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

# EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**PARSEL**
**AYVACIK/ÇANAKKALE**

# DEĞERLEME RAPORU

**RAPOR NO: 2024/2798**

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 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU ..... 8
4.1.1 TAPU KAYITLARI ..... 8
4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ ..... 8
4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ ..... 8
4.2.2 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ ..... 9
4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER ..... 9
4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER ..... 10
4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER ..... 11
4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER ..... 11
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 ..... 12
4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER ..... 12
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL 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 ..... 14
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 ÇANAKKALE İLİ ..... 17
6.3.2 AYVACIK İLÇESİ ..... 18
6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER ..... 19
6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI ..... 19
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 ..... 22
8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ ..... 22
8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ ..... 23
8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ..... 24
8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR ..... 24
8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ ..... 25
8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ ..... 25
8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI ..... 25
9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI ..... 25
10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ ..... 26

# 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** | : | 24 Aralık 2024 |
| **Değerlenen Mülkiyet Hakları** | : | Tam Mülkiyet |
| **Ekspertiz Tarihi** | : | 31 Aralık 2024 |
| **Rapor Tarihi** | : | 06 Ocak 2025 |
| **Değer Tarihi** | : | 31 Aralık 2024 |
| **Raporun Türü:**<br>**Müşteri / Rapor No** | : | Gayrimenkul Değerleme Raporu<br>795 – 2024/2308 |
| **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi** | : | Paşaköy Köyü, Kırmacı Mevkii,<br>274 ada, 17 parsel<br>Ayvacık/ Çanakkale |
| **Tapu Bilgileri Özeti** | : | Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü, "Tarla" nitelikli 274 ada 17 parsel<br>(Bkz. Tapu kayıtları) |
| **İmar Durumu** | : | "Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve "Eko Turizm/Kırsal Turizm Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Çevre Düzeni Planı kapsamında kalmakta olup parsel "Eko Turizm / Kırsal Turizm Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu) |
| **Raporun Konusu** | : | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün güncel pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. [1] |

| **DEĞERLEMEYE KONU 274 ADA 17 PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN** | |
|---|---|
| **PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)** | **80.000.000,-TL** |
| **PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)** | **88.000.000,-TL** |

| **RAPORU HAZIRLAYANLAR** | | |
|---|---|---|
| **Değerleme Uzmanı** | **Sorumlu Değerleme Uzmanı** | **Sorumlu Değerleme Uzmanı** |
| ***e-imzalıdır.***<br>İbrahim Enis ERGÜN<br>(Lisans No: 917035) | ***e-imzalıdır.***<br>Muhammed Mustafa YÜKSEL<br>(Lisans No: 401651) | ***e-imzalıdır.***<br>Halil Sertaç GÜNDOĞDU<br>(Lisans 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 yayımlanan 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 |
| **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 6697 no'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 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

### 4.1.1 TAPU KAYITLARI

| | | |
|---|---|---|
| **SAHİBİ** | : | Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1) |
| **İLİ** | : | Çanakkale |
| **İLÇESİ** | : | Ayvacık |
| **MAHALLESİ** | : | Paşaköy |
| **PAFTA** | : | I16-C-22-B-3;I1 |
| **ADA** | : | 274 |
| **PARSEL** | : | 17 |
| **NİTELİĞİ** | : | Tarla |
| **ARSA ALANI** | : | 36.118,39 m² |
| **YEVMİYE NO** | : | 1107 |
| **CİLT NO** | : | 17 |
| **SAHİFE NO** | : | 1686 |
| **TAPU TARİHİ** | : | 30.01.2024 |

## 4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu sisteminden 06.11.2024 tarihi itibariyle temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir.

**Şerhler Bölümü**

- AYVACIK ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 30/09/2024 tarih 2024/327 ESAS sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik). (Lehtar: TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ) (Tarih: 07.10.2024, Yevmiye No: 11083) [2]

### 4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazın üzerinde Ayvacık Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 30.09.2024 tarih ve 2024/327 esas sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 sayılı kanunun 31/b maddesi gereğince şerh konulduğu görülmüştür.

[2] Bölgeden geçirilmesi planlanan Enerji Nakil Hattı (ENH) ile ilgili kablo geçiş yeri hizasında kalan alanlarda irtifak (geçiş) hakkı, pilon ya da direk yerlerinde ise mülkiyet hakkı olmak üzere iki farklı şekilde kamulaştırmalar yapıldığı rapora konu parseldeki toplam kamulaştırmaya esas alanının 4.651,45 m² olduğu ve bunun büyük miktarının geçiş (irtifak) hakkı şeklinde kamulaştırılacağı bilgisi edinilmiştir.

### 4.2.2 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Ayrıca anılan fıkranın (j) bendine göre: "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

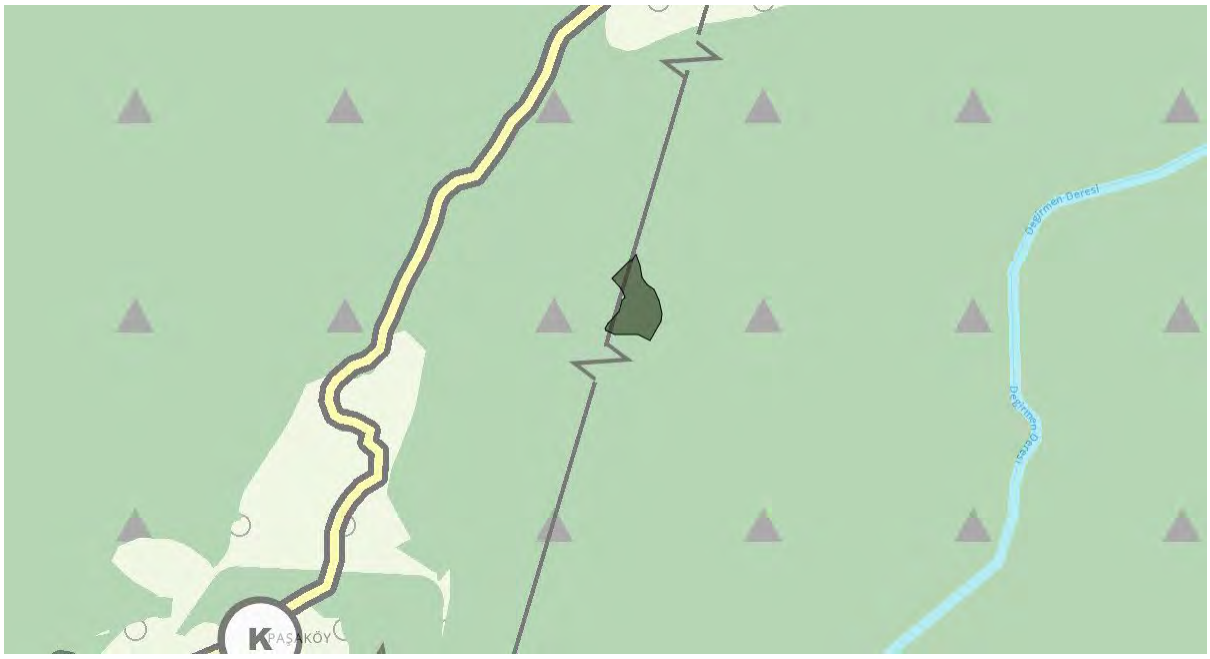
Taşınmazın üzerinde Ayvacık Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 30.09.2024 tarih ve 2024/327 esas sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 sayılı kanunun 31/b maddesi gereğince şerh konulduğu görülmüştür. Şerhin bölgenin elektrik ihtiyacını karşılamak maksadıyla bölgeden geçirilecek ilave hat ile ilgili olduğu ve toplam 4.651,45 m² alan için geçiş hakkı niteliğinde olacağı bilgisi edinilmiştir. Bu Enerji Nakil Hattı (ENH)'nın bölgedeki yapılaşma ve kullanım şartları dikkate alındığında parselin kullanımında yönelik kısıtlama getirmeyeceği kanaatine varılmıştır.

Bahse konu şerhin taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmemekte olup portföyde "arazi" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## 4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Çanakkale İl Özel İdaresi ile kurulan temaslarda; rapora konu parselinde içerisinde bulunduğu Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü, 274 ada 16 ve 17 parseller ve 276 ada 1, 4 parseller için "Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve "Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı hazırlanarak askıya çıkarıldığı, yapılan itirazların değerlendirilmesi sonrasında 09.08.2024 tarih ve 192 karar numarası ile plan askı sürecindeki itirazların reddine karar verildiği ve planların kesinleştiği bilgisi edinilmiştir.

Ayrıca, Ayvacık Belediyesi İmar servisinden aldığımız şifahi bilgilere göre taşınmazın mücavir alan içinde, imar planı dışında olduğu öğrenilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın resmi internet sitesinden yayınlanan, 13.10.2022 onay tarihli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre taşınmaz Orman Alanı sınırları içerisinde kalmaktadır. Plan notlarına göre bulundukları yörenin bitki örtüsüne uygun olarak Orman Genel Müdürlüğü'nce ağaçlandırılması projelendirilen alanlar da bu kapsamdadır.




### 4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmaz 13.10.2022 onay tarihli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nı kapsamında "Orman Alanı" sınırları içerisinde kalmaktadır.

Yanı sıra Çanakkale İl Özel İdaresi ile kurulan temaslarda; rapora konu parselinde içerisinde bulunduğu Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü, 274 ada 16 ve 17 parseller ve 276 ada 1, 4 parseller için "Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve "Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı hazırlanarak askıya çıkarıldığı, yapılan itirazlar sonucunda İl Genel Meclisi'ne iade edildiği, ancak 09.08.2024 tarih ve 192 numaralı il genel meclis kararı ile planların kesinleştiği bilgisi edinilmiştir.

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

Taşınmaz halihazırda boş durumda olup Ayvacık Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemesinde üzerine kayıtlı herhangi bir işlem dosyası bulunmamaktadır.

### 4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

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

### 4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Boş parsel olduğundan Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel boş durumdadır.

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

Taşınmaz boş durumda ve tarla niteliğindedir. İmar planlarının onaylanmış olmasına rağmen arsa olarak tescilinin henüz gerçekleştirilmediği görülmüş olup taşınmazın niteliğinin ilgili kadastro müdürlüğü tarafından arsa olarak tesciline ilişkin işlemlerinin yapılması gerekmektedir.

## 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

Rapora konu taşınmazın mülkiyeti 30.11.2022 tarihinde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnş. Taah. Yat. A.Ş.'ye geçmiş olup 30.01.2024 tarihinde ise unvan değişikliği ile malik bilgisi Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak tescil edilmiştir. Bu tarihten sonra herhangi bir alım–satım işlemi olmamıştır. Ayrıca 30.09.2024 tarihi itibariyle TEDAŞ lehine kamulaştırma şerhi işlendiği görülmüştür. Taşınmazın daha önceki satış ve malik bilgilerine ulaşılamamıştır.

### 4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

## 4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

# 5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

## 5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü, Kırmacı Mevkii sınırları içinde yer alan 36.118,39 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 274 ada 17 parsel nolu ve tapuda tarla nitelikli taşınmazdır.

Taşınmaz konum olarak, Ayvacık Yolu'na 650 m, Ayvacık İlçe Merkezi'ne 12 km, İzmir Çanakkale Yolu'na 14 km mesafededir. Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede, genellikle çok sayıda boş tarlalar, zeytinlikler ve köy yerleşim yerlerindeki müstakil yapılar ile bağ evleri bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılaşma %5-10 oranındadır.

Bölge orta ve üst gelir grubu tarafından yerleşim yeri ve yatırım amaçlı olarak talep görmektedir. Taşınmaza ulaşım asfalt yol üzerinden sağlanmakta olup özel araçlar ile ulaşım belli bir bölgeye kadar sağlanmaktadır.

## 5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü, Kırmacı Mevkii sınırları içinde yer alan 36.118,39 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 274 ada 17 parsel nolu tarladır.
- Taşınmazın konumu; Kadastro Müdürlüğünde kadastro paftasından teyit edilmiştir.
- 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Orman Alanı" içerisinde, Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü, 274 ada 16 ve 17 parseller ve 276 ada 1, 4 parseller için "Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve "Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise "Eko Turizm / Kırsal Turizm Alanı" olarak belirlenen bölgede yer almaktadır.
- Parselin köy yollarına cephesi bulunmamaktadır. Ancak kadastral boşluklar dikkate alındığında kadastro yoluna cepheli konumda olduğu değerlendirilmiştir.
- Parsel üzerinde muhtelif sayıda bodur ağaçlar bulunmakta olup yerinde herhangi bir tarımsal faaliyete ya da orman vb. alana rastlanmamıştır.
- Topografik olarak eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir.
- Geometrik olarak amorf bir şekle sahiptir.
- Parsel sınırlarını yerinde belirleyici herhangi bir unsur (tel, çit vb) bulunmamaktadır.
- İncelemeler yerinde ve fakat bölgesel olarak yapılmıştır.

## 5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

## 5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkulün lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özelliği ve mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin ve gelişim potansiyeli dikkate alındığında Ekoturizm İmarı şartları sağlanması ihtimali de göz önünde bulundurularak parselin turizm (ekoturizm) yatırımı amaçlı değerlendirilmesinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

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

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

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

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

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

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

Diğer yandan 2025 yılı Türkiye gayrimenkul piyasası için dinamik ve fırsatlarla dolu bir yıl olabilir. Ekonomik istikrar, faiz oranlarındaki potansiyel düşüş, genç nüfusun talebi ve kentsel dönüşüm projeleri, sektördeki büyümeyi destekleyecektir. Bununla birlikte, inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riskleri gibi zorluklar da göz önünde bulundurulmalıdır. Sektördeki oyuncular, sürdürülebilirlik ve dijitalleşme gibi yenilikçi alanlara yatırım yaparak rekabet avantajı elde edebilir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2025 yılında 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.

## 6.3 BÖLGE ANALİZİ

### 6.3.1 ÇANAKKALE İLİ

Çanakkale, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi içinde yer almaktadır. 31 Aralık 2019 itibarıyla Çanakkale ili içerisindeki 12 ilçe ve bu ilçelere bağlı 81 mahallede yaşayan toplam nüfus 542.157 kişidir. Türkiye'de İstanbul ile birlikte, Asya ve Avrupa kıtalarında bulunan ve dolayısıyla boğazı olan iki ilden biridir. Yüzölçümü 9.817 km²'dir. Komşu illeri Edirne, Tekirdağ ve Balıkesir'dir.

1 Şubat 2019 TÜİK verilerine göre 12 İlçe, 23 belediye, bu belediyelerde 81 mahalle, ayrıca 576 köy bulunmaktadır. Türkiye'nin nüfus sıralamasında 40. il olan Çanakkale'de günümüzde bir üniversite vardır. Çanakkale'den diğer şehirlere ulaşım otoyollar ve hava yoluyla sağlanır.

Çanakkale'deki iklim, ilin coğrafyası nedeniyle geçiş niteliği taşısa da yoğunlukla Akdeniz iklimi özelliklerine sahiptir. Anadolu'nun en batı noktası olan Baba Burnu ile Türkiye'nin en batı noktası Gökçeada'daki İncirburnu il sınırları içindedir. Ege Denizi'nde Türkiye'ye ait en büyük adalar olan Bozcaada ve Gökçeada ilçeleri de Çanakkale'ye bağlıdır.

Çanakkale, Cumhuriyetin ilk yıllarında Biga ve Gelibolu sancaklarının kaldırılması ve her ikisinin ortasında bulunan Çanak köyünün il ilan edilmesiyle meydana gelmiştir. 1927 Nüfus sayımında Çanakkale'nin merkez nüfusu sadece 8.500 kişi idi. Eski çağlarda, Hellespontos ve Dardanelles olarak da adlandırılan ilde 3000 yıldan beri yerleşim olduğu bilinmektedir. Bugün bile kalıntıları bulunan Truva (Troia, Troy) Antik kenti M.Ö 2500 yılında büyük bir depremle yıkılmış ve bölge uzun yıllar Lidyalılarca yönetilmiştir. Milattan önce 336 yılında bölgede en önemli güç haline gelen Pers İmparatorluğu Helenizm'i tüm dünyaya yaymak amacındaki Büyük İskender Granikos Çayı (Biga Çayı) kıyılarında büyük bir bozguna uğratılmıştır. Osmanlı Devleti döneminde de Karesioğulları Beyliğinin yıkılması ile ilin bugünkü topraklarının büyük bir bölümü ele geçirilmiş, Bizans'ın sayesinde ilin fethi daha da kolaylaşmış ve Boğazlar ile birlikte kontrol Osmanlı Devleti'ne geçmiştir.

Çanakkale ilinin topraklarının bütününe bakıldığında, üzerinde kurulmuş olduğu yarımada Biga Yarımadası olarak adlandırılır. İl içindeki en kayda değer yükselti Biga

Dağları'dır. Biga adının bu denli çok kullanımının sebebi, Cumhuriyet döneminden önce , Osmanlı idari sisteminde Sancağın Biga ilçesi olmasıdır. Yani ilin eski merkezi Biga olup, Cumhuriyet döneminde, kazanılmış olan başarılardan dolayı ilin ismi ve merkezi Çanakkale olarak değiştirilmiştir. İlin isminin kökeni yörede çok gelişmiş olan çanak - çömlek zanaatine dayanır. Şehrin iki simgesi haline gelen Kale-i Sultaniye ile çanakçılık özdeşleşince de şehir Çanakkale olarak adlandırıldı.

Çanakkale, yüzyıllar boyunca farklı toplumların egemenliğinde kalmış, gerek mimarisinde gerek yaşamda onlardan izler taşımaktadır. 70'li yıllardan itibaren yapılmaya başlayan ticari yatırımlarla ildeki geleneksel toplum yapısı yerini hızla modernize bir yapıya bırakmıştır. Ticari yatırımlar ile ulaşım kolaylaşmış ve şehrin görünümünün değişmesi böylece başlamıştır. Bugün Çanakkale Türkiye'nin en modern şehirlerinden biridir. Geniş kaldırımları, temiz caddeleri, bakımlı binaları ile örnek bir şehirdir. Henüz altyapısı tam oturmamışsa da kültürel anlamda Çanakkale ili Türkiye'de önde gelen çevrelerdendir. Toplumda çekirdek aile yaygındır. Toplum, Göçmenler, Türkmenler, Pomaklar, Yörükler, Çerkezler ve az sayıda Boşnak'tan oluşur.

Yöre mutfağı ise birbirinden lezzetli tatlara sahiptir. Çanakkale mutfağını anlatacak kilit sözcükler; zeytinyağı, zeytin, sardalya, peynir helvası ve keşkek'tir. Adalar bağcılık ve şarapçılık konusunda başı çekmektedir.

İl, eğitim bakımından halkına Türkiye ortalamasının oldukça üstünde bir hizmet sunar. İl sınırları içinde 2 Fen Lisesi, 10 Anadolu Lisesi, 2 Sosyal Bilimler Lisesi ve birçok Mesleki lise bulunur. Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi (ÇOMÜ) bünyesinde 9 fakülte, 2 yüksekokul ve 2 enstitü bulunur ve 20,000 öğrenciye eğitim verir. Halkın %8,0'i üniversite mezunudur. İlköğretimlerde okullaşma oranı %100'dür. Okuryazarlık oranı (2000 Nüfus verilerinde) %90 olarak açıklanmış, fakat geçen zaman içerisinde oranın %99 olduğu sanılmaktadır. İlçede 75.000'e yakın öğrenci bulunur. İlde derslik başına düşen öğrenci sayısı 20'dir.

Çanakkale ile birçok ilçesi tarihi ve doğal güzellikler bakımından oldukça zengin olmasına rağmen, bölge olması gerekenden oldukça az turist çekmektedir. İl merkezinin çevresinde bulunan yerlerin hemen hemen her yeri sit alanı ilan edilmiştir. Çanakkale'nin büyüyememesinin asıl sebeplerinden biri de budur. Birçok alan yerleşime kapalıdır.

### 6.3.2 AYVACIK İLÇESİ

Ayvacık ilçesi 83 km'lik sahil şeridiyle Çanakkale'nin en uzun sahil kesimlerinden birine sahiptir. Yüzölçümü 874 km² olan ilçenin % 52'si ormanlıktır. Denizden yüksekliği 270 metredir. İlçenin ovaları Tuzla Kösedere ve Babakale ovalarıdır. Dağları, denize paralel olarak uzandığından, sahil şeridinde olağanüstü güzel koylar birbirini izlemektedir. Son yıllarda yoğun ilgi gören bu koylar, turizm için cazibe merkezidir.

Ayvacık ilçesinin Edremit Körfezi'ne bakan güney kıyısı Akdeniz ikliminin etkisini gösterirken, iç kısımlar Marmara ikliminin etkisindedir. Yerli ve yabancı gezginlerin her

zaman ilgisini çeken Assos antik kenti, Gülpınar Apollon Kutsal Alanı; son yıllarda büyük kentlerden gelenlerin yerleştiği Behramkale, Adatepe, Yeşilyurt gibi köyler, Osmanlı'nın ilk dönem mimari yapılarını barındıran Tuzla, Babakale köyleri, Anadolu'nun aynı zamanda Asya kıtasının en uç noktası olan Bababurnu gibi özel yöreler Ayvacık ilçesini çok özel kılmaktadır. Turizmin yanı sıra zeytincilik ve zeytinyağı üretimi, halı dokumacılığı, peynir ve hayvancılık önemli gelir kaynakları arasındadır. Yöre halkı, oldukça zengin bir kültür yapısına sahiptir.

Özellikle son 5 yılda Ayvacık İlçesi ve Assos Bölgesi'nde yer alan tarıma uygun olmayan parsellerde ekoturizm imarı ile yeni konut ve turizm alanları oluşturulmuş ve bu doğrultuda bazı projeler hayata geçirilmiş ve birçok projenin de planlaması yapılarak lansmanı gerçekleştirilmiştir. Turizm amaçlı yatırımların gelecek dönemde bölgede daha önemli olacağı değerlendirilmekte olup bölgenin birçok firma tarafından bu yönde tercih edildiği bilinmektedir.

## 6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

**Olumlu etkenler:**

- Ana yola yakın konumda olması,
- Kadastral yola cepheli olması,
- Taşınmazın yüzölçümü büyüklüğünün birçok faaliyete uygun olması,
- Köy ve İlçe merkezine yakın konumda olması,
- Bölgenin doğal güzelliği ve manzaraya sahip olması,
- Ekoturizm/Kırsal Turizm Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve onaylanmış olması.

**Olumsuz etkenler:**

- Parselin eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahip olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

## 6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

1. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Büyükhusun Mahallesi'nde, denize 350 m mesafede yer alan 54.537,48 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan, kadastral yola cepheli, Eko Turizm İmarı için uygun olduğu beyan edilen deniz manzaralı tarla 260.000.000,-TL (4.767,-TL/m²) bedelle satılıktır. Taşınmazın konumu dikkate alındığında yüksek şerefiyelidir. (Emlak Ofisi: 0532 178 13 17)

2. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Büyükhusun Mahallesi'nde yer alan 30.500 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan, kadastral yola cepheli, Eko Turizm İmarı için uygun olduğu beyan edilen deniz manzaralı tarla 75.000.000,-TL (2.459,-TL/m²) bedelle satılıktır. Kadastral yola cepheli olduğu beyan edildiğinden yüksek şerefiyelidir. (Emlak Ofisi: 0546 538 46 54)
3. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Naldöken Mahallesi'nde yer alan 7.076,80 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan, kadastral yola cepheli , Eko Turizm imarlı olduğu beyan edilen deniz manzaralı arsa 15.000.000,-TL (2.120,-TL/m²) bedelle satılıktır. Konumu dikkate alındığında düşük şerefiyelidir. (Sahibinden: 0506 582 61 06)
4. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Küçükçetmi Mahallesi'nde yer alan 5.000,03 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan, kadastral yola cepheli , Eko Turizm imarlı olduğu beyan edilen deniz manzaralı arsa 21.000.000,-TL (4.200,-TL/m²) bedelle satılıktır. Konumu dikkate alındığında yüksek şerefiyelidir. (Emlak Ofisi: 0533 374 74 68)
5. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Paşaköy Mahallesi'nde yer alan, toplam 5.001,73 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan, kadastral yola cepheli, Eko Turizm imarının belgesinin alındığı belirtilen, deniz manzaralı tarla 15.650.000,-TL (3.128,-TL/m²) bedelle satılıktır. Yüzölçümü büyüklüğü itibariyle proje geliştirmek için yetersiz büyüklüğüne sahip olması dikkate alındığında düşük, kadastral yola cepheli olması dikkate alındığında ise yüksek şerefiyelidir. (Emlak Ofisi: 0545 300 17 00)

# 7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

## 7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen 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 taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.

# 8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

## 8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki 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 data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

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

**PARSEL / ARSA EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ**

| Emsal No | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Kullanım Alanı (m²) | 54.537,48 | 30.500,00 | 7.076,80 | 5.000,03 | 5.001,73 |
| İstenen Fiyat (TL) | 260.000.000 | 75.000.000 | 15.000.000 | 21.000.000 | 15.650.000 |
| Pazarlıklı Fiyat (TL) | 249.860.000 | 71.250.000 | 13.200.000 | 18.711.000 | 14.000.000 |
| Birim Değer (TL/m²) | 4.581 | 2.336 | 1.865 | 3.742 | 2.799 |
| Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%) | -55% | -10% | 5% | -50% | -20% |
| Kullanım Alanı Düzeltmesi (%) | 0% | 0% | 10% | 10% | 10% |
| Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%) | -55% | -10% | 15% | -40% | -10% |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²) | 2.061 | 2.102 | 2.145 | 2.245 | 2.519 |
| Ortalama Birim Değer (TL/m²) | **2.215** | | | | |

Emsallere ilişkin düzeltme notlarımız aşağıdaki gibidir.

- Emsaller manzaraları ve konumları dikkate alındığında 1, 2 ve 4 nolu emsaller sırasıyla %55, %10, %50, %20 daha yüksek şerefiyeli, 3 nolu emsal ise %5 daha düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. Emsal 5'in ise konum olarak benzer şerefiyeye sahip olduğu değerlendirilmiştir.
- Emsaller alan olarak değerlendirildiğinde genel olarak alan büyüdükçe birim değer düşmektedir. Bu doğrultuda alanı 30.000 m² ve daha büyük olan 1 ve 2 nolu emsallere alan düzeltmesi uygulanmamış olup alanı küçük olan 3, 4 ve 5 nolu emsaller ise %10 yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- Emsaller ekoturizm imarlı ya da ekoturizm amaçlı başvuruları tamamlanmış parseller olup tamamı benzer şerefiyeli değerlendirilmiştir.
- Kamulaştırmaya konu alan büyük oranda geçiş hakkı olduğundan ve parselin tasarrufuna herhangi bir engel teşkil etmeyeceği değerlendirildiğinden bu hususta herhangi bir düzeltme yapılmamıştır.
- Emsallerin tamamında %4 ila 12 aralığında pazarlık uygulanmıştır.

## 8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen arsa m² birim değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

| ADA NO | PARSEL NO | m² BİRİM DEĞERİ (TL) | YÜZÖLÇÜMÜ (m²) | PİYASA DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL) |
|---|---|---|---|---|---|
| 274 | 17 | 2.215 | 36.118,39 | 80.002.234 | **80.000.000** |

## 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 taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Ancak halihazırda taşınmazın tarla vasfında olması, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının henüz onaylanmamış olması ve yapılaşma hakkının olmaması sebebiyle bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

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

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

| DEĞERLEME YÖNTEMİ | ULAŞILAN DEĞER |
|---|---|
| Pazar Yaklaşımı | 80.000.000 TL |

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "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"

Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Rapor içeriğinden de anlaşılacağı üzere taşınmazların değerinin takdirinde sadece pazar yaklaşımı yönteminden yararlanabilmiş olup nihai değer olarak da pazar yaklaşımı ile bulunan bu değer esas alınmıştır.

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

Değerlemeye konu parsel Tarla niteliğinde olup çevre düzeni planında Orman Alanı olarak belirlenen bölgede ve Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın onaylandığı bilgisi edinilmiştir. Ancak taşınmazın tapudaki niteliğinin halen tarla olması ve firmanın parselde gerçekleştirilmesini öngördüğü projenin

detayları hakkında tarafımıza ulaşmış bilgi bulunmaması sebepleriyle proje değer analizi yapılmamıştır.

### 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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

| Rapor / Değer Tarihi | Rapor No | Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL) | Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
|---|---|---|---|---|---|
| 05.01.2023 | 2022/5019 | 14.450.000 | - | Halil Sertaç GÜNDOĞDU | Muhammed Mustafa YÜKSEL |
| 29.09.2023 | 2023/3183 | 27.100.000 | - | Halil Sertaç GÜNDOĞDU | Muhammed Mustafa YÜKSEL |
| 15.02.2024 | 2023/3684 | 30.000.000 | - | Halil Sertaç GÜNDOĞDU | Muhammed Mustafa YÜKSEL |
| 20.07.2024 | 2024/1127 | 54.680.000 | - | Halil Sertaç GÜNDOĞDU | Muhammed Mustafa YÜKSEL |
| 30.09.2024 | 2024/2308 | 78.000.000 | İbrahim Enis ERGÜN | Halil Sertaç GÜNDOĞDU | Muhammed Mustafa YÜKSEL |

# 10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre takdir edilen değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN | |
|---|---|
| **PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)** | **80.000.000,-TL** |
| **PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)** | **88.000.000,-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. 06 Ocak 2025

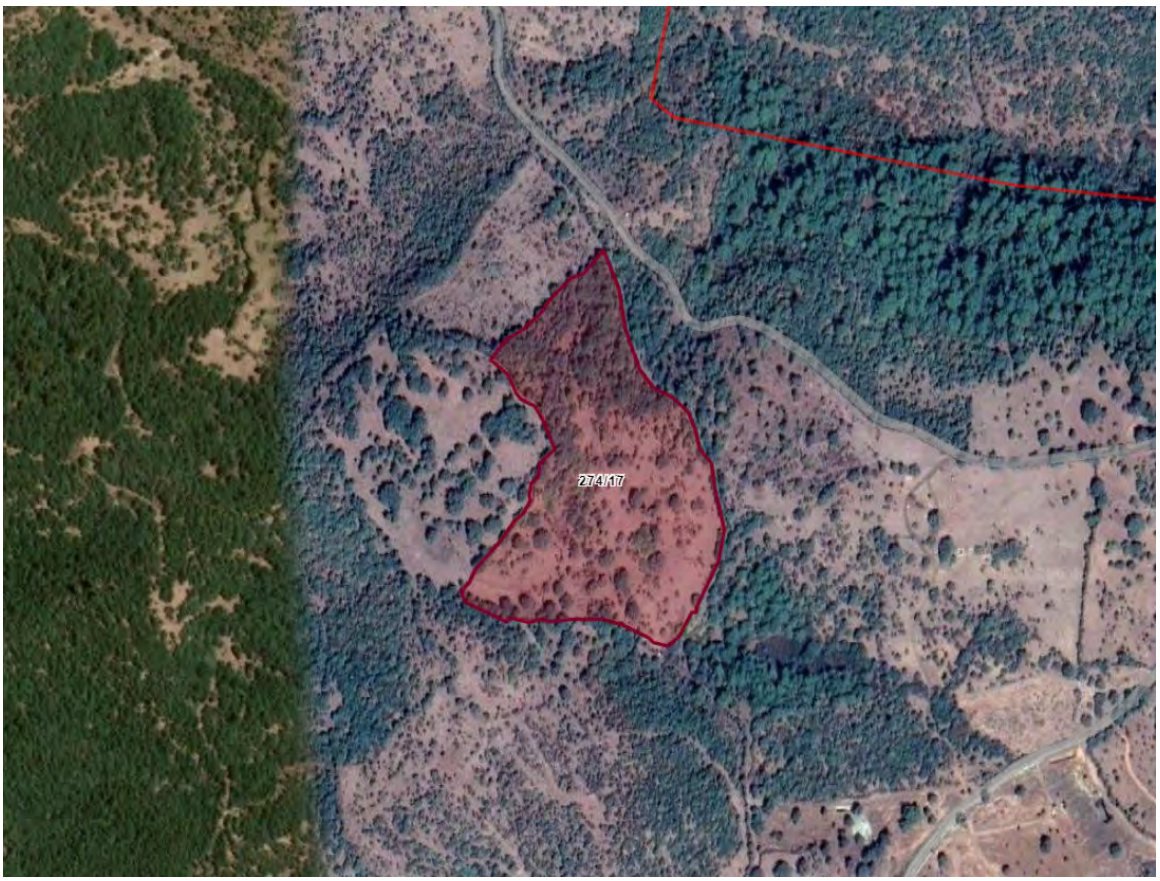
(Ekspertiz tarihi0: 31 Aralık 2024)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme**
**ve Danışmanlık A.Ş.**

| | | |
|---|---|---|
| ***e-imzalıdır.*** | ***e-imzalıdır.*** | ***e-imzalıdır.*** |
| **İbrahim Enis ERGÜN**<br>**Değerleme Uzmanı**<br>(Lisans No: 917035) | **Halil Sertaç GÜNDOĞDU**<br>**Sorumlu Değerleme Uzmanı**<br>(Lisans No: 401865) | **M. Mustafa YÜKSEL**<br>**Sorumlu Değerleme Uzmanı**<br>(Lisans No:401651) |

EMSAL 4
KONU TAŞINMAZ
EMSAL 3
EMSAL 5
EMSAL 2
EMSAL 1

Şapköy
Söğütlü
Kazdağları Pınhan Otel
Erecek
Manici Çiftlik Otel
Rem Süt Ürünleri
İlyasfakı
Assos Melira Butik Otel
Tamış
Kulfal
27.4/17
Paşaköy
Kozlu
Büyükhusun
Korubaşı
Koruoba
Antik Roma Yolu
Doseluna Şarap Fabrikası
Behramkale
Behram
Assos
Kadırga Plajı
Assos Hestia Otel
İda Costa
Yeşil Liman
Kuzey Ege - Assos


274/17

Öznitelik Bilgisi
Öznitelik Bilgisi
Bina/BB Listesi
İl
Çanakkale
İlçe
Ayvacık
Mahalle/Köy
Paşaköy
Mahalle No
153732
Ada
274
Parsel
17
Tapu Alanı
36.118,39
Nitelik
Tarla
Mevkii
Kırmacı
Zemin Tip
Ana Taşınmaz
Pafta
I16-C-22-B-3;I1
Favorilere ekle
274/17
Babaoğlu Çi

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