



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

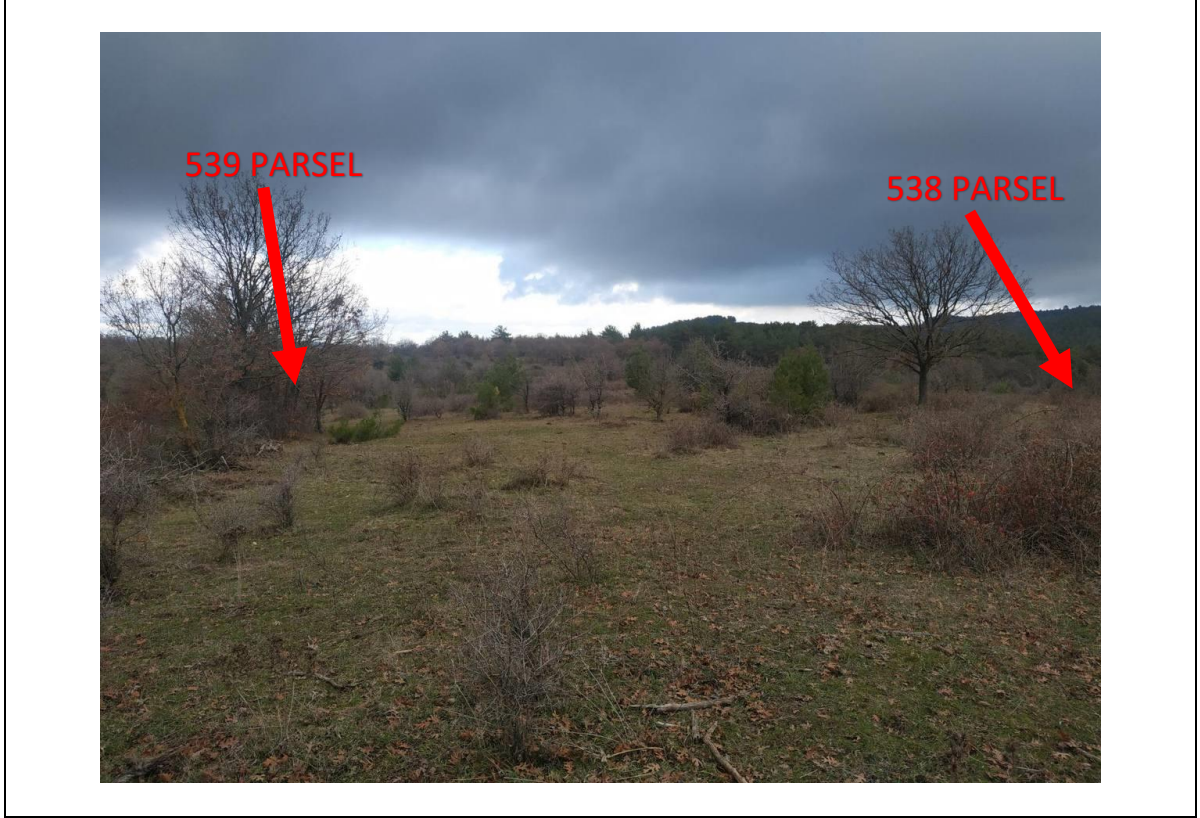
Çanakkale İli, Ezine İlçesinde, Yaylacık Köyünde Yer Allan 538 Parsel ve 539 Parsel  
Numaralı Taşınmazların Gayrimenkul Değerleme Raporu

**EGEYAPI**

Özel 2024 – 1023

Aralık, 2024

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



|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Talep Sahibi</b>                | Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.   |
| <b>Raporu Düzenleyen</b>           | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 03.01.2025  |
| <b>Değerleme Tarihi</b>            | 31.12.2024  |
| <b>Rapor Numarası</b>              | Özel 2024-1023  |
| <b>Raporun Konusu</b>              | Gayrimenkul Değer Tespiti   |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b> | Çanakkale İli, Ezine İlçesinde, Yaylacık Köyünde 538 Parsel no'lu "Tarla" vasıflı taşınmaz, 539 Parsel nolu "Koru" vasıflı taşınmaz için adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. |

➤ İş bu rapor, Elli Bir (51) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

## İÇİNDEKİLER

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

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

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 4.2 | Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....   | 11 |
| 4.3 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....   | 20 |
| 4.4 | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....  | 20 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....   | 20 |
| 4.6 | Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....   | 20 |
| 4.7 | Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....  | 20 |
| 5.  | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....  | 21 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı.....   | 23 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı .....  | 27 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı.....   | 27 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler.....   | 28 |
| 6.  | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....   | 30 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....   | 30 |
| 6.2 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...   | 30 |
| 6.3 | Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....  | 30 |
| 6.4 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....   | 30 |
| 6.5 | Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....   | 30 |
| 6.6 | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....  | 30 |
| 6.7 | Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi..... | 30 |
| 6.8 | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                 | 30 |
| 7.  | SONUÇ .....  | 31 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....   | 31 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri.....   | 31 |
| 8.  | UYGUNLUK BEYANI.....   | 32 |
| 9.  | RAPOR EKLERİ.....  | 32 |

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

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

|   |   |
|---|---|
| <u>Talep Sahibi</u>   | Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.   |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u>   | Özel 2024 - 1023  |
| <u>Değerleme No ve Tarihi</u>   | Özel 2024 - 1023 / 31.12.2024   |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>  | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.  |
| <u>Taşınmazın Açık Adresi</u>   | Yaylacık Köyü, 538 parsel, 539 Parsel Ezine / Çanakkale   |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>   | Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Yaylacık köyü, 538 parsel, 'Tarla', 539 Parsel 'Koru' nitelikli taşınmazlar.   |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>  | Taşınmazlar mahallinde boş koruluk ve tarladır.   |
| <u>İmar Durumu</u>  | Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Çanakkale İl Özel İdaresi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada rapora konu taşınmazların 17.01.2024 tarih, 22 sayılı karara göre 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planında "Turizm Alanı" ve 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı "Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı", Emsal:0,10, Yençok:7,50 ve 2 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir. |
| <u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u> | Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.   |
| <u>Toplam Piyasa Değeri KDV Hariç</u>   | <b>47.547.000,00 TL</b><br><b>(Kırkyedimilyonbeşyüzkırkyedi Türk Lirası)</b>  |
| <u>Toplam Piyasa Değeri KDV Dahil (%10)</u>   | <b>52.301.700,00-TL</b>   |
| <u>Açıklama</u>   | Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.  |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u>   | Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225<br>Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622   |
| <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>   | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418   |

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

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

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

Söz konusu işlemin sözleşmesi 25.12.2024 tarihinde olup rapor içerisinde verilen nihai değer ve hesaplamalar 31.12.2024 değerlendirme tarihi dikkate alınarak takdir edilmiştir. Rapor 03.01.2025 tarih, Özel 2024 – 1023 olarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

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

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

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

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

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.12.2024 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Şirketimizce konu taşınmazlar için, 31.03.2023 tarihinde, Özel 2023 – 322 rapor numaralı rapor, 28.06.2024 tarihinde, Özel 2024 – 351 rapor numaralı rapor, 20.11.2024- Özel 2024 – 680 numaralı raporlar hazırlanmıştır.

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

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

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Halka Açıklık \_\_\_\_\_ : -

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

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

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

### 2.4 İşin Kapsamı

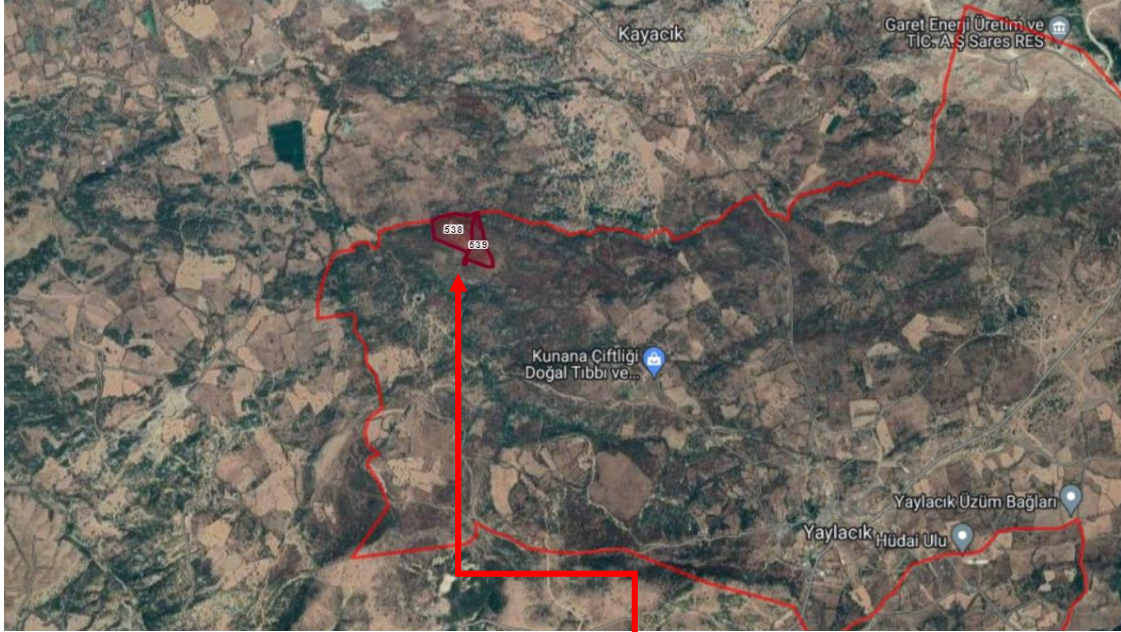
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

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

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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



#### Koordinatlar

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

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



**3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları**

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

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

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Çanakkale İl Özel İdaresi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada rapora konu taşınmazların 17.01.2024 tarih, 22 sayılı karara göre 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planında “Turizm Alanı” ve 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı “Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı”, Emsal:0,10, Yençok:7,50 ve 2 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir.

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

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

Çanakkale İl Özel İdari tarafından edebilen bilgide bölgede Ekoturizm Plan Hükümlerince "Toplan inşaat alanı 2.000 m<sup>2</sup>'yi geçemez." Hükümünün bulunduğu ve bu durum ile ilgili Bakanlık görüşü beklenildiği ve bu süreçte tevhid/ıfraz ve ruhsatlandırma işlemlerinin yapılmadığı bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu parseller için onaylı uygulama imar planı bulunmasına karşın parselasyon planı henüz yapılmamıştır. Ekte belirtilen uygulama imar planına göre söz konusu parsellerin ifraz işlemi görebileceği, parsellere yeniden isimlendirme yapılabileceği ve mevcut yüzölçümleri ile konumlarında değişiklikler olabileceği tespit edilmiştir. Mevcut duruma göre imar planı uygulaması parselasyon işlemi görmeden uygulanamayacaktır.

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

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

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

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

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

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

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

Rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

###### Çanakkale İli Hakkında

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

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

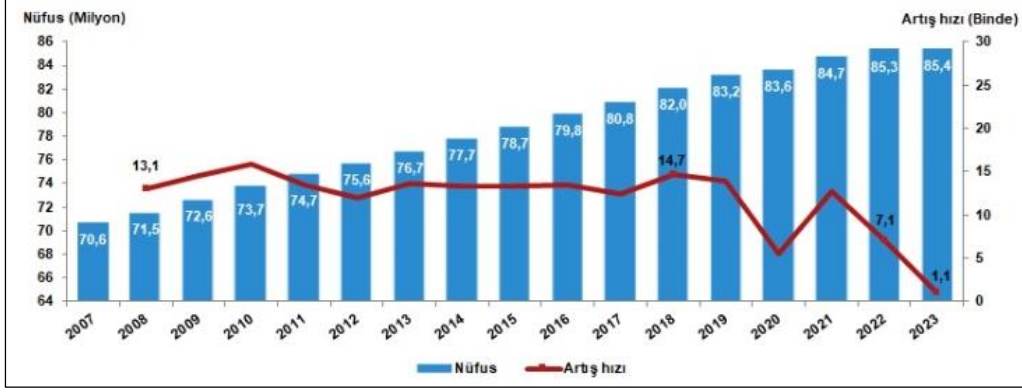
Çanakkale ilinin yüzölçümü 9.817 km<sup>2</sup>'dir. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuzey batı kısmında Ege Denizi'ne ve Marmara Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Doğuda Balıkesir, kuzeyde Tekirdağ, güneyde ve batıda Ege Denizi ile komşudur. İl dahilinde büyük, küçük bütün akarsuların düzenli bir rejimi yoktur.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

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

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

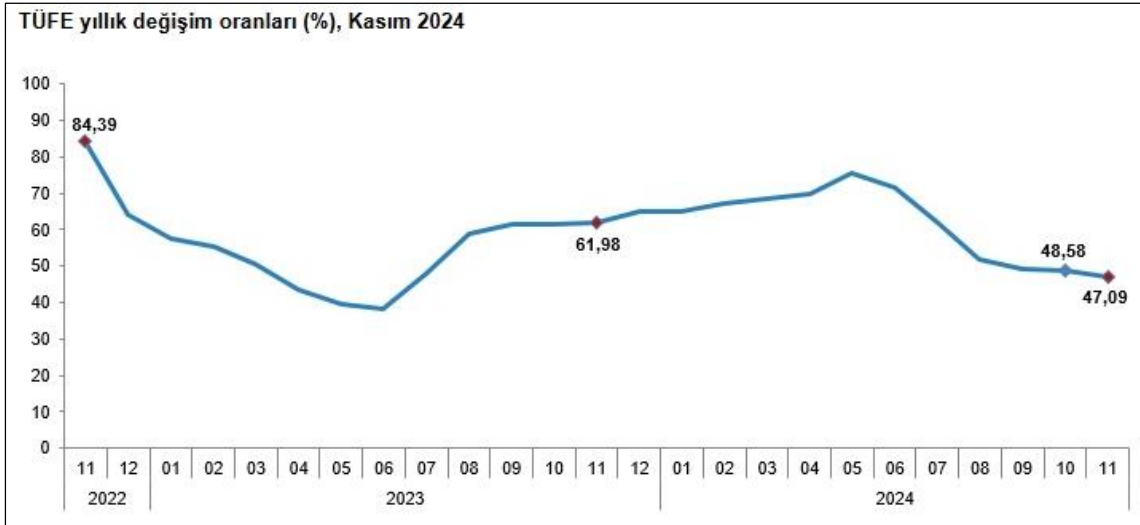
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;



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

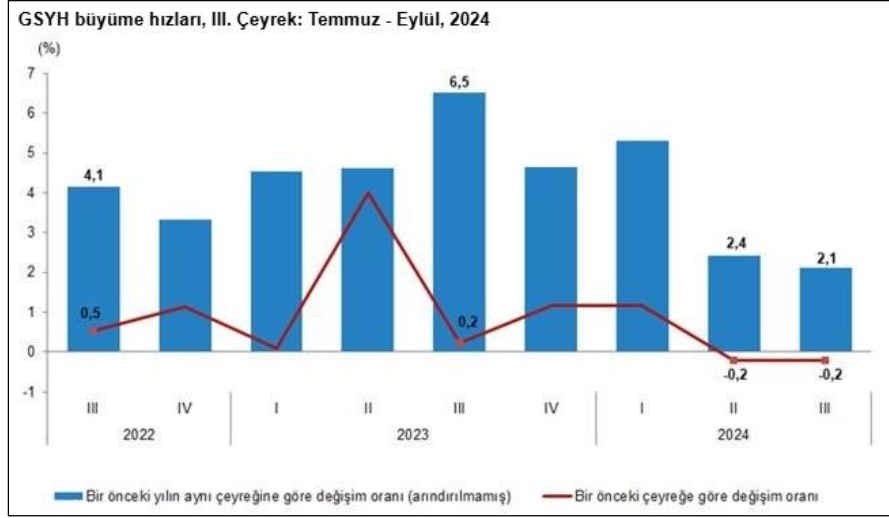
#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup % -0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TUIK)

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

**Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:**



GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanhalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TÜİK)

GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024

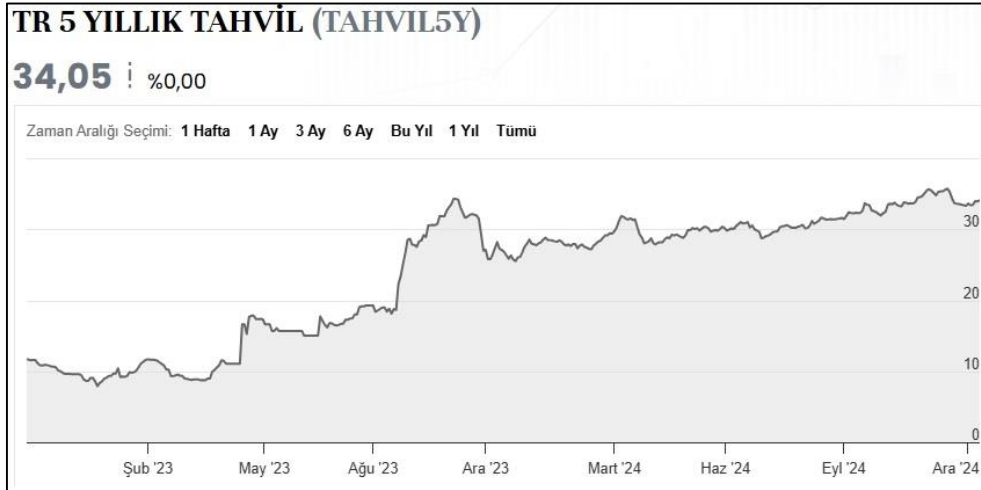
| Yıl  | Çeyrek             | GSYH                        |                             |                            |                   |
|------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------|
|      |                    | Cari fiyatlarla (Milyon TL) | Cari fiyatlarla (Milyon \$) | Zincirlenmiş hacim endeksi | Değişim oranı (%) |
| 2022 | Yıllık             | 15 011 776                  | 905 814                     | 210,9                      | 5,5               |
|      | I                  | 2 519 789                   | 181 490                     | 188,9                      | 7,8               |
|      | II                 | 3 424 670                   | 219 685                     | 201,6                      | 7,6               |
|      | III                | 4 273 138                   | 242 416                     | 223,8                      | 4,1               |
|      | IV                 | 4 794 179                   | 262 243                     | 231,2                      | 3,3               |
| 2023 | Yıllık             | 26 545 722                  | 1 130 009                   | 221,6                      | 5,1               |
|      | I                  | 4 687 492                   | 248 416                     | 195,3                      | 4,5               |
|      | II                 | 5 571 440                   | 274 908                     | 210,9                      | 4,6               |
|      | III                | 7 759 106                   | 298 760                     | 238,4                      | 6,5               |
|      | IV                 | 8 527 683                   | 307 925                     | 241,9                      | 4,6               |
| 2024 | I <sup>(t)</sup>   | 8 858 428                   | 288 751                     | 205,7                      | 5,3               |
|      | II <sup>(t)</sup>  | 9 925 986                   | 307 407                     | 216,0                      | 2,4               |
|      | III <sup>(t)</sup> | 11 893 252                  | 357 989                     | 243,4                      | 2,1               |

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

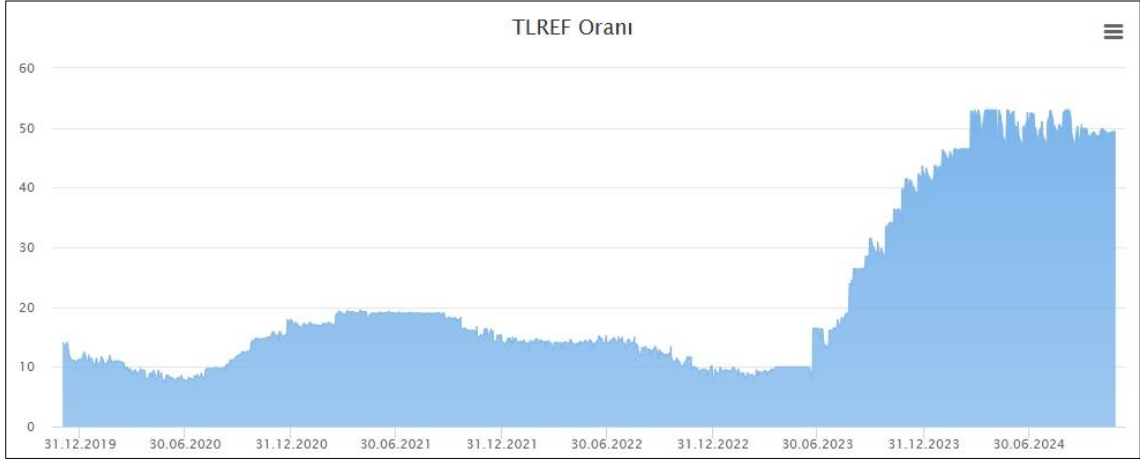
### Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %42 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.

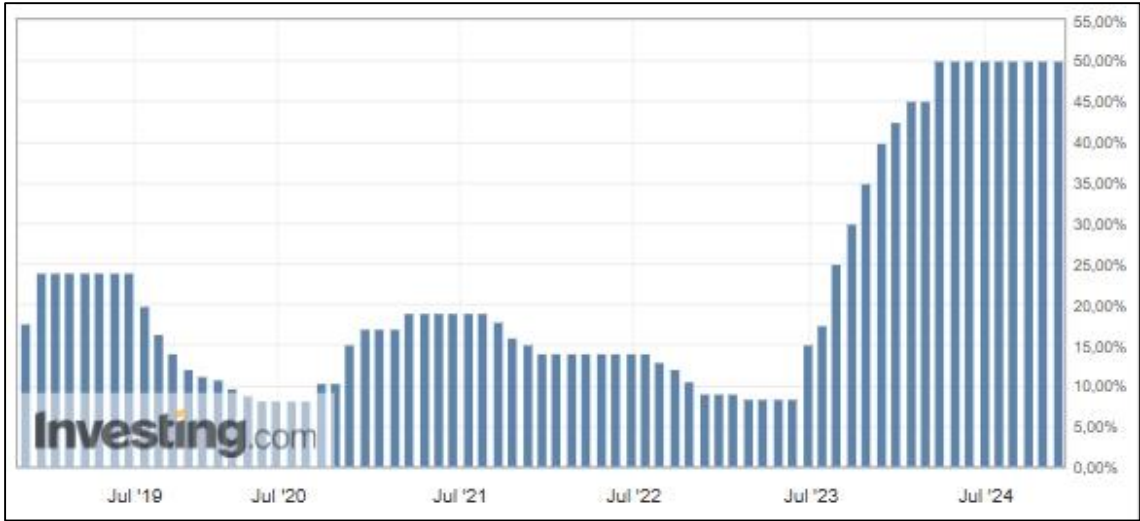
(Grafik: Bloomberght.com)



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

**Δ Referans Faiz Oran Değişimi;**

Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilir, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

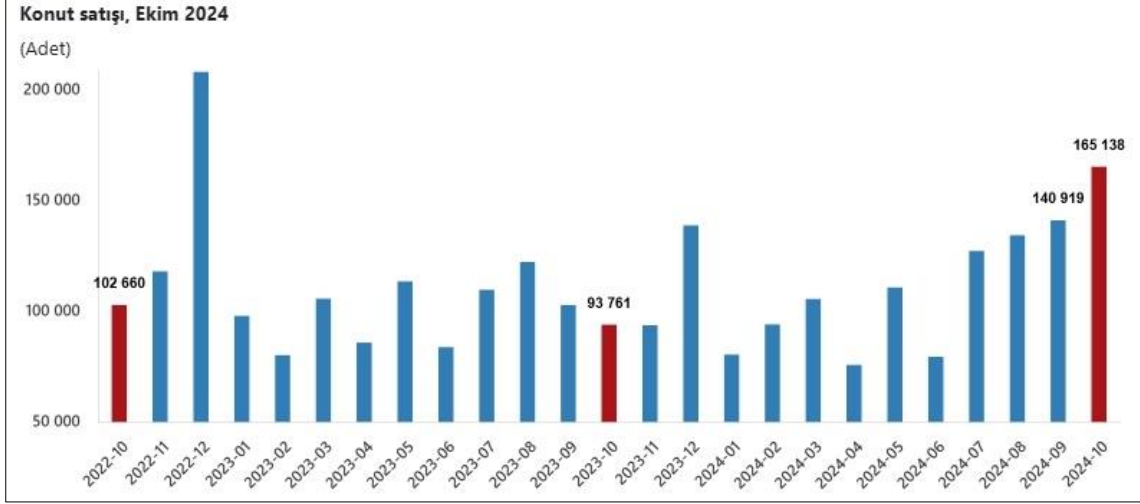
**Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;**

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

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

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

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti. (TUİK)



**Konut satış sayısı, Ekim 2024**

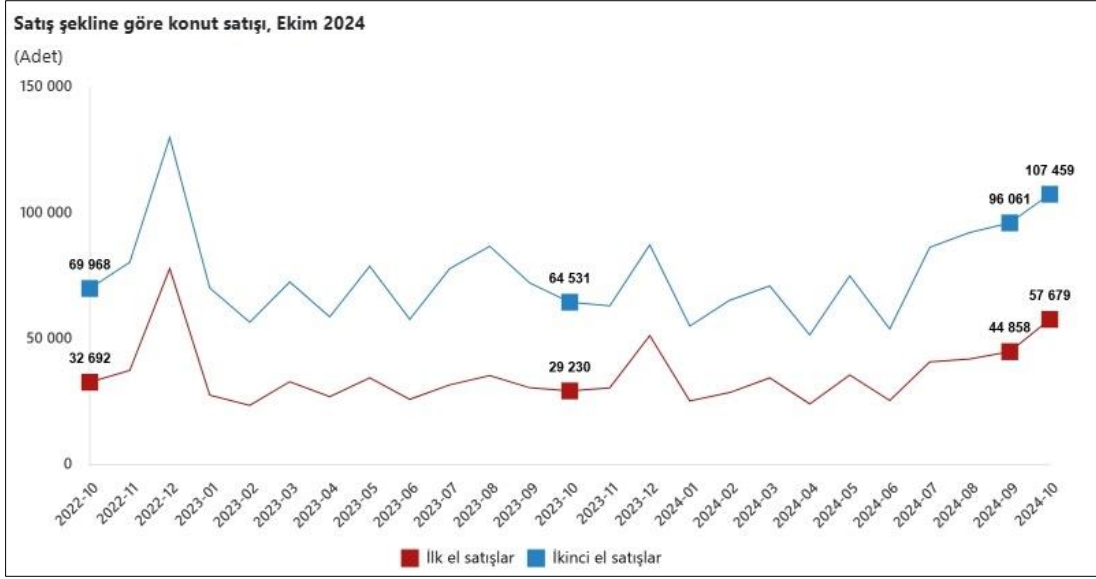
|   | Ekim           |               |             | Ocak-Ekim        |                |             |
|---|----------------|---------------|-------------|------------------|----------------|-------------|
|   | 2024           | 2023          | Değişim (%) | 2024             | 2023           | Değişim (%) |
| <b>Satış şekline göre toplam satış</b>  | <b>165 138</b> | <b>93 761</b> | <b>76,1</b> | <b>1 112 374</b> | <b>993 835</b> | <b>11,9</b> |
| İpotekli satış                          | 21 095         | 5 577         | 278,2       | 113 405          | 166 461        | -31,9       |
| Diğer satış                             | 144 043        | 88 184        | 63,3        | 998 969          | 827 374        | 20,7        |
| <b>Satış durumuna göre toplam satış</b> | <b>165 138</b> | <b>93 761</b> | <b>76,1</b> | <b>1 112 374</b> | <b>993 835</b> | <b>11,9</b> |
| İlk el satış                            | 57 679         | 29 230        | 97,3        | 358 558          | 297 827        | 20,4        |
| İkinci el satış                         | 107 459        | 64 531        | 66,5        | 753 816          | 696 008        | 8,3         |

Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,9 oranında azalarak 113 bin 405 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7 oranında artarak 998 bin 969 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %97,3 oranında artarak 57 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %34,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 oranında artarak 358 bin 558 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,5 oranında artarak 107 bin 459 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %65,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 753 bin 816 olarak gerçekleşti. (TUİK)

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

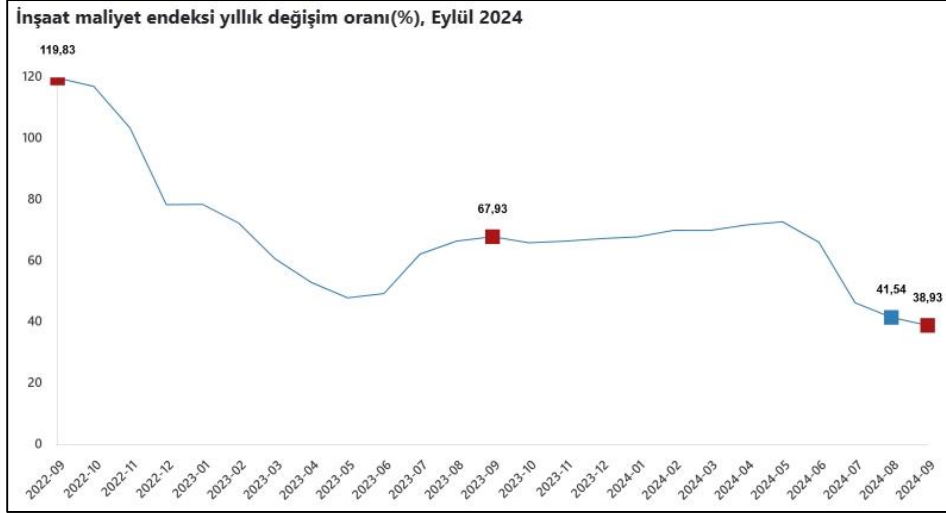




Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 17,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 8,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,8 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 21,2 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçümü %5,3 azaldı.. (TUİK)



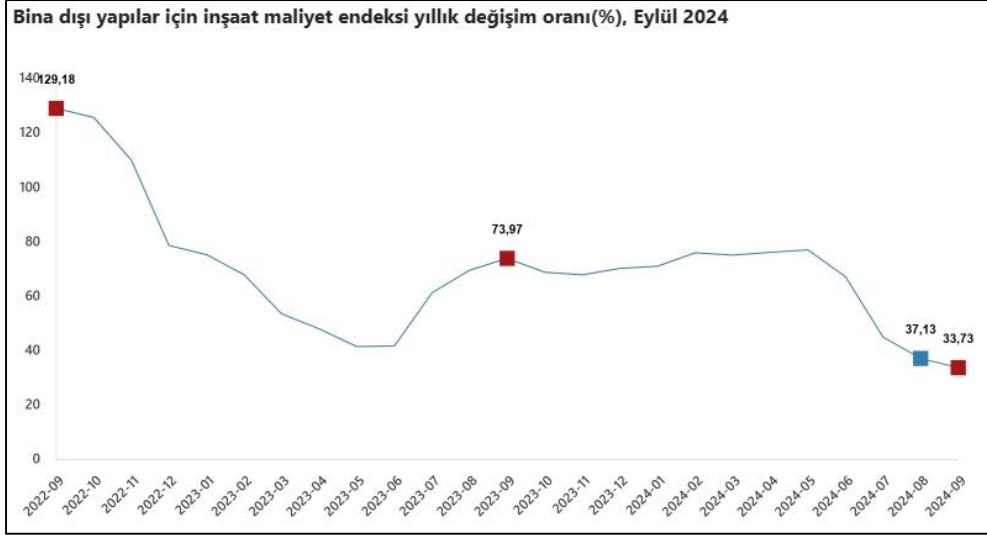
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,57 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,77 arttı, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %31,56 arttı, işçilik endeksi %56,68 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,78 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %40,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14 arttı, işçilik endeksi %0,09 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,98 arttı, işçilik endeksi %55,69 arttı. (TUİK)



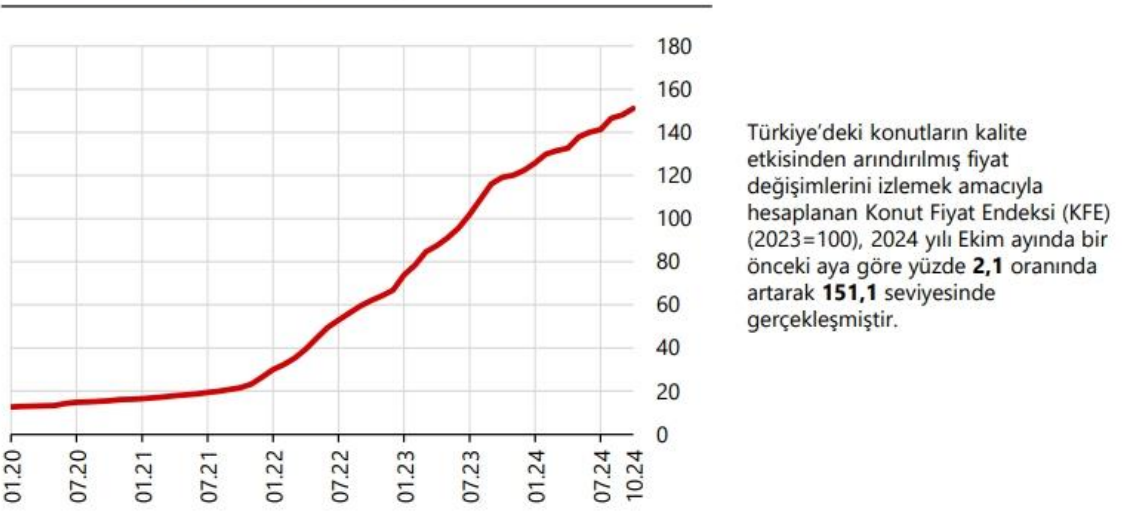
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,11 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,73 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,38 azaldı, işçilik endeksi %0,50 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %24,50 arttı, işçilik endeksi %60,32 arttı. (TUİK)



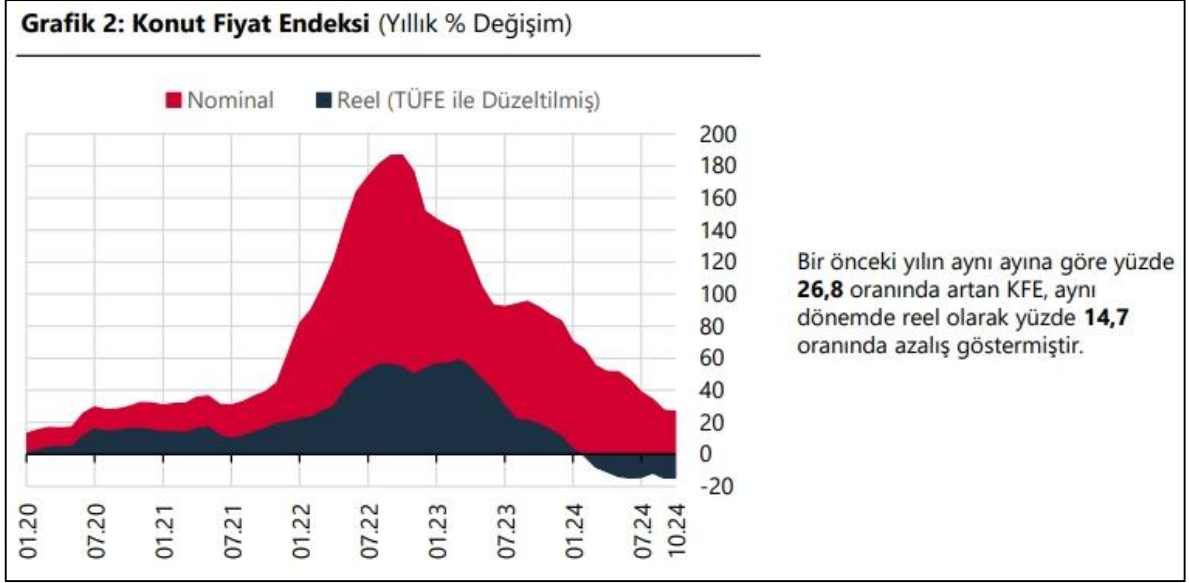
2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,1 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 26,8 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

|                            | TÜRKİYE | İSTANBUL | ANKARA | İZMİR |
|----------------------------|---------|----------|--------|-------|
| <b>Konut Fiyat Endeksi</b> | 151,1   | 140,9    | 158,2  | 149,0 |
| <b>Yıllık Değişim</b>      | %26,8   | %21,2    | %32,5  | %28,7 |
| <b>Aylık Değişim</b>       | %2,1    | %1,1     | %2,8   | %4,5  |

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



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



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

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

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

##### Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

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

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

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

Taşınmazlar üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

## **5.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

**Emsal 1 [Satılık]:** Konu taşınmaz ile yakın konumda yer alan Sapdere köyü 111 nolu 39.900 m2 alana sahip arsa 25.750.000 TL bedel ile ilandadır. Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede 3 mahalle kesişiminde yer aldığı yaklaşık 3000 m2m lik kısmının köy içi imara sahip olduğu kan kısmın ise eko turizm imarlı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz için 19.000.000 TL teklif aldıklarını ancak mülk sahiplerinin bu teklifi reddettiği pazarlık sonucu en son 23.000.000 TL bedele satacakları bilgisi alınmıştır. Emsal konu taşınmaza göre daha iç kısımda yer almaktadır.

İlgilisi: 0 546 202 65 86

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

**Emsal 2 [Satılık]:** Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Yaylacık Mahallesi 203 parsel 20.000 m2 alana sahip eko turizm imarlı arsa 12.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal konu taşınmazlara göre daha iç kısımda yer almaktadır.

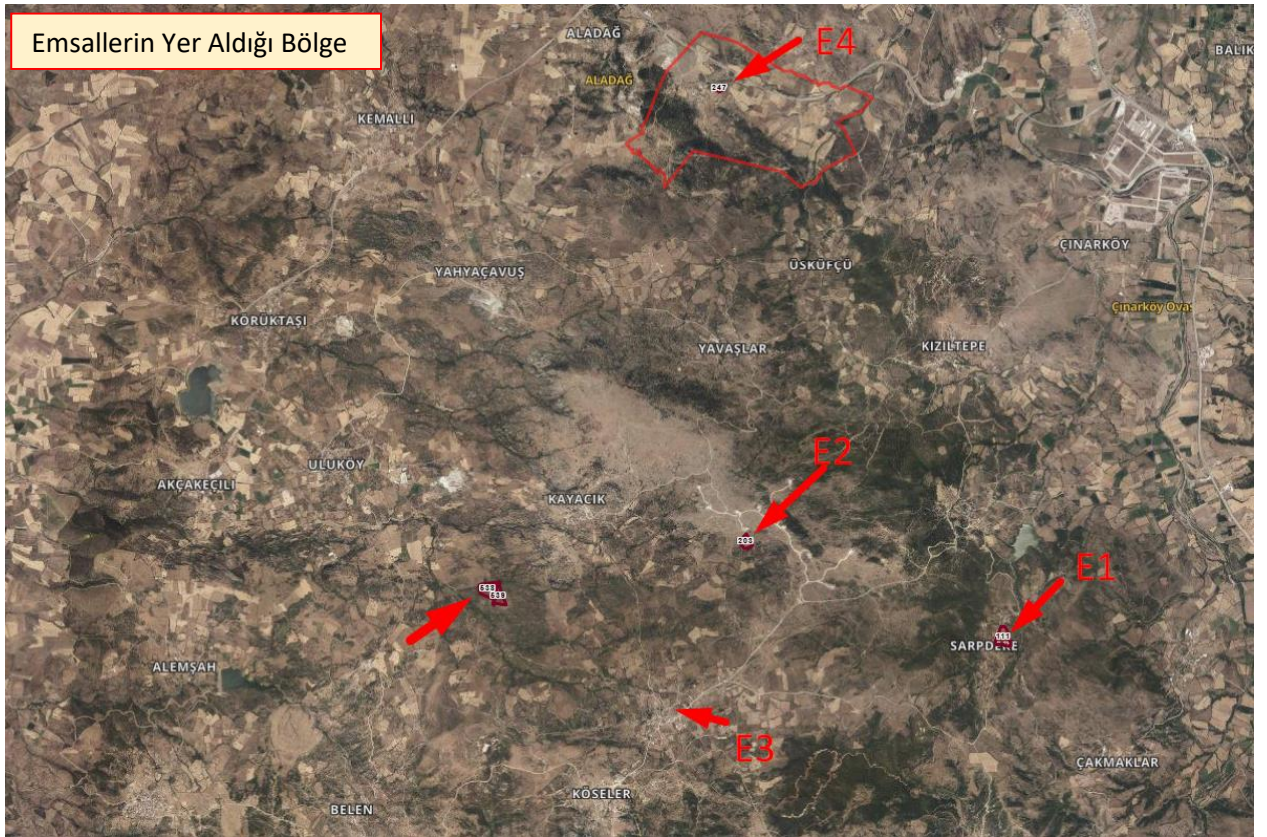
İlgilisi: 0 543 682 43 27

**Emsal 3 [Satılık]:** Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Yaylacık Mahallesi sınırları içerisinde köy yerleşik alanı 2 kat 0,80 olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip 7738 m2 alanlı arsa 7.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal yaylacık köy girişinin olduğu kısımda yer almaktadır. Emsal konu taşınmazlara göre yapılaşma şartları yönünden avantaja sahiptir.

İlgilisi: 0 543 682 43 27

**Emsal 4 [Satılık]:** Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Hisarlan Mahallesi 5104,01 m2 alana ve Eko Turizm imarlı 247 nolu parsel 8.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal yol ve yerleşime yakınlık açısından konu taşınmazlara göre avantaja sahiptir.

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



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



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

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK TARLA) |                         |   |                         |   |                        |   |                        |   |
|--|-------------------------|---|-------------------------|---|------------------------|---|------------------------|---|
| İçerik                                 | Emsal 1                 |   | Emsal 2                 |   | Emsal 3                |   | Emsal 4                |   |
| Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )             | 39.900,00m <sup>2</sup> |   | 20.000,00m <sup>2</sup> |   | 7.738,00m <sup>2</sup> |   | 5.104,01m <sup>2</sup> |   |
| Satış fiyatı                           | 23.000.000 TL           |   | 12.000.000 TL           |   | 7.500.000 TL           |   | 8.000.000 TL           |   |
| m <sup>2</sup> birim fiyatı            | 576 TL                  |   | 600 TL                  |   | 969 TL                 |   | 1.567 TL               |   |
| Pazarlık                               | 0%                      | - | 10%                     | - | 10%                    | - | 10%                    | - |
| Konum şerefiyesi                       | 10%                     | + | 15%                     | + | 5%                     | - | 30%                    | - |
| İmar şerefiyesi                        | 0%                      | - | 0%                      | + | 15%                    | - | 0%                     | - |
| Alan şerefiyesi                        | 10%                     | + | 0%                      | - | 10%                    | - | 10%                    | - |
| İndirgenmiş birim fiyat                | 692 TL                  |   | 630 TL                  |   | 582 TL                 |   | 784 TL                 |   |
| Ortalama Birim fiyat                   | 672TL/m <sup>2</sup>    |   |                         |   |                        |   |                        |   |

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı bölge içerisinde konumlu, eko-turizm imarlı ve köy içerisinde yer alan konut imarlı arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin konumu, yola cephesi, alan şerefiyesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara birim değer takdir edilmiştir.

Bölgede mülk sahipleri, emlakçılar ile yapılan görüşmede benzer nitelikli taşınmazlarda genelde pazarlık payının %10 civarında olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal 4 için ilgilisi ile yapılan görüşmede yaklaşık altı aydır herhangi bir teklifin gelmediğini, bölge de eko turizm imarlı arsaların ilan fiyatlarının çok yüksek olduğu tekliflerin ise %10 civarında pazarlıkların olduğunu beyan etmiştir. Bölgedeki ilanlar için ilgilileri ile yapılan görüşmelerde ilanlar için istenilen değerlerin mülk sahiplerinin talepleri doğrultusunda yapıldığı ve uzun süredir satışta olduğu beyan edilmiştir.

Emsal düzeltme tablosundaki yapılan düzeltmeler değerlendirme konusu taşınmazın mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye uygulanmıştır. Yapılan düzeltmeler;

- E1 nolu taşınmazın 3 mahalle kesişiminde yer aldığı yaklaşık 3000 m2m lik kısmının köy içi imara sahip olduğu kan kısmın ise eko turizm imarlı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz için 19.000.000 TL teklif aldıklarını ancak mülk sahiplerinin bu teklifi reddettiği pazarlık sonucu en son 23.000.000 TL bedele satacakları bilgisi alınmıştır. Emsal konu taşınmaza göre daha iç kısımda yer almaktadır. Konum olarak iç kısımda yer alması kapsamında %10 konum dezavantajı bulunmaktadır.
  - E2 nolu taşınmaz konu taşınmazlara göre daha iç kısımda yer alması kapsamında %15 konum şerefiyesi uygulanmıştır.
  - E3 nolu taşınmaz için ilgilisi ile yapılan görüşmede emsalin değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha çok tercih edilebilir bir bölge olması, Ayvacık ilçesine yakın konumda bulunması, Sapanca köyüne bağlı ve köy yerleşik alanına yakın olması gibi durumların konum avantajı sağladığı beyan edilmiştir. Bu etkenler göz önünde bulundurularak %5 konum şerefiyesi uygulanmıştır.
  - E4 nolu taşınmazın konumlu olduğu yolun daha geniş ve tali durumda olmaması yerleşime yakınlık açısından konu taşınmazlara göre avantaja sahiptir. Bu kapsamda %30 konum şerefiyesi uygulanmıştır.
  - Değerleme konusu taşınmazlar için incelenen emsallerin için hazırlanan emsal düzeltme tablosunda 0 ada 539 parsel dikkate alınmıştır. Söz konusu 0 ada 539 parselin yüzölçümünün emsal taşınmazlara göre büyük olması dikkate alınarak %10 alan şerefiyesi uygulanmıştır.
  - Bölgedeki ilanların birim fiyatlarının yüksek olmasının başlıca sebepleri arasında mülk sahipleri tarafından istenilen değer olmakta birlikte buldukları konum itibarıyla ulaşılabilir, yola cepheleri bulunan, yerleşim alanlarına yakın konumlu, ve değerlendirme konusu taşınmazlara
- Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

göre tercih edilebilir bir konuma sahiptir. Ayrıca emsallerin alanları da değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olması birim fiyatları da olumsuz etkilemekte olup gerekli indirgemeler yapılmıştır.

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

Yukarıda bulunan emsallerden yola çıkılarak parsellerin lokasyonu, yola cephesi, yüzölçümü vb. durumlar dikkate alınmış ve şerefiye düzeltmeleri ile arsa birim değeri takdir edilmiştir. Emsal parsellerin yüzölçümünün değerlendirme konu taşınmazlara göre küçük olması, buldukları konum ve yola cephesi olmaması birim değerini olumsuz yönde etkilemiştir. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlar tapuda niteliği tarla vasıflı olarak görülse de arsa niteliğinde olup cins tahsisi yapılmalıdır.

Taşınmazların imar planı Çanakkale İl Özel İdaresi tarafından 06.01.2024 tarih 22 sayılı karar ile onaylanmış, askı süresince itiraz olmuştur. 09.08.2024 tarih ve 201 sayılı İl Genel Meclis kararı ile itiraz reddedilmiş ve plan kesinleşmiştir.

Çanakkale İl Özel İdari tarafından edebilen bilgide bölgede Ekoturizm Plan Hükümlerince "Toplan inşaat alanı 2.000 m<sup>2</sup>'yi geçemez." Hükümünün bulunduğu ve bu durum ile ilgili Bakanlık görüşü beklenildiği ve bu süreçte tevhit/ıfraz ve ruhsatlandırma işlemlerinin yapıldığı bilgisi alınmıştır.

Ayrıca yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazlarında aralarında bulunduğu toplamda 12 adet taşınmazın imar planı değişikliği için çalışmaların kesinleştiği görülmeye rağmen fakat parselasyon işlemi henüz yapılmamıştır. Ekler kısmında belirtilen imar paftasına göre ilgili parsellerin ıfraz veya tevhit görebileceği, yüz ölçüm ve konumlarının değişebileceği görülmektedir. Mevcut imar planına göre uygulama görmesi için parselasyon işleminin tamamlanması gerekmekte olup ilgili tapu müdürlüğünden de cins değişikliği yapılmalıdır.

Değerleme parselasyon yapılmadan durumları dikkate alınarak el değiştirme bedelleri dikkate alınarak takdir edilmiştir. Parselasyon işlemi yapıldıktan sonra taşınmazın alanında konumunda ve değerlerinde ( pozitif yönde) ciddi değişiklikler olabilecektir.

Bölge emlakçılarında alınan beyanlarda dikkate alınarak **arsa birim m<sup>2</sup> değeri ortalama 672-TL** olabileceğine kanaat getirilmiştir. 538 parselin alanı da dikkate alınarak ortalama bulunan değerden negatif yönde yaklaşık % 5 bir alan şerefiyesi ile değerlendirilmiştir.

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

| Taşınmaz                     | Arsa Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Taşınmaz Değeri (TL) |
|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| 538 Parsel                   | 44.900,00                    | 638                              | 28.664.160,00        |
| 539 Parsel                   | 28.100,00                    | 672                              | 18.883.200,00        |
| TOPLAM                       |                              |                                  | 47.547.360,00        |
| <b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER</b> |                              |                                  | <b>47.547.000,00</b> |

Rapora konu taşınmazlar için Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam piyasa değeri **47.547.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

## 5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu parsel üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır.

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

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

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

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

## **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

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

Söz konusu taşınmaz için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Bölgede kat karşılığı proje yapılmamaktadır.

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

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

Söz konusu parsellerin yapılaşma izni bulunmadığından proje geliştirme analizi yapılmamıştır.

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

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

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

Söz konusu parsellerin tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Taşınmazlar üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parselin mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiştir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

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

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Taşınmazların imar planı Çanakkale İl Özel İdaresi tarafından 06.01.2024 tarih 22 sayılı karar ile onaylanmış, askı süresince itiraz olmuştur. 09.08.2024 tarih ve 201 sayılı İl Genel Meclis kararı ile itiraz reddedilmiş ve plan kesinleşmiştir.

Çanakkale İl Özel İdari tarafından edebilen bilgide bölgede Ekoturizm Plan Hükümlerince "Toplan inşaat alanı 2.000 m2'yi geçemez." Hükümünün bulunduğu ve bu durum ile ilgili Bakanlık görüşü beklenildiği ve bu süreçte tevhit/ıfraz ve ruhsatlandırma işlemlerinin yapılmadığı bilgisi alınmıştır.

Ayrıca yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazlarında aralarında bulunduğu toplamda 12 adet taşınmazın imar planı değişikliği için çalışmaların kesinleştiği görülmeye rağmen fakat parselasyon işlemi henüz yapılmamıştır. Ekler kısmında belirtilen imar paftasına göre ilgili parsellerin ıfraz veya tevhit görebileceği, yüz ölçüm ve konumlarının değişebileceği görülmektedir. Mevcut imar planına göre uygulama görmesi için parselasyon işleminin tamamlanması gerekmekte olup ilgili tapu müdürlüğünden de cins değişikliği yapılmalıdır.

Değerleme parselasyon yapılmadan durumları dikkate alınarak el değiştirme bedelleri dikkate alınarak takdir edilmiştir. Parselasyon işlemi yapıldıktan sonra taşınmazın alanında konumunda ve değerlerinde (pozitif yönde) ciddi değişiklikler olabilecektir.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

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

**47.547.000,00 TL (Kırkyedimilyonbeşyüzkırkyedi Türk Lirası)**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 52.301.700,00-TL dir.*

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

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

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

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,

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

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

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