*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 ADET ARSA VE 3 ADET TARLA ALTINOVA/ YALOVA

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/2310

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ ... 3
2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ... 4
2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER ... 4
2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ... 4
3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI ... 5
3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI ... 5
3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR ... 7
3.3 UYGUNLUK BEYANI ... 7
4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER ... 8
4.1 TAPU KAYITLARI ... 8
4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ ... 8
4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ ... 8
4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER ... 9
4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER ... 10
4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER ... 10
4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER ... 10
4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ... 11
4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ ... 11
4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ... 11
4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER ... 11
4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ ... 11
4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ ... 11
4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER ... 11
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ ... 12
5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ... 12
5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR ... 13
5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER ... 13
5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ ... 13
6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER ... 14
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER ... 14
6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER ... 16
6.3 BÖLGE ANALİZİ ... 17
6.3.1 ALTINOVA İLÇESİ ... 17
6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER ... 18

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	18
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	20
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	20
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	21
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	21
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	23
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	23
8.2.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	24
8.2.2	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	25
8.2.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	25
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	28
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	29
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	29
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	29
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	29
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	30
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	30

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	:	30 Mayıs 2024
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	09 Kasım 2024
Rapor Tarihi	:	11 Kasım 2024
Değer Tarihi	:	30 Eylül 2024
Raporun Türü: **Müşteri / Rapor No**	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu 795 - 2024/2310
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Tevfikiye Mahalesi, Köyaltı Mevkii, 113 Ada 17, 76, 77 ve 78 Parseller Altınova/ YALOVA
Tapu Bilgileri Özeti	:	Yalova İli, Altınova İlçesi, Çavuş Mahallesi, 'Arsa' nitelikli 113 ada 76 parsel ve 'Tarla' nitelikli 113 ada 17, 77 ve 78 parseller olmak üzere toplam 4 adet parsel (Bkz. Tapu kayıtları)
İmar Durumu	:	Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin 30.09.2024 tarihli pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.[1]

4 ADET PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**34.135.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**37.548.500,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
e-imzalıdır. Cem ÖZDEMİR (SPK Lisans Belge No: 407255)	***e-imzalıdır.*** Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	***e-imzalıdır.*** Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

[1] Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	**:** Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	**:** Altunizade Mahallesi, İnci Çıkmazı Sokak No: 3, İç Kapı No: 8 Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	**:** 0(216) 478 48 18
SERMAYESİ	**:** 150.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	**:** 12.02.2015
NACE KODU	**:** 64.99.03 (Gayrimenkul yatırım ortaklığı)
FAALİYET KONUSU	**:** Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile 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,

(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.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

TAŞINMAZ ID	:	Bkz. Tablo
MALİK	:	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İLİ	:	Yalova
İLÇESİ	:	Altınova
MAHALLESİ	:	Çavuş
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	113
PARSEL NO	:	Bkz. Tablo
MEVKİİ	:	Köyaltı
NİTELİĞİ	:	Bkz. Tablo
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	Bkz. Tablo
CİLT NO	:	Bkz. Tablo
SAHİFE NO	:	Bkz. Tablo
YEVMİYE NO	:	606-608
TAPU TARİHİ	:	26.01.2024

TAŞINMAZ ID	PARSEL	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	CİLT	SAYFA
62562496	17	Tarla	12.448,74	3	290
114322881	76	Arsa	15.536,48	6	530
114322882	77	Tarla	784,14	6	531
114322883	78	Tarla	620,24	6	532

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 06.11.2024 tarihinde temin edilen Taşınmazlara ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidatın olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgeleri ekte sunulmuştur.

4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

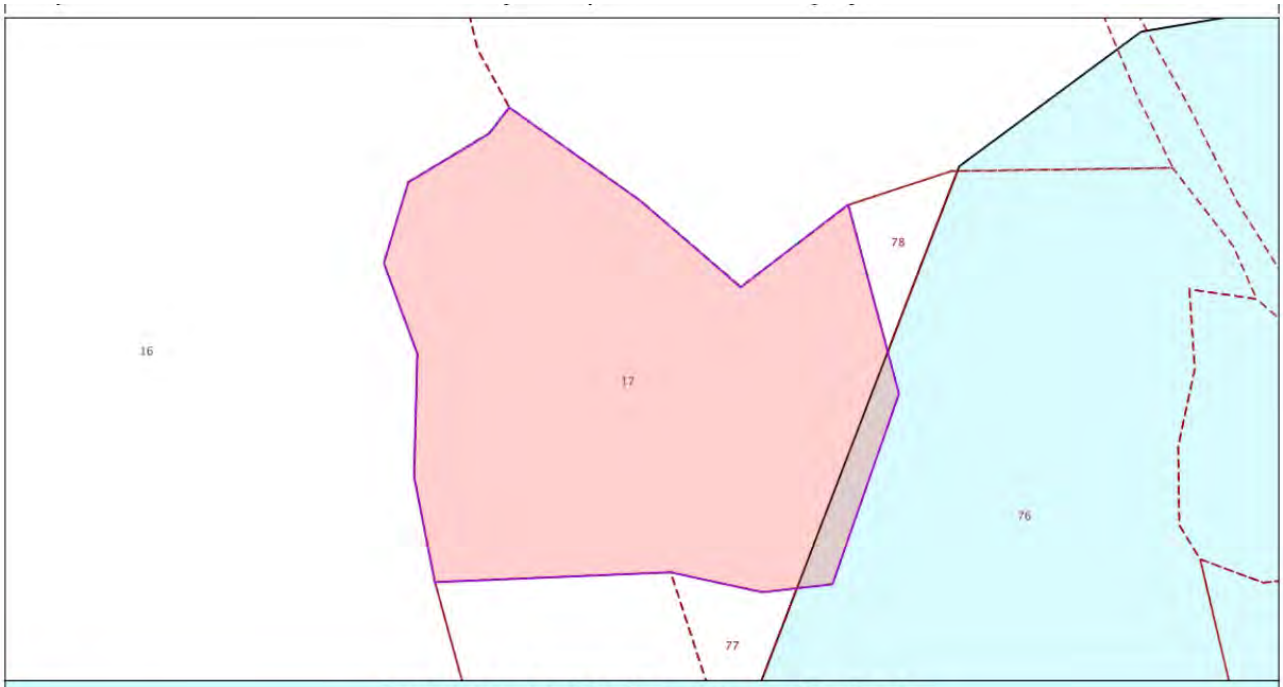
Taşınmazlar üzerinde ipotek gibi gayrimenkulün devredilebilmesine engel teşkil edecek ya da değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek takyidat bulunmadığından GYO portföyünde Arsa ve Arazi olarak bulunmalarında tapu takyidatları açısından herhangi bir engel yoktur.

4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

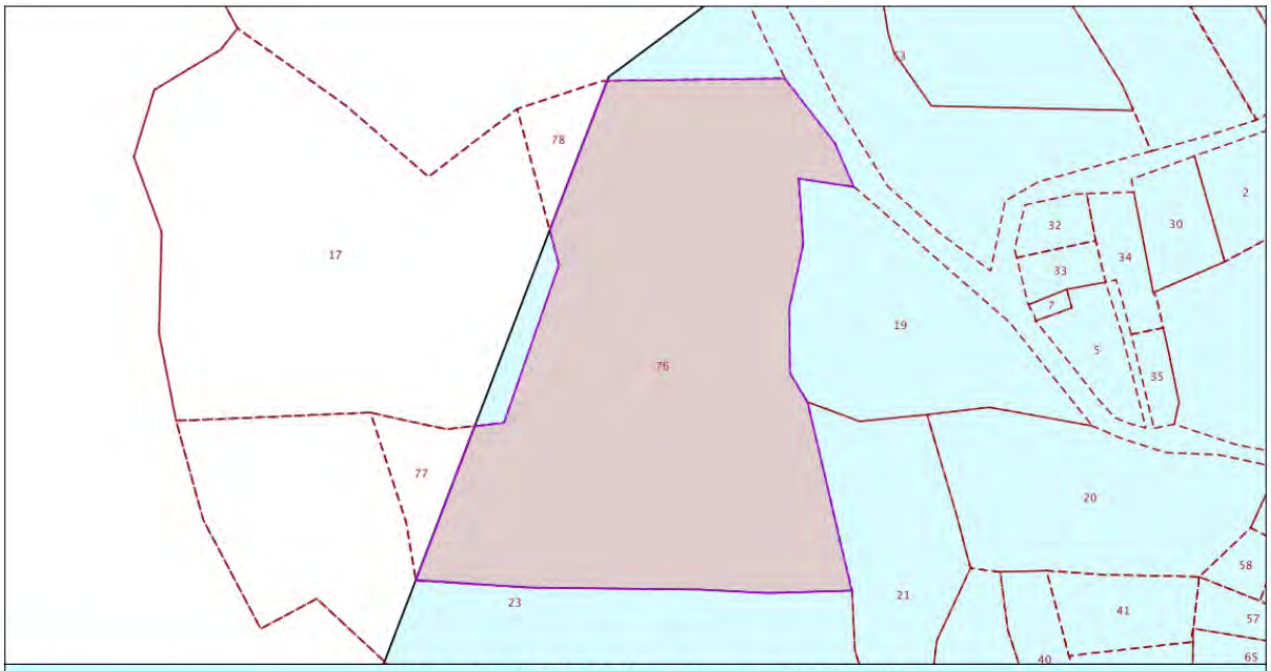
Altınova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan sorgulamada taşınmazların Altınova Belediyesi çalışma alanı dışında kaldığı, söz konusu parsellerin imar durumları ve yapılaşma koşulları hakkında İl Özel İdaresi'nden bilgi alınabileceği ifade edilmiştir.

İl Özel İdaresi'nde yapılan incelemelerde ise söz konusu parsellerin sadece 76 nolu parselin ve 17 nolu parselin çok küçük kısmının Köy içi yerleşik alan içerisinde kaldığı geri kalan 17 parselin büyük kısmı ile 77 ve 78 nolu parsellerin köy içi yerleşik alan dışarısında kaldığı şifahen öğrenilmiştir. Rapora konu 113 ada 76 parselin 04.07.2007 ttli 1/1000 ölçekli Çavuşköy Köy Yerleşik Alanı planı kapsamında olduğu, yapılaşma koşullarının TAKS: 0,40, KAKS: 0,50, Hmaks: 2 Kat, ön bahçe mesafesi 5 m, Yan bahçe mesafesi: 3 m ve arka bahçe mesafesi: bina yüksekliği şeklinde olduğu, söz konusu 17 parselin köy içi yerleşik alanda kalan kısmını tek başına kullanamayacağı, rapora konu diğer parsellerin ise Plansız Alanlar Yönetmeliğine tabii olduğu öğrenilmiştir.

Rapora konu 113 ada 17 nolu parselin köy içi yerleşik alanda kalan kısmının yaklaşık 468 m² olduğu hesaplanmıştır.



17/01/2024 Tarihli İmar Durumu Bilgileri				
Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Alan *
Çavuş Köyü (TEVFİKİYE)	-	113	17	12,449.22 m²
İdari Mahalle		Cadde / Sokak		Kapı No
-		-		-



17/01/2024 Tarihli İmar Durumu Bilgileri				
Mahalle	**Pafta**	**Ada**	**Parsel**	**Alan ***
Çavuş Köyü (TEVFİKİYE)	-	113	76	15,536.94 m²
İdari Mahalle		**Cadde / Sokak**		**Kapı No**
ÇAVUŞ		TALİ		-

Plan Adı	Çavuşköy Köy Yerleşik Alanı		
Plan Ölçeği	1 / 1000		
Onay Tarihi	04/07/2007	Onay Sayısı	157
Fonksiyon Adı	Konut (%100.00 - 15,536.94 m²)		
Kat Adedi	2	İnşaat Nizamı	AYRIK
Taks	0.40	Kaks (Emsal)	0.50
Yençok	-	Arka Bahçe Mesafesi	Bina Yüksekliği
Ön Bahçe Mesafesi	5.00	Yan Bahçe Mesafesi	3.00

4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların imar planında son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle arşiv dosyası bulunmamaktadır.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Boş arsa olduklarından Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.

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

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

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

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

4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Taşınmazlardan 113 ada 17 parsel 06.07.2021 tarihinde Topçu Emlak İnşaat ve Taşımacılık Ticaret Limited Şirketi adına tescil edilmiş, 113 ada 76, 77 ve 78 nolu parseller ise ifraz işlemi sonrasında 08.04.2021 tarihinde Mehmet Ekrem Özülker, Ahmet Biçer ve Fatih Topçu adına tescil edilmiştir. Sonrasında taşınmazların mülkiyeti 26.01.2024 tarihinde satış işlemi ile Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne geçmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Taşınmazlar için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

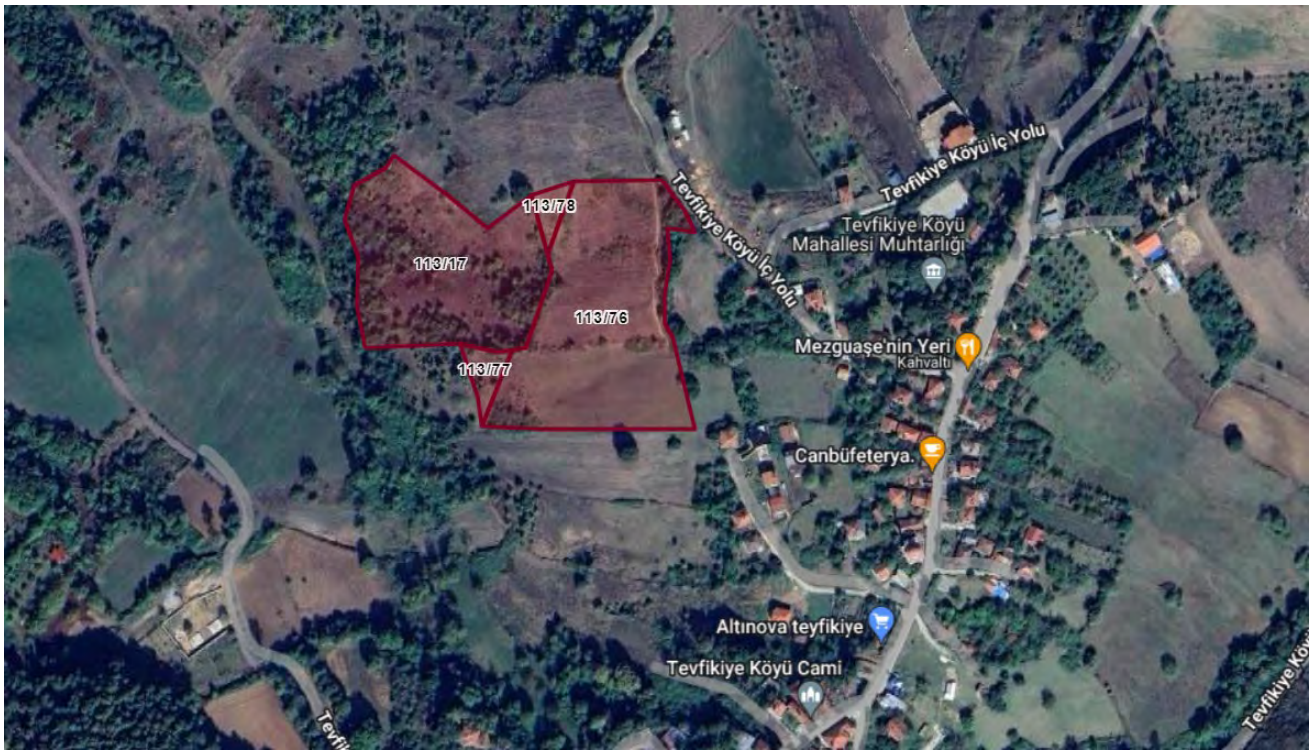
5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar, Yalova İli, Altınova İlçesi, Tevfikiye Mahallesi, Köyaltı Mevkii'nde yer alan 'Arsa' vasıflı 113 ada 76 parsel ile 'Tarla' vasıflı 113 ada 17, 77 ve 78 parseller olmak üzere toplam 4 adet parseldir.

Taşınmazlara ulaşım için Fevziye'den Tevfikiye yönünde devam edilir, Tevfikiye Köyü Camiye varmadan önce sağda yer alan Tevfikiye Mahallesi Muhtarlığını geçtikten hemen sonra sağda yer alan Köy içi yola dönülür, rapora konu taşınmazlar yaklaşık 230 m ileride sol tarafta konumludur.

Taşınmazların bulunduğu bölgeye toplu ulaşım imkanı kısıtlıdır. Özel araçlar ile mevcut durumda toprak yola cephesi olan 113 ada 76 parselin önüne kadar ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazın yer aldığı bölge tarıma elverişlidir. Taşınmazların konumlu olduğu Tevfikiye Mahallesi alt gelir grupları tarafından konut olarak kullanılmakta olup ayrık nizamlarda inşa edilmiş 1-3 katlı müstakil yapılar ile boş parseller bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazların bulunduğu bölgede 1-2 katlı villa tarzı yapıların yeni yeni inşa edilmeye başlandığı şifahen öğrenilmiştir.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Fevziye Mahalle'ne 2.9 km, Altınova Merkez'e ise 16.5 km mesafededir.



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazlar, Yalova İli, Altınova İlçesi, Tevfikiye Mahallesi'nde konumlu olup parsellerin yüzölçümleri ve nitelikleri aşağıdaki tablodaki gibidir.

ADA	PARSEL	NİTELİK	YÜZÖLÇÜMÜ
113	17	Tarla	12.448,74
113	76	Arsa	15.536,48
113	77	Tarla	784,14
113	78	Tarla	620,24
			29.389,60

- Parseller halihazırda boş ve doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
- Parseller, topoğrafik olarak eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir.
- Parsellerin sadece 113 ada 76 nolu parselin halihazırda yola cephesi bulunmakta olup geri kalan 3 adet parselin yola cephesi bulunmamaktadır.
- 113 ada 76 nolu parselin cepheli olduğu yol toprak yoldur. Yol eğimli, engebeli ve yol genişliği dardır. Parselin yol cephesi yaklaşık 41 m'dir.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parseller geometrik olarak yamuk şeklinde ya da şekilsizdir.
- Taşınmazların bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları kısmen tamamlanmış olup taşınmazların altyapısı yoktur.
- Yerinde parsellerin sınırlarını belirleyen fiziksel herhangi bir unsur (tel, çit vs) bulunmamaktadır. İncelemeler yerinde fakat bölgesel olarak yapılmıştır.
- Parseller "satılabilirlik" özelliğine sahiptir.
- Taşınmazlardan 113 ada 76 nolu parselin gerek yola sınırının olması, gerekse köy içi yerleşik alan içerisinde kalması nedeniyle satış kabiliyetleri "Satılabilir", diğer 3 parselin ise satış kabiliyeti "ALICISI AZ" olarak değerlendirilmiştir. Bölgede büyük alana sahip olan (1 dönüm ve üzeri) taşınmazların alıcı kitlesinin kısıtlı olduğu tespit edilmiştir.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkulün lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özelliği ve mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin ve gelişim potansiyeli dikkate alındığında rapora konu parsellerde konut projesi geliştirilmesinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkâr davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz haraketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanılan bölgesel savaş, global para politikaları, COVİD19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansıması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVİD pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansıması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon

ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılının kalanında da daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 ALTINOVA İLÇESİ

YALOVA İLİ HARİTASI

Yalova'nın verimli topraklarına sahip olduğu ve sahil kenarında denize sıfır konumda kurulmuş olan ilçesidir. Yalova'ya 27 Km. uzaklıktadır. Altınova İlçesi'nin tarihi eskilere dayanır. Gezip görülecek birçok alanı bulunmaktadır. Farklı dönemlere ait hamamlar, su kemerleri, çeşmeler, kale gibi tarihi eserler bulunmaktadır. E-5 karayolu ile antik hac ve ticaret (ipek) yolunun kesiştiği bölgede bulunan Altınova1929 yılında, Bulgaristan'ın Rusçuk kentinden göç eden 40 aile tarafından Altınzade Çiftliğinin satın alınması ile kurulmuştur. 1930 yılında Kocaeli'nin Karamürsel ilçesine bağlı köy statüsüne kavuşan Altınova, çevre köylerden gelenlerin yerleşimi ve doğu Karadeniz ve doğu Anadolu'dan göç edenlerin katılımlarıyla kısa sürede artan nüfus ve merkezi konumu nedeniyle 7 haziran 1987 yılında belediye statüsüne kavuşarak belde oldu. 6 haziran 1995 tarihinde bakanlar kurulu kararıyla Yalova iline bağlı ilçe statüsüne kavuşan Altınova ilçesinin 3 belde ve 12 köyü vardır.

Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda, İzmit Körfezi'nin en dar yeri olan bölgede bulunan Altınova; doğuda ve güneyde Karamürsel, batıda Çiftlikköy ilçesi, kuzeyde İzmit Körfezi ve Marmara Denizi ile çevrili olan, son derece verimli topraklara sahip bir ilçedir. Hersek Deltası'ndan güneye doğru yükselen ve Samanlı Dağları'na ulaşan bölgede kurulu ilçede en önemli akarsu Yalakdere'dir. 15 metre rakımlı Altınova ve çevresi, Karadeniz ile Akdeniz arasında bir geçiş sahası halinde farklı iklim özelliklerine sahiptir. İlçe, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır.

Yalova - İstanbul karayolu üzerinde ilin en verimli topraklarına sahip tarım bölgesidir. Çiçekçilik, meyvecilik ve sebzecilik çok gelişmiştir.

Yatırımların hızlandığı Altınova Tersaneler Bölgesi'nde istihdam 1.5 yılda 9 binden 12 bin kişiye çıktı. Bölgede tersane sayısı 29'a ulaştı.2004 yılında Altınova Hersek Bölgesinde deniz 300 metre 4,5 kilometre uzunluğunda doldurularak üzerine kurulan tersaneler ülke ve bölge ekonomisine katkı sağlamaya devam ediyor. Zaman zaman karşılaşılan ekonomik krizlere rağmen krizleri en az zarar ile atlatan tersaneler oldukça ciddi miktarlarda personel istihdam etmeye devam ediyor. Altınova tersanelerinde 2017 Eylül ayı itibariyle 12 bin 742 kişi çalışıyor.

Altınova nüfusu 2022 yılına göre 32.207. Bu nüfus, 17.079 erkek ve 15.128 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %53,03 erkek, %46,97 kadındır.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- 113 ada 76 parselin imar durumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- 113 ada 76 parselin yapılaşmaya uygun yüzölçümü büyüklüğüne sahip olması,
- Bölgenin şehirden uzak ve havasının temiz olması.

Olumsuz etkenler:

- Eksik altyapı,
- 113 ada 17, 77 ve 78 nolu parsellerin köy içi yerleşim alanı dışında olmaları,
- 113 ada 76 parselin cepheli olduğu yolun toprak, eğimli ve yol genişliğinin dar olması,
- Bölgede yapılaşma oranının düşük olması,
- 113 ada 77 ve 78 nolu parsellerin şekilleri ve küçük alanlı olmaları,
- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmeleri.
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

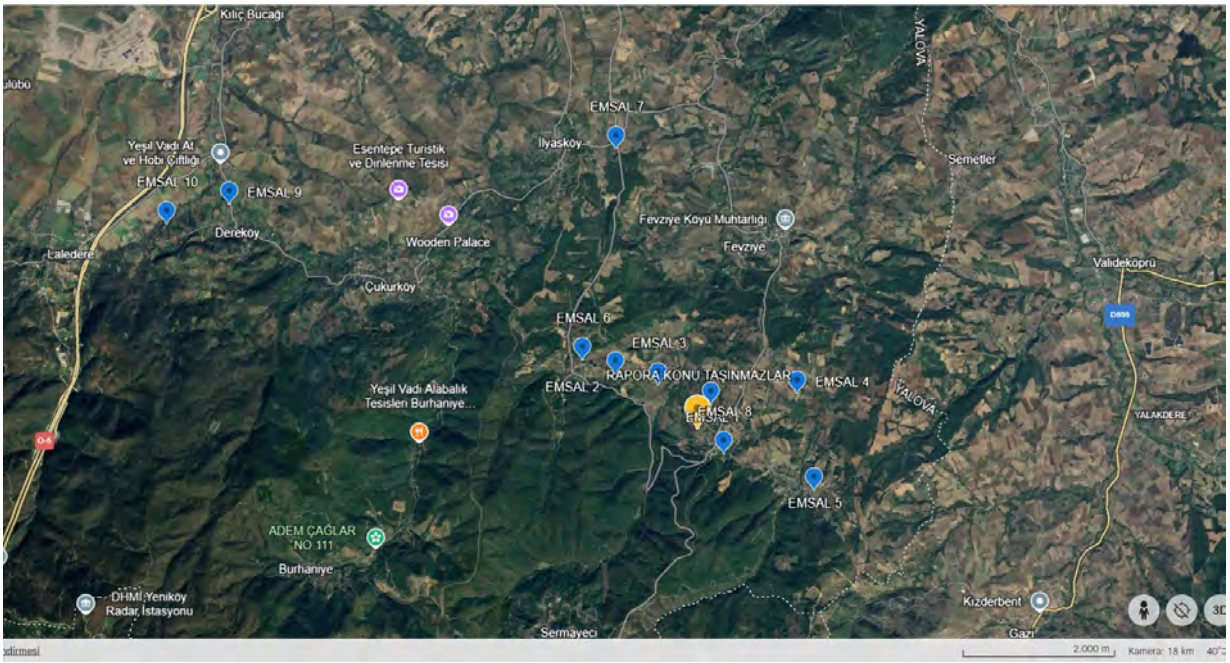
Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Arsa Emsalleri

1. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Çavuş Mahallesi'nde yer alan, tarla vasıflı, 10.383 m² yüzölçümlü, yola cephesi bulunmayan ve imarı bulunmayan, köy merkezine olan uzaklığı nedeniyle rapora konu 113 ada 17 parsele göre kısmen daha düşük şerefiyeli tarla 3.950.000,-TL (380 -TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 254 10 37)
2. Değerleme konusu parsellerin yakın köylerinde, Örencik Mahallesi'nde yer alan, tarla vasıflı, 6.052 m² yüzölçümlü, yola cephesi bulunan ancak imarı bulunmayan, konumu ve köy merkezine uzaklığı nedeniyle rapora konu 113 ada 17 parsele göre daha düşük şerefiyeli tarla 3.050.000,-TL (504,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 254 10 37)
3. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Örencik Mahallesi'nde yer alan, tarla vasıflı, 12.345 m² yüzölçümlü, yola cephesi bulunan ancak imarı bulunmayan, rapora konu 113 ada 17 parselle göre daha yüksek şerefiyeli tarla 5.500.000,-TL (446 -TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibinden / 0537 978 38 73)
4. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Çavuş Mahallesi'nde yer alan, tarla vasıflı, 8.397 m² yüzölçümlü, yola cephesi bulunan ancak imarı bulunmayan, bakımlı ve arazi yapısı

düzgün, rapora konu 113 ada 17 parselle göre daha yüksek şerefiyeli tarla 3.990.000,-TL (475 -TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 203 51 01)

5. Değerleme konusu parsellerin komşu köyünde, Örencik Mahallesi'nde yer alan, arsa vasıflı, 500 m² yüzölçümlü, yola cephesi bulunan, köy yerleşim alanı içinde bulunan, asfalt yola cepheli olması ve alanı nedeniyle rapora konu 113 ada 76 parsele göre daha yüksek şerefiyeli arsa 1.495.000,-TL (2.990 -TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/0532 203 50 51)
6. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Örencik Mahallesi'nde yer alan, tarla vasıflı, 959 m² yüzölçümlü, ana yola cephesi bulunan, köy yerleşim alanı içinde bulunan, rapora konu 113 ada 76 parsel ile benzer şerefiyeli arsa 1.700.000,-TL (1.773 -TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 254 75 77)



Konut Emsalleri

7. Değerleme konusu parsellere yakın konumda yer alan Çavuş köyü sınırlarında bulunan, toplam 1.750 m² hisseli arsa üzerinde bungalov şeklinde inşa edildiği tespit edilen, havuzu bulunan, brüt 230 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, hisseli arsa üzerinde inşa edilmiş olması ve bungalov şeklinde inşa edilmiş olması nedenleriyle kısmen daha düşük şerefiyeli villa 6.750.000,-TL (29.348,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibinden/ 0531 326 47 80)
8. Değerleme konusu parsellerin yakın köylerinden Çukurköy köyü sınırlarında bulunan, toplam 1.114 m² arsa üzerinde 2 adet villa şeklinde inşa edildiği, brüt 350 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen villa 14.000.000,-TL (40.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0532 203 51 01)
9. Değerleme konusu parsellerin yakın köylerinden Dereköy köyü sınırlarında bulunan, müstakil olarak inşa edilmiş, yaklaşık 10 yıl önce inşa edilmiş, brüt 300 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen arazi yapısı ve arsa büyüklüğü nedeniyle daha yüksek şerefiyeli villa 22.000.000,-TL (73.333,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 535 885 27 37)

10. Değerleme konusu parsellerin yakın köylerinde yer alan Laledere Köyü sınırlarında bulunan müstakil olarak, yaklaşık 25 yıl önce inşa edilmiş, brüt 300 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, yapım yılı nedeniyle daha düşük şerefiyeli villa 6.900.000,-TL (23.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 506 030 14 01)

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

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

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

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

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve 113 ada 76 parsel için ayrıca **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

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

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

Arsa emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- Emsal 1, 2, 3 ve 4 nolu emsaller imar hakkı olmayan ve yüzölçümü büyük olan 113 ada 17noluparsel için, 5 ve 6 nolu emsaller ise yapılaşma hakkı olan 113 ada 76 parsel için seçilmiş ve ayrı olarak ortalama birim m² değeri hesaplanmıştır.
- Tarla emsalleri değerlendirilirken parsel alanı 5.000 m² ile 20.000 m² arasındaki parsellerin arsaya dönüşmesi beklenmeyen bölgelerde yüzölçümü bakımından herhangi bir şerefiye farkı olmadığı kanaatiyle alan düzeltmesi yapılmamıştır.
- Emsal 1 ve 2 yerleşkeye daha uzak olmaları sebebiyle %10 konum düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsal 3 yola cepheli olması ve arazi yapısı nedeniyle %5 konum düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsal 4 yola cepheli olması ve arazi yapısı nedeniyle %30 konum düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsal 5 ve 6 yüzölçümleri küçük olmalarına rağmen proje geliştirilebilir nitelikte olmadıklarından alan düzeltmesi yapılmamış, cepheli oldukları yolun ana köy yolu olması nedeniyle ise %15 konum düzeltmesi getirilmiştir.
- Bölgede yapılan araştırmalarda emsaller için istenen rakamların daha önce yapılan araştırmalara istinaden oldukça artırıldığı, ancak halihazırda bölgede satış oranının oldukça düşük olmasının yanı sıra bazı emsallerin fiyatlarının aşağı çekildiği bilindiğinden 1, 3 ve 4 nolu emsallerde %5, 2 nolu emsalde %15, arsa vasfında olan 5 nolu emsalde %10 ve 6 nolu emsalde ise %5 pazarlık uygulanmıştır.

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

	TARLA				ARSA	
Emsal No	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Yüzölçümü (m²)	10.383	6.052	12.345	8.397	500	959
İstenen Fiyat (TL)	3.950.000	3.050.000	5.500.000	3.990.000	1.495.000	1.700.000
Birim Değer (TL/m²)	380	504	446	475	2.990	1.773
Konum Düzeltmesi (%)	10%	10%	-5%	-30%	-15%	-15%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-15%	-5%	-5%	-10%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	-5%	-10%	-35%	-25%	-20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	400	480	400	310	2.245	1.420
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**400**				**1.835**	

Emsal analizi büyük yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 113 ada 17 parsel nolu tarla ve 113 ada 76 parsel nolu arsa için yapılmış ve m² birim değeri tarla için **400,-TL**, arsa için **1.835,-TL** hesaplanmıştır. Ayrıca bölge genelinde yapılan incelemelerde tarla nitelikli olan ve yola cephesi olan küçük yüzölçümlü parseller için 1.000 ila 2.000,-TL aralığında satış değerleri istendiği anlaşılmış ancak rapor konusu benzer nitelikli 77 ve 78 nolu parsellerin yola cephelerinin olmamasının yanı sıra parsellerin geometrik şekillerinin üçgen şeklinde olmasına istinaden 113 ada 17 nolu parselden %15 yüksek şerefiyeli olabileceği kanaatine varılarak m² birim değerleri 460 TL olarak takdir edilmiştir.

KONUT EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsal No	**7**	**8**	**9**	**10**
Kullanım Alanı Büyülüğü (m²)	230	350	300	300
İstenen Fiyat (TL)	7.000.000	14.000.000	22.800.000	6.900.000
Birim Değer (TL/m²)	30.435	40.000	76.000	23.000
Konum Düzeltmesi (%)	20%	10%	-5%	20%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	15%	0%	-5%	15%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	20%	0%	5%	40%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	50%	5%	-10%	70%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	45.655	42.000	68.400	39.100
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**48.790**			

Konut emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- Emsal 7 için %20 konum, %15 kullanım alanı ve %20 inşaat kalitesi düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsal 8 hisseli parsel olması, arsa payının küçük olması nedeniyle düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %10 konum düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsal 9 ise daha yüksek şerefiyeli arsada ve nitelikli çiftlik evi olması nedeniyle daha yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %5 konum ve %5 kullanım alanı

düzeltmesi getirilmiştir. Yapının eskime payı dikkate alınarak %5 inşai kalite düzeltmesi de ayrıca hesaplara eklenmiştir.

- Emsal 10'un daha düşük kalitede olması sebebiyle %20 konum, %15 kullanım alanı ve %40 inşai kalite düzeltmesi getirilmiştir.

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

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

ADA	PARSEL	NİTELİK	YÜZÖLÇÜMÜ	M² BİRİM DEĞERİ (m²/TL)	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)
113	17	Tarla	12.448,74	400,00	4.980.000
113	76	Arsa	15.536,48	1.835,00	28.510.000
113	77	Tarla	784,14	460,00	360.000
113	78	Tarla	620,24	460,00	285.000
			29.389,60		**34.135.000**

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

8.2.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

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

Varsayımlar

- 113 ada 76 parsel üzerinde konut birimlerinden oluşan yapı / yapılar inşâ edileceği varsayılmıştır.
- İnşa edilebilecek Konut alanı; Toplam Arsa Alanı: 15.536,48 m², Emsale Dâhil Toplam İnşaat Alanı: 15.536,48 m² x 0,50= 7.768,24 m² hesaplanmıştır.
- Benzer projeler incelendiğinde emsal alanının %30'a kadar kullanım alanına dahil edilebilen ortak alan inşa edilebilmektedir. Bu alanlar satılabilir alan olup toplam satılabilir alan (7.768,24 m² x 1,30 =) 10.098,71 m² olarak hesaplanmıştır.
- Otopark, sosyal donatı alanı vb nitelikteki bina ortak alanlarının ise satılabilir alan üzerinden %25-%30 mertebesinde olacağı yine benzer projelerin verilerinden hareketle belirlenmiş olup buna göre parsel üzerindeki ortak alan miktarı (10.098,71 m² x 0,30=) 3.029,61 m² olarak hesaplanmıştır.
- Buna göre toplam inşaat alanı 13.128,32 m²'dir. Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- İnşaatın yaklaşık 3 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı IV-B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2024 yılı şubat ayı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m² birim bedeli 17.400,-TL'dir. Ancak yapının kalitesi, kullanım fonksiyonu ve bu gibi binaların mevcut piyasada daha yüksek bedellere mal olduğu bilinmekte olup bu konut için inşaat maliyeti %50 artırılarak (17.400,-TL x 1,5) 26.100,-TL/m² olarak esas alınmıştır. Ortak alanlar için ise 16.500,-TL olarak hesap edilmiştir.
- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti(bina oturumuna ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır.

- Buna göre tüm maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m²)	m² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
KONUT	10.098,71	26.100	263.576.331
ORTAK ALANLAR	3.029,61	16.500	49.988.565
TOPLAM	**13.128,32**	-	**313.564.896**
Diğer Maliyet Kalemleri			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	3,00%	-	9.406.947
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	4,00%	-	12.542.596
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,50%	-	7.839.122
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	2,50%	-	7.839.122
Müteahhit Ücreti/Taşeronluk Ücreti	20,00%	-	62.712.979
ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ		**31.527,64**	**413.905.000**

- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

8.2.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

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

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

Konut emsalleri taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan gayrimenkullerin ortalama birim değeri olup gelir hesabında direkt ortalama değer olarak kullanılmıştır.

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

FONKSİYON	ALAN (m²)	m² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
KONUT	10.098,71	48.790	492.716.061

8.2.3 İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş

ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımları :

Konut Alanların Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Satışların 3 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m² birim bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu bedeller rapor tarihi sonrasında öngörülen piyasa şartlarına göre 2024 yılı ortalaması ve 2025 yıllarında %35, 2026 yılında %30 ve 2027 yılında %30 oranında artırılmıştır.

	Rapor Tarihi İtibariyle	2025	2026	2027
Satış Gerçekleşme Oranı	%0	%30	% 30	% 40
Konut m² Satış Fiyatı	48.790 TL	65.867 TL	85.626 TL	111.314 TL

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı **13.128,32** m² olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 25'de toplam **413.905.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetinin her yıl yaklaşık %25 mertebesinde artacağı öngörülmüştür.

İnşaatın 3 yıl süreceği ve 2025 yılında %25, 2026 yılında %40 ve 2027 yılında %35 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Finansman Maliyeti:

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

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

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

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2021-2023 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %18 civarında olduğu hesaplanmıştır. Ancak günümüz şartları dikkate alınarak bu oran güncel 5 ve 10 yıllık Türk Lirası Tahvil faizlerinin ortalaması olan %25 esas alınmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %25Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %33 olarak yapılmıştır.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %33 olarak kabul edilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU

	30.09.2024	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2027
Konut Birimlerin m² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	48.790	65.867	85.626	111.314
Satışa Esas Konut Alanı (m²)	10.098,71			
Azami Yıllık Konut Satış Geliri (TL)	492.716.061	665.166.682	864.716.687	1.124.131.693
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	492.716.061	665.166.682	864.716.687	1.124.131.693
Satış Oranı	0%	30%	30%	40%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	-	199.550.005	259.415.006	449.652.677
Toplam İnşaat Alanı (m²)	13.128,32			
Ortalama m² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	31.528	39.410	49.262	61.577
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	413.905.000	517.381.250	646.726.563	808.408.203
Risksiz Getiri Oranı	25,00%			
Risk Primi	8,00%			
Nominal İskonto Oranı	33,00%			
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%			
Satış Gelirleri	0	199.550.005	259.415.006	449.652.677
Satış Oranı	0%	30%	30%	40%
Kümülatif Satış Oranı	0%	30%	60%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	492.716.061	665.166.682	864.716.687	1.124.131.693
Gerçeklesmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	0	199.550.005	259.415.006	449.652.677
İnşaat Maliyeti	0	129.345.313	258.690.625	282.942.871
İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	25%	40%	35%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	25%	65%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	413.905.000	517.381.250	646.726.563	808.408.203
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	0	129.345.313	258.690.625	282.942.871
Serbest Nakit Akımı	0	70.204.692	724.381	166.709.806
Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)	524.173.676			
Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)	390.872.327			
Projenin Finansal Değeri (TL)	133.301.349			

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parseller üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri (133.301.349) **133.300.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Proje büyüklüklerinden hareketle %20 yüklenici kar oranı esas alınmak suretiyle arsanın finansal yöntemlerle bulunan değeri ise aşağıdaki gibi **28.465.000,-TL** (28.466.614,-TL) olarak hesaplanmıştır.

Proje Büyüklükleri ve Arsa Değeri Hesabı	
A - Arsa Alanı (m²) (Terk sonrası)	15.536,48
B - Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m²)	10.098,71
C - İnşaat Alanı (m²)	13.128,32
D - Ortalama m² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	31.527,64
E - İnşaat Maliyeti (TL)	413.905.000
F - İndirgenmiş Toplam Hasılat	524.173.676 ₺
G - İndirgenmiş İnşaat Maliyeti	390.872.327 ₺
H - Proje / Yüklenici Kar Oranı	20%
J - Proje / Yüklenici Karı (F x H)	104.834.735 ₺
K - Arsa Maliyeti (F - G - J)	**28.466.614 ₺**
L - Arsa m² Birim Değeri (K / A)	**1.832 ₺**

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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.

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

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ARSANIN ULAŞILAN DEĞERİ (TL)	TARLALARIN ULAŞILAN DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı (Arsa Değeri)	28.510.000	5.625.000	34.135.000

Gelir Yaklaşımı (Arsa Değeri)	28.465.000	-	28.465.000
Gelir Yaklaşımı (Projenin Finansal Değeri)	133.300.000	-	133.300.000

Her iki yöntemle bulunan arsa değerleri arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerin tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **Pazar Yaklaşımı** ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

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

Değerlemeye konu parsel üzerinde imar durumundan hareketle kabuller doğrultusunda yapılabileceği öngörülen proje büyüklükleri rapor içeriğinde belirtilmiş olup bu projeden elde edilebilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) 133.300.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Bölgedeki kat karşılığı oranı %85-90 yüklenici, %10-15 arsa sahibi şeklindedir.

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

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporlar aşağıdaki listedeki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
22.01.2024	2024/0112	24.265.000	Cem ÖZDEMİR	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
01.07.2024	2024/1399	31.330.000	Cem ÖZDEMİR	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parsellerin yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre 30.09.2024 tarihi itibariyle takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

4 ADET ARSA İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**34.135.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**37.548.500,-TL**

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

İş bu rapor e-imzalı dokuman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %10 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 11 Kasım 2024

(Ekspertiz tarihi: 09 Kasım 2024)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.	*e-imzalıdır.*	*e-imzalıdır.*
Cem ÖZDEMİR **Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 407255)	**Halil Sertaç GÜNDOĞDU** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 401865)	**M. Mustafa YÜKSEL** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No:401651)