



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Şile Projesi

EGEYAPI

Özel 2025-137

Mart, 2025



Talep Sahibi	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	25.03.2025
Rapor Numarası	Özel 2025-137
Raporun Konusu	Şile Projesi
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkul üzerinde adi ortaklık yöntemiyle geliştirilmekte olan projede Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin sözleşmeden kaynaklanan haklarının piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Seksen altı(86) 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.....	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tm ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
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	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	12

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	27
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	27
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	27
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	27
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	27
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	28
5.1	Pazar Yaklaşımı	30
5.2	Maliyet Yaklaşımı	33
5.3	Gelir Yaklaşımı	36
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	40
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	42
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	42
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	42
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	42
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	42
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	42
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	42
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	42
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	43
7.	SONUÇ	44
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	44
7.2	Nihai Değer Takdiri	44
8.	UYGUNLUK BEYANI	45
9.	RAPOR EKLERİ	45

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2025-137 / 25.03.2025
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkul üzerinde geliştirilecek olan projede Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin adi ortaklıktan kaynaklanan haklarının piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Posta Kodu: 34983
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii, 163 ada 5 parselde bulunan "Arsa" nitelikli taşınmaz
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz hali hazırda boş arsa durumundadır.
<u>İmar Durumu</u>	Taşınmazın imar durumuna ilişkin detaylı bilgi rapor içerisinde 3.5 başlığı altında verilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Projenin Mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Adi Ortaklıktan Kaynaklanan Haklarının KDV Hariç Piyasa Değeri</u>	221.943.000,00 TL (İkiyüzyirmibirmilyondokuzyüz kırk üç bin Türk Lirası)
<u>Projelerin Mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Adi Ortaklıktan Kaynaklanan Haklarının KDV Dahil (%20) Piyasa Değeri</u>	266.331.600,00 TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ**1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış, 25.03.2025 itibarıyla değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, Özel 2025-137 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkul üzerinde geliştirilecek olan projelerde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin adi ortaklıktan kaynaklanan haklarının adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 20.03.2025 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 29.09.2023 tarih, Özel 2023 – 1140 numaralı, 29.12.2023 tarih, Özel 2023 – 1625 numaralı, 28.06.2024 tarih, Özel 2024 – 349 numaralı, 20.11.2024 tarih, Özel 2024-678 numaralı değerleme raporu, 31.12.2024 tarih, Özel 2024-1021 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

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 Mah. 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 20855 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL

Ticaret Sicil : 256696

Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

Şirket Adresi : Altunizade Mah. Kısıklı Cad. İnci Çıkmazı Sk. İnci Ofis İş Merkezi No3 K:1 D:8
Üsküdar / İSTANBUL

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

Sermayesi : Şirketin sermayesi 200.000.000 TL’dir.

Halka Açıklık : -

Telefon : 0 216 478 48 18

E-Posta : info@egeyapi.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 parselde bulunan “Arsa” vasıflı gayrimenkul üzerinde geliştirilecek olan projede Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin adi ortaklıktan kaynaklanan haklarının adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

2.4 İşin Kapsamı

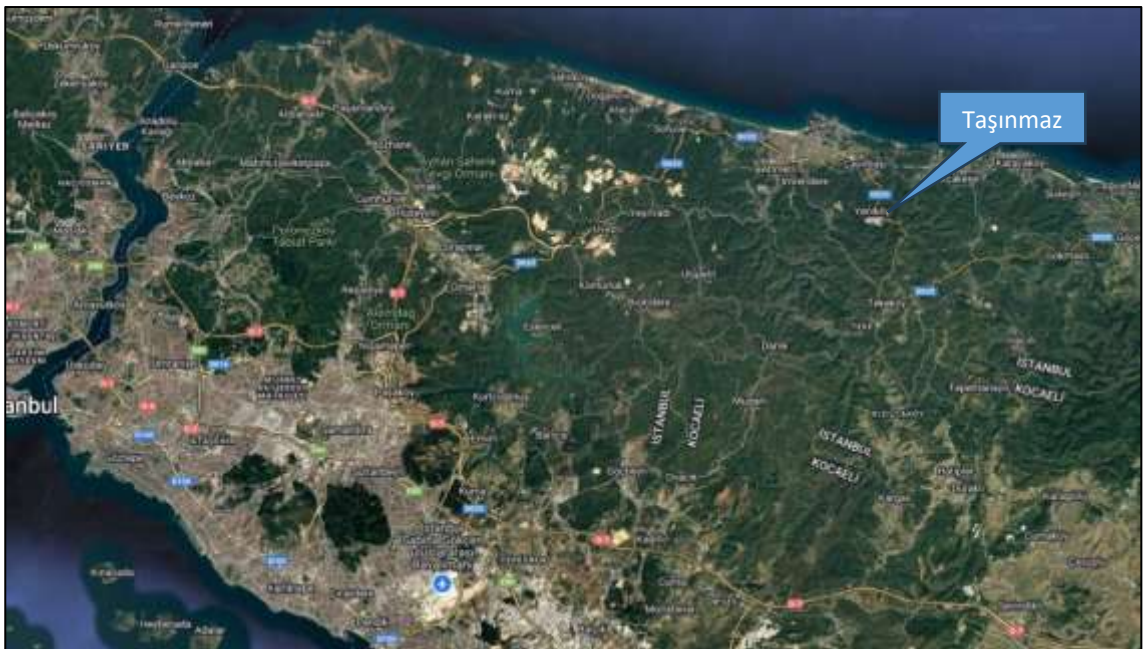
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

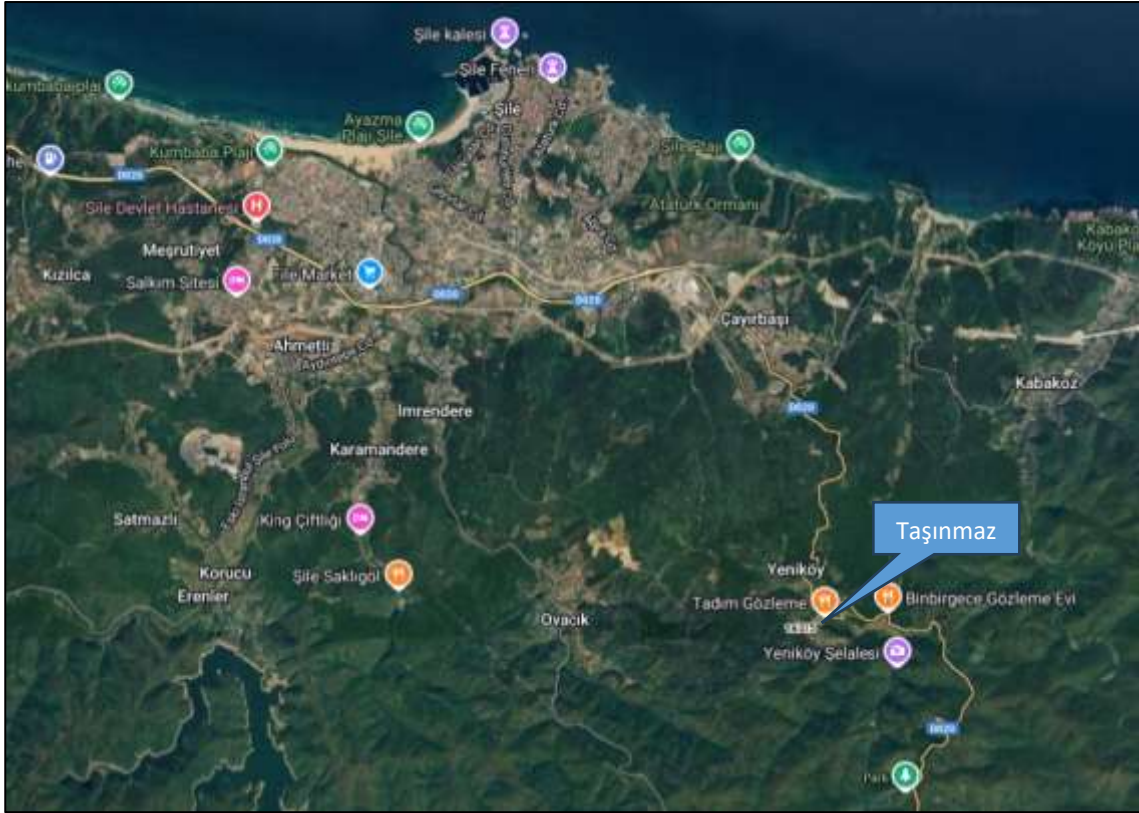
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul; İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 163 ada 5 no'lu parselde bulunmaktadır. Tapu kaydında "Arsa" vasıflı olan gayrimenkul, Saklıburun (Şile Yolu) Caddesi'ne 820 m, Ayazma Plajı'na 3,8 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 38 km ve Şile Belediyesi'ne 3,7 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşmak için; Şile Yolu Caddesi üzerinde ilerlerken Saklı Burun Caddesi'ne geçiş yapılarak doğu yönde ilerlenir. Saklıburun Caddesi üzerinde doğu yönde 3,7 km ilerledikten sonra Kızıldağ Sokak ile bağlantısından sağa dönülür. Kızıldağ Sokak üzerinde güney yönde 950 m. ilerledikten sonra sağda konu taşınmaza ulaşılır. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede, boş arsa, turistik tesisler, günü birlik konaklama alanları, taze ve doğal gıda ürünleri satışı alanları bulunmaktadır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır. Ayrıca günlük ihtiyaçların karşılanması için restoran, market gibi alışveriş mekanları da bulunmaktadır.



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



Koordinatlar: Enlem: 41.1169 - Boylam: 29.6532

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU BİLGİLERİ							
İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	CİLT/SAYFA NO	YÜZÖLÇÜM (M2)	NİTELİK
İSTANBUL	ŞİLE	YENİKÖY	163	5	3/386	10.000,00	ARSA
MALİK	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/2 - 5.000,00m2)						
	ASLANTÜRKLER İNŞAAT TURİZM ENERJİ TEKSTİL VE GIDA İTHALAT İHRACAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (1/2 - 5.000,00m2)						

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden malik tarafından temin edilen güncel Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde müşterek olarak aşağıdaki kayıt bulunmaktadır.

Beyan (Müştereken):

-3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (T:09/05/2018 – 4656)

-6306 Sayılı Kanun gereğinde riskli yapıdır. (T: 16/01/2023 – 1023)

*09.05.2018 tarih, 4656 yevmiye numaralı takyidat; maliki olunan taşınmaza ilişkin kadastro yenileme işlemi yapıldığını belirtmektedir.

**16.01.2023 tarih, 1023 yevmiye numaralı takyidat parsel üzerindeki eski yapılarla alakalı olup mevcut durumu etkilememektedir. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

***Taşınmaz üzerinde yer alan takyidatların tasarrufa olumsuz etkisi yoktur.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Konu taşınmaz 26.01.2024 tarihinde, 1997 yevmiye numarası ve 'Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği' işlemi ile Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat İhracat Ticaret Limited Şirketi mülkiyetine geçmiştir. Maliklerin her ikisi için hisse oranı 1/2'dir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şile Belediyesi imar müdürlüğünden edinilen 07.07.2022 tarih 2022-14604 sayılı imar yazısına göre, rapora konu taşınmaz 16.06.2017 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Yeniköy Mahallesi uygulama imar planına kapsamında "Tarımsal Nitelikli Turizm Alanı" içerisinde kalmaktadır.

Plan Notları:

b) Konut yapılması halinde parsel büyüklüğü 5.000 m² olup, Emsal 0,05 ve yükseklik 2 Katı geçemez. Her 5.000 m² parsel için tek bir yapı yapılabilir. Konut alanların emsal harici olarak 50 m² geçmeyecek nitelikte tek katlı müstemilat yapılabilir. Emsal harici 1 bodrum kat depo ve garaj yapılabilir.

c) Turizm tesisi yapılması halinde; minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² olup Emsal 0,20 yükseklik 2 Katı geçemez. Bu alanlarda, Turizm Tesis Alanı (Otel) dışında iskan edilemez, birden fazla bağımsız birim oluşturulamaz, bağımsız birim olarak konut ve ticaret yer alamaz.

Minimum ifraz şartı: 5.000 m² dir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Şile Belediyesinde imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi bir olumsuz karar vb. bulunmadığı görülmüştür. Taşınmaz üzerinde

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

riskli yapı beyanı bulunmaktadır. Söz konusu beyan parsel üzerindeki evvelce var olan yıkılmış yapılar ile alakalı olup parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile herhangi bir yapı unsuru bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz için, 10.08.2022 tarihli Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi düzenlenmiştir. Sözleşmede taraflar Ege Yapı A.Ş. ve Aslantürkler İnş. Tur. Ener. Teks. Ve Gıda İth. Tic. Ltd. Şti. 'dir. Sözleşmeye göre Ege Yapı A.Ş. %50 hissesinin tamamını Egeyapı Avrupa Gayr. Gel. İnş. Taah. Ve Yat. A.Ş.'ye devretmiştir. Bu durumda sözleşme tarafları %50 Egeyapı Avrupa Gayr. Gel. İnş. Taah. Ve Yat. A.Ş. ile %50 Aslantürkler İnş. Tur. Ener. Teks. Ve Gıda İth. Tic. Ltd. Şti. olmuştur.

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

Parsel ile alakalı tanzim edilmiş ruhsat detayları şu şekildedir;

163 ADA 5 PARSEL YENİ YAPI RUHSAT DETAYLARI									
Sıra No	BLOK	TARİH	SAYI	VERİLİŞ AMACI	BB. SAYISI	ALAN (M2)	TOPLAM ALAN(M2)	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	7A	16.05.2024	13799	Otel	1	3.560,73	4.428,28	3	VC
				Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)	-	700,00			
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	167,55			
2	7B	16.05.2024	13790	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
3	7C	16.05.2024	13791	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
4	7D	16.05.2024	13789	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
5	7E	16.05.2024	13798	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
6	7F	16.05.204	13792	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
7	7G	16.05.2024	13793	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
8	7H	16.05.2024	13794	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
9	7I	16.05.2024	13787	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
10	7J	16.05.2024	13795	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
11	7K	16.05.2024	13796	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
12	7L	16.05.2024	13797	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
13	7M	16.05.2024	13788	Otel	1	60,18	60,18	1	IIIA
TOPLAM:							5.150,44		

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

Konu parsel üzerinde imal edilecek projenin yapı denetim işlemleri Atatürk Mah., Yayla Sk., No:20, D:9 Ümraniye/İSTANBUL adresinde konumlu, Çırağan Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmaktadır.

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

Rapora konu parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan proje için mimari projeler çizilmiş ve yapı ruhsatları onaylanmıştır. Değerleme işlemi ilgili projelere istinaden yapılmaktadır.

163 ada 5 parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan yapıların toplam inşaat alanı 5.150,44 m² olup otel olarak projelendirilmiştir. Parsel üzerinde yer alan otel bloğu içinde 18 adet standart oda yer almakta olup 12 adet de bungalov tarzı yapı yer almaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul ili, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşattığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Trança Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır.

Şile İlçesi Hakkında



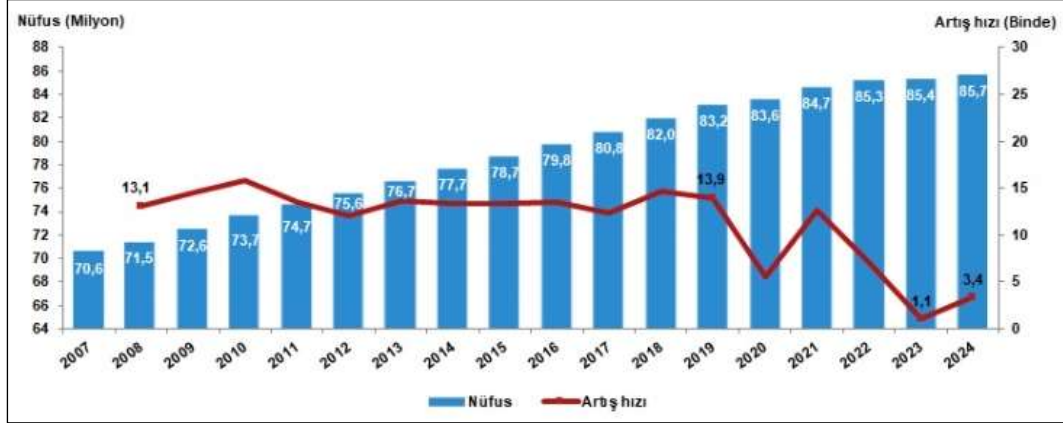
Şile, İstanbul iline bağlı bir ilçedir. Marmara Bölgesi'nin kuzey doğusunda, Karadeniz kıyısındadır. Doğuda Kandıra, güneydoğuda Derince ve Körfez, güneyde Pendik ve Gebze, güneybatıda Çekmeköy ve batıda Beykoz ilçeleriyle çevrilidir. Şile nüfusu 2024 verilerine göre 48.936 olarak açıklanmıştır. 23.906 kadın ve 25.030 erkek nüfusundan oluşmaktadır.



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

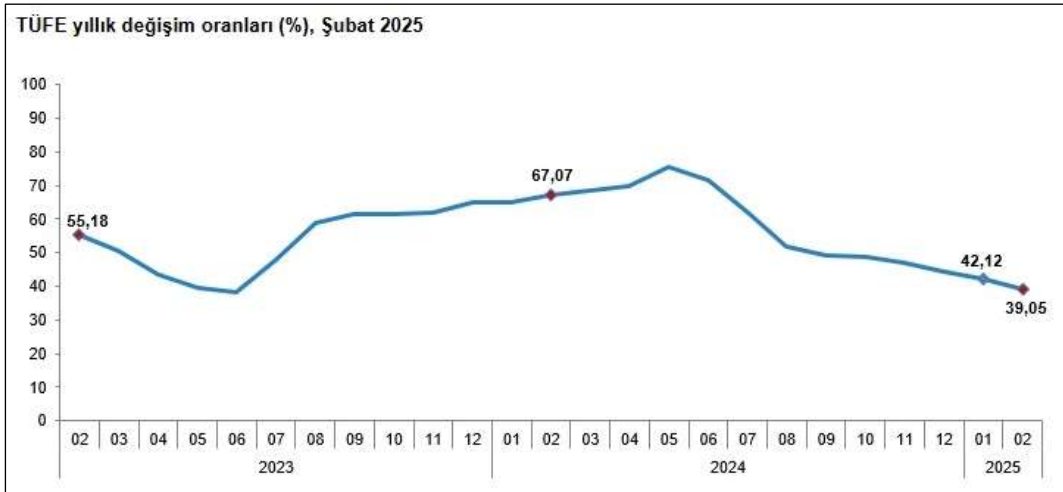
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

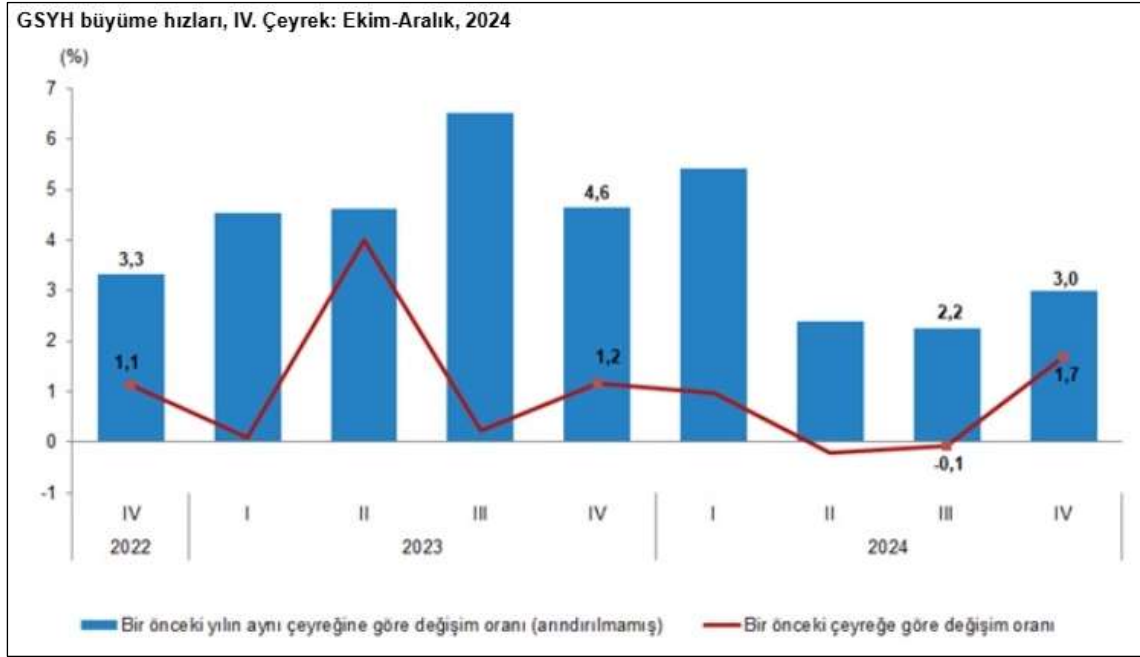
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,27, bir önceki yılın Aralık ayına göre %7,42, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,05 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,83 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,84 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %94,90 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-5,06 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %9,92 ile eğitim oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2025 yılı Şubat ayı itibarıyla, 25 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 113 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,32, bir önceki yılın Aralık ayına göre %7,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,47 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



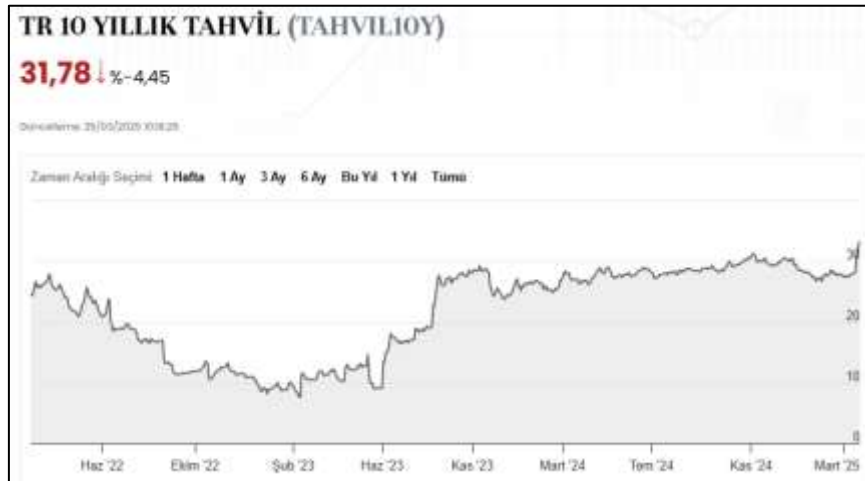
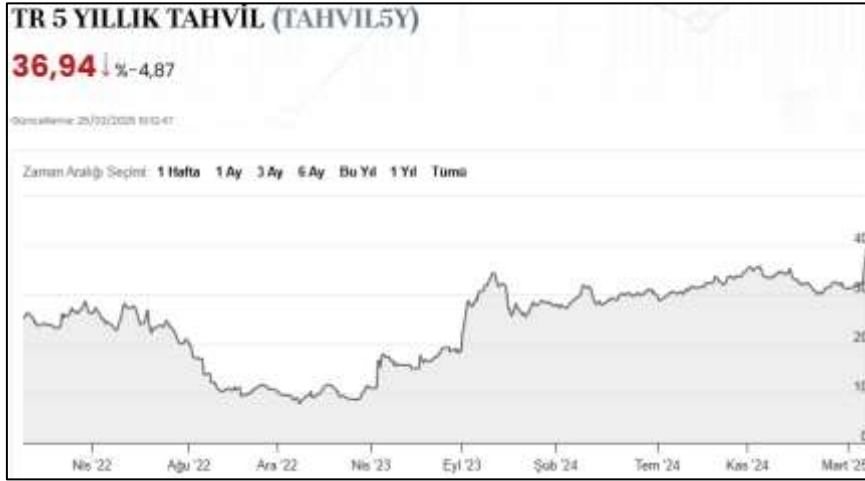
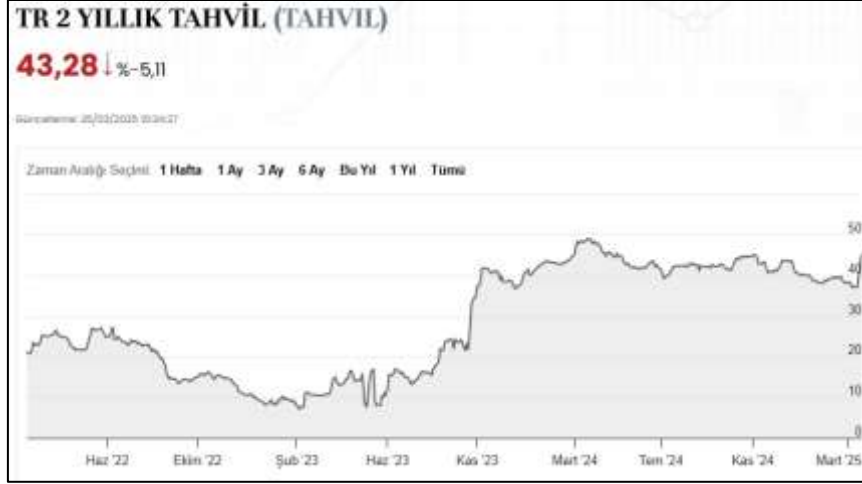
Üretim yöntemine göre dört çeyrek toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2024 yılında bir önceki yıla göre %3,2 arttı. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2024 yılında bir önceki yıla göre %63,5 artarak 43 trilyon 410 milyar 514 milyon TL oldu. Kişi başına GSYH 2024 yılında cari fiyatlarla 507 bin 615 TL, ABD doları cinsinden 15 bin 463 olarak hesaplandı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %9,3, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %7,7, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, tarım %3,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %3,4, hizmetler %3,1, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,8, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,4, diğer hizmet faaliyetleri %1,2 ve sanayi %0,5 arttı. GSYH 2024 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,7 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,1 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %49,0 artarak 12 trilyon 704 milyar 50 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 369 milyar 368 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

GSYH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
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	Yıllık	43 410 514	1 322 408	228,7	3,2
	I ⁽¹⁾	8 870 040	287 127	205,9	5,4
	II ⁽²⁾	9 920 835	307 235	215,9	2,4
	III ⁽³⁾	11 915 589	358 678	243,7	2,2
	IV	12 704 050	369 368	249,2	3,0

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

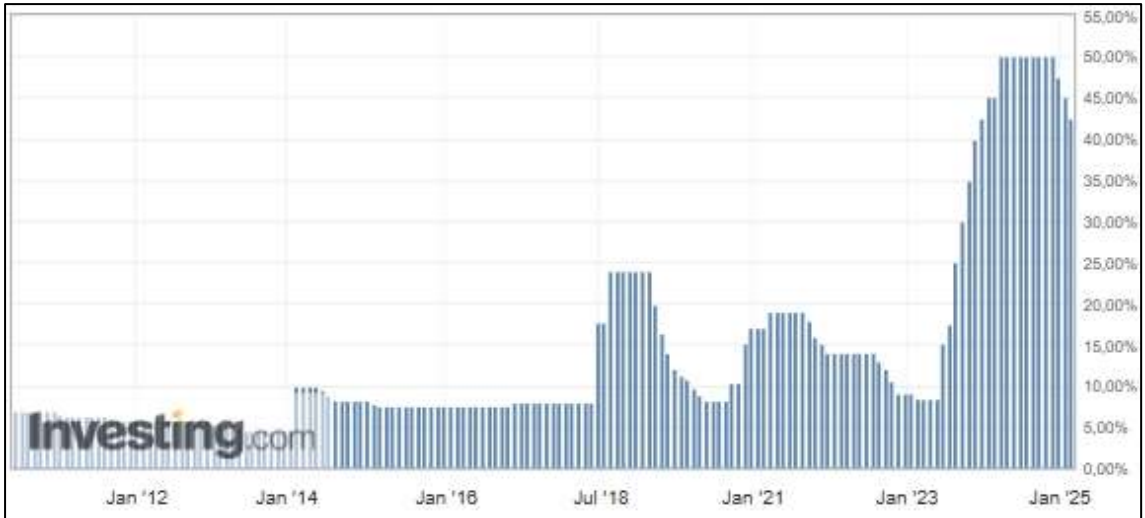
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %27,50 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %31,80 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %37,30 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.

(Grafik: Bloomberg.com)



Referans Faiz Oran Değişimi;

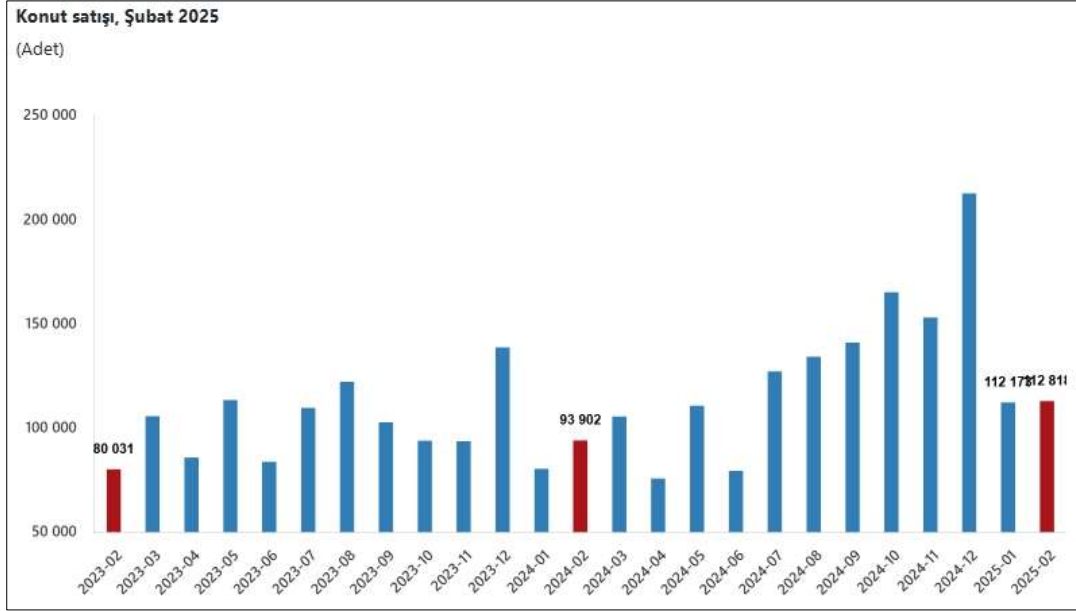
Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. 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 2024 yılı %50 düzeyinde iken rapor tarihi itibari ile %46 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 %42,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

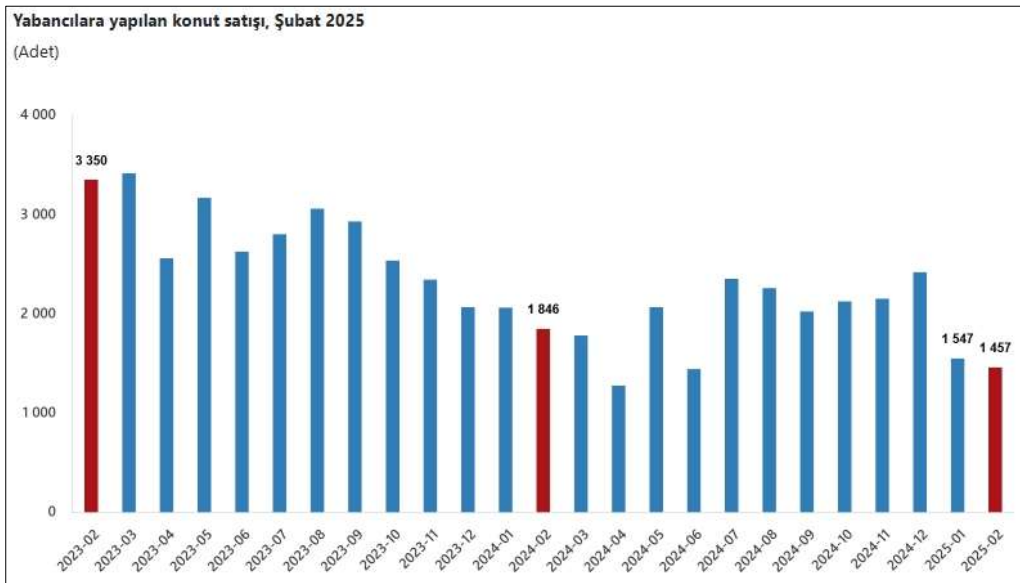
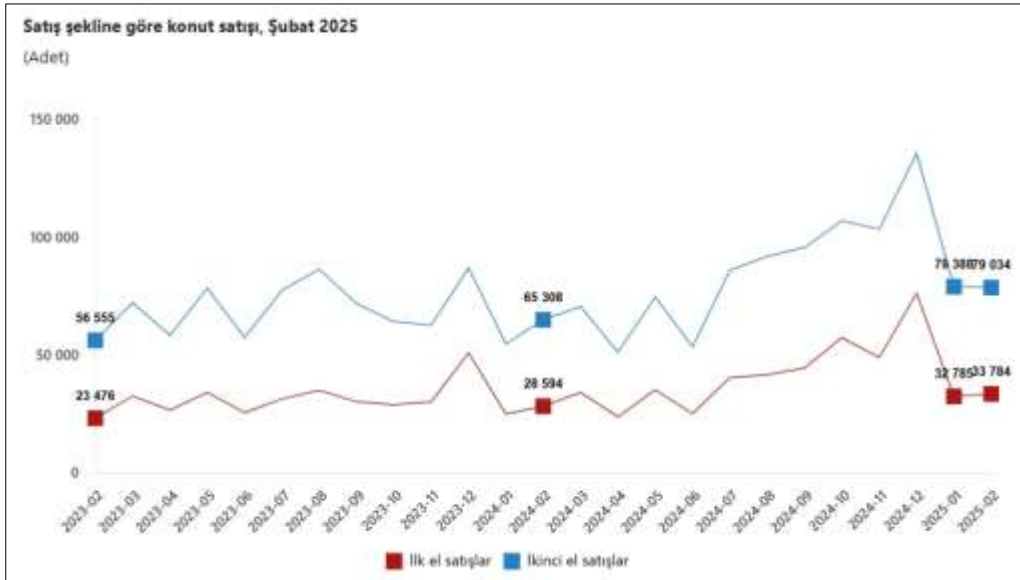
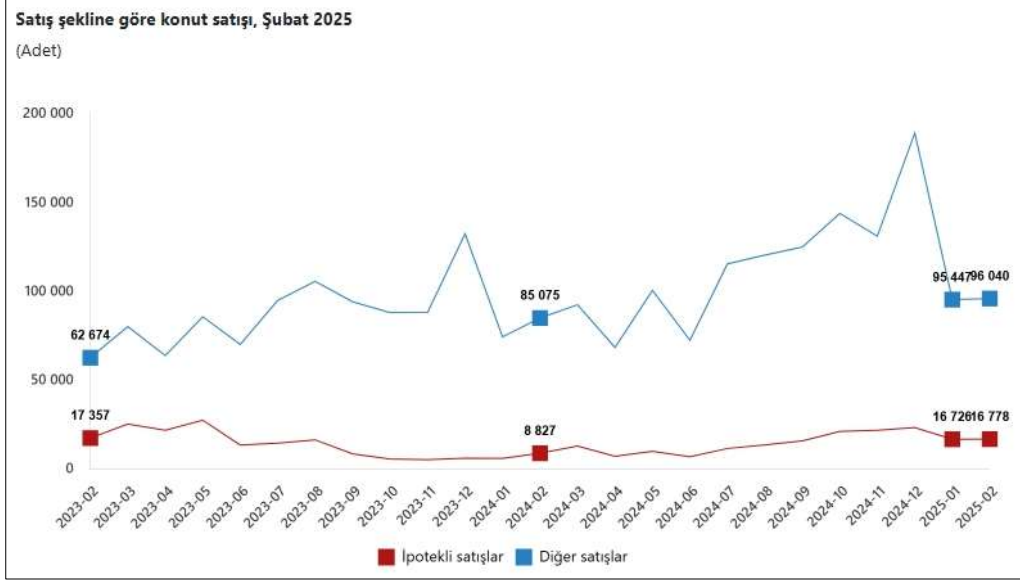
Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,1 oranında artarak 112 bin 818 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 347 ile İstanbul, 10 bin 791 ile Ankara ve 6 bin 899 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 24 ile Ardahan, 70 ile Tunceli ve 73 ile Bayburt olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Konut satış sayısı, Şubat 2025						
	Şubat			Ocak-Şubat		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	112 818	93 902	20,1	224 991	174 210	29,1
İpotekli satış	16 778	8 827	90,1	33 504	14 742	127,3
Diğer satış	96 040	85 075	12,9	191 487	159 468	20,1
Satış durumuna göre toplam satış	112 818	93 902	20,1	224 991	174 210	29,1
İlk el satış	33 784	28 594	18,2	66 569	53 857	23,6
İkinci el satış	79 034	65 308	21,0	158 422	120 353	31,6

Konut satışları Ocak-Şubat döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,1 oranında artarak 224 bin 991 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %90,1 oranında artarak 16 bin 778 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %127,3 oranında artarak 33 bin 504 oldu. Şubat ayında 3 bin 956; Ocak-Şubat döneminde ise 7 bin 812 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,9 oranında artarak 96 bin 40 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,1 oranında artarak 191 bin 487 oldu. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 oranında artarak 33 bin 784 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,6 oranında artarak 66 bin 569 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,0 oranında artarak 79 bin 34 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,6 oranında artarak 158 bin 422 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

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

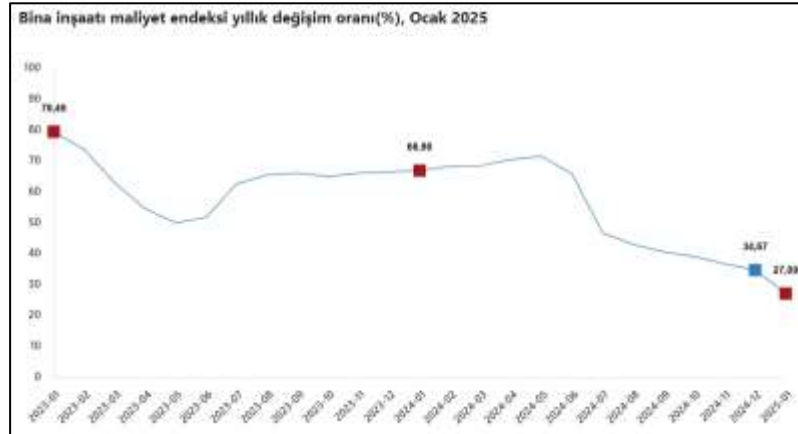


Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %9,10 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,61 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,96 arttı, işçilik endeksi %23,58 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %22,39 arttı, işçilik endeksi %34,37 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %9,39 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %27,09 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,91 arttı, işçilik endeksi %24,14 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %23,28 arttı, işçilik endeksi %33,76 arttı. (TÜİK)

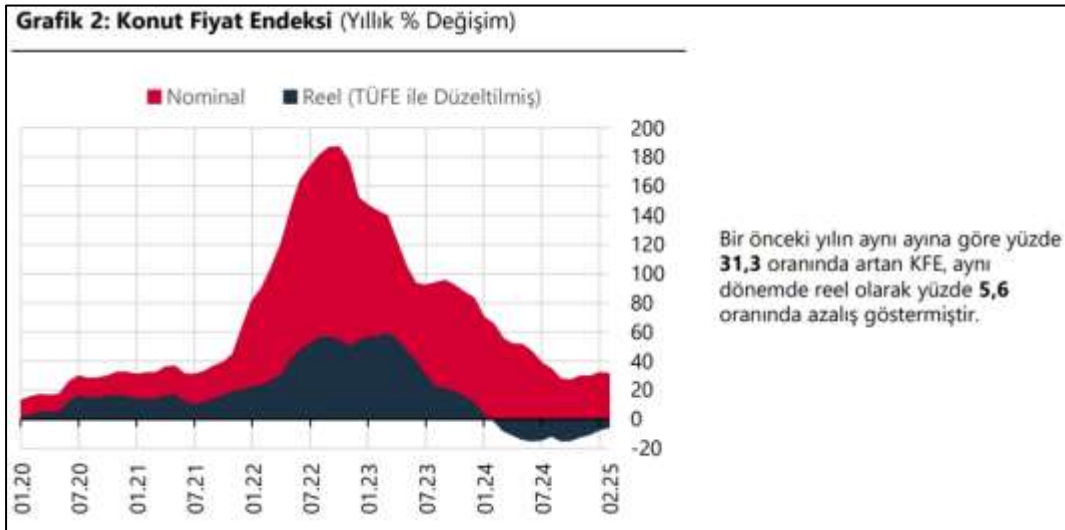
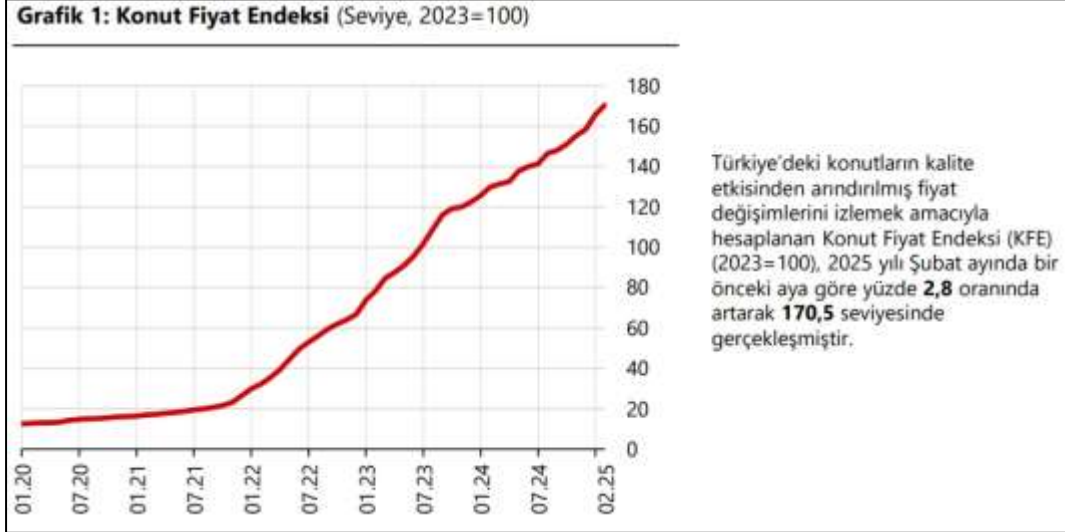


Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %8,13 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,14 arttı, işçilik endeksi %21,58 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,67 arttı, işçilik endeksi %36,65 arttı. (TÜİK)



2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 2,8 oranında artan Konut Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,6 oranında azalmıştır. (TCMB)

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)				
				
Konut Fiyat Endeksi	170,5	156,9	183,0	165,8
Yıllık Değişim	%31,3	%28,4	%37,2	%32,7
Aylık Değişim	%2,8	%2,6	%3,3	%3,8



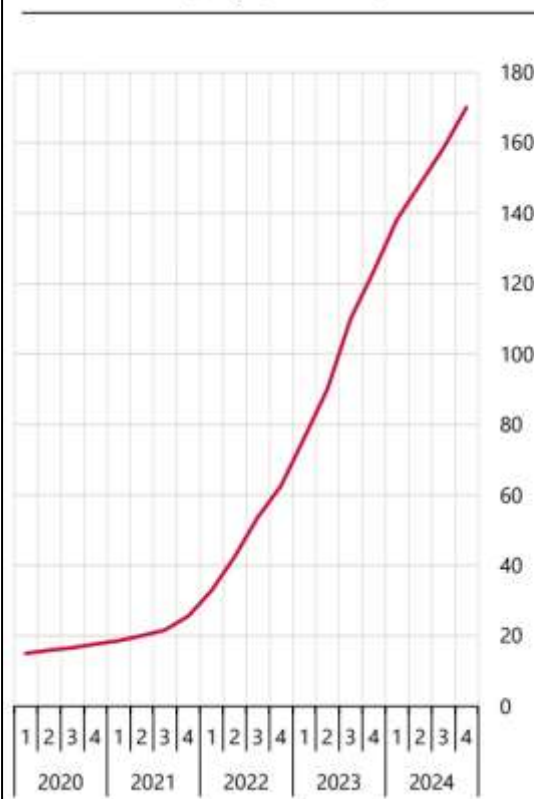
2024 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,3 oranında artan Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 37,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 6,2 oranında azalmıştır.

Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

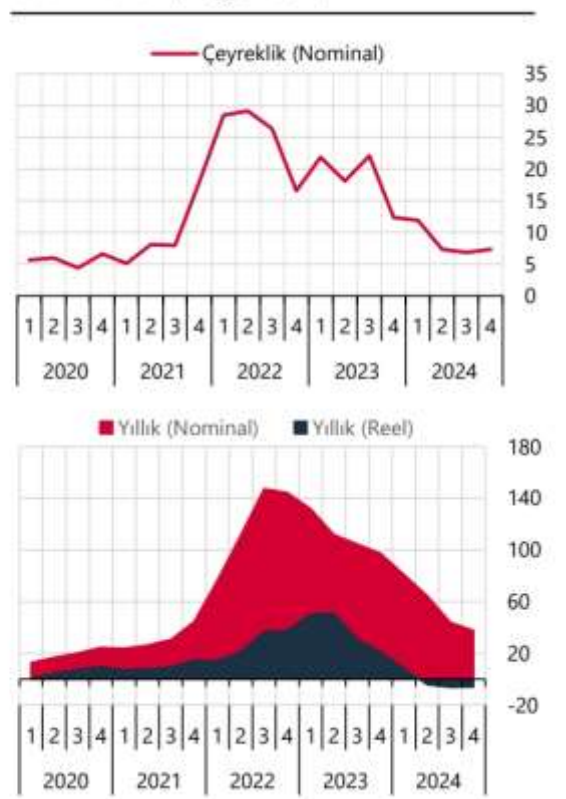
	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	170,1 (%37,6)	171,9 (%38,4)	160,5 (%33,6)
	154,3 (%28,4)	156,9 (%29,8)	146,6 (%24,4)
	177,8 (%41,7)	181,6 (%44,0)	166,9 (%35,0)
	170,1 (%37,2)	170,3 (%38,0)	168,7 (%32,0)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

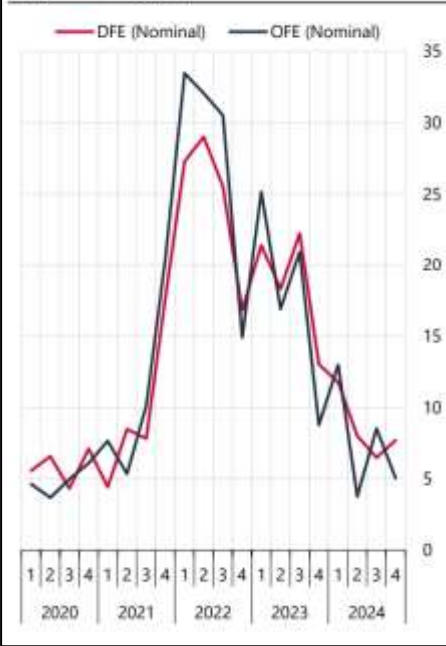
Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



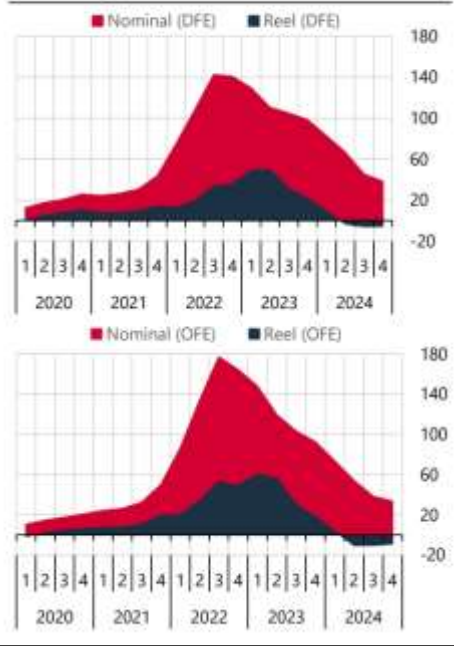
Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri
(Çeyreklik % Değişim)

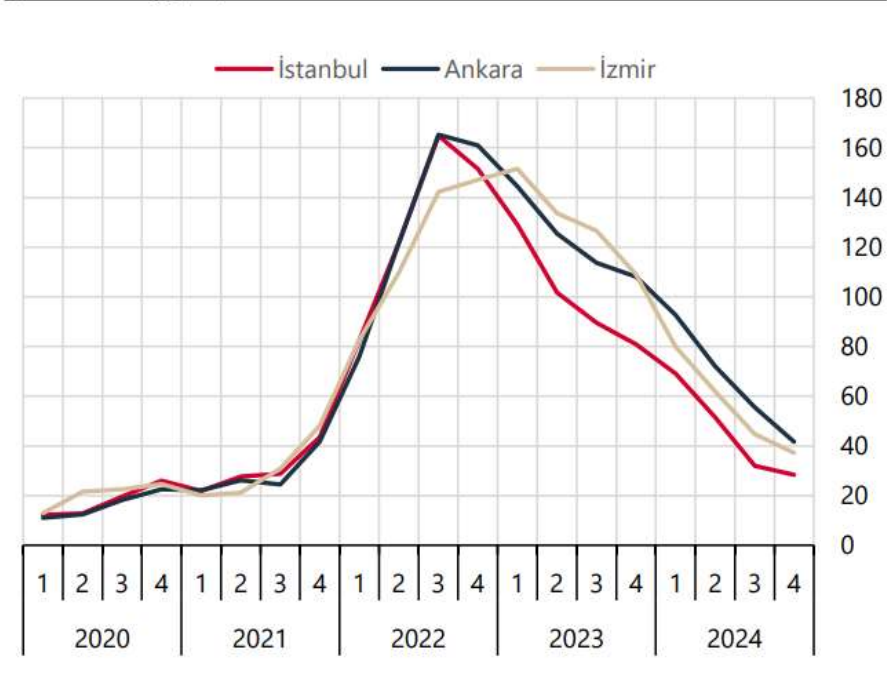


Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri
(Yıllık % Değişim)



Türkiye genelinde, 2024 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,7 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 38,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,6 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,0 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 33,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 8,9 oranında azalmıştır. Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 6,3, 4,5 ve 7,6 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 28,4, 41,7 ve 37,2 oranlarında artış göstermiştir.

Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl
(Yıllık % Değişim)



Δ Türkiye’de Turizm Sektörü:

Turizm geliri 2024 yılında bir önceki yıla göre %8,3 artarak 61 milyar 103 milyon 419 bin dolar oldu. Ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri 60 milyar 497 milyon 18 bin dolar, transfer yolculardan elde edilen turizm geliri ise 606 milyon 401 bin dolar oldu. Ziyaretçilerin turizm gelirinin %17'sini ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlar oluşturdu. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Ziyaretçilerden elde edilen bu yılki gelirin 43 milyar 92 milyon 544 bin dolarını kişisel harcamalar, 17 milyar 404 milyon 474 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %14,5 artarak 13 milyar 788 milyon 36 bin dolar oldu. Ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri 13 milyar 650 milyon 267 bin dolar, transfer yolculardan elde edilen turizm geliri ise 137 milyon 769 bin dolar oldu. Ziyaretçilerin turizm gelirinin %19,5'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi. 2024 4. çeyrekte ziyaretçiler tarafından yapılan harcamaların 9 milyar 941 milyon 310 bin dolarını kişisel harcamalar, 3 milyar 708 milyon 957 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. (TÜİK)

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024						
	2023 IV	2024 IV	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	2023 Yıllık	2024 Yıllık	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)
Turizm geliri ^(r) (Bin ABD \$)	12 046 525	13 788 036	14,5	56 439 612	61 103 419	8,3
Ziyaretçi turizm geliri (Bin ABD \$)	11 894 353	13 650 267	14,8	55 874 176	60 497 018	8,3
Ziyaretçi sayısı	12 472 145	13 917 894	11,6	57 077 440	62 232 447	9,0
Ziyaretçi kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	954	981	2,8	979	972	-0,7
Ziyaretçi gecelik ortalama harcama (ABD \$)	89	97	9,0	92	97	5,3

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.
(r) Revize edilmiştir.

Yıllık olarak geceleme yapanların gecelik ortalama harcaması 97 dolar, yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 63 dolar oldu. Bu yıl ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri içerisindeki paket tur harcamalarının payı %28,8, yeme içme harcamalarının payı %19,4, uluslararası ulaştırma harcamalarının payı ise %12,5 oldu. Bir önceki yıla göre paket tur harcamaları %22,7, yeme içme harcamaları %7,4 ve uluslararası ulaştırma harcamaları ise %0,9 arttı. (TÜİK)



OCAK 2025 TÜRKİYE KONAKLAMA TESİSLERİ GECELEME VERİLERİ - İSTANBUL										
TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	247 828	156 800	404 628	2,25	1,86	2,10	30,15	15,77	45,92
	4 Yıldızlı	151 811	75 189	227 000	2,60	2,05	2,42	36,92	14,40	51,32
	3 Yıldızlı	50 859	35 089	85 948	2,28	1,87	2,11	28,29	16,06	44,35
	2 Yıldızlı	8 339	5 532	13 871	2,41	1,89	2,20	32,27	16,83	49,11
	1 Yıldızlı	2 580	2 084	4 664	2,10	1,94	2,03	32,45	24,15	56,60
	Toplam	461 417	274 694	736 111	2,37	1,91	2,20	32,10	15,43	47,53
Termal Otel	4 Yıldızlı	197	1 534	1 731	3,46	2,04	2,20	14,19	65,29	79,48
Pansiyon		3 073	3 225	6 298	2,52	1,61	2,05	27,52	18,39	45,91
Kamping		132	265	397	3,15	2,92	3,00	9,24	17,20	26,44
Apart Otel		5 177	5 418	10 595	3,78	2,38	3,07	33,68	22,19	55,87
Müstakil Apart Otel		2 862	1 308	4 170	4,87	2,12	4,01	49,18	9,81	58,99
Özel Tesis		66 585	16 019	82 604	2,04	1,84	2,00	44,11	9,57	53,68
Pansiyon (Basit Belgeli)		20 812	27 239	48 051	2,22	1,79	1,98	21,61	22,70	44,30
Butik Otel		8 166	2 947	11 113	2,53	1,96	2,38	37,29	10,44	47,73
Termal Turizm Tesisi		9 438	1 808	11 246	2,11	2,07	2,10	37,57	7,06	44,63
Otel (Basit Belgeli)		89 366	48 552	137 918	2,31	1,97	2,19	32,23	14,94	47,18
Motel (Basit Belgeli)		408	852	1 260	1,26	1,73	1,58	5,98	17,17	23,15
Apart Otel (Basit Belgeli)		4 158	2 239	6 397	2,53	2,06	2,37	38,19	16,72	54,91
GENEL TOPLAM		671 791	386 100	1 057 891	2,34	1,92	2,19	32,58	15,29	47,88

İŞLETME VE BASİT BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ, GECELEME, ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ İLÇELERE GÖRE DAĞILIMI (İSTANBUL- 2024)									
İLÇELER	TESİSE GELİŞ SAYISI			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Adalar	2 245	21 370	23 615	1,88	1,45	1,49	3,12	22,95	26,07
Ataşehir	63 768	212 590	276 358	2,39	1,80	1,93	14,46	36,32	50,78
Avclar	14 462	54 134	68 596	2,02	1,86	1,89	9,89	34,10	44,00
Bağcılar	273 730	255 292	529 022	2,02	1,92	1,98	31,37	27,78	59,15
Bahçelievler	205 501	171 917	377 418	2,14	2,03	2,09	24,95	19,79	44,74
Bakırköy	302 142	181 803	483 945	2,55	2,04	2,36	34,51	16,57	51,07
Başakşehir	39 088	26 162	65 250	2,02	1,99	2,01	34,44	22,73	57,17
Bayrampaşa	194 746	78 664	273 410	2,26	1,75	2,11	38,61	12,09	50,70
Beşiktaş	439 751	170 147	609 898	2,48	1,96	2,34	34,88	10,63	45,50

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

Beykoz	13 343	45 318	58 661	2,35	1,68	1,83	8,36	20,26	28,62
Beylikdüzü	4 327	10 238	14 565	2,37	1,62	1,84	15,37	24,88	40,25
Beyoğlu	1 996 666	414 290	2 410 956	2,48	1,90	2,38	54,82	8,72	63,53
Büyüçekmece	98 433	77 330	175 763	2,11	1,74	1,95	18,64	12,11	30,75
Çatalca	86	4 729	4 815	1,53	1,84	1,83	0,27	18,00	18,28
Çekmeköy	941	4 138	5 079	1,98	2,01	2,00	16,39	73,33	89,73
Esenler	83 342	47 759	131 101	2,05	1,64	1,90	37,45	17,09	54,54
Esenyurt	86 887	98 562	185 449	1,85	1,64	1,74	19,90	20,00	39,90
Eyüpsultan	61 669	43 723	105 392	2,08	1,71	1,93	31,30	18,26	49,57
Fatih	3 335 558	435 285	3 770 843	2,49	1,97	2,43	55,32	5,71	61,03
Gaziosmanpaşa	24 688	3 611	28 299	4,22	2,37	3,98	54,79	4,50	59,30
Güngören	90 098	66 707	156 805	2,17	1,86	2,04	34,94	22,26	57,20
Kadıköy	159 352	268 638	427 990	2,10	1,67	1,83	18,42	24,74	43,16
Kağıthane	84 652	107 921	192 573	2,53	1,82	2,13	29,21	26,88	56,08
Kartal	57 732	55 977	113 709	1,86	1,45	1,66	27,31	20,69	47,99
Küçükçekmece	119 345	213 925	333 270	2,28	1,79	1,96	21,90	30,70	52,60
Maltepe	59 359	78 556	137 915	2,24	1,87	2,03	21,35	23,53	44,88
Pendik	187 201	159 383	346 584	1,73	1,72	1,73	22,70	19,29	41,99
Sarıyer	101 273	62 206	163 479	3,90	2,05	3,20	40,91	13,23	54,14
Silivri	21 759	78 417	100 176	2,36	1,98	2,06	8,09	24,41	32,51
Sultangazi	1 455		1 455	2,75	0,00	2,75	12,35	0,00	12,35
Şile	2 625	65 799	68 424	2,07	1,84	1,85	1,43	31,81	33,24
Şişli	1 227 112	303 383	1 530 495	2,21	1,88	2,14	44,68	9,39	54,07
Tuzla	48 408	74 277	122 685	2,79	2,01	2,31	25,86	28,56	54,42
Ümraniye	125 005	124 947	249 952	2,51	2,05	2,28	27,87	22,78	50,65
Üsküdar	41 385	45 802	87 187	3,33	2,11	2,69	31,47	22,02	53,49
Zeytinburnu	166 097	111 837	277 934	2,98	1,83	2,52	45,30	18,70	64,00
Büyükkada	783	11 445	12 228	1,37	1,41	1,40	3,80	56,79	60,59
Arnavutköy	293 236	19 451	312 687	1,22	1,34	1,22	77,63	5,68	83,31
Toplam	10 028 250	4 205 733	14 233 983	2,37	1,86	2,22	41,20	13,56	54,75

Aşağıda verilen tabloda Kültür ve Turizm Bakanlığımızdan “Turizm İşletmesi Belgeli”, “Basit Konaklama Turizm İşletmesi Belgeli” ve “Turizm Yatırımı Belgeli” konaklama tesislerinin tür ve sınıf bazında tesis, oda ve yatak sayıları yer almaktadır. İstanbul’da toplamda “Turizm İşletmesi Belgeli” ve “Basit Konaklama Turizm İşletmesi Belgeli” 3.092 tesis, 252.045 yatak kapasitesi ile hizmet vermektedir. Yatırımların tamamlanmasıyla ilave 97 tesis ve 22.265 yatak İstanbul’un konaklama kapasitesine dâhil olacaktır. (Türkiye Otelciler Birliği)

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

Aşağıda verilen tabloda, Kültür ve Turizm Bakanlığından “Turizm İşletmesi Belgeli” ve “Turizm Yatırımı Belgeli” yeme içme tesislerinin kapasitelerine ilişkin veriler yer almaktadır. “Turizm İşletmesi Belgeli” tesislerin toplam kapasitesi 166.145, “Turizm Yatırımı Belgeli” tesislerin toplam kapasitesi ise 906 kişidir. (Türkiye Otelciler Birliği)

**TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ-BASİT KONAKLAMA BELGELİ-TURİZM YATIRIMI BELGELİ
KONAKLAMA TESİSLERİ SAYI VE KAPASİTELERİ**

Tesis Tür ve Sınıfı	İşletme Belgeli			Yatırım Belgeli		
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Apart Otel	18	865	2410	1	32	64
B Tipi Tatil Sitesi	0	0	0	1	246	1142
Butik Otel	20	893	1872	5	160	324
Kamping	5	357	1.002	0	0	0
Kırsal Turizm Tesisi	0	0	0	1	28	58
Müstakil Apart Otel	5	286	944	0	0	0
1 Yıldızlı Otel	40	801	1.583	2	15	25
2 Yıldızlı Otel	55	1.716	3.313	4	71	142
3 Yıldızlı Otel	214	9.947	19.636	26	1.324	2.461
4 Yıldızlı Otel	198	20.801	41.598	28	3.767	8.169
5 Yıldızlı Otel	141	32.867	66.441	21	4.089	8.416
Pansiyon	192	2.128	4.202	0	0	0
4 Yıldızlı Termal Otel	1	80	160	0	0	0
Termal Turizm Tesisi	1	840	1.764	0	0	0
Özel Tesis	196	6.730	13.384	8	717	1.464
Basit Konaklama Belgeli Tesis	2.006	46.868	93.736	0	0	0
Toplam	3.092	125.179	252.045	97	10.449	22.265

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü.

**TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ- TURİZM YATIRIMI BELGELİ YEME-İÇME TESİSLERİ SAYI
VE KAPASİTELERİ**

Tesis Tür ve Sınıfı	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Kapasite	Tesis Sayısı	Kapasite
Gastronomi	172	35.517	0	0
Günübirlik Tesis	15	6.107	1	350
Kafeterya	3	715	0	0
1. Sınıf Lokanta	120	66.740	2	556
2. Sınıf Lokanta	27	5.645	0	0
Lüks Lokanta	1	600	0	0
Yüzer Tesis	24	11.504	0	0
Özel Tesis	232	39.317	0	0
Toplam	594	166.145	3	906

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü.

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 / Gayrimenkul Özellikleri;**

Değerlemeye konu **163 ada 5 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 10.000 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak amorf forma yakın olmakla birlikte, topoğrafik olarak ise eğimli yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz kuzey cepheden yola, diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Taşınmaz halihazırda boş arsadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilecek olan proje için ruhsat alınmış durumda olup, inşaa faaliyetleri henüz başlamamıştır.

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

Söz konusu parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi 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

Rapora konu taşınmaz üzerinde geliştirilecek proje için ruhsat alınmış olup halihazırda inşaa faaliyetleri başlamamıştır. Taşınmaz hâlihazırda boş arsa durumundadır.

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 tarafta sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kiralama sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malikane 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 görülmemiş 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,

(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 kullanımıdır. 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 *gerek* 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 Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

[E:1 Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kaks:0.20, 2 kat Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip ve 4.297 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 62.500.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0537 967 23 57

[E:2 Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kaks:0.35, 2 kat Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip ve 2.193 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 41.500.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0532 167 68 53

[E:3 Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kaks:0.20, 2 kat Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip ve 1.078 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 15.900.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0539 948 05 89

[E:4 Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kaks:0.20, 2 kat Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip ancak imar uygulaması görmemiş, 3.761 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 35.750.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal parsel imar uygulaması gördükten sonra net parsel alanı 3.300m² olacaktır.

İlgilisi: 0532 389 74 82

[E:5 Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kaks:0.20, 2 kat Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip ve 1.355 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 18.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

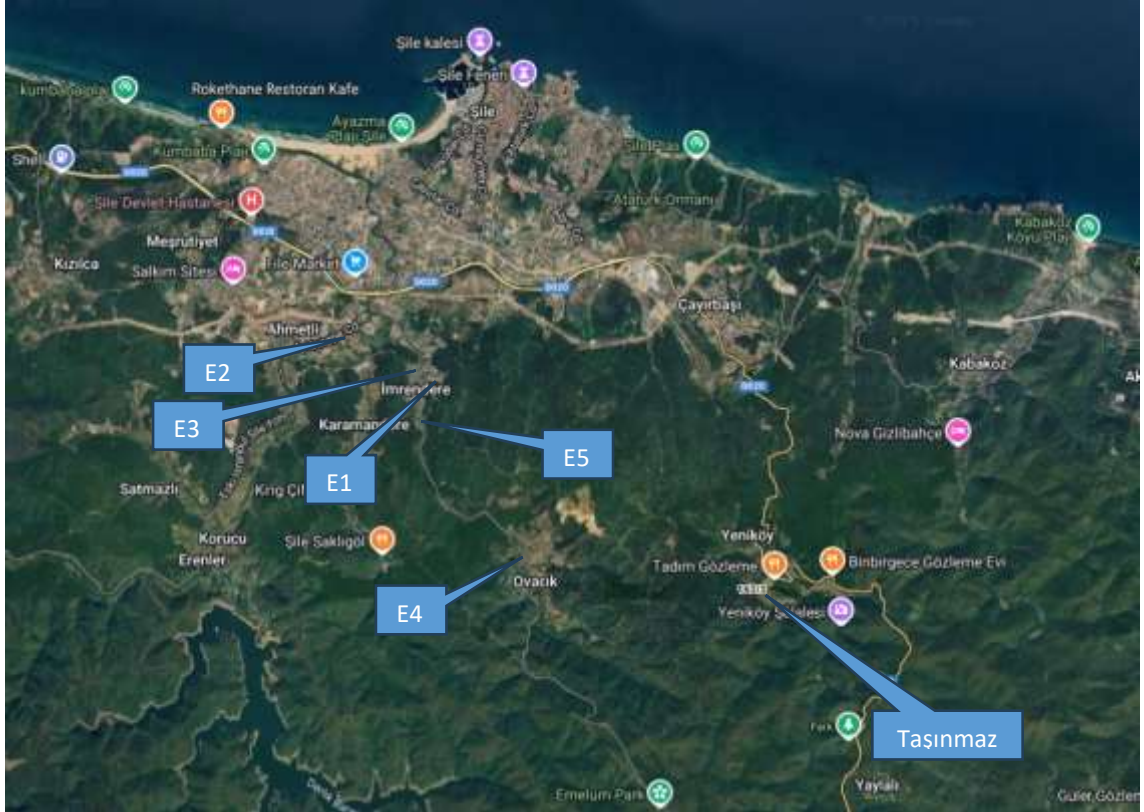
İlgilisi: 0530 588 79 70

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

Gecelik Otel Fiyatları

- The Sign Sile Hotel & Spa: 3 yıldızlı otel, plaja 500 m mesafede, restoran, bar, havuz ve toplantı salonları mevcut olup gecelik fiyatları yıl 6.000-7.000-TL/gece aralığında değişmektedir. Belirtilen fiyat yıl içerisindeki ortalama fiyattır.
- Ağva Dachas Cove Houses: Butik otel, plaja 500 m mesafede, restoran, bar ve havuz mevcut olup gecelik fiyatları 6.500 – 8.500-TL/gece aralığında değişmektedir. Belirtilen fiyat yıl içerisindeki ortalama fiyattır.
- Ramada by Wyndham Şile Hotel: 4 yıldızlı otel, plaja kısa mesafede, restoran, bar ve havuz mevcut olup gecelik fiyatları 5.300 – 6.300-TL/ gece aralığında değişmektedir. Belirtilen fiyat yıl içerisindeki ortalama fiyattır.
- Casa Lavanda Boutique Hotel: Spa/Wellness hizmeti veren tesiste restoran ve havuz mevcut olup gecelik fiyatları 11.500 – 14.000-TL/ gece aralığında değişmektedir. Belirtilen fiyat yıl içerisindeki ortalama fiyattır.

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



Δ Bölgedeki Projeler Hakkında Genel Bilgi

Şile bölgesi, İstanbul il merkezine yakınlığı, sahilleri bakımından hafta sonu tatilleri için tercih edilen bir bölge iken, son yıllarda yapılan alternatif yol güzergahları sayesinde sürekli ikamet için de tercih edilebilmektedir. Bu durum bölgenin cazibesini artırmakta olup, bölgede her geçen gün yeni yapılaşmaların arttığı görülmektedir. Bölgede hali hazırda devam eden birçok villa ve otel projesi bulunmakta olup, yakın zamanda tamamlanan projelerde ise boş villaların kalmadığı, projelerin tamamının satıldığı görülmüştür. Bu durumu fırsat bilen inşaat firmaları da, doğanın ve denizin bir arada olduğu villa siteleri ve oteller ile bölgenin yapı kalitesini ve tercih edilebilirliğini de artırmıştır.

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

EMSA DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçümü (m²)	4.297,00m²		2.193,00m²		1.078,00m²		3.300,00m²		1.355,00m²	
Satış fiyatı	62.500.000 TL		41.500.000 TL		15.900.000 TL		35.750.000 TL		18.000.000 TL	
m² birim fiyatı	14.545 TL		18.924 TL		14.750 TL		10.833 TL		13.284 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	25%	-	0%	+	25%	+	25%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	15%	-	20%	-	20%	-	15%	-	20%	-
Ruhsat şerefiyesi	15%	+	15%	+	15%	+	15%	+	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	13.818 TL		12.301 TL		13.275 TL		13.000 TL		15.277 TL	
Ortalama Birim fiyat	13.534TL/m²									

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada konut imarlı arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara birim değer takdir edilmiştir.

Bölgede mülk sahipleri, emlakçılar ile yapılan görüşmede benzer nitelikli taşınmazlarda genelde pazarlık payının %5 oranında olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal düzeltme tablosunda, değerlendirme konusu taşınmazın mevcut özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve bu özellikleri emsaller ile kıyaslanarak gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır. Yapılan düzeltmeler;

- Arsa nitelikli emsaller değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlandıkları. Bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Bölge piyasasında yüzölçümü küçük parsellerin daha kolay pazarladığı ve buna bağlı olarak birim fiyatlarının yüzölçümü büyük parsellere göre yüksek olduğu görülmüştür. Emsallerin yüzölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre küçük olmasından dolayı taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %15-20 negatif şerefiye uygulanmıştır. Bu oranlar belirlenirken bölgedeki emsaller kendi aralarında kıyaslanmış ayrıca bölgede faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanlarından da gerçekleşmiş satışlar doğrultusunda görüşler edinilmiştir.
- Arsa nitelikli emsallerin (Emsal 1 ve Emsal 3 haricinde) ulaşım yollarının henüz açılmamış olması sebebiyle +%25 oranında konum şerefiyesi uygulanmıştır.
- Emsal 2 taşınmaza göre daha merkezi konumda yer aldığından -% 25 şerefiye uygulanmıştır.
- Satış danışmanları ile yapılan görüşmelerde arsa emsalleri için henüz ruhsat alınmadığı bilgisi edinilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın ruhsatlı olması dolayısıyla %15'lik pozitif şerefiye farkı yaratacağı düşünülmektedir.

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, yapılaşma hakkı gibi değerini etkileyen etkenler göz önünde bulundurularak oranlama yapılmıştır. Bu oranlama neticesinde elde edilen yüzdelik(%) değerler ile emsal düzeltme tablosu oluşturulmuştur.

Yukarıda bulunan emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, yüzölçümü, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, plan notu vb. durumlar dikkate alınmış ve gerekli şerefiye düzeltmeleri ile arsa birim değeri takdir edilmiştir.

Bölgede faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanlarından alınan beyanlar da dikkate alınarak **arsa birim m² değerinin ortalama 13.534,00-TL** olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, yapılaşma hakkı, arazi yapısı, mevcut yapı ruhsatı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmaza değer takdir edilmiştir.

ARSA DEĞER DETAYI						
İl	İlçe	Ada	Parsel	Yüz Ölçüm (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
İstanbul	Şile	163	5	10.000,00	₺13.534,00	135.340.000,00
Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Hisse Değeri:						67.670.000,00

Pazar yaklaşımı sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri yaklaşık (K.D.V hariç) **135.340.000,00- TL** takdir edilmiştir. Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen değer ise **67.670.000,00- TL** olarak takdir edilmiştir.

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki 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

Değerlemeye konu taşınmaz için arsa değeri pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan değer varsayım ve kabullere dayalı olup pazar yaklaşımı ile tespit edilen arsa değeri nihai arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan emsal verileri ve gerekli düzeltmeler 5.1 başlığı altında verilmiştir.

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak; ilgili belediyesinde yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı, parsel üzerinde inşai faaliyetlerin henüz başlamadığı görülmüştür. Yerinde yapılan incelemeler ve Egeyapı Avrupa'dan alınan bilgiye göre inşai faaliyetlerin başlamadığı yalnızca yasal prosedürlerin tamamlanması sebebiyle genel inşaat seviyesinin %1,00 civarında olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre tespit edilen kullanım alanına yönelik toplam inşaat alanı 5.150,44 m² dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 3-A ve 5-C'dir. Taşınmazların, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde kaliteli ve standart üzeri maliyetlerle üretileceği görülmüştür.

Her projenin gerçekleşen yapı birim maliyeti, proje geliştirmenin ilk aşamasından itibaren başlayarak eksik hiçbir işlem kalmayacak şekilde bütün metraj kalemlerinin %100 tamamlanmasına kadar devam eder. Birim maliyet projenin kapsamına, lokasyonuna, süresine, büyüklüğüne ve maliyet metraj kalemleri ile bu kalemlerin edinim şekline göre (peşin alım, önceden stok, kredili veya vadeli alım vb.) değişiklik gösterebilmektedir.

Rapora konu projede olduğu gibi yapım süreci devam projeler için hesaplamada kullanılan yapı yaklaşık birim maliyeti genel anlamda; projenin büyüklüğü, lokasyonu, süresi ve geliştiricinin mimari projedeki metraj hesabı ve kalemleri, kullanılacak malzeme ve kalitesi, marka proje durumu, proje satışını avantajlı kılaacak donatılar (sosyal ve ortak alanlar), kullanıcının konforu ve kalite için tercih edeceği ürünler vb gibi birçok etken nedeniyle değişiklik gösterebilmektedir.

Bu sebeple proje değerlemesine esas nakit akışı projeksiyonunda kullandığımız yapı birim maliyetleri belirlenirken asgari ölçüt olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" dikkate alınmıştır. Tebliğin 2.madde 4.fıkrası " *Bu Tebliğde yer alan yapıların birim metrekaşe maliyetleri, asgari mahal listesine göre belirlenen yapı malzemeleri dikkate alınarak belirlenmektedir. Ayrıca, Tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir.*" şeklinde belirtilmiş olup bu kalemler proje toplam maliyeti ile kıyaslandığında yatay ve dikey mimari ile parsel büyüklüğüne göre yaklaşık %5 ila %10 civarında bir maliyete denk geldiği söylenebilir.

Asgari ölçüt olarak baz alınan yapı birim maliyeti; değerlendirme tarihi itibarıyla TUİK tarafından yayınlanan "TÜFE" ve "İnşaat Maliyet Endeksi" aylık verileri ile belirli oranda eskale edilmiştir. Mart ayı TÜFE verisi ile Şubat-Mart ayına ait İnşaat Maliyet Endeksi verileri yayınlanmamıştır. Endekslerin son dönem trendleri dikkate alınarak Şubat ve Mart dönemi değişimleri TÜFE için %2,50, İnşaat Maliyet Endeksi için %1,50 olarak kabul edilmiştir. Bulunan ortalama yapı birim maliyetine ise yukarıdaki açıklamayı içerecek ve güncel piyasa verilerini de destekleyecek şekilde proje özelinde pozitif bir şerefiye uygulanarak bu raporda kullanılacak yaklaşık bir yapı birim maliyeti kanaati oluşmuştur.

Pozitif şerefiye farkını bu proje özelinde ayrıca etkileyen bir diğer unsur ise inşaat başlama ve yapım sözleşmelerinin daha önceden yapılmış olması sebebiyle birim maliyet düzeltilmesinde daha az oranda etkili olmasıdır. Ayrıca projede yer alacak birimlerde ortalama standartlarda kalite malzemelerin kullanılacak olması standart maliyetlere yakın bir maliyet kalemi oluşturacaktır.

Yapı Birim Maliyeti Takdiri
31.01.2025 Tarihli Resmi Gazete
Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri

Yapı Sınıfı	3-A	5-C
Birim Maliyet (TL/m ²)	₺17.100	₺39.500

Değerleme Tarihine Göre Güncelleme

Aylık Verilere Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	4,83%	
Aylık Verilere Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	3,02%	
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	3,92%	
Pozitif Şerefiye Farkı	50,00%	
Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺26.321	₺60.800

Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m²) **₺43.550**

Diğer taraftan önemli bir belirleyici unsur olarak, piyasada yüklenici/geliştirici konumunda bulunan inşaat firmalarıyla yapılan görüşmelerde, proje büyüklüğü, kapsamı, niteliği, sosyal ve ortak alanların varlığı, malzeme kalitesi gibi değerlemeye konu projeye benzer şekilde anlatımla yaklaşık maliyet bilgisi edinilmiştir. Proje özelinde edinilen bu bilgi ve deneyimlenen standart dikey konut projelerinde güncel piyasa yapı birim maliyetlerinin yaklaşık olarak asgari 950-1.100 \$/m² den başladığı yatay mimari konut projelerinde ise asgari %10 ve üzerinde ekstra maliyet oluşabilmektedir. Bu kalemler birçok farklı ve majör etkene göre 3-4 kat ve üzeri birim maliyetlere kadar çıkabildiği gözlemlenmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar ve kabuller neticesinde yapı birim maliyeti ortalama **43.550, TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer alan projenin toplam mevcut durum değeri, arsa değeri ve inşaat seviyesi tespit edilerek belirlenmiştir. Projenin toplam inşaat alanı üzerinden %1 inşaat seviyesi dikkate alındığında yapı değeri belirlenmiş ve arsa değeri ile toplanarak mevcut durum değerine ulaşılmıştır.

MALİYET DEĞER DETAYI			
Yapı İnşaat Alanı	Birim Maliyet	İnşaat Seviyesi	Değer (TL)
5.150,44	₺43.550,00	1,00%	₺2.243.016,62
Arsa Değeri			₺135.340.000,00
Toplam Değer			₺137.583.016,62

Rapora konu taşınmaz için Maliyet Yaklaşımı ile ulaşılan mevcut durum piyasa değeri 137.583.016,62 -TL olarak takdir edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki 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.

→ 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 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 Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde direkt gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak hali hazırda ruhsatlarına istinaden hazırlanan projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

- Değerleme konusu projedeki otel farklı konsept ve büyüklüklerde 18 adet odadan ve 12 adet müstakil yapıdan oluşmaktadır. Mimari projede 9 adet personel odası yer almakta olup nakit akışında dikkate alınmamıştır. Projeksiyonda toplam oda sayısı 30 olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazın faal gün sayısı tüm yıl hizmet verecek olması göz önünde bulundurularak 365 gün olarak belirlenmiştir.
- Güncel tarihli baz alınan yapı birim maliyeti ortalama **43.550,00 TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiş ve belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.
- Proje değerlendirme tarihi itibarıyla mevcutta %1,00 inşaat seviyesinde olup 2027 yılı içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür. Güncel tarih için belirlenen 43.550,00 TL/m² yapı birim maliyeti 1. yılın sonunda %30'luk artış ile 56.615,00 TL/m², 2. yılın sonunda ise %28'lik artış ile 72.467,20 TL/m² 3. yılın sonunda ise %25'lik artış ile 90.584,00 TL/m² olarak öngörülmüştür. İnşaat maliyetine yönelik artış oranları belirlenirken inşaat maliyet endeksi verileri ile üretici-tüketici fiyat endeksi verileri dikkate alınmıştır. Endeks verilerine göre yakın dönemde düşüşler görülmektedir. Mevcut ekonomi politikaları ve gelecek dönem beklentileri doğrultusunda artış oranlarına yönelik varsayımlar oluşturulmuştur.
- Projenin inşaat tamamlanma oranı güncel %1 seviyesindedir. 2025 yılında %25, 2026 yılında %35, 2027 yılında ise kalan %39'luk kısmın tamamlanacağı düşünülmektedir.
- Otelin 31.12.2027 tarihi sonrası faaliyete geçeceği varsayılmış olup 10 yıl boyunca işletileceği ve işletme süresi sonunda satılacağı varsayılmıştır. Kapitalizasyon oranı %7,00 olarak belirlenmiştir.
- Bölge geneli ve geçmiş deneyimler dikkate alınarak nakit akışında hesaplanan doluluk oranı otelin açılacağı ilk yıl olan 2028 yılı için %30 olarak belirlenmiş olup 2032 yılında %50 seviyelerine ulaşacağı ve sonraki yıllarda bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Gecelik oda konaklama bedeli çevre otellere ve bungalov evlerin fiyatları analiz edilerek tespit edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla 6.250 TL/gece birim fiyat belirlenmiştir. Belirlenen bu fiyat 12 ay ortalamasıdır. Değerleme konusu projenin konsepti, yeşillikler içerisinde ve merkezden uzak konumda olması ve dolayısıyla mahremiyetine düşkün kişiler tarafından tercih edilebilecek olması dikkate alınmıştır.
- Yapılan piyasa araştırmalarına göre projede yer alması planlanan oda fiyat artışlarının piyasa beklentisinin altında gerçekleşeceği ve enflasyon beklentisine kıyasla azalarak seyredeceği öngörülerek ortalama birim fiyatı artış oranı ilk yıl için %40, ikinci yıl için %35 ve devam eden yıl(lar) için ise %5 puanlık düşüş ile %30 şeklinde kabul edilmiştir.
- Tesiste otelin faaliyet göstereceği dönem süresince nakit akışında hesaplanan konaklama dışı gelir oranı ortalama ve sabit olacak şekilde toplam elde edilen konaklama gelirinin %25'i olacak şekilde kabul edilmiştir. Konaklama dışı gelir kalemi ayrıntılarında yeme-içme, kuru temizleme, organizasyon, spa/wellness hizmeti gibi gelir getirecek kalemler bulunmaktadır.
- Toplam gelirlerden tüm işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Sektör verileri dikkate alındığında GOP oranı 2028 yılı için %45, 2029 yılı için %50, 2030 yılı için %55 ve 2031 yılı için %60 olarak kabul edilmiş sonraki yıllarda ise %60 oranında sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Belirlenen GOP oranı haricinde hesaba dahil edilen işletme gideri oranı, toplam brüt gelir ile çarpılarak otel faaliyetinin sürdürülebilmesi için bir yıl içerisinde katlanılan ortalama tüm giderlerin toplamına işaret etmektedir. Enerji, iletişim, gelir vergisi, yönetim ve lisans giderleri, personel, pazarlama ve reklam, komisyon, bakım-onarım, yenileme fonu, sigorta, mal ve hizmet alımı,

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

danışmanlık-müşavirlik, lojistik, emlak vergisi, yasal kesintiler, kira-sözleşme bedelleri, ön görülemeyen giderler, vb. tüm giderler GOP içerisine dahil edilmiştir.

- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesabında tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projenin tamamlanması durumunda toplam bugünkü değeri **443.886.767,49 TL** olarak öngörülmüştür. Rapor ekinde verilen adi ortaklık sözleşmesi dikkate alındığında Egeyapı Avrupa payına düşen (%50) tutar 221.943.383,75 TL ve düzeltilmiş şekilde **221.943.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

Otel Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı

(Değerleme Yılı) Periyot Valuation Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Yıllar Years	Geçerleşen	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Faaliyet Gün Sayısı The Number of Operative Days	0	0	0	0	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Doluuluk Oranı Occupancy Rate	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	30,00%	35,00%	40,00%	45,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Oda Fiyatı Artış Oranı (%)	0,00%	40,00%	35,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
Oda Fiyatı: (₺) Room Price (TL)	₺6.250,00	₺8.750,00	₺11.812,50	₺15.356,25	₺19.963,13	₺25.952,06	₺33.737,68	₺43.858,99	₺57.016,68	₺74.121,69	₺96.358,19	₺125.265,65	₺162.845,34	₺211.698,95
Konaklama Geliri Toplamı Total Accommodation Income	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺65.578.865,63	₺99.461.279,53	₺147.771.043,88	₺216.115.151,67	₺312.166.330,19	₺405.816.229,24	₺527.561.098,01	₺685.829.427,42	₺891.578.255,64	₺1.159.051.732,34
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺16.394.716,41	₺24.865.319,88	₺36.942.760,97	₺54.028.787,92	₺78.041.582,55	₺101.454.057,31	₺131.890.274,50	₺171.457.356,85	₺222.894.563,91	₺289.762.933,08
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺81.973.582,03	₺124.326.599,41	₺184.713.804,84	₺270.143.939,58	₺390.207.912,73	₺507.270.286,55	₺659.451.372,52	₺857.286.784,27	₺1.114.472.819,56	₺1.448.814.665,42
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	45,00%	50,00%	55,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
Brüt Faaliyet Karı - GOP Gross Operating Profit	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺36.888.111,91	₺62.163.299,71	₺101.592.592,66	₺162.086.363,75	₺234.124.747,64	₺304.362.171,93	₺395.670.823,51	₺514.372.070,56	₺668.683.691,73	₺869.288.799,25
İçleme Gideri Oranı OpEx Rate	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	55,00%	50,00%	45,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
İçleme Gideri Toplamı Total Operating Expenses	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺45.085.470,12	₺62.163.299,71	₺83.121.212,18	₺108.057.575,83	₺156.083.165,09	₺202.908.114,62	₺263.780.549,01	₺342.914.713,71	₺445.789.127,82	₺579.525.866,17
İnşaat Tamamlanma Oranı (%)	1,00%	25,00%	35,00%	39,00%										
İnş. Maliyeti Artış Oranı (%)	0,00%	30,00%	28,00%	25,00%										
Otel Birim Maliyeti (TL)	₺43.550,00	₺56.615,00	₺72.467,20	₺90.584,00										
Otel Alanı (m²)	₺5.150,44													
Toplam İnşaat Maliyeti Renovation Cost	₺2.243.016,62	₺72.898.040,15	₺130.633.287,95	₺181.953.508,21										
Nakit Akış Cash Flow	₺0,00	-₺72.898.040,15	-₺130.633.287,95	-₺181.953.508,21	₺36.888.111,91	₺62.163.299,71	₺101.592.592,66	₺162.086.363,75	₺234.124.747,64	₺304.362.171,93	₺395.670.823,51	₺514.372.070,56	₺668.683.691,73	₺869.288.799,25
İndirgeme Oranı Discount Rate	1,00%	35,00%	33,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
İndirgenmiş Nakit Akış Discounted Cash Flow	₺0,00	-₺58.205.701,29	-₺73.850.012,97	-₺82.819.075,20	₺12.915.553,35	₺16.742.383,97	₺21.047.568,42	₺25.831.106,69	₺28.701.229,66	₺28.701.229,66	₺28.701.229,66	₺28.701.229,66	₺28.701.229,66	₺28.701.229,66
Kapitalizasyon Oranı Capitalization Rate	7,00%													
Terminal/Artık/Devam Eden Değer Terminal/Residual Value	₺410.017.566,57													
Yalın / Çıplak Değer		₺33.869.200,92	Yaklaşık Artık Değer											
Toplam Piyasa Değeri (₺):			₺410.017.566,57											
Toplam Piyasa Değeri (₺):			₺443.886.767,49											
Projenin Mevcut Durum														
Net Bugünkü Piyasa Değeri														
(Hasılat-Gerçekleşecek Maliyet)														
(Sözleşmeden Kaynaklanan Hak %50)														

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

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

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

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığı türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %32 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %37, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise %43 bandındadır.

2 yıllık devlet tahvillerinin geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları doğrultusunda uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkulün pazarlama süreçlerinin 2-5 yıl aralığında olacağı geliştirici tarafından belirtilmiş, söz konusu projenin inşaat alanı, yapı kalitesi ve kullanılan malzemeler, piyasada satış kabiliyeti vb. özellikleri göz önünde bulundurularak bu süreler olağan kabul edilmiştir. Bu sebeplerden ötürü risksiz getiri oranı olarak 5 yıllık devlet tahvillerinin getiri oranı olan %34 alınması uygun görülmüştür.

Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası riski ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projelerin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur.

Böylelikle indirgeme oranı ilk yıl için %35 olarak hesaplamaya dahil edilmiştir. Ülke ekonomisinde gelecek dönemler için beklenen iyileşmeler doğrultusunda bu oran kademeli olarak düşürülmüştür.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Ayrıntıları yukarıda verilen varsayımlar doğrultusunda 163 ada 5 parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin Egeyapı Avrupa'nın payına düşen net bugünkü değeri 221.943.383,75-TL ve düzeltilmiş haliyle **221.943.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Taşınmaz için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde arsa sahibi payının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yöntemin ile yapılacak projelerde ise arsa sahibi payının %40-%50 oranlarında değişebildiği tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri pazar yaklaşımı ile parsel üzerinde geliştirilen proje değeri gelir yaklaşımı ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Taşınmazın mevcut durumu dikkate alındığında, yapımı devam projeye uygun şekilde tamamlanmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın tamamı değerlendirme işlemine konu olmuştur. 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

Değerleme aşamasında rapora konu taşınmazın niteliğinin arsa olması ve onaylı yapı ruhsatlarına sahip olması durumları dikkate alınmıştır.

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme aşamasında ayrı ayrı analiz yapılmış pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili yapı ruhsatlarının onaylanmış projede adi ortaklıktan kaynaklanan hakların değerlendirilmesi yapıldığı için nakit akışı ile tespit edilen değer rapor değeri olarak kabul edilmiştir. Gelir yaklaşımı kullanılarak Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin adi ortaklıktan kaynaklanan haklarının değeri tespit edilmiştir. Taraflar arasında paylaşım yapılmış olup bu nakit akışı iskonto edilerek Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ortaklıktan kaynaklanan haklarının değeri belirlenmiştir.

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

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

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, değerlendirme tarihi itibarıyla yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel ile ilgili rapor içerisinde bilgileri verilen projeye yönelik yapı ruhsatları alınmıştır.

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 taşınmaz tapu kaydına göre “Arsa” vasıflıdır. Değerleme konusu parsel ile ilgili rapor içerisinde bilgileri verilen projeye yönelik yapı ruhsatları alınmıştır. Parsel üzerinde henüz inşai faaliyet bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının;

(ç) bendinde “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.” denilmektedir.

Tebliğin ilgili maddesi gereği rapora konu taşınmazın GYO portföyüne proje olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkul üzerinde geliştirilen projede Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin adi ortaklıktan kaynaklanan haklarının piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki 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, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda mevcut proje ve arsanın piyasa şartlarına göre tespit edilen ve belirlenen değerleri aşağıda tablo olarak belirtilmiştir.

Rapora konu projenin net bugünkü değeri (Adi ortaklıktan kaynaklanan hak %50);

221.943.000,00 TL (İkiyüzyirmibirmilyondokuzyüzkırküşbin Türk Lirası)

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.*

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Evraklar,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri