*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 w ! t h w m½9¢T 3

2. BÖLÜM TwY9¢ ±9 a « ¢9wT¸T ¢ ! bL¢L / L . T[DT[9w 4

2.1 TwY9¢T ¢ ! bL¢L / L . T[DT[9w 4

2.2 a « ¢9wT¸T ¢ ! bL¢L / L . T[DT[9w 4

3. BÖLÜM 59F9w ¢ ! bL a LΣ D949w[T[TY Y h ¦ [[! wL ±9 ¦¸D¦b[¦Y . 9¸ ! bL 5

3.1 59F9w ¢ ! bL a L ±9 D949w[T[TY Y h ¦ [[! wL 5

3.2 a « ¢9wT ¢ ! [9t[9wTbTb Y ! t{ ! a L ±9 ± ! w{ ! D9¢TwT[9b {LbLw[! a ! [! w 7

3.3 ¦¸D¦b[¦Y . 9¸ ! bL 7

4. BÖLÜM D ! ¸wT a 9bY¦[« b I ¦Y¦YT ¢ ! bL a L ±9 w9{ a T Y¦w¦ a [! w5 ! ¸ ! tL[! b Tb / 9[9 a 9[9w 8

4.1 D ! ¸wT a 9bY¦[« b a « [YT¸9¢ 5¦w¦ a ¦ 8

4.1.1 ¢ ! t ¦ Y ! ¸L¢[! wL 8

4.2 ¢ ! Y¸T5 ! ¢ Tb / 9[9 a 9{T 8

4.2.1 D ! ¸wL a 9bY¦[« b «½9wTb59YT ¢ ! Y¸T5 ! ¢[! w I ! YYLb5 ! Dmw« 8

4.2.2 D ! ¸wL a 9bY¦[« b «½9wTb59 ¢ ! Y¸T5 ! ¢[! wLb {tY a 9±½¦ ! ¢L I « Y« a [9wTb / 9 thw¢Cm¸59 . ¦[¦b a ! {Lb ! T[T YTb Dmw« 9

4.3 T[DT[T . 9[95T¸959 ¸ ! tL[! b Tb / 9[9 a 9[9w 9

4.3.1 {hb o ¸L[T49wT{Tb59 T a ! w t[! b[! wLb5 ! ¸ ! tL[! b 59FT TY[TY[9w 10

4.3.2 . 9[95T¸9 T a ! w a « 5« w[« F« ! w T±TΩb59 D ! ¸wT a 9bY¦[! ! T¢ ! w T± 5h{¸ ! {L « ½9wTb59 ¸ ! tL[! b Tb / 9[9 a 9[9w 11

4.3.3 ¸ ! tL 59b9¢T a 9 T[T YTb . T[DT[9w 11

4.3.4 9b9wWT ±9wT a [T[TY {9w¢TCTY ! {L I ! YYLb5 ! . T[DT 11

4.3.5 w¦I{ ! ¢ ! [Lb a L ¸ ! tL[! w5 ! T a ! w Y ! b¦b¦Ωb¦b HM◊ a ! 559{T Y ! t{ ! a Lb5 ! ¸9bT59b w¦I{ ! ¢ ! [Lb a ! {LbL D9w9Y¢TwTw 59FT TY[TY[9w h[¦t h[a ! 5LFL I ! YYLb5 ! . T[DT 11

4.3.6 a 9±½¦ ! ¢ ¦¸ ! wLb / ! ! [Lb a ! {L D9w9Y9b T½Tb ±9 . 9[D9[9wTb ¢ ! a ±9 9Y{TY{T½ h[! w ! Y a 9± / ¦¢ h[¦t h[a ! 5LFL I ! YYLb5 ! Dmw« 11

4.4 D ! ¸wL a 9bY¦[« b {hb « 4 ¸L[[LY 5mb9 a 59 a « [YT¸9¢ ±9 I ¦Y¦YT 5¦w¦ a ¦b5 ! YT 59FT TY[TY[9w 11

4.4.1 ¢ ! t ¦ {T / T[a « 5« w[« F« ±9 Y ! 5 ! {¢wh a « 5« w[« F« Tb / 9[9 a 9{T 11

4.4.2 I ¦Y¦YT 5¦w¦ a Tb / 9[9 a 9{T 12

4.5 ¸ ! tL[a L {m½[9 a 9[9w9 T[T YTb . T[DT[9w 12

5. BÖLÜM D ! ¸wT a 9bY¦[« b 49±w9{9[±9 CT½TYT . T[DT[9wT 12

5.1 D ! ¸wT a 9bY¦[« b . ¦[¦b5¦F¦ . m[D9bTb ! b ! [T½T 12

5.2 D ! ¸wT a 9bY¦[Y¦[[! bL a L T[9 T[DT[T ! 4LY[! a ! [! w 13

5.3 59F9w[9 a 9 T [9 a TbT h[¦a{¦½¸mb59 9¢YT[9¸9b ±9¸ ! {LbLw[! ¸ ! b C ! Y¢mw[9w 13

5.4 9b ±9wT a [T ±9 9b T¸T Y¦[[! bL a ! b ! [T½T 14

6. BÖLÜM D9b9[±9wT[9wΣ . m[D9 ±9wT[9wT ±9 t ! ½ ! w . T[DT[9wTb9 T[T YTb ! b ! [T½[9w 14

6.1 a 9± / ¦¢ 9Yhbh a TY Yh ¦[[! wLb ±9 D ! ¸wT a 9bY¦[tT¸ ! { ! {LbLb ! b ! [T½TΣ a 9± / ¦¢ ¢w9b5[9w ±9 5 ! ¸ ! b ! Y ±9wT[9w 14

6.2 ¢« wYT¸9 D ! ¸wT a 9bY¦[tT¸ ! { ! {L CLw{ ! ¢ ±9 ¢9 I 5T¢[9w 16

6.3 . m[D9 ! b ! [T½T 17

invest
2024/2798

6.3.1 4!b!YY![9T[T 17

6.3.2 !¸±!/LYT[49{T 18

6.4 D!¸wTa9bY¦[«b 59F9wTb9 9¢YT 959b m½9¢ C!Y¢mw[9w 19

6.5 9a{![[9w±9 tT¸![{! !w! ¢Lwa![{L 19

7. BÖLÜM D!¸wTa9bY¦[«b 59F9w[9a9{«w9/T 20

7.1 D!¸wTa9bY¦[«b 59F9w[9a9{Tb59 Y¦[[!bL[!b¸mb¢9a[9w±9 b959b[9wT 20

8. BÖLÜM D!¸wTa9bY¦[«b t!½!w 59F9wTbTb ¢9{tT¢T 21

8.1 t!½!w¸!Y[! LaLT[9 t!½!w 59F9wT I9{!.L±9 !b![T½T 21

8.1.1 ¦[! L[!b{hb¦4 22

8.2 D9[Tw¸!Y[! LaLT[9 t!½!w 59F9wT I9{!.L±9 !b![T½T 22

8.3 a![T¸9¢ I9{!.L¸mb¢9aTT[9 ¦[! L[!b{hb¦4 t!½!w 59F9wT I9{!.L±9 !b![T½T 23

8.4 !b![T½{hb¦4[!wLbLb 59F9w[9b5TwT[a9{T 24

8.4.1 .h !w!½T±9 D9[T ¢TwT[aT twhW9 59F9wT !b![T½T±9 Y¦[[!bL[!b±9wT±9±!w{!¸La[!w. 24

8.4.2 !{D!wT .T[DT[9w59b w!thw5!±9wT[a9¸9b[9wTb b959b±9wT[a95TY[9wTbTb D9w9Y49[9wT 25

8.4.3 a« ¢9w9Y±9¸! .m[«ba« YL{La[!wLb 59F9w[9a9 !b![T½T 25

8.4.4 I!{L[!¢t!¸[! LaL±9¸!Y!¢Y!w L[LFL¸mb¢9aTT[9¸!tL[!/!Y twhW9[9w59Σ9a{![t!¸hw!b[!wL 25

9. BÖLÜM 59F9w[9a9 Yhb¦{¦ D!¸wLa9bY¦[T4Tb {hb «4¸L[5! I!½Lw[!baL D!¸wTa9bY¦[59F9w[9a9w!thw[!wL 25

10. BÖLÜM bTI!T 59F9w¢!Y5TwT±9 {hb¦4 26

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

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: **Müşteri / Rapor No**	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu 795 – 2024/2308
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Paşaköy Köyü, Kırmacı Mevkii, 274 ada, 17 parsel Ayvacık/ Çanakkale
Tapu Bilgileri Özeti	:	Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü, "Tarla" nitelikli 274 ada 17 parsel (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. İbrahim Enis ERGÜN (Lisans No: 917035)	***e-imzalıdır.*** Muhammed Mustafa YÜKSEL (Lisans No: 401651)	***e-imzalıdır.*** Halil Sertaç GÜNDOĞDU (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

b2ű-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

b2ű-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 alınarac b şa s n ass