine 35 km uzaklıkta yer alır. İlçenin doğusunda Güzelbahçe ve Seferihisar, batısında Çeşme, kuzeybatısında Karaburun ve Ege Denizi, kuzeyinde İzmir Körfezi ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Yüzölçümü 727 km<sup>2</sup>'dir. Otuz altı mahallesi vardır. Nüfusu TÜİK 2020 yılı verilerine göre 69.550'dir.

Urla eski İyon Klazomenai kentinin harabelerini barındırır. Güzelbahçe'nin hâlâ kullanılan eski isminde (Klizman) bu ismin izi vardır. Bizans zamanında Bryela (Tanrının Kadını - Meryemana) ismini alan bu kent sonra muhtemelen bir sessiz harf transpozisyonu ile Vourla (Yunanca Sazlık) olarak anılmıştır. Urla ismi muhtemelen bu isimden kaynaklanmıştır.

Urla'da yapılan arkeolojik araştırmalarda İskele Mahallesi'ndeki Limantepe Höyüğü'nün MÖ 4000'lere kadar tarihlenebilen bir merkez olduğu ortaya çıkarılmıştır. Buluntuların en önemlilerinden birisi kent limanı olup Ege Denizi'nin bilinen en eski limanlarından biri olduğu kabul edilmektedir. Antik Klazomenai kenti de liman bölgesinde yer alır. Kent, Antikçağ'da özellikle zeytinyağı üretimiyle önemli bir ticaret merkezi olmuştur.

Urla, Aydınoğulları Beyliği ile 1330'lu yıllarda ilk kez Türk egemenliği ile tanışmış, 14. yüzyıl sonlarında Osmanlı topraklarına katılmıştır. Urla 16. yüzyılda Ayşe Hafsa Sultan'ın Manisa'da inşa ettirdiği külliyenin gelirlerini karşılayan vakıf yapısı içinde yer almıştır. Denizli Mahallesi Camii, Kamanlı Camii, Sungurlular Camii, Hacı Turan Kapan Camii ve Fatih İbrahim Bey Camii ve Hacı Turan Şadırvanı 15. ve 16. yüzyıllarda yapılmış Türk eserleridir.





İlçede 2015 yılından beri her yıl bahar aylarında Urla mutfağının tanıtıldığı Enginar Festivali düzenlenmektedir. Buna ek olarak Urla'ya bağlı Özbek Mahallesi'nde her yıl Mart Dokuzu Ot Bayramı yapılmaktadır. Güvendik sirtlarından Urla kıyıları ve önündeki 12 ada ile İzmir Körfezi seyredilebilmektedir. Bademler Mahallesi, tiyatrosu ve sera çiçekçiliği ile bilinmektedir. Barbaros, Özbek, Balıklıova ve Gülbahçe Mahalleleri de turizm açısından öne çıkmaktadır.

İlçede 30 ilköğretim okulu ve 5 ortaöğretim kurumu bulunmaktadır. 6.764 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda 441 öğretmen görev yapmaktadır. Yüksek öğretim kurumları bakımından ise ilçede İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü'nün yerleşkesi, Ege Üniversitesi'ne bağlı Su Ürünleri Fakültesi, Dokuz Eylül Üniversitesi Deniz İşletmeciliği ve Yönetimi Yüksek Okulu bulunmaktadır.

İzmir-Çeşme Otoyolu ilçeden geçmektedir. Haziran 2017'den beri ilçeye yaz sezonunda İZDENİZ vapurları sefer düzenlemektedir.

## 6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu etkenler:

- Ulaşım rahatlığı,
- Denize yakın konumu,
- Bölgenin şehirden uzak ve havasının temiz olması,
- Büyük kısmının planlı alan dahilinde yer alması,
- Plana isabet eden kısmının proje geliştirilebilir nitelikte olması.

### Olumsuz etkenler:

- Parsel üzerinde korunması gerekli yetişmiş çam ağaçlarının bulunması,
- Eksik altyapı,
- İmar uygulamasının yapılmamış olması,
- Bir kısmının plan dışında kalması,
- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

## 6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir(benzer) varlıklar seçilmiştir.

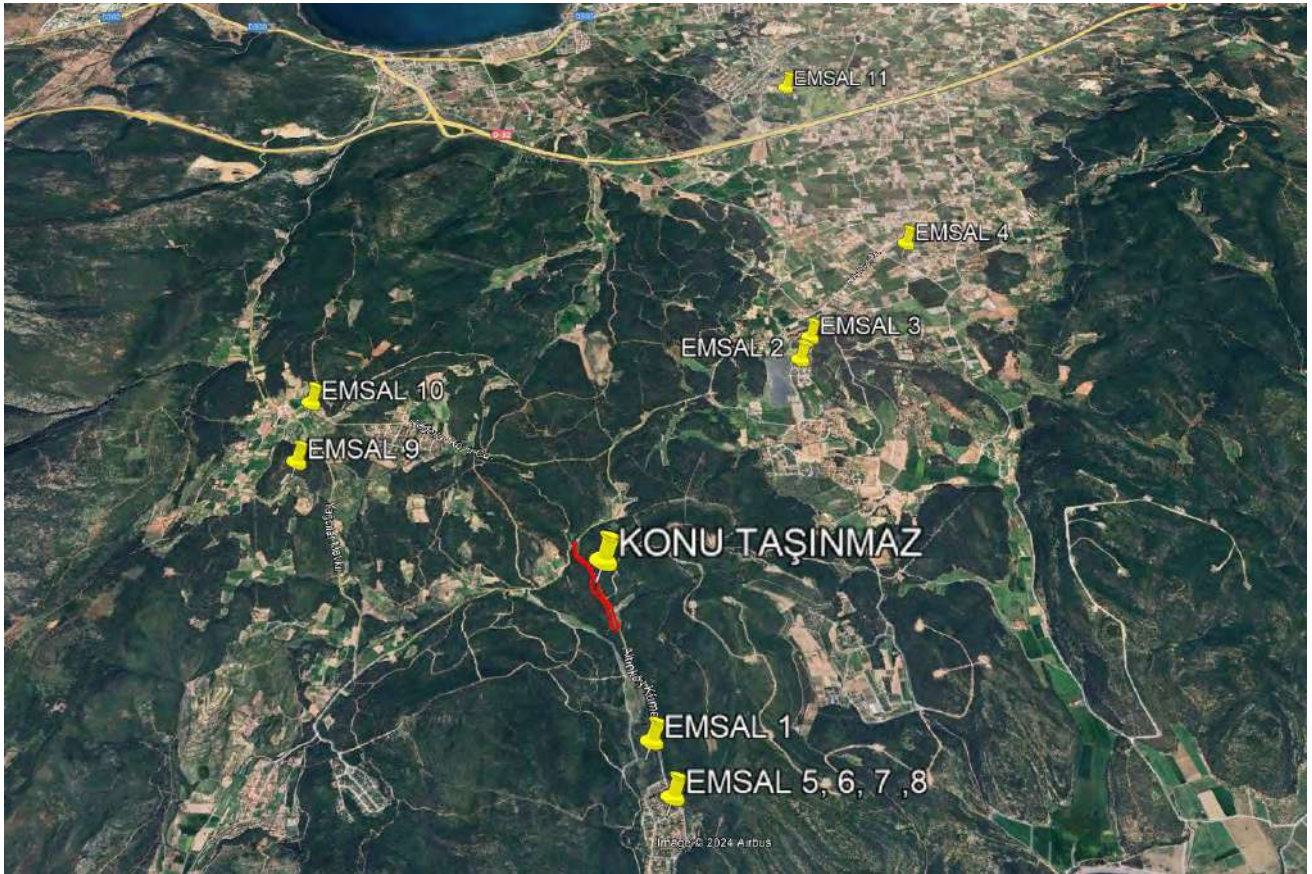
Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

### **Arsa Emsalleri**

1. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Yağcılar Mahallesi'nde, Altıncöy Çiftlik Evleri Girişinde yer aldığı belirtilen TAKS: 0,15, KAKS: 0,30, Konut imarlı, 500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 10.500.000,-TL (21.000,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Emsal benzer serefiyeli olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi / 0507 779 94 62)



2. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Kuşçular Mahallesi'nde yer alan, TAKS: 0,15, KAKS: 0,30, Konut imarlı 620 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 12.500.000,-TL (20.161,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Emsal yapılaşmanın daha yoğun olduğu bölgede yer almasına rağmen denize daha uzak olması sebebiyle dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0532 621 31 93)
3. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Kuşçular Mahallesi'nde yer alan, TAKS: 0,15, KAKS: 0,30, Konut imarlı 670 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 138 ada 1 nolu parsel 10.900.000,-TL (16.269 -TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Emsal yapılaşmanın daha yoğun olduğu bölgede yer almasına rağmen denize daha uzak olması sebebiyle dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0532 264 55 99)
4. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Kuşçular Mahallesi'nde yer alan, Konut imarlı KAKS: 0,25 yapılaşma koşullarına sahip 2.235 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 204 ada 30 nolu parsel 35.500.000,-TL (15.884,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Emsal yapılaşmanın daha yoğun olduğu bölgede yer almasına rağmen denize taşınmazlara ve diğer emsallere göre uzak olmasının yanı sıra yapılaşma şartları sebebiyle dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0532 100 81 70)



### **Konut Emsalleri**

5. Değerleme konusu parsellere yakın konumda yer alan Altinköy Sitesi bünyesindeki 2 katlı 680 m<sup>2</sup> bahçe içerisinde, 260 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 200 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen iç yapı malzemeleri kısmen eski durumda olan 20-25 yıllık 4+1 kullanımlı villa 24.000.000,-TL (120.000,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0506 785 05 92)



**invest**

2024/2306

6. Değerleme konusu parsellere yakın konumda yer alan Altinköy Sitesi bünyesindeki 2 katlı, 180 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 145 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen iç yapı malzemeleri kısmen eski durumda 20-25 yıllık 3+1 kullanımlı villa 15.100.000,-TL (104.137,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0532 678 04 95)
7. Değerleme konusu parsellere yakın konumda yer alan Altinköy Sitesi bünyesindeki tek katlı, 758 m<sup>2</sup> arsa payına sahip, 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen ve düşünülen, iç yapı malzemeleri kısmen eski durumda olan 20-25 yıllık 3+1 kullanımlı villa 13.750.000,-TL (114.583,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0505 397 51 53)
8. Değerleme konusu parsellere yakın konumda yer alan Altinköy Sitesi bünyesindeki iki katlı, 1.013 m<sup>2</sup> bahçe içerisinde, 220 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 150 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen iç yapı malzemeleri kısmen eski durumda olan 20-25 yıllık 4+1 kullanımlı villa 17.200.000,-TL (114.666,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0554 872 24 60)

### **Tarla/Plansız Parsel Emsalleri**

9. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Yağcılar Mahallesi'nde yer alan, köy merkezinin güneyinde, 7.221 m<sup>2</sup> alanlı kadastral yola cephesi olmayan 289 ada 13 parsel 19.000.000 TL (2.631 TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Emsal mahalle merkezine yakın olması ve geometrik şekli itibariyle avantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0507 613 53 69)
10. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Yağcılar Mahallesi'nde yer alan, köy merkezine çok yakın, kadastral yola cephesi olmayan 14.200 m<sup>2</sup> alanlı tarla 39.050.000 TL (2.750 TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Emsal mahalle merkezine yakın olması ve geometrik şekli sebebiyle avantajlı, yol cephesi olmaması sebebiyle dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0506 440 62 42)
11. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Kuşçular Mahallesi'nde yer alan, yola cepheli 17.458 m<sup>2</sup> alanlı üzerinde yapılar bulunan 113 ada 49 parsel 43.500.000 TL (2.492 TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Emsal mahalle merkezinde olmasının yanı sıra geometrik şekli ve üzerinde bulunan yapılar sebebiyle avantajlı, yola cepheli olması sebebiyle benzer şerefiyededir. (Emlak Ofisi/ 0553 833 12 62)

## **7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ**

### **7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ**

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.



**invest**

2024/2306

**Pazar yaklaşımı** varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

**Gelir yaklaşımı**, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

**Maliyet yaklaşımı**, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

## 8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirilmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki belge ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.



Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 2, 3 ve 4 nolu emsaller yerleşkelere daha yakın konumda olmasına rağmen sahile daha uzak konumda olmaları sebebiyle 2 ve 3 nolu emsal %20 ve 4 nolu emsal ise %25 düşük şerefiyeli değerlendirilmiş ve bu doğrultuda konum düzeltmesi getirilmiştir. 1 nolu emsal ise aynı bölgede yer almasına rağmen yol ilişkisi sebebiyle %10 düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- Emsal 1 alanı 500 m<sup>2</sup>, 2, 3 ve 4 nolu emsallerin alanları ise daha büyüktür. Alan karşılaştırması, ilgisinden alınan bilgiler doğrultusunda parselin, parselasyon çalışmasında ortalama 500 m<sup>2</sup> alanlı parseller olarak tescil edileceği bilgisine dayanarak yapılmıştır. Alan büyüdükçe şerefiye küçülmekte, küçüldükçe büyümekte olup küçük alanlılara eksi (-) büyük alanlılara ise artı (+) düzeltme getirilmiştir. Bu doğrultuda %2 ila 7 arasında düzeltmeler yapılmış ve bu düzeltmelere ilave uygulama esnasında her bir parsel 500 m<sup>2</sup> olamayacağından %5 ilave düzeltme daha getirilmiştir. Ayrıca rapora konu parselin imara isabet eden kısmı uygulama görecektir olup kesinti miktarının %30 olduğu öğrenilmiştir. Diğer taraftan %30 kesintiye ilave %5 uygulama riski de eklenmiştir. Bu düzeltmeler ayrı ayrı analiz tablosunda gösterilmiştir.
- Yapılaşma hakkı bazında uygulama sonrası durum ile emsaller aynı yapılaşma haklarına sahip olacağından ve kesintilere ilişkin düzeltmeler alan düzeltmesinde yapıldığından herhangi bir düzeltme uygulanmamıştır.
- Yanı sıra konu parselin ve dolayısıyla uygulama sonrası oluşacak parsellerin tek bir maliğe ait olması ve bölgedeki emsal arsaların bir proje bütünlüğü içerisinde değerlendirilemeyeceği tespitinden hareketle %8 mertebesinde proje geliştirmeye uygunluk düzeltmesi getirilmiştir. Mevcut piyasa koşullarında bu fark %20-30 mertebesinde olmasına rağmen uygulama ve diğer süreçler dikkate alınarak bu oran makul seviyede tutulmuştur.
- Emsallerden %3 pazarlık payı düşülmüştür.

### ARSA EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	500	620	670	2.235
İstenen Fiyat (TL)	10.500.000	12.500.000	10.900.000	35.500.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	21.000	20.161	16.269	15.884
Konum Düzeltmesi (%)	10%	20%	20%	25%
Alan Düzeltmesi (%)	-5%	-3%	-3%	2%
Yapılaşma Hakkı/Kesinti Miktarı Düzeltmesi (%)	-30%	-30%	-30%	-30%
Yapılaşma Riski Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Proje Geliştirmeye Uygunluk (%)	8%	8%	8%	8%
Pazarlık Payı (%)	-3%	-3%	-3%	-3%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-25%	-13%	-13%	-3%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	15.750	17.540	14.155	15.405
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	15.715			



Konut emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- Tüm emsaller rapor konusu taşınmazlara göre sahile daha yakın olmaları ve siteye ait plajlarının bulunması sebebiyle yüksek şerefliyi olarak değerlendirilmiş ve %10 konum düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsallerin tamamı eski yapı olması sebebiyle %25 inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır.
- Parsel üzerinde uygulama sonrası gerçekleştirilecek projenin emsallere göre daha nitelikli olacağı kabul edilerek ilave %8 mertebesinde nitelikli konuta uygunluk düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsallerden ortalama %7 (%5 ila 10 arası) pazarlık payı düşülmüştür.

### KONUT EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsal No	5	6	7	8
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	200	145	120	150
İstenen Fiyat (TL)	24.000.000	15.100.000	13.750.000	17.200.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	120.000	104.138	114.583	114.667
Konum Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	25%	25%	25%	25%
Nitelikli Konut Potansiyeli (%)	8%	8%	8%	8%
Pazarlık Payı (%)	-10%	-5%	-7%	-7%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	13%	18%	16%	16%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	135.600	122.883	132.916	133.014
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	131.000			

### TARLA EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

- 9 nolu emsal yola cephesi olmamasına rağmen yerleşkeye yakın olması sebebiyle %10 avantajlı, geometrik ve topoğrafik olarak daha düzgün bir şekle sahip olması sebebiyle %10 avantajlı kabul edilmiştir. Alan bazında değerlendirildiğinde konu parselin imar dışında kalan alanı dikkate alınarak benzer şerefliye sahip olduğu değerlendirilmiştir.
- 10 nolu emsal yola cephesi olmaması sebebiyle %15 dezavantajlı ancak yerleşkeye daha yakın olması sebebiyle %5 avantajlı (toplamda konum kriterinde %10 dezavantajlı), geometrik ve topoğrafik olarak daha düzgün bir şekle sahip olması sebebiyle %10 avantajlı, yüzölçümünün rapor konusu taşınmaza göre oldukça büyük olması ve alan büyüdükçe şerhfiyenin küçülmesi sebebiyle konu parselin imar dışında kalan alanı dikkate alınarak %10 dezavantajlı kabul edilmiştir.
- 11 nolu emsal yola cephesi ve yerleşkeye çok yakın olması sebebiyle %10 avantajlı, geometrik ve topoğrafik olarak daha düzgün bir şekle sahip olması sebebiyle %10 avantajlı, yüzölçümünün rapor konusu taşınmaza göre oldukça büyük olması ve alan



büyükçe şerefiyenin küçülmesi sebebiyle konu parselin imar dışında kalan alanı dikkate alınarak %10 dezavantajlı kabul edilmiştir.

- Emsallerden %3 pazarlık payı düşülmüştür.

### **TARLA EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ**

Emsal No	9	10	11
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	7.221	14.200	17.458
İstenen Fiyat (TL)	19.000.000	39.050.000	43.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	18.430.000	37.878.500	42.195.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	2.552	2.668	2.417
Konum Düzeltmesi (%)	-10%	10%	-10%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	10%	10%
Fiziksel Özellik Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-10%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-20%	10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	2.040	2.935	2.175
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>2.380</b>		

#### **8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ**

Parselin değerine ilişkin olarak yapılan analizlerde imar planı dahilinde yer alan kısmı için 15.715,-TL/m<sup>2</sup> ve imar planı dışında kalan kısmı için ise 2.450,-TL/m<sup>2</sup> olmak üzere ortalama birim değeri hesaplanmıştır. Buna göre planlı bölgede kalan alanı 18.870,60 m<sup>2</sup> ve plansız bölgede kalan alanı 5.371 m<sup>2</sup> olmak üzere ortalama birim değer 12.800 TL/m<sup>2</sup> olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak ve yanı sıra konu taşınmazların yüzölçümü büyüklükleri de dikkate alınarak arsa değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiş ve değerleri tablodaki gibi hesaplanmıştır.

ADA / PARSEL NO	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
239/1 (Planlı)	15.715	18.870,60	<b>296.550.000</b>
239/1 (Plansız)	2.380	5.371	<b>12.875.000</b>
239/1 (Tamamı)	12.800	24.241,60	<b>309.335.000</b>

#### **8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine



dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

**a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**

**b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**

### 8.2.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje ve projenin büyüklükleri, parselin imar durumu ve bölgedeki projelerin planlamaları dikkate alınarak aşağıdaki varsayımlara göre hesaplanmıştır.

#### **Varsayımlar**

- Parseller üzerinde konut birimlerden oluşan yapı / yapılar inşa edileceği varsayılmıştır.
- İmar uygulaması henüz yapılmamış parsel için hazırlanan taslak uygulamanın gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Rapor içeriğinde inşa edilebilecek villa tipi konut birimleri için mevzi imar planındaki emsal değeri olan Emsal: 0,30 esas alınarak;
  - o Rapora konu parsel bünyesinde imar uygulaması sonrasında oluşacak parsellerin toplam arsa alanı ilgililerinden alınan bilgiler doğrultusunda kesintiler sonrası 13.227 m<sup>2</sup> (kesinti miktarı %30'a isabet etmektedir.) olarak hesaplanmıştır.
  - o Parsel bünyesinde sadece konut alanları yer alacak olup buna göre emsal alanı (13.227 x 0,30) 3.968,10 m<sup>2</sup>, konut emsal artırımını bodrum katlarda oluşacak emsal harici ilave alanlar da dikkate alınmak suretiyle %55 (2.182,45 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam konut alanı 6.150 m<sup>2</sup>'dir. Parsel bünyesinde yaklaşık 1.000 m<sup>2</sup> ortak alan inşa edileceği varsayılmıştır.
  - o Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı ise 7.150 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.



Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.



- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- İnşaatın 2025 yılında başlayacağı ve yaklaşık 4 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı IV-B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2024 yılı Şubat ayı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 17.400,-TL'dir. Ancak yapının kalitesi, kullanım fonksiyonu ve bu gibi binaların mevcut piyasada daha yüksek bedellere mal olduğu bilinmekte olup bu inşaat maliyeti %60 artırılarak (17.400,-TL x 1,60) 27.840,-TL/m<sup>2</sup> olarak esas alınmıştır.
- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti (bina oturumuna ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır.
- Buna göre tüm maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
KONUT	6.150,00	27.840	171.216.000
ORTAK ALANLAR	1.000,00	27.840	27.840.000
<b>TOPLAM</b>	<b>7.150,00</b>	-	<b>199.056.000</b>
<b>Diğer Maliyet Kalemleri</b>			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	3,00%	-	5.971.680
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	4,00%	-	7.962.240
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,50%	-	4.976.400
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	2,50%	-	4.976.400
Müteahhit Ücreti/Taşeronluk Ücreti	20,00%	-	39.811.200
<b>ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>		<b>36.748,95</b>	<b>262.755.000</b>

- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.



### 8.2.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak birimlerden tamamının satılacağı varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır.

Buna göre proje bünyesinde oluşacak konut alanların günümüzdeki değerleri pazar yaklaşımı ile yukarıdaki emsallerin karşılaştırma analizine yönelik tablodaki gibi hesaplanmıştır.

Konut emsalleri taşınmazın bulunduğu bölgede ancak daha iyi konumda yer alan site tarzı yapılarda bulunan gayrimenkullerin ortalama birim değeri olup gelir hesabında direkt ortalama değer olarak kullanılmıştır.

Buna göre konut birimlerden elde edilmesi öngörülen hasılatın bugünkü finansal değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
KONUT	6.150	131.000	805.650.000

### 8.2.3 İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m<sup>2</sup> birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

#### **Varsayımları :**

#### **Konut Alanların Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:**

Satışların 4 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m<sup>2</sup> satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m<sup>2</sup> birim bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir. Satış fiyatlarında ilk yıl %35, 2. Yıl %30 ve 3. Yıl ise %25 artış öngörülmüştür.

	Rapor Tarihi İtibariyle	2025	2026	2027
Satış Gerçekleşme Oranı	%0	% 30	%35	%35
Konut m <sup>2</sup> Satış Fiyatı	131.000 TL	176.850 TL	229.905 TL	287.381 TL



### **İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:**

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı **7.150 m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 30'da toplam **262.755.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetinin ilk 2 yıl %35, sonraki yıllarda ise yaklaşık %30 mertebesinde artacağı öngörülmüştür.

İnşaatın 2025 yılında başlayacağı ve 3 yıl süreceği, ilk yıl %55, ikinci yıl %25 ve son yıl %20 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır.

### **Finansman Maliyeti:**

Projenin lansman ve satışa başlanmasına kadar geçen süredeki finansmanının müteahhit firma tarafından karşılanacağı ve sonrasında ise daire satışlarından elde edilen gelirle sağlanacağı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.

### **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **İskonto Oranı Hesaplaması:**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

### **Risksiz Getiri Oranı**

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2021-2023 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %22 civarında olduğu hesaplanmıştır. Ancak günümüz şartları dikkate alınarak bu oran güncel 5 ve 10 yıllık Türk Lirası Tahvil faizlerinin ortalaması olan %25 esas alınmıştır.

### **Risk Primi**

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %25 Risksiz Getiri Oranı + %8 Risk Primi = %33 olarak yapılmıştır.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %33 olarak kabul edilmiştir.

**Özet olarak:**

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parseller üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri (559.544.422) **560.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

<b>İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU</b>				
	<b>30.09.2024</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>30.06.2026</b>	<b>30.06.2027</b>
Konut Birimlerin m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	131.000	176.850	229.905	287.381
Satışa Esas Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	6.150,00			
Azami Yıllık Konut Satış Geliri (TL)	805.650.000	1.087.627.500	1.413.915.750	1.767.394.688
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	805.650.000	1.087.627.500	1.413.915.750	1.767.394.688
Satış Oranı	0%	30%	35%	35%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	-	326.288.250	494.870.513	618.588.141
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	7.150,00			
Ortalama m <sup>2</sup> Birim İnşaat Maliyeti (TL)	36.749	49.611	66.975	87.067
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	262.755.000	354.719.250	478.870.988	622.532.283,75
<b>Risksiz Getiri Oranı</b>	25,00%			
<b>Risk Primi</b>	8,00%			
<b>Nominal İskonto Oranı</b>	33,00%			
<b>Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)</b>	0%			
<b>Satış Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>326.288.250</b>	<b>494.870.513</b>	<b>618.588.141</b>
Satış Oranı	0%	30%	35%	35%
Kümülatif Satış Oranı	0%	30%	65%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	805.650.000	1.087.627.500	1.413.915.750	1.767.394.688
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	0	326.288.250	494.870.513	618.588.141
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>0</b>	<b>195.095.588</b>	<b>119.717.747</b>	<b>124.506.457</b>
İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	55%	25%	20%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	55%	80%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	262.755.000	354.719.250	478.870.988	622.532.284
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	0	195.095.588	119.717.747	124.506.457
<b>Serbest Nakit Akımı</b>	<b>0</b>	<b>131.192.663</b>	<b>375.152.766</b>	<b>494.081.684</b>
<b>Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)</b>	<b>846.754.469</b>			
<b>Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)</b>	<b>287.210.047</b>			
<b>Projenin Finansal Değeri (TL)</b>	<b>559.544.422</b>			

Proje büyüklüklerinden hareketle %25 yüklenici kar oranı esas alınmak suretiyle parselin finansal yöntemlerle bulunan değeri ise aşağıdaki gibi (347.855.805) **347.855.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

<b>Proje Büyüklükleri ve Arsa Değeri Hesabı</b>	
<b>A - Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) (Terk sonrası)</b>	18.870,60
<b>B - Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	6.150,00
<b>C - İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	7.150,00
<b>D - Ortalama m<sup>2</sup> Birim İnşaat Maliyeti (TL)</b>	36.748,95
<b>E - İnşaat Maliyeti (TL)</b>	262.755.000
<b>F - İndirgenmiş Toplam Hasılat</b>	846.754.469 ₺
<b>G - İndirgenmiş İnşaat Maliyeti</b>	287.210.047 ₺
<b>H - Proje / Yüklenici Kar Oranı</b>	25%
<b>J - Proje / Yüklenici Karı (F x H)</b>	211.688.617 ₺
<b>K - Arsa Maliyeti (F - G - J)</b>	<b>347.855.805 ₺</b>
<b>L - Arsa m<sup>2</sup> Birim Değeri (K / A)</b>	<b>18.434 ₺</b>



**Ancak bu arsa değeri sadece planlı kısma ilişkin hesaplanmış olup plansız arsa değeri pazar yaklaşımı ile sayfa 31’de 12.785.000 TL, planlı kısmın değeri ise yine aynı sayfada 296.550.000 TL olarak hesaplanmıştır.**

### **8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmaz üzerinde yapı olmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

### **8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa ve proje değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

<b>DEĞERLEME YÖNTEMİ</b>	<b>PLANSIZ KISIM İÇİN ULAŞILAN DEĞER (TL)</b>	<b>PLAN DAHİLİNDEKİ ALAN İÇİN ULAŞILAN DEĞER (TL)</b>	<b>PARSELİN TAMAMI İÇİN ULAŞILAN DEĞER (TL)</b>
Pazar Yaklaşımı (Arsa Değeri)	12.785.000	296.550.000	309.710.000
Gelir Yaklaşımı (Arsa Değeri)	-	347.855.000	-
Gelir Yaklaşımı (Projenin Finansal Değeri)	-	560.000.000	-

Her iki yöntemle bulunan arsa değerleri arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan “Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır.” ifadesine istinaden en düşük değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa



şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **Pazar Yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

#### **8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR**

Değerlemeye konu parseller üzerinde imar durumundan hareketle kabuller doğrultusunda yapılabileceği öngörülen proje büyüklükleri rapor içeriğinde belirtilmiş olup parselin planlı kısmında gerçekleştirilmesi planlanan projeden elde edilebilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) 560.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

#### **8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

#### **8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

#### **8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI**

Bölgedeki kat karşılığı oranı % 65 - 70 yüklenici, %30-35 arsa sahibi şeklindedir.

### **9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

<b>Rapor Tarihi</b>	<b>Rapor No</b>	<b>Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
04.10.2023	2023/2861	248.210.000	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.01.2024	2023/3685	242.650.000	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
01.07.2024	2024/1124	274.000.000	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL



## 10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre 30.09.2024 tarihi itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

239 ADA 1 PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	309.335.000,- TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	340.268.500,- TL

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %10 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 11 Kasım 2024

(Ekspertiz tarihi: 08 Kasım 2024)

Saygılarımızla,  
**INVEST Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

*e-imzalıdır.*

**İ. Enis ERGÜN**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 917035)

*e-imzalıdır.*

**Halil Sertaç GÜNDOĞDU**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 401865)

*e-imzalıdır.*

**M. Mustafa YÜKSEL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No:401651)



**invest**

2024/2306

**EGEYAPI AVRUPA  
GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**35 ADET ARSA  
URLA/ İZMİR**

**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2024/2307**



## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	TAPU KAYITLARI.....	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	9
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	10
4.3	İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	14
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER.....	14
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER.....	14
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	14
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	14
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	15
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER....	15
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	15
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	15
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	16
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	16
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR.....	16
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	18
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	18
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	19
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	19
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	21
6.3	BÖLGE ANALİZİ.....	21
6.3.1	URLA İLÇESİ.....	21
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	22

6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI .....	22
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	24
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	24
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	25
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	25
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ.....	27
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	28
8.2.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	28
8.2.2	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ .....	30
8.2.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ... 30	
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	33
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	33
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .....	34
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....	34
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	34
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	34
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI .....	34
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ .....	35



## 1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>	: 06 Kasım 2024
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 07 Kasım 2024
<b>Rapor Tarihi</b>	: 11 Kasım 2024
<b>Değer Tarihi</b>	: 30 Eylül 2024
<b>Raporun Türü:</b> <b>Müşteri / Rapor No</b>	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 795 - 2024/2307
<b>Değerleme Konusu</b> <b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: Yağcılar Mahallesi, Ömer Ali Boğazı Yukarı Demircili Mevkii 364 Ada 1 ila 10 Parsel, 365 Ada 1 Parsel, 367 Ada 1 ila 12 Parsel, 368 Ada 1 ila 11 Parsel, 369 Ada 1 Parsel Urla/ İZMİR
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi, 'Arsa' nitelikli toplam 35 adet parsel (Bkz. Tapu kayıtları)
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. İmar Durumu
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin 30.09.2024 tarihindeki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>1</sup>

35 ADET PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>664.840.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>731.324.000,-TL</b>

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> İ. Enis ERGÜN (SPK Lisans Belge No: 917035)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

<sup>1</sup> Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 212 505 35 76 – 77
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 04.10.2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 1.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 792227
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 10 Ekim 2011 / 7917

**Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

**Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Altunizade Mahallesi, İnci Çıkmazı Sokak No: 3, İç Kapı No: 8 <u>Üsküdar/İSTANBUL</u>
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 478 48 18
<b>SERMAYESİ</b>	: 150.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 12.02.2015
<b>NACE KODU</b>	: 64.99.03 (Gayrimenkul yatırım ortaklığı)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



**invest**

2024/2307

### **3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI**

#### **3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

##### **Pazar değeri:**

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın



asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



### **3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **3.3 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

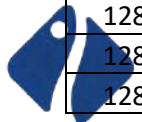


## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1 TAPU KAYITLARI

<b>TAŞINMAZ ID</b>	: Bkz. Tablo
<b>MALİK</b>	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İzmir
<b>İLÇESİ</b>	: Urla
<b>MAHALLESİ</b>	: Yağcılar
<b>PAFTA NO</b>	: -
<b>ADA NO</b>	: Bkz. Tablo
<b>PARSEL NO</b>	: Bkz. Tablo
<b>MEVKİİ</b>	: Ömer Ali Boğazı (Yukarı Demircili)
<b>NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	: Bkz. Tablo
<b>CİLT NO</b>	: 16
<b>SAHİFE NO</b>	: Bkz. Tablo
<b>YEVMIYE NO</b>	: 2370
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 09.02.2024

TAŞINMAZ ID	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	HİSSE ORANI	HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	SAYFA NO
128189029	364	1	500	Tam	500	1537
128189030	364	2	500	Tam	500	1538
128189031	364	3	500	Tam	500	1539
128189032	364	4	500	Tam	500	1540
128189033	364	5	783,93	Tam	783,93	1541
128189034	364	6	500	Tam	500	1542
128189035	364	7	500	Tam	500	1543
128189036	364	8	500	Tam	500	1544
128189037	364	9	500	Tam	500	1545
128189038	364	10	500	Tam	500	1546
128189039	365	1	7.379,28	25000/30747	6.000,00	1547
128189040	367	1	500	Tam	500	1549
128189041	367	2	500	Tam	500	1550
128189042	367	3	500	Tam	500	1551
128189043	367	4	500	Tam	500	1552
128189044	367	5	500	Tam	500	1553
128189045	367	6	500	Tam	500	1554
128189046	367	7	500	Tam	500	1555
128189047	367	8	513,23	Tam	513,23	1556
128189048	367	9	500	Tam	500	1557
128189049	367	10	500	Tam	500	1558



invest

2024/2307



128189050	367	11	500	Tam	500	1559
128189051	367	12	500	Tam	500	1560
128189052	368	1	500	Tam	500	1561
128189053	368	2	758,11	Tam	758,11	1562
128189054	368	3	500	Tam	500	1563
128189055	368	4	500	Tam	500	1564
128189056	368	5	500	Tam	500	1565
128189057	368	6	500	Tam	500	1566
128189058	368	7	500	Tam	500	1567
128189059	368	8	500	Tam	500	1568
128189060	368	9	500	Tam	500	1569
128189061	368	10	500	Tam	500	1570
128189062	368	11	500	Tam	500	1571
128189063	369	1	7.700,77	Tam	7.700,77	1572

## 4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 06.11.2024 tarihinde temin edilen Taşınmazlara ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde **müştereken** aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgeleri ekte sunulmuştur.

### **Beyanlar Hanesinde:**

- URLA ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 18/01/2022 tarih 2021/905 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi) (18.01.2022 tarih ve 1162 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: KISMEN SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANINDA KALMAKTADIR.) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (06.07.2018 tarih ve 7575 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: KISMEN NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANINDA KALMAKTADIR) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (06.07.2018 tarih ve 7572 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (06.07.2018 tarih ve 7567 yevmiye no)

### **Serhler Hanesinde:**

- Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.( Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (Lehtar: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi; Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi) (18.09.2023 tarih ve 18377 yevmiye no)

#### 4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazların üzerinde Doğal SİT ve Sürdürülebilir Koruma Alanı olduğuna ilişkin beyan, Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2021/905 esas sayılı dosyasında davalı olduğuna ilişkin beyan ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerhi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Ayrıca anılan fıkranın (j) bendine göre: "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

Taşınmazın üzerinde bulunan davalıdır beyanının ise ilgisinden temin edinilen bilgiye göre davanın taraflar arasında gerçekleştirilen sözleşme sonucunda Davacı tarafından tüm yükümlülüklerin yerine getirilmesine rağmen Davalılar tarafından tapuda mülkiyeti devir borcunun yerine getirilmediği konusunda olup ilgililerinden temin edilen duruşma tutanağında davalıdır şerhinin dava konusunun bulunduğu yerdeki tüm taşınmazlara Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından yersiz şekilde konulduğu, bu sebeple işlenen davalıdır şerhinin hangi ada parsel numaralı taşınmaz veya taşınmazlara işlenmiş olduğu bilgisinin mahkemeye gönderilmesinin istendiği belirtilmiş olup mahkeme halen devam etmektedir.

Bütün bu hususlar dikkate alındığında parseller üzerindeki davalıdır şerhinin taşınmazların alım ve satımını olumsuz etkilemeyeceği ve taşınmazların GYO portföyünde 'Arsa' başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

#### 4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Urla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 14.05.2007 tarihinde, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 27.07.2006 tarihinde, Urla Belediyesi tarafından 08.09.2006 tarihinde onaylanan, Koruma Amaçlı Mevzii İmar Planında "**3. Derece Doğal Sit Alanı**" içerisinde ve "**Konut Alanı, Yol Alanı, Park Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Otopark Alanı, Ticaret Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Arıtma Tesis Alanı, Trafo Alanı, Su Deposu Alanı**" olarak görünen alan içerisinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının '**TAKS:0,15'**, '**KAKS: 0,30'** ve '**Hmaks: 2 Kat**' şeklinde olduğu belirlenmiştir.

İlgililerinden temin edilen 24.01.2023 tarih ve E-14078293-250-5538955 Sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından Bakanlık Makamına gönderilen resmi yazıdan bölgede 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine istinaden uygulama yapıldığı ve onaylandığı anlaşılmış, 14.04.2023 tarihli İzmir Valiliği tarafından

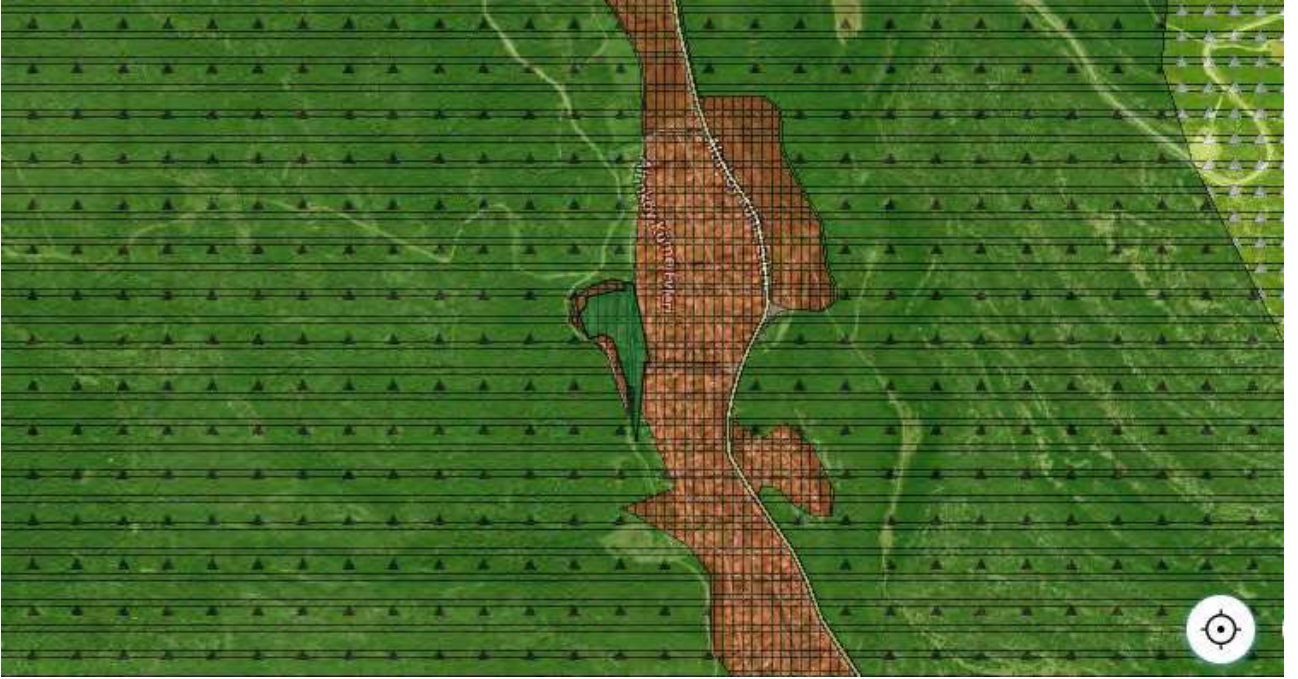


İlgililerine gönderilen resmi yazıdan ise planların 31.01.2023 tarihinden itibaren 1 ay süre ile askıya çıkarıldığı, yapılan itirazların parcelasyon planına yönelik olmayıp yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının uyumsuzluğuna yönelik olduğundan itirazlar Bakanlıkça (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) reddedilmiş olup, 09.03.2023 tarih ve 5909006 Makam Olur'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararname'sinin 109. Maddesi'nin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca onaylandığı ve dosyanın teknik kontrol ve tescil işlemlerinin yapılması için Kadastro Müdürlüğü'ne gönderildiği anlaşılmıştır. Parcelasyon planları ve tescil işlemleri Kadastro Müdürlüğü tarafından 30.03.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Rapor konusu taşınmazlar 628 nolu parselde yapılan parcelasyon işlemi sonrasında oluşan toplam 35 adet arsa nitelikli taşınmaz olup uygulama sonrasında parsellerin konumları değişmiştir.

Eski 628 nolu parselin büyük ölçekli planlardaki bilgileri ise aşağıdaki gibidir.

Taşınmaz 1/100000 ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı'nda ise büyük oranda "Tercihli Kullanım Alanı" olarak belirlenen alanda kalmakta olup kısmen "Orman Alanı" olarak belirlenen alanda kalmaktadır.



### **Çevre Düzeni Planı**

Plan notlarında Tercihli Kullanım Alanlarına ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir.

4.30. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI: TURİZM VE KONUT YAPILAŞMALARI İLE BUNLARIN TAMAMLAYICISI OLAN TİCARİ FAALİYETLER İLE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPININ BİR ARADA YAPILMASININ OLANAKLI KILINDIĞI KULLANIM ALANLARIDIR.

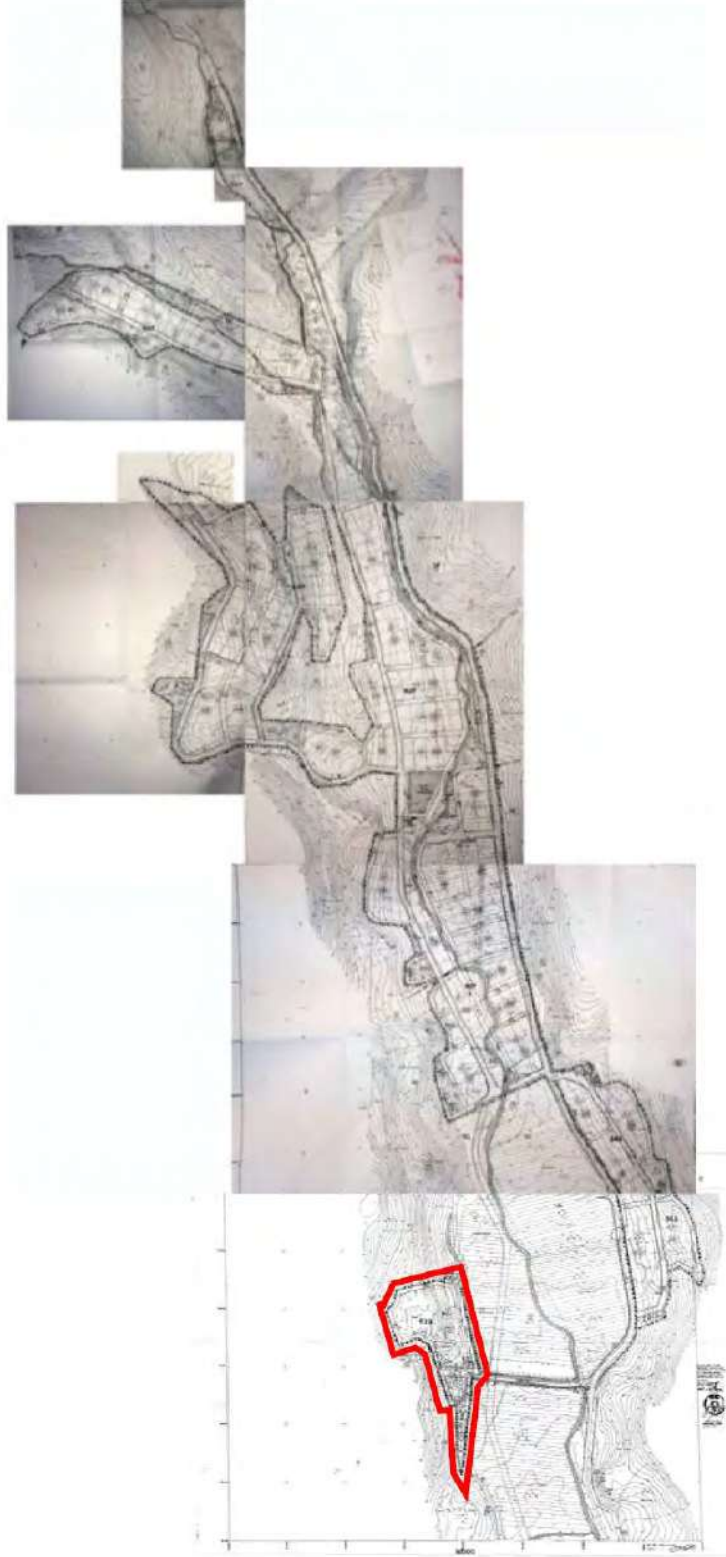
8.4.5. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI 8.4.5.1. BU ALANLARDA TURİZM KULLANIMI AĞIRLIKLI OLMAK ÜZERE, KONUT KULLANIMI İLE BUNLARIN TAMAMLAYICISI OLAN TİCARİ FAALİYETLER İLE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPIYA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇEVRE İMAR



**invest**

2024/2307

BÜTÜNLÜĞÜ GÖZETİLEREK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR. 8.4.5.2. BU ALANLARDA ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA YOĞUNLUK ARTTIRICI DÜZENLEMELERE GİDİLEMEZ.



**Mevzii İmar Planı**



**invest**

2024/2307



**Koruma Alanlarına İlişkin Harita**

Ayrıca ilgililerinden temin edilen İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün yazısında;

- İzmir ili, Urla ilçesi, Yağcılar Mahallesi, 239 ada 1 parseli 243 ada 1 parsel ve 628 parsellerin dahil olduğu Urla-Yağcılar/Ömerali Boğazı Mevkii Koruma Amaçlı İmar Planlarının, 27.04.2018 tarihli ve 76074 sayılı Bakanlık Makam Oluru ile onaylanan koruma kategorileri paftasında kısmen "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" ve kısmen "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" sınırları içerisinde kalması üzerine, İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 28.06.2018 tarihli ve 481 sayılı kararında; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 17. maddesinin (a) bendi hükmü gereği uygulaması duran söz konusu planlarla ilgili olarak, Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik'in 5. maddesinin (a) bendi hükmü doğrultusunda planın "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilen kısımlarının geçerli olmadığına, karar eki paftalarda plan onama sınırının işlendiği şekliyle "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilen kısımlarında planın geçerli olduğuna karar verilmiş olup; söz konusu komisyon kararı 03.07.2018 tarihli ve E.20021 sayılı yazımız ile ilgili belediyesine iletilmiştir."

Ayrıca aynı alana ilişkin Bakanlığımızın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) 17.08.2020 tarihli ve E.165526 sayılı yazısı ile; "... İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında 363, 627 ve 628 parsellerin bulunduğu alanın "Tercihli Kullanım Alanı" kullanımında kalması, söz konusu Çevre Düzeni Planınının 7.6. nolu plan notunda; "İzmir Büyükşehir Belediyesi, tarafından bu planın onama tarihinden önce onaylanmış olan çevre düzeni



**invest**

2024/2307

planının bu plana, söz konusu çevre düzeni planının bu plan aykırı olmayan bölümleri geçerlidir kararlarına göre revizyonu zorunludur, revizyon yapıncaya kadar farklılık gösteren plan kararlarında üst ölçekli plan olan bu planın kararları ve hükümleri esas alınarak uygulama yapılır. Diğer tüm çevre düzeni planları ise ölçeğine bakılmaksızın, yürürlükten kaldırılmış olup bu alanlarda yapılacak alt ölçekli planlarda, bu planın kararları ve hükümleri geçerlidir." hükmünün yer alması, 1/100000 Çevre Düzeni Planı kullanım kararlarına uygun olarak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planlarının bulunması ve alandaki sit statülerinde değişiklik yapılması sonrasında bu planların geçerli olduğuna karar verilmesi nedeniyle, bu aşamada 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğine gerek olmadığı değerlendirilmektedir." denilmektedir.

#### **4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**

Değerleme konusu taşınmazların yürürlükte olan imar planı tarihi 08.09.2006'dır. Zaman içerisinde üst ölçek plan ve bölgede koruma alanlarına ilişkin sınır belirleme işlemleri yapılmış olup 2006 tarihli plan yapılan değişikliklerden etkilenmemiştir. Bölgede 18. Madde uygulaması ile parselasyon çalışmaları 09.03.2023 tarihinde onaylanmış olup 30.03.2023 tarihinde tescil edilmiştir.

#### **4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER**

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle Urla Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde dosyası bulunmamaktadır.

#### **4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için ruhsat alınmamış olduğundan yapı denetim ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

#### **4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Boş arsa olduklarından Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.

#### **4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Değerlemeye konu taşınmazlar boş arsa niteliğinde olup konu parsel her hangi bir yeni ruhsat ya da ruhsat eki proje vb. belge bulunmamaktadır.



#### **4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

İlgili mevzuat uyarınca boş parsel durumunda olan gayrimenkuller üzerine kayıtlı herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

#### **4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

##### **4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ**

Taşınmaz Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. tarafından 29.07.2022 tarihinde satın alınmıştır. Bu tarihten sonra ise tapu kaydında 03.05.2023 tarihinde mülkiyete ilişkin Paylaşma (Taksim) işlemi sebebiyle tescil yapılmıştır. Sonrasında taşınmazların mülkiyeti 09.02.2024 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemi ile Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.

Ayrıca Kadastro Müdürlüğü'nde kurulan temaslarda rapora konu 332 ada 1 ila 11, 13, 14 ve 15 nolu parseller, 333 ada 1 nolu parsel ile rapor konusu 364 ada 1 ila 10 parsel, 365 ada 1 parsel, 367 ada 1 ila 12 parsel, 368 ada 1 ila 11 parsel ile 369 ada 1 nolu parselin bölgede yapılan parselasyon işlemi sonucu oluştuğu tespit edilmiştir.

##### **4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ**

Taşınmazın üzerinde bulunan davalıdır beyanı ile ilgili ilgisinden temin edinilen bilgiye göre davanın taraflar arasında gerçekleştirilen sözleşme sonucunda davacı tarafından tüm yükümlülüklerin yerine getirilmesine rağmen davalılar tarafından tapuda mülkiyeti devir borcunun yerine getirilmediği konusunda olup ilgililerinden temin edilen duruşma tutanağında davalıdır şerhinin dava konusunun bulunduğu yerdeki tüm taşınmazlara Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından yersiz şekilde konulduğu, bu sebeple işlenen davalıdır şerhinin hangi ada parsel numaralı taşınmaz veya taşınmazlara işlenmiş olduğu bilgisinin mahkemeye gönderilmesinin istendiği belirtilmiş olup mahkeme halen devam etmektedir.

#### **4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER**

Önceki arsa sahipleri ile Ege Yapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 22.08.2023 tarihli Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmede rapor konusu 35 adet parselin mülkiyetinin Ege Yapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olacağı belirtilmiştir.



## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi, Ömer Ali Boğazi (Yukarı Demircili) Mevkii'nde yer alan 'Arsa' vasıflı toplam 35 adet parseldir.

Taşınmazlara ulaşım için Yağcılar Mahalle Merkezi'nden başlayarak Altinköy mevkii istikametinde güneydoğu yönünde kuş uçuşu olarak 5 km ilerledikten sonra ulaşılır.

Taşınmazların bulunduğu bölgeye toplu ulaşım imkanı kısıtlıdır. Taşınmazın yer aldığı bölge tarıma elverişlidir. Taşınmazların kuzeyinde yer alan Yağcılar Mahallesi orta gelir grupları tarafından konut olarak kullanılmakta olup ayrıık nizamlarda inşa edilmiş 1-3 katlı müstakil yapılar ile boş parseller bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazların bulunduğu bölgede 1-2 katlı villa tarzı yapılar bulunmaktadır. Bölgenin doğu ve batısında orman ve tarım arazileri yayılmaktadır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Yağcılar Mahalle Merkezi'ne 5 km mesafede olup Urla İlçe Merkez'ine ise 11 km mesafededir. Taşınmazlara özel araç ile ulaşım sağlanabilmektedir.



### 5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazlar, İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde konumlu olup parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki tablodaki gibidir.

ADA	PARSEL	EGEYAPI AVRUPA GAY. GELİŞ. İNŞ. TAAH. YAT. A.Ş.'NİN HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )
364	1	500
364	2	500
364	3	500



invest

2024/2307



364	4	500
364	5	783,93
364	6	500
364	7	500
364	8	500
364	9	500
364	10	500
365	1	6.000
367	1	500
367	2	500
367	3	500
367	4	500
367	5	500
367	6	500
367	7	500
367	8	513,23
367	9	500
367	10	500
367	11	500
367	12	500
368	1	500
368	2	758,11
368	3	500
368	4	500
368	5	500
368	6	500
368	7	500
368	8	500
368	9	500
368	10	500
368	11	500
369	1	7.700,77
<b>TOPLAM</b>		<b>30.756,04</b>

- Parseller halihazırda boş ve doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
- Parseller, topoğrafik olarak eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir.
- Parsellerin halihazırda yola cephesi bulunmamakta ya da mevcut yollar parseller içerisinde geçmekte olup taşınmazlar açılması planlanan imar yollarına cephe olacaktır.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parseller geometrik olarak kısmen dikdörtgen benzeri, kısmen yamuk şeklinde ya da şekilsizdir.
- Taşınmaza yakın konumda yer alan mahalle merkezlerinde altyapı tamamlanmış, ancak taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı bulunmamaktadır.
- Yerinde parselin sınırlarını belirleyen fiziksel herhangi bir unsur (tel, çit vs) bulunmamaktadır. İncelemeler yerinde fakat bölgesel olarak yapılmıştır.



- Parseller "satılabilirlik" özelliğine sahiptir.
- Taşınmazlar koruma amaçlı mevzii imar planı kapsamında olup, imar uygulamaları yeni yapılmıştır. Bölgede yapılaşma oranının çok düşük olması ve bölgedeki eksik altyapı ile korunması gerekli yetişmiş çam ağaçlarının bulunması taşınmazların alıcı kitlesini sınırlı kılmakta olup, satış kabiliyetleri "SATILABİLİR" olarak değerlendirilmiştir. Taşınmazların alıcı kitlesi sınırlı olması nedeni ile satış süresi de piyasa beklentilerinin üzerindedir.

### **5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### **5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ**

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkulün lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özelliği ve mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin ve gelişim potansiyeli dikkate alındığında üzerlerinde konut projesi geliştirilmesinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.



## **6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER**

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkâr davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.



Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansımaları ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansımaları ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılının kalanında da daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.



## 6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

### Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

### Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

## 6.3 BÖLGE ANALİZİ

### 6.3.1 URLA İLÇESİ

Şehir merkezine 35 km uzaklıkta yer alır. İlçenin doğusunda Güzelbahçe ve Seferihisar, batısında Çeşme, kuzeybatısında Karaburun ve Ege Denizi, kuzeyinde İzmir Körfezi ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Yüzölçümü 727 km<sup>2</sup>'dir. Otuz altı mahallesi vardır.

Nüfusu TÜİK 2020 yılı verilerine göre 69.550'dir.

Urla eski İyon Klazomenai kentinin harabelerini barındırır. Güzelbahçe'nin hâlâ kullanılan eski isminde (Klizman) bu ismin izi vardır. Bizans zamanında Bryela (Tanrının Kadını - Meryemana) ismini alan bu kent sonra muhtemelen bir sessiz harf transpozisyonu ile Vourla (Yunanca Sazlık) olarak anılmıştır. Urla ismi muhtemelen bu isimden kaynaklanmıştır.

Urla'da yapılan arkeolojik araştırmalarda İskele Mahallesi'ndeki Limantepe Höyüğü'nün MÖ 4000'lere kadar tarihlenebilen bir merkez olduğu ortaya çıkarılmıştır. Buluntuların en önemlilerinden birisi kent limanı olup Ege Denizi'nin bilinen en eski limanlarından biri olduğu kabul edilmektedir. Antik Klazomenai kenti de liman bölgesinde yer alır. Kent, Antikçağ'da özellikle zeytinyağı üretimiyle önemli bir ticaret merkezi olmuştur.

Urla, Aydınoğulları Beyliği ile 1330'lu yıllarda ilk kez Türk egemenliği ile tanışmış, 14. yüzyıl sonlarında Osmanlı topraklarına katılmıştır. Urla 16. yüzyılda Ayşe Hafsa Sultan'ın Manisa'da inşa ettirdiği külliyenin gelirlerini karşılayan vakıf yapısı içinde yer almıştır. Denizli Mahallesi Camii, Kamanlı Camii, Sungurlular Camii, Hacı Turan Kapan Camii ve Fatih İbrahim Bey Camii ve Hacı Turan Şadırvanı 15. ve 16. yüzyıllarda yapılmış Türk eserleridir.



İlçede 2015 yılından beri her yıl bahar aylarında Urla mutfağının tanıtıldığı Enginar Festivali düzenlenmektedir. Buna ek olarak Urla'ya bağlı Özbek Mahallesi'nde her yıl Mart Dokuz Ot Bayramı yapılmaktadır. Güvendik sirtlarından Urla kıyıları ve önündeki 12 ada ile İzmir Körfezi seyredilebilmektedir. Bademler Mahallesi, tiyatrosu ve sera çiçekçiliği ile bilinmektedir. Barbaros, Özbek, Balıklıova ve Gülbahçe Mahalleleri de turizm açısından öne çıkmaktadır.

İlçede 30 ilköğretim okulu ve 5 ortaöğretim kurumu bulunmaktadır. 6.764 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda 441 öğretmen görev yapmaktadır. Yüksek öğretim kurumları bakımından ise ilçede İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü'nün yerleşkesi, Ege Üniversitesi'ne bağlı Su Ürünleri Fakültesi, Dokuz Eylül Üniversitesi Deniz İşletmeciliği ve Yönetimi Yüksek Okulu bulunmaktadır.

İzmir-Çeşme Otoyolu ilçeden geçmektedir. Haziran 2017'den beri ilçeye yaz sezonunda İZDENİZ vapurları sefer düzenlemektedir.

## 6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu etkenler:

- İmar durumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Denize yakın konumları,
- Yapılaşmaya uygun yüzölçümü büyüklüğüne sahip olmaları,
- Bölgenin şehirden uzak ve havasının temiz olması.

### Olumsuz etkenler:

- Eksik altyapı,
- Bölgede yapılaşma oranının düşük olması,
- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi.
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

## 6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir(benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

### **Arsa Emsalleri**

1. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Yağcılar Mahallesi'nde, Altıncıy Çiftlik Evleri Girişi'nde yer aldığı belirtilen TAKS: 0,15, KAKS: 0,30, Konut imarlı, 500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 10.500.000,-TL (21.000,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Emsal müstakil parsel olması hususu dışında benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi / 0532 717



**invest**

2024/2307

2. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Kuşçular Mahallesi'nde yer alan, TAKS: 0,15, KAKS: 0,30, Konut imarlı 620 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 12.500.000,-TL (20.161,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Emsal yapılaşmanın daha yoğun olduğu bölgede yer almasına rağmen denize daha uzak olması ve yanı sıra müstakil parsel olması sebepleriyle dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0532 621 31 93)
3. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Kuşçular Mahallesi'nde yer alan, TAKS: 0,15, KAKS: 0,30, Konut imarlı 670 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 138 ada 1 nolu parsel 10.900.000,-TL (16.269 -TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Emsal yapılaşmanın daha yoğun olduğu bölgede yer almasına rağmen denize daha uzak olması ve yanı sıra müstakil parsel olması sebepleriyle dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0532 264 55 99)
4. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Kuşçular Mahallesi'nde yer alan, Konut imarlı KAKS: 0,25 yapılaşma koşullarına sahip 2.235 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 204 ada 30 nolu parsel 35.500.000,-TL (15.884,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Emsal yapılaşmanın daha yoğun olduğu bölgede yer almasına rağmen denize taşınmazlara ve diğer emsallere göre daha uzak olmasının yanı sıra yapılaşma şartları ile müstakil olması sebepleriyle dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0532 100 81 70)



### **Konut Emsalleri**

5. Değerleme konusu parsellere yakın konumda yer alan Altinköy Sitesi bünyesindeki 2 katlı 680 m<sup>2</sup> bahçe içerisinde, 260 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 200 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen iç yapı malzemeleri kısmen eski durumda olan 20-25 yıllık 4+1 kullanımlı villa 24.000.000,-TL (120.000,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0506 785 05 92)
6. Değerleme konusu parsellere yakın konumda yer alan Altinköy Sitesi bünyesindeki 2 katlı, 180 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 145 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen iç yapı

malzemeleri kısmen eski durumda 20-25 yıllık 3+1 kullanımlı villa 15.100.000,-TL (104.137,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0532 678 04 95)

7. Değerleme konusu parsellere yakın konumda yer alan Altinköy Sitesi bünyesindeki tek katlı, 758 m<sup>2</sup> arsa payına sahip, 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen ve düşünülen, iç yapı malzemeleri kısmen eski durumda olan 20-25 yıllık 3+1 kullanımlı villa 13.750.000,-TL (114.583,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0505 397 51 53)
8. Değerleme konusu parsellere yakın konumda yer alan Altinköy Sitesi bünyesindeki iki katlı, 1.013 m<sup>2</sup> bahçe içerisinde, 220 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 150 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen iç yapı malzemeleri kısmen eski durumda olan 20-25 yıllık 4+1 kullanımlı villa 17.200.000,-TL (114.666,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0554 872 24 60)

## 7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

**Pazar yaklaşımı** varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

**Gelir yaklaşımı**, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

**Maliyet yaklaşımı**, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.





Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

## 8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

#### ARSA EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	500	620	670	2235
İstenen Fiyat (TL)	10.500.000	12.500.000	10.900.000	35.500.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	21.000	20.161	16.269	15.884
Konum Düzeltmesi (%)	0%	15%	15%	20%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	2%	2%	7%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	20%
Proje Geliştirmeye Uygunluk (%)	8%	8%	8%	8%
Pazarlık Payı (%)	-3%	-3%	-3%	-3%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	22%	22%	52%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	22.050	24.595	19.850	24.145
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	22.660			

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 2, 3 ve 4 nolu emsaller yerleşkelere daha yakın konumda olmasına rağmen sahile daha uzak konumda olmaları sebebiyle %15 ve % 20 konum düzeltmesi getirilmiştir. 1 nolu emsal ise aynı bölgede yer alması sebebiyle benzer şerefliyi olarak değerlendirilmiştir.



invest

2024/2307

Emsal 1 alanı 500 m<sup>2</sup>, 2, 3 ve 4 nolu emsallerin alanları ise daha büyüktür. Alan karşılaştırması 500 m<sup>2</sup> için yapılmıştır. Alan büyüdükçe şerfiye küçülmekte,

küçüldükçe büyümekte olup küçük alanlılara eksi (-) büyük alanlılara ise artı (+) düzeltme getirilmiştir. Bu doğrultuda %1 ila 7 arasında düzeltmeler yapılmıştır.

- Yapılaşma hakkı bazında yapılaşma emsalleri dikkate alınarak 1 , 2 ve 3 nolu emsaller benzer şerefiyeli olduğundan herhangi bir düzeltme yapılmamış olup emsal 4 ise daha düşük yapılaşma şartına sahip olduğundan %20 düşük şerefiye uygulanmıştır.
- Yanı sıra konu parsellerin tek bir maliğe ait olması ve bölgedeki emsal arsaların bir proje bütünlüğü içerisinde değerlendirilemeyeceği tespitinden hareketle %8 mertebesinde proje geliştirmeye uygunluk düzeltmesi getirilmiştir. Mevcut piyasa koşullarında bu fark %20-30 mertebesinde olmasına rağmen ruhsat alınması ve diğer süreçler dikkate alınarak bu oran makul seviyede tutulmuştur.
- Emsallerden %3 pazarlık payı düşülmüştür.

Emsal analizi 500 m<sup>2</sup> alanlı parseller için yapılmış olup daha büyük yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 364 ada 5 parsel ve 368 ada 2 parsel için %3, 365 ada 1 parsel ile 369 ada 1 nolu parselin ise %10 daha düşük şerefiyeli olacağı kanaatiyle birim değerlerinin 364 ada 5 ve 368 ada 2 parsel için 21.980,-TL/m<sup>2</sup> ve 365 ada 1 ve 369 ada 1 parsel için 20.394,-TL/m<sup>2</sup> olacağı değerlendirilmiştir.

### KONUT EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsal No	5	6	7	8
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	200	145	120	150
İstenen Fiyat (TL)	24.000.000	15.100.000	13.750.000	17.200.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	120.000	104.138	114.583	114.667
Konum Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	25%	25%	25%	25%
Nitelikli Konut Potansiyeli (%)	8%	8%	8%	8%
Pazarlık Payı (%)	-10%	-5%	-7%	-7%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	13%	18%	16%	16%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	135.600	122.883	132.916	133.014
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	131.000			

Konut emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- Tüm emsaller rapor konusu taşınmazlara göre sahile daha yakın olmaları ve siteye ait plajlarının bulunması sebebiyle yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %10 konum düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsallerin tamamı eski yapı olması sebebiyle %25 inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır.
- Parseller üzerinde gerçekleştirilecek projenin emsallere göre daha nitelikli olacağı kabul edilerek ilave %8 mertebesinde nitelikli konuta uygunluk düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsallerden %5 ila 10 arasında pazarlık payı düşülmüştür.



**8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ**

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak ve yanı sıra konu taşınmazların yüzölçümü büyüklükleri de dikkate alınarak arsa değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiş ve değerleri tablodaki gibi hesaplanmıştır.

ADA	PARSEL	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)
364	1	22.660	500	11.330.000
364	2	22.660	500	11.330.000
364	3	22.660	500	11.330.000
364	4	22.660	500	11.330.000
364	5	21.980	783,93	17.230.000
364	6	22.660	500	11.330.000
364	7	22.660	500	11.330.000
364	8	22.660	500	11.330.000
364	9	22.660	500	11.330.000
364	10	22.660	500	11.330.000
365	1	20.394	6.000,00	122.365.000
367	1	22.660	500	11.330.000
367	2	22.660	500	11.330.000
367	3	22.660	500	11.330.000
367	4	22.660	500	11.330.000
367	5	22.660	500	11.330.000
367	6	22.660	500	11.330.000
367	7	22.660	500	11.330.000
367	8	22.660	513,23	11.630.000
367	9	22.660	500	11.330.000
367	10	22.660	500	11.330.000
367	11	22.660	500	11.330.000
367	12	22.660	500	11.330.000
368	1	22.660	500	11.330.000
368	2	21.980	758,11	16.665.000
368	3	22.660	500	11.330.000
368	4	22.660	500	11.330.000
368	5	22.660	500	11.330.000
368	6	22.660	500	11.330.000
368	7	22.660	500	11.330.000
368	8	22.660	500	11.330.000
368	9	22.660	500	11.330.000
368	10	22.660	500	11.330.000
368	11	22.660	500	11.330.000
369	1	20.394	7.700,77	157.050.000
<b>TOPLAM</b>			<b>30.756,04</b>	<b>664.840.000</b>



invest

2024/2307

## 8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değer içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

### a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

### b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

#### 8.2.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje ve projenin büyüklükleri, parselin imar durumu ve bölgedeki projelerin planlamaları dikkate alınarak aşağıdaki varsayımlara göre hesaplanmıştır. Aşağıdaki hesaplamalarda arşiv dosyasında yer alan ruhsat belgelerindeki alanlar kullanılmıştır.

#### **Varsayımlar**

- Parseller üzerinde konut birimlerinden oluşan yapı / yapılar inşa edileceği varsayılmıştır.
- İmar uygulaması tamamlanan parsellerin toplam alanı 30.756,04 m<sup>2</sup>'dir
- Rapor içeriğinde inşa edilebilecek villa birimler için (35 adet villa) ilgililerinden temin edilen proje bilgileri esas alınarak;
  - o Parsellerde sadece konut alanları yer alacak olup buna göre emsal ve emsal artırımını olmak üzere toplam konut alanı 13.535 m<sup>2</sup>'dir.

- o Parsel bünyesinde yaklaşık 654 m<sup>2</sup> alanlı sosyal tesis ve 524 m<sup>2</sup> alanlı teknik (trafo ve arıtma) alan olmak üzere toplam 1.178 m<sup>2</sup> ortak alan inşa edileceği varsayılmıştır.
- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- İnşaatin yaklaşık 3 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı IV-B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2024 yılı Şubat ayı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 17.400,-TL'dir. Ancak yapının kalitesi, kullanım fonksiyonu ve bu gibi binaların mevcut piyasada daha yüksek bedellere mal olduğu bilinmekte olup bu inşaat maliyeti %60 artırılarak (17.400,-TL x 1,50) 27.840,-TL/m<sup>2</sup> olarak esas alınmıştır.
- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti (bina oturumuna ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır.
- Buna göre tüm maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
KONUT	13.535,00	27.840	376.814.400
ORTAK ALANLAR	1.178,00	27.840	32.795.520
<b>TOPLAM</b>	<b>14.713,00</b>	-	<b>409.609.920</b>
<b>Diğer Maliyet Kalemleri</b>			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	3,00%	-	12.288.298
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	4,00%	-	16.384.397
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,50%	-	10.240.248
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	2,50%	-	10.240.248
Müteahhit Ücreti/Taşeronluk Ücreti	20,00%	-	81.921.984
<b>ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>		<b>36.748,79</b>	<b>540.685.000</b>

- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.



- İnşaatın yapımında bölgedeki projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

### 8.2.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Parseller üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak birimlerden tamamının satılacağı varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır.

Buna göre proje bünyesinde oluşacak konut alanların günümüzdeki değerleri pazar yaklaşımı ile aşağıdaki emsallerin karşılaştırma analizine yönelik tablodaki gibi hesaplanmıştır.

Konut emsalleri taşınmazın bulunduğu bölgede ancak daha iyi konumda yer alan site tarzı yapılarda bulunan gayrimenkullerin ortalama birim değeri olup gelir hesabında direkt ortalama değer olarak kullanılmıştır.

Buna göre konut birimlerden elde edilmesi öngörülen hasılatın bugünkü finansal değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
KONUT	13.535,00	131.000	1.773.085.000

### 8.2.3 İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m<sup>2</sup> birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

#### **Varsayımları :**

#### **Konut Alanların Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:**

Satışların 2025 yılında başlayacağı ve 3 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m<sup>2</sup> satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m<sup>2</sup> birim bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir. Satış fiyatlarında ilk yıl %35, 2. Yıl %30 ve 3. Yıl ise %25 artış öngörülmüştür.

	Rapor Tarihi İtibariyle	2025	2026	2027
Satış Gerçekleşme Oranı	%0	% 30	%35	%35
Konut m <sup>2</sup> Satış Fiyatı	131.000 TL	176.850 TL	229.905 TL	287.381 TL



invest

2024/2307

### **İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:**

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı **14.713 m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 29'da toplam **540.685.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetinin ilk 2 yıl %35, sonraki yıllarda yaklaşık %30 mertebesinde artacağı öngörülmüştür.

İnşaatın 2025 yılında başlayacağı, 3 yıl süreceği ve 2025 yılında %55, 2026 yılında %25 ve 2027 yılında %20 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır.

### **Finansman Maliyeti:**

Projenin lansman ve satışa başlanmasına kadar geçen süredeki finansmanının müteahhit firma tarafından karşılanacağı ve sonrasında ise daire satışlarından elde edilen gelirle sağlanacağı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.

### **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **İskonto Oranı Hesaplaması:**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

### **Risksiz Getiri Oranı**

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2021-2023 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %22 civarında olduğu hesaplanmıştır. Ancak günümüz şartları dikkate alınarak bu oran güncel 5 ve 10 yıllık Türk Lirası Tahvil faizlerinin ortalaması olan %25 esas alınmıştır.

### **Risk Primi**

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %25 Risksiz Getiri Oranı + %8 Risk Primi = %33 olarak yapılmıştır.



Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %33 olarak kabul edilmiştir.

### Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parseller üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri (1.272.540.794) **1.272.540.000,-TL** olarak bulunmuştur.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU				
	30.09.2024	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2027
Konut Birimlerin m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	131.000	176.850	229.905	287.381
Satışa Esas Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	13.535,00			
Azami Yıllık Konut Satış Geliri (TL)	1.773.085.000	2.393.664.750	3.111.764.175	3.889.705.219
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	1.773.085.000	2.393.664.750	3.111.764.175	3.889.705.219
Satış Oranı	0%	30%	35%	35%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	-	718.099.425	1.089.117.461	1.361.396.827
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	14.713,00			
Ortalama m <sup>2</sup> Birim İnşaat Maliyeti (TL)	36.749	49.611	66.975	87.067
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	540.685.000	729.924.750	985.398.413	1.281.017.936,25
Risksiz Getiri Oranı	25,00%			
Risk Primi	8,00%			
Nominal İskonto Oranı	33,00%			
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%			
Satış Gelirleri	0	718.099.425	1.089.117.461	1.361.396.827
Satış Oranı	0%	30%	35%	35%
Kümülatif Satış Oranı	0%	30%	65%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	1.773.085.000	2.393.664.750	3.111.764.175	3.889.705.219
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	0	718.099.425	1.089.117.461	1.361.396.827
İnşaat Maliyeti	0	401.458.613	246.349.603	256.203.587
İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	55%	25%	20%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	55%	80%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	540.685.000	729.924.750	985.398.413	1.281.017.936
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	0	401.458.613	246.349.603	256.203.587
Serbest Nakit Akımı	0	316.640.813	842.767.858	1.105.193.239
Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)	1.863.548.251			
Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)	591.007.457			
Projenin Finansal Değeri (TL)	1.272.540.794			

Proje büyüklüklerinden hareketle %25 yüklenici kar oranı esas alınmak suretiyle arsanın finansal yöntemlerle bulunan değeri ise aşağıdaki gibi **806.650.000,-TL** (806.653.731,-TL) olarak hesaplanmıştır.

Proje Büyüklükleri ve Arsa Değeri Hesabı	
A - Arsa Alanı (m <sup>2</sup> ) (Terk sonrası)	30.756,04
B - Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	13.535,00
C - İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	14.713,00
D - Ortalama m <sup>2</sup> Birim İnşaat Maliyeti (TL)	36.748,79
E - İnşaat Maliyeti (TL)	540.685.000
F - indirgenmiş Toplam Hasılat	1.863.548.251 ₺
G - indirgenmiş İnşaat Maliyeti	591.007.457 ₺
H - Proje / Yüklenici Kar Oranı	25%
J - Proje / Yüklenici Karı (F x H)	465.887.063 ₺
K - Arsa Maliyeti (F - G - J)	806.653.731 ₺
L - Arsa m <sup>2</sup> Birim Değeri (K / A)	26.227 ₺



invest

2024/2307



### 8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmaz üzerinde yapı olmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

### 8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa ve proje değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

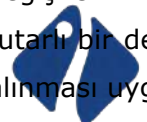
DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı (Arsa Değeri)	664.840.000
Gelir Yaklaşımı (Arsa Değeri)	806.650.000
Gelir Yaklaşımı (Projenin Finansal Değeri)	1.272.540.000

Her iki yöntemle bulunan arsa değerleri arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **Pazar Yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.



#### **8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR**

Değerlemeye konu parsel üzerinde imar durumundan hareketle kabuller doğrultusunda yapılabileceği öngörülen proje büyüklükleri rapor içeriğinde belirtilmiş olup bu projeden elde edilebilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) 1.272.540.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

#### **8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

#### **8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

#### **8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI**

Bölgedeki kat karşılığı oranı %55-70 yüklenici, %25-35 arsa sahibi şeklindedir.

### **9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

<b>Rapor Tarihi</b>	<b>Rapor No</b>	<b>Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
14.09.2023	2023/2645	575.945.000	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.01.2024	2023/3686	572.055.000	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
01.07.2024	2023/1126	611.075.000	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL



## 10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parsellerin yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre 30.09.2024 tarihi itibariyle takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

<b>35 ADET ARSA İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>664.840.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>731.324.000,-TL</b>

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %10 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 11 Kasım 2024

(Ekspertiz tarihi: 07 Kasım 2024)

Saygılarımızla,  
**INVEST Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

*e-imzalıdır.*

*e-imzalıdır.*

*e-imzalıdır.*

**İ. Enis ERGÜN**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 917035)

**Halil Sertaç GÜNDOĞDU**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 401865)

**M. Mustafa YÜKSEL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No:401651)



invest

2024/2307



**invest**

2024/2307





**invest**

2024/2307



**invest**

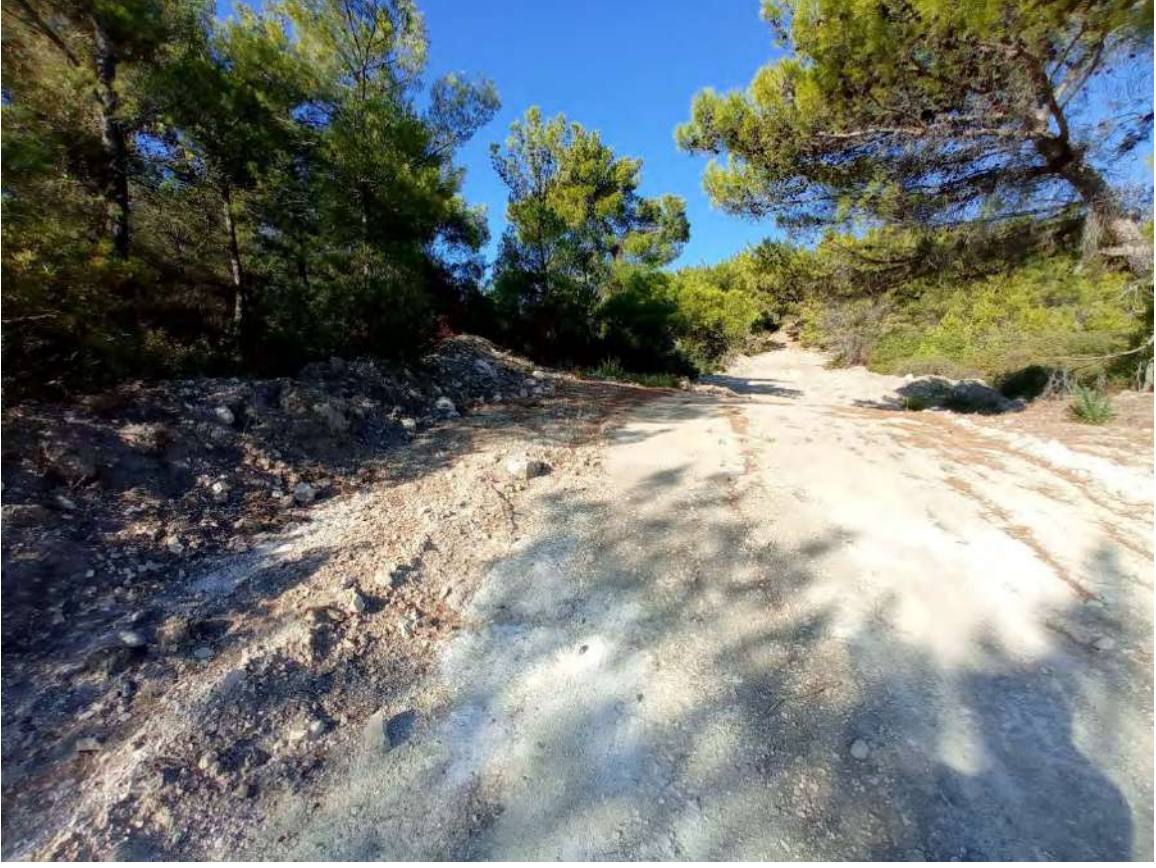
2024/2307





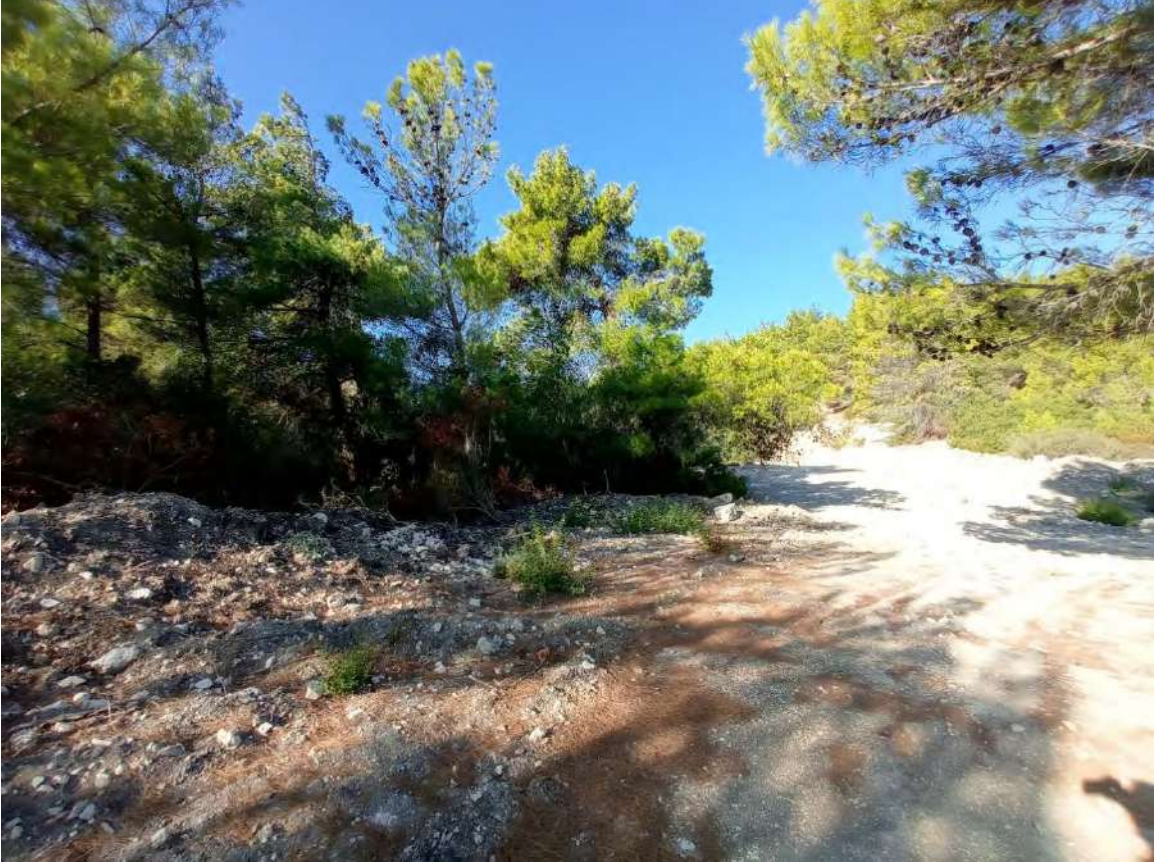
**invest**

2024/2307



**invest**

2024/2307



**invest**

2024/2307



**invest**

2024/2307



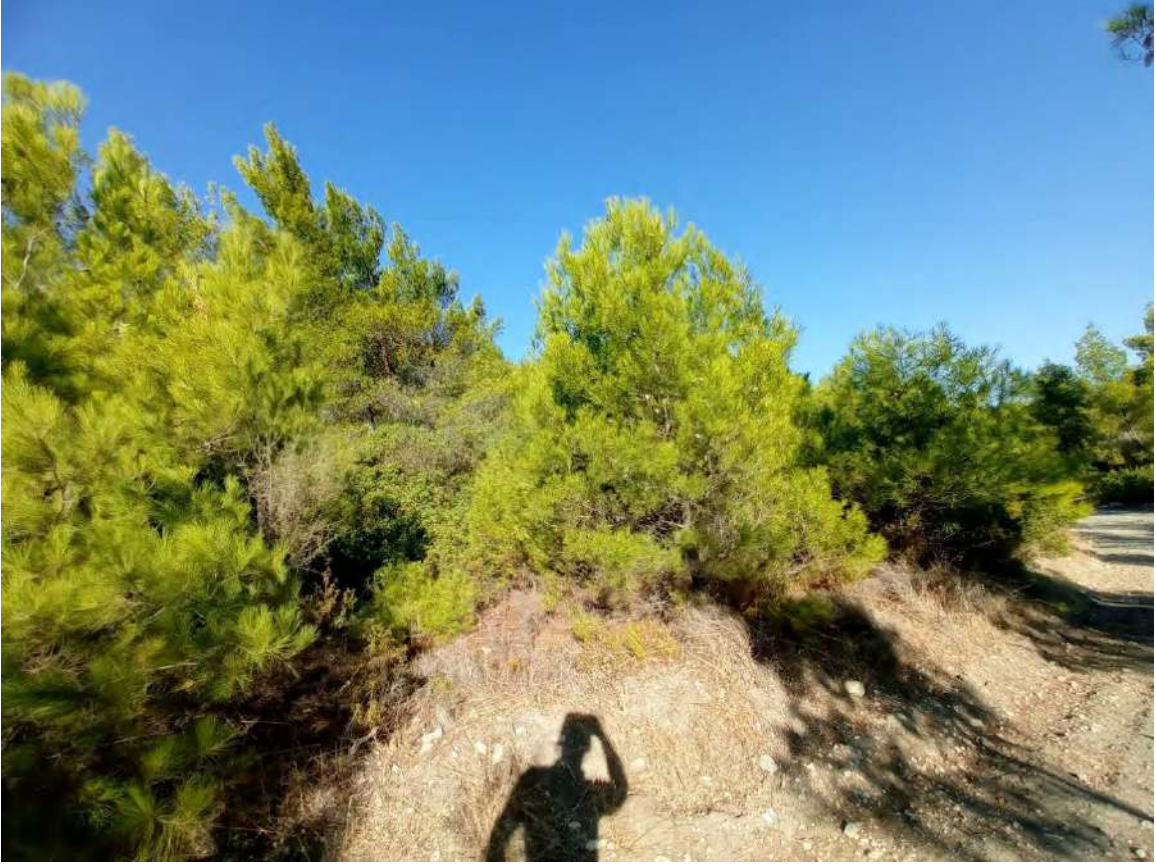
**invest**

2024/2307



**invest**

2024/2307



**invest**

2024/2307



**invest**

2024/2307





**invest**

2024/2307

**EGEYAPI AVRUPA  
GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**PARSEL  
AYVACIK/ÇANAKKALE**

**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2024/2308**

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI .....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU .....	8
4.1.1	TAPU KAYITLARI .....	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ .....	8
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3	İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....	9
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER .....	12
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER .....	12
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ .....	12
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	12
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	12
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	12
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	12
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER .....	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	13
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	13
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR .....	14
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....	14
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	14
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	15
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	17
6.3	BÖLGE ANALİZİ .....	17

6.3.1	ÇANAKKALE İLİ .....	17
6.3.2	AYVACIK İLÇESİ.....	19
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	20
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI .....	20
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	21
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	21
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	22
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	22
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ .....	23
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	23
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	24
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	24
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	25
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....	25
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	25
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	25
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	26
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	26



## 1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>	: 06 Kasım 2024
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam Mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 07 Kasım 2024
<b>Rapor Tarihi</b>	: 08 Kasım 2024
<b>Revize Tarihi</b>	: 28 Kasım 2024 <sup>1</sup>
<b>Değer Tarihi</b>	: 30 Eylül 2024
<b>Raporun Türü:</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 795 – 2024/2308
<b>Değerleme Konusu</b>	Paşaköy Köyü, Kırmacı Mevkii,
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: 274 ada, 17 parsel Ayvacık/ Çanakkale
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü, "Tarla" nitelikli 274 ada 17 parsel (Bkz. Tapu kayıtları)
<b>İmar Durumu</b>	: Parsel "Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" olarak belirlenmiştir. Emsal: 0,10 yapılaşma hakkına sahiptir. (Bkz. İmar Durumu)
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün 30.09.2024 tarihli pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>2</sup>

DEĞERLEMeye KOnU 274 ADA 17 PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	78.000.000,-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	85.800.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> İbrahim Enis ERGÜN (Lisans No: 917035)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (Lisans No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (Lisans No: 401865)

<sup>1</sup> Taşınmazın Çanakkale İl Özel İdaresi'nden alınan imar durumu yazısı sebebiyle revize edilmiştir.

<sup>2</sup> Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 212 505 35 76 – 77
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 04.10.2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 1.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 792227
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 10 Ekim 2011 / 7917
<b>Not-1 :</b>	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
<b>Not-2 :</b>	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Altunizade Mahallesi, İnci Çıkmazı Sokak No: 3, İç kapı No: 8 <u>Üsküdar/İSTANBUL</u>
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 478 48 18
<b>SERMAYESİ</b>	: 150.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 12.02.2015
<b>NACE KODU</b>	: 64.99.03 (Gayrimenkul yatırım ortaklığı)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

##### **Pazar değeri:**

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı



anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.



**invest**

2024/2308

- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### **3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **3.3 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

#### 4.1.1 TAPU KAYITLARI

<b>SAHİBİ</b>	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
<b>İLİ</b>	: Çanakkale
<b>İLÇESİ</b>	: Ayvacık
<b>MAHALLESİ</b>	: Paşaköy
<b>PAFTA</b>	: I16-C-22-B-3;I1
<b>ADA</b>	: 274
<b>PARSEL</b>	: 17
<b>NİTELİĞİ</b>	: Tarla
<b>ARSA ALANI</b>	: 36.118,39 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	: 1107
<b>CİLT NO</b>	: 17
<b>SAHİFE NO</b>	: 1686
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 30.01.2024

### 4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu sisteminden 06.11.2024 tarihi itibariyle temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir.

#### **Serhler Bölümü**

- AYVACIK ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 30/09/2024 tarih 2024/327 ESAS sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik). (Lehtar: TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ) (Tarih: 07.10.2024, Yevmiye No: 11083) <sup>3</sup>

#### 4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazın üzerinde Ayvacık Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 30.09.2024 tarih ve 2024/327 esas sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 sayılı kanunun 31/b maddesi gereğince şerh konulduğu görülmüştür.

<sup>3</sup> Bölgeden geçirilmesi planlanan Enerji Nakil Hattı (ENH) ile ilgili kablo geçiş yeri hizasında kalan alanlarda irtifak (geçiş) hakkı, pylon ya da direk yerlerinde ise mülkiyet hakkı olmak üzere iki farklı şekilde kamulaştırmalar yapıldığı rapora konu parseldeki toplam kamulaştırmaya esas alanının 4.651,45 m<sup>2</sup> olduğu ve bunun büyük miktarının geçiş (irtifak) hakkı şeklinde kamulaştırılacağı bilgisi edinilmiştir.

## **4.2.2 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Ayrıca anılan fıkranın (j) bendine göre: "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

Taşınmazın üzerinde Ayvacık Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 30.09.2024 tarih ve 2024/327 esas sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 sayılı kanunun 31/b maddesi gereğince şerh konulduğu görülmüştür. Şerhin bölgenin elektrik ihtiyacını karşılamak maksadıyla bölgeden geçirilecek ilave hat ile ilgili olduğu ve toplam 4.651,45 m<sup>2</sup> alan için geçiş hakkı niteliğinde olacağı bilgisi edinilmiştir. Bu Enerji Nakil Hattı (ENH)'nin bölgedeki yapılaşma ve kullanım şartları dikkate alındığında parselin kullanımında yönelik kısıtlama getirmeyeceği kanaatine varılmıştır.

Diğer yandan parselin imar planları onaylanmış olup arsaya dönüşmesine yönelik süreç devam etmektedir. İlgililerinden ve İl Özel idare yetkililerinden gerekli işlemlere devam edildiği bilgisi edinilmiştir. Hem planların onaylanmış olması hem de Eko Turizm Alanlarında arsaya dönüşümlerde herhangi bir kesinti olmaması/uygulama bulunmaması dikkate alındığında niteliğinin Tarla ya da Arsa olmasının taşınmazın kazanılmış haklarını etkilemediği kanaatine varılmıştır.

Bahse konu şerh ya da niteliğe ilişkin tescil taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmemekte olup portföyde "arsa ve araziler" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## **4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER**

Çanakkale İl Özel İdaresi ile kurulan temaslarda; rapora konu parselin de içerisinde bulunduğu Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü, 274 ada 16 ve 17 parseller ve 276 ada 1, 4 parseller için "Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve "Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı hazırlanarak askıya çıkarıldığı ve son olarak itirazların da reddedilerek 09.08.2024 tarih ve 192 sayılı İl İl Genel Meclisi kararı ile planların kesinleştiği bilgisi edinilmiştir.

Yanı sıra taşınmazın 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda "Eko Turizm/ Kırsal Turizm Tesis Alanı" olarak belirlendiğine ilişkin Çanakkale İl Özel İdaresi'nin 28.11.2024 tarih ve 101828 sayılı yazısının bir sureti eklerde sunulmuştur.



“Eko Turizm /Kırsal Turizm Tesis Alanı” olarak belirlenmiş planda yapılanma koşulları Ayrıık nizam, Emsal=0,10; Yençok: 7,50 metre 2 kattır.

1/100000 Ölçekli Balıkesir - Çanakkale Çevre Düzeni Planı’nda Eko Turizm Alanlarına ilişkin hükümler incelenmiş olup ilgili kısımlara aşağıda yer verilmiştir.

**4.26. EKO-TURİZM ALANLARI:** DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLERİ KORUYARAK, BU ALANLARDA VE ÇEVRESİNDE YAŞAYAN NÜFUSUN SOSYO\_ EKONOMİK GELİŞİMİ İÇİN KAYNAK YARATABİLEN ALTERNATİF TURİZME DÖNÜK, DOĞAL YAŞAMA AKTİF KATILIMIN SAĞLANABİLDİĞİ ÇEVREYE DUYARLI ALANLARDIR.

**8.16. EKO-TURİZM ALANLARI**

**8.16.1** BU PLAN İLE BELİRLENEN VEYA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENEBİLECEK OLAN BU ALANLARDA; TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN, EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK KIRSAL TURİZM TESİSLERİ İLE BUNLARA HİZMET VEREN SPOR TESİSLERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YER ALACAK KONAKLAMA TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA “KIRSAL TURİZM TESİSLERİ” OLARAK BELGELENDİRİLECEKTİR.

**8.16.2** EKO-TURİZM ALANLARI İÇİN ÖNCELİKLE İMAR PLANINI ONAYLAMAYA YETKİLİ İDAREYE BAŞVURULUR. BAŞVURULARIN DEĞERLENDİRİLEBİLMESİ İÇİN YETKİLİ İDARECE BAKANLIK/ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ DAHİL İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

**8.16.3** YAPILACAK YAPILARDA DOĞAL YAPI VE GELENEKSEL MİMARİ DOKUNUN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.

**8.16.4** EKO-TURİZM ALANI OLARAK BELİRLENEBİLECEK ALANLARDA UYGULAMA ÖNCESİ TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 15.000 M2 OLACAKTIR. BU ALANLARDA UYGULAMALAR ADA BAZINDA YAPILACAK, ALANIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜNÜN EN AZ %30’LUK BÖLÜMÜ, YAPI YAPILMAYACAK ŞEKİLDE AÇIK ALAN OLARAK PLANLANACAKTIR. BU ALANLARDA MİN. İFRAZ ŞARTI 10.000 M2’DİR.

20.000 M2 ÜZERİNDE BÜYÜKLÜĞE SAHİP ALANLAR İSE TOPLAM İNŞAAT ALANI 2.000 M2’Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR.

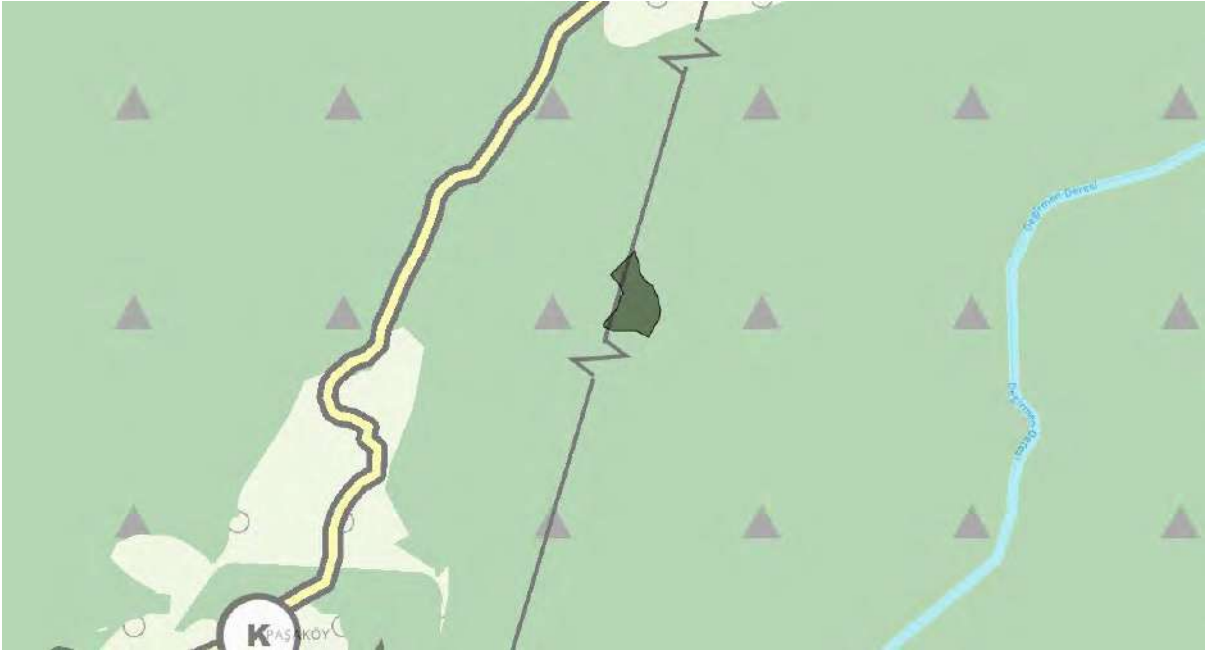
BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: EMSAL=0,10; YENÇOK: 2 KATTIR. KAT YÜKSEKLİKLERİ YÖRESEL, COĞRAFİ KOŞULLAR VE İKLİM KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK BELİRLENİR. BU TESİSLERDE EN FAZLA BİR BODRUM KATI YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDA KONAKLAMA ÜNİTELERİ YER ALAMAZ. BODRUM KATTA YALNIZCA BAKIM VE İŞLETME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ÜNİTELER YER ALABİLİR. AYRI YAPILAR OLARAK DÜZENLENEN KONAKLAMA BİRİMLERİNDE BODRUM KAT SADECE ANA YAPIDA YER ALABİLİR.

**8.16.5** BU ALANLARDA YER ALACAK TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ TEK BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLACAKTIR. BU ALANLARDAKİ KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERHE KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.

**8.16.6** KONAKLAMA TESİSİ İÇİN YETKİLİ İDAREDEDEN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALINMASI SONRASINDA RUHSAT TARİHİNDEN İTİBAREN 1 YIL İÇERİSİNDE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN ALINACAK TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ İLGİLİ İDARESİNE İBRAZ EDİLECEK VE BU PLAN HÜKMÜNÜN YETKİLİ İDARE TARAFINDAN TAKİBİ VE DENETİMİ YAPILACAKTIR.

**8.16.7** 06.05.2022 TARİHİNDEN ÖNCE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN GÖRÜŞ ALMA SÜRECİ BAŞLATILARAK İLGİLİ İDARESİNE YAPILAN EKO TURİZM AMAÇLI İMAR PLANI BAŞVURULARI, EKO TURİZM AMAÇLI ONAYLI İMAR PLANLARINDA EMSAL VE YOĞUNLUK ARTIŞI VE SINIR DEĞİŞİKLİĞİNİ İÇERMİYEN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK BAŞVURULARINA YÖNELİK İŞ VE İŞLEMLER, 06.05.2022 ONAY TARİHLİ EKO TURİZM AMAÇLI ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİNDE BELİRTİLEN KOŞULLAR DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARESİNCE “MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ” KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLİR.





#### **4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**

Değerleme konusu taşınmaz 13.10.2022 onay tarihli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nı kapsamında "Orman Alanı" sınırları içerisinde kalmaktadır.

Yanı sıra Çanakkale İl Özel İdaresi ile kurulan temaslarda; rapora konu parselinde içerisinde bulunduğu Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü, 274 ada 16 ve 17 parseller ve 276 ada 1, 4 parseller için "Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve "Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı hazırlanarak askıya çıkarıldığı, yapılan itirazların reddedilerek 09.08.2024 tarihinde kesinleştiği bilgisi edinilmiştir.

#### **4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER**

Taşınmaz halihazırda boş durumda olup Ayvacık Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemesinde üzerine kayıtlı herhangi bir işlem dosyası bulunmamaktadır.

#### **4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerlemesi yapılan taşınmaz için ruhsat alınmamış olduğundan yapı denetim ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

#### **4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Boş parsel olduğundan Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

#### **4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Değerleme konusu parsel boş durumdadır.

#### **4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Taşınmaz boş durumdadır.

### **4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

#### **4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ**

Rapora konu taşınmazın mülkiyeti 30.11.2022 tarihinde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnş. Taah. Yat. A.Ş.'ye geçmiş olup 30.01.2024 tarihinde ise unvan değişikliği ile malik bilgisi Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak tescil edilmiştir. Bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır. Ayrıca 30.09.2024 tarihi itibarıyla TEDAŞ lehine kamulaştırma şerhi işlendiği görülmüştür. Taşınmazın daha önceki satış ve malik bilgilerine ulaşılamamıştır.

#### **4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ**

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

### **4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER**

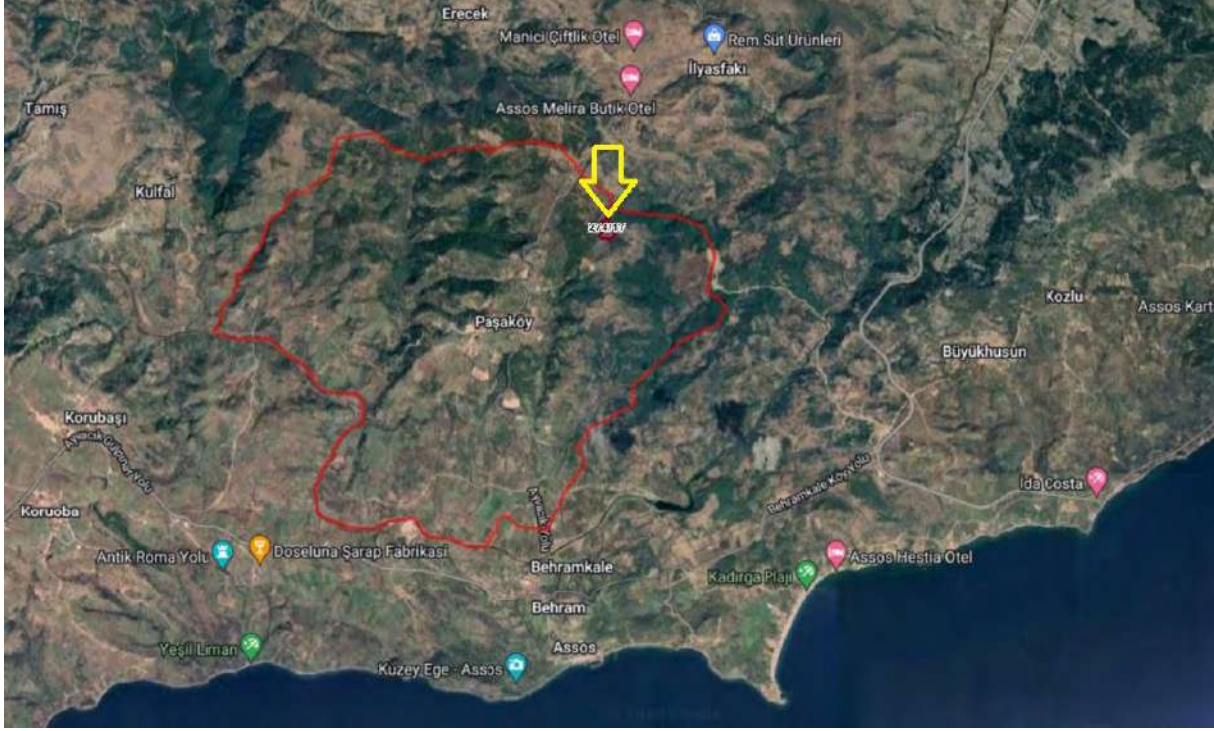
Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.



## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü, Kırmacı Mevkii sınırları içinde yer alan 36.118,39 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip 274 ada 17 nolu parseldir.



Taşınmaz konum olarak, Ayvacık Yolu'na 650 m, Ayvacık İlçe Merkezi'ne 12 km, İzmir Çanakkale Yolu'na 14 km mesafededir. Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede, genellikle çok sayıda boş tarlalar, zeytinlikler ve köy yerleşim yerlerindeki müstakil yapılar ile bağ evleri bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılaşma %5-10 oranındadır.

Bölge orta ve üst gelir grubu tarafından yerleşim yeri ve yatırım amaçlı olarak talep görmektedir. Taşınmaza ulaşım asfalt yol üzerinden sağlanmakta olup özel araçlar ile ulaşım belli bir bölgeye kadar sağlanmaktadır.

## 5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü, Kırmacı Mevkii sınırları içinde yer alan 36.118,39 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip 274 ada 17 nolu parseldir.
- Taşınmazın konumu; Kadastro Müdürlüğünde kadastro paftasından teyit edilmiştir.
- 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Orman Alanı" içerisinde yer almakta iken 09.08.2024 tarihli İl Genel Meclisi kararı ile "Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" olarak belirlenmiştir.
- Parselin köy yollarına cephesi bulunmamaktadır. Ancak kadastral boşluklar dikkate alındığında kadastro yoluna cepheli konumda olduğu değerlendirilmiştir.
- Parsel üzerinde muhtelif sayıda bodur ağaçlar bulunmakta olup yerinde herhangi bir tarımsal faaliyete ya da orman vb. alana rastlanmamıştır.
- Topografik olarak eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir.
- Geometrik olarak amorf bir şekle sahiptir.
- Parsel sınırlarını yerinde belirleyici herhangi bir unsur (tel, çit vb) bulunmamaktadır.
- İncelemeler yerinde ve fakat bölgesel olarak yapılmıştır.

## 5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,



invest

2024/2308



(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkulün lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özelliği ve mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin ve gelişim potansiyeli dikkate alındığında parselin turizm (ekoturizm) amaçlı değerlendirilmesinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

## **6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER**

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkâr davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli



yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar



yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılının kalanında da daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

## 6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

### Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

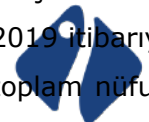
### Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

## 6.3 BÖLGE ANALİZİ

### 6.3.1 ÇANAKKALE İLİ

Çanakkale, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi içinde yer almaktadır. 31 Aralık 2019 itibarıyla Çanakkale ili içerisindeki 12 ilçe ve bu ilçelere bağlı 81 mahallede yaşayan toplam nüfus 542.157 kişidir. Türkiye'de İstanbul ile birlikte, Asya ve Avrupa kıtalarında



bulunan ve dolayısıyla boğazı olan iki ilden biridir. Yüzölçümü 9.817 km<sup>2</sup>'dir. Komşu illeri Edirne, Tekirdağ ve Balıkesir'dir.

1 Şubat 2019 TÜİK verilerine göre 12 İlçe, 23 belediye, bu belediyelerde 81 mahalle, ayrıca 576 köy bulunmaktadır. Türkiye'nin nüfus sıralamasında 40. il olan Çanakkale'de günümüzde bir üniversite vardır. Çanakkale'den diğer şehirlere ulaşım otoyollar ve hava yoluyla sağlanır.

Çanakkale'deki iklim, ilin coğrafyası nedeniyle geçiş niteliği taşısa da yoğunlukla Akdeniz iklimi özelliklerine sahiptir. Anadolu'nun en batı noktası olan Baba Burnu ile Türkiye'nin en batı noktası Gökçeada'daki İncirburnu il sınırları içindedir. Ege Denizi'nde Türkiye'ye ait en büyük adalar olan Bozcaada ve Gökçeada ilçeleri de Çanakkale'ye bağlıdır.

Çanakkale, Cumhuriyetin ilk yıllarında Biga ve Gelibolu sancaklarının kaldırılması ve her ikisinin ortasında bulunan Çanak köyünün il ilan edilmesiyle meydana gelmiştir. 1927 Nüfus sayımında Çanakkale'nin merkez nüfusu sadece 8.500 kişi idi. Eski çağlarda, Hellespontos ve Dardanelles olarak da adlandırılan ilde 3000 yıldan beri yerleşim olduğu bilinmektedir. Bugün bile kalıntıları bulunan Truva (Troia, Troy) Antik kenti M.Ö 2500 yılında büyük bir depremle yıkılmış ve bölge uzun yıllar Lidyalılarca yönetilmiştir. Milattan önce 336 yılında bölgede en önemli güç haline gelen Pers İmparatorluğu Helenizm'i tüm dünyaya yaymak amacındaki Büyük İskender Granikos Çayı (Biga Çayı) kıyılarında büyük bir bozguna uğratılmıştır. Osmanlı Devleti döneminde de Karesioğulları Beyliğinin yıkılması ile ilin bugünkü topraklarının büyük bir bölümü ele geçirilmiş, Bizans'ın sayesinde ilin fethi daha da kolaylaşmış ve Boğazlar ile birlikte kontrol Osmanlı Devleti'ne geçmiştir.

Çanakkale ilinin topraklarının bütününe bakıldığında, üzerinde kurulmuş olduğu yarımada Biga Yarımadası olarak adlandırılır. İl içindeki en kayda değer yükselti Biga Dağları'dır. Biga adının bu denli çok kullanımının sebebi, Cumhuriyet döneminden önce , Osmanlı idari sisteminde Sancağın Biga ilçesi olmasıdır. Yani ilin eski merkezi Biga olup, Cumhuriyet döneminde, kazanılmış olan başarılarından dolayı ilin ismi ve merkezi Çanakkale olarak değiştirilmiştir. İlin isminin kökeni yörede çok gelişmiş olan çanak - çömlek zanaatine dayanır. Şehrin iki simgesi haline gelen Kale-i Sultaniye ile çanakçılık özdeşleşince de şehir Çanakkale olarak adlandırıldı.

Çanakkale, yüzyıllar boyunca farklı toplumların egemenliğinde kalmış, gerek mimarisinde gerek yaşamda onlardan izler taşımaktadır. 70'li yıllardan itibaren yapılmaya başlayan ticari yatırımlarla ildeki geleneksel toplum yapısı yerini hızla modernize bir yapıya bırakmıştır. Ticari yatırımlar ile ulaşım kolaylaşmış ve şehrin görünümünün değişmesi böylece başlamıştır. Bugün Çanakkale Türkiye'nin en modern şehirlerinden biridir. Geniş kaldırımları, temiz caddeleri, bakımlı binaları ile örnek bir şehirdir. Henüz altyapısı tam oturmamışsa da kültürel anlamda Çanakkale ili Türkiye'de önde gelen çevrelerdendir.



Toplumda çekirdek aile yaygındır. Toplum, Göçmenler, Türkmenler, Pomaklar, Yörükler, Çerkezler ve az sayıda Boşnak'tan oluşur.

Yöre mutfağı ise birbirinden lezzetli tatlara sahiptir. Çanakkale mutfağını anlatacak kilit sözcükler; zeytinyağı, zeytin, sardalya, peynir helvası ve keşkek'tir. Adalar bağcılık ve şarapçılık konusunda başı çekmektedir.

İl, eğitim bakımından halkına Türkiye ortalamasının oldukça üstünde bir hizmet sunar. İl sınırları içinde 2 Fen Lisesi, 10 Anadolu Lisesi, 2 Sosyal Bilimler Lisesi ve birçok Mesleki lise bulunur. Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi (ÇOMÜ) bünyesinde 9 fakülte, 2 yüksekokul ve 2 enstitü bulunur ve 20,000 öğrenciye eğitim verir. Halkın %8,0'i üniversite mezunudur. İlköğretimlerde okullaşma oranı %100'dür. Okuryazarlık oranı (2000 Nüfus verilerinde) %90 olarak açıklanmış, fakat geçen zaman içerisinde oranın %99 olduğu sanılmaktadır. İlçede 75.000'e yakın öğrenci bulunur. İlde derslik başına düşen öğrenci sayısı 20'dir.

Çanakkale ile birçok ilçesi tarihi ve doğal güzellikler bakımından oldukça zengin olmasına rağmen, bölge olması gerekenden oldukça az turist çekmektedir. İl merkezinin çevresinde bulunan yerlerin hemen hemen her yeri sit alanı ilan edilmiştir. Çanakkale'nin büyümemesinin asıl sebeplerinden biri de budur. Birçok alan yerleşime kapalıdır.

### **6.3.2 AYVACIK İLÇESİ**

Ayvacık ilçesi 83 km'lik sahil şeridiyle Çanakkale'nin en uzun sahil kesimlerinden birine sahiptir. Yüzölçümü 874 km<sup>2</sup> olan ilçenin % 52'si ormanlıktır. Denizden yüksekliği 270 metredir. İlçenin ovaları Tuzla Kösedere ve Babakale ovalarıdır. Dağları, denize paralel olarak uzandığından, sahil şeridinde olağanüstü güzel koylar birbirini izlemektedir. Son yıllarda yoğun ilgi gören bu koylar, turizm için cazibe merkezidir.

Ayvacık ilçesinin Edremit Körfezi'ne bakan güney kıyısı Akdeniz ikliminin etkisini gösterirken, iç kısımlar Marmara ikliminin etkisindedir. Yerli ve yabancı gezginlerin her zaman ilgisini çeken Assos antik kenti, Gülpınar Apollon Kutsal Alanı; son yıllarda büyük kentlerden gelenlerin yerleştiği Behramkale, Adatepe, Yeşilyurt gibi köyler, Osmanlı'nın ilk dönem mimari yapılarını barındıran Tuzla, Babakale köyleri, Anadolu'nun aynı zamanda Asya kıtasının en uç noktası olan Bababurnu gibi özel yöreler Ayvacık ilçesini çok özel kılmaktadır. Turizmin yanı sıra zeytincilik ve zeytinyağı üretimi, halı dokumacılığı, peynir ve hayvancılık önemli gelir kaynakları arasındadır. Yöre halkı, oldukça zengin bir kültür yapısına sahiptir.

Özellikle son 5 yılda Ayvacık İlçesi ve Assos Bölgesi'nde yer alan tarıma uygun olmayan parsellerde ekoturizm imarı ile yeni konut ve turizm alanları oluşturulmuş ve bu doğrultuda bazı projeler hayata geçirilmiş ve birçok projenin de planlaması yapılarak lansmanı gerçekleştirilmiştir. Turizm amaçlı yatırımların gelecek dönemde bölgede daha önemli olacağı değerlendirilmekte olup bölgenin birçok firma tarafından bu yönde tercih edildiği bilinmektedir.



## 6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu etkenler:

- Ana yola yakın konumda olması,
- Kadastral yola cepheli olması,
- Taşınmazın yüzölçümü büyüklüğünün birçok faaliyete uygun olması,
- Köy ve İlçe merkezine yakın konumda olması,
- Bölgenin doğal güzelliği ve manzaraya sahip olması,
- Ekoturizm/Kırsal Turizm Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın onaylanmamış olması.

### Olumsuz etkenler:

- Parselin eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahip olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

## 6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

1. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Büyükhusun Mahallesi'nde, denize 350 m mesafede yer alan 54.537,48 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan, kadastral yola cepheli, Eko Turizm İmarı için uygun olduğu beyan edilen deniz manzaralı tarla 260.000.000,-TL (4.767,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Taşınmazın konumu dikkate alındığında yüksek şerefiyelidir. (Emlak Ofisi: 0532 178 13 17)
2. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Büyükhusun Mahallesi'nde yer alan 30.500 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan, kadastral yola cepheli, Eko Turizm İmarı için uygun olduğu beyan edilen deniz manzaralı tarla 75.000.000,-TL (2.459,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Kadastral yola cepheli olduğu beyan edildiğinden yüksek şerefiyelidir. (Emlak Ofisi: 0546 538 46 54)
3. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Ahmetçe Mahallesi'nde yer alan 55.763,56 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan, kadastral yola cephesi bulunmayan, Eko Turizm İmarı için uygun olduğu beyan edilen deniz manzaralı tarla 170.000.000,-TL (3.049,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Konumu dikkate alındığında yüksek şerefiyelidir. (Emlak Ofisi: 0532 657 97 58)
4. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Ahmetçe Mahallesi'nde yer alan 15.174,28 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan, asfalt yola cepheli, Eko Turizm İmarlı olduğu beyan edilen manzarası bulunmayan tarla 49.000.000,-TL (3.229,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Konumu ve yüzölçümü büyüklüğü itibariyle proje geliştirmek için yetersiz büyüklüğüne sahip olması dikkate alındığında düşük, asfalt



yola cepheli olması dikkate alındığında ise yüksek şerefiyelidir. (Emlak Ofisi: 0544 313 17 00)

- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Paşaköy Mahallesi'nde yer alan, toplam 5.001,73 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan, kadastral yola cepheli, Eko Turizm imarının belgesinin alındığı belirtilen, deniz manzaralı tarla 13.500.000,-TL (2.699,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Yüzölçümü büyüklüğü itibariyle proje geliştirmek için yetersiz büyüklüğüne sahip olması dikkate alındığında düşük, kadastral yola cepheli olması dikkate alındığında ise yüksek şerefiyelidir. (Emlak Ofisi: 0545 300 17 00)

## 7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

**Pazar yaklaşımı** varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

**Gelir yaklaşımı**, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

**Maliyet yaklaşımı**, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.



Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.

## 8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

#### PARSEL / ARSA EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	54.537	30.500	55.764	15.174	5.001,73
İstenen Fiyat (TL)	260.000.000	75.000.000	170.000.000	49.000.000	13.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	249.860.000	71.250.000	161.500.000	46.550.000	12.850.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	4.581	2.336	2.896	3.068	2.569
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	-55%	-10%	-25%	-20%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	-10%	-10%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-55%	-10%	-25%	-30%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	2.061	2.102	2.172	2.148	2.312
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	2.160				

Emsallere ilişkin düzeltme notlarımız aşağıdaki gibidir.

- Emsaller manzaraları ve konumları dikkate alındığında 1, 2, 3 ve 4 nolu emsaller daha yüksek şerefiyeye sahip olup sırasıyla %55, %10, %25, %20 düzeltme uygulanmıştır. Emsal 5'in ise konum olarak benzer şerefiyeye sahip olduğu değerlendirilmiştir.





- Emsaller alan olarak değerlendirildiğinde genel olarak alan büyüdükçe birim değer düşmektedir. Bu doğrultuda alanı 30.000 m<sup>2</sup> ve daha büyük olan 1, 2 ve 3 nolu emsallere alan düzeltilmesi uygulanmamış olup alanı küçük olan 4 ve 5 nolu emsaller ise %10 şerefiyeli yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- Emsaller ekoturizm imarlı ya da ekoturizm amaçlı başvuruları tamamlanmış parseller olup tamamı benzer şerefiyeli değerlendirilmiştir.<sup>4</sup>
- Kamulaştırmaya konu alan büyük oranda geçiş hakkı olduğundan ve parselin tasarrufuna herhangi bir engel teşkil etmeyeceği değerlendirilerek bu hususta herhangi bir düzeltme yapılmamıştır.
- Emsallerin tamamında %4-5 pazarlık uygulanmıştır.

### 8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen arsa m<sup>2</sup> birim değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	PIYASA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PIYASA DEĞERİ (TL)
274	17	2.160	36.118,39	78.015.722	<b>78.000.000</b>

### 8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

<sup>4</sup> Ekoturizm imarı parselin brüt alanı üzerinden %10 mertebesinde yapılaşma imkanı sağlamakta olup bu nedenle uygulama esnasında parsellerden kesinti yapılmadığından düzeltme yapılmaması uygun görülmüştür.

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Ancak halihazırda taşınmazın planları onaylanmış olsa da üzerinde geliştirilecek projelere ilişkin detay çalışmalarının yapılmamış olması sebebiyle bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

### **8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmaz üzerinde yapı olmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

### **8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

Kullanılan yöntemle göre ulaşılan tarla değeri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

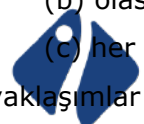
<b>DEĞERLEME YÖNTEMİ</b>	<b>ULAŞILAN DEĞER</b>
Pazar Yaklaşımı	78.000.000 TL

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,



(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti”

Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4’te ise “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Rapor içeriğinden de anlaşılacağı üzere taşınmazların değerinin takdirinde sadece pazar yaklaşımı yönteminden yararlanabilmiş olup nihai değer olarak da pazar yaklaşımı ile bulunan bu değer esas alınmıştır.

#### **8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR**

Parsel üzerinde geliştirilecek proje ile ilgili bilgi edinilememiştir.

#### **8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

#### **8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

#### **8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI**

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

## 9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.01.2023	2022/5019	14.450.000	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
29.09.2023	2023/3183	27.100.000	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
15.02.2024	2023/3684	30.000.000	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
20.07.2024	2024/1127	54.680.000	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

## 10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre 30.09.2024 tarihi itibarıyla takdir edilen değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	78.000.000,-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	85.800.000,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %10 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 28 Kasım 2024 (İlk rapor tarihi: 08 Kasım 2024)

(Ekspertiz tarihi: 07 Kasım 2024)

Saygılarımızla,  
**INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

*e-imzalıdır.*

**İbrahim Enis ERGÜN**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 917035)



**invest**

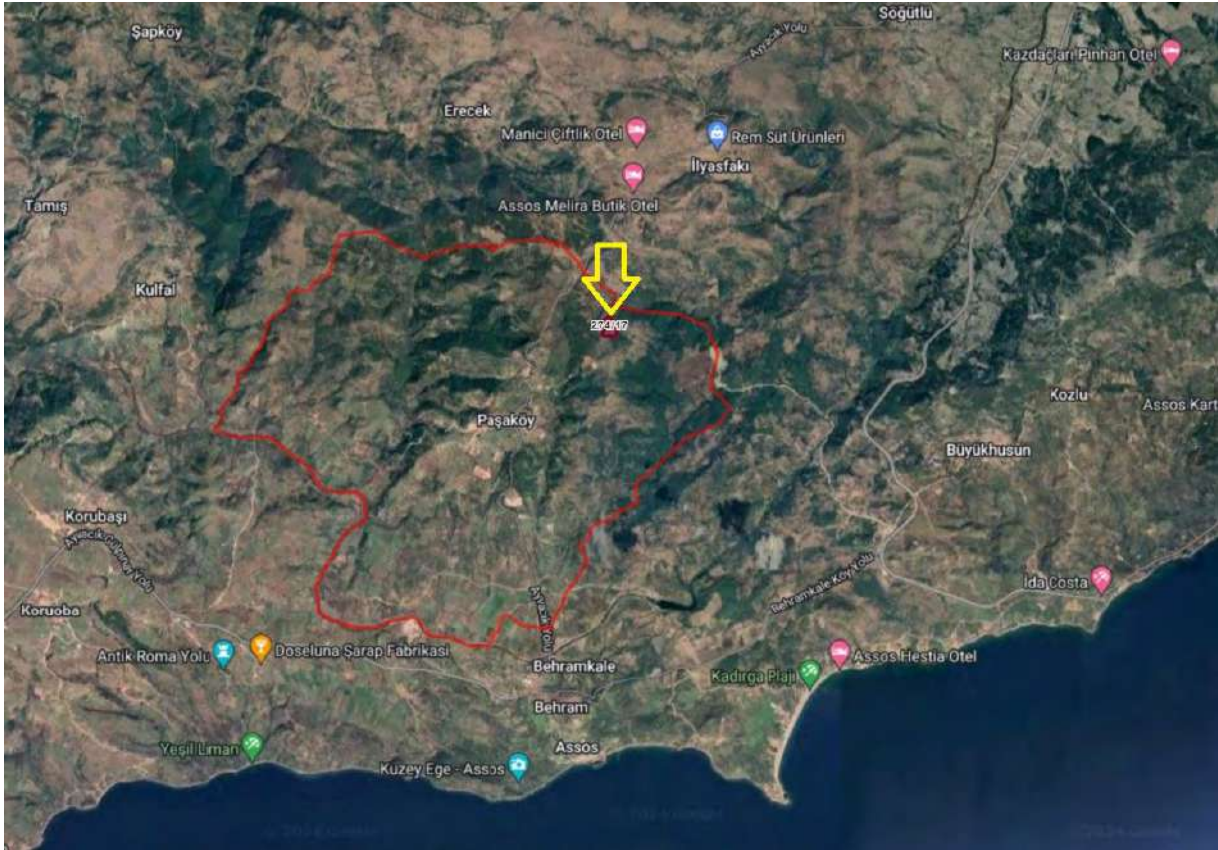
2024/2308

*e-imzalıdır.*

**Halil Sertaç GÜNDOĞDU**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 401865)

*e-imzalıdır.*

**M. Mustafa YÜKSEL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No:401651)





**Öznitelik Bilgisi**

Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Çanakkale
İlçe	Ayvacık
Mahalle/Köy	Paşaköy
Mahalle No	153732
Ada	274
Parsel	17
Tapu Alanı	36.118,39
Nitelik	Tarla
Mevkii	Kırmacı
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	116-C-22-B-3;11

Favorilere ekle













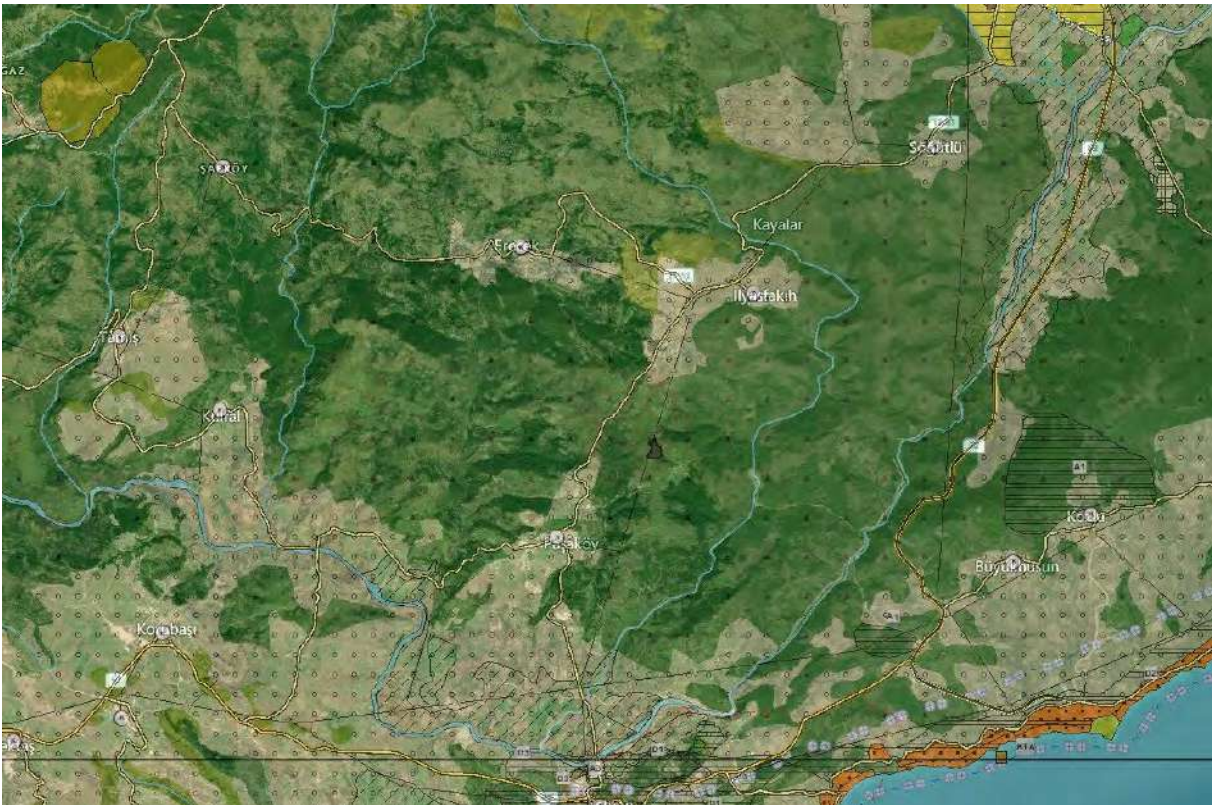
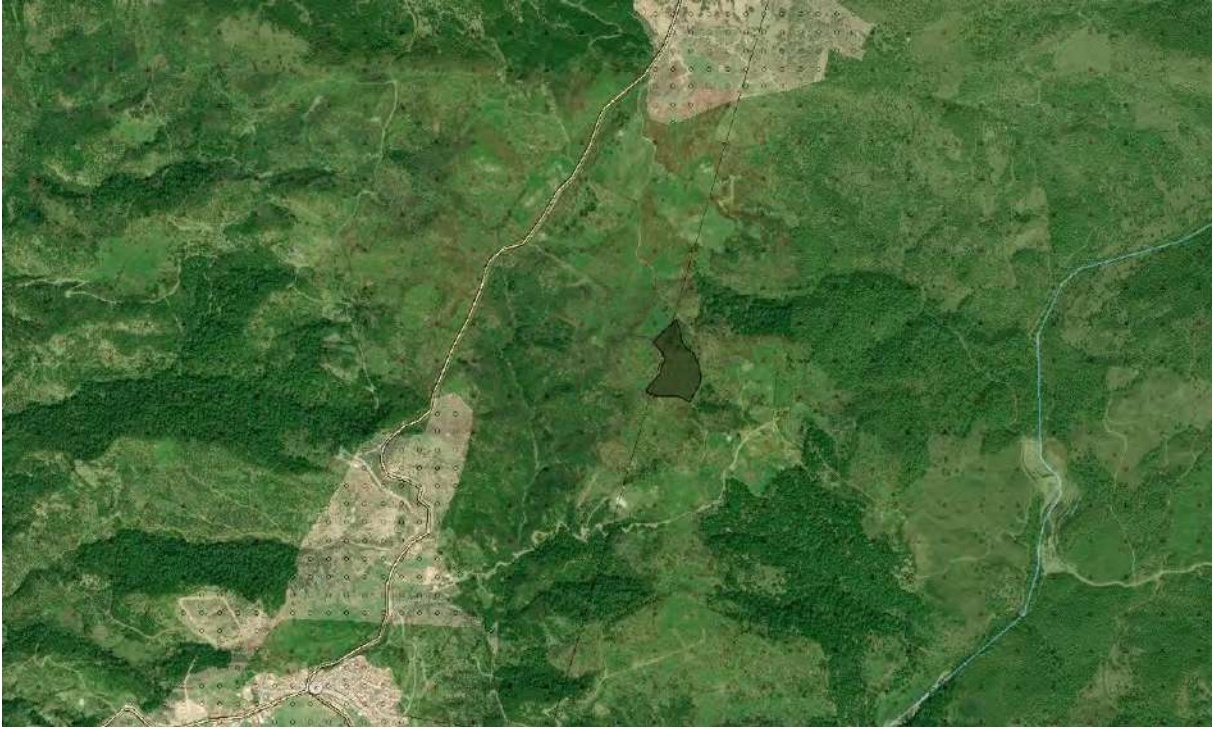


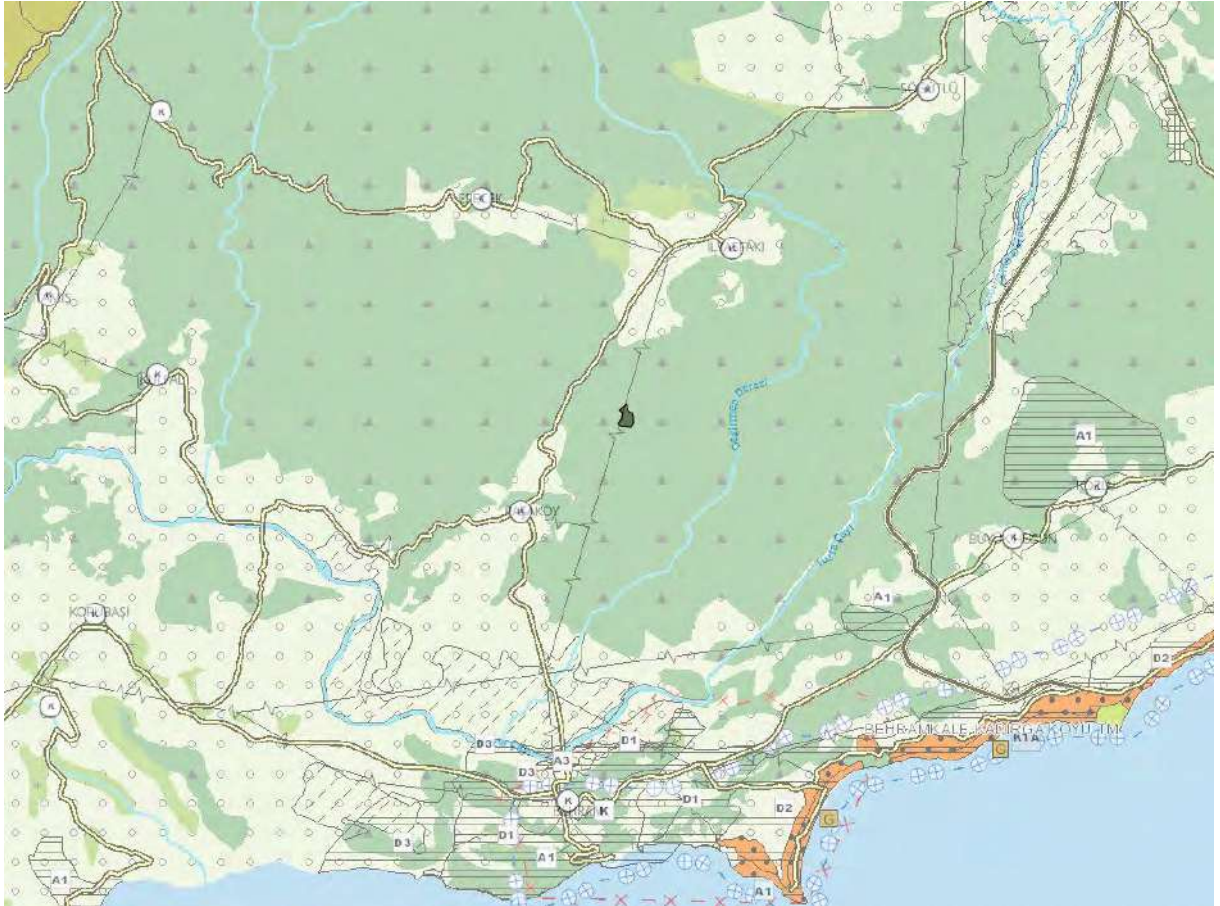
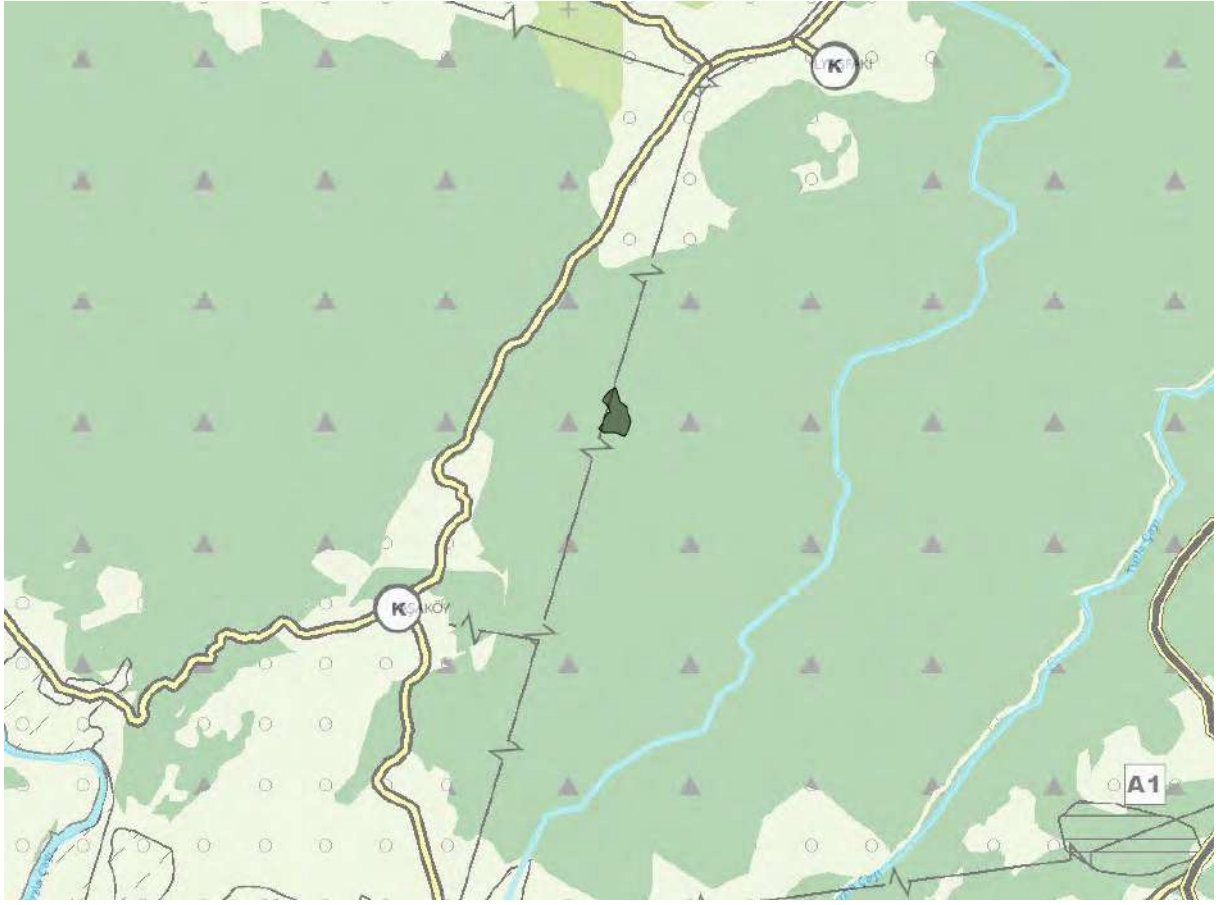




**invest**

2024/2308





**invest**

2024/2308



## GÖSTERİM

### İDARİ SINIRLAR

- İL SINIRI
- İLÇE SINIRI
- PLAN ÇIKMA SINIRI

### İDARİ MERKEZLER

- İL MERKEZİ
- İLÇE MERKEZİ
- BELDE MERKEZİ

### ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI

- TURİZM MERKEZİ/KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ
- ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
- ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ
- Diğer özel kanunlarla belirlenen alan sınırları

### KORUNACAK ALANLAR

- 1 DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 2 DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 3 DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 1 DERECE DOĞAL SİT ALANI
- 2 DERECE DOĞAL SİT ALANI
- 3 DERECE DOĞAL SİT ALANI
- KENTSEL SİT ALANI
- TARİHİ SİT ALANI
- ULU SLARARASI SÖZLEŞMELERLE BELİRLENEN KORUMA ALAN SINIRI
- MİLLİ PARK
- TABİAT PARKI ALANI
- ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ
- YABAN HAYATI KORUMA VE GELİŞTİRME ALANI

### ARAZİ KULLANIMI

#### YERLEŞME ALANLARI

- KENTSEL GELİŞME ALANI
- KENTSEL MÜSKÜN (YERLEŞİK) ALANI
- KIRSAL YERLEŞİK ALAN

### ÇALIŞMA ALANLARI

- MERKEZİ İŞ ALANI (M.A.) (1. DERECE MERKEZ)
- TALI MERKEZ (2. VE 3. DERECE MERKEZLERİ)
- SANAYİ VE DEPOLAMA BÖLGESİ
- KENTSEL SERVİS ALANI
- LOJİSTİK BÖLGESİ
- TERCİHLİ KULLANIM BÖLGESİ
- TURİZM BÖLGESİ
- GÖNÖBRLİK TURİZM
- EKOTURİZM
- SAĞLIK TURİZMİ
- GOLF TURİZMİ

### BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK KORUNAN ALANLAR

- TARIM ALANI
- SULAMA ALANI
- ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK ALANI
- ORMAN ALANI
- MERA ALANI
- DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN

### SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL VE SPOR ALANI
- ÜNİVERSİTE ALANI
- MESİRE ALANI

### YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNAN ALANLAR

- İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK KORUMA ALANI
- İÇME VE KULLANMA SUYU KISA MESAFELİ KORUMA ALANI
- İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI
- İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI

- SULAK ALAN BÖLGESİ
- SULAK ALAN TAMPON BÖLGESİ
- SULAK ALAN EKOLOJİK ETİKLENME BÖLGESİ

### TEKNİK ALTYAPI

#### ULAŞIM

##### KARAYOLLARI

- ERİŞİME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)
- BİRİNCİ DERECE YOL
- İKİNCİ DERECE YOL
- ÜÇÜNCÜ DERECE YOL

##### DEMİRYOLLARI

- DEMİRYOLU
- HIZLI TREN HATTI

##### DENİZYOLLARI

- DENİZ ULAŞIM BAĞLANTILARI
- TERSANE
- KIYI TESİSLERİ ALANI

##### HAVAYOLLARI

- HAVAAALANI

##### ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

- ENERJİ ÜRETİM ALANI
- BORU HATTI
- ENERJİ NAKİL HATTI

##### SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- ATIKSU TESİS ALANI
- KATI ATIK TESİSLERİ ALANI (BİSALTIMA, BERTARAF, İŞLEME, TRANSFER VE DEPOLAMA)
- SU YÜZEYLERİ (DENİZ - BARAJ - GÖL - GÜLET - AKARSU)

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü  
Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

4.35. SULAMA ALANLARI: 3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLEMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNU UYARINCA, SULAMAYA AÇILAN VEYA PROJELERİ BİTİRİLMİŞ OLUP SULAMA YATIRIMLARINA BASIYANAN VE DEVAM EDEN ALANLARDIR.

4.36. ORMAN ALANLARI: 6831 SAYILI ORMAN KANUNU UYARINCA BELİRLENMİŞ/BELİRLENECEK ALANLARDIR. BULUNDUKLARI YÖRENİN DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE AĞAÇLANDIRILMASI PROJELENDİRİLEN ALANLAR DA BU KAPSAMDADIR.

4.37. Z-B ALANLARI: 6831 SAYILI ORMAN KANUNU NUN 2. MADDESİNİN (B) BENDİNE GÖRE, ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILMIŞ ALANLARDIR.

4.38. MESİRE ALANLARI: 6831 SAYILI "ORMAN KANUNU"NA GÖRE TESPİT VE TESCİL EDİLMİŞ VEYA EDİLECEK SAHALARDIR.

4.39. ASKERİ YASAK VE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİ: 2565 SAYILI "ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU" KAPSAMINDA KALAN ALANLARDIR.

4.40. MADEN ALANLARI: 3213 SAYILI "MADEN KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TABİ OLAN VE GRUPLARA AYRILARAK TANIMLANMIŞ MADEN ALANLARI, MADENLERİN İŞLETME TESİSLERİ, GEÇİCİ TESİSLER İLE MADEN OCAKLARININ YER ALDIĞI ALANLARDIR.

4.41. SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM ALANLARI: T.C. GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI'NIN KOORDİNASYONUNDA OLUŞTURULAN KOMİSYONCA, SU ÜRÜNLERİNİ ÜRETMEK VE YETİŞTİRMEK İÇİN 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" VE BU KANUN UYARINCA ÇIKARTILAN MEVZUATTA BELİRTİLEN ALANLAR DIŞINDA, BELİRLENEN/BELİRLENECEK OLAN SAHALARIDIR.

4.42. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR: MİLLİ PARKLAR, TABİAT KORUMA ALANLARI, TABİAT PARKLARI, TABİAT ANITLARI, YABAN HAYATI GELİŞTİRME SAHALARI, TURİZM MERKEZLERİ, KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ, ÖZELLEŞTİRME KAPSAM VE PROGRAMINDAKİ ALANLAR VB. ÖZEL KANUNLARA TABİ YA DA PLANLAMA YETKİLERİ FARKLI KURUMLARA AİT OLAN ALANLARDIR.

4.43. SİT ALANLARI: 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" VE 644 SAYILI "ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME UYARINCA" İLAN EDİLMİŞ/EDİLECEK; TARİH ÖNCESİNDEN GÜNÜMÜZE KADAR GELEN ÇEŞİTLİ MEDENİYETLERİN ÜRÜNÜ OLUP, YAŞADIKLARI DEVİRLERİN SOSYAL, EKONOMİK, MİMARİ VE BENZERİ ÖZELLİKLERİNİ YANSITAN KENT VE KENT KALINTILARI, KÜLTÜR VARLIKLARININ YOĞUN OLARAK BULUNDUĞU SOSYAL YAŞAMA KONU OLMUŞ VEYA ÖNEMLİ TARİHSEL OLAYLARIN GEÇTİĞİ YERLER VE BELİRLENEREK TABİAT ÖZELLİKLERİ İLE KORUNMASI GEREKLİ GÖRÜLEN ALANLARDIR.

4.43.1. ARKEOLOJİK SİT ALANLARI: İNSANLIĞIN VAROLUŞUNDAN GÜNÜMÜZE KADAR ULAŞAN ESKİ UYGARLIKLARIN YER ALTINDA, YER ÜSTÜNDE VE SU ALTINDAKİ ÜRÜNLERİNİ, YAŞADIKLARI DEVİRLERİN SOSYAL, EKONOMİK VE KÜLTÜREL ÖZELLİKLERİNİ YANSITAN HER TÜRLÜ KÜLTÜR VARLIĞININ YER ALDIĞI YERLEŞMELER VE ALANLARDIR.



**T.C.**  
**ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ**  
**İl Genel Meclisi**

<b>DÖNEM</b> : 2024	<b>OTURUM</b> : 1	
<b>TOPLANTI</b> : Ocak	<b>KARAR NO</b> : 2	
<b>BİRLEŞİM</b> : 2	<b>KARAR TARİHİ</b> : 03.01.2024	
<b>K A R A R</b>		
<p>Çanakkale İl Genel Meclisi, 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 12. maddesi ve İl Genel Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 6. maddesi gereğince; 03.01.2024 Çarşamba günü saat 17.00'da Meclis Başkanı Nejat ÖNDER başkanlığında çoğunluğun iştiraki ile toplandı.</p> <p>Gündemin beşinci maddesinde yer alan "Komisyon raporlarının görüşülmesi" başlıklı maddesinin görüşülmesi sırasında "İlimiz Ayvacık İlçesi Paşaköy Köyü 274 ada 16, 17 parseller ve 276 ada 1, 4 parseller için hazırlanan "Turizm Alanı" amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve "Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı" hakkındaki İmar ve Bayındırlık Komisyonunun raporları okundu ve görüşmeye açıldı;</p> <p>Yapılan görüşme ve müzakere sonucunda; İlimiz Ayvacık İlçesi Paşaköy Köyü 274 ada 16, 17 parseller ve 276 ada 1, 4 parseller için hazırlanan "Turizm Alanı" amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve "Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının <b> kabulüne,</b></p> <p>İl Genel Meclisinin 03 Ocak 2024 tarihli birleşiminde yapılan işaretle oylama sonucunda, yukarıda yazılı kararın aynen onayına (18) kabul, Ömer AR, Güneş PEHLİVAN, İsmail GÜRSES, Nizamettin AKÇA, Zeki SEZER, Sadık GÖĞÜSGEREN, Levent İREZ, Hakkı SEZEN, Ali Şinasi TINAZ, Erdinç CEYHAN, Hüseyin Aşkın GÜLŞEN, Ali Rıza SAYIN, Nihat ÖNER ve Ali Özkan ALDEMİR'in (14) red, Recai ERTAN'ın çekimser oyu ve oy çokluğu ile karar verildi.</p>		
<b>İl Genel Meclis Başkanı</b> <b>Nejat ÖNDER</b>	<b>Kâtip Üye</b> <b>Halil ÖZER</b>	<b>Kâtip Üye</b> <b>Recai ERTAN</b>

T.C.  
**ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ**  
İl Genel Meclisi

<b>DÖNEM</b> : 2024	<b>OTURUM</b> : 1
<b>TOPLANTI</b> : Ağustos	<b>KARAR NO</b> : 192
<b>BİRLEŞİM</b> : 5	<b>KARAR TARİHİ</b> : 09.08.2024

**K A R A R**

Çanakkale İl Genel Meclisi, 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 12. maddesi ve İl Genel Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 6. maddesi gereğince; 09.08.2024 Cuma günü saat 16.00'da Meclis Başkanı Halil ERTUĞRUL başkanlığında çoğunluğun iştiraki ile toplandı.

Gündemin beşinci maddesinde yer alan "Komisyon raporlarının görüşülmesi" başlıklı maddesinin görüşülmesi sırasında "5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 15. maddesi gereğince yeniden görüşülmek üzere iade edilen; İl Genel Meclisinin 04.06.2024 gün ve 106 nolu kararının tekrar görüşülmesi" hakkındaki İmar ve Bayındırlık Komisyonunun raporları okundu ve görüşmeye açıldı;

Yapılan görüşme ve müzakere sonucunda; "İlimiz Ayvacık İlçesi Paşaköy Köyü 274 ada 16, 17 parseller ve 276 ada 1, 4 parseller için hazırlanan "Turizm Alanı" amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve "Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına" yapılan **itirazın reddine,**

İl Genel Meclisinin 09 Ağustos 2024 tarihli birleşiminde yapılan işaretle oylama sonucunda, yukarıda yazılı kararın aynen onayına (23) kabul, İyi Partinin (2) red oyu ve oy çokluğu ile karar verildi

**İl Genel Meclis Başkanı**  
Halil ERTUĞRUL

**Kâtip Üye**  
Caner ŞAHİN

**Kâtip Üye**  
Tamer YAYLA

Aslı Gibidir  
19.08.2024

#### **“8.16. EKO-TURİZM ALANLARI**

**8.16.1** BU PLAN İLE BELİRLENEN VEYA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENEBİLECEK OLAN BU ALANLARDA; TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLAN, EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK BUTİK OTELLER, ÖZEL KONAKLAMA TESİSLERİ VE KIRSAL TURİZM TESİSLERİ İLE BUNLARA BÜTÜNLEŞİK SPOR TESİSLERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR.

**8.16.2** EKO-TURİZM ALANLARI İÇİN ÖNCELİKLE YETKİLİ İDAREYE BAŞVURULUR. YETKİLİ İDARENİN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA BAKANLIĞA BAŞVURU ÖNCESİNDE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

**8.16.3** YAPILACAK YAPILARDA DOĞAL YAPI VE GELENEKSEL MİMARİ DOKUNUN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.

**8.16.4** EKO-TURİZM ALANI OLARAK BELİRLENEBİLECEK ALANLARDA MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ=15.000 M<sup>2</sup>'DİR. BU ALANLARIN % 45'LİK KISMININ ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK UYARINCA UMUMİ VE KAMU HİZMET ALANLARINA AYRILMASI ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: MAKS. EMSAL=0,10; MAKS. BİNA YÜKSEKLİĞİ 2 KATTIR. KAT YÜKSEKLİKLERİ YÖRESEL, COĞRAFİ KOŞULLAR VE İKLİM KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK BELİRLENİR. BU TESİSLERDE EN FAZLA BİR BODRUM KATI YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDA KONAKLAMA ÜNİTELERİ YER ALAMAZ, YALNIZCA SERVİS ALANI OLARAK KULLANILABİLEN BU ALANLAR, EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. AYRI YAPILAR OLARAK DÜZENLENEN KONAKLAMA BİRİMLERİNDE BODRUM KAT SADECE ANA YAPIDA YER ALABİLİR.

**8.16.5** BU ALANLARDA YER ALACAK TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ TEK BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLACAKTIR. BU ALANLARDAKİ KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERHE KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.” hükümlerinin,

#### **“8.16. EKO-TURİZM ALANLARI**

**8.16.1.** BU PLAN İLE BELİRLENEN VEYA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENEBİLECEK OLAN BU ALANLARDA; TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN, EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK KIRSAL TURİZM TESİSLERİ İLE BUNLARA HİZMET VEREN SPOR TESİSLERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YER ALACAK KONAKLAMA TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA “KIRSAL TURİZM TESİSLERİ” OLARAK BELGELENDİRİLECEKTİR.

**8.16.2.** EKO-TURİZM ALANLARI İÇİN ÖNCELİKLE İMAR PLANINI ONAYLAMAYA YETKİLİ İDAREYE BAŞVURULUR. BAŞVURULARIN DEĞERLENDİRİLEBİLMESİ İÇİN YETKİLİ İDARECE BAKANLIK/ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ DAHİL İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR

**8.16.3.** YAPILACAK YAPILARDA DOĞAL YAPI VE GELENEKSEL MİMARİ DOKUNUN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.

**8.16.4.** EKO-TURİZM ALANI OLARAK BELİRLENEBİLECEK ALANLARDA UYGULAMA ÖNCESİ TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 15.000 M2 OLACAKTIR. BU ALANLARDA UYGULAMALAR ADA BAZINDA YAPILACAK, ALANIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜNÜN EN AZ %30'LUK BÖLÜMÜ, YAPI YAPILMAYACAK ŞEKİLDE AÇIK ALAN OLARAK PLANLANACAKTIR. BU ALANLARDA MİN. İFRAZ ŞARTI 10.000 M2'DİR. 20.000 M2 ÜZERİNDE BÜYÜKLÜĞE SAHİP ALANLAR İSE TOPLAM İNŞAAT ALANI 2.000 M2'Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: EMSAL=0,10; YENÇOK: 2 KATTIR. KAT YÜKSEKLİKLERİ YÖRESEL, COĞRAFİ KOŞULLAR VE İKLİM KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK BELİRLENİR. BU TESİSLERDE EN FAZLA BİR BODRUM KATI YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDA KONAKLAMA ÜNİTELERİ YER ALAMAZ. BODRUM KATTA YALNIZCA BAKIM VE İŞLETME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ÜNİTELER YER ALABİLİR. AYRI YAPILAR OLARAK DÜZENLENEN KONAKLAMA BİRİMLERİNDE BODRUM KAT SADECE ANA YAPIDA YER ALABİLİR.

**8.16.5.** BU ALANLARDA YER ALACAK TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ TEK BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLACAKTIR. BU ALANLARDAKİ KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERHE KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.

**8.16.6.** KONAKLAMA TESİSİ İÇİN YETKİLİ İDAREDEN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALINMASI SONRASINDA RUHSAT TARİHİNDEN İTİBAREN 1 YIL İÇERİSİNDE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN ALINACAK TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ İLGİLİ İDARESİNE İBRAZ EDİLECEK VE BU PLAN HÜKMÜNÜN YETKİLİ İDARE TARAFINDAN TAKİBİ VE DENETİMİ YAPILACAKTIR.

**8.16.7.** 06.05.2022 TARİHİNDEN ÖNCE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN GÖRÜŞ ALMA SÜRECİ BAŞLATILARAK İLGİLİ İDARESİNE YAPILAN EKO TURİZM AMAÇLI İMAR PLANI BAŞVURULARI, EKO TURİZM AMAÇLI ONAYLI İMAR PLANLARINDA EMSAL VE YOĞUNLUK ARTIŞI VE SINIR DEĞİŞİKLİĞİNİ İÇERMİYEN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK BAŞVURULARINA YÖNELİK İŞ VE İŞLEMLER, 06.05.2022 ONAY TARİHLİ EKO TURİZM AMAÇLI ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİNDE BELİRTİLEN KOŞULLAR DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARESİNCE "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLİR." şeklinde düzenlenmiştir.



T.C.  
**ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ**  
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

28.11.2024

Sayı : E-50472007-115.01.02-101828  
Konu : Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü, 274 Ada 17  
Parsel Hk.

Sayın Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. Vekaleten Furkan ÇİFTÇİ

İlgi : 27.11.2024 tarih ve 36314 sayılı ile idaremizde kayıtlı dilekçe.

İlgi dilekçe ile Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü sınırları içerisinde yer alan 274 ada 17 parselin şirketinize ait olduğu bildirilmiş olup; söz konusu parselinizin de içinde olduğu "Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü, 274 ada 16, 17 parseller ve 276 ada 1 ve 4 parseller için hazırlanan "Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve "Eko Turizm /Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın onaylanıp onaylanmadığına ilişkin bilgi, onaylandıysa ilgili tarih ve sayısı ile parsellerinizin imar koşulları ile ilgili güncel bilgilerin tarafınıza verilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede Çanakkale İli Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü 274 ada 16, 17 ve 276 ada 1, 4 parsel numaralı taşınmazlar için hazırlanan "Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve "Eko Turizm/ Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi İl Genel Meclisi'nin 03.01.2024 tarih ve 2 sayılı kararı ile onaylanmış olup; otuz günlük askı süresi içerisinde onaylı imar planlarına bir adet itiraz olmuştur. 09.08.2024 tarih ve 192 sayılı İl Genel Meclisi kararı ile söz konusu planlara yapılan itiraz reddedilmiş ve planlar kesinleşmiştir.

"Eko Turizm /Kırsal Turizm Tesis Alanı" olarak belirlenmiş planda yapılanma koşulları Ayrık nizam, Emsal=0,10; Yençök: 7,50 metre 2 kattır.

Bilgilerinize rica ederim.

Semra **ÇOŞKUN ERGİN**  
Şehir Plancısı

BELGENİN ASLI  
ELEKTRONİK İMZALIDIR

Mehmet **GÖKTAŞ**  
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürü V.

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: E2H5G9-X/b/1Y-rpNS3C-0k31gY-2q18bLtv Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ehyt>

Barbaros Mah. Atatürk Cad. Bölge Trafik Yarı  
Telefon No: (286)220 00 22 Faks No: (286)218 10 53  
e-Posta: İnternet Adresi: [www.icisleri.gov.tr](http://www.icisleri.gov.tr)  
Kep Adresi: [icisleribakanligi@hs01.kep.tr](mailto:icisleribakanligi@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Semra **ÇOŞKUN ERGİN**  
Şehir Plancısı  
Telefon No:





**Kayıt Oluşturan: HASAN İNANÇ KABADAYI ( EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)**

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	İkna/İzalemez	Ada/Parsel:	274/17
Taşınmaz Kimlik No:	70847694	AT Yüzölçümü(m2):	30118.39
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/AVRUPA	Bağimsiz Bölüm Niteliği:	
Katlı/Alt:	Ayvacak/ÇANAKKALE	Regülasyon Bölüm Niteliği:	
Mülkiyetin Kaynağı:	FUŞAADIY Kayıt	Bağimsiz Bölüm Niteliği:	
Mevki:	KERVAÇI	Emlak Kuruluş/Bölge:	
Çizim/Sayı/No:	17/1686	Alan Payı/Porsenta:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Alan Taşınmaz Niteliği:	TABLA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sıra No	KİMLİK	İT Birliği No	Hisseli Pay / Payda	Mevkile	Toplam Mevki	Edinme Sebabi - Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yevmiye
29294888	(SN:800046) EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	30118.39	30118.39	Tüzel Kişinin Üçüncü Dereceki İht. 30.01-2024	

1 / 2

						1107	
--	--	--	--	--	--	------	--

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yevmiye
Serh	AYVACIK ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 30/09/2024 tarih 2024/327 ESAS sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik).	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Ayvacak/ÇANAKKALE) - 07-10-2024 15:41 - 11083	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wQnBuNzAS9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2







Düzenlenme Tarihi: 1.07.2021

Belge No: 917035

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

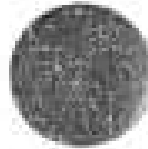
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sınav Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

**İBRAHİM ENİS ERGÜN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA, SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



invest

2024/2308

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Muhammed Mustafa YÜKSEL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat Öztangut*

E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



invest

2024/2308

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetle Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Halil Sertaç GÜNDOĞDU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*Halil Sertaç Gündoğdu*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*K. Atilla Köksal*

K. Atilla KÖKSAL  
BAŞKAN



invest

2024/2308



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.09.2024

Belge No: 2024-02.13546

**Sayın İbrahim Enis ERGÜN**

(T.C. Kimlik No: 34890013040 - Lisans No: 917035)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK  
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

**Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL**

(T.C. Kimlik No: 40439105624 - Lisans No: 401651 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



invest

2024/2308



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2396

**Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU**

(T.C. Kimlik No: 17867214242 - Lisans No: 401865 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık meslekî tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



invest

2024/2308

**EGEYAPI AVRUPA  
GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 ADET ARSA VE 3 ADET TARLA  
ALTINOVA/ YALOVA**

**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2024/2310**

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	TAPU KAYITLARI.....	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	9
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER.....	10
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	11
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	11
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	11
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER....	11
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	11
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	11
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	12
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	12
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR.....	13
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	13
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	13
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	14
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	16
6.3	BÖLGE ANALİZİ.....	17
6.3.1	ALTINOVA İLÇESİ.....	17
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	18



6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI .....	18
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	20
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	20
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	21
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	21
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ.....	23
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	23
8.2.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	24
8.2.2	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ .....	25
8.2.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ... 25	
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	28
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	28
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .....	29
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....	29
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	29
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	29
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI .....	30
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ .....	30





## 1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>	: 30 Mayıs 2024
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam Mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 09 Kasım 2024
<b>Rapor Tarihi</b>	: 11 Kasım 2024
<b>Değer Tarihi</b>	: 30 Eylül 2024
<b>Raporun Türü:</b>	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 795 - 2024/2310
<b>Değerleme Konusu</b>	: Tevfikiye Mahalesi, Köyaltı Mevkii,
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: 113 Ada 17, 76, 77 ve 78 Parseller Altınova/ YALOVA
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Yalova İli, Altınova İlçesi, Çavuş Mahallesi, 'Arsa' nitelikli 113 ada 76 parsel ve 'Tarla' nitelikli 113 ada 17, 77 ve 78 parseller olmak üzere toplam 4 adet parsel (Bkz. Tapu kayıtları)
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. İmar Durumu
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin 30.09.2024 tarihli pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>1</sup>

4 ADET PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>34.135.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>37.548.500,-TL</b>

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Cem ÖZDEMİR (SPK Lisans Belge No: 407255)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

<sup>1</sup> Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 212 505 35 76 – 77
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 04.10.2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 1.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 792227
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 10 Ekim 2011 / 7917

**Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

**Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Altunizade Mahallesi, İnci Çıkmazı Sokak No: 3, İç Kapı No: 8 <u>Üsküdar/İSTANBUL</u>
<b>TELEFON NO</b>	: 0(216) 478 48 18
<b>SERMAYESİ</b>	: 150.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 12.02.2015
<b>NACE KODU</b>	: 64.99.03 (Gayrimenkul yatırım ortaklığı)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



**invest**

2024/2310

### **3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI**

#### **3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

##### **Pazar değeri:**

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın



asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



### **3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **3.3 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1 TAPU KAYITLARI

<b>TAŞINMAZ ID</b>	: Bkz. Tablo
<b>MALİK</b>	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>İLİ</b>	: Yalova
<b>İLÇESİ</b>	: Altınova
<b>MAHALLESİ</b>	: Çavuş
<b>PAFTA NO</b>	: -
<b>ADA NO</b>	: 113
<b>PARSEL NO</b>	: Bkz. Tablo
<b>MEVKİİ</b>	: Köyaltı
<b>NİTELİĞİ</b>	: Bkz. Tablo
<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	: Bkz. Tablo
<b>CİLT NO</b>	: Bkz. Tablo
<b>SAHİFE NO</b>	: Bkz. Tablo
<b>YEVMIYE NO</b>	: 606-608
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 26.01.2024

TAŞINMAZ ID	PARSEL	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	CİLT	SAYFA
62562496	17	Tarla	12.448,74	3	290
114322881	76	Arsa	15.536,48	6	530
114322882	77	Tarla	784,14	6	531
114322883	78	Tarla	620,24	6	532

### 4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 06.11.2024 tarihinde temin edilen Taşınmazlara ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidatın olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgeleri ekte sunulmuştur.

#### 4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde ipotek gibi gayrimenkulün devredilebilmesine engel teşkil edecek ya da değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek takyidat bulunmadığından GYO portföyünde Arsa ve Arazi olarak bulunmalarında tapu takyidatları açısından herhangi bir engel yoktur.

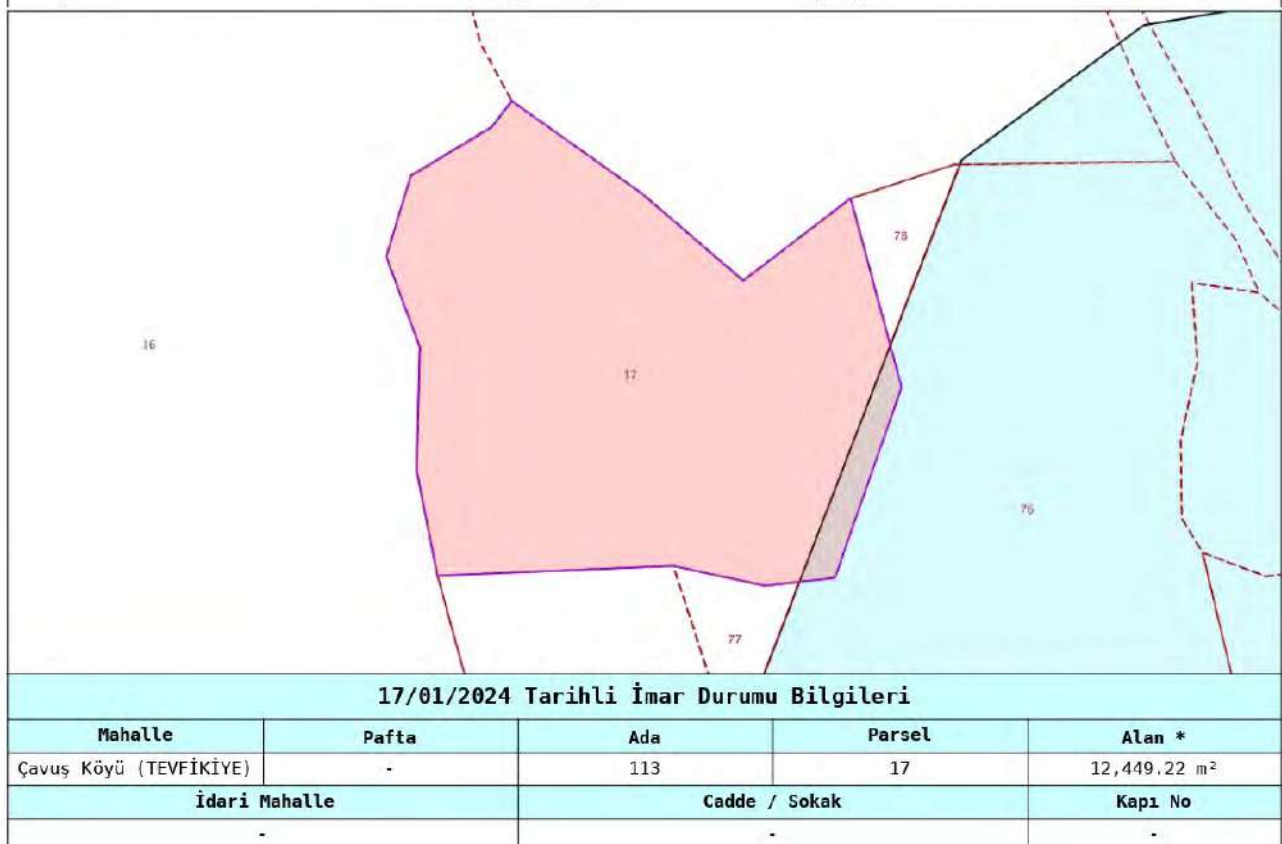


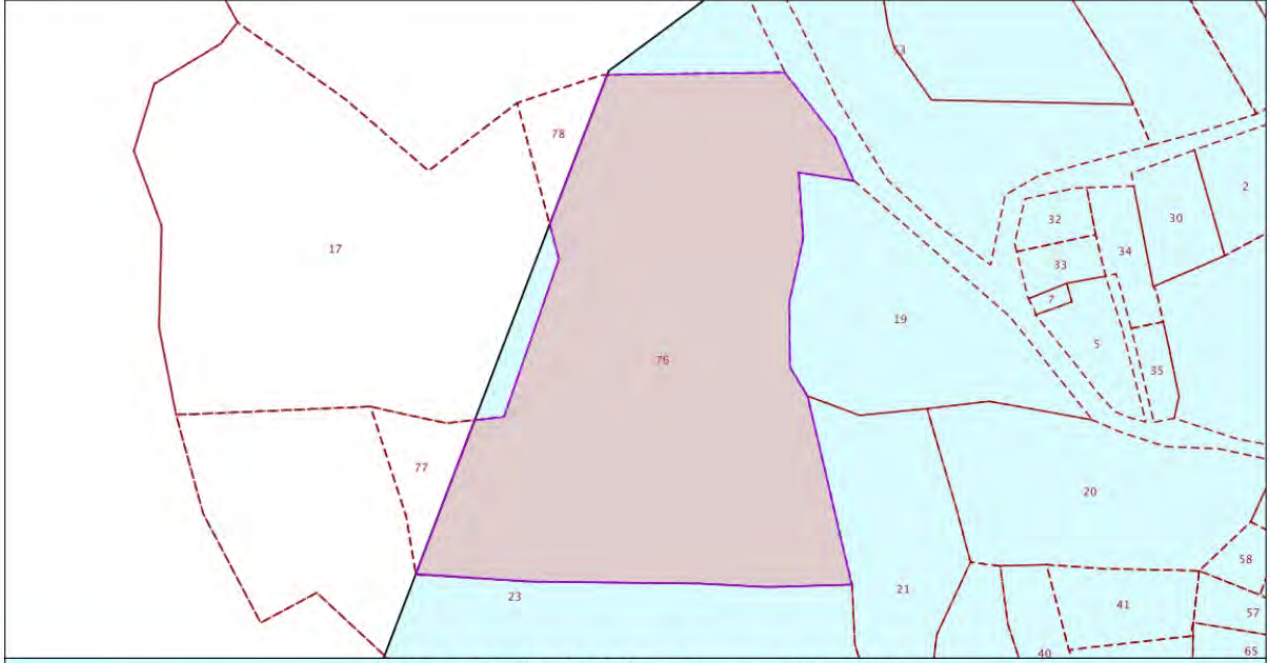
### 4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Altınova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan sorgulamada taşınmazların Altınova Belediyesi çalışma alanı dışında kaldığı, söz konusu parsellerin imar durumları ve yapılaşma koşulları hakkında İl Özel İdaresi'nden bilgi alınabileceği ifade edilmiştir.

İl Özel İdaresi'nde yapılan incelemelerde ise söz konusu parsellerin sadece 76 nolu parselin ve 17 nolu parselin çok küçük kısmının Köy içi yerleşik alan içerisinde kaldığı geri kalan 17 parselin büyük kısmı ile 77 ve 78 nolu parsellerin köy içi yerleşik alan dışarısında kaldığı şifahen öğrenilmiştir. Raporu konu 113 ada 76 parselin 04.07.2007 ttili 1/1000 ölçekli Çavuşköy Köy Yerleşik Alanı planı kapsamında olduğu, yapılaşma koşullarının TAKS: 0,40, KAKS: 0,50, Hmaks: 2 Kat, ön bahçe mesafesi 5 m, Yan bahçe mesafesi: 3 m ve arka bahçe mesafesi: bina yüksekliği şeklinde olduğu, söz konusu 17 parselin köy içi yerleşik alanda kalan kısmını tek başına kullanamayacağı, rapora konu diğer parsellerin ise Plansız Alanlar Yönetmeliğine tabii olduğu öğrenilmiştir.

Rapora konu 113 ada 17 nolu parselin köy içi yerleşik alanda kalan kısmının yaklaşık 468 m<sup>2</sup> olduğu hesaplanmıştır.





#### 17/01/2024 Tarihli İmar Durumu Bilgileri

Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Alan *
Çavuş Köyü (TEVFİKİYE)	-	113	76	15,536.94 m <sup>2</sup>
İdari Mahalle		Cadde / Sokak		Kapı No
ÇAVUŞ		TALI		-
Plan Adı	Çavuşköy Köy Yerleşik Alanı			
Plan Ölçeği	1 / 1000			
Onay Tarihi	04/07/2007	Onay Sayısı	157	
Fonksiyon Adı	Konut (%100.00 - 15,536.94 m <sup>2</sup> )			
Kat Adedi	2	İnşaat Nizamı	AYRIK	
Taks	0.40	Kaks (Emsal)	0.50	
Yençok	-	Arka Bahçe Mesafesi	Bina Yüksekliği	
Ön Bahçe Mesafesi	5.00	Yan Bahçe Mesafesi	3.00	

#### 4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların imar planında son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

#### 4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle arşiv dosyası bulunmamaktadır.

#### 4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için ruhsat alınmamış olduğundan yapı denetim ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.



#### **4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Boş arsa olduklarından Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.

#### **4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Değerlemeye konu taşınmazlar boş arsa niteliğinde olup konu parselde ait herhangi bir yeni ruhsat ya da ruhsat eki proje vb. belge bulunmamaktadır.

#### **4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

İlgili mevzuat uyarınca boş parsel durumunda olan gayrimenkuller üzerine kayıtlı herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

#### **4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

##### **4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ**

Taşınmazlardan 113 ada 17 parsel 06.07.2021 tarihinde Topçu Emlak İnşaat ve Taşımacılık Ticaret Limited Şirketi adına tescil edilmiş, 113 ada 76, 77 ve 78 nolu parseller ise ifraz işlemi sonrasında 08.04.2021 tarihinde Mehmet Ekrem Özülker, Ahmet Biçer ve Fatih Topçu adına tescil edilmiştir. Sonrasında taşınmazların mülkiyeti 26.01.2024 tarihinde satış işlemi ile Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne geçmiştir.

##### **4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ**

Taşınmazlar için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

#### **4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER**

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.



## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

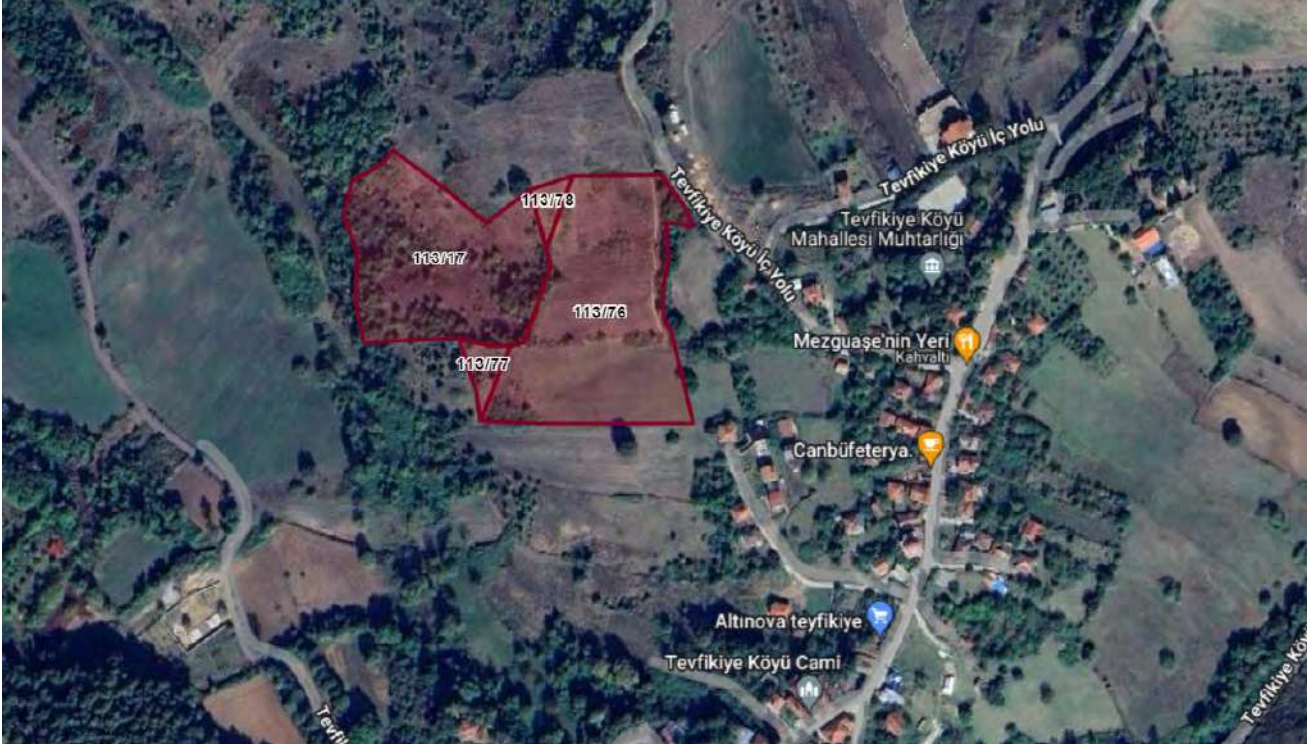
### 5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar, Yalova İli, Altınova İlçesi, Tefikiye Mahallesi, Köyaltı Mevkii'nde yer alan 'Arsa' vasıflı 113 ada 76 parsel ile 'Tarla' vasıflı 113 ada 17, 77 ve 78 parseller olmak üzere toplam 4 adet parseldir.

Taşınmazlara ulaşım için Fevziye'den Tefikiye yönünde devam edilir, Tefikiye Köyü Camiye varmadan önce sağda yer alan Tefikiye Mahallesi Muhtarlığını geçtikten hemen sonra sağda yer alan Köy içi yola dönülür, rapora konu taşınmazlar yaklaşık 230 m ileride sol tarafta konumlandırılır.

Taşınmazların bulunduğu bölgeye toplu ulaşım imkanı kısıtlıdır. Özel araçlar ile mevcut durumda toprak yola cephesi olan 113 ada 76 parselin önüne kadar ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazın yer aldığı bölge tarıma elverişlidir. Taşınmazların konumlu olduğu Tefikiye Mahallesi alt gelir grupları tarafından konut olarak kullanılmakta olup ayırık nizamlarda inşa edilmiş 1-3 katlı müstakil yapılar ile boş parseller bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazların bulunduğu bölgede 1-2 katlı villa tarzı yapıların yeni yeni inşa edilmeye başlandığı şifahen öğrenilmiştir.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Fevziye Mahalle'ne 2.9 km, Altınova Merkez'e ise 16.5 km mesafededir.



invest

2024/2310

## 5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazlar, Yalova İli, Altınova İlçesi, Tevfikiye Mahallesi'nde konumlu olup parsellerin yüzölçümleri ve nitelikleri aşağıdaki tablodaki gibidir.

ADA	PARSEL	NİTELİK	YÜZÖLÇÜMÜ
113	17	Tarla	12.448,74
113	76	Arsa	15.536,48
113	77	Tarla	784,14
113	78	Tarla	620,24
			<b>29.389,60</b>

- Parseller halihazırda boş ve doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
- Parseller, topoğrafik olarak eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir.
- Parsellerin sadece 113 ada 76 nolu parselin halihazırda yola cephesi bulunmakta olup geri kalan 3 adet parselin yola cephesi bulunmamaktadır.
- 113 ada 76 nolu parselin cephesi olduğu yol toprak yoldur. Yol eğimli, engebeli ve yol genişliği dardır. Parselin yol cephesi yaklaşık 41 m'dir.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parseller geometrik olarak yamuk şeklinde ya da şekilsizdir.
- Taşınmazların bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları kısmen tamamlanmış olup taşınmazların altyapısı yoktur.
- Yerinde parsellerin sınırlarını belirleyen fiziksel herhangi bir unsur (tel, çit vs) bulunmamaktadır. İncelemeler yerinde fakat bölgesel olarak yapılmıştır.
- Parseller "satılabilirlik" özelliğine sahiptir.
- Taşınmazlardan 113 ada 76 nolu parselin gerek yola sınırının olması, gerekse köy içi yerleşik alan içerisinde kalması nedeniyle satış kabiliyetleri "Satılabilir", diğer 3 parselin ise satış kabiliyeti "ALICISI AZ" olarak değerlendirilmiştir. Bölgede büyük alana sahip olan (1 dönüm ve üzeri) taşınmazların alıcı kitlesinin kısıtlı olduğu tespit edilmiştir.

## 5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:



(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkulün lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özelliği ve mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin ve gelişim potansiyeli dikkate alındığında rapora konu parsellerde konut projesi geliştirilmesinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

## **6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER**

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkâr davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.



2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon



ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılının kalanında da daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

## 6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

### Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

### Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,



## 6.3 BÖLGE ANALİZİ

### 6.3.1 ALTINOVA İLÇESİ



Yalova'nın verimli topraklarına sahip olduğu ve sahil kenarında denize sıfır konumda kurulmuş olan ilçesidir. Yalova'ya 27 Km. uzaklıktadır. Altınova İlçesi'nin tarihi eskilere dayanır. Gezip görülecek birçok alanı bulunmaktadır. Farklı dönemlere ait hamamlar, su kemerleri, çeşmeler, kale gibi tarihi eserler bulunmaktadır. E-5 karayolu ile antik hac ve ticaret (ipek) yolunun kesiştiği bölgede bulunan Altınova 1929 yılında, Bulgaristan'ın Rusçuk kentinden göç eden 40

aile tarafından Altınzade Çiftliğinin satın alınması ile kurulmuştur. 1930 yılında Kocaeli'nin Karamürsel ilçesine bağlı köy statüsüne kavuşan Altınova, çevre köylerden gelenlerin yerleşimi ve doğu Karadeniz ve doğu Anadolu'dan göç edenlerin katılımlarıyla kısa sürede artan nüfus ve merkezi konumu nedeniyle 7 Haziran 1987 yılında belediye statüsüne kavuşarak belde oldu. 6 Haziran 1995 tarihinde bakanlar kurulu kararıyla Yalova iline bağlı ilçe statüsüne kavuşan Altınova ilçesinin 3 belde ve 12 köyü vardır.

Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda, İzmit Körfezi'nin en dar yeri olan bölgede bulunan Altınova; doğuda ve güneyde Karamürsel, batıda Çiftlikköy ilçesi, kuzeyde İzmit Körfezi ve Marmara Denizi ile çevrili olan, son derece verimli topraklara sahip bir ilçedir. Hersek Deltası'ndan güneye doğru yükselen ve Samanlı Dağları'na ulaşan bölgede kurulu ilçede en önemli akarsu Yalakdere'dir. 15 metre rakımlı Altınova ve çevresi, Karadeniz ile Akdeniz arasında bir geçiş sahası halinde farklı iklim özelliklerine sahiptir. İlçe, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır.

Yalova - İstanbul karayolu üzerinde ilin en verimli topraklarına sahip tarım bölgesidir. Çiçekçilik, meyvecilik ve sebzeçilik çok gelişmiştir.

Yatırımların hızlandığı Altınova Tersaneler Bölgesi'nde istihdam 1.5 yılda 9 binden 12 bin kişiye çıktı. Bölgede tersane sayısı 29'a ulaştı. 2004 yılında Altınova Hersek Bölgesinde deniz 300 metre 4,5 kilometre uzunluğunda doldurularak üzerine kurulan tersaneler ülke ve bölge ekonomisine katkı sağlamaya devam ediyor. Zaman zaman karşılaşılan ekonomik krizlere rağmen krizleri en az zarar ile atlatan tersaneler oldukça ciddi miktarlarda personel istihdam etmeye devam ediyor. Altınova tersanelerinde 2017 Eylül ayı itibarıyla 12 bin 742 kişi çalışıyor.

Altınova nüfusu 2022 yılına göre 32.207. Bu nüfus, 17.079 erkek ve 15.128 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %53,03 erkek, %46,97 kadındır.



invest

2024/2310

## 6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu etkenler:

- 113 ada 76 parselin imar durumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- 113 ada 76 parselin yapılaşmaya uygun yüzölçümü büyüklüğüne sahip olması,
- Bölgenin şehirden uzak ve havasının temiz olması.

### Olumsuz etkenler:

- Eksik altyapı,
- 113 ada 17, 77 ve 78 nolu parsellerin köy içi yerleşim alanı dışında olmaları,
- 113 ada 76 parselin cepheli olduğu yolun toprak, eğimli ve yol genişliğinin dar olması,
- Bölgede yapılaşma oranının düşük olması,
- 113 ada 77 ve 78 nolu parsellerin şekilleri ve küçük alanlı olmaları,
- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmeleri.
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

## 6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir(benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

### **Arsa Emsalleri**

1. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Çavuş Mahallesi'nde yer alan, tarla vasıflı, 10.383 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, yola cephesi bulunmayan ve imarı bulunmayan, köy merkezine olan uzaklığı nedeniyle rapora konu 113 ada 17 parseli göre kısmen daha düşük şerefiyeli tarla 3.950.000,-TL (380 -TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 254 10 37)
2. Değerleme konusu parsellerin yakın köylerinde, Örencik Mahallesi'nde yer alan, tarla vasıflı, 6.052 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, yola cephesi bulunan ancak imarı bulunmayan, konumu ve köy merkezine uzaklığı nedeniyle rapora konu 113 ada 17 parseli göre daha düşük şerefiyeli tarla 3.050.000,-TL (504,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 254 10 37)
3. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Örencik Mahallesi'nde yer alan, tarla vasıflı, 12.345 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, yola cephesi bulunan ancak imarı bulunmayan, rapora konu 113 ada 17 parseli göre daha yüksek şerefiyeli tarla 5.500.000,-TL (446 -TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Sahibinden / 0537 978 38 73)
4. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Çavuş Mahallesi'nde yer alan, tarla vasıflı, 8.397 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, yola cephesi bulunan ancak imarı bulunmayan, bakımlı ve arazi yapısı







10. Değerleme konusu parsellerin yakın köylerinde yer alan Laledere Köyü sınırlarında bulunan müstakil olarak, yaklaşık 25 yıl önce inşa edilmiş, brüt 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, yapım yılı nedeniyle daha düşük şerefiyeli villa 6.900.000,-TL (23.000,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 506 030 14 01)

## 7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

**Pazar yaklaşımı** varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

**Gelir yaklaşımı**, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

**Maliyet yaklaşımı**, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve 113 ada 76 parsel için ayrıca **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.



## 8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

Arsa emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- Emsal 1, 2, 3 ve 4 nolu emsaller imar hakkı olmayan ve yüzölçümü büyük olan 113 ada 17 noluparsel için, 5 ve 6 nolu emsaller ise yapılaşma hakkı olan 113 ada 76 parsel için seçilmiş ve ayrı olarak ortalama birim m<sup>2</sup> değeri hesaplanmıştır.
- Tarla emsalleri değerlendirilirken parsel alanı 5.000 m<sup>2</sup> ile 20.000 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerin arsaya dönüşmesi beklenmeyen bölgelerde yüzölçümü bakımından herhangi bir şerefiye farkı olmadığı kanaatiyle alan düzeltmesi yapılmamıştır.
- Emsal 1 ve 2 yerleşkeye daha uzak olmaları sebebiyle %10 konum düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsal 3 yola cepheli olması ve arazi yapısı nedeniyle %5 konum düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsal 4 yola cepheli olması ve arazi yapısı nedeniyle %30 konum düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsal 5 ve 6 yüzölçümleri küçük olmalarına rağmen proje geliştirilebilir nitelikte olmadıklarından alan düzeltmesi yapılmamış, cepheli oldukları yolun ana köy yolu olması nedeniyle ise %15 konum düzeltmesi getirilmiştir.
- Bölgede yapılan araştırmalarda emsaller için istenen rakamların daha önce yapılan araştırmalara istinaden oldukça artırıldığı, ancak halihazırda bölgede satış oranının oldukça düşük olmasının yanı sıra bazı emsallerin fiyatlarının aşağı çekildiği bilindiğinden 1, 3 ve 4 nolu emsallerde %5, 2 nolu emsalde %15, arsa vasfında olan 5 nolu emsalde %10 ve 6 nolu emsalde ise %5 pazarlık uygulanmıştır.



### EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	TARLA				ARSA	
	1	2	3	4	5	6
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	10.383	6.052	12.345	8.397	500	959
İstenen Fiyat (TL)	3.950.000	3.050.000	5.500.000	3.990.000	1.495.000	1.700.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	380	504	446	475	2.990	1.773
Konum Düzeltmesi (%)	10%	10%	-5%	-30%	-15%	-15%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-15%	-5%	-5%	-10%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	-5%	-10%	-35%	-25%	-20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	400	480	400	310	2.245	1.420
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	400				1.835	

Emsal analizi büyük yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 113 ada 17 parsel nolu tarla ve 113 ada 76 parsel nolu arsa için yapılmış ve m<sup>2</sup> birim değeri tarla için **400,-TL**, arsa için **1.835,-TL** hesaplanmıştır. Ayrıca bölge genelinde yapılan incelemelerde tarla nitelikli olan ve yola cephesi olan küçük yüzölçümlü parseller için 1.000 ila 2.000,-TL aralığında satış değerleri istendiği anlaşılmış ancak rapor konusu benzer nitelikli 77 ve 78 nolu parsellerin yola cephelerinin olmamasının yanı sıra parsellerin geometrik şekillerinin üçgen şeklinde olmasına istinaden 113 ada 17 nolu parselden %15 yüksek şerefiyeli olabileceği kanaatine varılarak m<sup>2</sup> birim değerleri 460 TL olarak takdir edilmiştir.

### KONUT EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsal No	7	8	9	10
Kullanım Alanı Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	230	350	300	300
İstenen Fiyat (TL)	7.000.000	14.000.000	22.800.000	6.900.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	30.435	40.000	76.000	23.000
Konum Düzeltmesi (%)	20%	10%	-5%	20%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	15%	0%	-5%	15%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	20%	0%	5%	40%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	50%	5%	-10%	70%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	45.655	42.000	68.400	39.100
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	48.790			

Konut emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- Emsal 7 için %20 konum, %15 kullanım alanı ve %20 inşaat kalitesi düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsal 8 hisseli parsel olması, arsa payının küçük olması nedeniyle düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %10 konum düzeltmesi getirilmiştir.



invest

2024/2310

- Emsal 9 ise daha yüksek şerefiyeli arsada ve nitelikli çiftlik evi olması nedeniyle daha yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %5 konum ve %5 kullanım alanı

düzeltilmesi getirilmiştir. Yapının eskime payı dikkate alınarak %5 inşai kalite düzeltilmesi de ayrıca hesaplara eklenmiştir.

- Emsal 10'un daha düşük kalitede olması sebebiyle %20 konum, %15 kullanım alanı ve %40 inşai kalite düzeltilmesi getirilmiştir.

### 8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak ve yanı sıra konu taşınmazların yüzölçümü büyüklükleri de dikkate alınarak arsa değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiş ve değerleri tablodaki gibi hesaplanmıştır.

ADA	PARSEL	NİTELİK	YÜZÖLÇÜMÜ	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (m <sup>2</sup> /TL)	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)
113	17	Tarla	12.448,74	400,00	4.980.000
113	76	Arsa	15.536,48	1.835,00	28.510.000
113	77	Tarla	784,14	460,00	360.000
113	78	Tarla	620,24	460,00	285.000
			<b>29.389,60</b>		<b>34.135.000</b>

## 8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.



Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

**a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**

**b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**

**8.2.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje ve projenin büyüklükleri, parselin imar durumu ve bölgedeki projelerin planlamaları dikkate alınarak aşağıdaki varsayımlara göre hesaplanmıştır. Aşağıdaki hesaplamalarda arşiv dosyasında yer alan ruhsat belgelerindeki alanlar kullanılmıştır.

**Varsayımlar**

- 113 ada 76 parsel üzerinde konut birimlerinden oluşan yapı / yapılar inşâ edileceği varsayılmıştır.
- İnşa edilebilecek Konut alanı; Toplam Arsa Alanı: 15.536,48 m<sup>2</sup>, Emsale Dâhil Toplam İnşaat Alanı: 15.536,48 m<sup>2</sup> x 0,50= 7.768,24 m<sup>2</sup> hesaplanmıştır.
- Benzer projeler incelendiğinde emsal alanının %30'a kadar kullanım alanına dahil edilebilen ortak alan inşa edilebilmektedir. Bu alanlar satılabilir alan olup toplam satılabilir alan (7.768,24 m<sup>2</sup> x 1,30 =) 10.098,71 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.
- Otopark, sosyal donatı alanı vb nitelikteki bina ortak alanlarının ise satılabilir alan üzerinden %25-%30 mertebesinde olacağı yine benzer projelerin verilerinden hareketle belirlenmiş olup buna göre parsel üzerindeki ortak alan miktarı (10.098,71 m<sup>2</sup> x 0,30=) 3.029,61 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.
- Buna göre toplam inşaat alanı 13.128,32 m<sup>2</sup>'dir. Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- İnşaatın yaklaşık 3 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı IV-B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2024 yılı şubat ayı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 17.400,-TL'dir. Ancak yapının kalitesi, kullanım fonksiyonu ve bu gibi binaların mevcut piyasada daha yüksek bedellere mal olduğu bilinmekte olup bu konut için inşaat maliyeti %50 artırılarak (17.400,-TL x 1,5) 26.100,-TL/m<sup>2</sup> olarak esas alınmıştır. Ortak alanlar için ise 16.500,-TL olarak hesap edilmiştir.
- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti(bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-çeme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır.



- Buna göre tüm maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
KONUT	10.098,71	26.100	263.576.331
ORTAK ALANLAR	3.029,61	16.500	49.988.565
<b>TOPLAM</b>	<b>13.128,32</b>	-	<b>313.564.896</b>
<b>Diğer Maliyet Kalemleri</b>			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	3,00%	-	9.406.947
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	4,00%	-	12.542.596
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,50%	-	7.839.122
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	2,50%	-	7.839.122
Müteahhit Ücreti/Taşeronluk Ücreti	20,00%	-	62.712.979
<b>ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>		<b>31.527,64</b>	<b>413.905.000</b>

- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

### 8.2.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Parseller üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak birimlerden tamamının satılacağı varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır.

Buna göre proje bünyesinde oluşacak konut alanların günümüzdeki değerleri pazar yaklaşımı ile aşağıdaki emsallerin karşılaştırma analizine yönelik tablodaki gibi hesaplanmıştır.

Konut emsalleri taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan gayrimenkullerin ortalama birim değeri olup gelir hesabında direkt ortalama değer olarak kullanılmıştır.

Buna göre konut birimlerden elde edilmesi öngörülen hasılatın bugünkü finansal değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
KONUT	10.098,71	48.790	492.716.061

### 8.2.3 İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş



ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m<sup>2</sup> birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

#### **Varsayımları :**

#### **Konut Alanların Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:**

Satışların 3 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m<sup>2</sup> satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m<sup>2</sup> birim bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu bedeller rapor tarihi sonrasında öngörülen piyasa şartlarına göre 2024 yılı ortalaması ve 2025 yıllarında %35, 2026 yılında %30 ve 2027 yılında %30 oranında artırılmıştır.

	<b>Rapor Tarihi İtibariyle</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
<b>Satış Gerçekleşme Oranı</b>	%0	%30	% 30	% 40
<b>Konut m<sup>2</sup> Satış Fiyatı</b>	48.790 TL	65.867 TL	85.626 TL	111.314 TL

#### **İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:**

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı **13.128,32** m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 25'de toplam **413.905.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetinin her yıl yaklaşık %25 mertebesinde artacağı öngörülmüştür.

İnşaatın 3 yıl süreceği ve 2025 yılında %25, 2026 yılında %40 ve 2027 yılında %35 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır.

#### **Finansman Maliyeti:**

Projenin lansman ve satışa başlanmasına kadar geçen süredeki finansmanının müteahhit firma tarafından karşılanacağı ve sonrasında ise daire satışlarından elde edilen gelire sağlanacağı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.

#### **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

#### **İskonto Oranı Hesaplaması:**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi



**invest**

2024/2310



## Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2021-2023 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %18 civarında olduğu hesaplanmıştır. Ancak günümüz şartları dikkate alınarak bu oran güncel 5 ve 10 yıllık Türk Lirası Tahvil faizlerinin ortalaması olan %25 esas alınmıştır.

## Risk Primi

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %25 Risksiz Getiri Oranı + %8 Risk Primi = %33 olarak yapılmıştır.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %33 olarak kabul edilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU				
	30.09.2024	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2027
Konut Birimlerin m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	48.790	65.867	85.626	111.314
Satışa Esas Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	10.098,71			
Azami Yıllık Konut Satış Geliri (TL)	492.716.061	665.166.682	864.716.687	1.124.131.693
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	492.716.061	665.166.682	864.716.687	1.124.131.693
Satış Oranı	0%	30%	30%	40%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	-	199.550.005	259.415.006	449.652.677
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	13.128,32			
Ortalama m <sup>2</sup> Birim İnşaat Maliyeti (TL)	31.528	39.410	49.262	61.577
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	413.905.000	517.381.250	646.726.563	808.408.203
<b>Risksiz Getiri Oranı</b>	25,00%			
<b>Risk Primi</b>	8,00%			
<b>Nominal İskonto Oranı</b>	33,00%			
<b>Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)</b>	0%			
<b>Satış Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>199.550.005</b>	<b>259.415.006</b>	<b>449.652.677</b>
Satış Oranı	0%	30%	30%	40%
Kümülatif Satış Oranı	0%	30%	60%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	492.716.061	665.166.682	864.716.687	1.124.131.693
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	0	199.550.005	259.415.006	449.652.677
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>0</b>	<b>129.345.313</b>	<b>258.690.625</b>	<b>282.942.871</b>
İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	25%	40%	35%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	25%	65%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	413.905.000	517.381.250	646.726.563	808.408.203
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	0	129.345.313	258.690.625	282.942.871
<b>Serbest Nakit Akımı</b>	<b>0</b>	<b>70.204.692</b>	<b>724.381</b>	<b>166.709.806</b>
<b>Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)</b>	<b>524.173.676</b>			
<b>Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)</b>	<b>390.872.327</b>			
<b>Projenin Finansal Değeri (TL)</b>	<b>133.301.349</b>			



invest

2024/2310

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parseller üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri (133.301.349) **133.300.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Proje büyüklüklerinden hareketle %20 yüklenici kar oranı esas alınmak suretiyle arsanın finansal yöntemlerle bulunan değeri ise aşağıdaki gibi **28.465.000,-TL** (28.466.614,-TL) olarak hesaplanmıştır.

<b>Proje Büyüklükleri ve Arsa Değeri Hesabı</b>	
<b>A - Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) (Terk sonrası)</b>	15.536,48
<b>B - Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	10.098,71
<b>C - İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	13.128,32
<b>D - Ortalama m<sup>2</sup> Birim İnşaat Maliyeti (TL)</b>	31.527,64
<b>E - İnşaat Maliyeti (TL)</b>	413.905.000
<b>F - İndirgenmiş Toplam Hasılat</b>	524.173.676 ₺
<b>G - İndirgenmiş İnşaat Maliyeti</b>	390.872.327 ₺
<b>H - Proje / Yüklenici Kar Oranı</b>	20%
<b>J - Proje / Yüklenici Karı (F x H)</b>	104.834.735 ₺
<b>K - Arsa Maliyeti (F - G - J)</b>	<b>28.466.614 ₺</b>
<b>L - Arsa m<sup>2</sup> Birim Değeri (K / A)</b>	<b>1.832 ₺</b>


### **8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmaz üzerinde yapı olmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

### **8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

Kullanılan yöntemlere göre parseller için ulaşılan arsa ve proje değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

<b>DEĞERLEME YÖNTEMİ</b>	<b>ARSANIN ULAŞILAN DEĞERİ (TL)</b>	<b>TARLALARIN ULAŞILAN DEĞERİ (TL)</b>	<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>
 Pazar Yaklaşımı (Arsa Değeri)	28.510.000	5.625.000	34.135.000

Gelir Yaklaşımı (Arsa Değeri)	28.465.000	-	28.465.000
Gelir Yaklaşımı (Projenin Finansal Değeri)	133.300.000	-	133.300.000

Her iki yöntemle bulunan arsa değerleri arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değer in tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **Pazar Yaklaşımı** ile bulunan değer in alınması uygun görülmüştür.

#### **8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR**

Değerlemeye konu parsel üzerinde imar durumundan hareketle kabuller doğrultusunda yapılabileceği öngörülen proje büyüklükleri rapor içeriğinde belirtilmiş olup bu projeden elde edilebilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) 133.300.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

#### **8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

#### **8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

#### **8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI**

Bölgedeki kat karşılığı oranı %85-90 yüklenici, %10-15 arsa sahibi şeklindedir.



## 9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporlar aşağıdaki listedeki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
22.01.2024	2024/0112	24.265.000	Cem ÖZDEMİR	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
01.07.2024	2024/1399	31.330.000	Cem ÖZDEMİR	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

## 10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parsellerin yerinde yapılan incelemelerinde konularına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre 30.09.2024 tarihi itibarıyla takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

4 ADET ARSA İÇİN TAKDİR EDİLEN	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>34.135.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>37.548.500,-TL</b>

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %10 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 11 Kasım 2024

(Ekspertiz tarihi: 09 Kasım 2024)

Saygılarımızla,  
**INVEST Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

*e-imzalıdır.*

**Cem ÖZDEMİR**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 407255)

*e-imzalıdır.*

**Halil Sertaç GÜNDOĞDU**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 401865)

*e-imzalıdır.*

**M. Mustafa YÜKSEL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No:401651)