



YÜZER HAVUZ DEĞERLEME RAPORU

“DOK 6”

ÖZATA DENİZCİLİK SAN. VE TIC. A.Ş.

ALTINOVA / YALOVA

24_400_63

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_63
Rapor Konusu	Yalova ili, Altınkumru ilçesi, Hersek Mah. Tersaneler Cad. No:34 adresinde konumlu "DOK 6" 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	DOK 6
Bayrağı	TÜRK
İnşaat Yeri- Yılı	ADRIATIC BIJELA SHIPYARD SİRBİSTAN/1968
Donatan	ÖZATA DENİZCİLİK SAN. VE TIC. A.Ş.

TAKDİR EDİLEN DEĞER

Kullanılan Yaklaşım	Pazar Yaklaşımı
---------------------	-----------------

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

558.000.000

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	10
5.1 Demografik Veriler	10
5.2 Ekonomik Veriler	11
5.2.1 Küresel Ekonomik Durum.....	11
5.3 Bölge Verileri	13
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	22
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

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: 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.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Yalova ili, Altınkumru ilçesi, Hersek Mah. Tersaneler Cad. No:34 adresinde konumlu "DOK 6" isimli Yüzer havuzun Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında rapor tarihi itibarıyla pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu yüzer havuza ilişkin şirketimizce daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: 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

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: 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.tr-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: ÖZATA DENİZCİLİK SANAYİ VE TIC. A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Hersek Mah. Tersaneler Cad. No:34, 77100 Altınova /Yalova
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; konu yüzer havuzun rapor tarihi itibarıyla pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 24_400_63
SÖZLEŞME TARİHİ	: 01.03.2024
DEĞERLEME TARİHİ	: 07.03.2024
RAPOR TARİHİ	: 08.03.2024
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: Yalova ili, Altınkumru ilçesi, Hersek Mah. Tersaneler Cad. No:34 adresinde konumlu "DOK 6" isimli Yüzer havuzun güncel pazar değeri
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ YASAL DURUM (K.D.V. HARİÇ)	: 558.000.000.-TL

4)- DEĞERLEME KONUSU YÜZER HAVUZ HAKKINDA BİLGİLER

İş bu ekspertiz raporu, Sayın ÖZATA DENİZCİLİK SANAYİ VE TIC. A.Ş. nin talebi üzerine hazırlanmış olup, 01.03.2024 tarihinde, Hersek Mahallesi Tersaneler Caddesi No: 34, 77100 Altınova / YALOVA da kıçtan kara bağlı ve yüzer durumda bulunan, " DOK – 6 " 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 183 m olduğu, kaldırma kapasitesinin 10.000 DWT olduğu, iç genişliğinin 26,4 m, iç yüksekliğinin 14,2 m olduğu, en fazla dalma derinliğinin 13,75 m olduğu, dalma süresinin 45 dakika, boş çıkma süresinin 60 dakika olduğu, 2 adet 1600 kva kapasiteli konvertörünün olduğu, 3 adet 500 Bar, 3 adet 600 Bar kapasiteli toplam 6 adet su jetinin olduğu, havuzlama esnasında dış bordada gemilere iskele hizmeti verebilir olduğu, genel ve sac kondisyonunun yeni ve iyi durumda olduğu tespit edilmiştir.



4.1 Yüzer Havuz Bilgileri

GEMİ ADI	"DOK - 6"
BAYRAĞI	TÜRK
IMO NUMARASI	-
GEMİ TİPİ	YÜZER HAVUZ
İNŞA YERİ VE YILI	ADRIATIC BIJELA SHIPYARD SIRBİSTAN/1968
DONATAN	Özata Tersanecilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
BAĞLI BULUNDUĞU KLAS	RİNA
TAM BOY (LOA)	183,95 m
KAIMELER ARASI BOY (LBP)	165,60 m
KÜTÜK ENİ DIŞTAN DIŞA	33,60 m
KÜTÜK ENİ İÇTEN İÇE	26,40 m
İÇ YÜKSEKLİK	9,65 m
DRAFTI	3,35 m
MAKSİMUM DALMA DRAFTI	13,75 m
GROSS TONAJI	9.006 GT
NET TONAJI	7.634 NT
BOŞ AĞIRLIĞI	5.050 MT
KALDIRMA KAPASİTESİ	10.000 DWT

Yapılan fiili ekspertiz çalışmasında raporumuza konu Yüzer Havuzun;

- ✓ Kıçtan kara bağlı ve yüzer durumda olduğu,
- ✓ Draftının 3,35 m olduğu,
- ✓ Balast kapasitesinin 23.000 m³ olduğu,
- ✓ Havuzun toplam 8 pontondan oluşmakta olduğu,
- ✓ Pontonların demonte olarak havuzlanabildiği,
- ✓ İç genişliğinin 26,40 m olduğu,
- ✓ Yan duvar genişliğinin 3.20 m olduğu,
- ✓ Seviye gösterge sisteminin, Kockum sonics marka olduğu,
- ✓ Makine daire havalandırmalarının elektrikli ve manuel olarak çalışmakta olduğu,
- ✓ Ballast tanklarının iştirakli olarak çalışmakta olduğu,
- ✓ 1600 kva kapasiteli trafosunun olduğu,
- ✓ 2 Adet 300 kva kapasiteli konvertörünün olduğu,
- ✓ Atlas copco marka 8 bar kapasiteli kompresörünün 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 5 / 7 ton kaldırma kapasiteli kreynlerinin olduğu,
- ✓ Havuzun; 1,2 m lik takarya ile 8,0 m, 1,4 m lik takarya ile dalma derinliğinin 7,80 m olduğu,
- ✓ Sac kondisyonunun iyi, boyalarının yeni durumda olduğu,
- ✓ Elektrik dağıtım panolarının iyi ve çalışır durumda olduğu,

olduğu görülmüş/tespit edilmiştir.

Firma yetkilisi ve havuz kaptanı ile yapılan görüşmeden;

- ✓ 2024 yılının mart ayında yapılacak olan 5 yıllık surveyi için;
 - Balast tanklarının kontrollerinin yapılmakta olduğu,
 - Balast pompalarının planlı bakımlarının yapılmış olduğu,
 - Draft ve dalış sensörlerinin bakımlarının yapılmış olduğu,
 - Yapılan sac kontrollerinde şimdilik olmak üzere sac kondisyonunun iyi durumda olduğu, sac değişiminin ön görülmediği,

Öğrenilmiştir.

Pompa ve Kapasiteleri

AÇIKLAMA	MİKTAR	KAPASİTE
BALAST POMPASI	8 ADET	2.123 m ³ / saat
YANGIN POMPASI	1 ADET	110 m ³ / saat
YANGIN POMPASI	1 ADET	250 m ³ / saat
SU JETİ	3 ADET	500 BAR
	3 ADET	600 BAR

Ekipman ve Kapasiteleri

AÇIKLAMA	MARKA	ADET / SET	KAPASİTE
MOORING WINCH		4 SET	7 TON
MOORING WINCH		2 SET	5 TON
GÜVERTE KREYNİ	TITANIC	2 ADET	5/7 TON
LEVEL SYSTEM	KOCKUM SONICS	1 ADET	

AÇIKLAMA	D/G 1	D/G 2
MARKA	MVM	AKSA
MODEL	TD232 V12	AD710
SİLİNDİR SAYISI	12	10
GÜÇ	220 kVA	710 kVA
DEVİR	1500 Rpm	1500 Rpm
SERİ NO	232.12.04349	DV18-00G10710989
ÜRETİM YILI	1968	01/2018

Sertifika ve Survey Tarihleri

SERTİFİKA	VERİLİŞ TARİHİ	GEÇERLİLİK TARİHİ
SİCİL SERTİFİKASI	31.12.2021	-
KLAS SERTİFİKASI	15.03.2022	31.05.2024

KLAS SÖRVEY STATUS	08.10.2023
KLAS REMARKI	YOK
YILLIK DENİZ SÖRVEYLERİ	16.01.2023
MAKİNE SÖRVEY TARİHİ	31.05.2018
SON HAVUZ VEYA KIZAK TARİHİ	31.05.2018
GELECEK YILLIK SÖRVEYİ	15.01.2024
GELECEK MAKİNE SÖRVEYİ	31.05.2024
GELECEK HAVUZ VEYA KIZAK TARİHİ	31.05.2024

5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

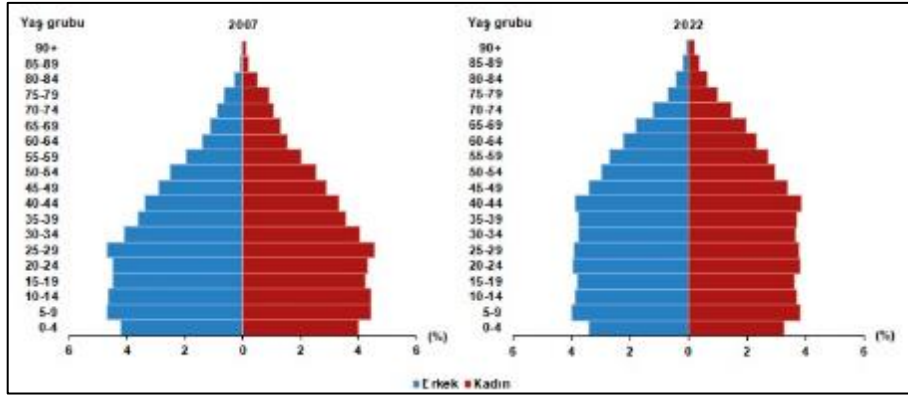
5.1 Demografik Veriler

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.

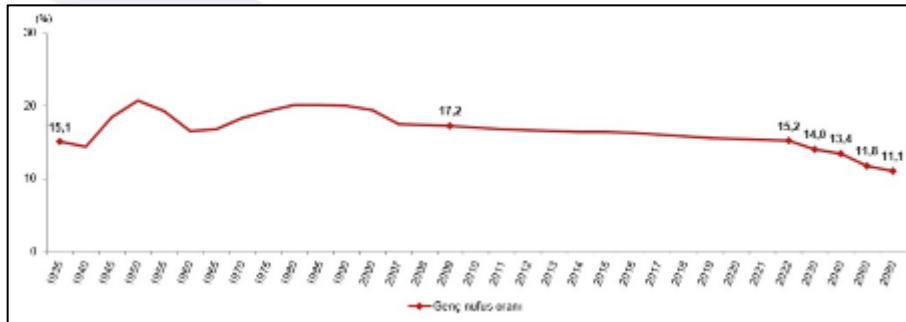
Nüfus piramidi, 2007, 2022



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



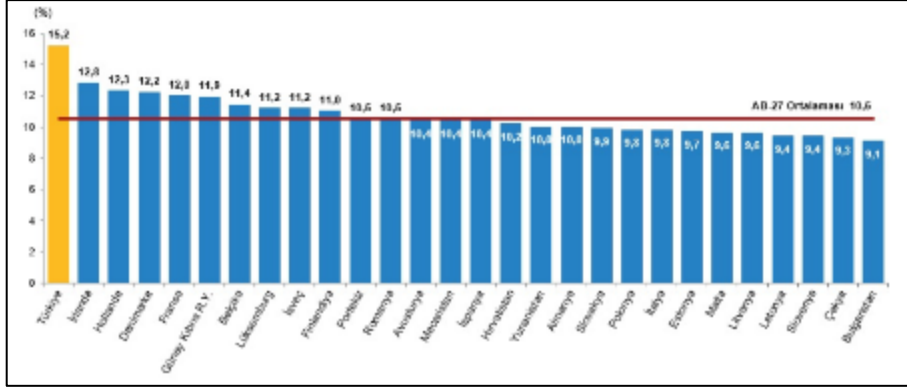
Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımları, 1935-1990

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 seyirini 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) yanda 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.

(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

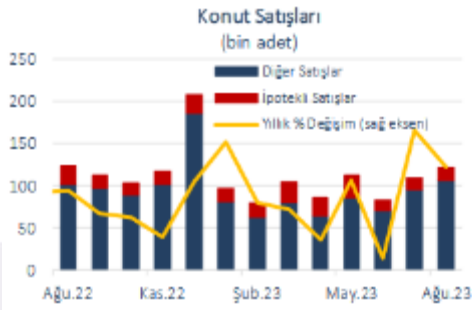
	OECD Tahminleri (yıllık % değişim)			
	Eylül ayı		Değişim*	
	Tahminleri (%)		(% puan)	
	2023	2024	2023	2024
Büyüme				
Dünya	3,0	2,7	0,3	-0,2
ABD	2,2	1,3	0,6	0,3
Euro Alanı	0,6	1,1	-0,3	-0,4
İngiltere	0,3	0,8	0,0	-0,2
Japonya	1,8	1,0	0,5	-0,1
Çin	5,1	4,6	-0,3	-0,5
Türkiye	4,3	2,6	0,7	-1,1
Enflasyon	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

ilk yarısında beklenenden daha dirençli kaldığını, ancak büyüme görünümünün zayıf seyrini sürdürdüğünü belirtti. Raporunda, 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.

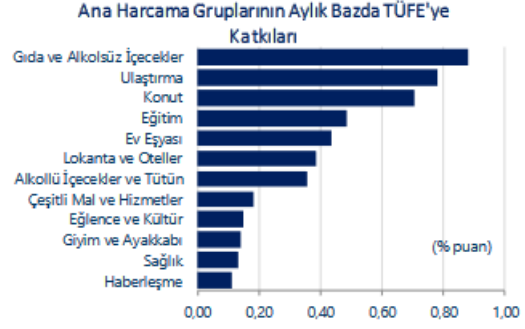
TCMB'nin açıkladığı verilere göre konut fiyat endeksi Temmuz'da aylık bazda %7,3 ile Aralık 2021'den bu yana ilk kez aylık TÜFE enflasyonunun altında artış kaydetti. Konut fiyatlarındaki yıllık nominal artış %94,7 ile son 18 ayın en düşük seviyesinde gerçekleşirken, reel yükseliş de %31,2 oldu.

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

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

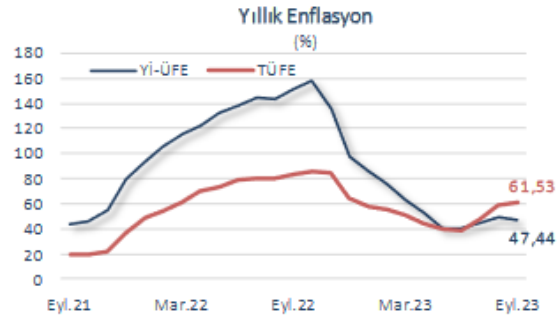
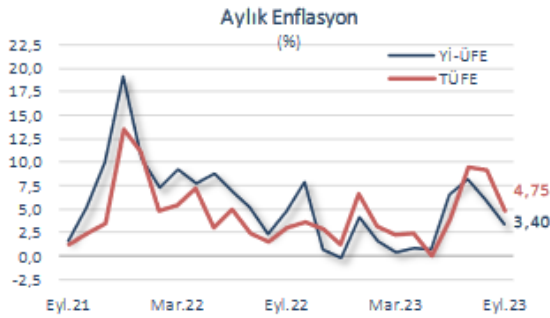
TÜİK tarafından açıklanan verilere göre, Eylül'de tüketici fiyatları %4,75 ile %4,88 olan piyasa beklentilerine yakın bir artış kaydetti. Böylece, yıllık TÜFE enflasyonu %61,53 düzeyine yükselirken, yılın ilk dokuz ayındaki artış %49,9 seviyesinde gerçekleşti. Yİ-ÜFE de Eylül ayında %3,4 ile son dört 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.

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.

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 km² 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)

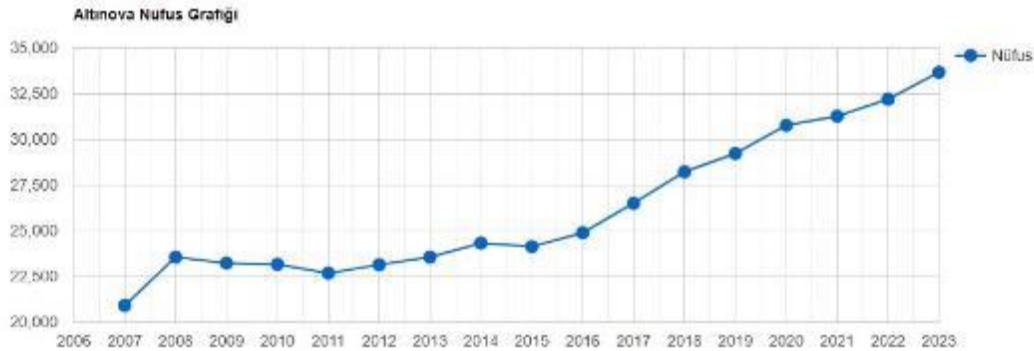
5.3.2 Altınova İlçesi

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 beklemeleri 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 hesaplarken 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

Değerleme çalışmasında; konu yüzer havuzun değer tespitinde **"Pazar Yaklaşımı"** kullanılmıştır.

7.3.1 Pazar Yaklaşımı


Raporumuzda yer alan teknik özellikleri, (inşa yeri-yılı, gövde yapısı, kaldırma kapasitesi, ebatları v.b.) dikkate alınarak, tarafımızdan yapılan piyasa araştırmaları sonucu, tecrübelerimize ve bilgi birikimlerimize istinaden belirlenmiştir.

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.

Emsal ilanların uzak doğuda bulunduğu, İstanbul'a getirilme maliyetinin; 9.000.000 – 12.500.000 USD olduğu göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.


REF:	Year:	Flag:	Location:	Price:
ty1	2017	Non US:	Asia	\$6,000,000
Length:		Class:		
131m				
Details:				
Lifting capacity ?5000 t				
Built ?2017, China				
Class 7BK1				
Loa : 131.75 m				
Breadth : 43.0 m				
Inner width : 34.0 m				
Height of Pontoon : 2.19 m				
Working draft ?1.89 m				
Max. Sinkage 78.69 m				
Upmost deck above BL ?12.09 m				
Generator ?Cummins 300 kw x 2, 100 kw x 1				
Crane : 30T x 4 Japan Tsuji				
As brokers try slightly less than \$6M				
Contact the Broker				
Disclaimer: ALL DETAILS BELIEVED TO BE CORRECT BUT WITHOUT GUARANTEE - VESSEL OFFERED AS IS WHERE IS SUBJECT TO PRIOR SALE PRICE CHANGE OR				




For Sale \$395,000.

48m x 16.5m Deck Barge 2002 - DWT 1585 For Sale \$395,000.

79m General Cargo Bulk Carrier 1981 Germany - DWT 3017 For Sale



REF:	Year:	Flag:	Location:	Price:
ty1	2008	Non US:	Asia	\$6,200,000
Length:		Beam:	DWT:	Class:
120m		34m	6000	
Details:				
120m x 34m Floating Drydock 6000 ton Lift Capacity				
TLC 6,000TON FLOATING DOCK				
BLT IN NOV 2008, CHINA				
NON-IACS CLASS				
CHINESE FLAG				
GRT/NRT 10,701/3,210				
LOA x BREADTH x DEPTH 120.0/34.0/17.30M				
DRAFT 6.80M				
GENERATOR SET				
300T 18000AV6, 186KW/1500RPM				




For Sale \$395,000.

48m x 16.5m Deck Barge 2002 - DWT 1585 For Sale \$395,000.

48m x 16.5m Deck Barge 2002 - DWT 1585 For Sale \$395,000.

79m General Cargo Bulk Carrier 1981 Germany - DWT 3017 For Sale



<https://horizonship.com/ship/48m-x-16-5m-deck-barge-2002-dwt-1585/>

İlanda bulunan havuzların güncellenmediği tespit edilmiştir. Havuz brokerleri ile yapılan görüşmede benzer havuzların; Uzakdoğu da 8.000.000 – 10.000.000 USD mertebelerinde olduğu öğrenilmiştir.

Sonuç olarak; değerleme konusu yüzer havuza benzer havuzların, getirme maliyetleri ile 17.000.000 USD – 18.000.000 USD aralığında olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

7.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3 Gelir Yaklaşımı

Uygulamada Gelir Yaklaşımı analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Kapitalizasyon ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1 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 4.000 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 6	365	\$4.000	5%	\$1.387.000	8%	\$16.644.000

7.3.3.2 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 taşınırın değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı" ve "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi" kullanılmıştır. Kullanılan yöntemler ile ulaşılan değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Yüzer Havuz Adı	Direkt KAP Değeri, TL	Pazar Değeri, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
DOK 6	530.640.679	558.000.000 TL	558.000.000 TL

Kullanılan değerleme yöntemleri sonucu ulaşılan değerlerin birbirine yakın aralıkta olduğu görülmüştür. Ancak yüzer havuzların el değiştirme sıklığı ve teknik özellikleri dikkate alındığında "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer 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 HAVUZ;

İNŞA YILI YERİ	KALDIRMA KAPASİTESİ	KREYN	BOY/ GENİŞLİK	MAX. DALMA	DEĞER
1968/SIRBİSTAN	10.000	2*5/7 t	184 * 34 m	13,75 m	558.000.000 TL

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 **558.000.000 TL (BEŞYÜZELLİYEKİZMİLYON 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 hanel 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.

- ❖ Raporda 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

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

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

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

**İş bu rapor Mustafa YAZAN danışmanlığında hazırlanmıştır.*

10)- RAPOR EKLERİ
MAHAL FOTOĞRAFLARI

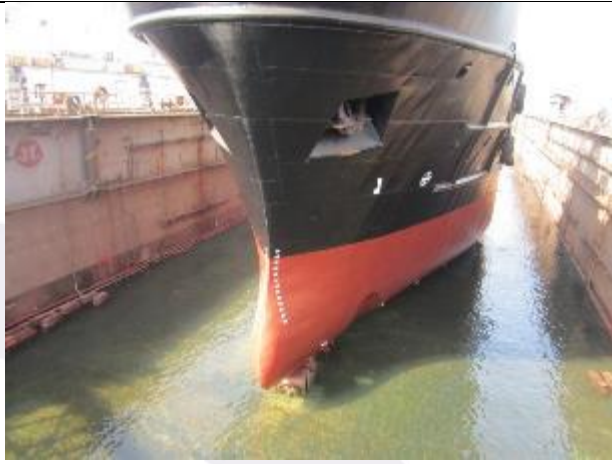


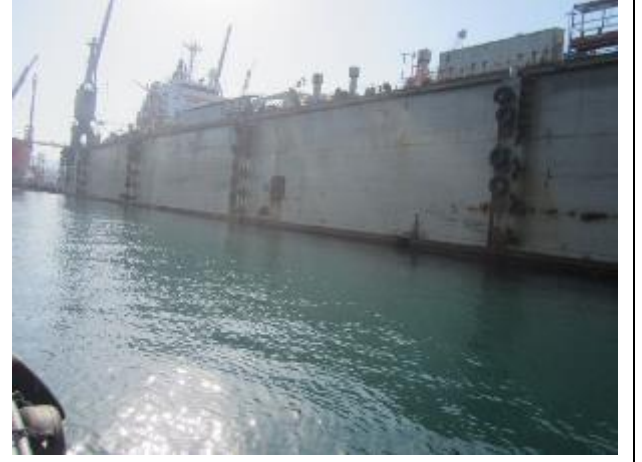


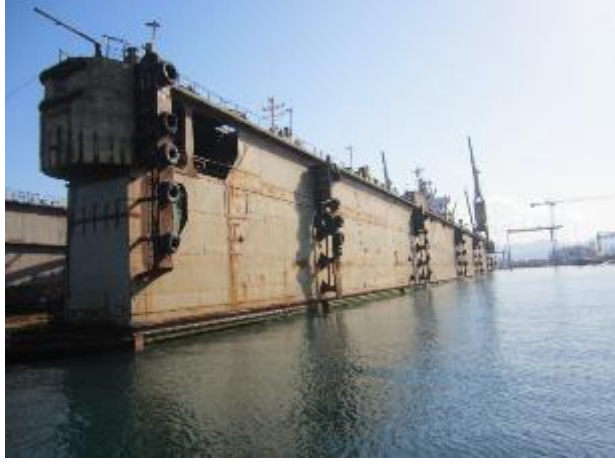
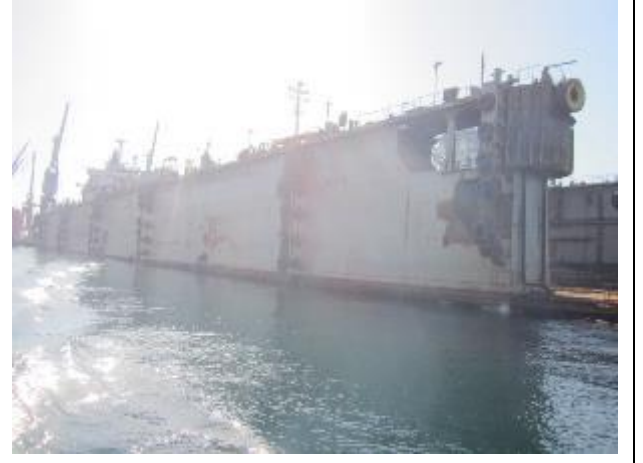




























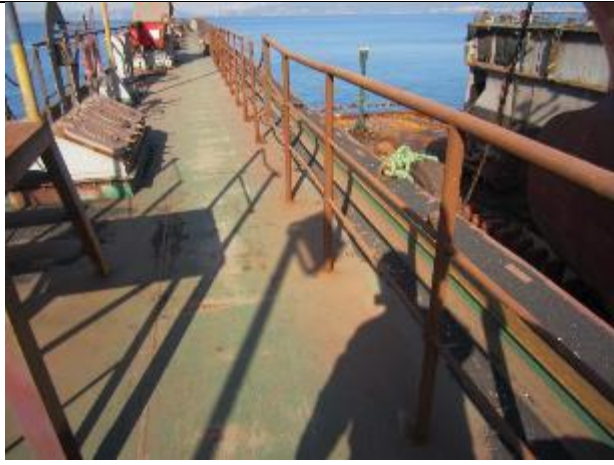
















GEMİ MALIKLARI (OWNERS)

ADI SOYADI : (Name of owner) :
 VERGİ NO / TC NO :
 ADRES (Address of Owner) :
 PAYI (Share) :
 İKTİSAP TARİHİ (Date of Acquisition) :
 İKTİSAP NEDENİ (Reason of Acquisition) :

ÖZATA TEKSAN ENDÜSTRİYEL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
 0640687210
 FİDANLIK, EYLÜP ÇELEBİ MAH. Daire No: 17 A İSTANBUL TÜRKİYE
 30/100
 30.12.2021
 SATIŞ

ADI SOYADI : (Name of owner) :
 VERGİ NO / TC NO :
 ADRES (Address of Owner) :
 PAYI (Share) :
 İKTİSAP TARİHİ (Date of Acquisition) :
 İKTİSAP NEDENİ (Reason of Acquisition) :

ÖZATA DENİZLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
 0640788510
 TERŞANLILAR CAD. HERSEK MAH. Daire No: 3 Kapı No: 34 YALOVA ALTINDOVA
 90/100
 27.12.2021
 SATIŞ

GEMİ KİRAÇILARI (CHARTERERS)**MÜLKİYET TAKYİTLERİ, GEMİ İPOTEĞİ, İNTİFA HAKKI (MORTGAGE, SEQUESTRATION AND PROFIT DATA)**

Var ise, tüm takyidat, ipotek ve intifa hakkı bilgileri Gemi Sicil Defterinde ve KÜTÜK Kayıt Örneğinde kayıtlıdır.
 If exists, the data of mortgage, sequestration and profit is recorded at Ship Registry Book and Record of Registry.

Yukarıda vasıfları yazılı DOK 6 gemisinin 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 940'ncü maddesi gereğince Türk Bayrağı çekme hakkına ve Türk gemilerine mahsus bütün hak, imtiyaz ve vasıflara haiz bulunduğu ve yukarıdaki bilgilerin sicil kayıtlarımıza uygun olduğu tasdik olunur.

It is hereby certified that the vessel of DOK 6, registry details given above, has authorization to fly the Turkish flag and possesses all rights, privileges and has all specifications as per Turkish ships concerning Turkish Commercial Code, nr. 6102 Article 940.

Düzenleme Tarihi
(Issued On)

27.12.2023


İSTANBUL Gemi Sicil Müdürlüğü
(ISTANBUL SHIP REGISTRATION OFFICE)
 EMRE ALTINDAL
 Gemi Sicil Müdürü V.

Düzenleme Nedeni : Satış.
 Reason Given : Sale.



Düzenlenen belgenin doğruluğunu "<https://turmbey.usb.gov.tr/BelgeDogrulama>" adresinden kontrol edebilirsiniz.
 The accuracy of the document can be controlled at "<https://turmbey.usb.gov.tr/BelgeDogrulama>".

Sayfa No (Page No.) 2 / 2



CERTIFICATE OF CLASS

No. 97163-V003-001

IMO Number: - RINA No. 97163

Name of ship: DOK 6

Owner: YASARSAN GEMİ İNSA A SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.

Distinctive number or letters: N/A Flag: TURKEY

Shipyard - place of build: ADRIATIC BUJELA SHIPYARD

Date of build: 1968 Date of commissioning: 1968

Overall Length: 183,95 m Gross tonnage: 9006 Net tonnage: 7634

Length between perpendiculars: 165,60 m Moulded Breadth: 33,60 m Depth: 13,75 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 • Floating Dock, Sheltered Area (In Harbour Waters)



based on the maximum draught has been indicated in approved stability booklet

with additional Class notations -

This certificate is valid until 31/05/2024


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

Issued at: ISTANBUL on: 11/10/2018



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






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

