



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

Gayrimenkul Hak ve Fayda Değerleme Raporu



Özel 2024-512

Aralık, 2024

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



<b>Talep Sahibi</b>	İŞ GYO A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	31.12.2024
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2024-512
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti ( Sözleşmeden Kaynaklanan Hak Değeri )
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 Ada 4 Parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkulün sözleşmeden kaynaklanan haklarının net bugünkü mevcut değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli Yedi (57) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2 Değerlemenin Amacı .....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4 İşin Kapsamı.....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	8
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	8
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	8
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	13
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	21

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

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	22
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	26
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	30
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	31
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	35
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	35
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	35
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	35
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	35
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	35
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	35
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	35
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	36
7.	SONUÇ.....	37
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	37
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	37
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	37
9.	RAPOR EKLERİ .....	38

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024-512 / 31.12.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 Ada 4 Parsel
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 Ada 4 Parselde bulunan "Arsa" nitelikli taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz hali hazırda boş arsa durumundadır.
<u>İmar Durumu</u>	Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı ve Plan Notu Tadilatları ile 13.12.2013 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre, E:1.75, TAKS:0.40, KAKS:1.75, Ayrık Nizam yapılanma şartlarında "Turizm Tesis Alanı" içerisinde kalmakta olup İ.B.B.Başkanlığınca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacağı bilgisi edinilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre hafriyat çalışmaları esnasında tarihi kalıntılara rastlanıldığı ve ardından İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca kararlar alındığı, inşaat çalışmalarının durdurulduğu bilgisi edinilmiştir.
<u>Sözleşmeden Kaynaklanan Hakkın Piyasa Değeri</u>	<b>283.340.000,00-TL</b>
<u>KDV Dahil (%10) Sözleşmeden Kaynaklanan Hakkın Piyasa Değeri</u>	<b>311.674.000,00 TL</b>
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ - SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

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

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış olup rapor tanzimi 31.12.2024 tarihinde Özel 2024-512 rapor numarasıyla nihai olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 Ada 4 Parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkulün sözleşmeden kaynaklanan hakların mevcut durum değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti için hazırlanmıştır. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

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

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

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.11.2024 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere İstanbul'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/İstanbul adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/İstanbul

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

Şirket Unvanı : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul  
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.  
Ödenmiş Sermayesi : 958.750.000,00-TL  
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı : %38,71  
Telefon : 0 850 724 23 50  
E-Posta : info@isgyo.com.tr

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 Ada 4 Parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkulün sözleşmeden kaynaklanan hakların mevcut durum değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti için hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

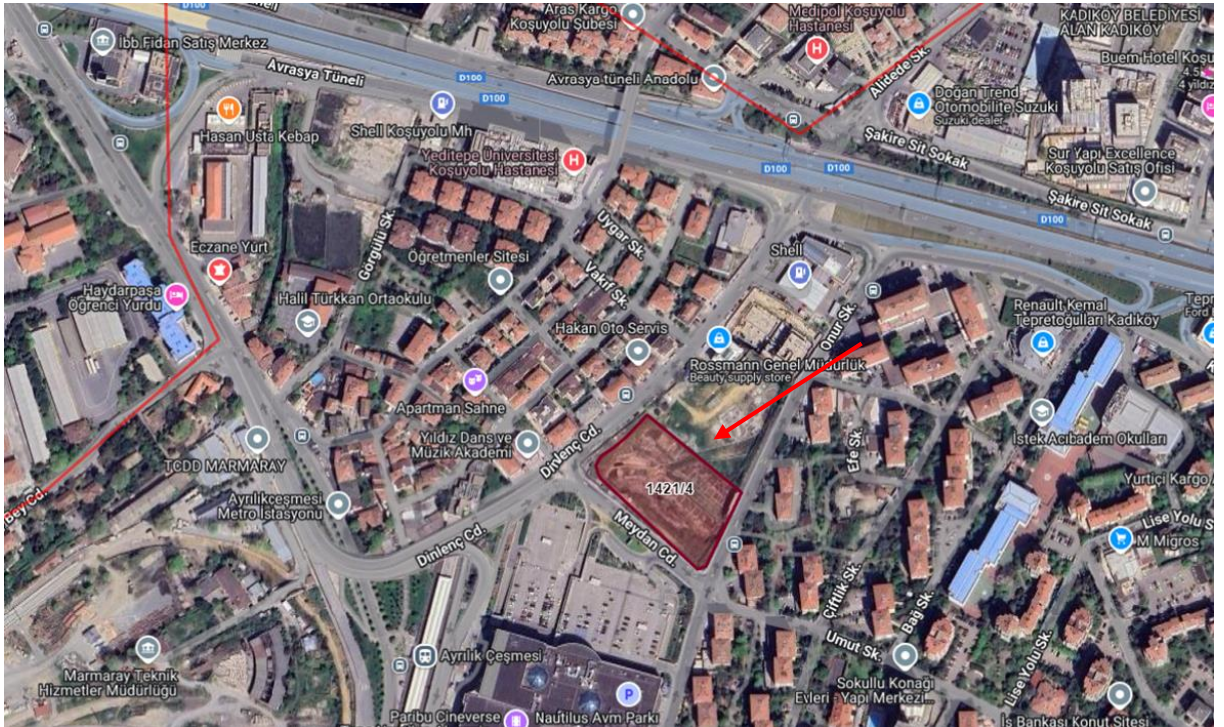
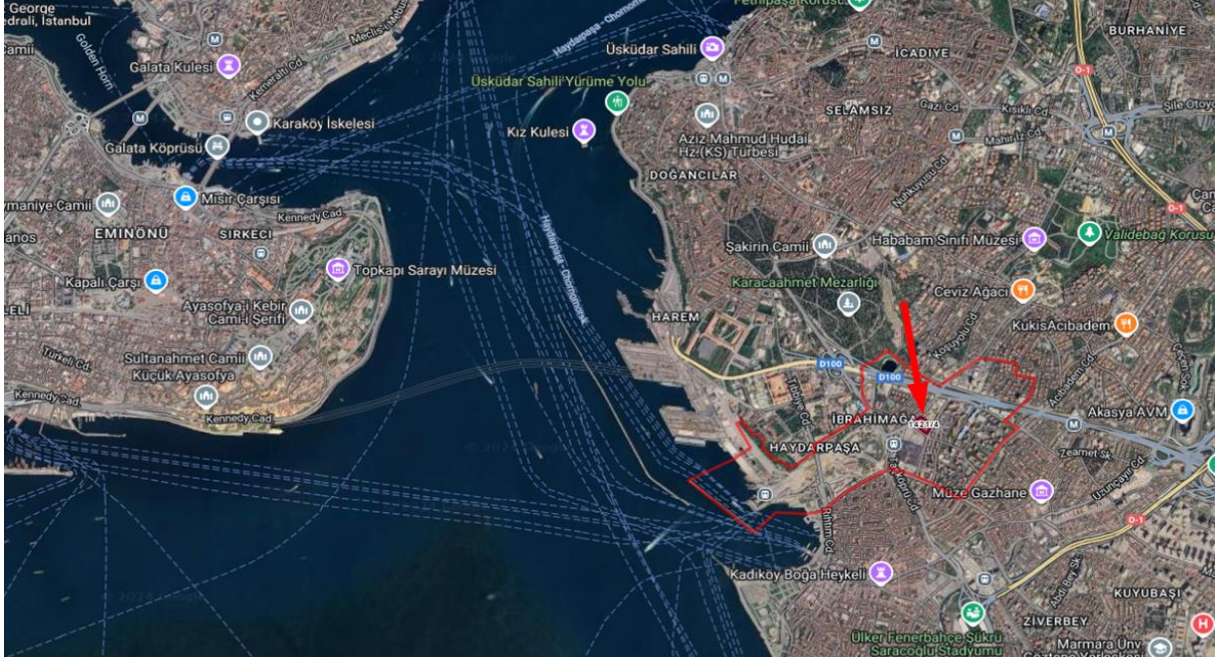
### **2.4 İşin Kapsamı**

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

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mmahallesi sınırları içerisinde D100 karayolu yanında, Dinlenç Caddesi ile Onur Sokak arasındadır. D-100 Karayolu üzerinde doğu istikametinde ilerlerken Avrasya Tünelini yaklaşık 600 m. geçtikten sonra sağ kolda Dinlenç Caddesi'ne girilir. Yaklaşık 250 m. ilerlendikten sonra taşınmaz sol kolda konuludur. Merkezi konumda olması sebebiyle ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir. Araç trafiği bakımından yoğun bir lokasyonda yer almaktadır. Yakın çevresinde Nautilus Avm, Akasya AVM, toplu konut yapıları, ticari alanlar, hastane, üniversite, metro istasyonları yer almaktadır.



**Koordinatlar:**

**Enlem: 41.0022 - Boylam: 29.0325**

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



### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul – Kadıköy
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: İbrahimağa Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 16 - 1764
ADA - PARSEL	: 1421-4
YÜZÖLÇÜM	: 8292,72 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 21224971
MALİK - HİSSE	: Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi (1/1)
EDİNME SEBEBİ	: Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması
TARİH – YEVMIYE	: 04.11.2016 - 35415

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu Portalı üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıda verilmiştir.

#### **Beyanlar Hanesinde:**

- 1. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.( Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) (Tarih: 21.09.2018, Yevmiye: 32265)
- Diğer (Konusu: BU TAŞINMAZ 465384 SİCİL NUMARASI İLE KAYITLI TECİM YAPI ELEMANLARI İNŞAAT SERVİS VE YÖNETİM HİZM.SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ NE AYNİ SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR. ) Tarih: 20/10/2016 55134 (Şablon: Diğer) (Tarih: 20.10.2016, Yevmiye: 34293)
- Diğer (Konusu: TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş MENSUPLARI MUNZAM SANDI. VAKFI na yapı değişikliği ve aynı sermaye konulmasına dair şerh bulunmaktadır) (Tarih: 01/01/1900 Sayı: - )

#### **Şerhler Hanesinde:**

- 45/100 hissene Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 39879630 TL. (Malik/Lehtar: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ) (Tarih: 13.12.2016, Yevmiye: 40605)

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

Değerleme konusu taşınmaz 04.01.2016 tarihinde Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşlemi ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi mülkiyetine geçmiştir. Son üç yıllık süre içerisinde hukuki durumunda ve imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Söz konusu 1421 Ada 4 Parsel, Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı ve Plan Notu Tadilatları ile 13.12.2013 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre, E:1.75, TAKS:0.40, KAKS:1.75, Ayrık Nizam yapılanma şartlarında "Turizm Tesis Alanı" içerisinde kalmakta olup İstanbul Büyükşehir

Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Ayrıca Kadıköy Belediyesi'ne imar durumu hakkında yapılan başvuruya yazılı olarak verilen cevap şu şekildedir.

Parselde tescilli eski eser bulunduğundan Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınmadan uygulama yapılamaz. Kadıköy-Kartal Metro hattına ilişkin Raylı Sistemler Müdürlüğü, Marmaray Projesine ilişkin Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü(DLH) kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Konu parseli de kapsayan alanda, 30.11.2022-17.01.2024 onaylı,1/5000 ölçekli Kadıköy İlçesi Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Parsel Taşına Maruz Alan sınırı içerisinde olup uygulama aşamasında İSKİ görüşü alınacaktır.

30.11.2022-17.01.2024 onaylı,1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Notları, Genel Hükümlerinin tescilli parsellere ilişkin 13. maddesinde "Tescilli kültür varlığı bulunan parsellerde tescilli eserlerin korunması ve sergilenmesi maksadıyla yapılacak örtü, gezi yolları, aktivite alanları, teknik alanlar vb. yapılar TAKS ve KAKS hesabına dahil edilmez, bunlara ilişkin yükseklik ve çekme mesafeleri ilgili Koruma Kurulu tarafından onaylanacak projesinde belirlenecektir. Bu parsellerde tescilli eser dışında kalan ana yapının çekme mesafeleri, yapılabilecek bodrum kat sayısı, otopark alanları vb. hususlar ilgili Koruma Kurulu kararı doğrultusunda onaylanacak projesinde belirlenecek olup yol cephelerinde çekme mesafeleri içerisinde otopark rampası yapılabilir." denilmektedir.

Nazım İmar Planı, Plan Notları, Özel Hükümlerinin Turizm Alanlarına ilişkin 3. maddesinde "Bu alanlarda konaklama amacıyla kullanılan otel, motel, apart otel, gibi turizm tesisleri yapılabilir. Bu alanlarda önceki imar planlarına göre yapı ruhsatı alınarak inşaatına başlanmış parsellerde yapı ruhsatı ve eki projelerindeki yapılaşma hakları, çekme mesafeleri ve yapı yükseklikleri müktesep hak kabul edilerek ve korunarak tadilat ruhsatı ve yeni yapı ruhsatı düzenlenebilir. Bu yapıların yıkılıp yeniden yapılması ya da henüz inşaat ruhsatı almamış parsellerde TAKS:0-40 KAKS:1,75 Yençok: 6 kat koşullarına göre uygulama yapılacaktır."

Taşınmaz ile ilgili diğer yapılaşma koşulları;

- Kadıköy İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parsel Turizm Tesis Alanıdır.
  - Turizm Tesis Alanında yapılanma koşulları, max TAKS: 0.40, KAKS: 1.75'dir.
  - Doğal zemin üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz.
  - Turizm Tesis Alanı, Toplu Taşıma Alanı ve Park Et Devam Et Alanı dışında iskan edilemez.
  - Bağımsız bölüm olarak Konut ve Ticaret birimleri yer alamaz.
  - Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla iskan edilen 1.bodrum kat emsale dahil değildir.
  - Otel kısmında birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz ancak İBB'ye devir edilecek Toplu Taşıma Alanı ve Park Et Devam Et Alanları bağımsız bölüm şeklinde düzenlenerek İBB'ye devredilecektir.
  - Yapı Yaklaşma sınırı; otel kısmında yollardan 10 metre, komşu parselden 5 metredir. Açığa çıkan bodrum katlarda; otel kısmında çekme mesafeleri 10 metre olarak uygulanacak olup, toplu taşıma alanında avan projede belirlenecektir.
  - Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün uygun görüşü olmadan avan proje onayı yapılamaz.
  - Avan proje İBB tarafından onaylanacaktır.
  - Ulaşım Planlama Müdürlüğü'ne 05.10.2012 tarih 1081325 sayılı ile verilen taahhütnamede belirtilen koşullar yerine getirilmeden ve Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nden uygun görüş alınmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez.
  - Ulaşım Planlama Müdürlüğü'ne 05.10.2012 tarih 1081325 sayılı ile verilen taahhütnamede belirtilen koşullar yerine getirilmeden ve Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nden uygun görüş alınmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez.
- Marmaray Güzergahına ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı,  
- 04.07.2006 tarih ve UTK 2006/19-16 sayılı ve 18.05.2007 tarih UTK 2007/13-32 sayılı Revize Ulaşım ve Trafik

Düzenleme Komisyonu Kararı,

- “Kadıköy, Harem, Kartal Kavşağı arası D100 Kuzey-Güney Yan Yolları ve Çevresinde Yol Kavşak Uygulama Projesi”,
- 04.04.2008 tarih ve UTK 2008/10-16 sayılı Ulaşım ve Trafik düzenleme Komisyonu Kararı,
- 06.08.2012 tarih ve UTK 2012/33-12 sayılı Ulaşım ve Trafik düzenleme Komisyonu Kararı alınmış Kadıköy İlçesi, Ayrılıkçeşme Bölgesi, Yol-Kavşak Uygulama Projesi Genel Vaziyet Planı ile Genel Sirkülasyon Projesi doğrultusunda istikametler belirlenmiştir.
- Kadıköy-Kartal Metro hattına ilişkin Raylı Sistemler Müdürlüğü, Marmaray Projesine ilişkin Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü(DLH) kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Kamuya terk edilmesi gereken alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- İstanbul Otopark Yönetmeliği’ne uyulacaktır.
- Deprem Yönetmeliği’ne uyulacaktır.
- Zeminin sondaja dayalı etütlerinden çıkacak sonuçlara kesinlikle uyulacaktır.
- Bu planda belirtilmeyen hususlarda Mer’i İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 23.05.2013 gün ve 62956595-310.06.1037.96341 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü görüşüne uyulacaktır.
- 31.07.2013 gün ve 24272852-310.01.04.01.422781sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüşüne uyulacaktır.

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

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 13.04.2018 tarihli ve 5317 sayılı kararı ile herhangi bir hafriyat çalışmasının ilgili müze denetiminde yapılmasına, 2863 sayılı yasa kapsamında değerlendirilebilecek taşınır ya da taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak, konuya ilişkin hazırlanacak raporun kurula sunulmasına karar verilmiştir. Söz konusu gayrimenkul için Kadıköy Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde; hafriyat çalışmaları esnasında tarihi kalıntılara rastlandığı ve ardından İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca kararlar alındığı, inşaat çalışmalarının durdurulduğu ve kontrollü kazı çalışmalarına devam edildiği bilgisi edinilmiştir.

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

Söz konusu taşınmaz Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi adına kayıtlıdır. İş GYO ve Arsa Maliki arasında %45 İş GYO lehine olacak şekilde “Satış Vaadi Sözleşmesi” mevcuttur. Bu sözleşmenin tapuya şerh edildiği görülmüştür.

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

Rapora konu taşınmaz ile ilgili Kadıköy Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğünden dijital olarak yapılan incelemeler sonucu yapı ruhsatları görülmüş olup bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

SIRA	BELGE TÜRÜ	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	KAT SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)
1	Yeni Yapı Ruhsatı	Otel	1	29.09.2017	736-17	5B	28	46248m2 Otel, 8857m2 Garaj olmak üzere toplam 55.105m2
		Garaj Binaları	2					
2	İsim Değişikliği Ruhsatı	Otel	1	25.06.2018	736-17	5B	28	
		Garaj Binaları	2					
3	İsim Değişikliği Ruhsatı	Otel	1	11.01.2022	736-17	5B	28	
		Garaj Binaları	2					

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

Rapora konu taşınmaz arsa vasıflı olup parsel üzerinde henüz inşaatla başlanmamıştır. Taşınmazın ruhsatlarına göre Yapı Denetimi Yeni Sistem Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılacaktır. Söz konusu firma Güneşli Mah. Kirazlı Cad. NO: 5/2 Bağcılar İstanbul adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

### 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Parsel üzerinde gerçekleştirilen hafriyat çalışmaları sırasında tarihi kalıntılar bulunması nedeniyle inşaat faaliyetleri durdurulmuştur. Kazı işlemlerinin kontrollü bir şekilde yapılması gerektiğinden projenin inşasına henüz başlanamamıştır. İlgili yapı ruhsatı ve mimari projeye göre parsel üzerinde otopark ve otel projesi inşa edilecektir. Proje kapsamında 1. Bodrum, 2. Bodrum, 3. Bodrum, 4. Bodrum ve 5. Bodrum katlarda yer alan 'Transfer Merkezi Otopark Alanı' ile 242 odalı bir otel binası bulunmaktadır. Projeye ilişkin detaylı bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Kat	Emsale Esas İnşaat Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Transfer Merkezi Otopark Alanı	Oda Sayısı	Kullanım Şekli
6. Bodrum Kat	0,00	6.054,40	0,00	0	Otel Otopark, Otel Teknik Alanları
5. Bodrum Kat	0,00	6.054,40	2.179,48	0	Sığınak, Depolar, Otel Otopark Alanı, İBB otopark alanı
4. Bodrum Kat	0,00	6.054,40	2.179,48	0	Depolar, Otele ait idari ve teknik alanlar, İBB otopark alanı
3. Bodrum Kat	0,00	2.456,00	2.179,48	0	İBB otopark alanı
2. Bodrum Kat	0,00	6.054,40	2.179,48	0	Personel alanları (soyunma odası, toplantı vb.), depolar, teknik alan, İBB otopark alanı
1. Bodrum Kat	0,00	3.185,60	139,00	0	Otele ait idari ve teknik alanlar, İBB otopark yaya giriş-çıkışı
Zemin Kat	674,51	1.492,20	0,00	0	Otele ait idari ve teknik alanlar, lobi, otele ait dükkan
1. Normal Kat	1.421,52	2.834,40	0,00	0	Kapalı havuz, spa-fitness, fitness, kapalı havuz, çocuk bakım odaları, otele ait idari alanlar
2. Normal Kat	1.234,66	2.149,30	0,00	0	Çocuk oyun alanı, otele ait yeme içme alanı, teknik alan, bar, teraslar
3. Normal Kat	0,00	1.282,00	0,00	0	Tesisat katı
4. Normal Kat	721,99	1.101,20	0,00	16	Otel Odaları
5. Normal Kat	721,62	1.083,70	0,00	16	Otel Odaları
6. Normal Kat	706,65	1.063,10	0,00	15	Otel Odaları
7. Normal Kat	685,62	1.057,40	0,00	15	Otel Odaları
8. Normal Kat	682,78	1.040,40	0,00	15	Otel Odaları
9. Normal Kat	681,28	1.020,40	0,00	15	Otel Odaları
10. Normal Kat	650,43	1.001,80	0,00	14	Otel Odaları
11. Normal Kat	641,59	994,00	0,00	14	Otel Odaları
12. Normal Kat	639,04	974,00	0,00	14	Otel Odaları
13. Normal Kat	603,49	961,60	0,00	13	Otel Odaları
14. Normal Kat	594,52	943,50	0,00	13	Otel Odaları
15. Normal Kat	598,69	922,80	0,00	13	Otel Odaları
16. Normal Kat	559,36	902,55	0,00	12	Otel Odaları
17. Normal Kat	549,00	887,80	0,00	12	Otel Odaları
18. Normal Kat	543,80	867,70	0,00	12	Otel Odaları
19. Normal Kat	506,21	847,65	0,00	11	Otel Odaları
20. Normal Kat	503,96	827,65	0,00	11	Otel Odaları
21. Normal Kat	499,22	818,65	0,00	11	Otel Odaları
Çatı Katı	0,00	171,18	0,00	0	Teknik Alan
<b>Toplam</b>	<b>14.419,94</b>	<b>55.104,18</b>	<b>8.856,92</b>	<b>242</b>	

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

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

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

İstanbul, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in

sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2.500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Kadıköy, İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda yer alan ilçelerinden birisidir. Kocaeli Yarımadası'nın güneybatı kesiminde bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeybatıda Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.

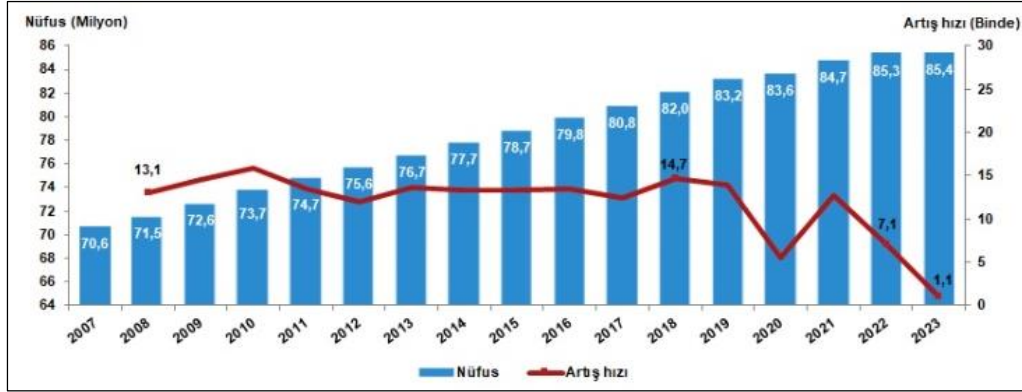
Marmara sahilleri boyunca Haydarpaşa'dan Bostancı'ya dek kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda oldukça uzun bir sahil şeridinde (yaklaşık 21 km) sahip olan Kadıköy'de kıyı şeridi ve buna paralel uzanan ana ulaşım güzergahları yerleşme yapısını belirlerken, daha geride yer alan D-100 Karayolu ilçenin kuzey sınırını oluşturur.

Kadıköy'deki yerleşmenin başlangıcını oluşturan tarihsel çekirdek, Haydarpaşa Koyu ile Moda Burnu'nun oluşturduğu alanda yer almaktadır. İlçeye adını veren yerleşme merkezi ve asıl Kadıköy semti kabaca kuzey ve kuzeydoğuda demiryolu, doğuda Kurbağalidere ve Kalamış Koyu, batıda ise Marmara Denizi ve Haydarpaşa Koyu'nun sınırladığı bir alan olarak düşünülebilir. Bugün bu alan Kadıköy Çarşısı, Yeldeğirmeni ve Moda gibi tarihi yerleşme alanlarını da içeren Rasimpaşa, Osmanağa, Caferpaşa ve İbrahimağa mahallerinden oluşmaktadır.

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

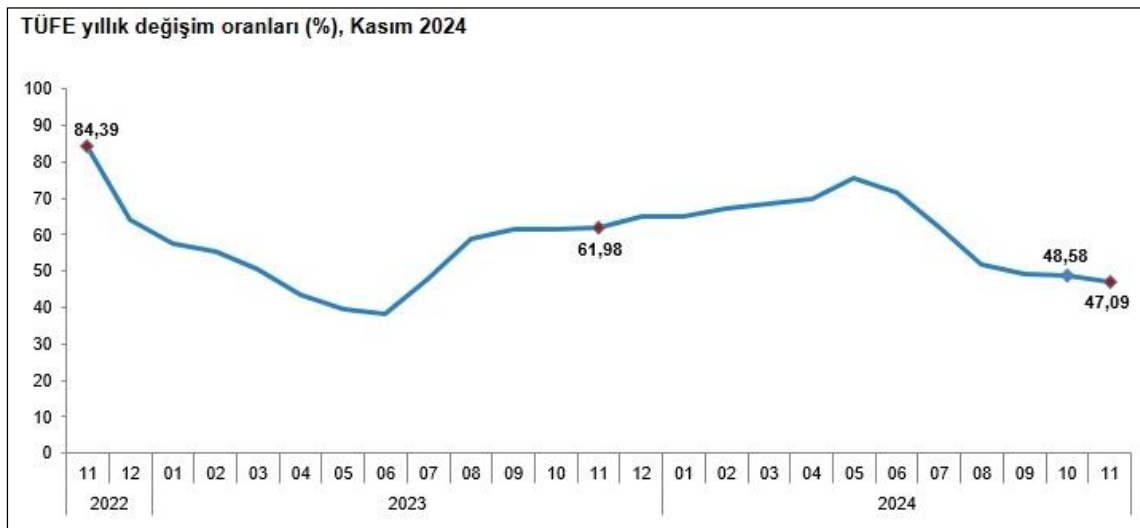
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;



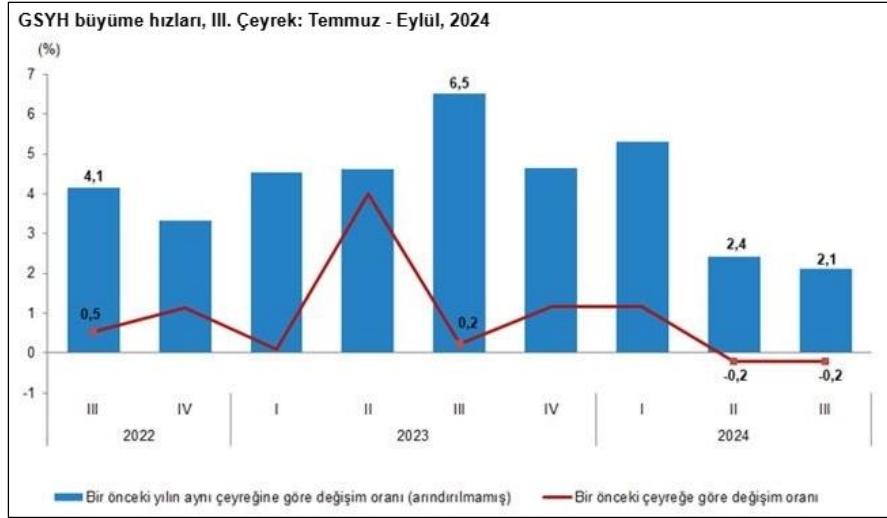
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise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

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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

### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

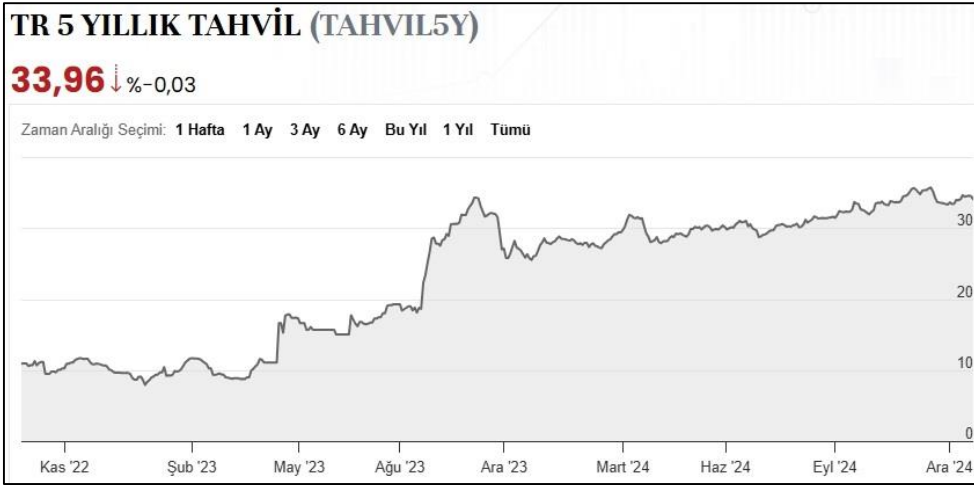
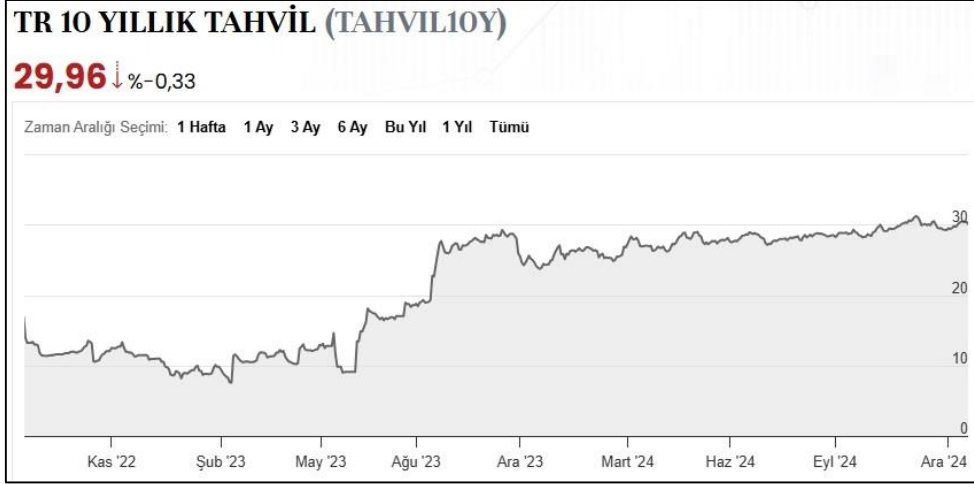


GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2,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

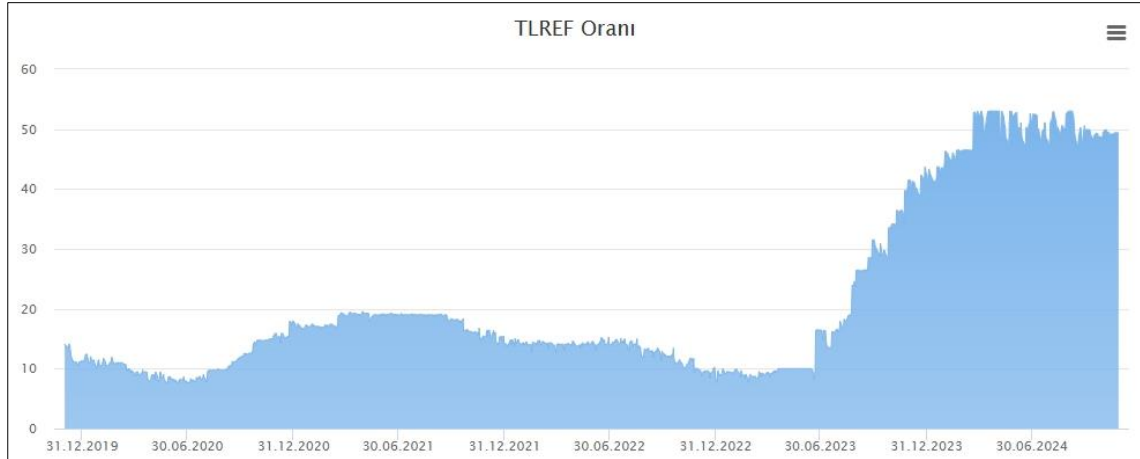
GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	188,9	7,8
	II	3 424 670	219 685	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 764 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I <sup>(1)</sup>	8 858 428	288 751	205,7	5,3
	II <sup>(2)</sup>	9 925 986	307 407	216,0	2,4
	III <sup>(3)</sup>	11 893 252	357 989	243,4	2,1

### Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

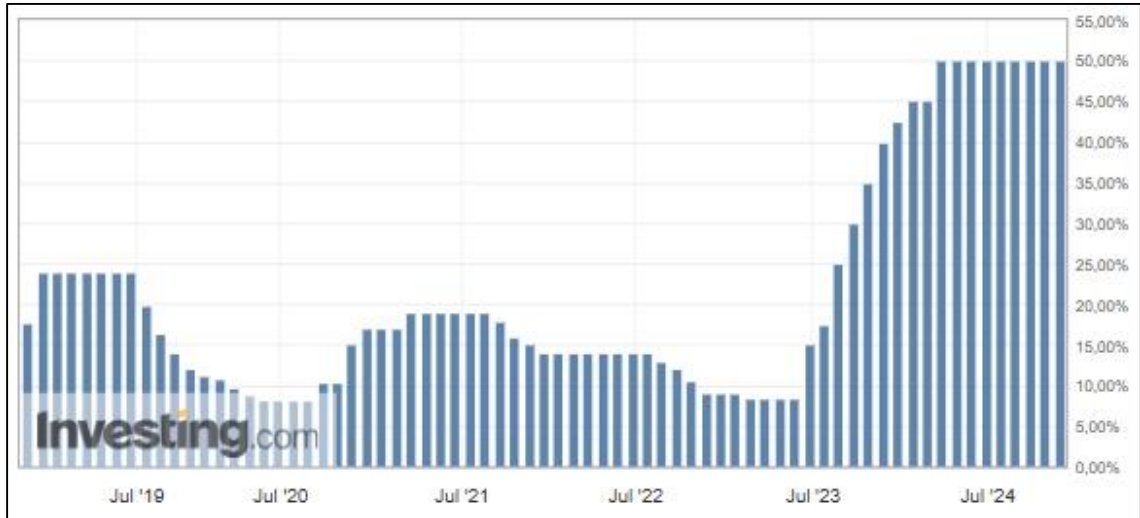
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %43 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.  
(Grafik: Bloomberght.com)





**Referans Faiz Oran Değişimi;**

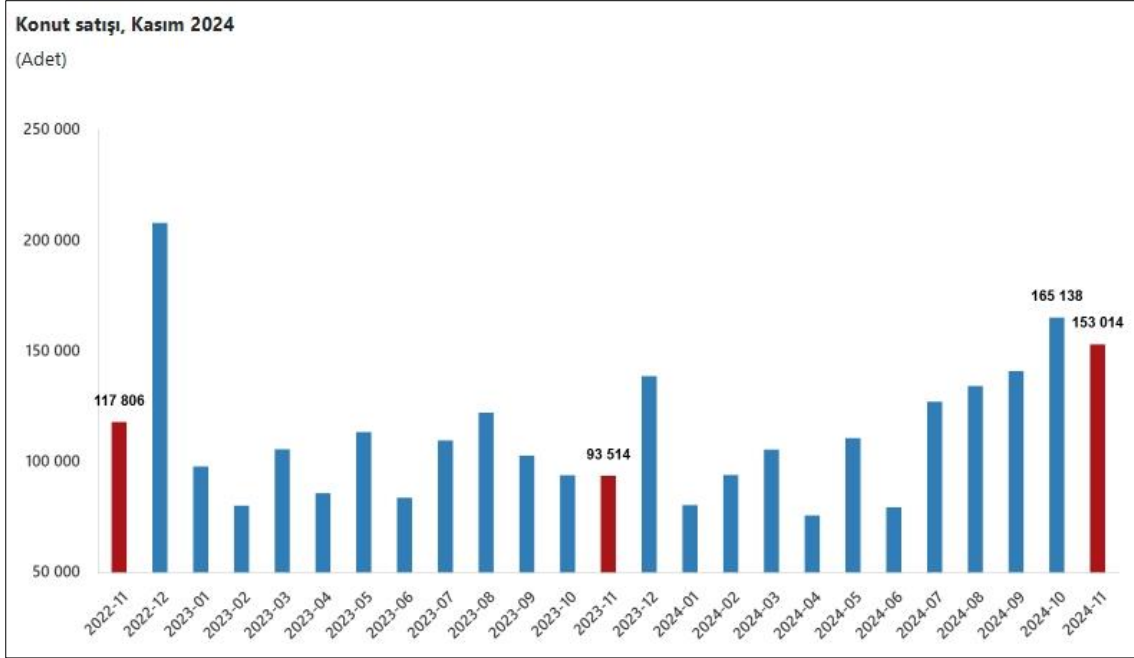
Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilir, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur.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

**Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;**

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

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

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

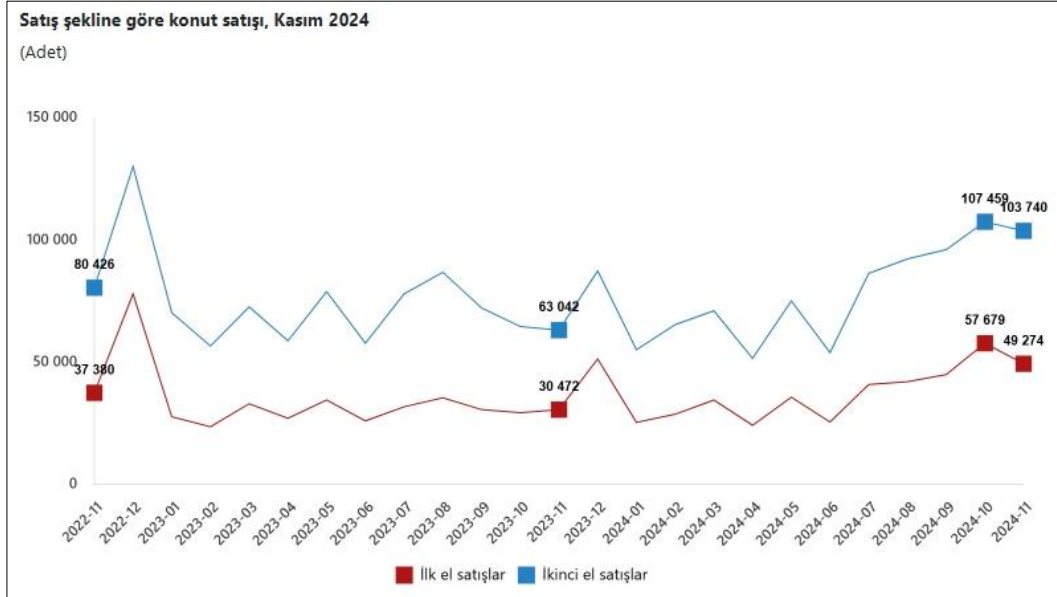


**Konut satış sayısı, Kasım 2024**

	Kasım			Ocak-Kasım		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>153 014</b>	<b>93 514</b>	<b>63,6</b>	<b>1 265 388</b>	<b>1 087 349</b>	<b>16,4</b>
İpotekli satış	21 804	5 245	315,7	135 209	171 706	-21,3
Diğer satış	131 210	88 269	48,6	1 130 179	915 643	23,4
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>153 014</b>	<b>93 514</b>	<b>63,6</b>	<b>1 265 388</b>	<b>1 087 349</b>	<b>16,4</b>
İlk el satış	49 274	30 472	61,7	407 832	328 299	24,2
İkinci el satış	103 740	63 042	64,6	857 556	759 050	13,0

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında azalarak 135 bin 209 oldu. Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 oldu.

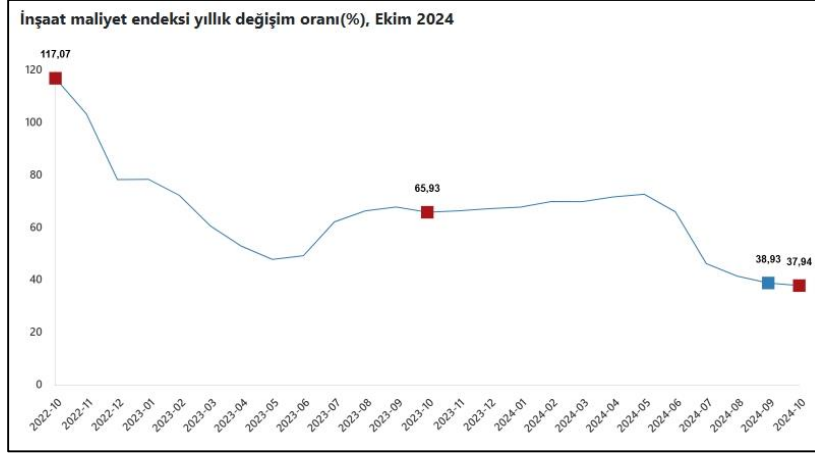
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,7 oranında artarak 49 bin 274 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 oranında artarak 407 bin 832 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %64,6 oranında artarak 103 bin 740 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,0 oranında artarak 857 bin 556 olarak gerçekleşti. (TUIK)



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



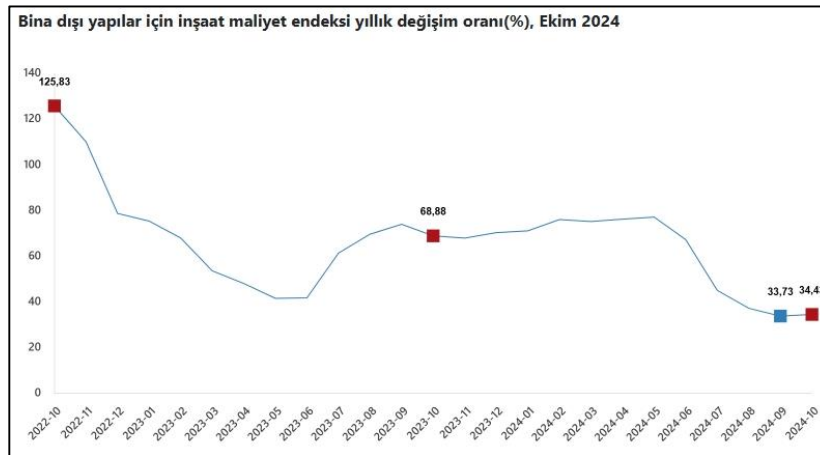
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 arttı. (TUİK)



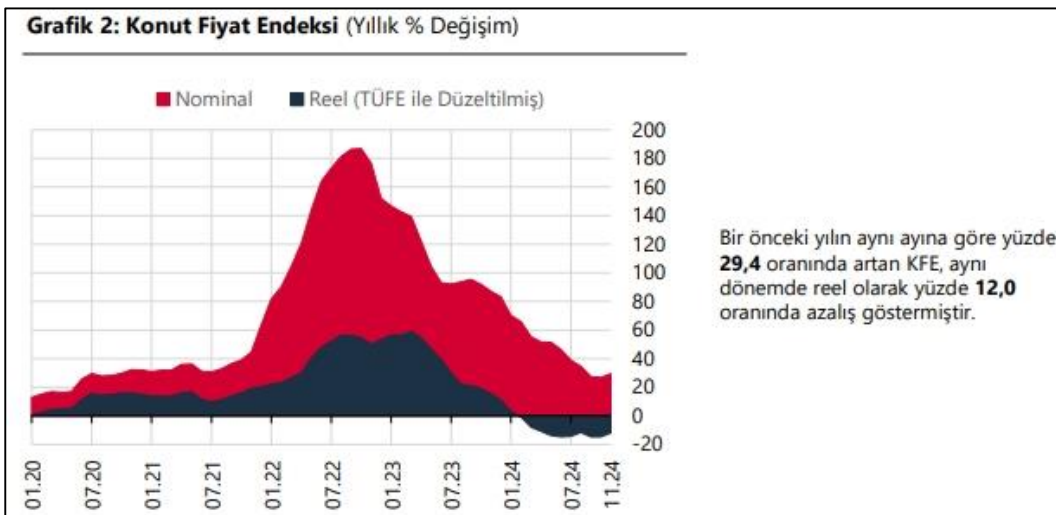
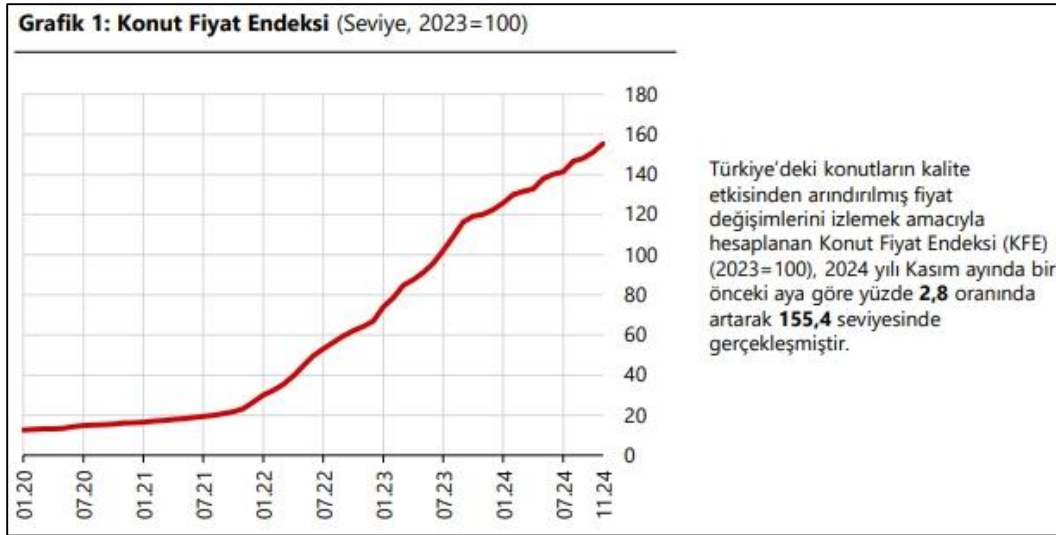
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,96 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %34,43 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,38 arttı, işçilik endeksi %1,04 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %25,85 arttı, işçilik endeksi %59,04 arttı. (TUİK)



2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 2,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 12,0 oranında azalmıştır. (TCMB)

**Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)**

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	155,4	145,3	163,8	151,8
Yıllık Değişim	%29,4	%26,2	%34,8	%26,7
Aylık Değişim	%2,8	%2,9	%3,4	%1,9



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

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

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

##### **Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;**

Değerlemeye konu **1421 Ada 4 Parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 8.292,72 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak yamuk forma sahip, topografik olarak ise düz yapıya sahiptir. Taşınmazın Dinlenç Caddesi, Meydan Caddesi ve Onur Sokak'a cephesi bulunmakta olup Meydan Caddesine 130 metre, Onur Sokağa 75 metre, Dinlenç Caddesine 65 metre cephesi bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarı ile mahallinde yapılan incelemede konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili inşaat süreci durdurulmuş olup parsel üzerinde kontrollü olarak arkeolojik kazı çalışmaları yürütülmektedir.

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

Söz konusu parsel üzerinde ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda boş arsadır. Projeye başlanmış olsa da, hafriyat çalışmaları sırasında tarihi kalıntılar bulunması nedeniyle inşaat faaliyetleri durdurulmuştur. Parsel üzerinde kontrollü olarak arkeolojik kazı çalışmaları yürütülmektedir.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

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

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

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *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*.

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

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

### **Değerleme Yöntemleri**

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

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



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

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

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

## 5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

**[E:1 Satılık Arsa]** Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede "Bitişik Nizam, 5 Kat, Ticaret+Konut Alanı" yapılaşma şartlarına ve 205 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 29.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Emsalin imar durumu incelendiğinde, yüzölçümüne oranla rapora konu taşınmaza göre daha fazla inşaat alanı hakkı bulunmaktadır. Bu durum emsali imar durumu bakımından avantajlı kılmaktadır. Ayrıca bölgede yüzölçümü bakımından küçük parsellerin alım-satım hızı daha iyidir. Bu tip taşınmazların birim fiyatları da yüzölçümü büyük parsellere göre bir miktar yüksektir. Bu durumlar yanında rapora konu taşınmazın bulunduğu alan daha iyi ulaşım, daha yoğun ticari hareketlilik vb. durumlar sayesinde konum avantajı sağlamaktadır. Emsal uzun süredir satılık olup pazarlık payı yüksektir. İlgilisi: 0216 418 05 38

**[E:2 Satılık Arsa]** Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede "Ayrık Nizam, 4 Kat, Ticaret Alanı" yapılaşma şartlarına ve 1.250 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 120.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Emsalin imar durumu incelendiğinde, yüzölçümüne oranla rapora konu taşınmaza göre daha fazla inşaat alanı hakkı bulunmaktadır. Bu durum emsali imar durumu bakımından avantajlı kılmaktadır. Ayrıca bölgede yüzölçümü bakımından küçük parsellerin alım-satım hızı daha iyidir. Bu tip taşınmazların birim fiyatları da yüzölçümü büyük parsellere göre bir miktar yüksektir. Bu durumlar

yanında rapora konu taşınmazın bulunduğu alan daha iyi ulaşım, daha yoğun ticari hareketlilik vb. durumlar sayesinde konum avantajı sağlamaktadır. İlgilisi: 0212 466 32 11

**[E:3 Satılık Arsa]** Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede "Ayrık Nizam, 3 Kat, Konut Alanı" yapılaşma şartlarına ve 140 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 12.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Değerleme konusu taşınmazın ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir alanda 'Turizm' lejantına sahip olması emsale göre imar durumu bakımından avantaj sağlamaktadır. Bölgede yüzölçümü bakımından küçük parsellerin alım-satım hızı daha iyidir. Bu tip taşınmazların birim fiyatları da yüzölçümü büyük parsellere göre bir miktar yüksektir. Bu durumlar yanında rapora konu taşınmazın bulunduğu alan daha iyi ulaşım, daha yoğun ticari hareketlilik vb. durumlar sayesinde konum avantajı sağlamaktadır.

İlgilisi: 0216 368 70 70

**[E:4 Satılık Arsa]** Rapora konu taşınmaza alternatif E5'e yakın bölgede "E:2.07 Konut Alanı" yapılaşma şartlarına ve 565m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 69.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Emsal taşınmazın yapılaşma hakkı incelendiğinde inşaat alanı hakkı daha fazladır. Rapora konu taşınmaz her ne kadar 'Turizm' lejantlı olsa da emsalin bulunduğu alanın üst gelir grubu tarafından tercih görmesi ve yapılaşma hakkı bakımından avantajlı olması dikkate alınarak imar durumu bakımından benzer şerefiyeye sahip olduklarına kanaat getirilmiştir. Bölgede yüzölçümü bakımından küçük parsellerin alım-satım hızı daha iyidir. Bu tip taşınmazların birim fiyatları da yüzölçümü büyük parsellere göre bir miktar yüksektir. İlgilisi: 0216 688 71 70

**[E:5 Satılık Arsa]** Rapora konu taşınmaza alternatif E5'e yakın bölgede "E:1.50, Ticaret+Konut Alanı" yapılaşma şartlarına ve 400 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 60.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Rapora konu taşınmaz imar durumu bakımından avantajlıdır. Bölgede yüzölçümü bakımından küçük parsellerin alım-satım hızı daha iyidir. Bu tip taşınmazların birim fiyatları da yüzölçümü büyük parsellere göre bir miktar yüksektir. Emsal uzun süredir satılık olup pazarlık payı yüksektir.

İlgilisi: 0533 945 31 68

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK ARSA									
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	205,00m <sup>2</sup>		1.250,00m <sup>2</sup>		140,00m <sup>2</sup>		565,00m <sup>2</sup>		400,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	29.000.000 TL		120.000.000 TL		12.000.000 TL		69.000.000 TL		60.000.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	141.463 TL		96.000 TL		85.714 TL		122.124 TL		150.000 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	15%	-
Konum şerefiyesi	20%	+	25%	+	15%	+	0%	+	0%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	25%	-	15%	-	25%	-	25%	-	25%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	20%	-	15%	-	20%	+	0%	+	10%	+
İndirgenmiş birim fiyat	91.459 TL		81.600 TL		85.714 TL		79.381 TL		105.000 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>					<b>88.631TL/m<sup>2</sup></b>					

Bölgede Yer Alan Oteller ve Gecelik Konaklama Rakamları;

Benzer Konseptte Sahip Otel Gecelik Fiyatları	
DoubleTree by Hilton	₺5.600,00
Wyndham Grand İstanbul	₺5.800,00
Address İstanbul	₺6.000,00
Volley Hotel İstanbul	₺4.800,00
Istanbul Marriott Hotel	5.500,00
Sheraton Grand İstanbul	6.000,00

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



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

Değerleme aşamasında pazar yaklaşımı ile rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede konum, imar durumu vb. diğer özellikler bakımından benzer özelliklere sahip emsaller incelenmiştir. İncelenen emsaller üzerinde gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılarak birim değer 88.631 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, cadde cepheli olması, arazi yapısı, kullanım amacı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış ve taşınmazın değeri belirlenmiştir.

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **~735.000.000,00- TL** olarak takdir edilmiştir.

## **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

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

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

önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

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

Parsel üzerinde herhangi bir yapı olmaması sebebiyle değerlendirme aşamasında bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Parsel üzerinde herhangi bir yapı olmaması sebebiyle değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yapılırken oluşacak maliyet hesaplaması için hesaplama yapılmıştır.

Değerlemeye konu proje ile ilgili olarak; ilgili belediyesinde yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı, parsel üzerindeki inşai faaliyetlerin henüz başlamadığı görülmüştür.

Rapora konu parsel üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre tamamı 5B yapı sınıfında verilmiştir. Ruhsata göre otel alanı 46.248 m<sup>2</sup>, otopark alanı 8.857 m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 55.105 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Taşınmazların, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde kaliteli ve standart üzeri maliyetlerle üretileceği görülmüştür.

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

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

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

Asgari ölçüt olarak baz alınan yapı birim maliyeti; değerlendirme tarihi itibarıyla TUIK tarafından yayınlanan "TÜFE" ve "İnşaat Maliyet Endeksi" verilerinin 12 aylık ortalamaları belirli oranda eskale edilmiştir. Bulunan ortalama yapı birim maliyetine ise yukarıdaki açıklamayı içerecek ve güncel piyasa verileri<sup>1</sup> de destekleyecek şekilde proje özelinde pozitif bir şerefiye uygulanarak bu raporda kullanılacak yaklaşık bir yapı birim maliyeti kanaati oluşmuştur.

Pozitif şerefiye farkını bu proje özelinde ayrıca etkileyen bir diğer unsur ise inşaata başlama ve yapım sözleşmelerinin daha güncel tarih içerisinde yer alması sebebiyle birim maliyet düzeltilmesinde daha fazla oranda etkili olmasıdır. Ayrıca projede yer alacak birimlerde üst segment ve yüksek kalite malzemelerin kullanılacak olması standart maliyetlerin üzerinde bir maliyet kalemi oluşturacaktır.

### Yapı Birim Maliyeti Takdiri

#### 20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete

#### Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri

Yapı Sınıfı	4A	5B
Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	₺15.300	₺22.250

#### Değerleme Tarihine Göre (31.12.2024) Güncelleme

12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	60,45%	
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	46,35%	
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	53,40%	
Eylül-Aralık için Kalan Ay Oranı (10/12)	0,833	
Yapı Birim Maliyeti Değişimi %	44,50%	
Proje Pozitif Şerefiye	20,00%	20,00%
Yapı Birim Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	₺26.530	₺38.582
<b>Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>₺26.500</b>	<b>₺38.500</b>

Diğer taraftan önemli bir belirleyici unsur olarak, piyasada yüklenici/geliştirici konumunda bulunan inşaat firmalarıyla yapılan görüşmelerde, proje büyüklüğü, kapsamı, niteliği, sosyal ve ortak alanların varlığı, malzeme kalitesi gibi değerlemeye konu projeye benzer şekilde anlatımla yaklaşık maliyet bilgisi edinilmiştir. Proje özelinde edinilen otel projelerinde güncel piyasa yapı birim maliyetlerinin yaklaşık olarak asgari 1000-1200 \$/m<sup>2</sup> den başladığı belirtilmiştir. Bu kalemler birçok farklı ve majör etkene göre 1-2 kat ve üzeri birim maliyetlere kadar çıkabildiği gözlemlenmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar ve kabuller neticesinde yapı birim maliyeti ortalama **38.500, TL/m<sup>2</sup>** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde ruhsatları alınmış toplam 8.850 m<sup>2</sup> otopark alanı alt grup dikkate alınarak belirlenmiştir. Maliyet belirlemede projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.

Standart bir yapı için yaklaşık olarak çıkarılan maliyet kalemleri aşağıda gösterilmiştir. Bu kalemler ve toplam maliyet içerisindeki ağırlıkları ise yine ortalama şekilde oransal olarak belirtilmiştir. Hazırlanan bu tablo rapora konu projeye ait olmayıp benzer nitelikte bir yapı için piyasada oluşan yaklaşık maliyet kalem ve oranlarını içermektedir. Projenin lokasyonu, topoğrafyası, kullanılan malzemelerin özellikleri ve kalitesi, parsel büyüklüğü, mimari yaklaşım gibi faktörler oranlarda değişiklik yaratabilir.

**Genel İnşaat Maliyeti Kalemleri ve Toplam Maliyet Ağırlıkları**

<b>1-Kaba İnşaat Maliyeti</b>	<b>Maliyet Ağırlığı (% Aralık)</b>	
Projelendirme	1,5	2,0
Şantiye Kurulumu	1,5	2,0
Hafriyat	0,5	1,0
İş Makineleri	1,5	2,0
Beton Demir	20,0	25,0
Su Yalıtımı ve Drenaj	1,0	1,5
Duvar	3,5	4,0
Çatı	6,0	7,0
<b>Kaba İşler Toplam</b>	<b>35,5</b>	<b>44,5</b>
<b>Ortalama:</b>	<b>40</b>	

<b>2-İnce İnşaat Maliyeti</b>	<b>Maliyet Ağırlığı (% Aralık)</b>	
Dış Cephe	5,0	7,0
Isıtma ve Soğutma	3,0	4,0
Şap	1,0	1,5
Seramik	3,0	3,5
Mermer	2,5	3,0
Elektrik	1,0	1,5
Sıva ve Boya	3,5	4,5
Alçıpan	2,0	3,0
Pencere	4,5	6,0
Parke	3,0	4,0
Kapılar	4,5	5,5
Ahşap İşleri ve Dolap	4,0	4,5
Ankastre	1,0	2,0
Ortak Alanlar ve Havalandırma	0,5	1,0
Balkon ve Korkuluk	1,0	1,5
Peyzaj	3,0	5,0
<b>İnce İşler Toplam</b>	<b>42,5</b>	<b>57,5</b>
<b>Ortalama:</b>	<b>50</b>	

<b>3-Diğer Maliyetler</b>	<b>Maliyet Ağırlığı (% Aralık)</b>	
Proje süresince Düzenli Aylık Giderler	8,0	9,0
Kamu Resmi Ödemeleri (Haç, Abonelik, Denetim)	1,0	2,0
	<b>9,0</b>	<b>11,0</b>
<b>Ortalama:</b>	<b>10</b>	

**Genel Toplam: 100**

Bu veriler dikkate alınarak parsel üzerine planlanan yapının maliyet değeri aşağıda belirtilmiştir.

Yapı	İnşaat Alanı(m2)	Birim Maliyet (TL/m2)	Değer ( TL )
Otel Alanları	46.248,00	₺38.500,00	1.780.548.000,00 ₺
Ortak Alan	8.857,00	₺26.500,00	234.710.500,00 ₺
<b>Toplam Değer:</b>			<b>2.015.258.500,00 ₺</b>

**Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Parsel üzerinde herhangi bir yapı olmaması sebebiyle değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır. Gelir yönteminde kullanılmak üzere bu maliyet hesaplaması yapılmıştır.

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Aşağıda kullanılan bilgiler; yapılacak otelin gelir getirmeye başlaması ile oluşabilecek varsayımlar dikkate alınarak hesaplanmıştır. Gelir yaklaşımı altında yapılan analiz ve kabuller, üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri başlıklı alt maddesi altında detaylı şekilde sunulmuştur.

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

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

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

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

Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %30, 5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %34, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise %43 bandındadır.

10 yıllık devlet tahvillerinin geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları doğrultusunda uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Değerlemeye konu taşınmazın projelendirme, imalat, tamamlanma ve gelir süreçlerinin uzun dönem dikkate alınarak 15-18 yıl aralığında olacağı kabul edilmiştir. Bu sebeplerden ötürü risksiz getiri oranı olarak 10 yıllık devlet tahvillerinin getiri oranı olan %30 alınması uygun görülmüştür.

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

Böylelikle indirgeme oranı ilk yıl için %35 olarak hesaplamaya dahil edilmiştir. Ülke ekonomisinde gelecek dönemler için beklenen iyileşmeler doğrultusunda bu oran kademeli olarak düşürülmüş kalan yıllar için %25 olarak sabit alınmıştır.

#### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

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

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, takdir edilmemiştir.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %50-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%50 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.



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

Söz konusu parsel üzerinde yatırımı amaçlanan otele ait mimari proje ve ruhsat bulunmaktadır ancak proje inşaatına raporun ilgili kısımlarında belirtilen sebeplerden ötürü yerinde henüz başlanmamıştır. Projenin tamamlanması sürecinde gerekli maliyetler ve faaliyet gelir-gideri ile ilgili hesaplamada kullanılan veriler, kabul ve varsayımlar aşağıda detaylandırılmıştır.

Hazırlanan İNA tablosu projenin genel hesaplamalarını içerirken diğer yandan İş GYO ile yapılacak sözleşmeye göre belirlenen oranlardaki hesapları da içermektedir. Böylelikle sözleşmeden kaynaklanan hakkın net bugünkü değeri ile İş GYO payına düşen değer takdiri yapılmıştır.

- Değerleme konusu otelin projesine göre 242 oda içerdiği tespit edilmiştir ve oda sayısı İNA tablosunda bu şekilde alınmıştır.
- Projenin bulunduğu konum itibarıyla şehir oteli olduğundan faal gün sayısı tüm yıl hizmet veriyor olacağı göz önünde bulundurularak 365 gün olarak belirlenmiştir.
- Otel projesi için 3 yıl yatırım süreci tahmin edilmiş ve 3 yıl sonunda oluşabilecek faaliyet gelir-gideri hesaplanmıştır. Yatırım süresinden itibaren ise 15 yıllık projeksiyon süresi belirlenmiş ve nakit akışı sonlandırılmıştır. Bölge genelinde değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut ekonomik görünüm dahilinde ortalama yaklaşık %7,50 oranında bir kapitalizasyon gerçekleştiği gözlemlenmektedir. Bu sebeple de devam eden değer olarak %7,50 kapitalizasyon oranı dahilinde son yılın nakit akışları kapitale edilerek bir terminal değer hesaplanmış, oluşan net bugünkü değer toplamına eklenerek nihai değere ulaşılmıştır.
- İstanbul ili ve projenin bulunduğu konum dikkate alınarak hem bölge geneli hem de gerçekleşmiş veriler dikkate alınarak nakit akışında hesaplanan doluluk oranı otelin faaliyete geçtiği ilk yıl için %60 ile başlayarak her yıl +%5 artış sağlayacağı kabulüyle %85 olarak devam eden yıllar için hesaplanmıştır.
- Gecelik oda konaklama bedeli bölgede gerçekleşen yıllık ortalama gecelik oda fiyatları dikkate alınarak 2024 yılı için 5.500 TL/gece birim fiyat belirlenmiştir. 2025 yılı için bir önceki yıla göre %30, 2026 yılı için %25, 2027 ve devam eden yıllar için ise %20 artış sağlayacağı kabulüyle hesaplama yapılmıştır.
- Tesiste konaklama dışı gelir toplamının elde edilen toplam konaklama gelirine oranı, bölge geneli incelemeler, sektörden edinilen ortalama oranlar dikkate alınarak nakit akışında hesaplanan konaklama dışı gelir oranı ortalama ve sabit olacak şekilde toplam elde edilen konaklama gelirinin %40'ı olacak şekilde kabul edilmiştir. Bu gelirin içerisinde restoran, konferans salonu, otel hizmetleri, spa vb. hizmetler dikkate alınmıştır.
- Toplam gelirlerden tüm işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Hem sektör verileri hem de gerçekleşmiş veriler dikkate alındığında gider /gelir oranı ortalama %50 belirlenmiş ve sabit bırakılmıştır.
- Belirlenen işletme gideri oranı, toplam brüt gelir ile çarpılarak otel faaliyetinin sürdürülebilmesi için bir yıl içerisinde katlanacağı ortalama tüm giderlerin toplamına işaret etmektedir. Enerji, iletişim, gelir vergisi, yönetim ve lisans giderleri, personel, pazarlama ve reklam, komisyon, bakım-onarım, yenileme fonu, sigorta, mal ve hizmet alımı, danışmanlık-müşavirlik, lojistik, emlak vergisi, yasal kesintiler, ön görülemeyen giderler, vb.
- FF&E oranı yapılan incelemeler ve sektörel edinilen bilgiler çerçevesinde söz konusu proje yatırımının tamamlanmasının ardından 10.yıldan itibaren yıllık elde edilen cironun %5'i olacağı varsayımıyla hesaplamaya dahil edilerek bir yenileme, bakım kapsamında ayrıca gider olarak hesaplanmıştır. Diğer yandan toplam brüt gelirin %1'i oranında da yıllık oluşabilecek sabit giderler hesaplanmıştır.
- Proje yatırımı süresince otel inşaatının ilk yıl %20, 2.yıl %40, 3.yıl ise %40 oranda tamamlanacağı kabulüyle işlemler yapılmıştır.
- Proje yatırımı süresince hesaplanan birim maliyet değeri ise, 2024 yılı için raporun maliyet yaklaşımı bölümünde de gösterildiği üzere ağırlık ortalama olarak yaklaşık 35.000 TL/m<sup>2</sup> kabul edilmiş, devam eden 3 yıl süresince mevcut ekonomik göstergeler, inşaat maliyet endeksi gibi etkenler çerçevesinde sırayla %35, %30 ve %25 artış ile projenin tamamlanacağı kabul edilmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Yukarıdaki varsayımlarda sektör piyasa araştırmaları, sektör genel kabulleri dikkate alınmıştır.
- Sözleşmeden kaynaklanan hakkın İş GYO payına ait net bugünkü değer hesaplama detayları aşağıda belirtilmiştir ve tabloda da renklendirilerek ayrıca gösterilmiştir.

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

### İŞ GYO Sözleşmeye Dayalı Hak Değerlemesi

- İŞ GYO Hak değerlemesinde yapılan sözleşmesindeki aşasındaki ilgili maddeler dikkate alınarak hesaplama yapılmıştır.
- Buna göre yatırım maliyetinde, pazar yaklaşımıyla belirlenen arsa değerinin %45/55 oranında ilk harcama yapılarak, kalan harcamalar yine belirtilen %45 oranda katlanacağı dikkate alınarak gider hesabı yapılmıştır.  
Buna göre Arsa değeri: 735.000.000, TL x 0,45/0,55 = 601.363.636,36 -TL tutarı (değerleme tarihi itibarıyla) İŞ GYO tarafından karşılanacak harcama tutarını işaret etmektedir. İNA tablosunda 2025 yılı için oluşan proje maliyetinin tamamı ile 2026 yılında oluşan proje maliyetinin bir kısmı alınarak bulunduğu yıl dahilinde kendi içerisinde indirgenmiş ve bu maddede ulaşılan sonucu karşılamıştır.
- Gelir hesabı yine sözleşmede belirtilen %45 oranda İŞ GYO oranı dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Buna göre İŞ GYO'nun sözleşmeden kaynaklı haklarının net bugünkü değeri **283.340.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

İNA tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Proje/Ürün/Kuvvet Yıllar	0 2024	1 2025	2 2026	3 2027	4 2028	5 2029	6 2030	7 2031	8 2032	9 2033	10 2034	11 2035	12 2036	13 2037	14 2038	15 2039	16 2039	17 2039	18 2039
<b>Toplam Ode Sayısı</b>		242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242
<b>Faaliyet Sayısı</b>		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	366	365	365	365	365	365	366
<b>Dönem Oranı</b>		60,00%	70,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
<b>Gereklilik Ode Fiyatı</b>	65.500	610.725	649.938		612.370	615.444	617.761	620.425	625.488	627.012	631.063	635.723	641.081	647.244	654.310	662.480	671.852	682.629	695.024
<b>Konaklama Gelir Toplamı</b>		668.952.984	688.709.538	698.468.155	704.233.860	710.008.455	715.791.049	721.582.643	727.384.237	733.195.831	739.017.425	744.849.019	750.680.613	756.512.207	762.343.801	768.175.395	774.006.989	779.838.583	785.670.177
<b>Diğer Gelir Toplamı (Konaklama Geliri %34)</b>		227.581.194	235.688.815	243.796.436	251.904.057	260.011.678	268.119.299	276.226.920	284.334.541	292.442.162	300.549.783	308.657.404	316.765.025	324.872.646	332.980.267	341.087.888	349.195.509	357.303.130	365.410.751
<b>Toplam Brüt Gelir</b>		896.534.178	924.398.353	942.264.591	953.808.917	970.020.133	983.982.348	997.949.564	1.012.919.780	1.028.890.012	1.044.869.244	1.060.848.476	1.076.827.708	1.092.806.940	1.108.786.172	1.124.765.404	1.140.744.636	1.156.723.868	1.172.703.100
<b>İŞ GYO Gelir Oranı (%45)</b>		403.640.380	417.181.359	430.722.069	444.262.836	457.803.603	471.344.370	484.885.137	498.425.904	511.966.671	525.507.438	539.048.205	552.588.972	566.129.739	579.670.506	593.211.273	606.752.040	620.292.807	633.833.574
<b>İçleme Gelir Oranı (%)</b>		44,8%	44,8%	44,8%	44,8%	44,8%	44,8%	44,8%	44,8%	44,8%	44,8%	44,8%	44,8%	44,8%	44,8%	44,8%	44,8%	44,8%	44,8%
<b>Diğer Sabit Giderler</b>		85.575.342	85.575.342	85.575.342	85.575.342	85.575.342	85.575.342	85.575.342	85.575.342	85.575.342	85.575.342	85.575.342	85.575.342	85.575.342	85.575.342	85.575.342	85.575.342	85.575.342	85.575.342
<b>FF&amp;E Oranı</b>		20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
<b>Yenileme Maliyeti</b>		35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%
<b>Proje Tamamlama Oranı</b>		11,02%	22,04%	22,04%	22,04%	22,04%	22,04%	22,04%	22,04%	22,04%	22,04%	22,04%	22,04%	22,04%	22,04%	22,04%	22,04%	22,04%	22,04%
<b>Toplam Proje Alanı (m2)</b>	55.105																		
<b>Proje Alanı Oranı (%)</b>	835.000	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00
<b>Proje Alanı Oranı (%)</b>	835.000	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00	620.742.250,00
<b>Toplam Maliyet (TL)</b>		830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250
<b>İŞ GYO Gider (ARSA 45/45)</b>		830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250	830.742.250
<b>İŞ GYO Gider (YAP) (%45)</b>		436.800.682,50	436.800.682,50	436.800.682,50	436.800.682,50	436.800.682,50	436.800.682,50	436.800.682,50	436.800.682,50	436.800.682,50	436.800.682,50	436.800.682,50	436.800.682,50	436.800.682,50	436.800.682,50	436.800.682,50	436.800.682,50	436.800.682,50	436.800.682,50
<b>İŞ GYO TOPLAM GİDER</b>		1.261.542.932,50	1.261.542.932,50	1.261.542.932,50	1.261.542.932,50	1.261.542.932,50	1.261.542.932,50	1.261.542.932,50	1.261.542.932,50	1.261.542.932,50	1.261.542.932,50	1.261.542.932,50	1.261.542.932,50	1.261.542.932,50	1.261.542.932,50	1.261.542.932,50	1.261.542.932,50	1.261.542.932,50	1.261.542.932,50
<b>Net Nispet Akışı</b>		4820.025.682,50	4820.025.682,50	4820.025.682,50	4820.025.682,50	4820.025.682,50	4820.025.682,50	4820.025.682,50	4820.025.682,50	4820.025.682,50	4820.025.682,50	4820.025.682,50	4820.025.682,50	4820.025.682,50	4820.025.682,50	4820.025.682,50	4820.025.682,50	4820.025.682,50	4820.025.682,50
<b>İndirgenmiş Nispet Akışı</b>		3300,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%	33,00%
<b>İHA Net Bütçesiz Değer Toplamı</b>		3.151.142.796	3.151.142.796	3.151.142.796	3.151.142.796	3.151.142.796	3.151.142.796	3.151.142.796	3.151.142.796	3.151.142.796	3.151.142.796	3.151.142.796	3.151.142.796	3.151.142.796	3.151.142.796	3.151.142.796	3.151.142.796	3.151.142.796	3.151.142.796
<b>İndirgenmiş Nispet Akışı (İŞ GYO)</b>		35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%
<b>İndirgenmiş Nispet Akışı (İŞ GYO)</b>		4385.735.000	4385.735.000	4385.735.000	4385.735.000	4385.735.000	4385.735.000	4385.735.000	4385.735.000	4385.735.000	4385.735.000	4385.735.000	4385.735.000	4385.735.000	4385.735.000	4385.735.000	4385.735.000	4385.735.000	4385.735.000
<b>İHA Net Bütçesiz Değer Toplamı (İŞ GYO)</b>		4.385.735.000	4.385.735.000	4.385.735.000	4.385.735.000	4.385.735.000	4.385.735.000	4.385.735.000	4.385.735.000	4.385.735.000	4.385.735.000	4.385.735.000	4.385.735.000	4.385.735.000	4.385.735.000	4.385.735.000	4.385.735.000	4.385.735.000	4.385.735.000
<b>Kapitalizasyon Oranı</b>	7,50%																		
<b>Devran Edim Değeri</b>	1.038.488.933																		
<b>Kapitalizasyon Oranı</b>	7,50%																		
<b>Devran Edim Değeri</b>	446.320.006																		
<b>NBD Proje Toplam Değeri (TL)</b>		<b>6.136.865.865.734,18</b>																	
<b>NBD İŞ GYO Toplam Değeri (TL)</b>		<b>6.283.339.392,23</b>																	

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

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

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında hazırlanan avan projeye göre yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

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

Söz konusu taşınmaz arsa vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

## **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

Taşınmazın niteliğinin arsa olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme aşamasında pazar yaklaşımı başlığı altında bölgedeki emsal taşınmazlar incelenmiştir. Söz konusu emsaller üzerinden gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılarak rapora konu taşınmaza değer takdirinde bulunulmuştur.

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

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

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

Söz konusu taşınmaz arsa vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan yapının inşa sürecinin durdurulduğu öğrenilmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan proje için 29.09.2017 tarihli yeni yapı ruhsatı, 25.06.2018 ve 11.01.2022 tarihlerinde isim değişikliği ruhsatları alınmıştır.

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

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel ile ilgili İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile arsa maliki arasında 'Satış Vaadi Sözleşmesi' imzalanmıştır. Parsel üzerinde otel ve otopark projesi planlanmış, yapı ruhsatları alınmıştır. Söz konusu projenin hafriyat çalışmaları aşamasında parsel üzerinde tarihi eser kalıntılarının bulunması ile birlikte inşa süreci durdurulmuştur. İlgili kurumların parsel üzerinde kontrollü kazı çalışmaları devam etmektedir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz arsa niteliklidir. Parsel ile ilgili İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile arsa maliki arasında ‘Satış Vaadi Sözleşmesi’ imzalanmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 26. maddesinin ilk fıkrasında; “Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.” hükmü yer almaktadır. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile arsa maliki arasında imzalanan ‘Satış Vaadi Sözleşmesi’ tapuya şerh edilmiştir. Taşınmazın mevcut haliyle arsa niteliğinde sözleşmeden kaynaklanan **“gayrimenkule dayalı hak”** olarak ortaklık portföyüne dahil edilmesinde bir sakınca bulunmadığına kanaat getirilmiştir.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 Ada 4 Parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkulün piyasa değer tespitini içeren SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazın kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle sözleşmeden kaynaklanan hakkın değeri; Nakit Akımı ile hesaplanan ve elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla İş GYO'nun sözleşmeden kaynaklanan haklarının net bugünkü değeri şu şekildedir;

Rakamla; **283.340.000,00-TL** ve Yazıyla **İkiyüzseksenüçmilyonüçyüzkırkbın Türk Lirası'dır.**

*KDV Dahil (%10) Değeri: 311.674.000,00 TL'dir.*

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 35,2868 TL'dir.*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Burak Barış Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla 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 ilgilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

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

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Durumu Belgeleri ve Plan Notları

Δ İsim Değişikliği Ruhsatları

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri