



# YÜZER HAVUZ DEĞERLEME RAPORU

**“ÖZATA DOK 2”**

**ÖZATA DENİZCİLİK SAN. VE TIC. A.Ş.**

ALTINOVA / YALOVA

24\_400\_64

08.03.2024



OPSPK-01 rev no: 0

## UYGUNLUK BEYANI

---

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım;

- ✓ Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- ✓ Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- ✓ Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- ✓ Rapor içeriğinde yer alan her türlü belge ve bilgi "ticari sır" olarak sıkı bir gizlilik içinde koruyarak değerlendirme raporu üçüncü şahıslara verilmeyecek ve kamuoyuna yazılı, sözlü vb. hiçbir açıklamada bulunulmayacaktır.
- ✓ Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- ✓ Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- ✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- ✓ Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- ✓ Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- ✓ Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz 01.03.2024 tarihinde incelenmiştir.
- ✓ Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Didem ELDEM kontrolünde, Değerleme Uzmanı Hakan KESKİN tarafından hazırlanmıştır.

**YÖNETİCİ ÖZETİ****RAPOR BİLGİLERİ**

Müşteri Adı	ÖZATA DENİZCİLİK SAN. VE TIC. A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme Tarihi / Numarası	01.03.2024
Değerleme Tarihi	07.03.2024
Rapor Tazim Tarihi	08.03.2024
Rapor No	24_400_64
Rapor Konusu	Yalova ili, Altınkumru ilçesi, Hersek Mah. Tersaneler Cad. No:34 adresinde konumlu "DOK 2" isimli Yüzer havuzun güncel pazar değeri

**YÜZER HAVUZA AİT BİLGİLER**

Posta Adresi	Hersek Mah. Tersaneler Cad. No:34
İl / İlçe	Altınkumru / Yalova
Mahalle / Köy Adı / Mevkii	Hersek Mah.
Yüzer Havuz Adı	ÖZATA DOK 2
Bayrağı	TÜRK
İnşaat Yeri- Yılı	YALOVA / 13.07.2021
Donatan	ÖZATA DENİZCİLİK SAN. VE TIC. A.Ş.

**TAKDİR EDİLEN DEĞER**

Kullanılan Yaklaşım	Maliyet Yaklaşımı
---------------------	-------------------

**Pazar Değeri****Yasal Durum Değeri, TL (KDV Hariç)**

2.550.000.000

**RAPORU HAZIRLAYANLAR**

Raporu Hazırlayan	Gayrimenkul Değerleme Hakan KESKİN / Spk Lisans No: 906197
Uzman Görüşüne Başvurulan	Mustafa YAZAN / Kaptan K400472601
Raporu Kontrol Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Didem ELDEM / Spk Lisans No: 402394
Kurum Yetkilisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı Aysel Aktan / Spk Lisans No: 400241

## İÇİNDEKİLER

1)- RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ .....	5
4)- DEĞERLEME KONUSU YÜZER HAVUZ HAKKINDA BİLGİLER .....	6
4.1 Yüzer Havuz Bilgileri.....	7
5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ .....	9
5.1 Demografik Veriler .....	9
5.2 Ekonomik Veriler .....	10
5.2.1 Küresel Ekonomik Durum.....	10
5.3 Bölge Verileri .....	12
5.3.1 Yalova İli.....	13
5.3.2 Altınova İlçesi.....	14
6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	15
6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer .....	15
6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer .....	15
6.3 Değerleme Yaklaşımları.....	17
6.3.1 Pazar Yaklaşımı .....	17
6.3.2 Gelir Yaklaşımı .....	18
6.3.3 Maliyet Yaklaşımı .....	19
7)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ .....	20
7.1 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler.....	20
7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım.....	20
7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri .....	21
7.3.1 Pazar Yaklaşımı .....	21
7.3.2 Maliyet Yaklaşımı .....	21
7.3.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi.....	22
7.3.3.2 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi .....	22
8)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	22
8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması .....	22
8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler.....	22
8.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği.....	22
9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	23
10)- RAPOR EKLERİ .....	24

## 1)- RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1. Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış yüzer Havuz değerlendirme raporudur.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI</b>	: Konu rapor; Yalova ili, Altınkumru ilçesi, Hersek Mah. Tersaneler Cad. No:34 adresinde konumlu "ÖZATA DOK 2" isimli Yüzer havuzun Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında rapor tarihi itibariyle pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu yüzer havuza ilişkin şirketimizce daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Hakan KESKİN Makine Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 906197 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

## 2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tre-mail: info@harmonigd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: ÖZATA DENİZCİLİK SANAYİ VE TIC. A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Hersek Mah. Tersaneler Cad. No:34, 77100 Altınova /Yalova
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Müşterinin talebi; konu yüzer havuzun rapor tarihi itibariyle pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

## 3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 24_400_64
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	: 01.03.2024
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 07.03.2024
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 08.03.2024
<b>GAYRİMENKULÜN TANIMI</b>	: Yalova ili, Altınkumru ilçesi, Hersek Mah. Tersaneler Cad. No:34 adresinde konumlu "ÖZATA DOK 2" isimli Yüzer havuzun güncel pazar değeri
<b>GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ YASAL DURUM (K.D.V. HARİÇ)</b>	: <b>2.550.000.000.-TL</b>

#### 4)- DEĞERLEME KONUSU YÜZER HAVUZ HAKKINDA BİLGİLER

İş bu ekspertiz raporu, Sayın ÖZATA DENİZCİLİK SANAYİ VE TIC. A.Ş. nin talebi üzerine hazırlanmış olup, 28.02.2024 tarihinde, Hersek Mahallesi Tersaneler Caddesi No: 34, 77100 Altınova / YALOVA da kıçtan kara bağlı ve yüzer durumda bulunan, "ÖZATA DOK 2" isimli yüzer havuzun, tekne ve makine bölümlerinde yapılan genel ekspertiz bulguları ışığında, yüzer havuzun inşaa takip sonucuna istinaden yeni inşaa maaliyetini ve piyasa değerinin belirlenmesini kapsamaktadır.

Raporumuza konu yüzer havuzun;

2021 yılında Yalova da inşa edilmiş olduğu, klas kuruluşunun Rina olduğu, tam boyunun 264 m olup, 252 m uzunluğuna kadar gemilerin havuzlandığı, kaldırma kapasitesinin 28.000 DWT olduğu, iç genişliğinin 42,7 m, iç yüksekliğinin 14,2 m olduğu, en fazla dalma derinliğinin 14,3 m olduğu, dalma süresinin 90 dakika, boş çıkma süresinin 90 dakika, yüklü çıkma süresinin 120 dakika olduğu, 2 adet 1600 kva kapasiteli konvertörünün olduğu, 8 adet 500 Bar kapasiteli su jetinin olduğu, havuzlama esnasında dış bordada gemilere iskele hizmeti vermekte (Survey esnasında da 2 koster geminin havuza aborde olarak iskele hizmeti almaktaydı) olduğu, genel ve sac kondisyonunun yeni ve iyi durumda olduğu tespit edilmiştir.



**4.1 Yüzer Havuz Bilgileri**

GEMİ ADI	"ÖZATA DOK 2"
BAYRAĞI	TÜRK
IMO NUMARASI	-
GEMİ TİPİ	YÜZER HAVUZ
İNŞA YERİ VE YILI	YALOVA / 13.07.2021
DONATAN	Özata Tersanecilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
BAĞLI BULUNDUĞU KLAS	RİNA
TAM BOY (LOA)	264,00 m
KAIMELER ARASI BOY (LBP)	241,90 m
KÜTÜK ENİ DIŞTAN DIŞA	53,00 m
KÜTÜK ENİ İÇTEN İÇE	41,70 m
İÇ YÜKSEKLİK	18,50 m
DRAFTI	4,60 m
MAKSİMUM DALMA DRAFTI	14,30 m
GROSS TONAJI	26.051 GT
NET TONAJI	7.815 NT
BOŞ AĞIRLIĞI	15.070 MT
KALDIRMA KAPASİTESİ	28.000 DWT

Yapılan fiili ekspertiz çalışmasında raporumuza konu Yüzer Havuzun;

- ✓ Kıçtan kara bağlı ve yüzer durumda olduğu,
- ✓ Draftının 4,30 m olduğu,
- ✓ Balast kapasitesinin 70.440 m<sup>3</sup> olduğu,
- ✓ İç genişliğinin 41,70 m olduğu,
- ✓ Yan duvar genişliğinin 5,10 m olduğu,
- ✓ Seviye gösterge sisteminin, Rongde marka olduğu,
- ✓ Makine daire havalandırmalarının elektrikli ve manuel olarak çalışmakta olduğu,
- ✓ Ballast tanklarının iştirakli olarak çalışmakta olduğu,
- ✓ 1600 kva kapasiteli trafosunun olduğu,
- ✓ 2 Adet 1600 kva kapasiteli konvertörünün olduğu,
- ✓ İskele – sancak taraflarında bulunan baş ve kıç ırgat kapasitelerinin 7 ton, vasat (orta) ırgatlarının 5 ton kapasiteli olduğu,
- ✓ Dalma süresinin 45 dakika, çıkma süresinin 60 dakika olduğu,
- ✓ İskele ve sancak olmak üzere 20 ton kaldırma kapasiteli kreynlerinin olduğu,
- ✓ Havuzun; 1,6 m lik takarya ile dalma derinliğinin 8,10 m olduğu,
- ✓ Sac kondisyonunun iyi, boyalarının yeni durumda olduğu,
- ✓ Elektrik dağıtım panolarının iyi ve çalışır durumda olduğu,
- ✓ Yeni ekstra yangın devresinin çekilmiş olduğu,

- ✓ Sancak tarafa 2 adet 5 ton kapasiteli pis su tank montajının yapılmakta olduğu,
- ✓ 196 m boyunda ve 44.430 GRT araba gemisinin havuzlanmakta olduğu,
- ✓ İskele tarafta 2 adet kosterin havuza aborde olarak iskele hizmeti almakta olduğu,

görülmüş/tespit edilmiştir.

### POMPA VE KAPASİTELERİ

AÇIKLAMA	MİKTAR	KAPASİTE
BALLAST POMPASI	8 ADET	1.460 lt / dak
YANGIN POMPASI	2 ADET	200 m <sup>3</sup> / saat
YANGIN POMPASI	2 ADET	120 m <sup>3</sup> / saat
SU JETİ	8 ADET	500 BAR

### EKİPMAN VE KAPASİTELERİ

AÇIKLAMA	MARKA	ADET / SET	KAPASİTE
MOORING WINCH		2 SET	56 TON
MOORING WINCH		2 SET	16,8 TON
GÜVERTE KREYNİ		2 ADET	20 TON
LEVEL SYSTEM	Rondge	1 ADET	

AÇIKLAMA	D/G 1	D/G 2
MARKA	AKSA	-
MODEL	AD710	CCPJ300Y
SİLİNDİR SAYISI	6	6
GÜÇ	512 kW	300 kW
DEVİR	1500 Rpm	1500 Rpm
SERİ NO	V18-00G10710309	110084
ÜRETİM YILI	2018	12/2011

### SERTİFİKA VE SURVEY TARİHLERİ

SERTİFİKA	VERİLİŞ TARİHİ	GEÇERLİLİK TARİHİ
SİCİL SERTİFİKASI	07.07.2021	-
KLAS SERTİFİKASI	19.10.2023	13.07.2027



KLAS SÖRVEY STATUS	28.02.2024
KLAS REMARKI	YOK
YILLIK DENİZ SÖRVEYLERİ	19.10.2023
MAKİNE SÖRVEY TARİHİ	19.10.2023
SON HAVUZ VEYA KIZAK TARİHİ	05.01.2021
GELECEK YILLIK SÖRVEYİ	19.03.2024
GELECEK MAKİNE SÖRVEYİ	14.04.2026
GELECEK HAVUZ VEYA KIZAK TARİHİ	05.01.2027

## 5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

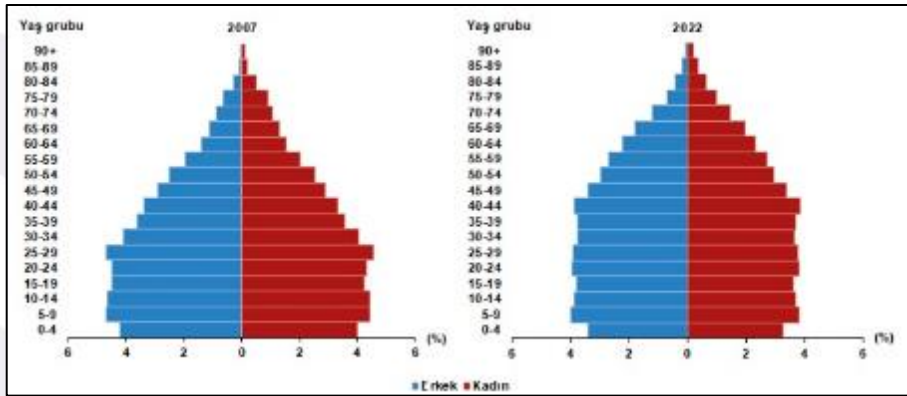
### 5.1 Demografik Veriler

Birleşmiş Milletler nüfus tahminlerine göre 2022 yılı için dünya nüfusunun 8 milyara ulaştığı tahmin edildi. Bu tahminlere göre en fazla nüfusa sahip ülke, 1 milyar 425 milyon 887 bin 337 kişi ile Çin olurken, bu ülkeyi 1 milyar 417 milyon 173 bin 173 kişi ile Hindistan, 338 milyon 289 bin 857 kişi ile Amerika Birleşik Devletleri izledi. Bu üç ülke dünya toplam nüfusunun %39,9'unu oluşturdu. Türkiye, 85 milyon 279 bin 553 kişi nüfusu ile nüfus büyüklüğüne göre 194 ülke arasında 18. sırada yer alırken, dünya toplam nüfusunun %1,1'ini oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus ise, bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu

Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

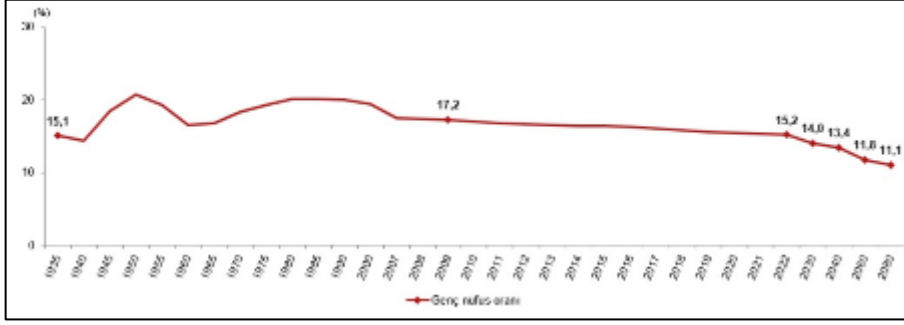
### Nüfus piramidi, 2007, 2022



15-24 yaş grubundaki genç nüfus 12 milyon 949 bin 817 kişi oldu. Genç nüfus, toplam nüfusun %15,2'sini oluşturdu. Genç nüfusun %51,2'sini erkek nüfus, %48,8'ini ise kadın nüfus oluşturdu.

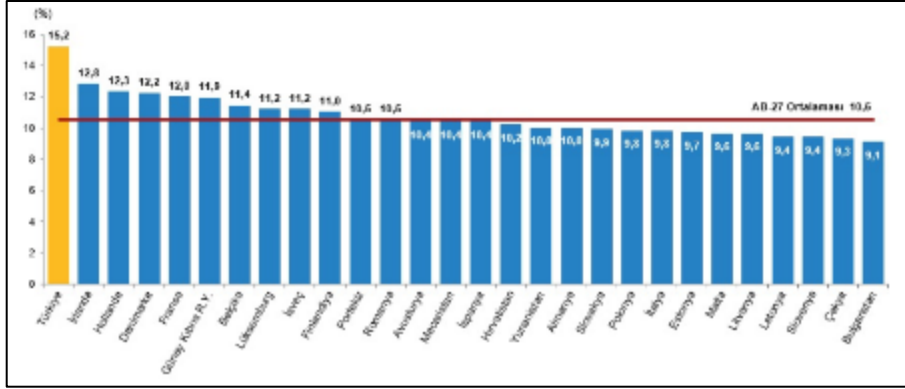
Nüfus projeksiyonlarına göre genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranının 2030 yılında %14,0, 2040 yılında %13,4, 2060 yılında %11,8 ve 2080 yılında %11,1'e düşeceği öngörüldü.

### Genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranı, 1935-2080



**Kaynak:** TÜİK, Genel Nüfus Sayımları, 1935-1990  
 TÜİK, Nüfus Tahminleri, 2000  
 TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2007-2022  
 TÜİK, 2018 Nüfus Projeksiyonları, 2030-2080

Türkiye'nin genç nüfus oranının %15,2 ile Avrupa Birliği (AB) üyesi 27 ülkenin genç nüfus oranlarından daha yüksek olduğu görüldü. AB üyesi 27 ülkenin genç nüfus oranları incelendiğinde, 2022 yılında genç nüfus ortalaması %10,5 oldu.



**Kaynak:** Avrupa Birliği İstatistik Ofisi (Eurostat) Veri Tabanı, 2022  
 TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2022

## 5.2 Ekonomik Veriler

### 5.2.1 Küresel Ekonomik Durum

#### DÜNYA

OECD, 2023 yılına ilişkin küresel ekonomik büyüme tahminini %2,7'den %3'e yükseltti. Kuruluş, sıkı para politikasının belirginleşen etkilerinin yanı sıra Çin'de beklentilerin altında kalan toparlanmanın küresel büyüme üzerinde baskı oluşturacağını belirterek 2024 yılına ilişkin büyüme tahminini ise %2,9'dan %2,7'ye indirdi.

Ekonomik aktivitenin ılımlı seyrini sürdürdüğü ABD'de yıllık TÜFE enflasyonu Ağustos'ta %3,7'ye yükseldi. Euro Alanı'nda PMI verileri Eylül'de eşik değerin altında kalmaya devam ederek iktisadi faaliyetteki zayıf görünümün sürdüğünü gösterdi.

Fed ve İngiltere Merkez Bankası (BoE) politika faizinde değişikliğe gitmezken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) referans faiz oranlarını 25'er baz puan arttırdı. Bu dönemde başlıca merkez bankalarının yetkililerinin açıklamaları para politikalarındaki sıkı duruşun bir süre daha devam edeceğine işaret etti. Çin'de açıklanan öncü göstergeler ekonomik faaliyette bir miktar toparlanma sinyali verirken, Çin Merkez Bankası (PBoC) yuanda yaşanabilecek değer kaybını önlemek adına Eylül ayında faiz oranlarında değişikliğe gitmedi.

Eylül ayında arz kesintileri nedeniyle %8,7 artarak Kasım 2022'den bu yana en yüksek düzeyine ulaşan petrol fiyatları, küresel enflasyona ilişkin endişelerin artmasına neden oldu.

	OECD Tahminleri (yıllık % değişim)			
	Eylül ayı		Değişim*	
	Tahminleri (%)		2023	2024
<b>Büyüme</b>				
Dünya	3,0	2,7	0,3	-0,2
ABD	2,2	1,3	0,6	0,3
Euro Alanı	0,6	1,1	-0,3	-0,4
İngiltere	0,3	0,8	0,0	-0,2
Japonya	1,8	1,0	0,5	-0,1
Çin	5,1	4,6	-0,3	-0,5
Türkiye	4,3	2,6	0,7	-1,1
<b>Enflasyon</b>				
ABD	3,8	2,6	-0,1	0,0
Euro Alanı	5,5	3,0	-0,3	-0,2
Türkiye	52,1	39,2	7,3	-1,6

(\*): Haziran ayı tahminlerinden farkı

(**Kaynak:** Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Ekim 2023)

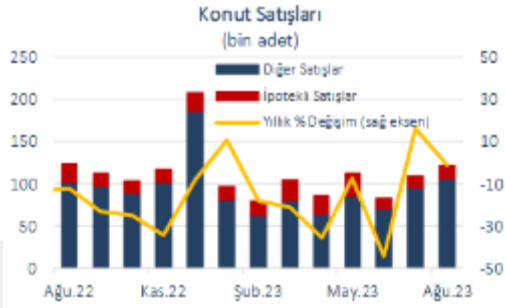
## TÜRKİYE

2024-2026 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program, 6 Eylül 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlandı. Programa göre, Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahmini 2023 ve 2024 yılları için sırasıyla %4,4 ve %4,0 olarak belirlendi.

Uluslararası kredi değerlendirme kuruluşları Fitch ve S&P, Türkiye'nin kredi notunu "B" seviyesinde teyit ederek not görünümünü "negatif"ten "durağan"a revize ettiler.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ara Dönem Ekonomik Değerlendirme Raporu'nda 2023 yılı küresel ekonomik büyüme tahminini Haziran ayında öngördüğü %2,7 seviyesinden %3'e yükseltti. Kuruluş küresel ekonominin yılın ilk yarısında beklenenden daha dirençli kaldığını, ancak büyüme görünümünün zayıf seyrini sürdürdüğünü belirtti. Rapor, sıkı para politikasının belirginleşen etkilerinin yanı sıra Çin'de beklentilerin altında kalan toparlanmanın küresel büyüme üzerinde baskı oluşturacağı vurgulanırken, 2024 yılına ilişkin küresel büyüme tahmini %2,9'dan %2,7'ye indirildi. OECD, Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminini 2023 yılı için %3,6'dan %4,3'e yükseltirken, 2024 yılı için %3,7'den %2,6'ya indirdi.

Euro Alanı'nda iktisadi faaliyetteki zayıf görünüm yükselen borçlanma maliyetlerinin etkisiyle devam ediyor.



Bölgede sanayi üretimi Temmuz'da tahminlerin üzerinde daralırken, Eylül ayında imalat PMI 43,4, hizmetler PMI da 48,4 düzeylerinde gerçekleşerek eşik değer altındaki seyrini sürdürdü. Söz konusu veriler büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize eden ECB'nin beklentilerini teyit etti. Öte yandan, Eylül ayında bölgede TÜFE enflasyonu aylık bazda %0,5 ve yıllık bazda %4,3 ile tahminlerin altında gerçekleşti. Bu dönemde enerji fiyatlarındaki yüksek baz etkisine bağlı olarak manşet

enflasyonun çekirdek enflasyonun altında seyrettiği gözlemlendi. Nitekim, enerji, alkollü içki, tütün ve işlenmemiş gıda fiyatları hariç tutularak hesaplanan yıllık çekirdek TÜFE enflasyonu Eylül'de %4,5 oldu.

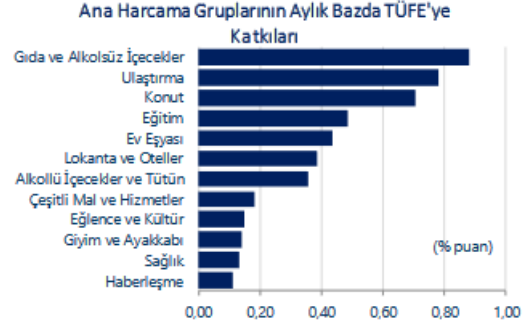
## Ağustos'ta konut satışları yılın en yüksek seviyesinde gerçekleşti.

Temmuz'da düşük baz etkisinin desteğiyle yıllık bazda %16,7 artan konut satışları, Ağustos'ta yıllık bazda %1,1 azaldı. Bununla birlikte bu dönemde 122 bin adet ile yılbaşından bu yana en yüksek satış rakamı kaydedildi. Ağustos'ta ipotekli satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 oranında azalırken, %4,3 artan diğer satışlar toplam satışların %86,6'sını oluşturdu. Satış durumuna göre veriler incelendiğinde ise söz konusu dönemde ilk el satışların %9,5 azaldığı, toplam satışların yaklaşık %70'ini oluşturan ikinci el satışların %2,7 ile sınırlı artış kaydettiği görüldü. Ağustos'ta yabancılara yapılan satışlarda gözlenen yıllık %42'lik gerileme dikkat çekti. Böylece Ocak-Ağustos döneminde toplam konut satışları 2022'nin aynı dönemine göre %15,5 azalmış oldu.

TCMB'nin açıkladığı verilere göre konut fiyat endeksi Temmuz'da aylık bazda %7,3 ile Aralık 2021'den bu yana ilk kez aylık TÜFE enflasyonunun altında artış kaydetti. Konut fiyatlarındaki yıllık nominal artış %94,7 ile son 18 ayın en düşük seviyesinde gerçekleşirken, reel yükseliş de %31,2 oldu.

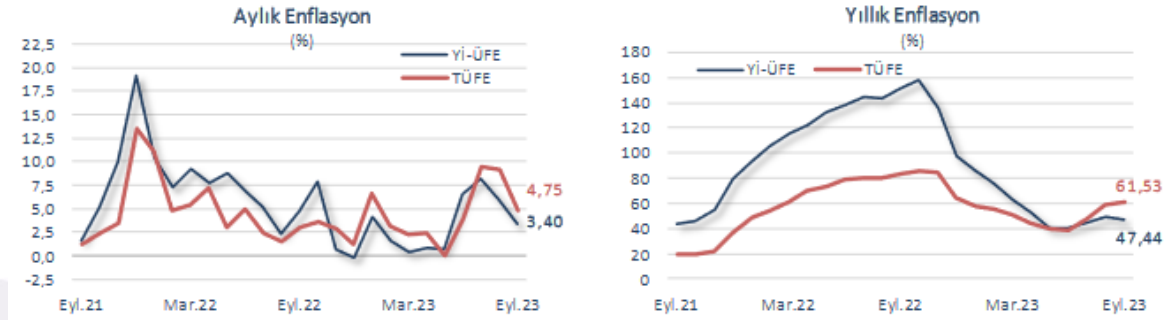
### Eylül'de aylık TÜFE artışı 4,75% oldu.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre, Eylül'de tüketici fiyatları %4,75 ile %4,88 olan piyasa beklentilerine yakın bir artış kaydetti. Böylece, yıllık TÜFE enflasyonu %61,53 düzeyine yükselirken, yılın ilk dokuz ayındaki artış %49,9 seviyesinde gerçekleşti. Yİ-ÜFE de Eylül ayında %3,4 ile son dört ayın en düşük artışını kaydetti. Bu dönemde Yİ-ÜFE yıllık bazda %47,4, yılbaşından bu yana %36,1 düzeyinde arttı.



Eylül ayında ana harcama gruplarının tümünde fiyatlar aylık bazda yükseliş kaydetti. Bu dönemde en yüksek fiyat artışları okulların açılmasıyla birlikte %30,27 ile eğitim grubunda yaşandı. Eylül ayında tütün ürünlerine yapılan zamların etkisiyle alkollü içecekler ve tütün ürünlerinin fiyatları da aylık bazda %10,03 yükseldi. Bu dönemde konut grubu fiyatlarındaki aylık artış %5,76 ile manşet enflasyonun üzerinde seyretmeye devam etti.

Eylül ayında mevsimlik ürünler hariç TÜFE aylık bazda %5,13 ile manşet enflasyonun üzerinde yükseldi. Bu dönemde, B endeksi (işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç) ile C endeksi (enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın kalemlerinin hariç) sırasıyla %5,06 ve %5,28 oranında arttı. Söz konusu endekslerdeki yıllık artışlar da %67,22 ve %68,93 ile manşet enflasyonun üzerinde gerçekleşerek enflasyonist baskıların önümüzdeki dönemde devam edeceğine işaret etti. Ayrıca, Eylül'de hizmet fiyatlarının (%7,88) mal fiyatlarındaki artışın (%3,42) iki katından hızlı yükselmesi de hizmet enflasyonundaki katılığın sürdüğünü gösterdi.



**(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Ekim 2023)**

### 5.3 Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

Eylül (değişim %)	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
	2022	2023	2022	2023
Aylık	3,08	4,75	4,78	3,40
Yılsonuna Göre	52,40	49,86	82,45	36,06
Yıllık	83,45	61,53	151,50	47,44
Yıllık Ortalama	59,91	55,30	114,02	65,55

### 5.3.1 Yalova İli

Bölgedeki ilk yerleşimler prehistorik çağlarda MÖ 3000 yıllarındadır. Bitinya adıyla bilinen antik bölgede MÖ 2000'lerde Hititler, MÖ 1200'lerde Frigler hakimiyet kurdular. Pers egemenliği altında kalan bölge de MÖ 5. yüzyılın ortalarından itibaren Bitinyalı hanedanlar hakimiyet kurmaya başlamış ve MÖ 3. yüzyılda bağımsız Bitinya Krallığı' nı kurmuşlardır. Yalova' da bu krallığın topraklarında kalmıştır. Yalova' nın da içerisinde olduğu bölge MÖ 74'te Romalılar'ın denetimine girdi. Roma İmparatorluğu'nun 395 yılındaki bölünmesinden sonra Yalova Bizans İmparatorluğu'nun yönetimine geçti. 1302'de Yalova civarında Bafeus Muharebesi gerçekleşti. Yalova ve çevresi 1326 yılında Osmanlı İmparatorluğu'nun kontrolüne geçti. 7 Ağustos 1920 yılında başlayan Yunan hakimiyeti 19



Temmuz 1921 tarihine kadar sürdü. Bu dönemde Yalova ilindeki köylerde Yalova Katliamı olarak adlandırılan olaylar yaşandı. Mustafa Kemal Atatürk yaşamının ilk kez 19 Ağustos 1929 tarihinde geldiği Yalova'da belirli dönemlerde ikamet etmiş, Yalova'da yaptırdığı, bugün merkez ilçe sınırları içindeki Atatürk Araştırma Enstitüsü içinde bulunan

Yürüyen Köşk ve Termal ilçesinde bulunan evi müze olarak halkın yoğun ilgisiyle ziyaret edilmektedir.

Yalova; 6 Haziran 1995 tarihinde Bursa ili Gemlik ilçesine bağlı Armutlu beldesi ile Kocaeli ili Karamürsel ilçesine bağlı Altınova, Subaşı ve Kaytazdere beldelerini sınırları içine alınarak il olmuştur. 17 Ağustos 1999 yılında meydana gelen 1999 Gölcük depremi nde Yalova ilinde büyük tahribat ve can kayıpları meydana geldi arasında kalır. 11.891 km<sup>2</sup> toprak büyüklüğüne sahiptir. Yüzölçümü ile Türkiye'nin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir. İzmir topraklarının %27,5'i işlenebilir arazi, %2,6'sı mera, %37,1'i ormanlık ve fundalık araziler, %32,8'i ise diğer arazilerden oluşmakta, 51 bin 287 kayıtlı işletmede çiftçilik faaliyetleri yürütülmektedir.

(Kaynak: T.C. Yalova Belediyesi)

### 5.3.2 Altınova İlçesi



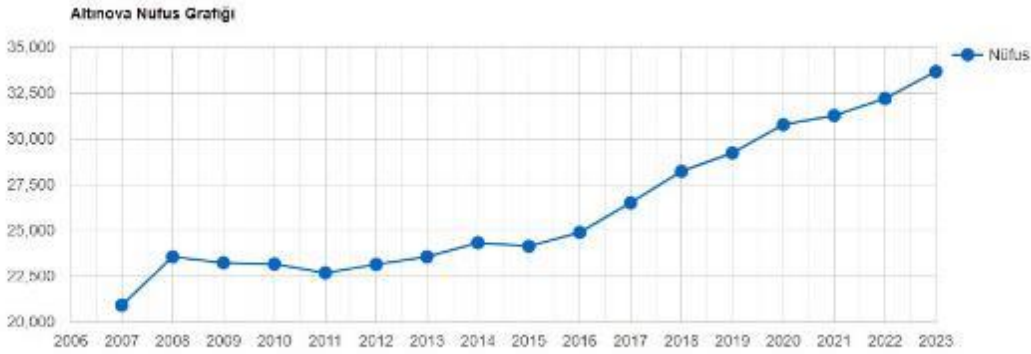
Altınova Yalova iline bağlı bir ilçedir. Doğuda Kocaeli, güneyde Bursa illeri, batıda Çiftlikköy ilçesi, kuzey ve kuzeydoğuda da İzmit Körfezi'yle çevrilidir. 1930'a kadar Kocaeli'nin Karamürsel ilçesine bağlı köy olan ve 31 Aralık 1986'da aynı ilçeye bağlı beldeye dönüşen Altınova, 1995'te yapılan bir düzenlemeyle ilçe haline getirildi ve aynı düzenleme sırasında

kurulan Yalova iline bağlandı.

(Kaynak: T.C. Yalova Belediyesi)

### Nüfus

Altınova nüfusu 2023 yılı için 33.680 olarak açıklanmıştır. Toplamda 15.772 kadın ve 17.908 erkekten oluşmaktadır. Geçen yıla göre nüfus artış oranı %4.57 olarak açıklanmıştır. 2023 yılına kadar açıklanan nüfus verilerine göre, Altınova için ortalama nüfus artış oranı %3.08 olarak hesaplanmıştır.



(TÜİK verilerine göre tarafımızca hazırlanmıştır.)



## 6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

### Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

### 6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

### 6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

UDS'de, UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarına da yer verilmektedir. Uluslararası Değerleme Standartları 2017 Tebliği'nin 30.1. Maddesinde Pazar değeri aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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:

- "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri

kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “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;
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer 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;
- “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.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “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.
- “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,
- “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 konuları 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.
- “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 (Bkz. 140.1-140.5 nolu maddeler) yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken 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.

Değerleme 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.

### **6.3 Değerleme Yaklaşımları**

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.

#### **6.3.1 Pazar Yaklaşımı**

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:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

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

### 6.3.2 Gelir Yaklaşımı

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:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### 6.3.3 Maliyet Yaklaşımı

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

gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

## 7)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ

### 7.1 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
Taşınabilir olmaları	Ülke genelinde yaşanan politik, sosyo-ekonomik gelişmelerin gayrimenkul sektörü üzerinde etkilerinin kestirilememesi

### 7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.

En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.

Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır.

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 hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Değerleme konusu yüzer havuzun farklı amaçlarla kullanılmaması nedeni ile En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi yapılmamıştır.

### 7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

**7.3.3.1** Değerleme çalışmasında; konu yüzer havuzun değer tespitinde "**Maliyet Yaklaşımı**" ve "**Direkt Kapitalizasyon Yöntemi**" kullanılmıştır.

#### 7.3.1 Pazar Yaklaşımı

Tarafımızdan yapılan araştırmalar sonucu, sektörde yüzer havuz üretimi kısıtlı olması nedeniyle mevcut havuzlar gerekli bakımları yapılarak kullanıma devam edilmekte olduğu için satış son derece azdır.

Satışları da anlaşmalı brokerler aracılığı ile ilansız olarak alınıp satılmaktadır.

Raporumuza konu yüzer havuza emsal bulunamamış olup, havuzun 2 – 3 yaşında olduğu dikkate alındığından yeni inşa maliyeti hesaplanmıştır.

#### 7.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Yapılan piyasa araştırmalarında temin edilen bilgilere istinaden; Altınova / YALOVA da faaliyet gösteren bir tersane, 20.000 kaldırma kapasiteli bir havuzu 120.000.000 USD ye inşa etmek üzere kontrat yapıldığı ve sac kesim işlemine başladığı öğrenilmiştir.

<b>MALİYET HESAPLAMA</b>		
Ekipman ve malzeme bedeli	750.000,00 USD	
Klas, Dizayn, Finans, Plan ve Sertifikasyon	250.000,00 USD	
2 Adet 20 t Kreyn	5.000.000,00 USD	
	<b>MALZEME DAHİL</b>	<b>MALZEME HARIÇ</b>
İşçilikler (6 \$ - 7,5 \$/Kg)	6,75 \$/Kg	4,5 \$/Kg
Toplam Sac (BOŞ AĞIRLIK)	15.070 MT	
Sac, köşe bent, Hollanda profili, Boru, fitting malzeme (KG)	-	2,0 \$/Kg
İnşa maliyeti	101.722.500 USD	97.955.000 USD
Ortalama inşa maliyeti	99.838.750 USD	
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>105.838.750 USD</b>	

Benzer özelliklerde yüzer havuzun yeniden inşa maliyetinin **105.838.750 USD** olabileceği tahmin edilmektedir. 3 yıllık havuzun amortisman oranının % 25 civarında olacağı ve yüzer havuzun değerinin **80.000.000 USD** civarında olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

### 7.3.3 Gelir Yaklaşımı

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerleme konusu yüzer havuzun değerlemesinde direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Tershane işletmecileri ile yapılan piyasa araştırmaları sonucu, yüzer havuzların teknik özellikleri kapsamında, potansiyel olarak yılında tamamında kiralanabilir olduğu kabul edilmiştir. Yüzer havuzların kira doluluk ve yıllık bakım maliyetleri dikkate alındığında, yıllık gelirin %5 oranında gerçekleştiği öngörülmüştür. Benzer özellikteki yüzer havuzların günlük ortalama kiralama ücretlerinin ortalama 17.000 USD civarı olduğu belirtilmiştir olup yüzer havuzlar için Kapitalizasyon oranı %8 olarak Kabul edilmiştir.

#### 7.3.3.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerleme konusu yüzer havuzun değerlemesinde direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Tershane işletmecileri ile yapılan piyasa araştırmaları sonucu, yüzer havuzların teknik özellikleri kapsamında, potansiyel olarak yılında tamamında kiralanabilir olduğu kabul edilmiştir. Yüzer havuzların kira doluluk ve yıllık bakım maliyetleri dikkate alındığında, yıllık gelirin %5 oranında gerçekleştiği öngörülmüştür.

Benzer özellikteki yüzer havuzların günlük ortalama kiralama ücretlerinin ortalama 17.000 USD civarı olduğu belirtilmiştir olup yüzer havuzlar için Kapitalizasyon oranı %8 olarak Kabul edilmiştir.

Havuz Adı	Kiralandığı Gün Sayısı	Günlük Kiralama Değeri (\$)	Gider ve Kayıp Oranı	YILLIK GELİR (\$)	Kapitalizasyon Oranı (1/yıl)	Değer (\$)
DOK 2	365	\$17.000	5%	\$5.894.750	8%	\$70.737.000

#### 7.3.3.3 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Nakit Akımları analizinde gayrimenkul üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında Gelir/Nakit Akımları analizi kullanılmamıştır.

## 8)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınının değer takdirinde "Maliyet Yaklaşımı" ve "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi" kullanılmıştır. Kullanılan yöntemler ile ulaşılan değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Yüzer Havuz Adı	Direkt KAP Değeri, TL	Maliyet Değeri, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
DOK 2	2.255.000.000 TL	2.550.000.000 TL	2.550.000.000 TL

Kullanılan değerleme yöntemleri sonucu ulaşılan değerlerin birbirine yakın aralıkta olduğu görülmüştür. Ancak yüzer havuzların el değiştirme sıklığı ve teknik özellikleri dikkate alındığında "Maliyet Yaklaşımı" ile ulaşılan değerlerin Pazar koşullarını yansıttığı düşünülmekte olup nihai değer takdiri söz konusu yöntem lehine uyumlaştırılmıştır.

### 8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

### 8.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

Konu yüzer havuz için yasal gereklere yerine getirilmiş olduğu kanaatine varılmıştır.

## 9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Raporumuza konu yüzer havuzun; tank top saclarının, iç ve dış yan saclarının, taşıyıcı eleman ve profillerinin yeni/iyi, kreynlerinin yüksek kapasiteli olması ve genel olarak, amacına uygun hizmete hazır durumda olduğu ve en az 50 yıl, ekonomik ömrünün olacağı, sektörde aranır havuzlar arasında olduğu görüş ve kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak; Yüzer havuzun genel durumu, kullanılan malzemelerin, makine ve teçhizatın nitelikleri, markaları ve durumları ile yapım tarzı, işçiliği, yaşı ve piyasadaki aranılabilirlik derecesini dikkate alarak yaptığımız araştırma sonucu, Yüzer Havuzun bugünkü piyasa rayiç bedelinin **2.550.000.000 TL (İKİMİLYARBEŞYÜZELLİMİLYON TÜRK LİRASI)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

*İşbu ekspertiz raporu, herhangi bir ön yargıya bağlı kalmaksızın, bilgi ve yeteneklerimizin en iyi şekilde kullanılması ile, Tersanenin verdiği bilgi ve ekteki belgeler esas alınarak, tarafların haklarına halel getirmemek şartı ile, ekspertiz yeri ve tarihinde tespit edilen hususlar sonucu ilgili tarafların yükümlülükleri ve sorumlulukları saklı kalmak kaydıyla, bilgi ve yeteneklerimizin en iyi şekilde kullanımı sonucu tanzim edilmiştir.*

- ❖ Raporunda belirtilen tüm değerler Katma Değer Vergisi (KDV) hariç olarak hesaplanmıştır.
- ❖ TCMB Döviz Satış Kurları (07.03.2024) 1 USD = 31.8818 TL, 1 EURO = 34.7440 kullanılmıştır.

Mustafa YAZAN \*  
Capt. K400472601

**Değerleme Uzmanı**  
Hakan KESKİN  
Makine Mühendisi  
S.P.K. Lisans No: 906197

**Kontrol Eden Değerleme Uzmanı**  
Didem ELDEM  
Y. Harita Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 402394

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
Aysel AKTAN  
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi  
S.P. K. Lisans No:400241

\* İş bu rapor Tolga TÜRKELLERİ danışmanlığında hazırlanmıştır.



**10)- RAPOR EKLERİ**  
**MAHAL FOTOĞRAFLARI**

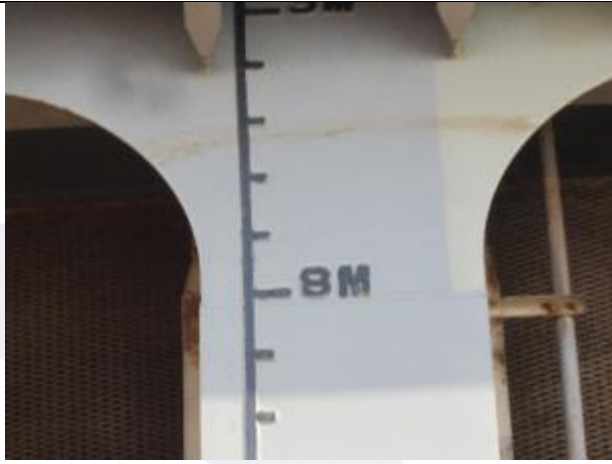












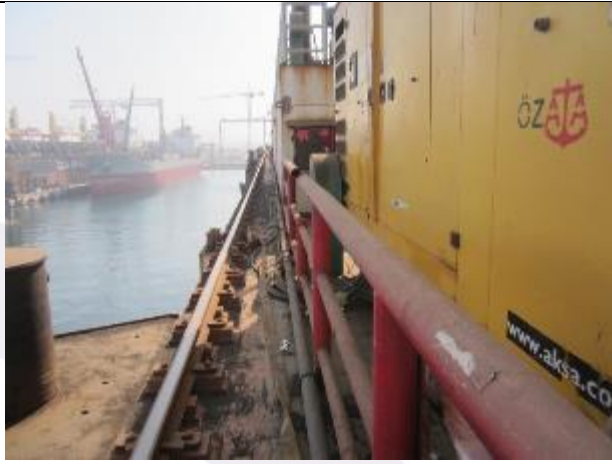






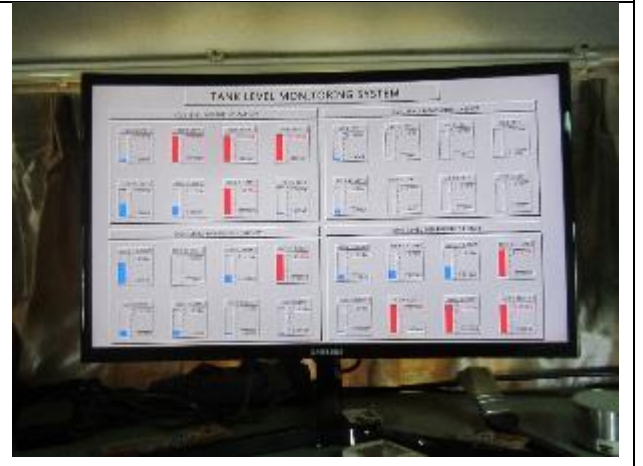
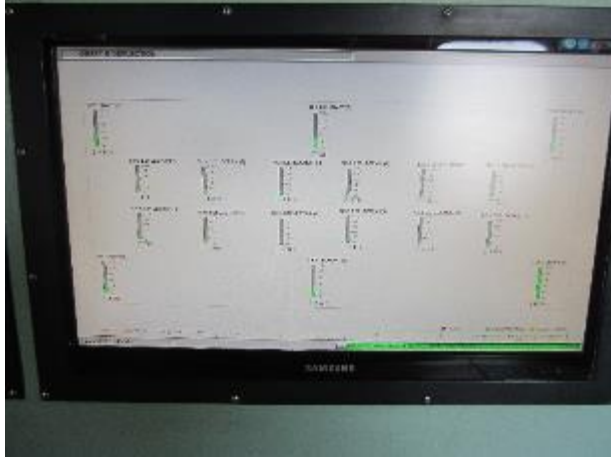














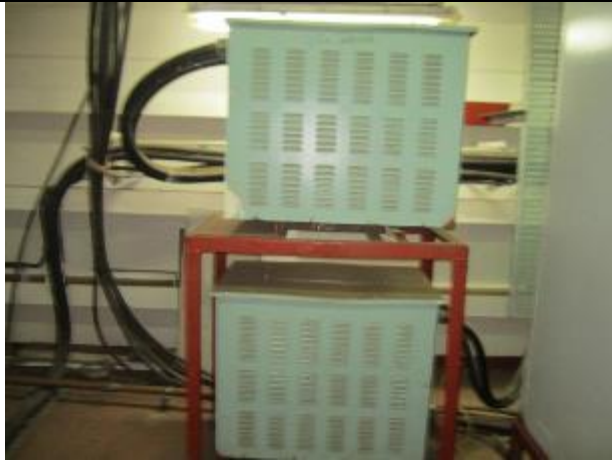






































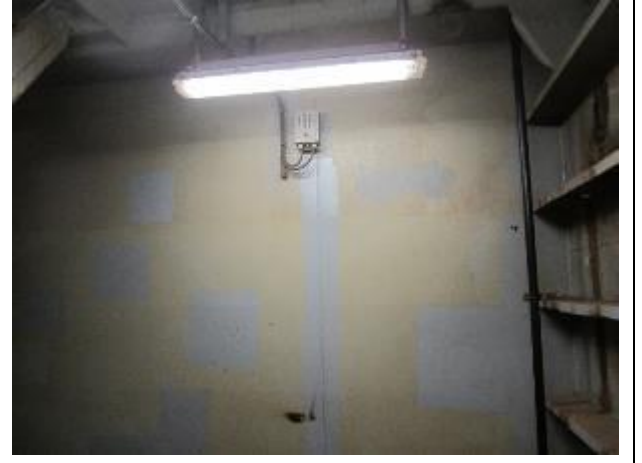























**CERTIFICATE OF CLASS**

No. 101137-V001-001

IMO Number		RINA No.	101137		
Name of ship	ÖZATA DOK 2				
Owner	ÖZATA DENİZCİLİK SANAYİ VE TİC. A.Ş				
Distinctive number or letters	TCX	Flag	REPUBLIC OF TURKEY		
Shipyard - place of build	ÖZATA DENİZCİLİK SANAYİ VE TİC. A.Ş- YALOVA/TURKEY				
Date of build	13/07/2021	Date of commissioning	13/07/2021		
Overall Length	264.0 m	Gross tonnage	26051	Net tonnage	7815
Length between perpendiculars	252 m	Moulded Breadth	52.0 m	Depth	18.50 m
Number of main engines	-	Total power	- kW		

THIS IS TO CERTIFY that the above ship has been surveyed in accordance with the RINA Rules and, on the basis of the survey report submitted, has been assigned the class (\*)

**C Special Service-Floating Dock + Mech, Sheltered Area**



based on the draught values specified in the REMARKS

with additional Class notations -

This certificate is valid until **13/07/2027**


This certificate will be invalidated whenever the requirements of the Rules are not complied with.

Issued at: **ISTANBUL** on: **07/12/2021**

  
  
**VOLKAN KOCUYIGIT**  
RINA SERVICES S.p.A.

This certificate is only valid provided it also contains the pages with the endorsements  
(\*) Service and navigation are described at page 2.  
Form CLAC - 12/2017

This certificate consists of 4 pages





**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**  
**ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI**  
**TÜRK ULUSLARARASI GEMİ SİCİLİ**  
**GEMİ SİCİL TASDİKNAMESİ**

Republic of Turkey,  
Ministry of Transport and Infrastructure  
**Turkish International Ship Registry Certificate of Registry**



Belge No (Cert Nr.): DM21GS01L1218938

**4490 Sayılı Türk Uluslararası Gemi Sicili Kanunu gereğince ibraz olunan belgelere dayanılarak ÖZATA DOK 2 gemisi, Türk Uluslararası Gemi Siciline 2971 numarası ile tescil edilmiştir.**

The vessel of ÖZATA DOK 2 is recorded in Turkish International Register with registration number 2971 as per the documents that submitted in compliance with the provision of article 7 of the Turkish International Register Code Nr. 4490.

**GEMİ BİLGİLERİ** (Particulars of Ship)

Gemi Adı (Name of Ship)	: ÖZATA DOK 2
IMO numarası (IMO number)	:
Çağrı işareti (Call sign)	: TCX
Gemi cinsi (Type of ship)	: YÜZER HAVUZ (FLOATING DOCK)
İnşa yılı (Year of build)	: 2021
İnşa yeri (Place of build)	: ALTINOVA/ YALOVA
Bağlama limanı / no (Port of call / nr.)	: İSTANBUL /
Tonalito belge no. (Tonnage certificate nr.)	: İSTANBUL / 27975
Tescil boyu (Registered length)(m.)	: 241,92
Eni (Breadth) (m.)	: 52
Derinliği (Depth) (m.)	: 4,80
Gros ton (Gross tonnage)	: 26051
Net ton (Net tonnage)	: 7815
DWT (DWT)	: 0
Makine adedi (Number of engine)	:
Toplam makine gücü (Total power of engine)	:
Gemi Numarası (No of ship)	: 2656640

"Düzenlenen belgenin doğruluğunu 'Yığılma/Veri Tabanı' adresinden kontrol edebilirsiniz."  
"The accuracy of the document can be controlled at 'Yığılma/Veri Tabanı' adresinden kontrol edebilirsiniz."

Sayfa No (Page No.): 1 / 2



  
**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 20.11.2019 Belge No: 2019-01.2310

**Sayın Aysel AKTAN**  
(T.C. Kimlik No: 3294449168 - Lisans No: 400241)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI Encan AYDOĞDU  
Genel Sekreter Başkan

  
**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 03.10.2019 Belge No: 2019-01.1770

**Sayın Didem ELDEM**  
(T.C. Kimlik No: 30350040128 - Lisans No: 402394)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI Encan AYDOĞDU  
Genel Sekreter Başkan

  
**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 04.05.2023 Belge No: 2023-02.11702

**Sayın Hakan KESKİN**  
(T.C. Kimlik No: 12588963766 - Lisans No: 906197)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK Yaşar BAHÇECİ  
Genel Sekreter Başkan



