NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Şile Projesi

EGEYAPI

Özel 2024 – 678 / Rev1

Eylül, 2024(Rev1: Kasım 2024)

Talep Sahibi	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor Tarihi	20.11.2024
Revize Tarihi	27.11.2024
Değerleme Tarihi	30.09.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 – 678 / Rev1
Raporun Konusu	Şile Projesi
Değerleme Konusu ve Kapsamı	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.

↗ 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

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

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 Projeyle 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 Gerekleri 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 Bulunulmadığına 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

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2024 - 678 / 20.11.2024 - Özel 2024 – 678 / Rev1-27.11.2024
Değerleme No ve Tarihi	Özel 2024 - 678 / 30.09.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta 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.
Taşınmazın Açık Adresi	İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Posta Kodu: 34983
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii, 163 ada 5 ve 6 parselde bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazlar
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu taşınmazlar hali hazırda boş arsa durumundadır.
İmar Durumu	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.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	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 değerleme tarihi itibari ile herhangi bir yapı unsuru bulunmamaktadır.
Projelerin Mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Adi Ortaklıktan Kaynaklanan Haklarının KDV Hariç Piyasa Değeri	**649.790.000,00 TL** **(Altıyüzkırkdokuzmilyonyediyüzdoksanbin Türk Lirası)**
Projelerin Mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Adi Ortaklıktan Kaynaklanan Haklarının KDV Dahil (%20) Piyasa Değeri	**779.748.600,00 TL**
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	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 değerleme tarihi dikkate alınarak takd ir 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme raporu hazırlanmıştır.

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

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme 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 değerlemesi'' hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL

Ticaret Sicil : 256696

Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx

E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

Şirket Adresi : Altunizade 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

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 değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

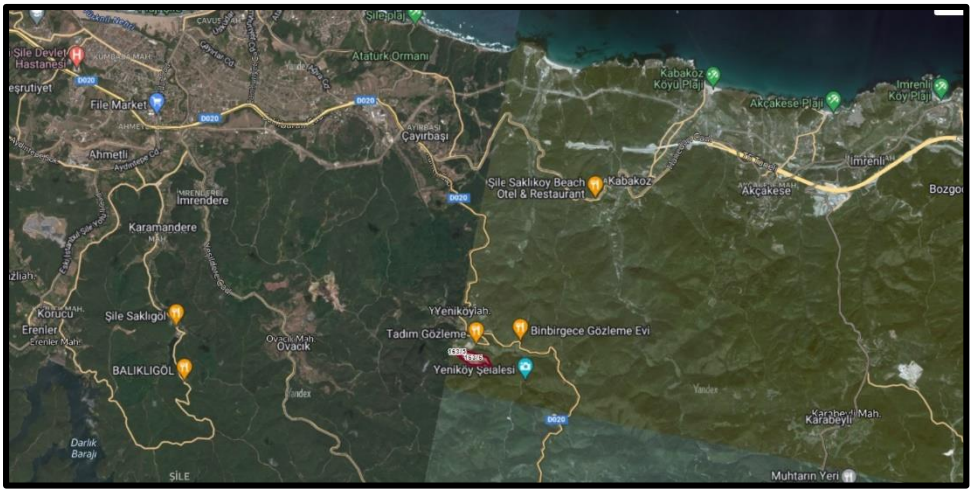
Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

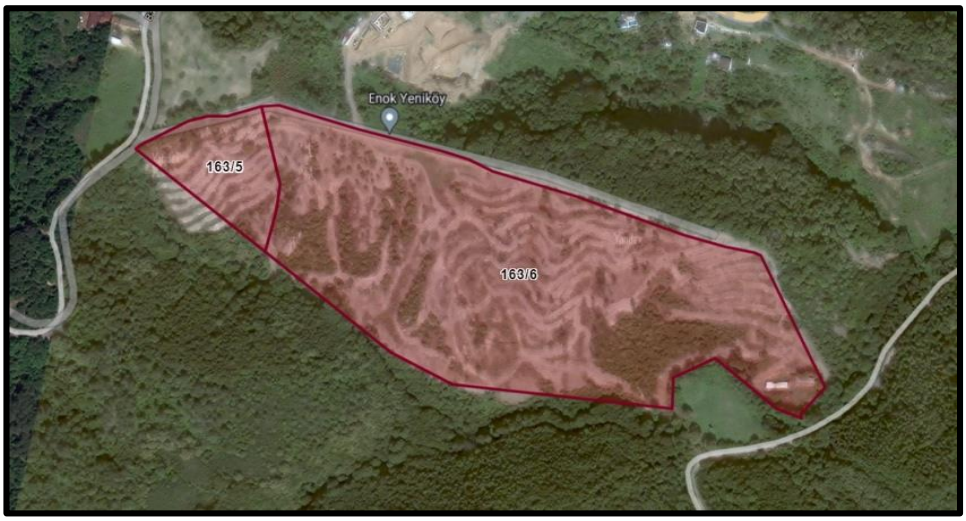
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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 Kanunun 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.**

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

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 parsele ait 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 m² olup, Emsal 0,05 ve yükseklik 2 Katı geçemez. *Her 5.000 m² parsel için tek bir yapı yapılabilir.* Konut alanların emsal harici olarak 50 m² geçmeyecek nitelikte tek katlı müştemilat yapılabilir. Emsal harici 1 bodrum kat depo ve garaj yapılabilir.

c) Turizm tesisi yapılması halinde; minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² 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 m² 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 değerleme 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.

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 Alınıp 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	16.05.204	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
						TOPLAM	5.150,44		

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
23	AZ2	24.04.2024	13635	Restoran Lokanta	1	242,99	288,82	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
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
27	BC5	3.05.2024	13737	Restoran Lokanta	1	216,67	262,50	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
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
36	BL2	24.04.2024	13636	Restoran Lokanta	1	242,99	288,82	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
37	BM2	24.04.2024	13649	Restoran Lokanta	1	242,99	288,82	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
38	BN4/1-BN4/2	2.05.2024	13688	Restoran Lokanta	2	250,23	250,23	2	IIIB
39	BO2	24.04.2024	13643	Restoran Lokanta	1	242,99	288,82	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
40	BP2	24.04.2024	13642	Restoran Lokanta	1	242,99	288,82	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
41	BR2	24.04.2024	13641	Restoran Lokanta	1	242,99	288,82	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
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
48	C1	22.04.2024	13628	Restoran Lokanta	1	273,23	319,06	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
49	CA6/1-CA6/2-CA6/3-CA6/4	3.05.2024	13741	Restoran Lokanta	4	499,20	499,20	2	IIIB
50	D1	22.04.2024	13627	Restoran Lokanta	1	273,23	319,06	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
51	E1	22.04.2024	13626	Restoran Lokanta	1	273,23	319,06	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
52	F2	24.04.2024	13640	Restoran Lokanta	1	242,99	288,82	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
53	G3/1-G3/2	24.04.2024	13649	Restoran Lokanta	2	338,95	338,95	2	IIIB
54	H1	22.04.2024	13625	Restoran Lokanta	1	273,23	319,06	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
55	I2	24.04.2024	13639	Restoran Lokanta	1	242,99	288,82	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
56	İstinat Duvarı	16.05.2024	13801	İstinat Duvarı	-	26.651,00	26.651,00	-	IIA
57	J2	24.04.2024	13638	Restoran Lokanta	1	242,99	288,82	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
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
60	M1	22.04.2024	13624	Restoran Lokanta	1	273,23	319,06	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
61	N1	22.04.2024	13623	Restoran Lokanta	1	273,23	319,06	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
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
69	V2	24.04.2024	13633	Restoran Lokanta	1	242,99	288,82	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
70	Y2	24.04.2024	13631	Restoran Lokanta	1	242,99	288,82	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
71	Z2	24.04.2024	13632	Restoran Lokanta	1	242,99	288,82	2	IIIB
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	45,83			
						TOPLAM	48.042,81		

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 inşa faaliyet başlamamıştır. Değerleme işlemi ilgili projelere istinaden yapılmaktadır.

Söz konusu 163 ada 6 parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin toplam inşaat alanı 48.042,81 m^2 olup bu alanın 26.651,00 m^2'si istinat duvarları için alınmıştır. Projede toplam satılabilir alan 20.091,89 m^2'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^2 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 değerleme çalışmasında dikkate alınmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli, 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 siluetini 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 km², bütünü ise 5712 km² '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 uydurmuştur. 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 Trança Deresi, İstanbul İlinin 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.

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

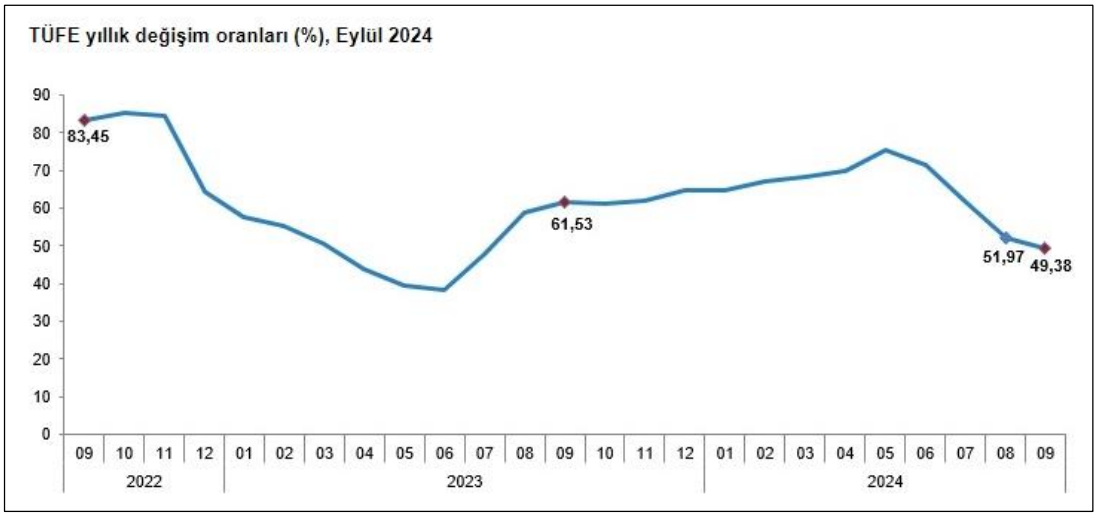
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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.

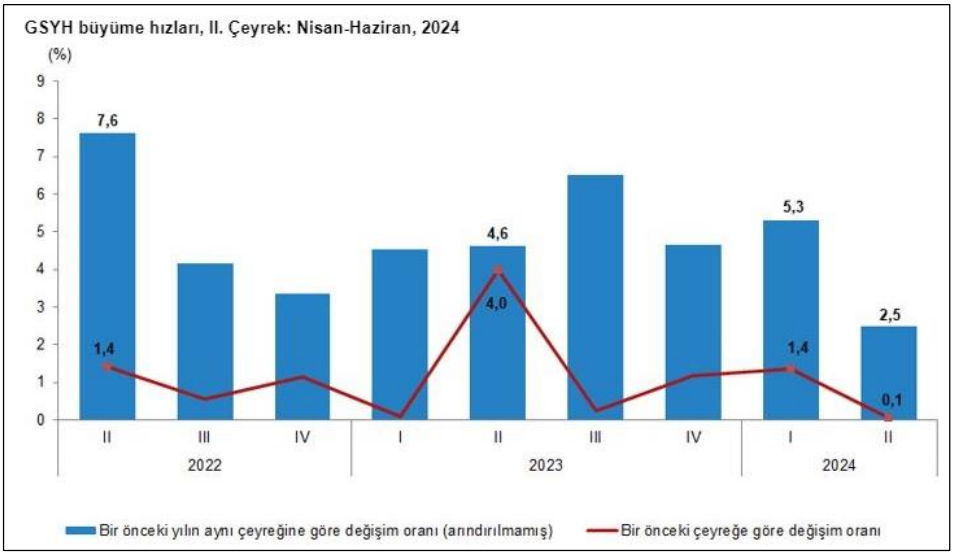
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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. (TUİK)

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

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(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

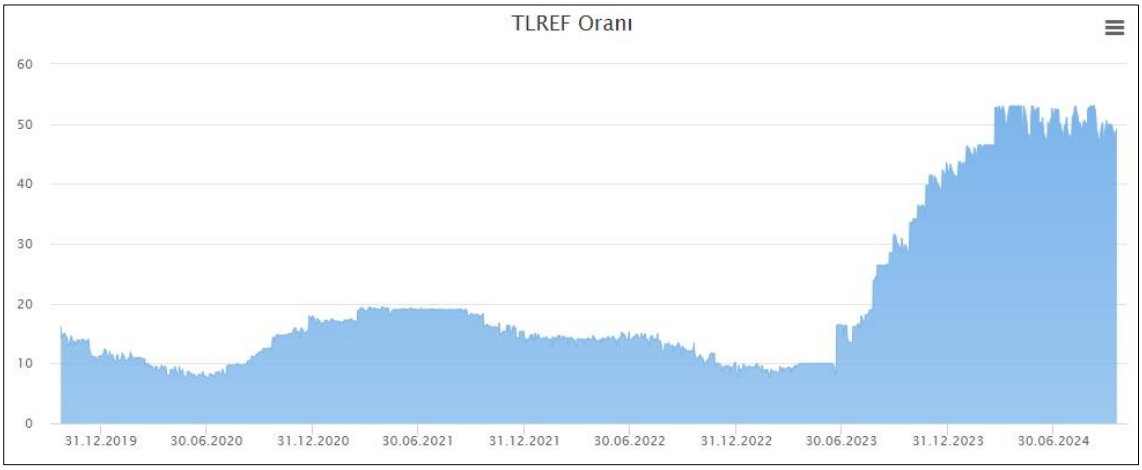
Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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)

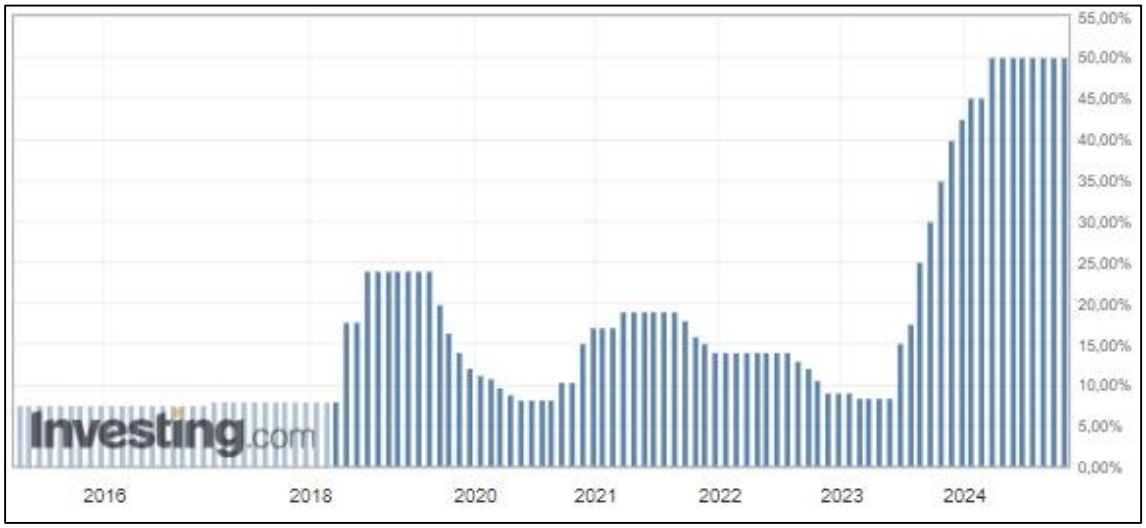
Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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;

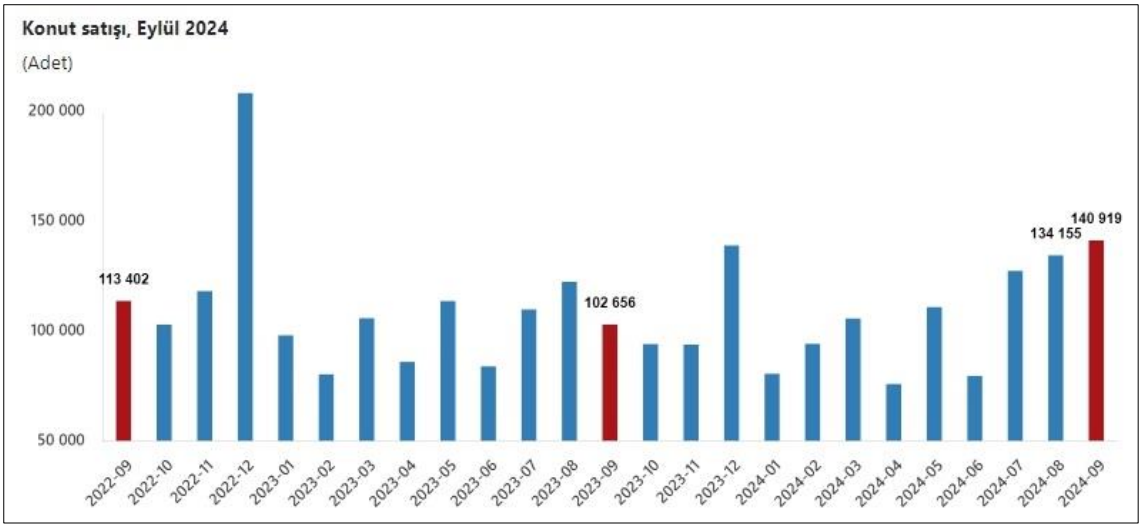


Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran aynına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren 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. (TUİK)

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



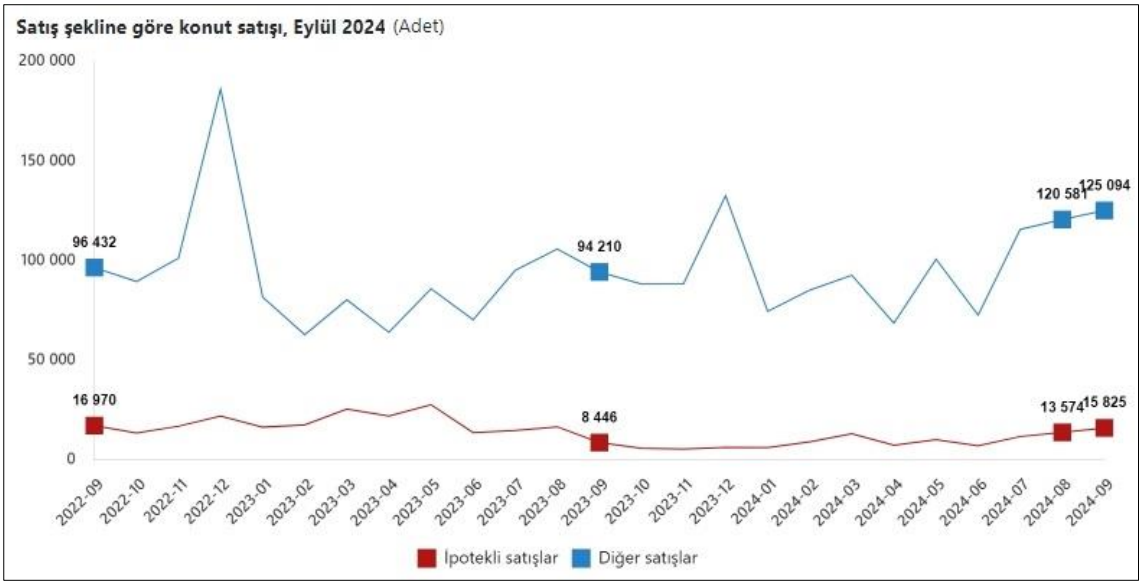
Konut satış sayısı, Eylül 2024

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

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

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

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



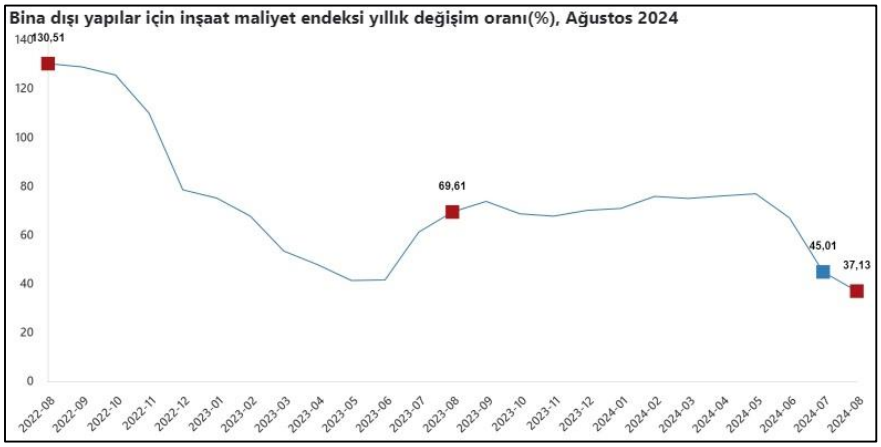
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçümü %30,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon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

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

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

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)



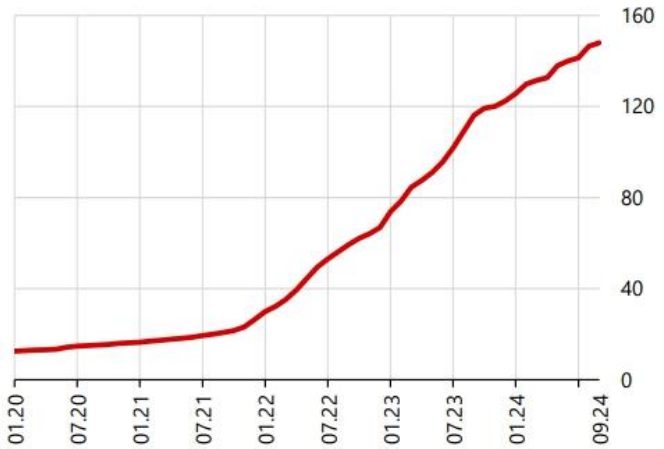
2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

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

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

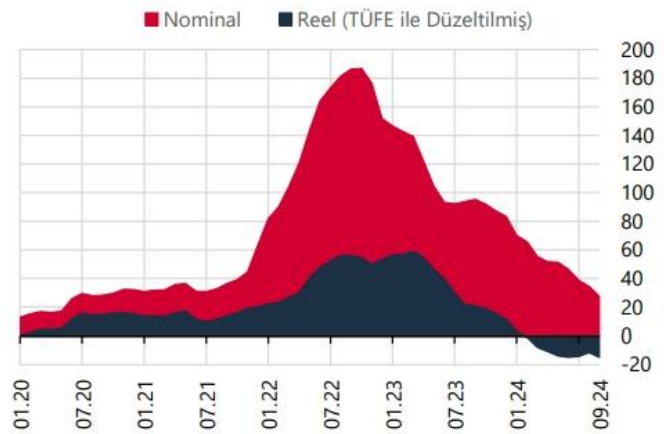
	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	148,0	139,4	153,7	142,5
Yıllık Değişim	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
Aylık Değişim	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8

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



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **1,0** oranında artarak **148,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **27,4** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **14,7** oranında azalış göstermiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

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

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 m² 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 m² 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 Gerektirir 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.

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

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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

↗ 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 ol*abilir*. 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 yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. 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 değerleme 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 ol*abilir*. 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.

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

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen 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 değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

Bir varlığa ilişkin değerleme 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme 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 değerleme 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.

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

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^2 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^2 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^2 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^2 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^2 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^2 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^2 ila 10.000,00-TL/m^2 arasında değiştiği fiyatlandığı bilgisi edinilmiştir.

İlgilisi: Bölge Emlakçıları

[E:7 Satılık Dükkan]: Şile Merkezde konumlu, 98 m^2 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^2 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^2 zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 9.750.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 533 227 27 11

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

[E:10 Satılık Dükkan]: Şile Merkezde konumlu, 60 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 6.750.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 530 340 63 23

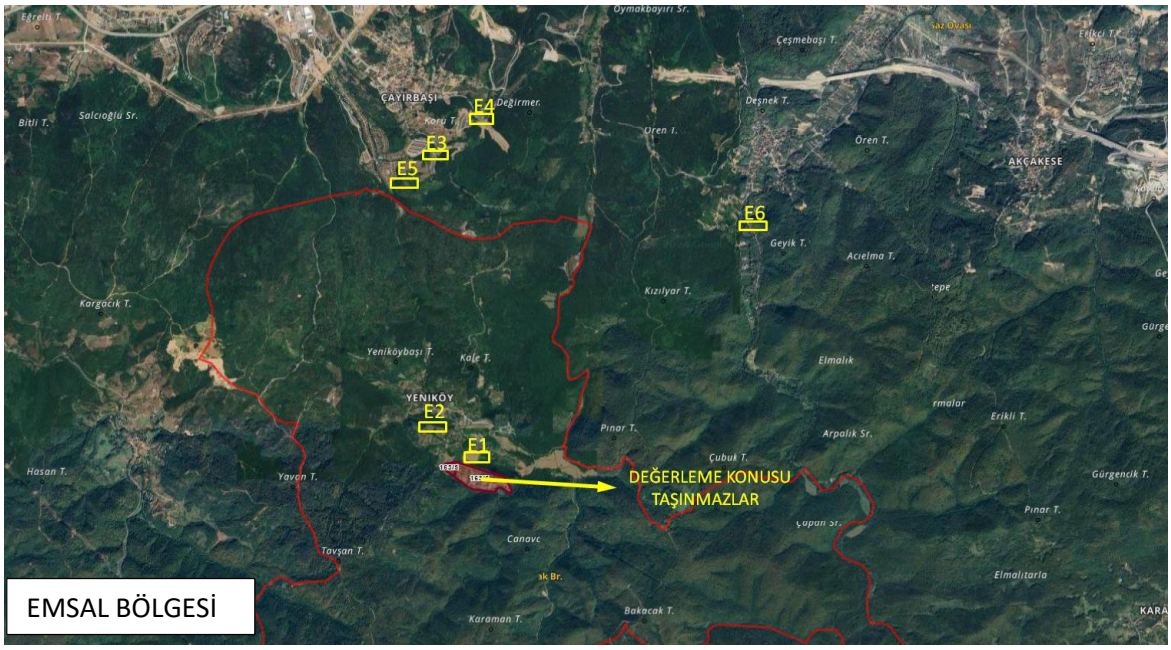
Beyan: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi işe yapılan görüşmede taşınmazla benzer özellikli dükkan birim fiyatlarının 70.000,00-TL/m² ila 80.000,00-TL/m² arasında fiyatlanabileceği bilgisi edinilmiştir.

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 içerişindeki 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 içerişindeki 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 içerişindeki 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 içerişindeki ortalama fiyattır.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, 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

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)												
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
Brüt alanı (m²)	1.713,00m²		1.810,00m²		6.500,00m²		10.837,00m²		2.626,00m²		7.013,00m²	
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	
m² 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/m²											

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)								
İçerik	Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10	
Brüt alanı (m²)	98,00m²		100,00m²		90,00m²		60,00m²	
Satış fiyatı	7.950.000 TL		7.850.000 TL		9.750.000 TL		6.750.000 TL	
m² 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/m²							

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada değerleme 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 değerleme konusu taşınmazın mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye uygulanmıştır. Yapılan düzeltmeler;

- E1 ve E2 emsallerin değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumludurlar. Emsalin yüzölçümü de değerleme 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 değerleme konusu taşınmazlara göre % 15 konum avantajı bulunmaktadır. Emsallerin yüzölçümü de değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme konusu taşınmazlara göre %5 konum avantajı bulunmaktadır. Emsalin yüzölçümü de değerleme 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 m² 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 (m²)	Birim Değer (TL/m²)	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.

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

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 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. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin 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 m²**'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.

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

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 %5 ila %10 civarında bir maliyete denk geldiği söylenebilir.

Asgari ölçüt olarak baz alınan yapı birim maliyeti; değerleme 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 inşaata başlama ve yapım sözleşmelerinin daha önceden yapılmış olması sebebiyle birim maliyet düzeltmesinde daha az oranda etkili olmasıdır. Ayrıca projede yer alacak birimlerde ortalama standartlarda 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 5 Parsel İçin)		

20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete		
Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri		
Yapı Sınıfı	**3-A**	**5-C**
Birim Maliyet (TL/m^2)	**₺12.250**	**₺24.300**

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^2)	**₺16.043**	**₺31.824**

Proje Özelinde Güncelleme		
Güncel piyasa verileri Pozitif Şerefiye Farkı %	**50,00%**	
Yapı Birim Maliyetleri (TL/m^2)	**₺24.065**	**₺47.737**
Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m^2)	**₺35.901**	

Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m^2)	**₺35.900**

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^2 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^2** 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.

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

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 m²**'dir. Bahsi geçen alanın **21.391,81 m²**'si restoran + bina dışı alan, **26.651,00 m²**'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/m²**'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 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 %5 ila %10 civarında bir maliyete denk geldiği söylenebilir.

Asgari ölçüt olarak baz alınan yapı birim maliyeti; değerleme tarihi itibarıyla TUİK 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[1] 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^2)	**₺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^2)	**₺18.859**	**₺20.038**

Proje Özelinde Güncelleme		
Güncel piyasa verileri Pozitif Şerefiye Farkı %	**25,00%**	
Yapı Birim Maliyetleri (TL/m^2)	**₺23.574**	**₺25.047**
Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m^2)	**₺24.310**	

Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m^2)	**₺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^2 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^2** 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.

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

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
Kaba İşler Toplam	**42,5**	**52,0**
Ortalama:	**47,25**	

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
İnce İşler Toplam	**39,6**	**50,4**
Ortalama:	**45**	

3-Diğer Maliyetler	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Proje süresince Düzenli Aylık Giderler	6,5	7,5
Kamu Resmi Ödemeleri (Haç, Abonelik, Denetim)	0,5	1,0
	7,0	**8,5**
Ortalama:	**7,75**	

Genel Toplam:	**100**

<u>Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç</u>

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.

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

Proje Toplam Yapı Değeri: 5.150,44 m^2 x 35.900,00 -TL/m^2 x %1,00 = 1.849.007,96 –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 m^2 x 24.300,00 -TL/m^2 x %1,00 = 5.198.209,83 –TL

Proje İstinat Duvarı Değeri: 26.651,00 m^2 x 3.500,00 -TL/m^2 x %1,00 = 932.785,00 –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 <u>mevcut durum</u> 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 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. 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.

→ <u>İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:</u>

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

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme 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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin 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, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine 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

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.

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

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 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** şeklinde kabul edilmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla ticari ünite satış birim değeri yaklaşık **78.675 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

- Güncel tarihli baz alınan yapı birim maliyeti ortalama **24.300, TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiş ve belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde ruhsatları alınmış toplam 26.651 m² istinat duvarı maliyeti dahil olmak üzere projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.

- Proje değerleme tarihi itibarıyla mevcutta %1,00 inşaat seviyesinde olup 2027 yılı içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür. Güncel tarih için belirlenen 24.300 TL/m² yapı birim maliyeti 1. yılın sonunda %45'lik artış ile 32.235,00 TL/m², 2. yılın sonunda ise %35'lik artış ile 47.567,25 TL/m² 3. Yılın sonunda ise %30'luk artış ile 61.837,43 TL/m² olarak öngörülmüştür.

- Projenin inşaat tamamlanma oranı güncel %1 olup 2025 yılında %25, 2026 yılında %35, 2027 yılında ise kalan %39'luk kısmın tamamlanacağı düşünülmektedir.

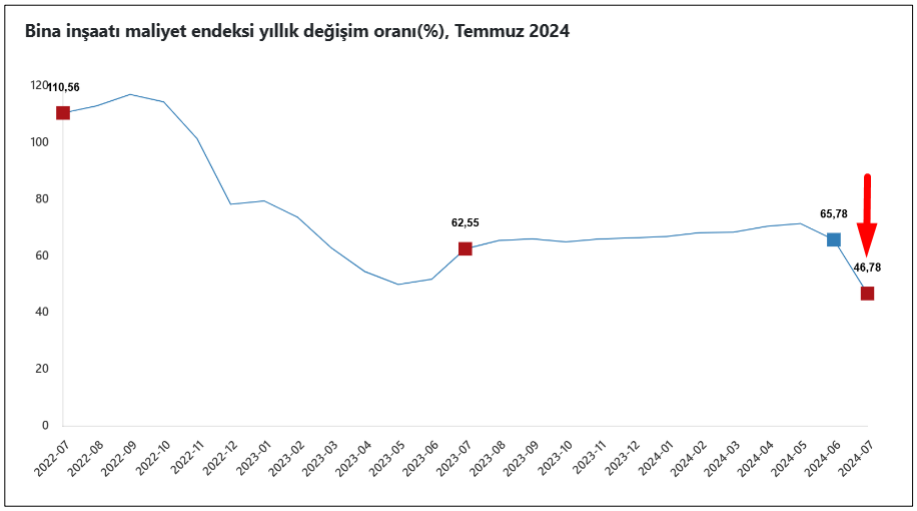
Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan 'Bina İnşaatı Maliyet Endeksi' verilerine göre 2024 yılı Temmuz ayında gerçekleşen artış oranı bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık %46,35 aylık ise %2,12 dir.

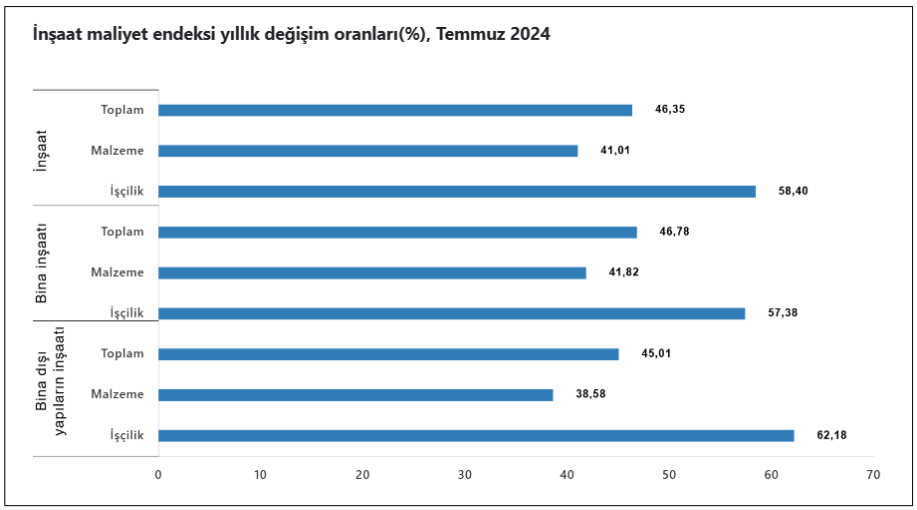
Yıllık bazda bakıldığında inşaat maliyet endeksinin durağanlaşma yönünde olduğu, radikal azalış veya artış sergilemediği görülmektedir. Özellikle 2022 yılında küresel anlamda yaşanan enflasyon artışının etkisiyle döviz kurunda da yaşanan değişim sebebiyle ülkemizde ciddi artışlar yaşanmış, sonrasında 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.

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

Birim inşaat maliyeti artış oranı belirlenirken TÜİK verileri yansıra 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 TUİK 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 Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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.

Proje Geliştirme Tablosu (163 Ada 6 Parsel)	
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/(m²) (Restoran)	₺78.675
Bugün İtibarıyla İnşaat Maliyeti (TL/(m²) (Restoran İçin)	₺24.300
İstinat Duvarı Alanı(m2)	26.651,00
Bugün İtibarıyla İnşaat Maliyeti (TL/(m²) 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	
Proje Toplam Bugünkü Değeri	**₺0,00**	**₺248.879.723,52**	**₺353.671.186,05**	**₺401.710.089,45**	**₺1.004.260.999,02**

Projenin Mevcut Durum Net Bugünkü Piyasa Değeri (Hasılat-Gerçekleşecek Maliyet) (Sözleşmeden Kaynaklanan Hak %50)	**₺0,00**	**₺124.439.861,76**	**₺176.835.593,02**	**₺200.855.044,73**	**₺502.130.499,51**

**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.

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

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/m²** 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 değerleme tarihi itibarıyla mevcutta %1,00 inşaat seviyesinde olup 2027 yılı içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür. Güncel tarih için belirlenen 35.900 TL/m² yapı birim maliyeti 1. yılın sonunda %45'lik artış ile 52.055,00 TL/m², 2. yılın sonunda ise %35'lik artış ile 70.274,25 TL/m² 3. yılın sonunda ise %30'luk artış ile 91.356,53 TL/m² 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 itibariyle 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 düşkün 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.

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

- 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.

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

(Değerleme Yılı) Periyot (Üstel Kuvvet) Valuation Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Yıllar Years	Gerçekleşen	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2027	30.09.2028	30.09.2029	30.09.2030	30.09.2031	30.09.2032	30.09.2033	30.09.2034	30.09.2035	30.09.2036	30.09.2037
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days	0	0	0	0	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Doluluk Oranı Occupancy Rate	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	30,00%	35,00%	40,00%	45,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Oda Fiyatı Artış Oranı (%)	0,00%	40,00%	35,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
Oda Fiyatı (₺) Room Price (TL)	₺6.100,00	₺8.540,00	₺11.529,00	₺14.987,70	₺19.484,01	₺25.329,21	₺32.927,98	₺42.806,37	₺55.648,28	₺72.342,77	₺94.045,59	₺122.259,27	₺158.937,06	₺206.618,17
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺64.004.972,85	₺97.074.208,82	₺144.224.538,82	₺210.928.388,03	₺304.674.338,26	₺396.076.639,74	₺514.899.631,66	₺669.369.521,16	₺870.180.377,51	₺1.131.234.490,76
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺16.001.243,21	₺24.268.552,21	₺36.056.134,71	₺52.732.097,01	₺76.168.584,57	₺99.019.159,93	₺128.724.907,92	₺167.342.380,29	₺217.545.094,38	₺282.808.622,69
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺80.006.216,06	₺121.342.761,03	₺180.280.673,53	₺263.660.485,03	₺380.842.922,83	₺495.095.799,67	₺643.624.539,58	₺836.711.901,45	₺1.087.725.471,89	₺1.414.043.113,45
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	0,00%	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 - GOP Gross Operating Profit	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺36.002.797,23	₺60.671.380,51	₺99.154.370,44	₺158.196.291,02	₺228.505.753,70	₺297.057.479,80	₺386.174.723,75	₺502.027.140,87	₺652.635.283,13	₺848.425.868,07
İşletme Gideri Oranı OpEx Rate	0,00%	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%
İşletme Gider Toplamı Total Operating Expense	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺44.003.418,83	₺60.671.380,51	₺81.126.303,09	₺105.464.194,01	₺152.337.169,13	₺198.038.319,87	₺257.449.815,83	₺334.684.760,58	₺435.090.188,75	₺565.617.245,38
İnşaat Tamamalanma Oranı (%)	1,00%	25,00%	35,00%	39,00%										
İnş. Maliyeti Artış Oranı (%)	0,00%	45,00%	35,00%	30,00%										
Otel Birim Maliyet (TL)	₺35.900,00	₺52.055,00	₺70.274,25	₺91.356,53										
Otel Alanı (m²)	₺5.150,44													
Toplam İnşaat Maliyeti Renovation Cost	₺1.849.007,96	₺67.026.538,55	₺126.680.157,86	₺183.505.257,24										
Nakit Akışı Cash Flow	₺0,00	-₺67.026.538,55	-₺126.680.157,86	-₺183.505.257,24	₺36.002.797,23	₺60.671.380,51	₺99.154.370,44	₺158.196.291,02	₺228.505.753,70	₺297.057.479,80	₺386.174.723,75	₺502.027.140,87	₺652.635.283,13	₺848.425.868,07
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%	33,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	₺0,00	-₺50.395.893,65	-₺71.615.217,29	-₺77.999.817,75	₺11.506.140,71	₺14.578.930,72	₺17.914.389,63	₺21.489.920,57	₺23.339.095,02	₺22.812.649,27	₺22.298.078,23	₺21.795.114,06	₺21.303.494,95	₺20.822.964,99
Kapitalizasyon Oranı Capitalization Rate	7,00%													
Terminal/Artık/Devam Eden Değer Terminal/Residual Value	₺297.470.928,40													

	Yalın / Çıplak Değer	Yaklaşık Artık Değer
Toplam Piyasa Değeri (₺):	**-₺2.150.150,54**	**₺297.470.928,40**

Toplam Piyasa Değeri (₺):	**₺295.320.777,86**
Projenin Mevcut Durum Net Bugünkü Piyasa Değeri (Hasılat-Gerçekleşecek Maliyet) (Sözleşmeden Kaynaklanan Hak %50	**₺147.660.388,93**

**Değerleme tarihine kadar gerçekleşmiş maliyet tutarı projenin NBD hesabına katılmamıştır.*

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

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,

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + 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.

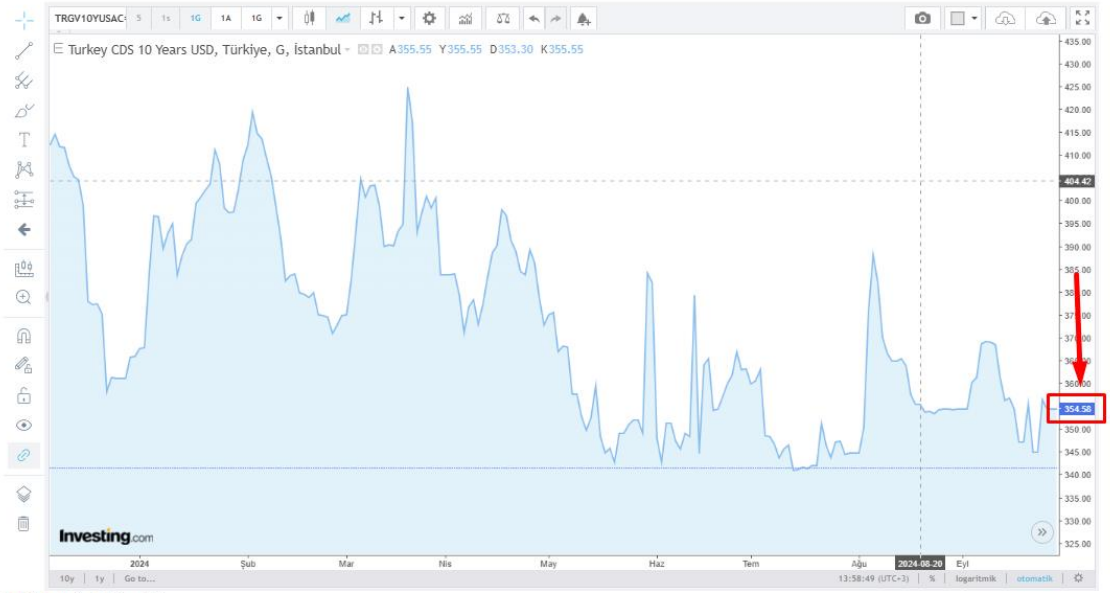
2 yıllık devlet tahvillerinin geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları doğrultusunda uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkullerin projelendirme, imalat, tamamlanma ve pazarlama süreçlerinin 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.

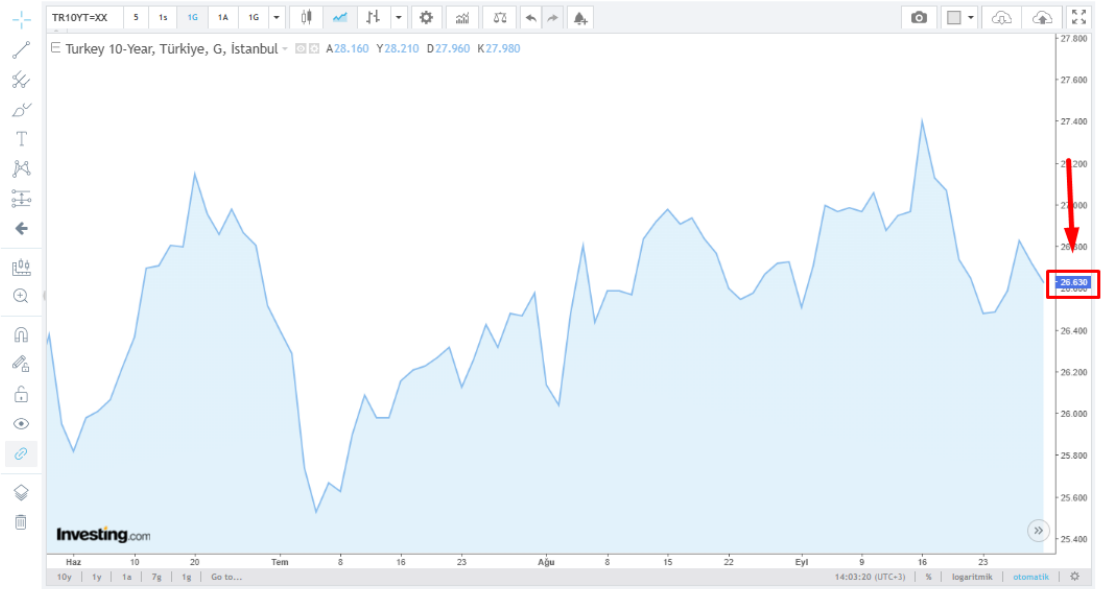
Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

TRGV10YUSAC=R Genel Bakış



TradingView Tarafından Sağlanmaktadır

Türkiye 10 Yıllık Tahvil Faizi Canlı Grafikleri



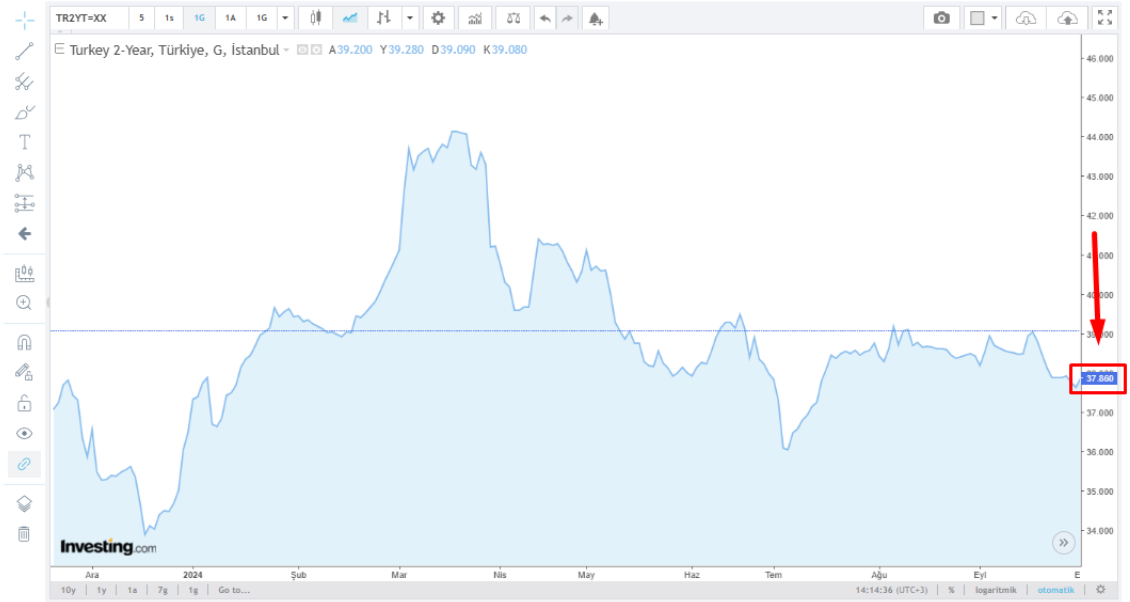
TradingView Tarafından Sağlanmaktadır

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 yöntemin 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 değerleme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

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

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 değerleme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

Söz konusu projede adi ortaklıktan kaynaklanan hakların değerlemesi 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 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 Gerekleri 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, değerleme tarihi itibariyle yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıdı 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 Tebliğ''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

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

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.

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

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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
Yuvarlanmış Toplam Değer	**649.790.000,00**

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.*

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

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda 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 Belgeleri,

Δ Resmi Evraklar,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

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