



İŞ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

1421 Ada, 4 No'lu Parsel (Otel Projesi)
Kadıköy / İSTANBUL
2020/İŞGYO/008

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	: 05 Ekim 2020 tarih ve 008 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 22 Aralık 2020
Rapor Tarihi	: 29 Aralık 2020
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2020/İŞGYO/008
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	: Bkz. Rapor / 4.1.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Üzerinde turizm tesisi (otel) projesi geliştirilmesi

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞER

	KDV Hariç	KDV Dahil
Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri	100.895.000,-TL	119.056.100,-TL
Projenin Mevcut Durumuna Göre İş Gyo A.Ş. Hisselinin Pazar Değeri	45.402.750,-TL	53.575.245,-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Pazar Değeri	296.395.000,-TL	349.746.100,-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki İş Gyo A.Ş. Hisselinin Bugünkü Pazar Değeri	133.378.000,-TL	157.386.040,-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	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI	6
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ.....	7
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU	7
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	8
4.1.3.	KADASTRO İNCELEMESİ	8
4.1.4.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	8
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	11
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	12
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	13
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	13
4.3.4.	HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.4.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	14
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	15
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	15
4.7.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	15
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	15
4.9.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	15
4.10.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ...	15
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	16
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....	16
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	17

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	20
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	20
5.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	20
5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	20
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	20
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	20
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	32
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	32
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ	33
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	33
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	33
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	36
7.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	36
7.4.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	40
7.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	43
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	43
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	43
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	43
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	43
8.4.	VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	44
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	44
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	44
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	44
8.8.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	44
9. BÖLÜM	SONUÇ	45
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	45
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	45

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası	: Bu değerleme raporu, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2020 tarihinde, 2020/İŞGYO/008 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	: Batuhan BAŞ – SPK Lisans No: 403692) (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerleme Tarihi	: Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 22.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2020 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	: Bu değerleme raporu, şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 008 no'lu ve 05 Ekim 2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	: 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.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için daha önce SPK mevzuatına göre hazırlanan bir adet değerlendirme raporu mevcut olup, rapora ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

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	: 1.000.000,-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.

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden değerlemeye konu projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak; 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", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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.

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 ilgimiz 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 YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ

4.1.1. 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 m²
YEVİMİYE 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.

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

23.10.2020 tarihi itibari ile Webtapu Portal Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre, rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümü:

- Bu taşınmaz 465384 sicil numarası ile kayıtlı Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'ne aynı 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 aynı 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)

Serhler 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)

4.1.3. 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.

4.1.4. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 29.09.2020 tarihli E.38354364-310.05-734992 sayılı imar durumu yazısında aşağıdaki bilgiler yer almaktadır.

- Kadıköy – Acıbadem (İbrahimağa) Mahallesi, 296/1 pafta, 1421 ada, 4 parsel; 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, max TAKS: 0,40, max KAKS: 1,75, Ayrık Nizam "**Turizm Tesis Alanı**"nda kalmakta olup İ.B.B. Başkanlığı'nca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Kadıköy-Kartal Metro hattına ilişkin Raylı Sistemler Müdürlüğü, Marmaray Projesine ilişkin Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü (DLH) kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Parselde tescilli eski eser bulunduğundan Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
- Ancak konu 4 parselde yükseklik (h) belirlenmediğinden 3194 sayılı yasanın geçici 20. maddesi gereği 1 Temmuz 2020 tarihi itibarıyla uygulama yapılamayacak olup gerekli imar planı değişikliği 1 Temmuz 2021 tarihine kadar tamamlanacaktır.

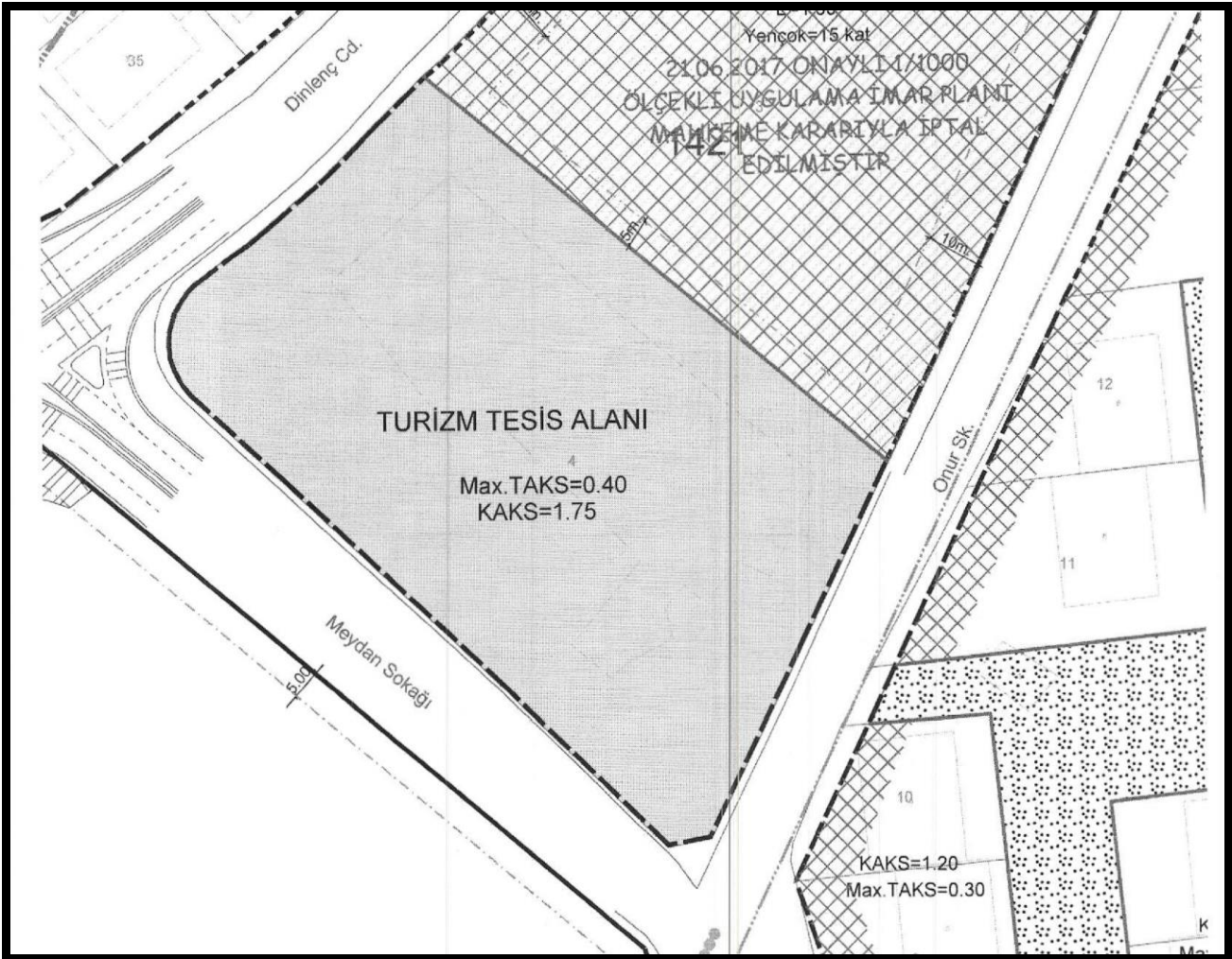
Taşınmazın Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen dijital arşiv dosyası içerisinde yer alan 11.02.2020 tarihli 85812958-622.03-E.512610 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğü yazısında; "**TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından İstanbul Büyükşehir Belediyesi aleyhine "Turizm Tesis Alanlarına ilişkin plan notu değişikliği ile kent bütününde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında turizm tesis alanı olarak planlanmış alanlarda imar haklarının artırılmasına yönelik İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.05.2015 tarih ve 849 sayılı kararının"** iptali talebiyle açılmış olan davada, İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 31.01.2019 tarih ve 2016/350 Esas No'lu 2016/193 sayılı Kararı ile "**dava konusu İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.05.2015 tarih ve 849 sayılı kararının iptaline**" karar verildiği ve konu ile alakalı olarak "**İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 31.01.2019 tarih ve 2016/350 Esas No'lu 2016/193 sayılı Kararı gereği İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.05.2015 tarih ve 849 sayılı kararı ile 13.05.2016 tarih ve 878 sayılı kararları doğrultusunda plan ve imar uygulaması işlemi yapılmaması ve devam eden süreçlerinde durdurulması gerekmektedir.**" açıklamaları bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaza ait 29.09.2017 tarih ve 000736-17 sayılı yeni yapı ruhsatı 23.12.2011 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre düzenlenmiş olup, mahkeme kararı ile iptal olan 15.05.2015 tarih ve 849 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararından önceki planda alındığı anlaşılmaktadır. Ayrıca dijital arşiv dosyası içerisinde karar iptalinden dolayı imar planının veya ruhsatın iptal edildiğine dair bir bilgi veya bilgi yer almamaktadır.

Ayrıca parsel bünyesinde açığa çıkan kalıntılarla ilgili olarak koruma kurulu denetiminde yapılan çalışmaların devam ettiği ve inşaat ile ilgili çalışmalara bu süre boyunca izin verilmediği anlaşılmaktadır.

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 (müstemilat) 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 sayı 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 24272852-310.01.04.01.422781sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüşüne uyulacaktır.

4.1.5. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

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 ADI	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.

RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	VERİLİŞ AMACI	ORTAK ALAN DAHİL TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	BAĞ. BÖL. SAYISI	YAPI SINIFI
29.09.2017	000736-17	Yeni Yapı	55.105	3	V-B

25.06.2018	000736-17	İsim Değişikliği	55.105	3	V-B
------------	-----------	------------------	--------	---	-----

4.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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 Kurulu'nun 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 1 (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 inşaat 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 Kurulu'nun 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 itibarıyla 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. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULUN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu parselin mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda bir değişiklik olmamıştır.

4.3.4. HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu arşivinde yapılan incelemelerde edinilen bilgiler aşağıdaki gibidir.

- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı kararına göre; "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 1 (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 inşaat 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 01.11.2018 tarih ve 5750 sayılı kararında; "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 296/1 pafta, 1421 ada, 4 parselde açılan sondajların geçici olarak doldurularak kapatılması talebine ilişkin gerekli güvenlik tedbirleri alındıktan sonra ilgili müze denetiminde yapılması koşuluyla 2863 sayılı Yasa açısından sakınca bulunmadığına karar verilmiştir."
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.01.2019 tarih ve 5975 sayılı kararına göre; "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parsel ile 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 verilmiştir."

- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.05.2019 tarih ve 6243 sayılı kararına göre; "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parselle ilişkin; ilgili müze müdürlüğünün 26.04.2019 tarih ve E.360747 sayılı yazısı ekinde yer alan krokide yeşil renk ile gösterilen Onur Sokak cephesinde kazı güvenliğini sağlamak amacıyla Kurulumuzun 31.01.2019 tarih ve 5975 sayılı kararında belirtildiği şekliyle püskürtme beton ve zemin çivili iksa yapılmasında 2863 sayılı Yasa açısından sakınca bulunmadığına, kazı çalışmalarının tamamlanarak kazı sonuç raporunun Kurulumuza iletilmesine karar verilmiştir."
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 12.06.2020 tarih ve 7260 sayılı kararında; "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parsel sayılı, özel mülkiyetteki, sit dışı, tescilli kalıntıların bulunduğu taşınmaza ilişkin kazı sonuç raporu henüz iletilmemiş olması ve çalışma yapılması düşünülen alanın arkeolojik potansiyeli bulunması sebebiyle Dinlenç Deresi havzasına yönelik atık su ve yağmur suyu hattı çalışmalarının ilgili Müze Müdürlüğü denetiminde yapılmasına, çalışmalar sırasında kültür varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak gerekli bilgi ve belgelerin Kurulumuza iletilmesine karar verilmiştir."
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 09.09.2020 tarih ve 7590 sayılı kararında; "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parsel sayılı, özel mülkiyete ait, herhangi bir sit alanında kalmayan, tescilli taşınmaza ilişkin Kurulumuz üyelerince yerinde inceleme yapılmasına karar verildi." Karar verildiği belirtilmiştir.
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.09.2020 tarih ve 7600 sayılı kararına göre; "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parsel sayılı, özel mülkiyete ait, herhangi bir sit alanında kalmayan, koruma grubu 1 (bir) olarak belirlenmiş olan tescilli kalıntılara ilişkin müze sonuç raporundan bilgi alındığına, kalıntılara yönelik iletilen rölövenin uygun olduğuna, yapı elemanları ve malzeme analizi paftasından, yapı elemanları bozulma analizi paftasından, malzeme analiz raporundan, restorasyon ve konservasyon raporundan bilgi alındığına, parsel çevresinde bugüne kadar ilgili müze müdürlüğü denetiminde kazı çalışması yapılmış alanları gösterecek şekilde hazırlanacak pafta ile birlikte bu kazılarda açığa çıkan buluntu veya kalıntıların parseldeki tescilli kalıntılar ile arasındaki etkileşimi (dönem, kot vb.) açıklayan müze raporunun Kurulumuza iletilmesine, bu aşamada açığa çıkarılan kalıntıların yağmur, kar, güneş vb. dış etkenlerden olumsuz etkilenmesinin önlenmesi için koruma strüktürü vb. kapsayacak şekilde geçici koruma tedbirlerinin ilgili müze müdürlüğü denetiminde ilgilisince alınmasına karar verilmiştir."

Söz konusu durum projenin inşaatının durmasına sebebiyet verdiği için; inşaat yapılarak projenin tamamlanmasına kısıtlılık getirmektedir.

4.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz; "Turizm Tesis Alanı Alanı" içerisinde kalmaktadır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde; konut ve ticaret alanı lejantına sahip üzerlerinde yapılar bulunan parseller bulunmaktadır.

4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Raporun "4.3.4. Hukuki Durumdaki Değişiklikler" başlığı altında tüm ayrıntıları verilen T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun almış olduğu kararlar inşaat işleri durdurulmuştur. Ancak parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan projenin mimari projesi onaylanmış, yapı ruhsatı alınmış ve geçerlilik süresi devam etmekte olup, herhangi bir olumsuz evrak (durdurma kararı, yıkım kararı ve riskli yapı tespiti) bulunmamaktadır.

4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

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.

4.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

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. Denetim firmasının en son 31.12.2019 tarihli yaptığı yılsonu seviye tespit tutanağı rapor ekinde sunulmuştur.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme; parsel üzerinde inşaatı planlanan projenin mevcut onaylı mimari projesine ve yapı ruhsatına göre yapılmakta olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerde farklılık olabilir.

4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapora konu taşınmaz henüz inşaat aşamasında olduğundan enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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.

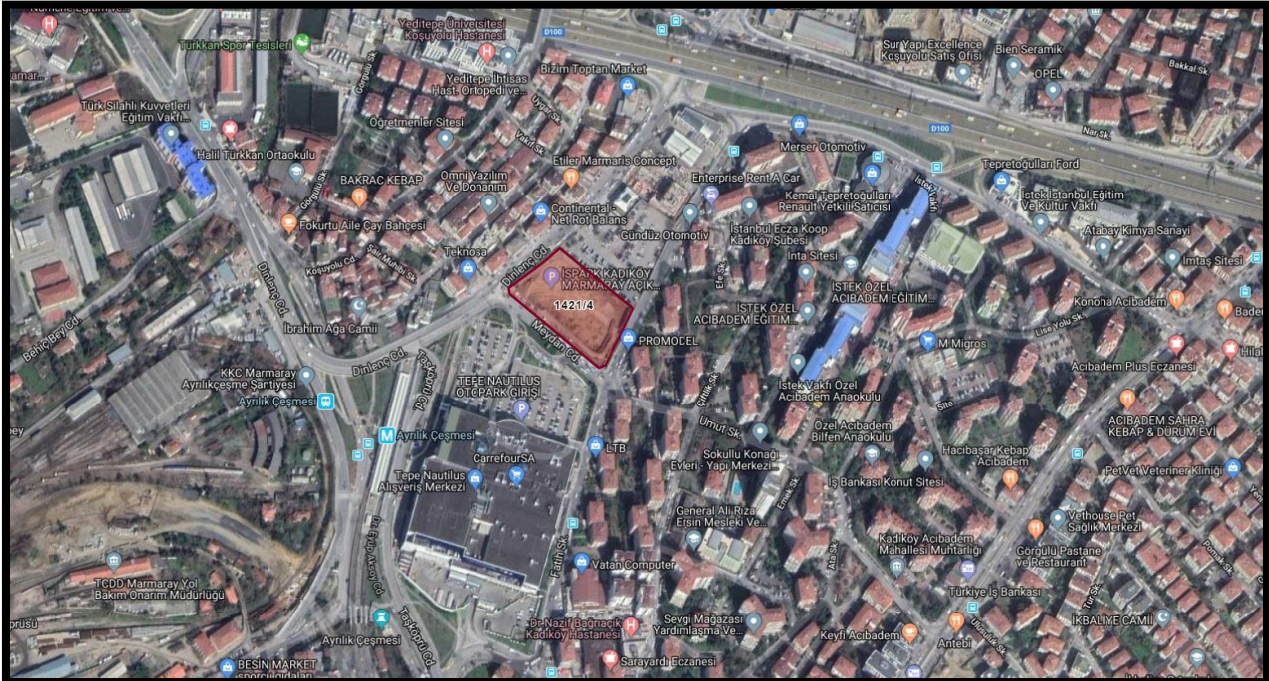
Taşınmazın bulunduğu bölgede yoğunluklu olarak ticari ağırlıklı yapılar mevcuttur. Bölgenin altyapısı tam olup, ulaşım imkanları oldukça gelişmiş ve alternatiftir. Taşınmaza toplu taşıma araçları olarak belediye otobüsleri, minibüs, metro, Marmaray ve ayrıca özel araçlarla kolaylıkla ulaşım sağlanmaktadır.

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, Doğuş Üniversitesi, GATA, Haydarpaşa Numune Hastanesi, Kadıköy şehir hatları İskelesi, Söğütluçeşme Metrobüs istasyonu, Double Tree By Hilton Hoteli, Ofton 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. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. PARSELİN FİZİKSEL 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 kotuna 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.

5.2.2. 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 kotuna kadar alınmasına izin verilmiş ve halihazırda hafriyat işlerinin durduğu görülmüştür. Taşınmazın ilgili belediye ve koruma kurulunda yer alan arşiv dosyalarında yapılan incelemelerde; parsel bünyesinde açığa çıkan kalıntılarla ilgili olarak koruma kurulu denetiminde yapılan çalışmaların devam ettiği ve inşaat ile ilgili çalışmalara bu süre boyunca izin verilmediği anlaşılmaktadır.
- 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 ruhsatlarına göre binanın genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	VERİLİŞ AMACI	ORTAK ALAN DAHİL TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	BAĞ. BÖL. SAYISI	YAPI SINIFI
29.09.2017	000736-17	Yeni Yapı	55.105	3	V-B
25.06.2018	000736-17	İsim Değişikliği	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 ADI	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 ADI	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

- Raporun "4.3.4. Hukuki Durumdaki Değişiklikler" başlığı altında yazan 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.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor konusu taşınmaz henüz temel aşamasında olup, yapı için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmaz için en son alınan yapı ruhsatı 25.06.2018 tarihlidir. Bina temel aşamasında olup 2 yıl dolmadan inşaat işlerine başlanmış durumdadır. Ruhsat geçerlilik süresi düzenlendiği tarihten 5 yıl sonrası olduğundan; mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu gayrimenkul arsa niteliğinde olup, üzerinde temel inşaatı halinde otel projesi bulunmaktadır.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2019 yılı son çeyreği ile 2020 yılı ilk iki aylık dönemde gerek ekonomik gerek ticari hareketliliğin oldukça yüksek olduğu ve toparlanma eğilimin devam ettiği bir süreç olmuştur. Ancak 2019 yılı sonların Çin'de başlayan hastalığın küresel bir boyuta ulaşan salgın 2020 Mart ayı itibarıyla Türkiye'yi etkilemiş ve ekonomik aktivitede ivme kaybı gözlenmeye başlamıştır.

Mart ayına ilişkin veriler, tüketici güven endeksinde sınırlı bir düşüşe işaret etse de reel sektör güven endeksi ve imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) sert bir şekilde gerilemiştir. Salgının iktisadi faaliyet üzerindeki etkileri Nisan ayında derinleşmiştir. İktisadi faaliyetin yavaşlaması ve bazı sektörlerde faaliyetin neredeyse durma noktasına gelmesi, reel sektörün nakit akışları üzerinde baskı kurmuş ve ekonomideki ihtiyati likitide talebini arttırmıştır. Çoğu ülkede olduğu gibi, ülkemizde de politika yapıcılar salgının olumsuz yansımalarını sınırlamak amacıyla kapsamlı politika adımları atmıştır.

2020 yılı ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 yılı sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 yılı ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Nisan'da iktisadi faaliyetlerin sert daralışından sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma gelmiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayı itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

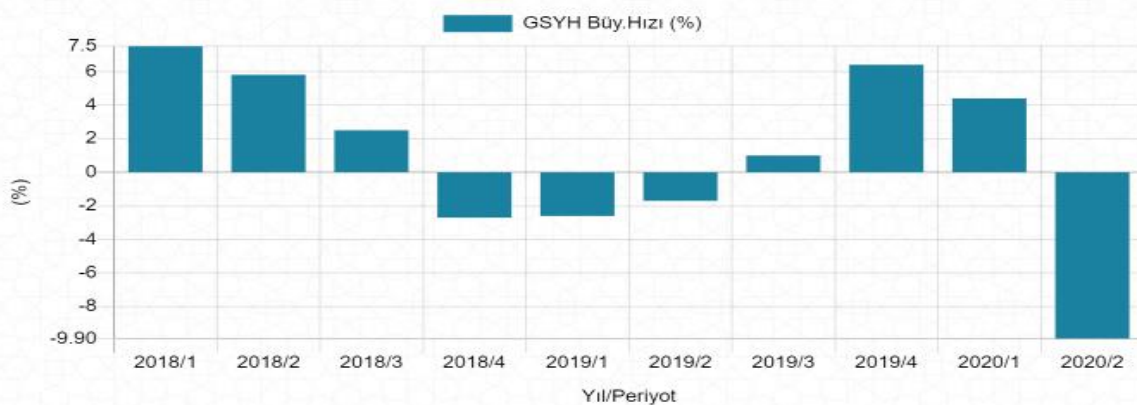
Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Diğer yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlenmektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir. Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likitide tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirimle gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir. (*)

(*) Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

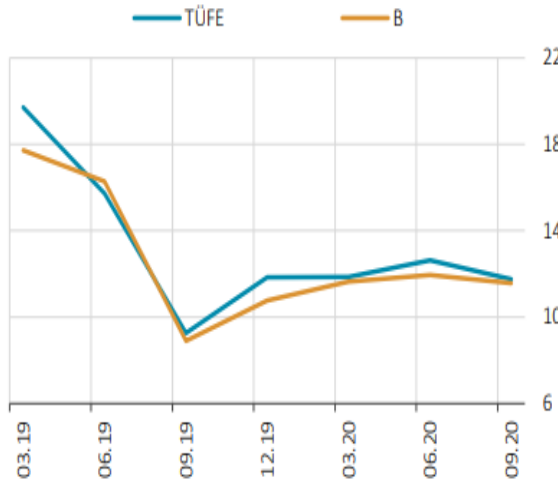
Türkiye Ekonomisi 2020 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %9,9 daralmıştır. 2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

6.1.2. ENFLASYON

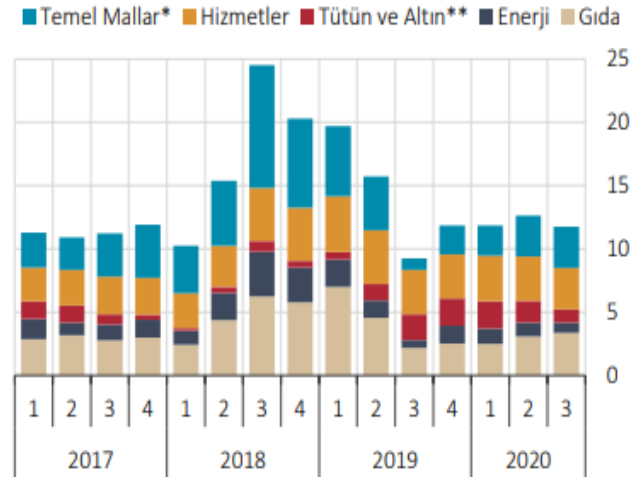
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Enflasyon Raporu'na göre yıllık tüketici enflasyonu üçüncü çeyrekte yüzde 11,75 ile Temmuz Enflasyon Raporunda sunulan tahmin bandı üst sınırına yakın seyretmiştir. Talep yönlü dezenflasyonist etkilerin daha belirgin hale gelmesiyle yılın ikinci yarısında enflasyonun düşüş eğilimine gireceği yönündeki geçmiş değerlendirmelere karşın, güçlü kredi ivmesi ve Türk Lirasındaki değer kaybıyla birlikte enflasyon öngörülenden daha yüksek bir seyir izlemiştir. Yıllık enflasyon alkollü içecekler-tütün ile enerji gruplarındaki baz etkileriyle Haziran ayındaki yüzde 12,62 düzeyinden yüzde 11,75 gerilerken, çekirdek enflasyon göstergelerinin eğilimleri yüksek seviyelerini korumuştur. Bu dönemde tüketici fiyatlarında mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artış yüzde 2,92 olmuştur. Salgının birim maliyetler üzerindeki etkileri normalleşme adımları neticesinde, azalarak da olsa, üçüncü çeyrekte de hissedilmiştir. Diğer yandan, döviz kuru ve petrol fiyatlarındaki gelişmelere bağlı olarak üretici fiyatlarında gözlenen yüksek artışlar, tüketici fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmiştir. Bu dönemde enflasyon beklentileri artarken, fiyatlama davranışlarında sektörel farklılıklar dikkate çekmiştir. Talep koşullarının güçlü seyrettiği dayanıklı mal gruplarında maliyet artışlarının güçlü bir şekilde fiyatlara yansıtıldığı gözlenirken, giyim ve hizmetler gibi faaliyeti salgından en çok etkilenen gruplarda enflasyon nispeten düşük seyretmektedir. Nitekim döviz kuru gelişmelerinin de etkisiyle temel mal ve hizmet enflasyonlarının eğiliminde belirgin bir ayrışma görülmektedir.



Grafik: TÜFE ve B Endeksi* (Yıllık % Değişim)

Kaynak: TÜİK

* İşlenmemiş gıda, enerji, alkol-tütün, altın dışı TÜFE



Grafik: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)

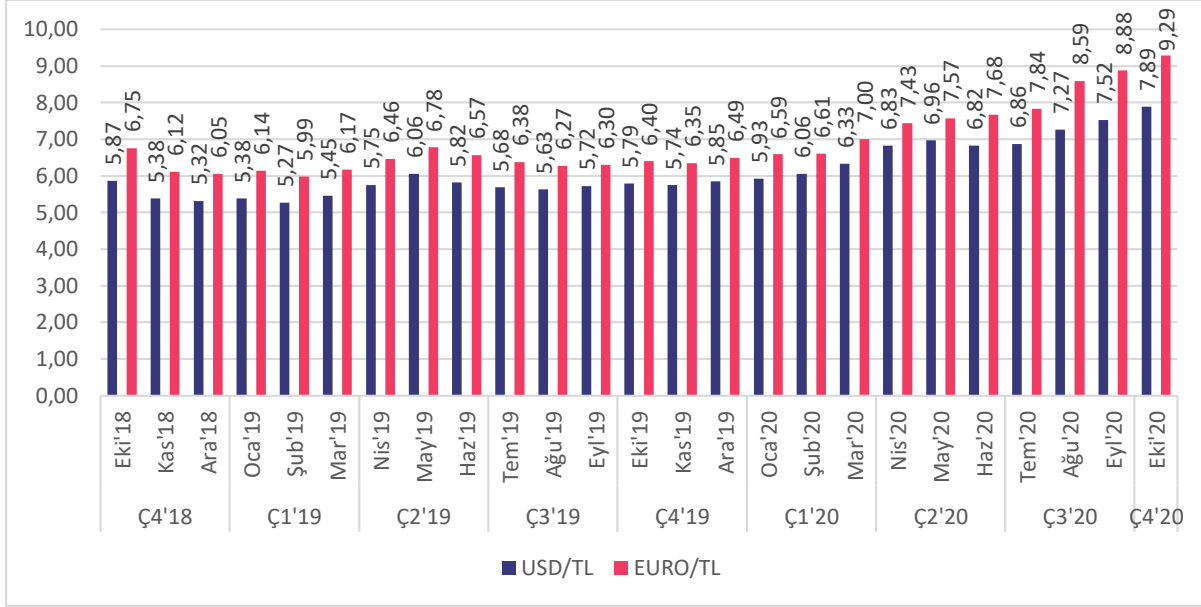
Kaynak: TCMB, TÜİK

* Temel Mallar: Gıda, enerji, alkollü içecekler ve tütün ile altın dışında kalan mallar.

** Tütün ve Altın: Alkollü içecekler ve tütün ürünleri ile altın

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

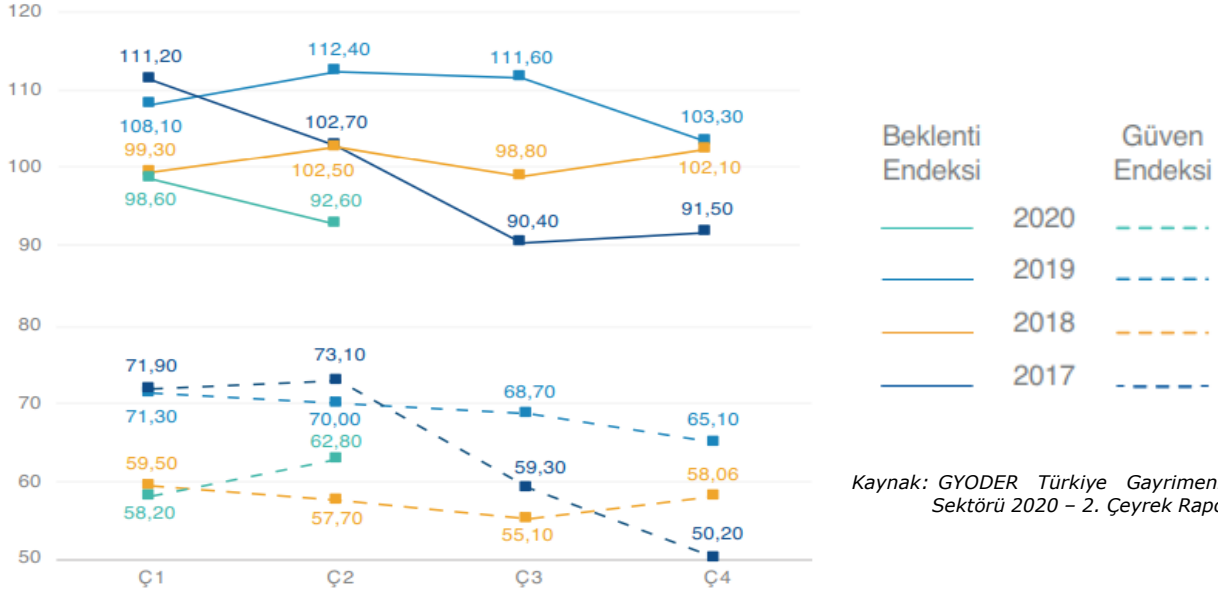
2020 yılının 2. çeyreğini 7,52 ile kapatan Amerikan Doları 2020 Ekim ayında 7,89'e; 8,88 ile kapatan Euro ise 2020 Ekim ayında 9,29 seviyesine yükselmiştir.



Kaynak: TCMB

6.1.4. BEKLENTİ VE GÜVEN ENDEKSLERİ

Beklenti Endeksi 2020 2. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre 9.7'lik düşüşle 92,60; Güven endeksi ise %8,8'lik artışla 62,80 olarak açıklandı.

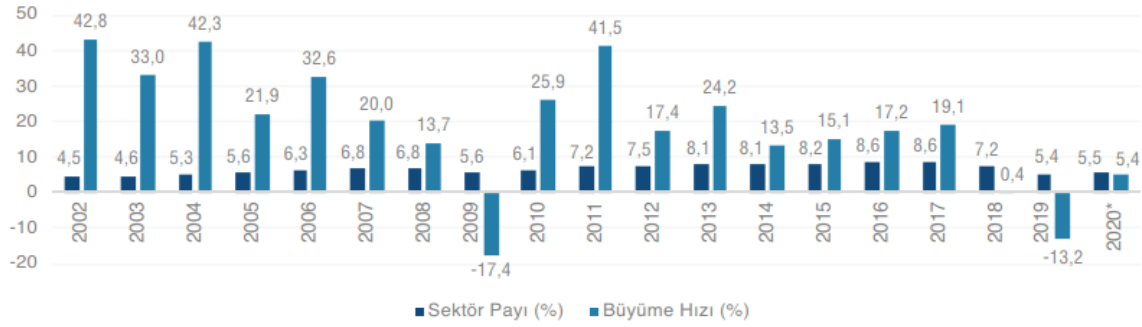


Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

6.1.5. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ

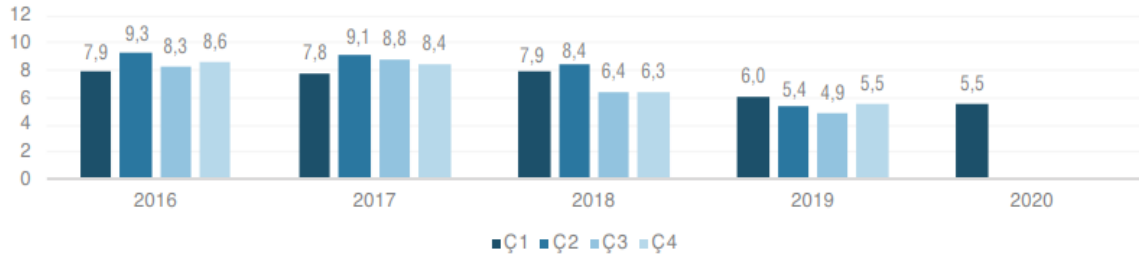
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 1. Çeyrek dönem itibariyle %5.5 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %5,4 büyürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,7 oldu. GSYH ise, %16.2artarak 1 trilyon 71 milyar 98 milyon TL oldu.

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)



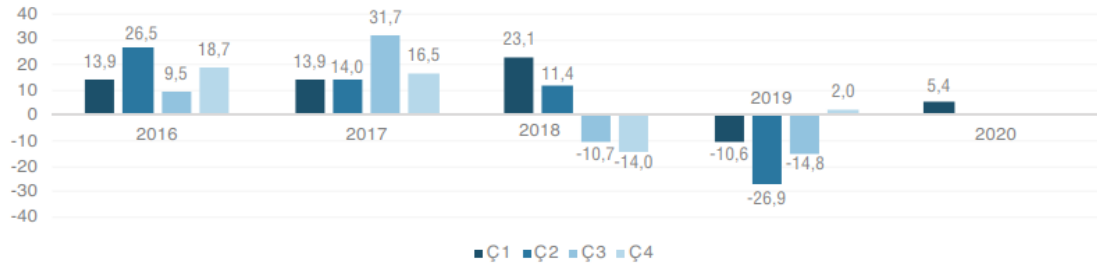
Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

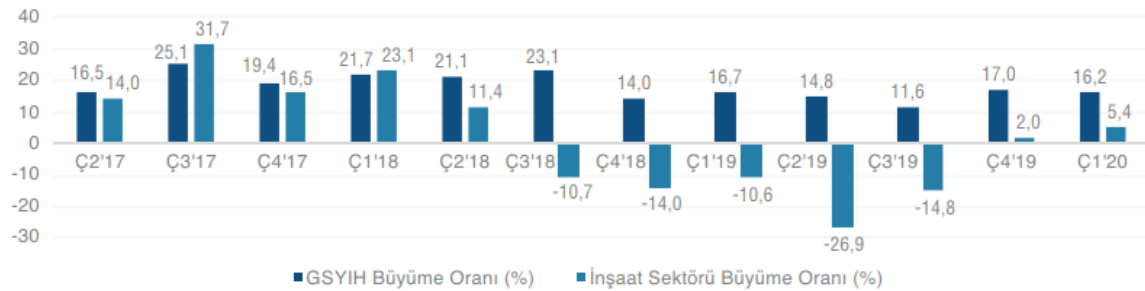
Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslaması

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslaması

6.1.6. KONUT SATIŞLARININ DURUMU

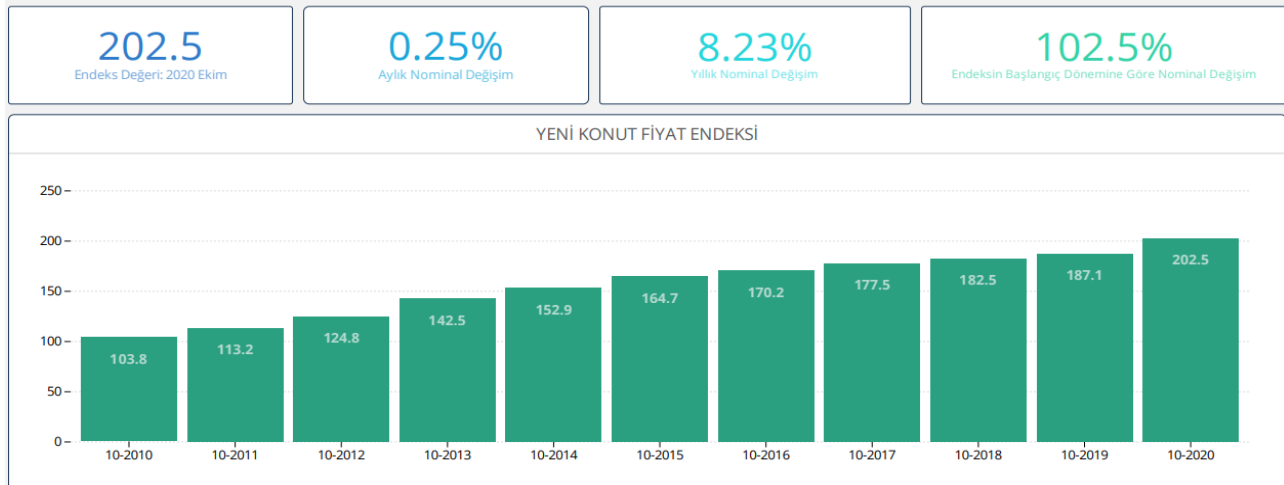
2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşın bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14'lük bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle Mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6.4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür.

2020 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %8,1 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %28 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe artış göstererek çeyreklik bazda %31,8 olarak gerçekleşmiş olsa da Haziran ayında %30,9 ile bu oran veri setindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %206,7 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise verilen açıklanmaya başlanmasından bu yana çeyreklik bazda en düşük satış sayısı görülmüş ve geçen yılın aynı dönemine göre %28,3 oranında gerileme kaydedilmiştir.

Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış ikinci çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımış ve Mayıs ayı itibarıyla reel bazda geçtiğimiz yıl Mayıs ayında konut fiyat endeksinde yıllık artış %1,5 seviyesinde iken, endeks bu yıl Mayıs ayında yıllık bazda %23,1 oranında artış göstermiştir.

Yabancılar yapılan satışların ise, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış görülmüştür. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %46,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %16,80 pay ile Antalya bulunmaktadır.

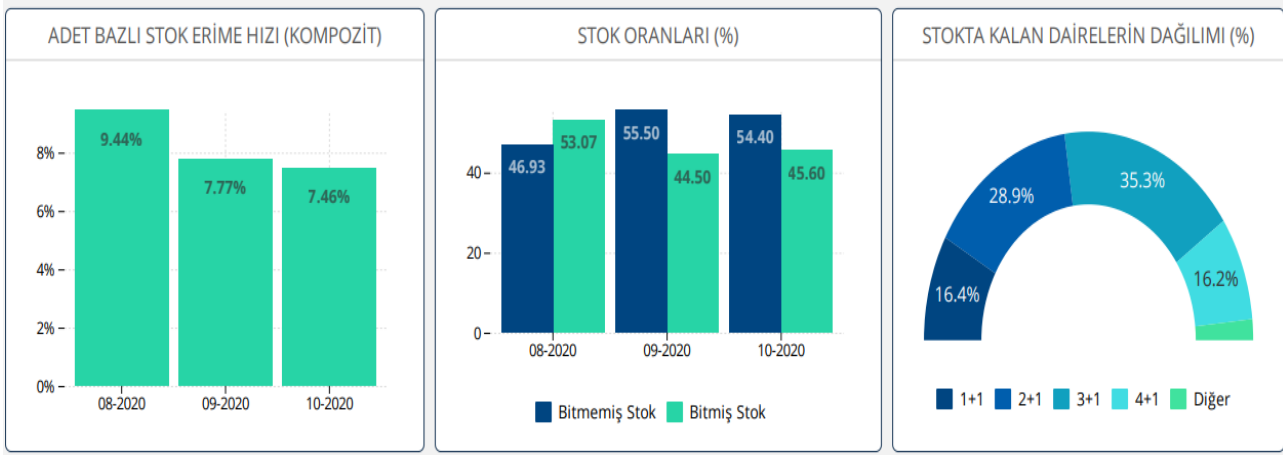
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2020 Ekim Ayı sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre %0,25, geçen yılın aynı dönemine göre %8.23 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %102.50 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



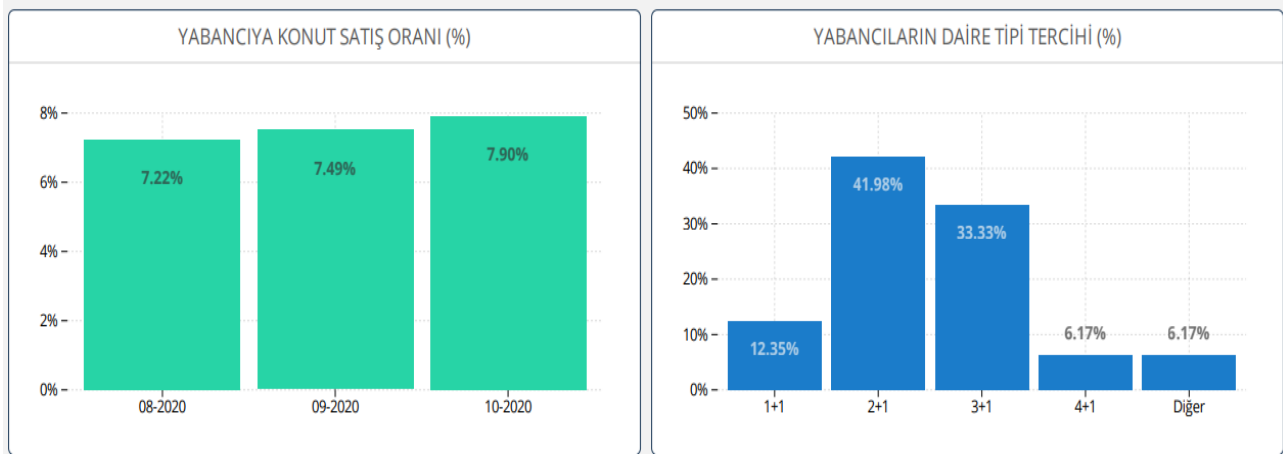
Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ekim ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.42 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.21 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.15 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.18 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



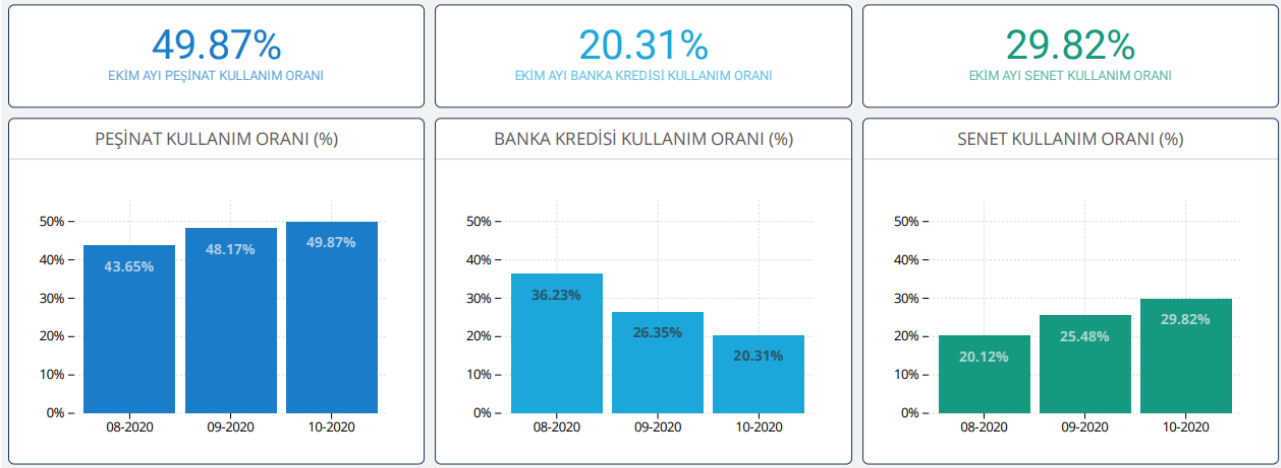
Ekim ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7.46 oranında erime gözlenmiştir. Temmuz ayında satışı gerçekleştirilen markalı konutların %45.60'ı bitmiş konut stoklarından, %54.40'ı ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.



2020 Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7.90'lık (son 6 aylık ortalama %6) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlemlenmiştir. Ekim ayında ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların %41.98lik tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir.



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %49.87, banka kredisi kullanım oranı %20.31 ve senet kullanım oranı %29.82 olarak gerçekleşmiştir.



6.1.7. TÜRKİYE TURİZM VERİLERİ

Türkiye İstatistik Kurumu'nun 30 Ekim 2020 tarihine yayınlamış olduğu "Haber Bülteni"nde Turizm İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2020 verilerine göre turizm geliri geçen yılın aynı çeyreğine göre %71,2 azalmıştır. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %71,6'sı yabancı ziyaretçilerden, %28,4'ü ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerinden elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 3 milyar 97 milyon 691 bin \$'ını kişisel harcamalar, 946 milyon 665 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2020

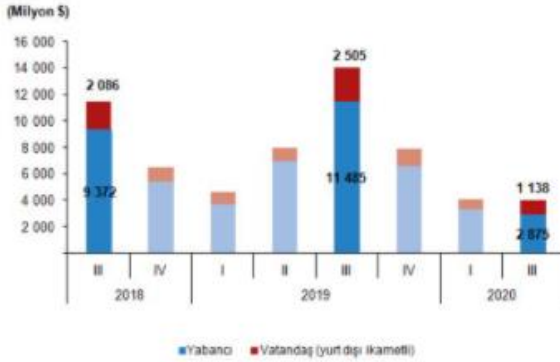
		Çıkış yapan ziyaretçiler					
Yıl	Çeyrek	Turizm geliri (Bin \$)	Değişim oranı* (%)	Kişi sayısı	Değişim oranı* (%)	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Gecelik ortalama harcama (\$)
2019	Yıllık	34 520 332	17,0	51 860 042	13,7	666	68
	I	4 629 679	4,6	6 644 391	8,5	697	67
	II	7 973 963	13,2	12 762 346	15,3	625	68
	III	14 031 122	22,0	21 611 964	15,0	649	73
	IV	7 885 568	20,6	10 841 340	12,3	727	62
2019	9 Aylık	26 634 764	15,9	41 018 702	14,0	649	70
2020	9 Aylık	8 145 561	-69,4	11 243 568	-72,6	724	65
	I	4 101 206	-11,4	5 639 413	-15,1	727	70
	II	-	-	-	-	-	-
	III	4 044 356	-71,2	5 604 155	-74,1	722	61

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

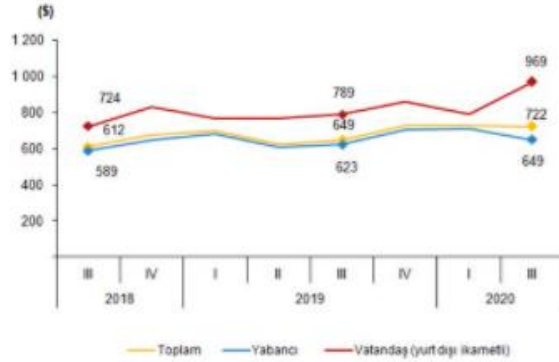
(*) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

(-) Koronavirüs pandemisi (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. Çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

Ziyaretçi türüne göre turizm geliri, III. Çeyrek, 2020



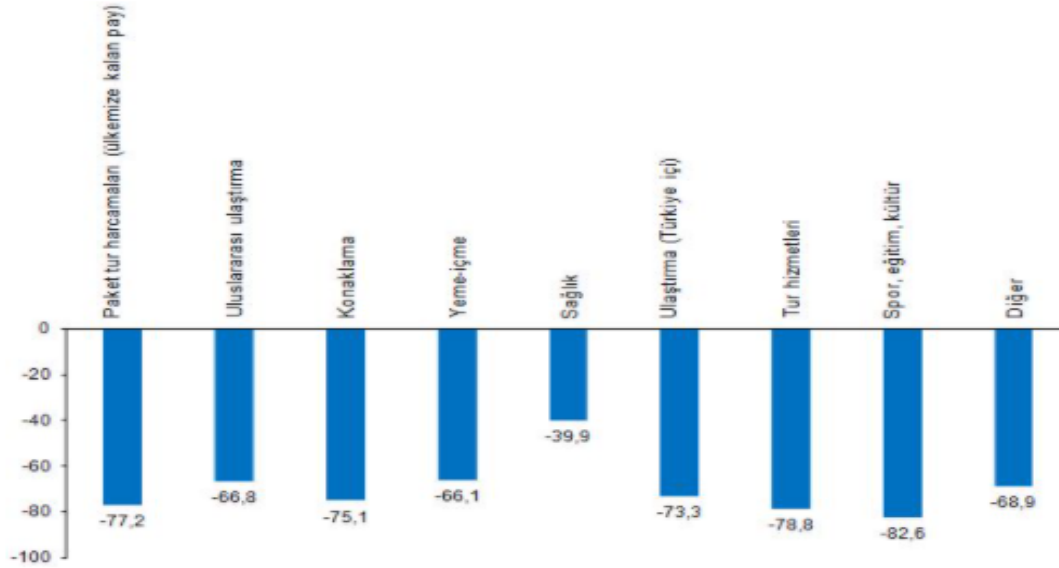
Kişi başı ortalama harcama, III. Çeyrek, 2020



Not: Koronavirüs pandemisi (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. Çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

Bu çeyrekte tüm harcama türleri geçen yılın aynı çeyreğine göre azaldı. Spor, eğitim, kültür harcaması %82,6, tur hizmetleri harcaması %78,8 ve paket tur harcamaları (ülkemize kalan pay) %77,2 azalmıştır.

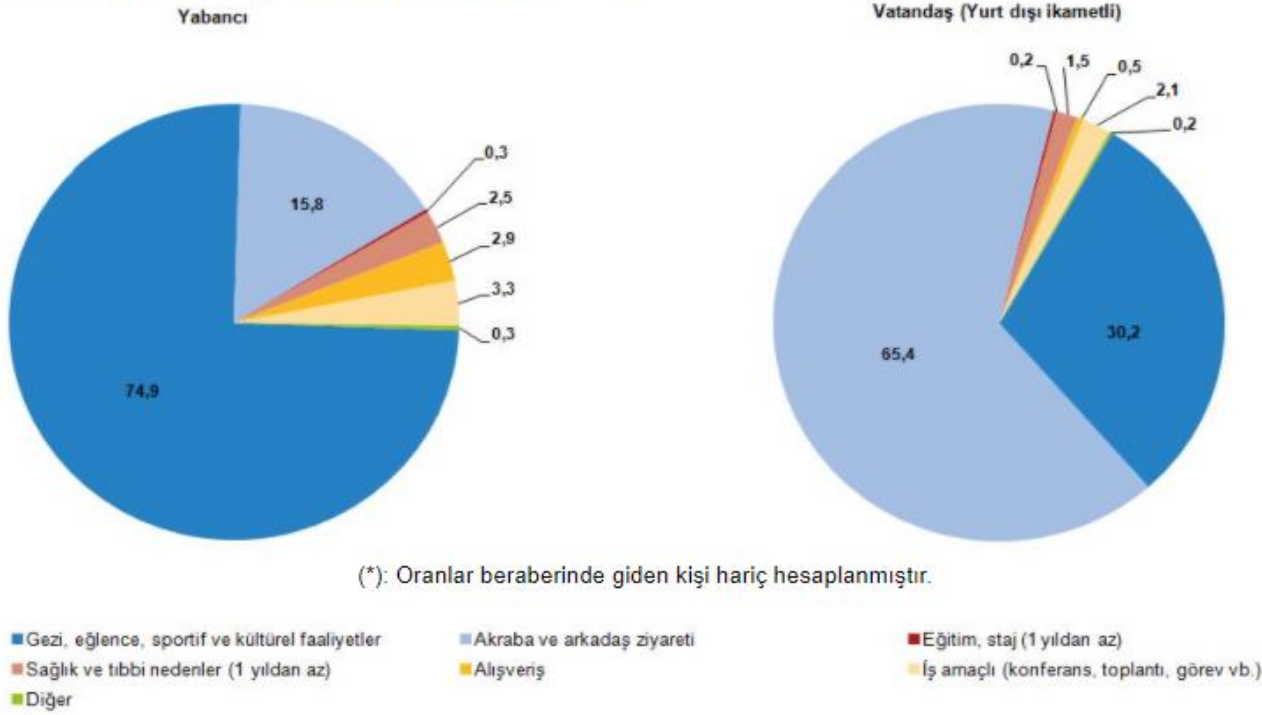
Harcama türlerinin bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim oranları (%), III. Çeyrek, 2020



Bu çeyrekte geceleme yapan yabancıların ortalama gecelik harcaması 70 \$, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama gecelik harcaması ise 46 \$ olmak üzere gecelik ortalama harcama 61 \$ olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2020 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %74,1 azalarak 5 milyon 604 bin 155 kişi oldu. Bunların %79'unu 4 milyon 430 bin 53 kişi ile yabancılar, %21'ini ise 1 milyon 174 bin 102 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu. Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %74,1 azalmıştır.

Geliş amaçlarına göre ziyaretçiler (%)*, III. Çeyrek, 2020



Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %89,8 azalarak 126 milyon 79 bin \$ oldu. Bunun 119 milyon 604 bin \$'ını kişisel, 6 milyon 476 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %89,8 azalmıştır.

Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2020

Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)						
Yıl	Çeyrek	Turizm gideri (Bin \$)	Değişim oranı* (%)	Kişi sayısı	Değişim oranı* (%)	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2019	Yıllık	4 403 670	-10,1	9 650 512	15,1	456
	I	1 066 706	-1,1	2 017 916	-2,5	529
	II	1 082 543	-34,4	2 444 668	11,4	443
	III	1 230 964	1,8	2 949 118	30,2	417
	IV	1 023 457	6,9	2 238 810	20,8	457
2019	9 Aylık	3 380 213	-14,2	7 411 702	13,5	456
2020	9 Aylık	919 571	-72,8	1 946 883	-73,7	472
	I	793 491	-25,6	1 743 660	-13,6	455
	II	-	-	-	-	-
	III	126 079	-89,8	203 223	-93,1	620

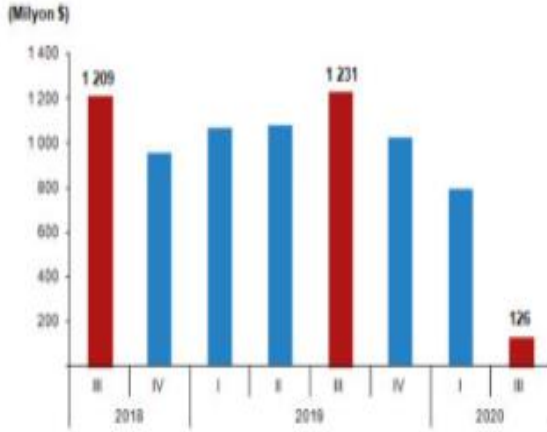
Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(*) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

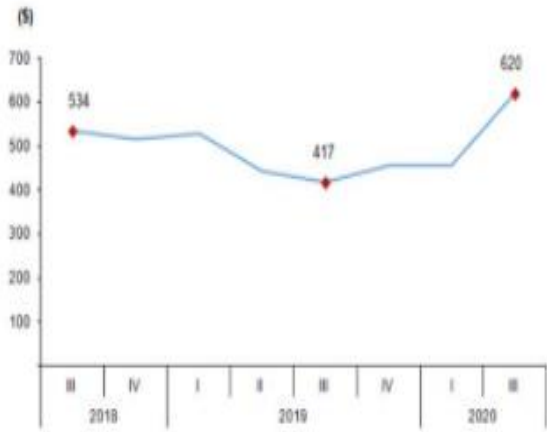
(-) Koronavirüs pandemisi (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. Çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %93,1 azalarak 203 bin 223 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 620 \$ olarak gerçekleşti. Yurt dışını ziyaret eden vatandaşlar 2019 yılı III. Çeyreğine göre %93,1 azalmıştır.

Turizm gideri, III. Çeyrek, 2020



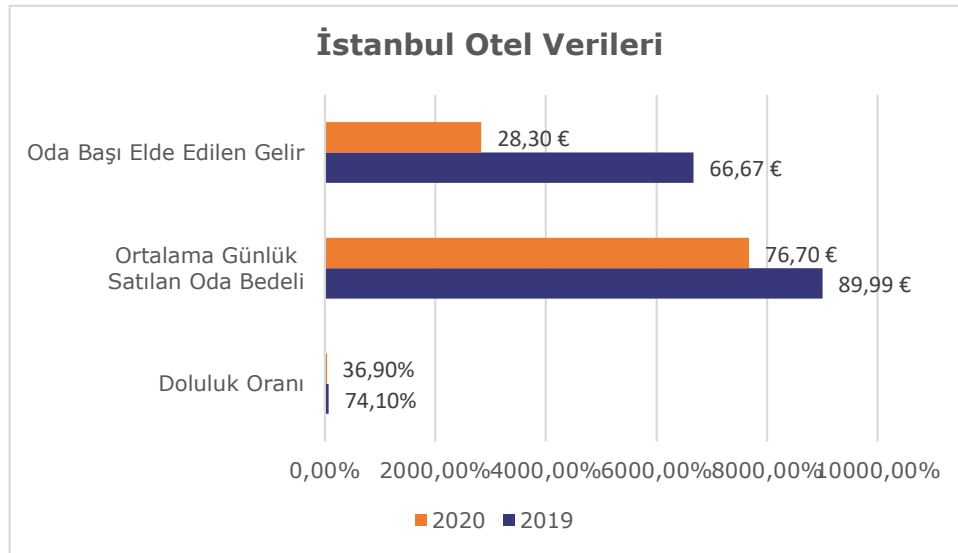
Kişi başı ortalama harcama, III. Çeyrek, 2020



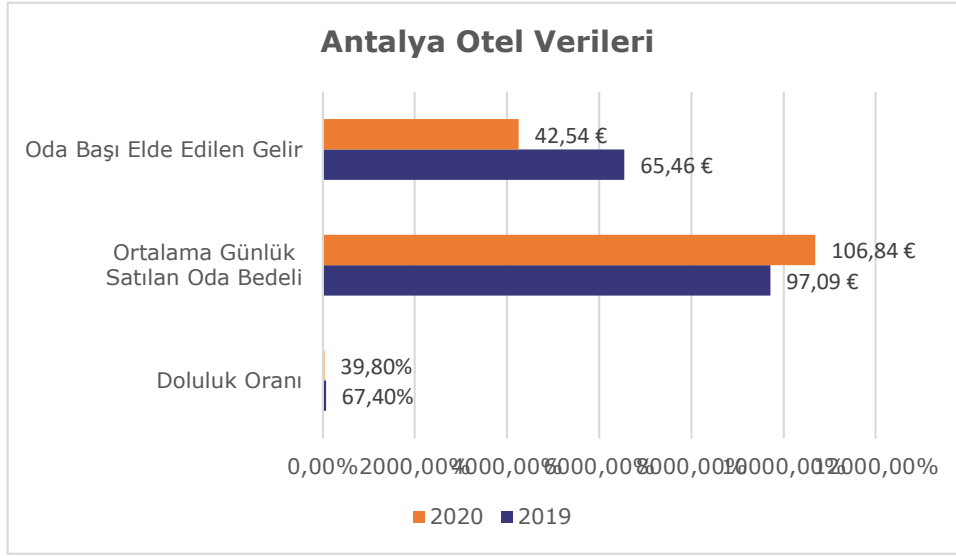
Not: Koronavirüs pandemisi (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. Çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

6.1.8. OTEL VERİLERİ

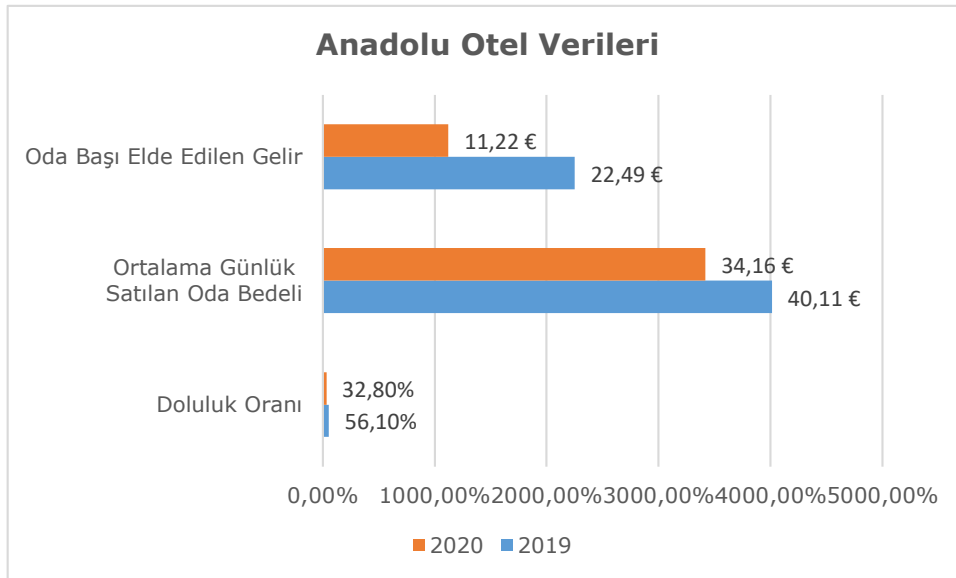
STR 2020 Eylül raporuna göre Eylül 2019 döneminde %80,7 otel doluluk oranına sahip olan İstanbul bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,3 azalarak, %44,1 doluluk oranına sahiptir. 2019 yılı Eylül dönemi ortalama günlük satılan oda bedeli 95,97 Euro iken, %7,6'lık bir düşüşle 88,67 Euro olarak gerçekleşmiştir. Toplam oda sayısı üzerinden odabaşı elde edilen gelir ise %49,5'lik bir düşüş yaşamış ve 39,13 Euro olarak ölçülmüştür. 2020 yılbaşından Eylül ayı sonuna kadar geçen sürede doluluk oranı, ortalama günlük satılan oda bedeli ve oda başı elde edilen gelir aşağıda tablo halinde sunulmuştur.



Antalya bölgesi bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,2 azalarak, %60,5 doluluk oranına sahiptir. 2019 yılı Eylül dönemi ortalama günlük satılan oda bedeli 99,01 Euro iken, %39,7'lik bir artışla 138,34 Euro olarak gerçekleşmiştir. Toplam oda sayısı üzerinden odabaşı elde edilen gelir ise %7,2'lik bir artış yaşamış ve 83,67 Euro olarak ölçülmüştür. 2020 yılıbaşından Eylül ayı sonuna kadar geçen sürede doluluk oranı, ortalama günlük satılan oda bedeli ve oda başı elde edilen gelir aşağıda tablo halinde sunulmuştur.



Antalya bölgesi bir önceki yılın aynı dönemine göre %39,4 azalarak, %36,40 doluluk oranına sahiptir. 2019 yılı Eylül dönemi ortalama günlük satılan oda bedeli 39,82 Euro iken, %20,8'lik bir düşüşle 31,54 Euro olarak gerçekleşmiştir. Toplam oda sayısı üzerinden odabaşı elde edilen gelir ise geçen yıla oranla %52'lik bir düşüş yaşamış ve 11,49 Euro olarak ölçülmüştür. 2020 yılıbaşından Eylül ayı sonuna kadar geçen sürede doluluk oranı, ortalama günlük satılan oda bedeli ve oda başı elde edilen gelir aşağıda tablo halinde sunulmuştur.



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 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 482.713 kişidir.

6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumu,
- D100 (E-5) Karayolu'na olan yakınlığı,
- Ayrılıkçeşme metro istasyonuna olan yakınlığı,
- Ulaşımın kolaylığı ve çeşitliliği,
- Yakın konumda alışveriş merkezi bulunması,
- 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 kurulu 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.

6.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

2020 yılı 3 çeyreklik dönem incelendiğinde enflasyon ve gösterge faizlerinin arttığı, konut ve ofis satışlarında bir önceki yıla göre düşüş yaşandığı ve azaldığı, buna karşılık olarak ise inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Ayrıca yaşanan pandemi etkileri tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak 2020 yılı 2. çeyrek sonu 3. çeyrek başında konut faizlerinin ülke tarihinin en düşük seviyelerine çekilmesi ve çeşitli kampanyalarla bu durumun desteklenmesi ile özellikle konut sektöründe hareketlenme görülmüştür. Bununla birlikte Mart ayından itibaren Türkiye’de olumsuz etkilerini gösteren küresel salgın ışığında sınır ve otel kapanmaları ile azalan uluslararası turist hareketliliği ile salgın kapsamında alınan önlemler neticesinde otel konaklama kapasitelerinin %50 oranında hizmete sunulması sonucunda turizm gelirlerinde ciddi düşüşlerin yaşanmasına sebep olmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüleceği üzere istenen ve gerçekleşen satış/kiralama bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde gayrimenkul kira fiyatlarının bir önceki yıla göre çok az da olsa enflasyon bandında artış olduğu gözlenmiştir. Bölgede yer alan taşınmazlar konumları, mimari-inşaat özellikleri ile sahip oldukları manzara ve raporda “Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler” bölümünde belirtilen özellikler dikkate alınarak taşınmazlara pazar değeri takdirinde bulunulmuştur.

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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 yaklaşımlarına 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 subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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 dayanarak 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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- 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 karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

7.2. 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. Maliyet yaklaşımı yönteminin

Proje inşaatına çok az da olsa başlanmadığı için, projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır. Ancak pazar yaklaşımı yöntemi; maliyet yaklaşımı yönteminde ele alınan bileşenlerden arsanın değerinin hesaplanmasında kullanılacaktır.

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

7.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Rapor konusu taşınmazın mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.3.1. MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 60.1'e Maliyet Yaklaşımı "Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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." şeklindedir.

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 taşınmazların pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

1) Arsanın değeri

2) Arsanın üzerindeki inşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti

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

7.3.2. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklindedir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu arsa için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlandığı arsaya emsal olabilecek satılık emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.3.3. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) 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
- 2) 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 3.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 18.230,-TL)
İlgili tel.: 0216 345 94 35
- 3) Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, "İnşaat nizamı: ayrık nizam ve Hmaks: 15,50 m." yapılaşma şartlarında "Ticaret + Konut Alanı" lejandına sahip, 380 m² yüzölçümlü terkleri yapılmış parsel 4.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 10.530,-TL)
İlgili tel.: 0216 339 00 61
- 4) Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, "İnşaat nizamı: ayrık nizam ve Hmaks: 15,50 m." yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" lejandına sahip, 172 m² yüzölçümlü terkleri yapılmış parsel 3.800.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 22.090,-TL)
İlgili tel.: 0216 330 33 53

7.3.4. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



7.3.5. ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ

7.3.5.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Rapor konusu taşınmazın pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan arsalar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmiştir.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için; büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikleri vb., bağımsız bölümler için; ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.

- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.3.5.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.4. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık vb. 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.

Emsallerin fiziksel özellikleri kriterinde; emsallerin fiziki şekilleri, eğimleri, yola cephe uzunlukları vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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.

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

ARSA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	22.250	-15%	5%	0%	-15%	-25%	11.130
Emsal 2	18.230	-5%	0%	0%	-15%	-15%	11.850
Emsal 3	10.530	-5%	15%	10%	-10%	-5%	11.060
Emsal 4	22.090	-15%	20%	-10%	-15%	-25%	12.150
Ortalama							11.550

7.3.5.3. ARSANIN PAZAR DEĞERİ

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.

ARSANIN PAZAR DEĞERİ		
PARSEL ALANI (M ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
8.292,72	11.550	95.780.000

7.3.6. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Parsel üzerinde inşa edilecek olan otel projesinin yapı ruhsatına göre yapı sınıfı V-B'dir. "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"e göre V-B sınıfındaki yapıların m² birim maliyeti 2.900,-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 4.640,-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	4.640	255.685.000

Yapılan incelemeler doğrultusunda projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık % 2'dir. Mevcut durum inşaat maliyet bedeli **5.115.000,-TL** (=255.685.000,-TL x % 2) olarak hesaplanmıştır.

7.3.7. MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup, ulaşılan sonuç aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Arsanın Değeri	95.780.000,-TL
İnşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti	5.115.000,-TL
TOPLAM	100.895.000,-TL

Sözleşme gereği İş GYO A.Ş.'ne ait hisse 45'dir. Projenin mevcut durumuna göre İş GYO A.Ş. hissesinin pazar değeri **45.402.750,-TL**'dir. (100.895.000,-TL x 45%)

7.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Rapor konusu taşınmazın tamamlanması durumuna göre pazar değerinin tespitinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4.1. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

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.

İnşa edilecek taşınmaz gelir elde etmesi için yapılacağı için tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4.2. NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

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	515 TL
2	Hilton İstanbul Kozyatağı	5	Kozyatağı	540 TL
3	İstanbul Marriot Hotel Asia	5	Küçükbakkalköy	685 TL
4	Silence İstanbul Hotel & Convention Center	4	Ataşehir	430 TL
5	Double Tree By Hilton Hotel İstanbul – Moda	5	Moda	650 TL
6	Holiday Inn İstanbul Kadıköy	4	Kadıköy	400 TL
7	Dedeman Bostancı İstanbul Hotel And Convention Center	5	Bostancı	395 TL
8	Sheraton Grand İstanbul Ataşehir	5	Ataşehir	660 TL
9	Radisson Blu Hotel İstanbul Asia	5	Ataşehir	530 TL
10	The Green Park Bostancı	5	Bostancı	265 TL
11	Wyndham Grand İstanbul Kalamış	5	Kalamış	730 TL

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



- Otelin inşaatının 2023 yılının başında biterek faaliyete gireceği varsayılmıştır.
- Tesis inşaatı tamamlandığında oluşacak oda sayısı mimari projesine göre 241'dir.
- İstanbul genelinde bulunan otellerin doluluk oranları raporun "6.1.8. Otel Verileri" başlığı altında yer almaktadır. Ancak bu veriler yaşanan pandemi nedeniyle otel piyasasını büyük ölçüde etkilemiştir. Otel faaliyetine 2 yıl sonra başlayacağından doluluk oranı tahmini pandeminin olmayacağı varsayılarak 2023 yılında doluluk oranının % 60 olacağı varsayılmıştır.
- Tesisin günlük ortalama oda fiyatında; "7.4.2. Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar" başlığı altında yer alan otellerden düşük fiyatta olan 7 ve 10 no'lu emsaller haricindeki diğer emsallerdeki oda fiyatlarının ortalaması alınmıştır. Değerlemeye konu tesisin günlük ortalama oda fiyatı 570,-TL olarak kabul edilmiştir.
- Günlük oda fiyatlarının yıllık artış oranı % 12,50 alınmıştır.
- Taşınmazın 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.

7.4.3. İNDİRGE/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

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 % 12,77'dir. 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 ayarlamamanın 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 % 4,50 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.

7.4.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda; taşınmazın pazar değeri ~ **296.395.000,-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 **133.378.000,-TL**'dir. (296.395.000,-TL x 45%)

7.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer 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.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

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 **100.895.000,-TL (Yüzmilyonsekizyüzdoksanbeşbin Türk Lirası)**, projenin mevcut durumuna göre İş GYO A.Ş. hissesinin pazar değeri **45.402.750,-TL (Kırkbeşmilyondörtüyükibinyediyüzelli Türk Lirası)**, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değeri için; **296.395.000,-TL (İkiyüzdoksanaltımilyonüçyüzdoksanbeşbin Türk Lirası)**, projenin tamamlanması durumundaki İş GYO A.Ş. hissesinin bugünkü pazar değeri için ise; **133.378.000,-TL (Yüzotuzüçmilyonüçyüzyetmişsekizbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 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.

8.4. VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

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.

8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde; devredilmelerinde (satışına) herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİR BİLGİ

Taşınmazın halihazırda maliki olan Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'nin rapor konusu taşınmazı edinme tarihi 04.11.2016'dır. Proje; Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti ile İş GYO A.Ş. tarafından gerçekleştirilecek olup, iki taraf arasında 21.11.2016 tarihinde satış vaadi sözleşmesi bulunmaktadır. Taşınmaz için; 29.09.2017 tarihinde ilk yapı ruhsatı, 25.06.2018 tarihinde ise isim değişikliği yapı ruhsatı alınmıştır. Bu nedenle alındıktan itibaren beş yıl içerisinde proje geliştirilmesine yönelik bir tasarrufta bulunulmuştur.

8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

8.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Taşınmazın tapudaki niteliği arsadır. **Ancak üzerine yapılacak proje için alınan yapı ruhsatı mevcut olup, inşaat işlemlerine başlanmıştır. 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.**

9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında ve devredilmesinde (satışına) herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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 pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ	100.895.000,-TL	119.056.100,-TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNİN PAZAR DEĞERİ	45.402.750,-TL	53.575.245,-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	296.395.000,-TL	349.746.100,-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	133.378.000,-TL	157.386.040,-TL

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 29 Aralık 2020

(Değerleme tarihi: 22 Aralık 2020)

Saygılarımızla,

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

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

Ekler:

- INA Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Taşınmaza Ait Tapu Kaydı
- İmar Durumu Yazısı
- Yapı Ruhsatları
- Sözleşme Örneği
- Kadıköy Belediyesi Kurulu Kararı Yazısı
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararları
- Mahkeme Kararı İle İptal Olan İBB Kararı
- Yıl Sonu Seviye Tespit Tutanağı
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri