



İŞ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

1421 Ada, 4 No'lu Parsel (Otel Projesi)
Kadıköy / İSTANBUL
2019/İŞGYO/004

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 01 Kasım 2019 tarih ve 004 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 27 Aralık 2019
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2019
Raporlama Süresi	: 2 iş günü
Rapor No	: 2019/İŞGYO/004
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Acıbadem Mahallesi, Meydan Sokak, No: 1, (1421 Ada, 4 No'lu Parsel) Kadıköy / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 ada, 8.292,72 m ² yüzölçümlü arsa vasfındaki 4 no'lu parsel
Sahibi	: Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
Mevcut Kullanım	: Parsel boş durumda olup, üzerinde inşa edilecek proje hafriyat çalışması aşamasındadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "Turizm Tesis Alanı", Plan notları: "İnşaat Nizamı: ayrık nizam, TAKS: 0,40 ve KAKS: 1,75"
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Üzerinde turizm tesisi (otel) projesi geliştirilmesi

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞER (KDV HARİÇ)

PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ	96.210.000,-TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNİN PAZAR DEĞERİ	43.294.500,-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	285.995.000,-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	128.698.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	6
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	6
4.2.2.	KADASTRO İNCELEMESİ	6
4.2.3.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	7
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	8
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	10
4.3.3.	İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.4.2.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.4.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	12
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	12
5.2.	PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ	13
5.3.	PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER	13
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	16
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	17
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	17
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	21
6.3.	PİYASA ARAŞTIRMASI	22
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	30
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	30
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	30
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	33
8. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ TESPİTİ.....	33
8.1.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	33
9. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ TESPİTİ ..	35
9.1.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	35
10. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	37
10.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	37
11. BÖLÜM	SONUÇ	38

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Acıbadem Mahallesi, Meydan Sokak, No: 1, (1421 Ada, 4 No'lu Parsel) Kadıköy / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 01 Kasım 2019 tarih ve 004 kayıt no'lu
DEĞERLEME TARİHİ	: 27 Aralık 2019
RAPORUN TARİHİ	: 31 Aralık 2019
RAPORUN NUMARASI	: 2019/İŞGYO/004
RAPORUN KONUSU/AMACI	: Bu rapor; yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Levent Mahallesi, Meltem Sokak, İş Kuleleri, Kule 2, Kat: 10 - 11, Beşiktaş/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (850) 724 23 50
FAKS NO	: +90 (212) 325 23 80
TESCİL TARİHİ	: 06 Ağustos 1999
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 958.750.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 2.000.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 402908
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor; müşterinin talebine istinaden; projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumunda pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Kadıköy
MAHALLESİ	: İbrahimağa
PAFTA NO	: 296
ADA NO	: 1421
PARSEL NO	: 4
NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 8.292,72 m ²
YEVMIYE NO	: 35415
CİLT NO	: 16
SAYFA NO	: 1764
TAPU TARİHİ	: 04.11.2016

Not: Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. mülkiyetindeki İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi sınırlarındaki 1421 ada 4 no'lu parsel, Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile İş GYO A.Ş. arasında imzalanan, proje tamamlandığında İş GYO A.Ş. portföyüne %45'i alınmak üzere 21.11.2016 tarihli sözleşme bulunmaktadır. Rapor ekinde sözleşme örneği sunulmuştur.

4.2. TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

19.12.2019 tarih ve saat 16:12 itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre, taşınmaz üzerinde aşağıdaki not bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- Bu taşınmaz 465384 sicil numarası ile kayıtlı Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'ne ayni sermaye olarak konulmuştur. 20.10.2016 tarih ve 55134 sayı ile. (26.10.2016 tarih ve 34293 yevmiye no ile)
- Türkiye İş Bankası A.Ş. mensupları munzam sandık vakfına yapı değişikliği ve ayni sermaye konulmasına dair şerh bulunmaktadır. (01.01.1900 tarih)
- 1.Derece Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (21.09.2018 tarih ve 32265 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- 45/100 hissesini satış vaadi vardı. Vaad bedeli: 39.879.630,-TL (İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi) (13.12.2016 tarih ve 40605 yevmiye no ile)

4.2.2. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazın kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Kadıköy Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.2.3. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Beyanlar bölümünde bulunan "1.Derece Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır." şerhi açıklaması aşağıdaki gibidir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı kararına göre;

"İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 ada 4 parselle ilişkin hafriyat sırasında açığa çıkan tarihi kalıntıların 2863 sayılı yasanın 6. maddesi kapsamında korunması gerekli kültür varlığı olarak tesciline, koruma grubunun I (bir) olarak belirlenmesine, İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü'nün 16.08.2018 tarihli ve 686195 yazısı eki raporu doğrultusunda gerekli görülen yerlerde kazı çalışmalarının devam ettirilmesine, kazı sonucu raporunun kurulumuza sunulmasına, kalıntıların yayılım alanının anlaşılabilmesi için gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve parsel sınırından şev analizine göre uygun mesafe bırakmak kaydı ile ilgili müze denetiminde kalıntı kotuna kadar zemin hafriyatının yapılmasına, sonucunda hazırlanacak müze raporu sunulduktan sonra iksa (kazık ve ankraj) işlerine ilişkin talebin Kurulumuzca değerlendirilebileceğine, bu aşamada herhangi bir inşaa ve fiziki müdahalede bulunulmamasına, kalıntıları koruyacak gerekli güvenlik tedbirlerinin alınmasına karar verilmiştir."

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 31.01.2019 tarih ve 5975 sayılı kararına göre;

"İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parselle ilişkin ilgisinin 29.01.2019 tarihli başvuru ekinde yer alan krokide gösterilen, parselin otopark olarak kullanılan komşu parsel cephesi ile Dinlenç Caddesi ve Onur Sokak cephelerinde, can ve mal emniyeti ve kazı güvenliğini sağlamak amacıyla püskürtme beton ve zemin çivili iksa yapılarak, ilgili müze denetiminde kazı çalışmalarının tamamlanması ve kazı sonuç raporunun Kurulumuza iletilmesine karar verildi."

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan tüm beyanlar ve şerhlerin kısıtlayıcı özelliği olmayıp, taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Ancak yeni yapılacak proje için alınan yapı ruhsatı mevcuttur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

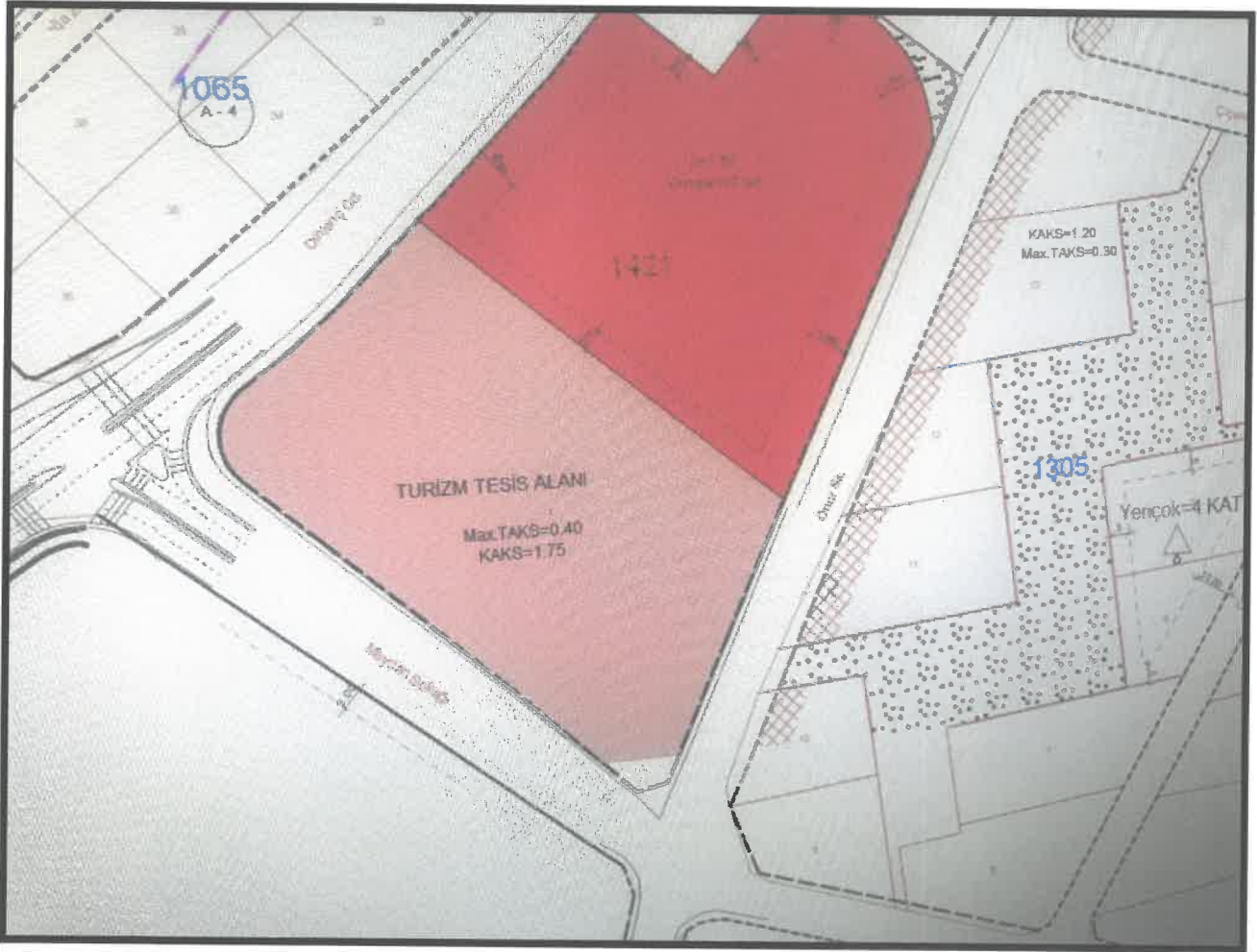
4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Kadıköy Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nden temin edilen 24.10.2019 tarihli 85812958-622.03-E.397981 sayılı İmar Durumu yazısına göre; rapora konu 1421 ada, 4 no'lu parselin 15.10.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 13.12.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Turizm Tesis Alanı" içerisinde kalmaktadır.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **İnşaat nizamı:** Ayrık nizam
- **TAKS:** 0,40
- **KAKS:** 1,75



Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müştemilat) bu alana katılmaz.

Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

13.12.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kadıköy (İstanbul) 1.Bölge İbrahimağa Mahallesi, 296 Pafta, 1421 Ada, 4 Parsele Ait Uygulama İmar Planı Plan Notları:

- 1) Kadıköy İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parsel Turizm Tesis Alanıdır.
- 2) Turizm Tesis Alanında yapılanma koşulları ,max TAKS: 0.40, KAKS: 1.75'dir.

- 3) Doğal zemin üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz.
 - 4) Turizm Tesis Alanı, Toplu Taşıma Alanı ve Park Et Devam Et Alanı dışında iskan edilemez.
 - 5) Bağımsız bölüm olarak Konut ve Ticaret birimleri yer alamaz.
 - 6) Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla iskan edilen 1.bodrum kat emsale dahil değildir.
 - 7) 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.
 - 8) 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.
 - 9) Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün uygun görüşü olmadan avan proje onayı yapılamaz.
 - 10) Avan proje İBB tarafından onaylanacaktır.
 - 11) 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.
 - 12) 23.12.2011 onanlı Kadıköy ve Üsküdar İlçesi kesişimine ait;
 - 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.
- 13) Kadıköy-Kartal Metro hattına ilişkin Raylı Sistemler Müdürlüğü, Marmaray Projesine ilişkin Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü (DLH) kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
 - 14) Kamuya terk edilmesi gereken alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
 - 15) İstanbul Otopark Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
 - 16) Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
 - 17) Zeminin sondaja dayalı etütlerinden çıkacak sonuçlara kesinlikle uyulacaktır.
 - 18) Bu planda belirtilmeyen hususlarda Mer'i İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
 - 19) 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.
 - 20) 31.07.2013 gün ve 24272852-310.01.04.01.422781 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüşüne uyulacaktır.

4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu taşınmaza ait arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Parsel üzerinde inşa edilmesi için planlanan proje için düzenlenmiş 28.09.2017 tarih ve 2017/91640 sayılı mimari proje bulunmaktadır. Mimari projesine göre binanın katlara göre ortak alan, emsale esas alan ve toplam inşaat alanı dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KAT DI	ORTAK ALAN (M ²)	EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI (M ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)
6. Bodrum Kat	6.054,40	-	6.054,40
5. Bodrum Kat	6.054,40	-	6.054,40
4. Bodrum Kat	6.054,40	-	6.054,40
3. Bodrum Kat	2.456,00	-	2.456,00
2. Bodrum Kat	6.054,40	-	6.054,40
1. Bodrum Kat	3.185,60	-	3.185,60
Zemin Kat	817,69	674,51	1.492,20
1. Normal Kat	1.412,88	1.421,52	2.834,40
2. Normal Kat	914,64	1.234,66	2.149,30
3. Normal Kat (Tesisat)	1.282,00	-	1.282,00
4. Normal Kat	379,21	721,99	1.101,20
5. Normal Kat	362,08	721,62	1.083,70
6. Normal Kat	356,45	706,65	1.063,10
7. Normal Kat	371,78	685,62	1.057,40
8. Normal Kat	357,62	682,78	1.040,40
9. Normal Kat	339,12	681,28	1.020,40
10. Normal Kat	351,37	650,43	1.001,80
11. Normal Kat	352,41	641,59	994,00
12. Normal Kat	334,96	639,04	974,00
13. Normal Kat	358,11	603,49	961,60
14. Normal Kat	348,98	594,52	943,50
15. Normal Kat	324,11	598,69	922,80
16. Normal Kat	343,19	559,36	902,55
17. Normal Kat	338,80	549,00	887,80
18. Normal Kat	323,90	543,80	867,70
19. Normal Kat	341,44	506,21	847,65
20. Normal Kat	319,43	508,22	827,65
21. Normal Kat	323,69	494,96	818,65
Çatı Katı	171,18	-	171,18
TOPLAM	40.684,24	14.419,94	55.104,18

- Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan binaya ait ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir.

ADA/PARSEL NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	ORTAK ALAN DAHİL TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	BAĞ. BÖL. SAYISI	YAPI SINIFI
1421/4	29.09.2017	000736-17	55.105	3	V-B

- Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim işleri Güneşli Mahallesi, Kirazlı Caddesi, No: 5, Daire: 6, Bağcılar/İSTANBUL adresindeki Yeni Sistem Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

4.3.3. İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gerçekleştirilmekte olan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu belirlenmiştir.

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz. Ancak yukarıda belirtilen diğer hususlarda dikkate alınarak ilgili Koruma Kurulunun kararından sonra raporun revize edilmesi önerilmektedir.

4.4. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.2. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için daha önce hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Acıbadem Mahallesi, Meydan Sokak üzerinde 1 kapı no'lu yerde (1421 ada, 4 no'lu parsel) konumlu henüz inşaatı başlanmamış otel projesidir.

Parsel boş durumda olup, üzerinde inşa edilecek proje hafriyat çalışması aşamasındadır.

Taşınmaza ulaşım; D100 (E-5) Karayolu üzerinden Göztepe köprüsünü devam ederek Kadıköy istikametine devam edilir, Koşuyolu Kavşağı'ndan ayrılarak Kadıköy yönü tabelasını takip ederek Dinlenç Caddesi'ne girilir, devamında caddeyi kesen Meydan Sokak'a girilmek suretiyle taşınmaza ulaşım sağlanmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yoğunluklu olarak ticari ağırlıklı yapılar mevcuttur. Bölgenin altyapısı tam olup, ulaşım imkanları oldukça gelişmiş ve alternatiflidir. Taşınmaza toplu taşıma araçları olarak belediye otobüsleri, minibüs, metro, Marmaray ve ayrıca özel araçlarla kolaylıkla ulaşım sağlanmaktadır.

Taşınmaz konum itibarıyla Üsküdar ve Kadıköy ilçe merkezlerinin bağlantısında yer almakta olup, bir çok noktaya ulaşım bu güzergah üzerinden sağlanmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda Ayrılıkçeşme Metro ve Marmaray İstasyonu, Tepe Nautilus AVM, Doğu Üniversitesi, GATA, Haydarpaşa Numune Hastanesi, Kadıköy şehir hatları İskelesi, Söğütluçeşme Metrobüs istasyonu, Double Tree By Hilton Hoteli, Oton Elysium Elit Koşuyolu projeleri bulunmaktadır.

Taşınmaz; yaklaşık olarak D100 (E-5) Karayolu'na 400 m., Ayrılıkçeşme Marmaray İstasyonu'na 250 m., Kadıköy İskelesi'ne 1,10 km., Söğütluçeşme Metrobüs İstasyonu'na 1 km., Boğaziçi Köprüsü'ne 8 km. mesafede yer almaktadır.

Bölge, Kadıköy Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu parselin yüzölçümü **8.292,72 m²**'dir.
- Paralelkenara benzer bir geometrik yapıya sahiptir.
- Parselde halihazırda Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun aldığı karara istinaden yapılaşmayı halihazırda engelleyici bir unsur bulunmakla beraber hafriyatın kalıntı otuna kadar alınmasına izin verilmiştir.
- Parsel, kuzey-doğuda 3 no'lu parsel ile yaklaşık 104 m., kuzey-batıda Dinlenç Caddesi'ne yaklaşık 79 m., güney-batıda Meydan Sokak'a yaklaşık 128 m., güney-doğuda Onur Sokak'a yaklaşık 78 m. cephelidir.
- Düz bir topografik yapıdadır.
- Sınırları sac panel ile çevrilidir.
- Bölgede altyapı tamdır.

5.3. PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Proje; 1421 ada, 4 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilmektedir.
- Proje Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti ile İş GYO A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir. İki taraf arasında 21.11.2016 tarihinde yapılan sözleşmeye göre Tecim mülkiyetinde bulunan rapora konu taşınmazın % 45 hissesini İş GYO A.Ş.'ne satış vaadinde bulunmak, İş GYO ise satış vaadini kabul ederek müşterek malikler taşınmaz üzerinde hisseleri oranında gerçekleştirilecek ortak proje ile ilgili olarak mutabık kalmışlardır.
- Proje bünyesindeki 1421 ada, 4 no'lu parsel üzerinde 46.248 m² inşaat alanlı 1 adet otel ile 8.857 m² alanlı 2 adet garaj binası olmak üzere 3 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Parselde halihazırda Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun aldığı karara istinaden yapılaşmayı halihazırda engelleyici bir unsur bulunmakla beraber hafriyatın kalıntı otuna kadar alınmasına izin verilmiş ve halihazırda hafriyat işlerinin durduğu görülmüştür.
- Proje için yasal izinler (onaylı mimari proje, yapı ruhsatı) alınmış, kazı çalışmalarına başlandığı ve hafriyatın kısmen alındığı görülmüş genel inşaat seviyesi % 2 mertebesinde.
- 1421 ada 4 parsel üzerindeki projeye ait yapı ruhsatına göre binanın genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/PARSEL NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	ORTAK ALAN DAHİL TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	BAĞ. BÖL. SAYISI	YAPI SINIFI
1421/4	29.09.2017	000736-17	55.105	3	V-B

- Proje bünyesindeki bloğun toplam inşaat alanı ve toplan ünite alanlarının dağılım tablosu aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	OTEL ALANI (M ²)	GARAJ BİNALARI (M ²)
55.105	46.248	8.857

- Proje 4 yıldızlı otel olarak planlanmış olup, binanın 6. Bodrum katının tamamı ile zemin ve normal katlar otel kullanımında olup, otel odaları 4. normal kattan itibaren başlamış olup, toplamda 241 oda bulunacaktır.
- Projede kat kullanım alanlarının dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KAT DI	KULLANIM ALANLARI
6. Bodrum Kat	Otele ait otopark, yangın pompa odası, ortak alanlar, jeneratör, su deposu, pompa odası, yangın su deposu
5. Bodrum Kat	Otele ve İ.B.B.'ne ait otopark alanları, depolar ve sığınak
4. Bodrum Kat	İ.B.B. Ait otopark, tören salonu, teknik alan, personel kullanım alanları, depolar
3. Bodrum Kat	İ.B.B. Ait otopark alanı ve galeri boşluğu
2. Bodrum Kat	İ.B.B. Ait otopark, sığınak, teknik alan, personel kullanım alanları, depolar
1. Bodrum Kat	İ.B.B. Otopark girişi, lobi, resepsiyon, otele ait dükkanlar, ve restaurant, yönetim ofisi
Zemin Kat	lobi, enerji merkezi, otele ait dükkan, idari birimler
1. Normal Kat	Spa ve fitness, çocuk oyun alanları, kapalı havuz, otele ait satış birimi ve teras
2. Normal Kat	otele ait bar, yeme içme alanları, çocuk oyun alanı, kat bahçesi ve teras
3. Normal Kat (Tesisat)	Tesisat katı
4. Normal Kat	16 adet oda, hizmetli alanları ve kat bahçesi
5. Normal Kat	16 adet oda, hizmetli alanları ve kat bahçesi
6. Normal Kat	15 adet oda, hizmetli alanları ve kat bahçesi
7. Normal Kat	15 adet oda, hizmetli alanları ve kat bahçesi
8. Normal Kat	15 adet oda, hizmetli alanları ve kat bahçesi
9. Normal Kat	15 adet oda, hizmetli alanları ve kat bahçesi
10. Normal Kat	14 adet oda, hizmetli alanları ve kat bahçesi
11. Normal Kat	14 adet oda, hizmetli alanları ve kat bahçesi
12. Normal Kat	14 adet oda, hizmetli alanları ve kat bahçesi
13. Normal Kat	13 adet oda, hizmetli alanları ve kat bahçesi
14. Normal Kat	13 adet oda, hizmetli alanları ve kat bahçesi
15. Normal Kat	13 adet oda, hizmetli alanları ve kat bahçesi
16. Normal Kat	12 adet oda, hizmetli alanları ve kat bahçesi
17. Normal Kat	12 adet oda, hizmetli alanları ve kat bahçesi
18. Normal Kat	12 adet oda, hizmetli alanları ve kat bahçesi
19. Normal Kat	11 adet oda, hizmetli alanları ve kat bahçesi
20. Normal Kat	11 adet oda, hizmetli alanları ve kat bahçesi
21. Normal Kat	11 adet oda, hizmetli alanları ve kat bahçesi
Çatı Katı	Çatı terası, teknik alanlar

- Proje bünyesinde otel ve garaj olan kısımların kat bazında alanlarının dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KAT DI	GARAJ ALANI (M ²)	OTEL ALANI (M ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)
6. Bodrum Kat	-	6.054,40	6.054,40
5. Bodrum Kat	2.179,48	3.874,92	6.054,40
4. Bodrum Kat	2.179,48	3.874,92	6.054,40
3. Bodrum Kat	2.179,48	276,52	2.456,00
2. Bodrum Kat	2.179,48	3.874,92	6.054,40
1. Bodrum Kat	139,00	3.046,60	3.185,60
Zemin Kat	-	1.492,20	1.492,20
1. Normal Kat	-	2.834,40	2.834,40
2. Normal Kat	-	2.149,30	2.149,30
3. Normal Kat (Tesisat)	-	1.282,00	1.282,00
4. Normal Kat	-	1.101,20	1.101,20
5. Normal Kat	-	1.083,70	1.083,70
6. Normal Kat	-	1.063,10	1.063,10
7. Normal Kat	-	1.057,40	1.057,40
8. Normal Kat	-	1.040,40	1.040,40
9. Normal Kat	-	1.020,40	1.020,40
10. Normal Kat	-	1.001,80	1.001,80
11. Normal Kat	-	994,00	994,00
12. Normal Kat	-	974,00	974,00
13. Normal Kat	-	961,60	961,60
14. Normal Kat	-	943,50	943,50
15. Normal Kat	-	922,80	922,80
16. Normal Kat	-	902,55	902,55
17. Normal Kat	-	887,80	887,80
18. Normal Kat	-	867,70	867,70
19. Normal Kat	-	847,65	847,65
20. Normal Kat	-	827,65	827,65
21. Normal Kat	-	818,65	818,65
Çatı Katı	-	171,18	171,18
TOPLAM	8.856,92	46.247,26	55.104,18

- Proje bünyesindeki henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Bağımsız bölümlerin kat dağılım tablosu aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ		
BAĞ. BÖL. NO	KAT ADI	NİTELİK
1	1. ve 2. bodrum katlar	Toplu Taşıma Alanı
2	1., 2., 3., 4. ve 5. bodrum katlar	Otopark Alanı
3	6. bodrum, zemin ve 21. normal katlar	Otel

- Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda (tadilat ruhsatı, tadilat projesi alınması durumdan) bu raporda gelir indirgeme yöntemi ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.
- Söz konusu yere ait V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.09.2018 tarih, 5663 sayılı kararında "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 ada 4 parsel ile ilişkin hafriyat sırasında açığa çıkan tarihi kalıntıların 2863 sayılı yasanın 6. maddesi kapsamında korunması gerekli kültür varlığı olarak tesciline, koruma grubunun I (bir) olarak belirlenmesine, İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü'nün 16.08.2018 tarihli ve 686195 yazısı eki raporu doğrultusunda gerekli görülen yerlerde kazı çalışmalarının devam ettirilmesine, kazı sonucu raporunun kurulumuza sunulmasına, kalıntıların yayılım alanının anlaşılabilmesi için gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve parsel sınırından şev analizine göre uygun mesafe bırakmak kaydı ile ilgili müze denetiminde kalıntı kotuna kadar zemin hafriyatının yapılmasına, sonucunda hazırlanacak müze raporu sunulduktan sonra iksa (kazık ve ankraj) işlerine ilişkin talebin Kurulumuzca değerlendirilebileceğine, bu aşamada herhangi bir inşaa ve fiziki müdahalede bulunulmamasına, kalıntıları koruyacak gerekli güvenlik tedbirlerinin alınmasına karar verilmiştir." karar verildiği belirtilmiştir.
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 31.01.2019 tarih ve 5975 sayılı kararında; "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parsel ile ilişkin ilgilisinin 29.01.2019 tarihli başvuru ekinde yer alan krokide gösterilen, parselin otopark olarak kullanılan komşu parsel cephesi ile Dinlenç Caddesi ve Onur Sokak cephelerinde, can ve mal emniyeti ve kazı güvenliğini sağlamak amacıyla püskürtme beton ve zemin çivili iksa yapılarak, ilgili müze denetiminde kazı çalışmalarının tamamlanması ve kazı sonuç raporunun Kurulumuza iletilmesine karar verildi." Karar verildiği belirtilmiştir.
- Bu kararlar neticesinde iksa işlerinin kalıntı kotuna kadar yapıldığı ve ilgili Kurula bilirkişi raporu gönderilmek üzere hazırlıkların yapıldığı öğrenilmiştir. Ancak henüz Kurul kararının ne yönde çıkacağı belirsiz olmasından dolayı karar sonrası raporun revize edilmesi önerilmektedir.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "**üzerinde turizm tesisi (otel) projesi geliştirilmesi**" olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

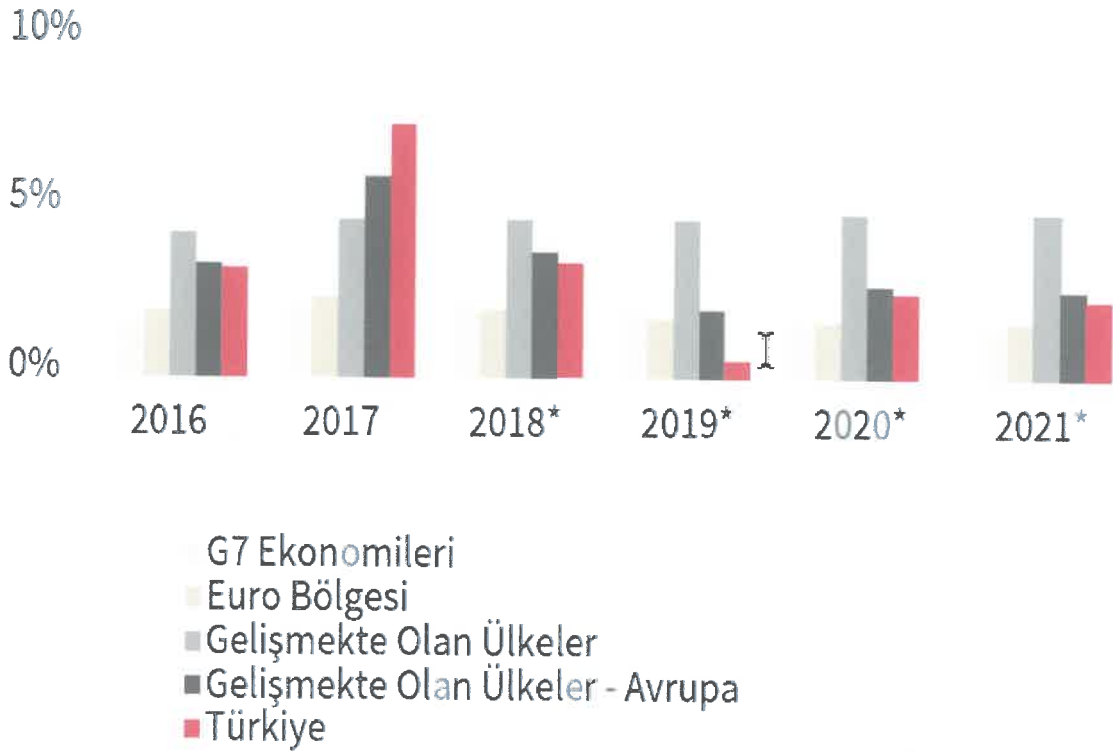
Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetlerdeki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

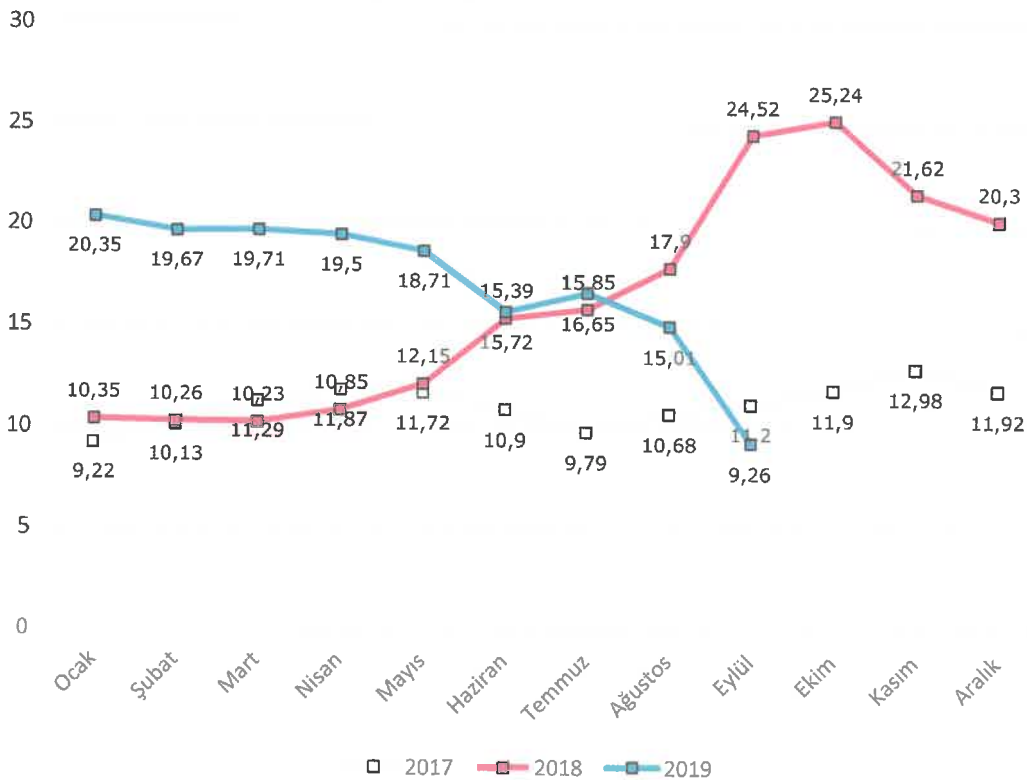
2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018’deki GSYH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye’nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı’nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.



* Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL

6.1.2. ENFLASYON

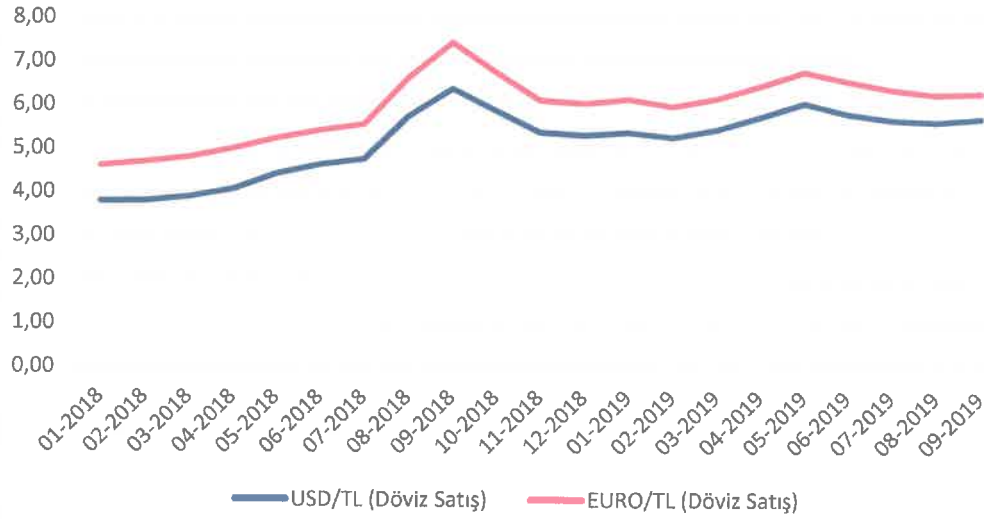
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2019 Ağustos ayında %15,61 olan enflasyon oranı 2019 Eylül ayında %9,26 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK - Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

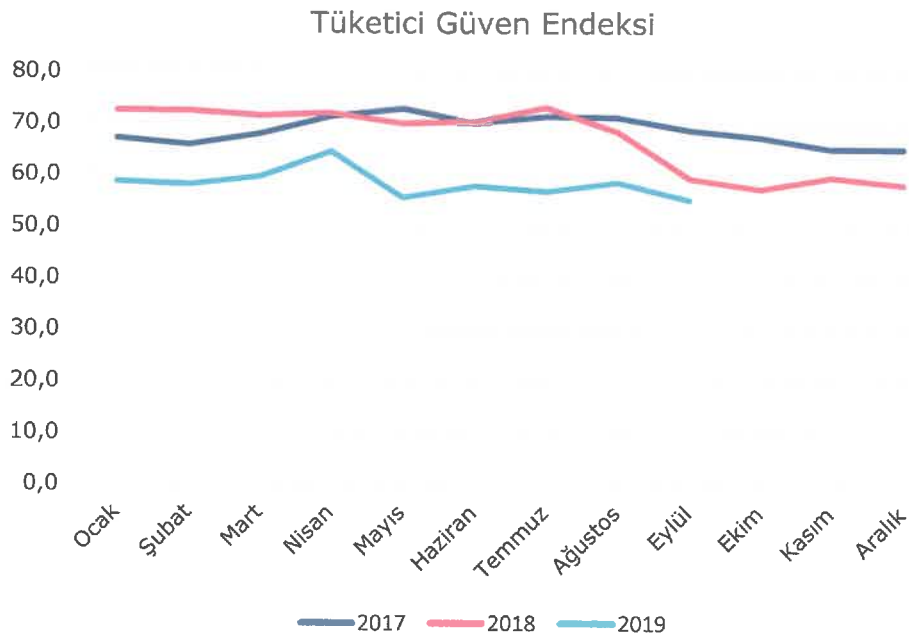
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı Eylül sonunda 55,10 seviyesine gelmiştir.



Kaynak: TÜİK

6.1.5. YATIRIM PAZARI

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında “yabancı uyruklu kişilere” taşınmaz satışı ile ilgili düzenlenme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2019 Ağustos ayı sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0.43, geçen yılın aynı dönemine göre %2.80 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %87.40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.43 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %41, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.18 oranında erime gözlenmiştir. Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

JLL, 2019'un 2. Çeyreğini kapsayan “Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü” raporuna göre Türkiye’de 432 adet alışveriş merkezi hizmet vermekte olup 31 adet alışveriş merkezi ise yapım aşamasındadır. 2019'un ilk yarısında alışveriş merkezlerinin en yeni oyuncuları sosyal medyada ünlene ve daha çok caddelerde yer alan genç ve farklı konseptli mağazalar olurken, ana mağazaların performansında ciddi artışlar gözlemlenmiştir. Hipermarketler bu artışta önemli rolü oynamaktadır. Raporda ayrıca alışveriş merkezlerinin ayak trafiğine katkı yapan performans sanatları ve E-spor etkinlik merkezleri gibi eğlence alanları ile farklı kesimlere hitap eden gastronomi konseptlerinin öneminin arttığı; ayrıca dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralanın “pop-up” mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu yaklaşımların devam ettiği belirtilmektedir. Perakende pazarındaki birincil kira, 2019'un ilk yarısı itibarıyla m² başına aylık 325,-TL seviyesinde hesaplanmıştır.

JLL Raporu'na göre geçtiğimiz yıllarda 12 - 15 m² seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8 - 10 m² bandına gerilediği; prestijin geri planda kaldığı, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu belirlenmiştir. Ayrıca raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoğu, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245.800 m² (%4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept "Flex" in önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması öngörülmektedir.

Lojistik piyasasında, 2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle durağanlık gözlemlendi. Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53.000 m² ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (%65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 m²/ay seviyesinde sabit kaldı. 2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık %56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülmektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. KADIKÖY İLÇESİ

Kadıköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ilçedir. Anadolu Yakası'nın güney batısında bulunan Kadıköy, batı ve güneyde; Marmara Denizi, kuzeyde; Üsküdar, kuzeydoğuda; Ataşehir ve doğuda ise; Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.

İlçe sınırları içinde Göztepe (235 m.) gibi önemli yükseltiler olmasına karşın, Kayış Dağı ve Çamlıca eteklerinden Marmara Denizi'ne doğru uzanan hafif dalgalı düzlükler ve taşlı eğimler tüm araziye hakimdir. Bu oldukça düz arazi üzerinde Fikirtepe, Acıbadem, Altıyol, Küçük Moda (Cevizlik) ve Koşuyolu öbür önemli tepe noktalarını oluşturmaktadır. Haydarpaşa ve Kalamış koyları ile Moda ve Fenerbahçe burunlarının yer aldığı hareketli bir kıyı çizgisi yer almaktadır. Fenerbahçe Burnu ile Bostancı arasında sahil şeridi fazla girintili çıkıntılı olmayan oldukça düz bir çizgiye sahiptir. Ancak sahil şeridi yapılan dolgularla doğal özelliğini önemli ölçüde yitirmiştir. Bugün Kadıköy sınırları içinde halen doğal görünümünü koruyabilmiş kıyı parçalarına Fenerbahçe Burnu'nda çok sınırlı olarak rastlamak mümkündür. Kadıköy'ün başlıca akarsuları Kuşdili Deresi (Kurbağalıdere), Çamaşırcı Deresi (Bostancı Deresi), Turşucu Deresi ve Seyit Ahmet Deresi'dir.

Kadıköy ilçesi ülke ve kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Anadolu'daki çeşitli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli semtleri de birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçer. Bunlardan en önemlisi eskiden Ankara Asfaltı ve E-5 adlarıyla anılan D-100 Karayolu'dur. Bu karayolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden O-2 Otoyolu'yla Kozyatağı'nda, Boğaziçi Köprüsü'ne giden O-1 Otoyolu'yla Uzunçayır'da kesişir.

19 Mayıs, Acıbadem, Bostancı, Caddesbostan, Caferağa, Dumlupınar, Eğitim, Erenköy, Fenerbahçe, Feneryolu, Fikirtepe, Göztepe, Hasanpaşa, Koşuyolu, Kozyatağı, Merdivenköy, Osmanağa, Rasimpaşa, Sahrayıcedid, Suadiye ve Zühtüpaşa olmak üzere toplam 21 adet mahallesi bulunmaktadır.

Kadıköy İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Kadıköy çarşısı, Altıyol ile Bahariye Caddesi ve Bağdat Caddesi çevrelerinde yoğunlaşır. Bağdat Caddesi üzerinde çok sayıda ünlü markanın şubesi vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 458.638 kişidir.

6.3. PİYASA ARAŞTIRMASI

6.3.1. TÜRKİYE TURİZM VERİLERİ

Türkiye İstatistik Kurumu'nun 31 Temmuz 2019 tarihine yayınlamış olduğu "Haber Bülteni"nde Turizm İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2019 verilerine göre turizm geliri geçen yılın aynı çeyreğine göre %13,2 artmıştır.

Turizm geliri Nisan, Mayıs ve Haziran aylarından oluşan II. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,2 artarak 7 milyar 973 milyon 963 bin USD olmuştur. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %87,8'i yabancı ziyaretçilerden, %12,2'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmişlerdir. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 5 milyar 576 milyon 564 bin USD'sini kişisel harcamalar, 2 milyar 397 milyon 399 bin USD'sini ise paket tur harcamaları oluşturmuştur.

Ziyaretçilerin kişi başı ortalama harcaması 625 USD olmuştur. Bu çeyrekte yabancıların ortalama harcaması 607 USD, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 766 USD olmuştur.

Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %15,3 artmıştır. Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2019 yılı II. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 15,3 artarak 12 milyon 762 bin 346 kişi olmuştur. Bunların % 90,1'ini 11 milyon 499 bin 211 kişi ile yabancılar, %9,9'unu ise 1 milyon 263 bin 135 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturmuştur.

Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %34,4 azalmıştır. Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden Türk vatandaşlarının harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %34,4 azalarak 1 milyar 82 milyon 543 bin USD olmuştur. Bunun 967 milyon 276 bin USD'sini kişisel, 115 milyon 266 bin USD'sini ise paket tur harcamaları oluşturmuştur.

Yurt dışını ziyaret eden vatandaşlar 2018 yılı II. çeyreğine göre %11,4 artmıştır. Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 11,4 artarak 2 milyon 444 bin 668 kişi olmuştur. Bunların kişi başı ortalama harcaması 443 USD olarak gerçekleşmiştir.

Turizm geliri ve gideri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2019 Verileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Yıl	Çeyrek	Çıkış yapan ziyaretçiler			Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)		
		Turizm geliri (Bin \$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri (Bin \$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2018	Yıllık	29 512 926	45 628 673	647	4 896 310	8 383 432	584
	I	4 425 237	6 122 182	723	1 079 008	2 070 534	521
	II	7 044 591	11 067 987	636	1 650 276	2 194 058	752
	III	11 502 665	18 786 765	612	1 209 379	2 265 796	534
	IV	6 540 434	9 651 740	678	957 647	1 853 045	517
2019	I	4 629 679	6 644 391	697	1 066 706	2 017 916	529
	II	7 973 963	12 762 346	625	1 082 543	2 444 668	443
	Nisan	1 996 446	3 266 256	611	336 498	752 280	447
	Mayıs	2 639 675	4 219 837	626	319 832	725 576	441
	Haziran	3 337 843	5 276 253	633	426 213	966 812	441

Not: Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

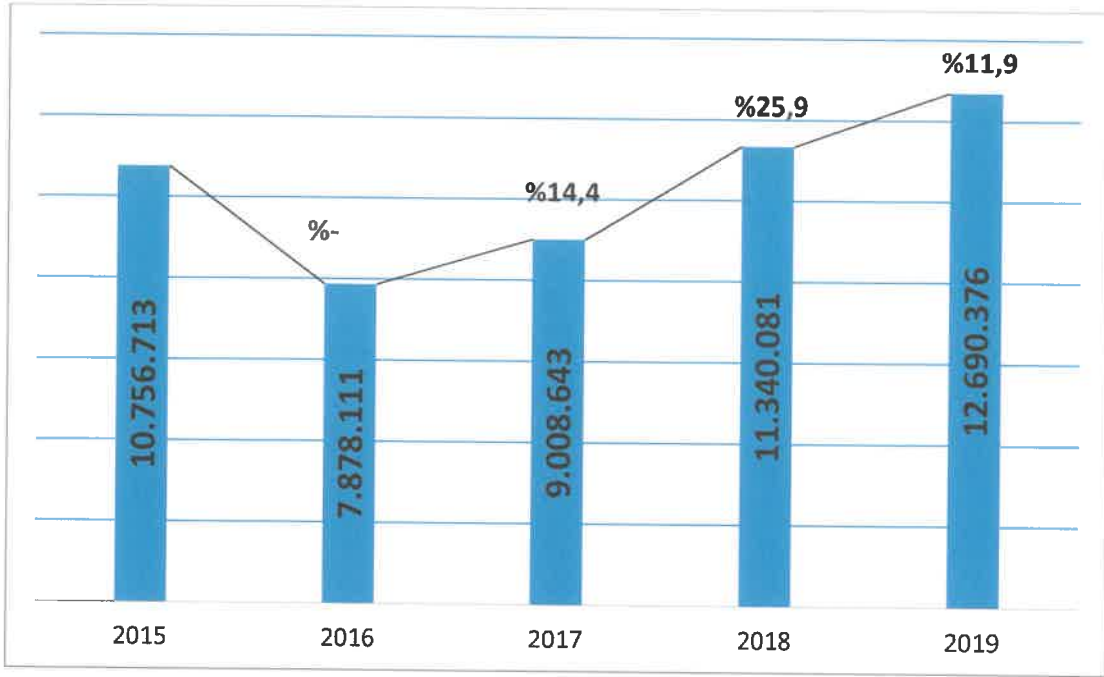
6.3.2. İSTANBUL TURİZM SEKTÖR VERİLERİ

Türkiye Otelciler Birliği'nin yayınlamış olduğu "İstanbul Turizm İstatistikleri Ekim-2019 Raporu"nda İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayıları aşağıdaki gibidir.

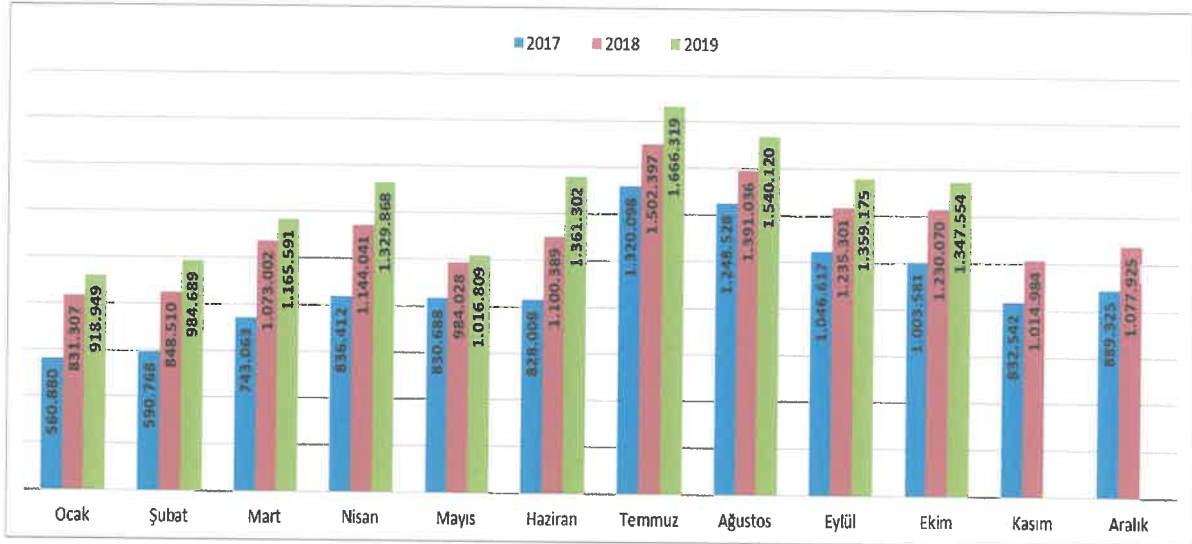
	TÜRKİYE			İSTANBUL		
	YILLAR		DEĞİŞİM ORANI	YILLAR		DEĞİŞİM ORANI
	2018	2019		2018	2019	
OCAK	1.461.570	1.539.496	5,33	831.307	918.949	10,54
ŞUBAT	1.527.070	1.670.238	9,38	848.510	984.689	16,05
MART	2.139.766	2.232.358	4,33	1.073.002	1.165.591	8,63
NİSAN	2.655.561	3.293.176	24,01	1.144.041	1.329.868	16,24
MAYIS	3.678.440	4.022.254	9,35	984.028	1.016.809	3,33
HAZİRAN	4.505.594	5.318.984	18,05	1.100.389	1.361.302	23,71
TEMMUZ	5.671.801	6.617.380	16,67	1.502.397	1.666.319	10,91
AĞUSTOS	5.383.332	6.307.508	17,17	1.391.036	1.540.120	10,72
EYLÜL	4.792.818	5.426.818	13,23	1.235.301	1.359.175	10,03
EKİM	3.755.467	4.291.574	14,28	1.230.070	1.347.554	9,55
TOPLAM	35.571.419	40.719.786	14,47	11.340.081	12.690.376	11,91

İstanbul, Atatürk ve Sabiha Gökçen Havalimanları ile Haydarpaşa, Pendik, Tuzla, Zeytinburnu, Ambarlı ve Karaköy limanlarından alınan verilere göre; 2019 yılı Ekim sonu itibariyle İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 12.690.376'dır. 2018 yılının aynı dönemi ile karşılaştırdığımızda, gelen yabancı ziyaretçi sayısında % 11,91 oranında artış olduğu görülmektedir.

Son beş yıl Ocak - Eylül ayları gelen yabancı ziyaretçi sayıları aşağıdaki tablodaki gibidir.



2017-2019 yılları aylık gelen yabancı ziyaretçi sayıları aşağıdaki tablodaki gibidir.



2019 yılı ilk on ayında İstanbul'a gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısının en yüksek oranını %7,6 ile Alman ziyaretçiler oluşturmaktadır. Bu ziyaretçileri sırasıyla; İranlılar: % 6,1, Iraklılar: % 4,7, Ruslar: % 4,6, Fransızlar: % 3,4, İngilizler: % 3,3, Suudi Arabistanlılar: % 3,2, Amerikalılar: %3,1, Çinliler: % 2,6, Kuveytliler: % 2,3, diğer ülkeler: % 58,9 takip etmektedir.

Turizm işletmesi belgeli konaklama tesisleri aşağıdaki tablodaki gibidir.

	Avrupa Tesis Sayısı	Anadolu Tesis Sayısı	Tesis Sayısı TOPLAM	Avrupa Oda Sayısı	Anadolu Oda Sayısı	Avrupa Yatak Sayısı	Anadolu Yatak Sayısı	Yatak Sayısı TOPLAM
Özel Tesis	118	13	131	4414	417	11090	825	11915
Butik Otel	20	2	22	909	42	1824	84	1908
Turizm Kompleksi	1	0	1	840	0	1764	0	1764
5 Yıldızlı Otel	88	19	107	22471	4981	44891	9960	54851
4 Yıldızlı Otel	116	17	133	13273	1943	26533	3867	30400
3 Yıldızlı Otel	113	17	130	6534	1044	12822	2043	14865
2 Yıldızlı Otel	43	4	47	1539	123	2969	249	3218
1 Yıldızlı Otel	8	0	8	208	0	399	0	399
Termal Otel	0	1	1	0	80	0	160	160
Apart Otel	3	2	5	233	68	700	198	898
Pansiyon	6	4	10	102	32	206	64	270
Hostel	1	0	1	123	0	166	0	166
TOPLAM	517	79	596	50646	8730	103364	17450	120814

Yukarıdaki tabloda Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "Turizm İşletmesi Belgeli" konaklama tesislerinin tür ve sınıf bazında tesis, oda ve yatak sayıları yer almaktadır. Avrupa yakasında 517 tesis, Anadolu yakasında ise 79 tesis faaliyet göstermekte olup, toplamda İstanbul'da 596 tesis, 120.814 yatak kapasitesi ile hizmet vermektedir.

Aşağıdaki tablo ise Bakanlık'tan "Turizm Yatırımı Belgeli" tesislerin tür ve sınıf bazında tesis, oda ve yatak kapasitelerini göstermektedir. Yatırımların tamamlanmasıyla ilave 101 tesis ve 19.934 yatak İstanbul'un konaklama kapasitesine dahil olacaktır.

Turizm yatırımı belgeli konaklama tesisleri aşağıdaki tablodaki gibidir.

YERİ	Avrupa	Anadolu	Tesis Sayısı TOPLAM	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	Yatak Sayısı TOPLAM
TÜRÜ	Tesis Sayısı			Oda Sayısı		Yatak Sayısı		
Özel Tesis	13	1	14	488	8	1008	11	1019
Butik Otel	9	2	11	342	79	684	169	853
5 Yıldızlı Otel	17	5	22	4239	905	8717	1892	10609
4 Yıldızlı Otel	23	4	27	2147	408	4237	836	5073
3 Yıldızlı Otel	16	5	21	796	265	1638	532	2170
2 Yıldızlı Otel	0	1	1	0	40	0	75	75
1 Yıldızlı Otel	1	4	5	10	49	32	103	135
TOPLAM	79	22	101	8.022	1754	16.316	3618	19934

Tesislere geliş sayısı, geceleme, ortalama kalış süresi ve doluluk oranlarının tesis tür ve sınıflarına göre dağılımı (2019 Eylül)

TÜR/SINIF	TESİSE GELİŞ SAYISI *	GECELEME	ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ	DOLULUK ORANI(%)
5 Yıldızlı Otel	434 912	980 258	2,25	62,19
4 Yıldızlı Otel	254 072	633 063	2,49	74,93
3 Yıldızlı Otel	103 337	239 993	2,32	66,56
2 Yıldızlı Otel	23 059	52 253	2,27	69,70
1 Yıldızlı Otel	3 309	8 551	2,58	74,23
Pansiyon	1 170	2 657	2,27	50,32
Apart Otel	4 648	16 535	3,56	47,68
Müstakil Apart Otel	1 958	11 322	5,78	73,14
Özel Tesis	67 096	164 713	2,45	68,42
Turizm Kompleksi	16 510	34 671	2,10	65,52
Butik Otel	16 689	37 755	2,26	68,17
Hostel	3 355	4 527	1,35	90,90
GENEL TOPLAM	930 115	2 186 298	2,35	66,70

Tesise geliş: Turizm İşletme Belgeli konaklama tesislerine geceleme yapmak amacıyla yapılan giriş sayısıdır. Tesise giriş sayısı kişi bazlı bir değişken olmayıp, aynı turistin farklı zamanlarda yaptığı girişler ayrı girdiler olarak kaydedilmektedir.

Yukarıdaki tablo Kültür ve Turizm Bakanlığımızdan Turizm İşletmesi Belgeli tesislerde yerli ve yabancı turistler tarafından yapılan konaklamalara ilişkin bilgileri içermektedir. Turizm İşletme Belgeli konaklama tesislerine geceleme yapmak amacıyla yapılan giriş sayılarını gösteren tesise geliş sayısı 2019 yılı Eylül ayı için 930.115' tir. Bu tesislerde yapılan geceleme sayısı ise 2.186.298 olup, ortalama kalış süresi ise 2,35 gündür.

Tesislere geliş sayısı, geceleme, ortalama kalış süresi ve doluluk oranlarının tesis tür ve sınıflarına göre dağılımı (2018)

TÜR/SINIF	TESİSE GELİŞ SAYISI	GECELEME	ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ	DOLULUK ORANI(%)
5 Yıldızlı Otel	4 247 073	9 425 914	2	53
4 Yıldızlı Otel	2 437 958	6 141 104	3	66
3 Yıldızlı Otel	1 051 789	2 419 012	2	55
2 Yıldızlı Otel	220 826	479 301	2	57
1 Yıldızlı Otel	36 187	88 924	2	71
Pansiyon	5 111	12 941	3	38
Apart Otel	17 678	44 270	3	28
Özel Tesis	692 193	1 664 862	2	59
Turizm Kompleksi	161 637	339 432	2	53
Butik Otel	133 889	331 832	2	57
Hostel	9 103	36 231	4	61
GENEL TOPLAM	9 013 444	20 983 823	2	57

Tesislere geliş, geceleme, ortalama kalış süresi ve doluluk oranlarının illere ve ilçelere göre dağılımı (2018)

İSTANBUL İLÇELER	TESİSE GELİŞ SAYISI	GECELEME	ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ	DOLULUK ORANI(%)
Adalar	5 803	9 458	1,63	18,70
Ataşehir	201 311	372 151	1,85	47,42
Avcılar	69 123	123 853	1,79	58,11
Bağcılar	307 766	585 701	1,90	61,49
Bahçelievler	420 522	896 816	2,13	58,26
Bakırköy	515 459	1 025 958	1,99	51,97
Başakşehir	27 676	47 313	1,71	46,28
Bayrampaşa	193 380	381 819	1,97	60,09
Beşiktaş	543 239	1 437 583	2,65	53,59
Beykoz	34 714	65 141	1,88	31,04
Beylikdüzü	19 385	40 230	2,08	41,08
Beyoğlu	1 412 481	3 806 533	2,69	65,95
Büyükçekmece	150 231	278 509	1,85	26,44
Esenler	119 703	231 634	1,94	64,09
Esenyurt	135 861	256 181	1,89	39,84
Eyüpsultan	20 935	41 979	2,01	36,38
Fatih	1 966 104	5 371 956	2,73	68,55
Güngören	101 791	198 792	1,95	68,51
Kadıköy	409 996	755 634	1,84	50,45
Kağıthane	65 614	172 901	2,64	61,65
Kartal	10 733	19 763	1,84	23,77
Küçükçekmece	291 910	502 155	1,72	58,27
Maltepe	29 154	56 948	1,95	24,34
Pendik	290 947	440 817	1,52	32,71
Sarıyer	25 241	45 832	1,82	29,11
Silivri	60 299	105 886	1,76	30,47
Şile	16 514	26 273	1,59	20,44
Şişli	1 199 392	2 949 035	2,46	62,41
Tuzla	70 269	128 766	1,83	38,09
Ümraniye	108 722	222 848	2,05	37,74
Üsküdar	61 329	125 174	2,04	58,73
Zeytinburnu	127 840	260 184	2,04	49,23
TOPLAM	9 013 444	20 983 823	2,33	57,26

6.3.3. OTEL KONAKLAMA BİLGİLERİ

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan bazı otellere ait konaklama bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Sıra No	Tesis Adı	Yıldız Sayısı	Konumu	Standart Oda Fiyatları
1	Byotell Hotel İstanbul	5	Kozyatağı	560 TL
2	Hilton İstanbul Kozyatağı	5	Kozyatağı	590 TL
3	İstanbul Marriot Hotel Asia	5	Küçükbakkalköy	500 TL
4	Silence İstanbul Hotel & Convention Center	4	Ataşehir	430 TL
5	Double Tree By Hilton Hotel İstanbul – Moda	5	Moda	600 TL
6	Holiday Inn İstanbul Kadıköy	4	Kadıköy	390 TL
7	Dedeman Bostancı İstanbul Hotel And Convention Center	5	Bostancı	500 TL
8	Sheraton Grand İstanbul Ataşehir	5	Ataşehir	530 TL
9	Radisson Blu Hotel İstanbul Asia	5	Ataşehir	530 TL
10	The Green Park Bostancı	5	Bostancı	360 TL
11	Wyndham Grand İstanbul Kalamış	5	Kalamış	720 TL



6.3.4. SATILIK ARSALAR

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalar ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, "İnşaat nizamı: ayrık nizam ve Hmaks: 15,50 m." yapılaşma şartlarında "Ticaret + Konut Alanı" lejandına sahip, 111 m² yüzölçümlü terkleri yapılmış parsel 900.000,-TL bedelle satılıktır.
 (m² birim satış fiyatı ~ 8.110,-TL)
 İlgili tel.: 0216 550 45 45
- 2) Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, "İnşaat nizamı: ayrık nizam ve Hmaks: 18,50 m." yapılaşma şartlarında "Ticaret + Konut Alanı" lejandına sahip, 228 m² yüzölçümlü terkleri yapılmış parsel 3.075.000,-TL bedelle satılıktır.
 (m² birim satış fiyatı ~ 13.490,-TL)
 İlgili tel.: 0216 380 90 91
- 3) Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, "İnşaat nizamı: ayrık nizam ve Hmaks: 21,50 m." yapılaşma şartlarında "Ticaret + Konut Alanı" lejandına sahip, 200 m² yüzölçümlü terkleri yapılmış parsel 4.450.000,-TL bedelle satılıktır.
 (m² birim satış fiyatı ~ 22.250,-TL)
 İlgili tel.: 0530 100 87 34
- 4) Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, "İnşaat nizamı: ayrık nizam ve Emsal: 3" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" lejandına sahip, 192 m² yüzölçümlü terkleri yapılmış parsel 3.000.000,-TL bedelle satılıktır.
 (m² birim satış fiyatı ~ 15.630,-TL)
 İlgili tel.: 0216 345 94 35
- 5) Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, "İnşaat nizamı: ayrık nizam ve Emsal: 2" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" lejandına sahip, 1.250 m² yüzölçümlü terkleri yapılmış parsel 13.000.000,-TL bedelle satılıktır.
 (m² birim satış fiyatı ~ 10.400,-TL)
 İlgili tel.: 0532 243 55 22



6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumu,
- D100 (E-5) Karayolu'na olan yakınlığı,
- Ayrılıkçeşme istasyonuna olan yakınlığı,
- Ulaşımın kolaylığı ve çeşitliliği,
- Yakın konumda alışveriş merkezi bulunması,
- Yapımı tamamlanan Avrasya tüp geçit projesine olan yakınlığı,
- İstanbul gayrimenkul piyasasının hızlı gelişen bir bölgesinde konumlu olması,
- Proje için yasal izinlerin alınmış olması,
- Mevcut imar durumu,
- Reklam kabiliyeti,
- Müşteri celbi,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Koruma kurulunun kararının ne yönde çıkacağı konusundaki belirsizlik,
- Tapuya kültür varlığı olarak tescil edilmesinden dolayı inşaat maliyetlerinin artabilme durumu,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

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

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

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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

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

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

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

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

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Parsel üzerinde inşa edilecek olan projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi**, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitinde ise **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

Proje inşaatına çok az da olsa başlanmadığı için, projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Değerlemeye konu taşınmazın tamamlanması durumunda emsal teşkil edecek nitelikte satılık bir bina bulunamamasından dolayı projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

8. BÖLÜM PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Değerlemeye konu proje yeni inşa edilmekte olduğu için amortismanı "% 0"'dır.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile projenin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

1) Arsanın değeri

2) Arsanın üzerindeki inşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti

Not: Bu bileşenler, arsalar ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

8.1.1. ARSANIN DEĞERİ

8.1.1.1. SATILIK ARSA EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsaller; değerlemeye konu taşınmaz için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

PARSEL DEĞERİ ŞEREFLİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	8.110	40%	15%	0%	-15%	-5%	10.950
Emsal 2	13.490	-10%	10%	0%	-15%	-10%	10.120
Emsal 3	22.250	-20%	5%	0%	-15%	-20%	11.130
Emsal 4	15.630	0%	0%	0%	-15%	-10%	11.720
Emsal 5	10.400	0%	10%	0%	-10%	10%	11.440
ORTALAMA							11.070

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin imar durumu kriterinde; lejand ve yapılaşma kriterleri ile ayrıca emsallerin terklerinin olup olmadığı kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Ayrıca parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan otel projesi için yapı ruhsatı alınmış olması hususu imar durumu başlığı altında olumlu etken olarak yansıtılmıştır.

Emsallerin fiziksel özellikleri kriterinde; emsallerin fiziki şekilleri, eğimleri, yola cephe uzunlukları vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Ayrıca; emsal parsellerin tamamı şahıs mülkiyetinde olup taşınmaza göre daha avantajlı durumdadırlar. Bu durum emsal analizi tablosunda fiziksel özellikler başlığı altında dikkate alınmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

8.1.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, imar durumu, fiziksel özellikleri ve büyüklüğü dikkate alınarak takdir olunan m² birim pazar değeri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ		
PARSEL ALANI (M ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
8.292,72	11.070	91.800.000

8.1.2. ARSANIN ÜZERİNDEKİ İNŞAAT YATIRIMLARININ MEVCUT DURUMUNA GÖRE MALİYETİ

Parsel üzerinde inşa edilecek olan otel projesinin yapı ruhsatına göre yapı sınıfı V-B'dir. "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"e göre V-B sınıfındaki yapıların m² birim maliyeti 2.485,-TL'dir. Proje inşaatı %2 mertebesinde olduğundan yıllara yaygın inşaat maliyeti hesaplanmadan günümüz ekonomik koşullarında inşa edilecek otelin inşaat maliyeti göz önünde bulundurulmuştur. Ayrıca yerinde yapılan incelemede değerlemeye konu projen niteliği, yer aldığı bölge ve zemin iyileştirme maliyetinden (fore kazık, jet-grouting, ankraj v.b. maliyeti) dolayı m² birim inşaat maliyetinin; % 60 oranında daha fazla olacağı düşünülmektedir. Buna göre otel bina inşaat m² maliyeti 4.000,-TL olarak belirlenmiştir.

ADA/PARSEL NO	BİNA ADI	İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYET (TL)	TOPLAM MALİYET (TL)
1421/4	OTEL	55.105	V-B	4.000	220.420.000

Yapılan incelemeler doğrultusunda projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık % 1'dir. Mevcut durum inşaat maliyet bedeli **4.410.000,-TL** (220.420.000,-TL x % 2 = ~ 4.410.000) olarak hesaplanmıştır.

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Arsanın değeri..... : 91.800.000 TL

İnşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti..... : 4.410.000 TL olmak üzere

Toplam 96.210.000 TL'dir.

Sözleşme gereği İş GYO A.Ş.'ne ait hisse 45'dir. Projenin mevcut durumuna göre İş GYO A.Ş. hissesinin pazar değeri **43.294.500,-TL**'dir. (96.210.000,-TL x 45%)

9. BÖLÜM PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

9.1. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

9.1.1. UYGULAMA YÖNTEMİ

Gelir yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer"ın tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

9.1.2. VARSAYIMLAR VE KABULLER

- Otelin inşaatının 2022 yılının başında biterek faaliyete gireceği varsayılmıştır.
- Tesis inşaatı tamamlandığında oluşacak oda sayısı mimari projesine göre 241'dir.
- Kadıköy Bölgesi'nde bulunan otellerin doluluk oranları raporun "6.3.2. İstanbul Turizm Sektör Verileri" başlığı altında yer alan en son tabloda belirtilmiş olup, doluluk oranı 50,45'dir. Turizm sektörünün her geçen gün daha iyiye gittiğinden dolayı 2022 yılında doluluk oranının % 60 olacağı varsayılmıştır.
- Tesisin günlük ortalama oda fiyatında; "6.3.3. Otel Konaklama Bilgileri" başlığı altında yer alan otellerden düşük fiyatta olan 6 ve 10 no'lu emsaller haricindeki diğer emsallerdeki oda fiyatlarının ortalaması alınmıştır. Değerlemeye konu tesisin günlük ortalama oda fiyatı 550,-TL olarak kabul edilmiştir.
- Günlük oda fiyatlarının yıllık artış oranı % 10 alınmıştır.
- Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi.
- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 12,53'dür. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 12,50 olarak dikkate alınmıştır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 4,5 olarak kabul edilmiştir.

- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 17 (Risksiz Getiri Oranı (% 12,50) + Risk primi (% 4,50)) olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazların toplam değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer; (Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.
- Otelin renovasyonu için toplam gelirlerin %1'i yatırım harcaması olarak ayrılmıştır.

9.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda; taşınmazın pazar değeri ~ **285.995.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Sözleşme gereği İş GYO A.Ş.'ne ait hisse 45'dir. Projenin tamamlanması durumundaki İş GYO A.Ş. hissesinin bugünkü pazar değeri yaklaşık **128.698.000,-TL**'dir. (285.995.000,-TL x 45%)

Ulaşılan bu değer; parsel üzerinde inşaatı planlanan projenin mevcut onaylı mimari projelerine ve yapı ruhsatlarına göre belirlenmiş olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılan değerde de farklılık olabilir.

10. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Parsel üzerinde inşa edilecek olan projenin mevcut durumuna göre pazar değeri; maliyet yaklaşımı yöntemi, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespiti ise gelir yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiştir.

Buna göre; parsel üzerinde inşa edilecek projenin mevcut durumuna göre pazar değeri için **96.210.000,-TL (Doksanaltımilyonikiyüzonbin Türk Lirası)**, projenin mevcut durumuna göre İş GYO A.Ş. hissesinin pazar değeri **43.294.500,-TL (Kırküçmilyonikiyüzdoksandörtbinbeşyüz Türk Lirası)**, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değeri için; **285.995.000,-TL (İkiyüzseksenbeşmilyondokuzyüzdoksanbeşbin Türk Lirası)**, projenin tamamlanması durumundaki İş GYO A.Ş. hissesinin bugünkü pazar değeri için ise; **128.698.000,-TL (Yüzyirmisekizmilyonaltıyüzdoksansekizbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

11. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde, arsanın konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna, yapıların planlanan mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir olunan toplam KDV hariç pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ	96.210.000	16.167.300	14.440.550
PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNİN PAZAR DEĞERİ	43.294.500	7.275.300	6.498.250
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	285.995.000	48.059.100	42.926.100
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	128.698.000	21.626.650	19.316.750

Not: 30.12.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,9509 TL ve 1,-EURO = 6,6625 TL'dir.

Projenin KDV dahil mevcut durumuna göre pazar değeri 113.527.800,-TL, projenin KDV dahil mevcut durumuna göre İş GYO A.Ş. hissesinin pazar değeri 51.087.510,-TL, projenin KDV dahil tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değeri; 337.474.100,-TL, projenin KDV dahil tamamlanması durumundaki İş GYO A.Ş. hissesinin bugünkü pazar değeri ise; 151.863.640,-TL'dir. KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

Taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz. Ancak ilgili Koruma Kurulunun kararından sonra raporun revize edilmesi önerilmektedir.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2019

(Değerleme tarihi: 27 Aralık 2019)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- INA Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Tapu Kayıt Örneği
- İmar Durumu Yazısı
- Yapı Ruhsatı
- Sözleşme Örneği
- Kadıköy Belediyesi Kurulu Kararı Yazısı
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri