



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (ZİRAAT GYO)

İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ,
OSMANAĞA MAHALLESİ,
26 ADA, 4 PARSEL

“OTEL-İŞYERİ PROJESİ”



VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ARALIK – 2025
İSTANBUL

RAPOR ÖZETİ

Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	08.10.2025 – 2025/17
Değerlemeye Konu Varlıklar	Üzerinde Otel-İşyeri Projesi gerçekleştirilen “Arsa” vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada, 4 parselde kain arsa vasıflı taşınmaz
İmar Durumu	Ticaret Alanı, H:Portik üzeri+5 kat, Bitişik Nizam yapılaşma koşulları mevcuttur. Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanının, Etkileşim Geçiş Alanında yer almaktadır.
Özel Varsayımlar	Özel varsayımda bulunulmamıştır.
Kısıtlamalar	Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporun Konusu	Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi doğrultusunda İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada, 4 numaralı parselde kain arsa vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alan otel-işyeri nitelikli taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g hükmüne binaen güncel satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.
Raporun Tarihi	10.12.2025

Gayrimenkulün Pazar Satış Değeri (KDV Hariç)

470.000.000. TL

Gayrimenkulün Pazar Satış Değeri (KDVDahil)

564.000.000. TL

Gayrimenkulün Pazar Kira Değeri (Ay/Net)

1.480.000.TL/AY-NET

Değerleme Uzmanı

Kamile Fidan DURU - 409953

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Adnan ÇANGA - 402674

UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanlarının değerlendirme konusunu oluşturan mülkler ile herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme uzmanlarının (şirketinin) ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanları mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

VARSAYIMLAR

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış/kira fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

UYGUNLUK BEYANI	3
VARSAYIMLAR.....	3
BÖLÜM 1	8
1. RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1. Raporun Tarihi ve Numarası	8
1.2. Raporun Türü	8
1.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ad ve Soyadları	8
1.4. Değerleme Tarihi.....	8
1.5. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	9
1.6. Raporun, Tebliğin Birinci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	9
1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	9
BÖLÜM 2	10
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	10
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi	10
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	11
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	12
2.4. İşin Kapsamı.....	13
BÖLÜM 3	14
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	14
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı	14
3.2. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	17
3.3. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilebilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	17
3.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar Hakkında Bilgiler	18
3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	18
3.6. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	20
3.7. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	20
3.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	20
3.9. Gayrimenkul Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
3.10. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.6.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	21

3.11. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	21
3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	21
BÖLÜM 4	22
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	22
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	22
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Mevcut Ekonomik Veriler.....	25
Ticari Gayrimenkul Endeksi	32
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	34
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal (İnşaat) ve Teknik Özellikleri	34
4.5. Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	36
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	36
4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari İle Hangi Amaçla Kullanıldığı Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Yapının Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	36
4.8. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler;.....	37
4.8.1 Olumlu Faktörler	37
4.8.2 Olumsuz Faktörler	37
BÖLÜM 5	38
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	38
5.1. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	38
5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	38
5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	39
5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalardan Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	43
5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	43
5.1.5. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	47
5.2. Maliyet Yaklaşımı	47
5.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	47
5.2.2. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	47
5.3. Gelir Yaklaşımı	48
5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	48
5.3.2. Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	49

5.3.3. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler.....	49
5.3.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	49
5.4. Diğer Tespit Ve Analizler	49
5.4.1. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	49
5.4.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	49
5.4.3. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	50
5.4.4. En Verimli Ve En Etkin Kullanım Değeri Analizi.....	50
5.4.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	50
BÖLÜM 6	51
6. ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	51
6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	51
6.2. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	51
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	52
6.4. Varsa Gayrimenkul Üzerinde Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	52
6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumun Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	52
6.6. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	52
6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkının Devredilmesine İlişkin Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Bu Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	52
6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	52
6.9. KDV Oranları Hakkında	53
BÖLÜM 7	54
7. SONUÇ	54
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	54
7.2. Nihai Değer Takdiri.....	54
7.3. Pazar Değeri;.....	55
RAPOR EKİ.....	56

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) için şirketimiz tarafından 10.12.2025 tarihinde, 113-2025-9464rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Raporun Türü

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyet bilgileri "Bölüm 3; Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" kısmında belirtilen, tapu kütüğünde; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada, 4 numaralı parselde kâin arsavasıflı ana gayrimenkul üzerindeki otel-işyeri nitelikli taşınmazın, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), Madde-34/g kapsamında ve günümüz piyasa koşullarında KDV ve Stopaj hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı muhtemel Satış ve Kira Pazar Değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme rapordur. Rapor, GYO İlişkin Esaslar Tebliği 34/g Maddesi ve Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda düzenlenmiştir.

1.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ad ve Soyadları

Bu gayrimenkul değerleme raporu; varlıkların mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Adnan ÇANGA kontrolünde, Değerleme Uzmanı Kamile Fidan DURU tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu için şirketimizin değerleme uzmanı/uzmanları 20.10.2025 tarihinde çalışmalara başlanmış ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), Madde 34-(6) dikkate alınarak; 06.12.2025 değerleme tarihi itibarıyla 10.12.2025 tarihinde değerleme çalışmaları bitirilerek rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO)'nun 08.10.2025 tarihli talebine ve iki şirket arasında imzalanmış olan 08.10.2025 tarih, 2025/17 nolu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun, Tebliğin Birinci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu; 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmî Gazetede yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” (III-62.3 ve III-62.3.a) hükümleri ile tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde; tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından SPK mevzuatına uygun rapor hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Vakıf Gayrimenkul Değerleme, 71 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nın iştiraki olarak “Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere” Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş. olarak Çankaya’ da Ebu Ziya Tevfik Sok. No: 24 de 30 personelle kurulmuştur.

Şirket artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay Caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiş, daha sonra Eti Mah. Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresine taşınmıştır. Gelişen ve büyüyen şirket Genel Müdürlüğü, İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/A No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İstanbul adresinde bugünde çalışmalarına devam ettiği hizmet binasına taşınmıştır.

Şirket unvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak “Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.” olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırımı ve sermaye paylarındaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayenin % 94’ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedar olmuştur.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme 23 Ocak 1996 tarihinde “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler” listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyada hızla büyüyen şirket, Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak İstanbul, İzmir ve Adana da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür. 01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğü açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Antalya Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Bursa Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Bugün Bölge Müdürlükleri sayısı Ankara, İstanbul, İzmir, Adana, Gaziantep, Samsun, Erzurum, Antalya ve Bursa olmak üzere toplam 9 Bölgeye ulaşmıştır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu(SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak raporlar.

Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Adresi : İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/A No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İstanbul

E-Posta :info@vakifekspertiz.com.tr

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi¹

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) Ziraat Finans Grubu bünyesinde, Grubun gücü ve deneyimini yatırımcılarına yüksek gayrimenkul getirisini düşük risk seviyesinde sunmak ve sektörde lider rol alarak, örnek, yenilikçi projelere imza atmak için 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın ilk büyük yatırımı; halen devam etmekte olan, ülkemizin en önemli projelerinden İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ndeki Ziraat Kuleleri Projesi'dir. Ziraat Kuleleri toplam 431 bin m2 inşaat alanı ile Ziraat Finans Grubuna yakışır yeni bir ofis binası ve dünyanın sayılı finans merkezlerinden olması hedeflenen merkezde yerini alacak uluslararası firmalara yönelik ofis arzı sağlamayı hedeflemektedir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO), Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde faaliyet göstermek üzere kurulmuştur.

Ziraat Finans Grubu üyesi Ziraat GYO'nun portföyü ağırlıklı olarak devam etmekte olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri projesi ve ofis binalarından oluşmaktadır. Şirket hızla büyüyen yatırım portföyünü otel ve konut yatırımları ile çeşitlendirirken, yatırımcılarına uzun vadede optimum risk-getiri dengesinde gayrimenkul piyasası yatırım imkanı sunmayı hedeflemektedir.

Şirket; Ziraat Finans Grubunun gücü ve desteği, deneyimli ekibi, şeffaf ve kurumsal yapısı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirketin ortaklık yapısı incelendiğinde "A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun üyelerinin bağımsızlar dışındaki

¹Kaynak: <https://www.ziraatgyo.com.tr>

tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.”

Ortaklık Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayesideki Payı	Tutarı (TL)	Oran (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	8	714.208.176	15,23
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	8	3.296.371.240	69,84
İHB İştirakçileri His.	8	800.029.810	16,94
Toplam		4.810.609.226	100,00

Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Adresi :Finanskent Mahallesi Finans Caddesi, B Blok No:44/B İç Kapı No:12
Ümraniye İstanbul
Tel : +90 216 590 15 40
Web : <https://www.ziraatgyo.com.tr>
E-Posta : yatirimciiliskileri@ziraatgyo.com.tr
investorrelations@ziraatgyo.com.tr
info@ziraatgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) talebi üzerine tapu kütüğünde; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 4 parselde kain arsa üzerinde otel-işyeri projesi gerçekleştirilen “Arsa” vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), Madde-34, (g) Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti kapsamında günümüz piyasa koşullarında KDV ve Stopaj hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı muhtemel Pazar Değerinin ve Pazar Kirasının belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Rapor, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda düzenlenmiştir.

Değerleme çalışması sırasında talep sahibi tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

Mülkiyet bilgileri “Bölüm 3; Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler” kısmında belirtilen, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada, 4 numaralı parselde kâin arsa vasıflı ana gayrimenkul üzerindeki otel-işyeri nitelikli taşınmazın güncel muhtemel Pazar Değeri ve Pazar Kirasının Türk Lirası cinsinden tespitidir.

Varlıkların değerlendirme çalışmasında sonuç değeri olarak “Değer Esasları, UDS Tanımlı Değer Esası - Pazar Değeri ve Pazar Kirası” takdir edilmiş olup UDS 104’e göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

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

Pazar Kirası, taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı/satıcı - kiralayıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar varlıklarla ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Varlıkların satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Varlıkların alım – satım ve kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazın mahalline 15.10.2025 tarihinde gidilmiştir. Rapor içeriğinde tapu kayıt bilgileri verilen ve krokide gösterilen yerin gayrimenkulün mahalli olduğu Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemleri Parsel Sorgulama Sisteminden tespit edilmiştir.

Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi içerisinde yer almaktadır. Gayrimenkul, Söğütlüçeşme Caddesi'nden 3 ve 3A kapı numarası ile giriş almaktadır. Taşınmaza, Kadıköy Rıhtımından doğu istikametinde Söğütlüçeşme Caddesi üzerinde yaklaşık 100 m ilerlenerek sol kanatta yer alan taşınmaza ulaşılır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölge ticaret, hizmet ve kısmen konut bölgesi şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölgede düzenli yapılaşma söz konusu olup, yapılaşma genel olarak tamamlanmıştır. Yakın çevresinde Kadıköy Metro İstasyonu, Kadıköy Rıhtım, Kadıköy İskelesi ve Osmanağa Cami bulunmaktadır. Taşınmazlara özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşım imkânı mevcuttur.

Değerlemeye konu taşınmaz hafif eğimli bir arazi yapısına sahip, düzgün olmayan bir geometrik şekillidir.

Kadıköy Meydanına yakın mesafede yer alan taşınmazın ulaşımı, belediye otobüsü, Tramvay, Metro, Vapur gibi toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla sağlanabilmektedir. Taşınmaz merkezi konumda, araç, yaya trafiğinin ve ticaret potansiyelin yoğun olduğu lokasyon içerisinde konumlanmaktadır.

Kroki





Koordinatları: 40.9915, 29.0249

3.2. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İli	: İstanbul
İlçesi	: Kadıköy
Mahallesi	: Osmanağa Mah.
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 26
Parsel No	: 4
Yüzölçümü (m²)	: 374,00
Niteliği	: Arsa
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz
Taşınmaz ID	:21237286
Malik – Hisse	: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. -1/1
Cilt/Sahife No	: 9/1754
Yevmiye No	: 22665
Tapu Tarihi	: 10.07.2020
Edinme Sebebi	: Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması

3.3. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilebilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu katların konumlu olduğu ana taşınmaz için 20.10.2025 tarihinde (saat 09.24) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, webtapusisteminden (TAKBİS portal) temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre değerlemeye konu a taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıda yer alan kayıtlara rastlanılmıştır.

-Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 16.12.2022 – Yev: 63033)

-Beyan: Pilanda _C _ Harfile Gösterilen Portikli Kısımında Zeminden İtibaren 5.5Beşbuçuk Metre İrtifaina Kadar İnşaat Yapılmamak Ve Bu Sahada Umuma Mahsus Mürur Hakkı Vardır 10.10.1944 T. 2045 Y. (Tarih: 10.10.1944 – Yev: 2045)

3.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar Hakkında Bilgiler

- **Tapu Senedi;**

Değerlemeye konu taşınmaz, tapuda, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 4 parselde “Arsa” vasfıyla ana taşınmaz olarak kayıtlıdır. Ana taşınmaz, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

- **İmar Pafta Sureti;**

Rapora konu taşınmazın konumlandığı parselde ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Pafta Örneği, Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, İmar Durum Bürosu biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde “**3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu**” başlığı altında verilmiştir.

- **Mimari Proje, Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri;**

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, İmar Arşivi’nden dijital olarak temin edilen imar işlem dosyası’nda yapılan incelemelerinden aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

- 12.08.2024 tarih, 000219-24 sayılı yeni yapı ruhsatı, 10.03.2025 tarih, 000219-24 sayılı isim değişikliği ruhsatı ve 27.08.2025 tarih, 000219-24 sayılı isim değişikliği ruhsatı belgesi bulunmaktadır.(Veriliş amacı: 2 adet bağımsız bölüm / İnşaat Alanı: Otel 986 m², İşyeri 441 m², ortak alan 858m² / Toplam İnşaat Alanı: 2285 m² / Yol Altı Kat Sayısı: 1 / Yol Üstü Kat Sayısı: 6+asma+çatı / Toplam kat sayısı: 7+asma+çatı / Yapı Sınıfı: IVC)
- İlgili Resmi Kurumlarda yapılan araştırmada Değerleme konusu taşınmaz ait, 15.04.2024 tarih onaylı mimari proje bulunmaktadır.

3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazın yer aldığı parselin imar durumu ile ilgili Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden edinilen imar durum bilgilerine göre; “İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada, 4 parsel sayılı yer 16.03.1971 onaylı 1/500 ölçekli Rasimpaşa 1. Etap Planında H:Portik üzeri+5 kat, Bitişik Nizam, Ticaret Alanında kalmakta olup İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.02.2023 tarih ve 10496 sayılı kararı ile belirlenen Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanının, Etkileşim Geçiş Alanında yer almaktadır.

1/1000 ölçek KAUIP



3.6. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Rapora konu taşınmazla ilgili olarak resmi kurumlarında yapılan görüşmelere ve temin edilen resmi belgelere göre, mülkiyetinde, hukuki durumunda ve imar planında son 3 yıl içerisinde değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

İlgili Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırma ve inceleme sonucunda parselin son 3 yıl içerisinde İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.02.2023 tarih ve 10496 sayılı kararı ile belirlenen Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanının, Etkileşim Geçiş Alanında yer aldığı tespit edilmiştir.

3.7. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için resmi kurumlarda yapılan incelemelerde; yapı için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bilgi ve belge bulunmamaktadır.

3.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin olarak yapılmış herhangi bir sözleşme (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) bulunmamaktadır.

3.9. Gayrimenkul Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu 26 ada 4 parsel "Arsa" nitelikli olup, üzerinde kat irtifakı kurulu olmayan otel-işyeri nitelikli bina bulunmakta ve dosyasında yapı ruhsatlarının ve mimari projelerinin bulunduğu görülmüştür.

3.10. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.6.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu projenin fenni mesuliyeti mülk sahibi olan kamu kuruluşlarınca üstlenilmiş olup, yapı denetimine ilişkin dışarıdan hizmet alınmamıştır. İlgili kamu kuruluşu tarafından yaptırılan yapıların fenni Mesuliyeti; 3194 sayılı imar Kanunun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenecektir.

3.11. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu proje Shell&Core teslim olup, yapı ruhsat belgesi alınmıştır. Ancak teslim için ufak imalat eksiklikleri bulunmaktadır. Takdir edilen değer, parsel üzerinde yer alan inşaata yönelik düzenlenmiş onaylı mimari projeler ve yapı ruhsatları dikkate alınarak hesaplanmıştır. Konu ruhsatların ve mimari projelerin değişmesi halinde değerın değışeceği muhakkaktır.

3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar Arşivi'nden dijital olarak verilen imar işlem dosyasından elde edilen 26 ada 4 parselde kain arsa vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alanotel-işyeri nitelikli binanın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli,

Kadim İstanbul, hem tarihi, hem de modern bir şehirdir. Yenikapı Theodosius Limanı kazılarıyla gün ışığına çıkarılan Neolitik Çağ yerleşimiyle, kentin tarihinin, 8500 yıl geriye uzandığı anlaşılmıştır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul, 41°K, 29°D koordinatlarında yer almaktadır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan İstanbul'un bütünü 5712 km²'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dâhildir.

İstanbul İli, nüfus olarak Marmara Bölgesi'nin ve Türkiye'nin en büyük kentidir. Tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan şehir, 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 34. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir.

İstanbul kıtalararası bir şehri olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya RumeliY akası, Asya'daki Bölümüne is AnadoluYakası denir. İstanbul hava, kara ve deniz yolu ulaşım olanakları ile gerek yurtiçi gerekseyurt dışından kolaylıkla ulaşılabilir konumdadır.

İstanbul, Atatürk Havalimanı, Sabiha Gökçen Havalimanı ve 3. Havalimanı ile üç havalimanına sahiptir. Toplam 39 ilçeden oluşan şehir her geçen yıl batıya doğru genişlemektedir.

Asırlardır birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olan İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık nüfusa sahip şehridir. İstanbul'un en önemli özelliklerinden biri de tarihin her döneminde göç almış olmasıdır. İstanbul, bu özelliğini Cumhuriyet Dönemi'nde de devam ettirmiştir. Nüfus bakımından Türkiye'nin en büyük kenti olmasının yanı sıra İstanbul, aynı zamanda nitelikli insan gücünün ve önemli yatırımların toplandığı bir metropoldür. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2024 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre İstanbul, 15.701.602 kişi nüfusuna sahiptir. Türkiye'nin en kalabalık şehridir.

Kadıköy İlçesi

Kadıköy'ün tarihi çok eski yıllara dayanmaktadır. Kuruluş tarihi olarak M.Ö. 675 yılı kabul edilir. M.Ö. 1000 yılları civarında Fenikeliler tarafından Fikirtepe'de çeşitli kaynaklarda Harhadon adıyla anılan bir ticaret kolonisi oluşturulduğu bilinmektedir. Fikirtepe' deki ilk yerleşmenin karşısında Moda Burnu ile Yoğurtçu arasında Halkedon (Bakır Ülkesi) adıyla ikinci bir yerleşme daha oluşur. Halkedon (Kalkedon) bu dönemde Apollon Tapınağı ile ün salar. Haydarpaşa Çayırı ise Halkedonlular tarafından at yarışları için kullanılır. M.Ö. 658'de Sarayburnu'na yerleşerek Bizans şehrinin nüvesini atan Bizans, yörenin güzelliğine hayran kalır ve bu güzel yer dururken karşı tarafta (Kadıköy'de) yerleşen insanları körlükle vasıflandırarak, Kadıköy'ü “Körler Diyarı” olarak adlandırır. Bu sebeple çeşitli kaynaklarda bu adla da anılmıştır.

İstanbul'un fethi sonrası Fatih Sultan Mehmet Halkedon'u, meşhur Nasrettin Hoca'nın kızının torunu olan ilk İstanbul Kadısı Celalzade Hızır Bey'e verir. Buna izafeten yerleşme adının da Kadıköy olarak değiştiği söylenir.18. yüzyıl, özellikle Lale Devri boyunca Kadıköy çevresinin mesire yeri olarak öneminin attığı bir dönem olur. Haydarpaşa, Yoğurtçu, Moda ve Kuşdili çayırıları ile Uzun Çayır halkın rağbet ettiği gezinti alanlarıdır. 18. yüzyılda o zamana kadar Türklerin ve Rumların yaşadığı Kadıköy'e Ermenilerin de yerleşmeye başladığı görülür.Kadıköy ve çevresi 19. yüzyılın ikinci yarısında kararlı bir gelişme göstermeye başlar. Selimiye Kışlası ve Hardarpaşa Askeri Hastanesi gibi önemli yapıların inşasıyla asıl gelişmeler başlar. Bu gelişmeleri takip eden diğer iki önemli olgu da şunlardır: Şehir içi vapur işletmeciliği ve Haydarpaşa-İzmit demiryolunun açılması.

19. yüzyılın sonlarına doğru Moda çevresinde gayrimüslim ve Levantenlerin yerleşmeye başladıkları gözlenirken, Göztepe, Erenköy, Bostancı çevresinde de II. Abdülhamid döneminin (1876-1909) önde gelen devlet görevlilerinin geniş araziler içinde köşkler yaptırdıkları görülür. Fenerbahçe'ye doğru da varlıklı Levanten ve gayrimüslimler geniş araziler satın alarak sayfiye amaçlı köşkler inşa ettirirler. 1892'de Hasanpaşa Gazhanesi'nin yapılmasıyla havagazına, 1894'te şehir suyuna kavuşan Kadıköy'e 1928'de elektrik gelir. Kadıköy'de kurulan Onuncu Belediye Dairesi'nin ilk başkanı Osman Hamdi Bey olur.

İstanbul'da 1860'lardaki ilk imar operasyonlarından herhangi bir pay elde edemeyen Kadıköy, 1912-1914 arasında Cemil Topuzlu'nun şehreminliği sırasındaki ikinci imar operasyonları döneminde bazı önemli imar operasyonlarına sahne olur. Bazı yol yapımı ve altyapı uygulamalarının yanı sıra Şehremini Cemil Paşa'nın şehir ve semt parkları oluşturma

projesi kapsamında Kadıköy'de Kuşdili Deresi'nin kıyısında Yoğurtçu Parkı yapılır. Ayrıca İskele Meydanında bulunan ve halen kullanılan belediye binası da bu dönemde inşa edilir.

Cumhuriyet arifesinde Kadıköy'ün İstanbul'un en gelişmiş semtlerinden biri olduğu söylenebilir. Kadıköy Cumhuriyet'e kadar az çok devam eden oldukça renkli bir nüfus yapısına sahip olmuştur. Kadıköy, 1869 yılında o zamanlar daha büyük ve önemli bir merkez olan Üsküdar Sancağı'na bağlanmıştır. Uzun süre Üsküdar'a bağlı olan Kadıköy, 1 Eylül 1930'da ilçe olur. Bu tarihte Kadıköy'ün Kızıltoprak ve Erenköy olmak üzere iki bucağı vardır.

1938-1949 arasında Vali ve Belediye Başkanı Dr. Lütfi Kırdar'ın giriştiği ve İstanbul'daki üçüncü imar operasyonlarını oluşturan dönemde, Kadıköy'de de projeler gerçekleştirilir. Kadıköy-Üsküdar yolunun Haydapaşa'da demiryoluna rastlayan kesiminde bir köprü yapılması, Bağdat Caddesi'nin Kartal'a kadar asfaltlanması, Kadıköy Halkevi'nin inşası bu dönemin Kadıköy'deki en önemli imar operasyonları olur. Kozyatağı'nda bir su deposu inşa edilir. Hasanpaşa'da yer alan Kadıköy Gazhanesi'ni işletmekte olan Havagazı Şirketi, 1945'te İETT bünyesine katılırken, toplu ulaşım alanında tramvayları desteklemek amacıyla 1947'den itibaren otobüs işletmesine de başlanır. Yapımı 1953'te başlayan Haydarpaşa Limanı ilave rıhtım ve depo inşaatları ile 1954'te başlayıp 1957-1958'de biten Haydarpaşa-Pendik çift şeritli yolu (eski E-5, yeni D-100), bu dönemde Kadıköy'de gerçekleşen iki büyük ve önemli projedir. Özellikle Bağdat Caddesi yerine yerleşmenin kuzeyinde inşa edilen yeni Ankara Yolu ile şehirler arası trafik yerleşme içinden çıkarken, yeni yol güzergahıyla da bir anlamda yeni bir psikolojik sınır tanımlanmıştır. Bununla birlikte 1950'li yıllar Kadıköy çevresinde az yoğun, müstakil ve yer yer bahçeli yapılaşma türünün halen devam ettiği bir dönemdir. Kadıköy'ün özgün karakterini oluşturan bu mekansal yapının dönüşümü ağırlıklı olarak 1960'larda gerçekleşir. 1960'lar sonrasında Kadıköy'de ticaret ve hizmet sektörlerinin yoğunlaşma göstermesiyle, bu tarihlerden itibaren Kadıköy, Sirkeci-Eminönü-Karaköy-Beyoğlu gibi birinci kademe merkezlerin ardından ikinci kademedeki metropoliten alt merkeze dönüşmüş ve eski semt merkezi özelliklerini yitirmiştir.

1980'li yıllarda çeşitli düzenlemeler yapılır. Bu dönemde gerçekleştirilen çeşitli projeler arasında, Haydarpaşa Koyu'nun doldurularak meydanın genişletilmesi, Dalyan-Bostancı arasında denizin doldurularak kıyı düzenlemesi yapılması ve sahil yolu açılması (1984-1987), Kalamış Koyu ve Fenerbahçe'de yat limanı inşası (1985-1988), yapımı 1993'te tamamlanan İskele-Mühürdar arasında deniz doldurularak meydanın büyütülmesi ve yeşil alanlar kazanılması sayılabilir. Bu dolgu çalışmalarıyla denizden 900.000 metre kareden fazla

alan kazanılır ve 5 km'den uzun bir sahil yolu elde edilir. Kadıköy Meydanı da bu dönemde bazı önemli değişiklikler geçirir. Eski hal binası konservatuvara tahsis edilir ve iskele ile hal arasında kalan alan trafiğe kapatılarak yaya kullanımına açılır. Haydarpaşa yönünde, dolgu alanda yeni durak yerleri oluşturulur. Çarşı içinde de bazı sokaklarda yaya alanı uygulaması başlatılır. İskele yanındaki park yeniden düzenlenir.

1990'lı yıllarda II. Çevre Yolu'nun tamamlanarak Kozyatağı bağlantılarının hizmete girmesi, Kozyatağı çevresi ve Söğütlüçeşme'de ofis kullanımlarının oluşturduğu alt merkezlerin belirmesi, Bostancı'dan öteye sahil yolu dolgusu ve yolunun devam ettirilmesi, Moda Burnu'nda yeni bir dolgu alanı oluşturulması ve Bahariye yaya yolu düzenlemesi (1993) bu dönemde Kadıköy fizyolojisini etkileyen yada etkileyebilecek önemli kentsel projeler ve dinamikler olarak ortaya çıkmıştır.

Kadıköy günümüzde, nüfus büyüklüğü, ekonomik faaliyet ve imar açısından İstanbul'un en önemli ilçelerinden birisidir.

Kadıköy'ün Koordinatları 41°07' 00" K, 29°54'00" D Rakım: 120 m'dir. Yüzölçümü, 25,09 kilometre karedir. TÜİK 2024 verilerine göre Kadıköy İlçesinin nüfusu 462.189'dur. Kadıköy, nüfus olarak İstanbul'un en büyük 14. ilçesidir.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Mevcut Ekonomik Veriler

Dünya ve Ülkemizden Genel Görünüm²

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump 'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır.

ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracığını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur.

²Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025/1 Raporu - Sayı:39

ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmuştur.

Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırmış görünmektedir. Trump aldığı bir kararla, normalde Nisan ayında uygulamaya koyacağı gümrük vergilerini üç ay süreyle ertelemiştir. Ancak bu süre zarfında her ülkeyle tek tek pazarlık yapacağını bildirmiştir.

Dünya ekonomisinde “II. Dünya Savaşı”ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür.¹ Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaşmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin

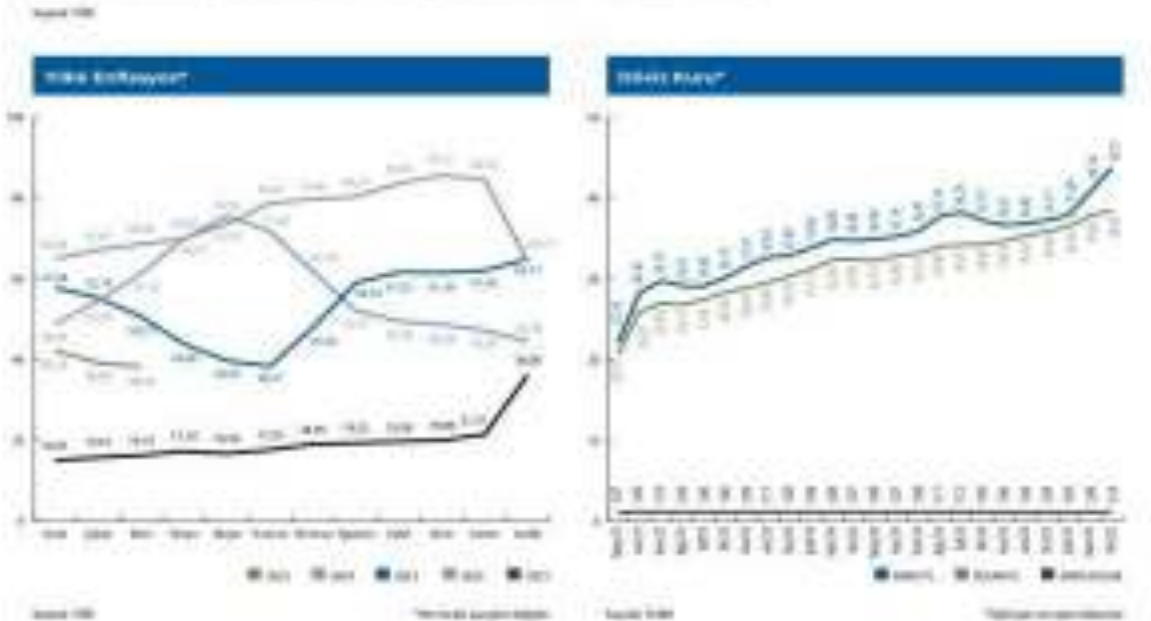
sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz.

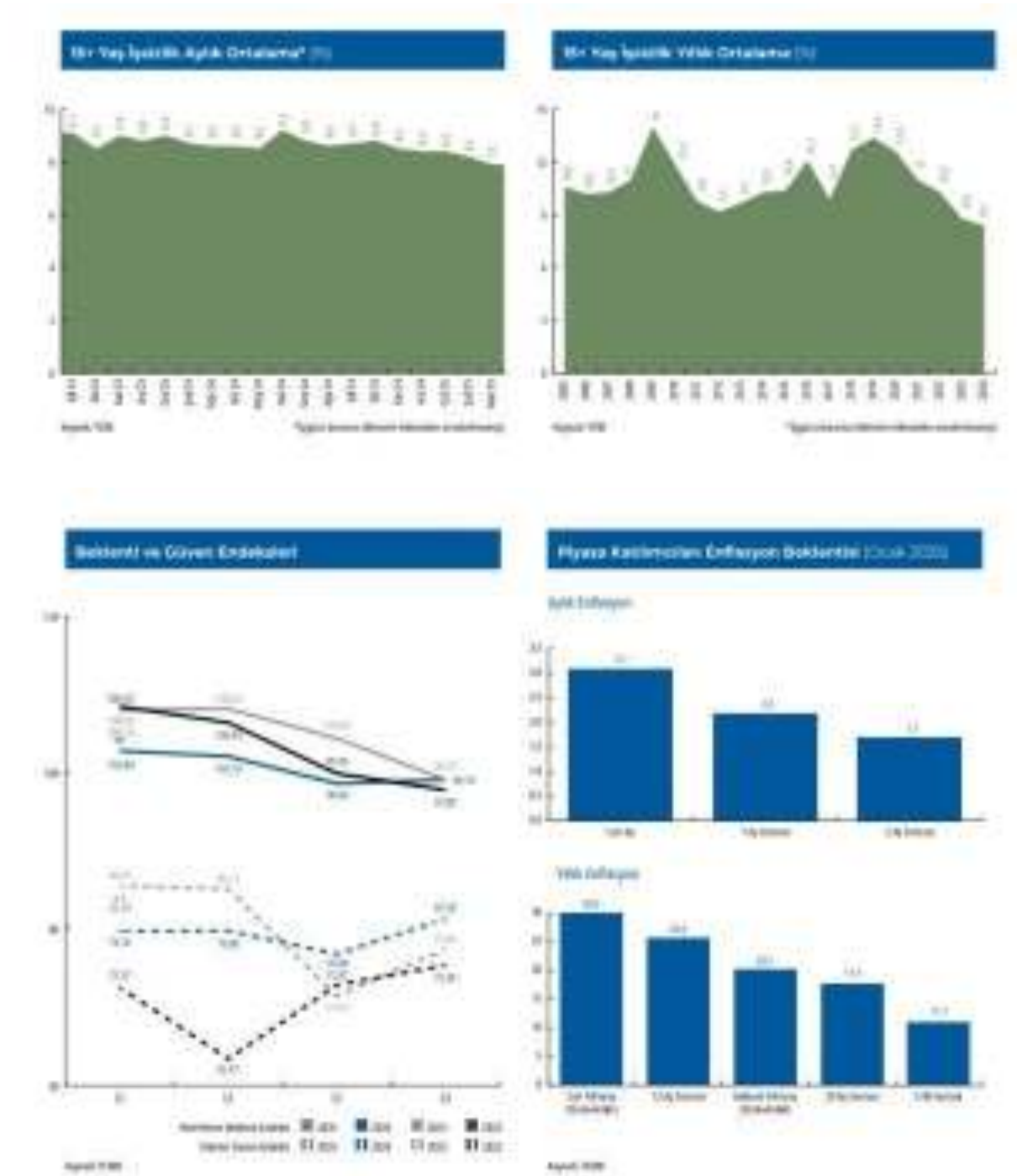
İnşaat ve gayrimenkul sektörünün bileşenlerinin makroekonomik konjonktürden etkilenmesi kaçınılmazdır. Zaten ilgili sektörlerin genel ekonomik konjonktürle ilgili korelasyonları da yüksektir. Geçtiğimiz 25 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. 2025 yılı da benzer bir sürecin yaşanması olasıdır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır.

Makro Göstergeler³

	2024 Tahmini (%)	2024 Tahmini (Milyar TL)	2024 Tahmini (Milyar TL)	2024 Tahmini (Milyar TL)	2024 Tahmini (%)	2024 Tahmini (Milyar TL)
2024	2.750.000	44.787	700.000	5.100	2.000	4.000
2025	3.000.000	50.000	750.000	5.500	2.200	4.500
2026	3.200.000	55.000	800.000	6.000	2.400	5.000
2027	3.400.000	60.000	850.000	6.500	2.600	5.500
2028	3.600.000	65.000	900.000	7.000	2.800	6.000
2029	3.800.000	70.000	950.000	7.500	3.000	6.500
2030	4.000.000	75.000	1.000.000	8.000	3.200	7.000



³Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025/1 Raporu - Sayı:39



Yerel Ekonomik Veriler⁴

ABD’de hükümetin kapanma riski, küresel piyasaları sarstı. ABD’de Eylül ayının sonlarına yaklaşırken, ABD hükümetinin kapanma riski piyasaları etkiledi. Federal bütçe uzatılmadığı takdirde başta istihdam verileri olmak üzere ekonomik verilerin yayınlanmama riski, başta altın fiyatları olmak üzere kıymetli madenlerde yükselişe sebep oldu. ABD

⁴Kaynak: VakıfBank Ekonomik Araştırmalar Müdürlüğü | İstanbul

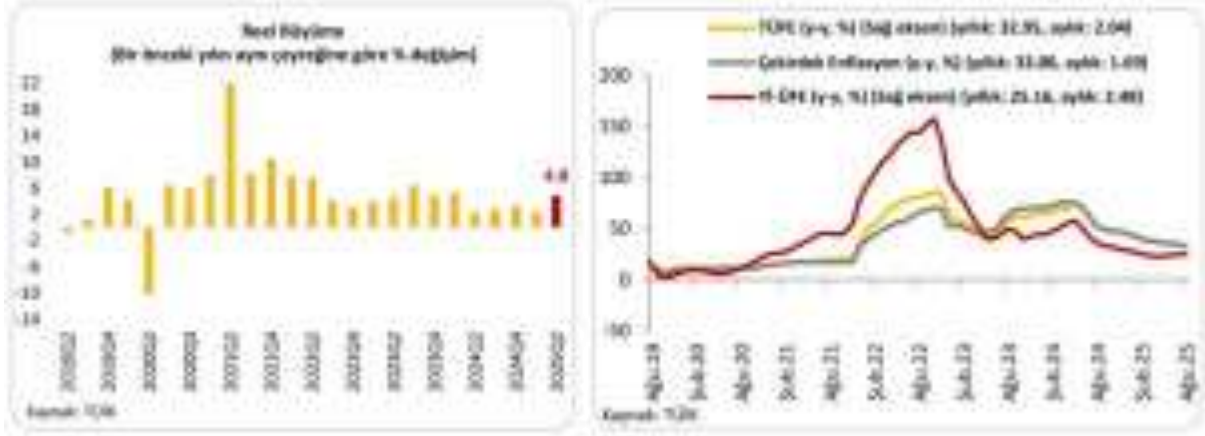
Merkez Bankası (Fed), Eylül ayı toplantısında politika faizini beklentiler doğrultusunda 25 baz puan düşürerek %4.00-%4.25 aralığına indirdi. Böylelikle Fed, 9 ay sonra faiz indirimine gitmiş oldu. Avrupa Merkez Bankası (ECB), Eylül toplantısında piyasa beklentilerine paralel faizleri sabit bıraktı. Buna göre, refinansman faizi olan %2.15, mevduat faizi için %2.0, borç verme faizi için %2.40 seviyeleri korundu. ABD ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde %3.8 büyüdü. Euro Bölgesi ekonomisi ikinci çeyrekte piyasa beklentilerine paralel yıllık bazda %1.5, çeyreklik bazda ise %0.1 büyümeye kaydetti. OECD, 2025 yılı küresel büyümeye tahminini %2.9'dan %3.2'ye yükseltirken, 2026 için %2.9'da sabit tuttu. Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre %3.8 olan beklentilerin üstünde %4.8 büyüdü. Yurt içinde enflasyon Ağustos'ta beklentilerin üstünde aylık bazda %2.04 arttı. Yıllık bazda ise TÜFE Temmuz'daki %33.52'den %32.95'e geriledi. 2026 – 2028 Orta Vadeli Program açıklandı. TCMB, 11 Eylül tarihli toplantısında politika faizinde 250 baz puan indirime gitti ve bir haftalık repo faizini %40.5, gecelik vadede borç verme faiz oranını %43.5, gecelik vadede borçlanma faiz oranını da %39'a indirdi. Piyasa Katılımcıları Anketi'nde enflasyon ve yıl sonu USD/TL beklentileri gerilerken, cari açık beklentisi 20.9 milyar dolara ve büyümeye beklentisi %3.2'ye yükseldi. Temmuz ayında cari işlemler dengesi 1.8 milyar dolar fazla ile piyasa beklentilerinin üstünde gerçekleşti. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından açıklanan merkezî yönetim bütçe dengesi 2025 yılının Ağustos ayında 96.7 milyar TL fazla verdi. OECD, Türkiye ekonomisinin 2025 yılı büyümeye tahminini %2.9'dan %3.2'ye yukarı yönlü revize ederken; 2026 büyümeye tahminini ise %3.3'ten %3.2'ye aşağı yönlü revize etti.

Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık bazda %4.8 büyüdü. İkinci çeyrek Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) verileri 1 Eylül'de açıklandı.

Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre beklentilerin üstünde %4.8 büyüdü (piyasa beklentisi: %3.8). Daha önce %2 olarak açıklanan ilk çeyrek büyümeye verisi, %2.3'e yukarı yönlü revize edildi. Aynı dönem için çeyrek büyümeye ise %1'den %0.7'ye çekildi. Gayrisafi yurt içi hasıla büyüklüğü 2025 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %43.7 artarak 14 trilyon 578 milyar 556 milyon TL oldu. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise bir önceki çeyreğe göre beklentilerin üzerinde %1.6 (piyasa beklentisi: %0.6) arttı.

Söz konusu büyümede TÜİK tarafından gerçekleştirilen ana revizyon ve baz etkisi belirleyici oldu. Kamu harcamalarının görece sınırlı kaldığı dönemde hane halkı tüketimindeki hızlanma dikkat çekti. Yatırım harcamaları, özellikle inşaat sektörü

öncülüğünde pozitif katkıda bulundu. Net ihracat ise dış talepteki görece olumlu seyre karşın ithalattaki 2023 yılının üçüncü çeyreğinden bu yana görülen en yüksek yıllık artışın etkisiyle büyümeyi bir miktar sınırladı. Böylece, ikinci çeyrekteki güçlü büyümede hem iç talep hem dış talep önemli bir rol oynadı.



Ağustos ayında manşet enflasyon aylık bazda %2.04 arttı; yıllık bazda %32.95’den %32.95’e geriledi. Ağustos ayı enflasyon verisi 3 Eylül’de açıklandı.

Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) Ağustos’ta beklentilerin üstünde aylık bazda %2.04 (Piyasa beklentisi: %1.80) arttı. Yıllık bazda ise TÜFE Temmuz’daki %33.52’den Ağustos’ta %32.95’e geriledi. Böylece yıllık enflasyon 2021 yılı Kasım ayından sonraki en düşük seviyesine Mayıs ayında indikten sonra Ağustos ayında da bu görünümünü korumuş oldu. Ağustos’ta ana harcama gruplarına göre aylık bazda fiyatı en çok artan gruplar, %6.04 ile alkollü içecekler ve tütün, %3.02 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %2.66 ile konut oldu. Gıda ve enerji gibi kontrol edilemeyen kalemleri içermeyen ve enflasyondaki ana eğilimi gösteren çekirdek enflasyon (C endeksi) Ağustos’ta bir önceki aya göre %1.69 arttı ve yıllık bazda Temmuz’daki %34.70’ten Ağustos’ta %33’e geriledi. Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) Ağustos’ta bir önceki aya göre %2.48 arttı ve yıllık bazda Temmuz’daki %24.19’dan Ağustos’ta %25.16’ya yükseldi.

Sanayi üretim endeksi Temmuz ayında yıllık bazda %5.0 arttı; aylık bazda %1.8 azaldı. Temmuz ayı sanayi üretim endeksi 8 Eylül’de açıklandı.

Sanayi üretim endeksi Temmuz ayında arındırılmamış verilerle yıllık bazda %5.1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış verilerle yıllık artış %5.0 oldu. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi ise Temmuz ayında bir önceki aya göre %1.8 azaldı. Sektörlere göre değerlendirme yapıldığında, yüksek teknoloji ürün imalatındaki yıllık %58.5 artışın etkisiyle imalat sanayi sektörünün yıllık artışı %5.5 olarak gerçekleşti. Elektrik, gaz ve buhar sektöründeki yıllık artış ise %5.8 olarak gerçekleşti. Temmuz ayında madencilik ve taş

ocakçılığı sektörü ise yıllık %0.5 azalış kaydederek sanayi üretim endeksindeki artışı sınırladı. Temmuz ayında, Haziran ayında olduğu gibi yıllık bazda imalat sanayi sektörü alt kalemlerinden giyim eşyaları imalatı, sanayi üretimine en yüksek negatif etkide bulundu.



TCMB, Eylül ayı toplantısında 250 baz puan ile beklentilerin üstünde faiz indirimine gitti. TCMB yılın altıncı Para Politikası Kurulu Toplantısı 11 Eylül'de gerçekleştirildi. TCMB 11 Eylül tarihli toplantısında politika faizinde 250 baz puan indirime gitmiş ve bir haftalık repo faizini %40.5, gecelik vadede borç verme faiz oranını %43.5, gecelik vadede borçlanma faiz oranını da %39'a indirdi.

Karar metninde, enflasyonun ana eğiliminin Ağustos ayında yavaşladığı, ikinci çeyrekte büyümenin, öngörülerin üzerinde gerçekleşirken nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu belirtildi. Yakın döneme ilişkin verilerin, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğunu gösterdiği ifade edildi. Gıda fiyatları ile ataleti yüksek hizmet kalemlerinin enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskıları canlı tuttuğu, enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışları ile küresel gelişmelerin dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmaya devam ettiği aktarıldı. TCMB, önceki metninde “fiyat istikrarı sağlanana kadar sürdürülecek sıkı para politikası duruşunun talepte dengelenme, Türk lirasında reel değerlenme ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme yoluyla dezenflasyonu destekleyeceğini” belirtirken, son metninde bu ifadenin yerine “fiyat istikrarı sağlanana kadar sürdürülecek sıkı para politikası duruşunun talep, kur ve beklenti kanalları üzerinden dezenflasyon sürecini güçlendireceği” ifadesini kullandı. Orta Vadeli Program'da öngörülen makroekonomik çerçevenin bu sürece katkı sağlayacağı ifade edildi. Kurulun, politika faizine ilişkin atılacak adımların; enflasyon gelişmelerini, ana eğilimini ve beklentilerini göz önünde bulundurarak ara hedeflerle uyumlu biçimde dezenflasyonun gerektirdiği sıklığı sağlayacak şekilde belirleneceği bildirildi.

Adımların büyüklüğünün, enflasyon görünümü odaklı, toplantı bazlı ve ihtiyatlı bir yaklaşımla gözden geçirileceği tekrarlandı. Enflasyon görünümünün ara hedeflerden belirgin bir biçimde ayrışması durumunda, para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı aktarıldı.

TCMB Eylül ayı Piyasa Katılımcıları Anketi açıklandı. TCMB Eylül ayı Piyasa Katılımcıları Anketi 12 Eylül'de yayımlandı.

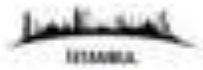
	2023 Ağustos ayı piyaset beklentisi	2023 Eylül ayı piyaset beklentisi
Dolar/TL (cari yıl sonu)	43.96	43.85
TÜFE (cari yıl sonu, %)	29.69	29.86
TÜFE (12 ay sonrası, %)	22.64	22.25
TÜFE (24 ay sonrası, %)	16.92	16.78
Büyüme (2025, %)	2.9	3.2
Cari Denge (2025, milyar \$)	-20.3	-20.9

Sayışın TCMB

Ticari Gayrimenkul Endeksi⁵

2025 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 6,9 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 31,9 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 3,1 oranında azalmıştır.

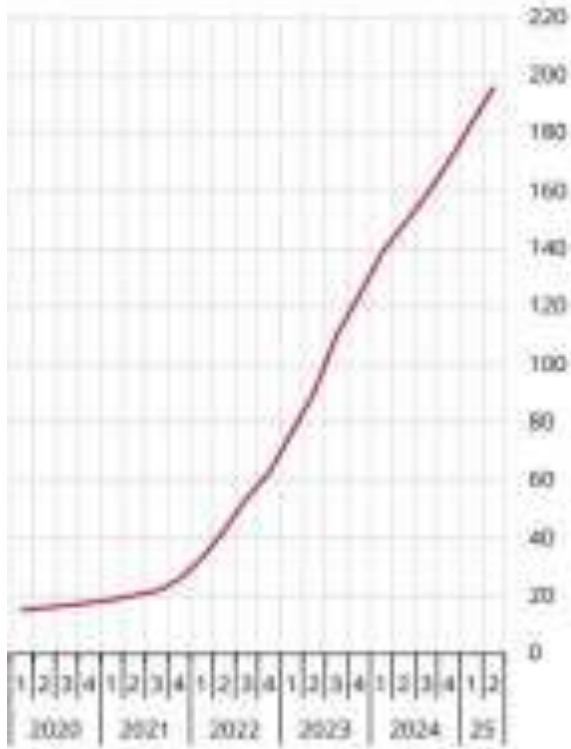
Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	195,7 (%31,9)	197,3 (%31,6)	187,0 (%32,8)
	173,3 (%25,9)	176,0 (%25,4)	165,0 (%27,6)
	213,5 (%35,6)	217,8 (%35,8)	201,0 (%34,6)
	202,5 (%38,6)	202,3 (%38,0)	203,3 (%42,3)

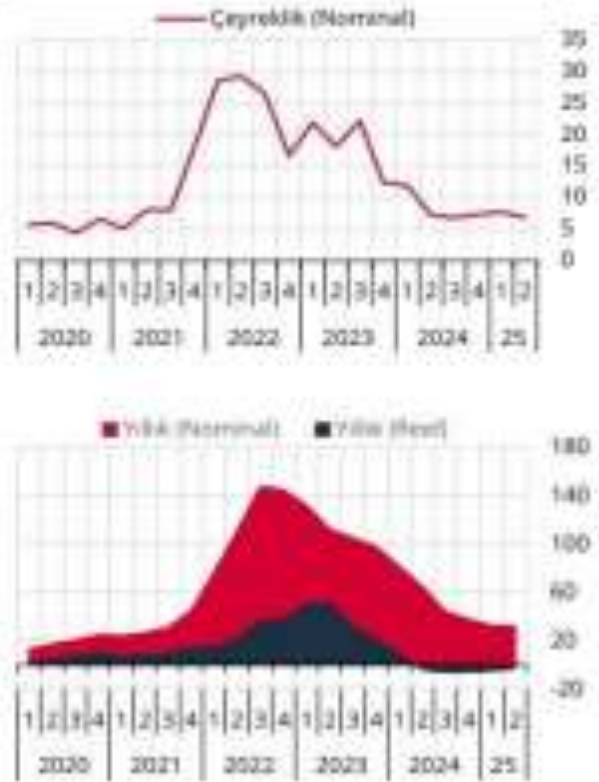
* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

⁵ TCMB

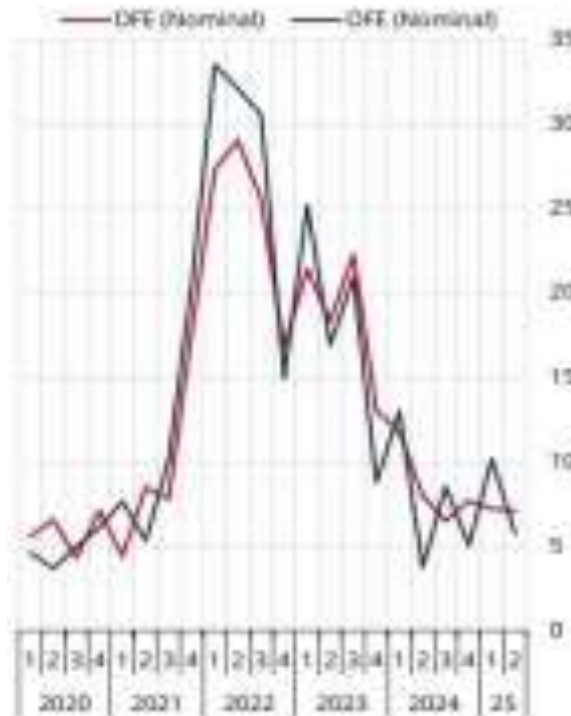
Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



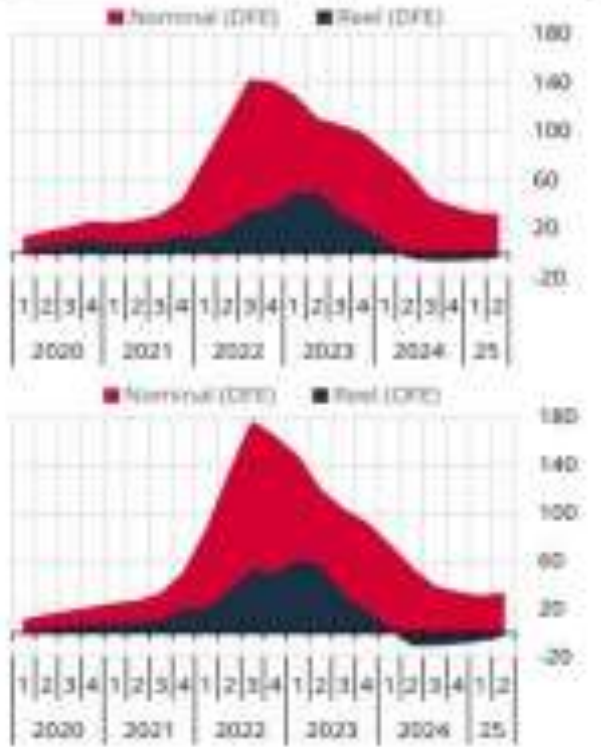
Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)



Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)



Türkiye genelinde, 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,1 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 31,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 3,3 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,8 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 32,8 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,4 oranında azalmıştır.



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 6,8, 9,5 ve 8,5 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 25,9, 35,6 ve 38,6 oranlarında artış göstermiştir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal (İnşaat) ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların yerinde ve resmi kurumlarda yapılan incelemesinde aşağıdaki bilgiler not edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi 26 ada, 4 parsel üzerinde otel-işyeri projesi geliştirilmiş olup, taşınmazın inşası tamamlanmıştır. Konu taşınmazın Shell&core teslim edileceği bilgisine ulaşılmıştır.

- Değerleme konusu bina bir bütün halinde Ziraat Gayrimenkul Anonim Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, bodrum + zemin + asma + 6 normal + çatı katların tamamı binayı oluşturmaktadır.
- Değerleme konusu bina dahilinde dükkana ait 1 adet ve otele ait 1 adet toplam 2 adet asansör bulunmaktadır. Bina dahilinde 1 adet yangın merdiveni bulunmaktadır.
- Binanın bodrum katında, banka kasaları ve ortak alanlar, zemin katında dükkan girişi, otel girişi ve dükkan, asma katta dükkana ait alanlar, 4 normal katın her birinde 5'er adet otel odası, 5.katta restoran ve çatı katta ortak alanlar bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu katların yer aldığı ana taşınmaz kapsamında ilgili resmi kurumlarda yapılan araştırmada mimari projesine ulaşılmıştır. Mahallinde mevcut kontur ve gabarisi projesine uygundur.
- Değerleme konusu taşınmazın şehir ve deniz manzarası bulunmaktadır.

Mimari projesine göre, taşınmaz parseli üzerinde bulunan binanın kat, kattaki alan ve kullanım şekillerini detaylı gösteren tablo aşağıda yer almaktadır.

KAT	B.B. NO	NİTELİK	B.B. ALAN (m²)	İNŞAAT ALANI
1.BODRUM	2	DÜKKAN	56,44	341,31
ZEMİN			197,57	266,5
ASMA			186,94	250,23
1	1	OTEL	199,38	231,31
2			199,1	231,31
3			199,1	231,31
4			199,1	231,31
5			189,45	231,31
ÇATI			-	231,31
MERDİVEN&ASANSÖR KULESİ			-	39,42
TOPLAM			1427,08	2285,32

BÖLÜM	ALAN (m ²)
DÜKKAN	440,95
OTEL	986,13
ORTAK ALAN	858,24
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2285,32

Değerlemeye konu olarak otel-işyeri binasınınShell&core teslim edileceği ve ufak imalat eksikleri kaldığı beyan edilmiştir. Değerlemeye konu olarak tarafımıza gösterilen taşınmazın mahallinde yapılan incelemede, katların benzer yapısal ve teknik özelliklere sahip oldukları görülmüştür. Bina genelinde ortak alanlarda zeminleri mermer kaplama, duvarları saten ve tavanları plastik boyalı, pencereleri alüminyum doğramadır. Bina genelinde ıslak hacimler zemin seramik, duvarlar fayans kaplı, tavan plastik boyalı, kapıları Amerikan panel kapıdır. Bina giriş kapısı alüminyum çerçeve cam doğramadır. Bağımsız bölüm alanlarında zeminler şap atılmış, tavanlar beton, duvarlar astar boyalıdır

4.5. Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Ana gayrimenkulün mahallinde ve resmi kurum dosyalarında yapılan tespitte ruhsat eki mimari projeye aykırı yapılaşmaya rastlanılmamış olup, ruhsat eki mimari projeye uygun inşa edildiği kanaatine varılmıştır.

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

Değerlemeye konu katların yer aldığı ana gayrimenkul için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari İle Hangi Amaçla Kullanıldığı Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Yapının Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Parsel üzerindeki bina shell&core teslim olup tamamlanmıştır. Dükkan kullanıcısı banka tarafından ince işler imalatı devam etmektedir.

4.8. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler;

4.8.1 Olumlu Faktörler

- ❖ Konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan merkezi konumda yer alması
- ❖ Yaya ve araç yoğunluğunun yüksek olduğu bir konumda yer alması,
- ❖ Merkezi ve tercih gören bölgede konumlu olması,
- ❖ Turizm konaklama alanında talep gören bir bölge olması,
- ❖ Ana ulaşım yollarına cepheli konumda olması,
- ❖ Toplu taşıma ile ulaşım imkanlarının çok iyi olması
- ❖ Reklamasyon imkanlarının iyi olması,
- ❖ Altyapısı tamamlanmış bölgede yer alması,

4.8.2 Olumsuz Faktörler

- ❖ Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi,
- ❖ Ana yapı dahilinde kat irtifakının / kat mülkiyetinin kurulmamış olması,
- ❖ Enflasyon ve faiz oranlarının çift haneli rakamlarda uzun süredir seyretmesiyle gayrimenkul piyasasının olumsuz etkilenmesi
- ❖ Bölgede otopark ve trafik problemi bulunması,

BÖLÜM 5

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 10.1'e göre;

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 aşağıda yer verilmektedir.

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı,

5.1. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir.

Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle bu yaklaşım ve yöntem kullanılmıştır. Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyeli olduğu görülmüştür. Bu nedenle karşılaştırılabilir işlemler ile değerlendirme konusu varlık arasındaki tüm önemli farklılıklar analiz edilmiş ve bodrum katlar için 1/3 oranında, asma katlar için 1/2 oranında düzeltmeye tabi tutulmuştur.

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

SATILIK ARSA EMSALLERİ

Emsal 1: Soner Emlak – 0 5337312606: Taşınmaza yakın Osmanağa Mahallesi, 1426 ada 1 parsel, aynı cadde üzerinde daha kötü konumda, h:18,50 m Ticaret Alanı imarlı 205 m² arsa için 240.000.000 TL istenilmektedir. Emsal uzun zamandır satılık olup, taşınmaz için istenilen bedel abartılı ve pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 2: Class Emlak – 0 532 225 27 15: Taşınmaza yakın Osmanağa Cami yanında, aynı cadde üzerinde benzer konumda, h:15,50 m -21,50 m Ticaret Alanı imarlı 665 m² arsa için 450.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 3: Remax Piramit Emlak – 0 532 271 19 39: Taşınmaza yakın Osmanağa Mahallesi 29 ada 16 parsel, sokak arasında daha kötü konumda h:15,50 m Ticaret Alanı imarlı 87,50 m² arsa için 45.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 4: MaxSeos Emlak – 0 530 374 33 13: Taşınmaza yakın Caferağa Mahallesi 143 ada 6 parsel, sokak arasında daha kötü konumda tescilli eski eser h:18,50 m Konut Alanı imarlı 94 m² boş arsa için 48.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 5: YD Emlak – 0 537 526 82 66: Taşınmaza yakın Bahariyede daha kötü konumda h:14,50 m Konut Alanı imarlı 100 m² arsa için 44.500.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 6: Elit Emlak – 0 507 198 13 56: Taşınmaza yakın Caferağa Mahallesi 67 ada 2 parsel, sokak arasında daha kötü konumda h:12,50 m Konut Alanı imarlı 91 m² arsa için 38.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

Emsal 7: D&C Gayrimenkul – 0 555968 0919: Taşınmaza yakın daha kötü konumda, aynı cadde üzerinde 16-20 yıllık binadahilinde 120 m² alanlı olduğu beyan edilen 96 m² alanlı olduğu tahmin edilen dükkan için 57.500.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.(Bölgede Kira m² birim fiyatı +-2000TL/m² kabul edilerek Kapitülasyon Oranı= $96m^2 \times 2000 - TL / m^2 \times 12 - (Ay) / 54.625.000 - TL = 0.042$)

Emsal 8: Soner Gayrimenkul – 0 5337312606: Taşınmaza yakın daha kötü konumda, sokak arasında 30+ yıllık bina dahilinde 18 m² alanlı olduğu beyan edilen 14 m² alanlı olduğu tahmin edilen dükkan için 8.800.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.(Bölgede Kira m² birim fiyatı 1.600-2000.-TL/m² aralığı kabul edilerek) Kapitülasyon Oranı= $14m^2 \times 1750 - TL / m^2 \times 12 - (Ay) / 8.360.000 - TL = 0.035$)

Emsal 9: Remax Akarat Gayrimenkul – 0 55305070 46: Taşınmaza yakın daha kötü konumda, aynı cadde üzerinde 30+ yıllık bina dahilinde giriş kat 70 m² bodrum kat 70 m² +40 m² bahçe kullanımı, asma kat 70 m² alanlı olduğu beyan edilen zemine indirgeme ile birlikte 112 m² alanlı olduğu tahmin edilen dükkan için 52.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.(Bölgede Kira m² birim fiyatı 1.600-2000.-TL/m² aralığı kabul edilerek) Kapitülasyon Oranı= $112m^2 \times 1600 - TL / m^2 \times 12 - (Ay) / 49.400.000 - TL = 0.043$)

Emsal 10: Soner Gayrimenkul – 0 5337312606: Taşınmaza yakın daha kötü konumda, Kuşdili caddesi üzerinde 30+ yıllık bina dahilinde giriş kat 110 m² bodrum kat 110 m² alanlı olduğu beyan edilen zemine indirgeme ile birlikte 117 m² alanlı olduğu tahmin edilen dükkan için 55.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.(Bölgede Kira m² birim fiyatı 1.600-2000.-TL/m² aralığı kabul edilerek) Kapitülasyon Oranı= $117m^2 \times 1600 - TL / m^2 \times 12 - (Ay) / 52.250.000 - TL = 0.043$)

Emsal 11: Kirman Gayrimenkul – 0 5324233274: Taşınmaza yakın daha kötü konumda, Kuşdili caddesi üzerinde 30+ yıllık bina dahilinde giriş kat 85 m² asma kat 85 m² alanlı olduğu beyan edilen zemine indirgeme ile birlikte 105 m² alanlı olduğu tahmin edilen dükkan için 63.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.(Bölgede Kira m² birim

fiyatı 1.600-2000.-TL/m² aralığı kabul edilerek) Kapitülasyon Oranı= 105m²x1800-TL/m²x12-(Ay) / 59.850.000.-TL= 0.038)

SATILIK OTEL EMSALLERİ

Emsal 12: Era Gayrimenkul – 0 5325747799: Taşınmaza yakın konumda, içi yenilenmiş 19 odalı 733 m² alanlı olduğu beyan edilen 660 m² alanlı olduğu tahmin edilen 6 katlı otel için 250.000.000 TL istenilmektedir. Emlakçı ile yapılan görüşmede fiyatın abartılı olduğu değerinin 180.000.000 TL civarında olabileceği beyan edilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 13: Mahal Gayrimenkul – 0 532 7328448: Taşınmaza yakın daha kötü konumda, 16 odalı 500 m² alanlı olduğu beyan edilen 450 m² alanlı olduğu tahmin edilen 5 katlı eski eser butik otel için 49.900.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 14: Aksoy Gayrimenkul – 0 532 6349381: Taşınmaza yakın daha kötü konumda, 6 odalı 208m² alanlı olduğu beyan edilen 190 m² alanlı olduğu tahmin edilen 4 katlı otel için 25.900.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 15: LF İmaj Gayrimenkul – 0 5456069206: Taşınmaza yakın daha kötü konumda, 7 odalı 450 m² alanlı olduğu beyan edilen 405 m² alanlı olduğu tahmin edilen 4 katlı otel için 44.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 16: Acarkent Remax 7Tepe Gayrimenkul – 0 532 4715151: Taşınmaza yakın daha kötü konumda, 19 odalı 850 m² alanlı olduğu beyan edilen 765 m² alanlı olduğu tahmin edilen 7 katlı otel için 90.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 17: Aksoy Gayrimenkul – 0 532 6349381: Taşınmaza yakın daha kötü konumda, 10 odalı 300 m² alanlı olduğu beyan edilen 270 m² alanlı olduğu tahmin edilen 4 katlı otel için 53.900.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

KİRALIK OTEL EMSALLERİ

Emsal 18: Turyap Kartal – 0 532 375 62 96: Kadıköy rıhtımında, dekorasyonu yeni yapılan b+z+5 normal katlı, 17 oda ve 40 yatak kapasiteli, işletme belgeli otel aylık 300.000.-TL/AY-Net ile kiralıktır. Devir ücreti 22.500.000.-TL dir

Emsal 19: Sahibinden İdris Bey. – 0 5316214631: Taksimde ara sokakta, dekorasyonu yeni yapılan b+z+4 normal katlı, 12 oda ve 30 yatak kapasiteli, işletme belgeli, bodrum katta dükkanı olan otel aylık 189.000.-TL/AY-Net ile kiralıktır.

Emsal 20: Sahibinden Emre Bey. – 0 5373262916: Taksimde ara sokakta 10 katlı, 16 oda ve 50 yatak kapasiteli, işletme belgeli otel aylık 265.000.-TL/AY-Net ile kiralıktır.

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ

Emsal 21: Class Gayrimenkul – 0 532 2242715: Kadıköy rıhtımında, Rıhtım Caddesi cepheli 20 m2 belirtilen 14 m2 alanlı olduğu düşünülen dükkan 200.000.-TL/AY-Net ile kiralıktır.

Emsal 22: Dramalı Emlak – 0 532 3537733: Kadıköy rıhtımında, Rıhtım Caddesi cepheli 32 m2 giriş, 32 m2 depo alanlı olduğu belirtilen, 28 m2 giriş, 28 m2 depo alanlı olduğu düşünülen dükkan(28m2 + 28 m2/4=35 m2 zemin düzeltmesi) 260.000.-TL/AY-Net ile kiralıktır.

Emsal 23: Yıldız Emlak – 0 5337337878: Kadıköy çarşıda, Serasker Caddesi üzerinde Bahariye Caddesine 2. Dükkan olup, 125 m2 alanlı olduğu belirtilen 110 m2 alanlı olduğu düşünülen düz giriş dükkan 325.000.-TL/AY-Net ile kiralıktır.

KİRALIK BİNA EMSALLERİ

Emsal 24: RemaxHilss – 0 5323705100: Taşınmazın cepheli olduğu Söğütlüçeşme Caddesine cepheli binada dükkan hariç 5 normal kat, her kat 100 m2 alanlı olmak üzere toplam 500 m2 bina 275.000.-TL/AY-Net ile kiralıktır.

Emsal 25: Class Gayrimenkul – 0 532 2242715: Taşınmazın cepheli olduğu Söğütlüçeşme Caddesine cepheli binada dükkan hariç 3 normal kat, iç mahalleri lüks malzeme ile dekore edilmiş, toplam 250 m2 bina 275.000.-TL/AY-Net ile kiralıktır.

Not: Emsal gayrimenkuller için şifahen bilgi alınmış olup, verilen bilgiler doğrultusunda hesaplamalar yapılmıştır.

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalardan Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu varlıkların yakın civarında, varlık ile karşılaştırılabilir özelliklere sahip, otel / dükkan / Bina nitelikli varlıklar dikkate alınmıştır. Bölgede tespit edilen gayrimenkuller ile bölge emlak büroları portföylerinde yer alan satışa ve kiralamaya yönelik gayrimenkuller ile rapora konu varlık arasındaki önemli farklılıklar analiz edilerek düzeltme yapılması gereken farklılar tespit edilmiştir. Söz konusu emsaller değerlendirildiğinde, emsallerde düşülecek pazarlık payı, taşınmaza göre konum, alan ve yapı kaliteleri farklılıkları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulmuştur.

Pazarlık Payı Düzeltmesi: Bölgede Emlak komisyoncularının satışlarda %5-10 civarında pazarlık payı bıraktıkları görülmüştür. Bu sebeple emsallerde %5-10 oranında pazarlık payının düşüleceği tahmin ve takdir edilerek düzeltme yapılmıştır.

Alan Düzeltmesi: Emsallerin alanları ile değerlendirme konusu taşınmazın yapı alanı kıyaslanmıştır.

Konum Düzeltmesi: Emsallerin konumları ile değerlendirme konusu taşınmazın konumu kıyaslanmıştır.

İnşaat Kalitesi Düzeltmesi: Emsallerin yapı kaliteleri ve müstakil havuzlarının olup / olmaması ile değerlendirme konusu taşınmazların durumu kıyaslanmıştır.

Kiraya Yönelik Bina Emsal Karşılaştırma Tablosu											
Emsal No	Kat	Beyan Alanı m ²	Gerçekci Alanı m ²	İndirgeme Oranı %	Zmn.İnd. Alan m ²	İstenilen Kira Değeri TL/aynet	Pazarlık Payı Düz. %	Pazar Kira Değeri TL/m ² aynet	Alan Düz. %	Konum Düz. %	Emsal Ağırlıklı Ortalama TL/m ² -Aynet
24	5 N.K.	500	450	100%	450	275.000	-10%	550	-20%	5%	462
25	3 N.K.	250	200	100%	200	275.000	-10%	1.238	-30%	5%	910
Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ² aynet)											686
Yuvarlatılmış Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ² aynet)											690

Kiraya Yönelik Dükkan Emsal Karşılaştırma Tablosu											
Emsal No	Kat	Beyan Alanı m ²	Gerçekci Alanı m ²	İndirgeme Oranı %	Zmn.İnd. Alan m ²	İstenilen Kira Değeri TL/aynet	Pazarlık Payı Düz. %	Pazar Kira Değeri TL/m ² aynet	Alan Düz. %	Konum Düz. %	Emsal Ağırlıklı Ortalama TL/m ² -Aynet
21	Zemin	20	14	100%	14	200.000	-20%	11.429	-75%	-5%	2.714
22	Zemin	40	35	100%	35	260.000	-5%	7.057	-60%	-5%	2.682
23	Zemin	125	110	100%	110	325.000	-5%	2.807	-20%	10%	2.457
Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ² aynet)											2.618
Yuvarlatılmış Düzeltilmiş Zemin Kat Ortalama Değer (TL/m ² aynet)(Bodrum kat 1/3, asma katlarda 1/2 oranında indirgeme yapılacaktır.											2.620

Kiraya Yönelik Otel Emsal Karşılaştırma Tablosu											
Emsal No	Kat	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	İndirgeme Oranı %	Otel Kal Karş.	İstenilen Kira Değeri TL/aynet	Pazarlık Payı Düz. %	Pazar Kira Değeri TL/m ² aynet	Bina Kalite Düzeltmesi %	Konum Düz. %	Emsal Ağırlıklı Ortalama TL/m ² -Aynet
18	7	17	40	100%	1	300.000	-5%	285.000	75%	30%	648.375
19	6	12	30	100%	1	189.000	-5%	179.550	75%	70%	534.161
20	10	16	50	100%	1	265.000	-5%	251.750	75%	70%	748.956
Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ² aynet)											643.831
Yuvarlatılmış Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ² aynet)											640,00

Değerleme sürecinde emsallerin sınır kontrolleri $\pm$ % 20 sınırları içinde yapılmış ve % 20 altında ve üstünde yer alan emsal değerleri uç değer olarak nitelendirilerek hesaplama dahil edilmemiştir.

Yakın çevreden elde edilen verilere göre; dükkan, otel ve bina nitelikli taşınmazların kira fiyatlarının konumları, cepheli oldukları sokak/cadde, dışarıya cephesinin olup olmaması, bulundukları konum, alan büyüklüğü gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz durumları

itibari ile dükkan vasıflı taşınmaza 2450-2700 TL/m² aralığında, otel için ise 460-910.-TL/m² aralığında kiralamaya konu olabileceği görülmüştür.

Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile değerlendirme konusu binayı oluşturan dükkan ve otel niteliğindeki taşınmazların tamamına Pazar Kira Değeri Olarak Toplam:

1.480.000-TL/Ay-Net (BirMilyonDörtYüzSeksenBinTürkLirası/Ay-Net)değer tahmin ve takdir edilmiştir.

Satışa Yönelik Dükkan Emsal Karşılaştırma Tablosu (Dükkanlar İçin)											
Emsal No	Kat	Beyan Alanı m²	Gerçekci Alanı m²	İndirgeme Oranı %	Zmn.İnd. Alan m²	İstenilen Pazar Değeri TL	Pazarlık Payı Düz. %	Pazar Değeri TL/m²	Alan Düz. %	Konum Düz. %	Emsal Ağırlıklı Ortalama TL/m²
7	Zemin	120	96	100%	96	57.500.000	-5%	569.010	-5%	50%	810.840
8	Zemin	18	14	100%	14	8.800.000	-5%	597.143	-10%	50%	806.143
9	Asma	70	55	50%	112	52.000.000	-5%	442.890	-5%	65%	694.231
	Zemin	70	55	100%							
	Bodrum	110	88	33%							
10	Zemin	110	88	100%	117	55.000.000	-5%	446.429	-5%	65%	699.777
	Bodrum	110	88	33%							
11	Asma	85	70	50%	105	63.000.000	-5%	570.000	-5%	50%	812.250
	Zemin	85	70	100%							
Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m²)											764.648
Yuvarlatılmış Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m²)											765.000

Satışa Yönelik Emsal Karşılaştırma Tablosu (Oteller için)											
Emsal No	Beyan Alanı m ²	Gerçekci Alanı m ²	İstenilen Satış Değeri TL	Pazarlık Payı Düz. %	Pazarlık Pazar Değeri TL/m ²	Alan Düz. %	Konum Düz. %	Oda Sayısı Düz. %	İnş. Kalitesi Düz. %	Pazar Değeri TL/m ²	
12	733	660	180.000.000	-10%	245.455	-9%	10%	0%	0%	245.011	
13	500	450	49.900.000	-10%	99.800	-16%	60%	10%	25%	184.524	
14	208	190	25.900.000	-10%	122.684	-24%	50%	50%	5%	219.539	
15	450	405	44.000.000	-10%	97.778	-17%	65%	40%	30%	243.023	
16	850	765	90.000.000	-10%	105.882	-6%	60%	10%	30%	228.342	
17	300	270	53.900.000	-10%	179.667	-22%	60%	20%	5%	283.601	
Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ²)											234.007
Yuvarlatılmış Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ²)											235

Değerleme sürecinde emsallerin sınır kontrolleri $\pm$ %20 sınırları içinde yapılmış ve %20 altında ve üstünde yer alan emsal değerleri uç değer olarak nitelendirilerek hesaplama dahil edilmemiştir.

Yakın çevreden elde edilen verilere göre; otel/ dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin satış fiyatlarının konumları, bulundukları katlar, manzarasının olup/olmaması, bulundukları binanın alan büyüklüğü, havuz kullanım durumları gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz durumları itibari ile değerleri oteller için 180.000-280.000-.TL/m²aralığında, dükkanlar içinse 700.000-810.000.TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Değerleme konusu parselin konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde, rapora konu taşınmazlara benzer nitelikte satılık emsal sayısı oldukça kısıtlıdır. Taşınmaza benzer nitelikteki imarlı arsalar incelendiğinde satış bedellerinin; taşınmazların konumu, imar lejandı, yapılaşma hakkı, yüz ölçümü gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür.

Satışa Yönelik Emsal Karşılaştırma Tablosu (Arsalar İçin)											
Emsal No	Emsal Arsa Alanı m ²	Satış Değeri TL	Pazar Birim Değeri TL/m ²	Emsalin İnş. Hakkı	Emsal Düzeltme Katsayısı	Pazarlık Payı Düz. %	Pazarlık lı İnş. Hakkı Düz. Değer TL/m ²	Alan Düz. %	Konum Düz. %	Fonksiyon %	Düzeltilmiş İş Pazar Değeri TL/m ²
1	205	240.000.000	1.170.732	1,00	1,00	-25%	878.049	-5%	20%	-20%	800.780
2	665	450.000.000	676.692	1,00		-15%	575.188	15%	5%	-15%	590.359
3	87,50	45.000.000	514.286	1,00		-15%	437.143	-10%	35%	30%	690.467
4	94	48.000.000	510.638	1,00		-15%	434.043	-10%	35%	30%	685.570
5	100	44.500.000	445.000	1,00		-15%	378.250	-10%	35%	40%	643.403
6	91	38.000.000	417.582	1,00		-15%	354.945	-10%	40%	50%	670.846
Düzeltilmiş Birim Değerlerin Aritmetik Ortalaması (TL/m ²)											680.238
Yuvarlatılmış Ortalama Değer (TL/m ²)											680

Değerleme sürecinde emsallerin sınır kontrolleri $\pm$ %20 sınırları içinde yapılmış ve %20 altında ve üstünde yer alan emsal değerleri uç değer olarak nitelendirilerek hesaplamaaya dahil edilmemiştir. **Konu taşınmazın bulunduğu bölgede emsal ile yapılaşma bulunmadığı için, emsalin inşaat hakkı ve emsal düzeltme kat sayısı "1" olarak alınmıştır.**

Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, yukarıdaki tablodaki hesaplamalar yapılmış ve söz konusu parselin birim satış değerinin 590.000-800.000-TL/m2 aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

5.1.5. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Piyasa Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yönteminde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen satış örneklerine ait verilen değerler piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi göz ardı edilmiştir.
- Piyasa bilgileri, değerlendirme sürecinden ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri ile kullanım seçenekleri dikkate alınmıştır.

Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile değerlendirme konusu dükkan ve otel nitelikli binanın tamamına Pazar Satış Değeri Olarak Toplam:

470.000.000.-TL(DörtYüzYetmişMilyonTürkLirası)değer tahmin ve takdir edilmiştir.

5.2. Maliyet Yaklaşımı

5.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binanın inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olan taşınmazın inşaatın devam ediyor olması sebebiyle söz konusu taşınmazın değer takdirinde bu yöntemden de yararlanılmıştır.

5.2.2. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu gayrimenkullerin değerlemesinde, Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yönteminden faydalanılarak Maliyet Yaklaşımı, Yeniden Üretim Maliyet Yöntemi ile hesaplama yapılmıştır. Taşınmazın çıplak arsa değeri Pazar Yaklaşımı,

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi kullanılarak tahmin edilmiştir. Yapıların Maliyeti; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’de belirtilen, “Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele” göre alınmış olup, shellandcore olması sebebi ile inşaat bitmiştir. Kullanıcı tarafında ince imalat devam etmektedir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN ARSA + BİNA DEĞERİ					
Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/ m ²)	Değeri TL (KDV Hariç)	Değeri TL (KDV Dahil)
26	4	374,00	680.000,00	254.500.000,00	279.950.000,00

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Ada No	Parsel No	Yapı Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/ m ²)	Bina Değeri (TL)	
26	4	2.285,00	32.600,00	74.500.000,00	89.400.000,00
Girişimci Karı/Şerefiye(Arsa+Bina+1,415				135.000.000,00	162.000.000,00
GENEL TOPLAM DEĞERİ				464.000.000,00	531.350.000,00

5.3. Gelir Yaklaşımı

5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kapitalizasyon oranı değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

5.3.2. Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu taşınmazın mesken nitelikli olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle değerlemede gelir indirgeme yöntemi metodu olarak gelir kapitalizasyon yöntemi de kullanılmıştır. Bu yöntemde bölgede kira geliri getiren mülklerin kira değerleri araştırılmıştır. Kullanılan emsallere ait bilgiler raporun 5.1.2 Maddesinde verilmiştir.

5.3.3. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Net işletme gelirini (yıllık kira) toplam mülkün değerine dönüştürmek için kapitalizasyon oranı kullanılmıştır. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri (yıllık kira) ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır. Piyasada yapılan ve taşınmaz ile karşılaştırılabilecek mülklerin kira ve satış değeri dikkate alınarak taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı yaklaşık % 4,00 olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Söz konusu oranın hesaplanmasına yönelik çalışma 5.1.2 maddesinde ifade edilmiştir.

5.3.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gelir Yaklaşımına göre değerlendirme için taşınmazın istikrarlı bir yıl veya yıllık ortalama net işletme geliri üzerinden yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir.

GELİR YAKLAŞIMI, DOĞRUDAN(DİREKT) KAPİTALİZASYON- PAZAR DEĞERİ				
Yapı Adedi	Aylık Pazar Kira Değeri TL/ay-net	Yıllık Pazar Kira Değeri TL/ay-yıl	Kapitalizasyon Oranı(%)	PAZAR DEĞERİ(TL)
1	1.480.000	17.760.000	4,0%	450.000.000,00

5.4. Diğer Tespit Ve Analizler

5.4.1. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerlemeye konu parselde de herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeli yapılmamaktadır.

5.4.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın kain olduğu parselde herhangi bir proje geliştirme yapılmamıştır.

5.4.3. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu varlıkların kain olduğu parsel için geliştirilmiş bir proje ve proje analizi bulunmamaktadır.

5.4.4. En Verimli Ve En Etkin Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Değerleme konusu varlıkların en iyi ve en verimli kullanımı gayrimenkulün bulunduğu bölgenin teşekkülü, bölgenin mevcut kullanım durumu, onaylı mimari projeleri, mevcut imar ve yapılaşma şartları da dikkate alınarak “Otel-İşyeri” amaçlı kullanımdır.

5.4.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu varlıkların yer aldığı ana taşınmazda kat irtifakı / kat mülkiyeti kurulu değildir. Ana taşınmazda yer alan otel-işyeri nitelikli taşınmaz değerlemeye konu edilmiştir. Bu değerlendirme raporunda bölünmüş veya müşterek kısım değerlemesine yer verilmemiştir.

BÖLÜM 6

6. ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında,

- İlgili belediye, tapu ve kadastro müdürlükleri gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ve mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkullerden bağımsız bölümlerin kat irtifakına esas onaylı mimari projesindeki brüt kullanım alanları ve ortak alanların şerefiye bedelleri ile tahsisli alanları dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.
- Satış değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin neticesinde, değerlendirme konusu, kat irtifakı / kat mülkiyetli bulunmayan varlığa günümüz piyasa koşullarında KDV ve Stopaj Hariç değeri hesap edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın değer takdirine yönelik Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi, Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı, İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA), Yöntemi Gelir Kapitalizasyonu kullanılmış olup, Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi ile **470.000.000.TL**, Maliyet Yöntemi ile **464.000.000.- TL** ve Gelir Yaklaşımı, İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA), Yöntemi Gelir Kapitalizasyonu göre ise **450.000.000.TL** değer tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen satılmış/satılık – kiralanmış/kiralık emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, taşınmaza Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi ile hesaplanan **470.000.000.TL (DörtYüzYetmişMilyonTürkLirası)** tahmin ve takdir edilmiştir.

6.2. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde inşaat çalışmaları yasal izin ve belgelere uygun şekilde devam etmekte olup, ruhsat geçerlilik süresi içinde kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlayacağı tahmin edilmektedir.

6.4. Varsa Gayrimenkul Üzerinde Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

Ana taşınmazın tapu kaydı üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh / beyan veya ipotek bulunmamaktadır.

6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumun Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu varlıkların yer aldığı ana gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat bulunması durumları hariç, taşınmazın devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

6.6. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerlemeye konu parsel ‘Arsa’ nitelikli olup, shellandcore inşaat tamamlanmıştır. Dükkan kullanıcısının ince imalatı yapılmaktadır.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkının Devredilmesine İlişkin Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Bu Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu parselin tapudaki vasfı “Arsa” olup, üzerlerinde otel ve işyeri nitelikli yapı inşa edilmiş olup, Shell&core teslim edilecektir. Konu taşınmazın tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bina olarak bulunmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

6.9. KDV Oranları Hakkında⁶

Bakanlar Kurulu tarafından 2007/13033 karar sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” da ki ekli listelerde yazılı olan KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde “Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, %18” olacağı belirtilmektedir. Söz konusu Karar ekinde yer alan vergi oranlarında, daha sonra muhtelif tarihlerde değişiklikler yapılmıştır. Bu kapsamda 7 Temmuz 2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 2007/13033 sayılı BKK’nın da yapılan değişiklik ile %18 olarak uygulanmakta olan genel KDV oranı %20’ye yükseltilmiştir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²’sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.	
KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısım İçin	20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısım İçin *	10%

⁶Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 7

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; taşınmazın mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, taşınmaz değerlemesinde kabul görüş olan “Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi”, Maliyet Yaklaşımı "Maliyet Yöntemi ve Nakit Akışları (İNA), Yöntemi Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

7.3. Pazar Değeri;

TOPLAM PAZAR SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM PAZAR SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	TOPLAM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/Ay-Net)	TOPLAM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/Yıl-Net)
470.000.000,00	564.000.000,00	1.480.000	17.760.000
DörtYüzyYetmişMilyonTürkLirası	BeşYüzAltmışDörtMilyonTürkLirası	BirMilyonDörtYüzSeksenBin TürkLirası/Ay-Net	OnYediMilyonYediYüzAltmışBin TürkLirası/Yıl-Net

Değerlemeye konu varlıklara yukarıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

Kamile Fidan DURU

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 409953

Adnan ÇANGA

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402674

09.12.2025 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurları

Döviz Kodu	Efektif Alış	Efektif Satış
USD/TRY	42.4673	42.6375
EUR/TRY	49.4528	49.6510

RAPOR EKİ

- a) Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin fotoğraf, plan proje, ruhsat, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- b) Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının gayrimenkul değerleme lisanslarının örnekleri,