

Gayrimenkul Değerleme Raporu
(Sözleşmeden Doğan Hak ve Fayda Değeri)

Satış Vaadi Sözleşmesine Konu Edilmiş

1 Adet Arsa

İbrahimağa Mahallesi

1421 Ada / 4 Parsel

Acıbadem Mahallesi

Kadıköy / İstanbul



Rapor Tarihi;

30.12.2025

Rapor No;

2025_1917

Sunulan;

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Ana Gayrimenkul Görünümü



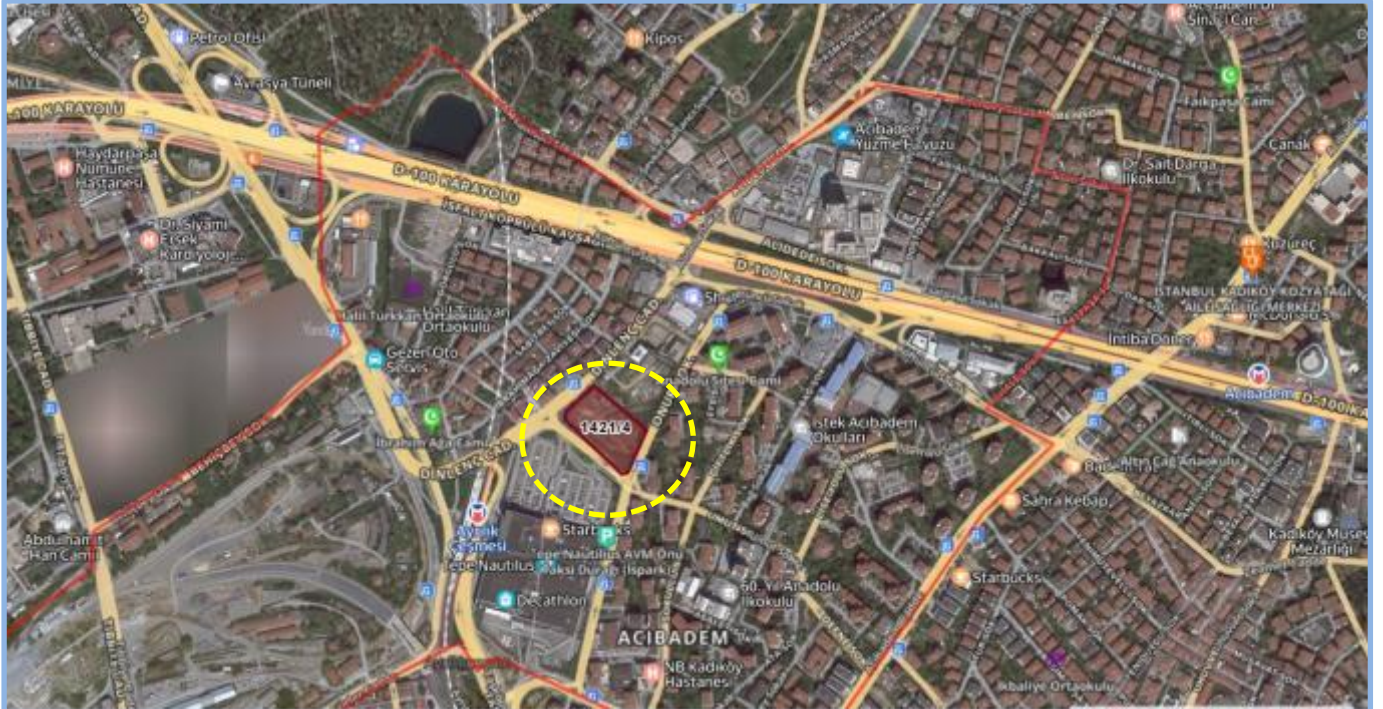
Ana Gayrimenkul Görünümü



Ana Gayrimenkul Görünümü



Ana Gayrimenkul Görünümü



Konu Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	20.12.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	30.12.2025 / 2025_1917
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerlendirme raporu, portföye dahil edilmesi planlanan arsa üzerinde,"İş GYO A.Ş." ile "Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti." arasında 22.05.2025 tarihinde imzalanan Satış Vaadi içeren sözleşmeden kaynaklanan haklarının net bugünkü değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	Boş Arsa (Tarihi eser nitelikli kalıntılar bulunan)
Gayrimenkulün Açık Adresi	Acıbadem Mahallesi. Meydan Sokak. 1421 Ada 4 Parsel, Kadıköy/ İstanbul
Tapu Kayıtları	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, İbrahimağa mahallesi, 1421 ada, 4 parsel numaralı 8.292,72 m ² yüzölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkul
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmaz, 21.10.2024 tasdik tarihli "Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında, maxTAKS: 0,40, maxKAKS: 1,75, Yençok: 6 Kat, Ayrık Nizamda, Otel Alanında kalmakta olup, Taşkına Maruz Alandadır. Tescilli parsel olması nedeniyle Koruma Bölge Kurulu görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Otel Projesi

Değer Tablosu (30.12.2025 tarihli)

1421 Ada 4 Parsel	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Sözleşmeden Doğan Hak ve Faydaların, İş GYO A.Ş. Lehine Oluşacak Nakit Akışının Net Bugünkü Değeri	355.750.000	391.325.000	TL

* %10 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
 - o Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkule herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkule ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
 - o 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 gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
 - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Hatice YILDIRIM**
Lisans No: 411318**Mehmet Onur ÇAKMAKLI**
Lisans No: 401232

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanımlar ve Adresi.....	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4 İşin Kapsamı.....	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6 Rapor Türü	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar	6
1.8 Değerleme Tarihi	6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları.....	9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	10
2.2.3 Kadastro İncelemesi	10
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	10
2.3.1 İmar Durumu	10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökümanları Hakkında Bilgiler	12
2.3.3 Değerleme Konusu 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	14
2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	15
2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar.....	15
2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Haslat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	16
2.3.7 Gayrimenkuller 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	16
2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	16
2.3.9 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.....	16
2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	17
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	18
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	18
3.1.1 Ekonomik Koşullar	18
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası.....	19
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	21
3.2.1 İstanbul İli.....	21
3.2.2 Kadıköy İlçesi.....	21
3.2.3 Acıbadem Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	21
3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları	22
3.2.5 Ulaşım	22
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	22
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	22
3.4.1 Arsa Özellikleri.....	22
3.4.2 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	23
3.4.3 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	23
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	24
4.1 Değer Tanımları	24
4.2 Değerleme Yöntemleri	24
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....	26
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	26
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	26
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	27
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar.....	27
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	29
6.1 Pazar Yaklaşımı	29
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	29
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	29
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	29
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	29
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	29
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	30
6.2 Maliyet Yaklaşımı	30
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	30
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	30
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	30
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	30
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	32
6.3 Gelir Yaklaşımı	32
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	32
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	32
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	32
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	33
6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	34



6.4	Diğer Tespit Ve Analizler	36
6.4.1	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler).....	36
6.4.2	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	36
6.4.3	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalanın Boş Arazi ve Proje Değerleri	36
6.4.4	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	36
6.4.5	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	36
6.4.6	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	37
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	38
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	38
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	38
7.3	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	38
7.4	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	38
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME.....	39
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	39
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	39
8.1.2	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	39
8.1.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	39
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	39
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fikili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
9.	DİĞER.....	41
9.1	KDV Konusu	41
10.	SONUÇ.....	42
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	42
10.2	Nihai Değer Takdiri	42
11.	EKLER.....	43



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.12.2025 tarihinde, 2025_1917 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde hizmet vermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden İş GYO A.Ş ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi arasında imzalanan 22.05.2025 tarihli satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ve faydaların net bugünkü değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, İbrahimağa mahallesi, 1421 ada, 4 parsel numaralı 8.292,72 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı gayrimenkulle ilgili "İş GYO A.Ş" ile "Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi" arasında imzalanan 22.05.2025 tarihli satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ve faydaların 30.12.2025 tarihli net bugünkü değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Hatice YILDIRIM (Lisans no:411318) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans no:401232) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 15.12.2025 ila 30.12.2025 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.



1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 20.11.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	-	-	-
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV Hariç)	-	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkule ilgili "İş GYO A.Ş." ile "Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi" arasında imzalanan 22.05.2025 tarihli satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ve faydaların net bugünkü değerinin belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

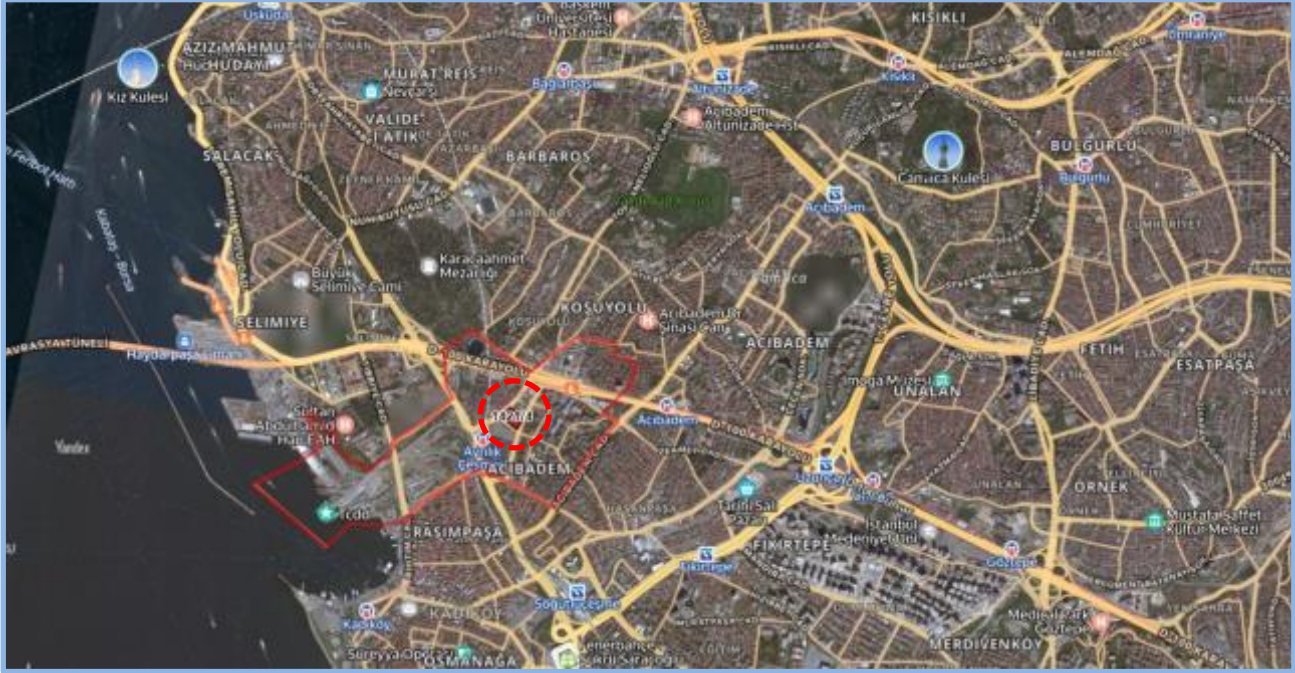
Konu gayrimenkul İstanbul ili, Kadıköy ilçesi Acıbadem mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul; D-100 Karayoluna yakın konumda Dinlenç Caddesi, Meydan Sokak ve Okul Sokak arasında yer almaktadır.

Gayrimenkulün açık adresi: Acıbadem Mahallesi, Meydan Sokak, 1421 Ada 4 Parsel, Kadıköy/İstanbul

Taşınmaza ulaşım için D-100 Karayolu üzerinde doğu yönde ilerlenirken Avrasya Tüneli çıkışı geçildikten sonra sağ kolda kalan yan yola girilir. Yol üzerinde ilerlenirken sağ kolda kalan Dinlenç Caddesine dönülür. Cadde üzerinde yaklaşık 250 m ilerlendikten sonra sol kolda kalan taşınmaza ulaşım sağlanır.

Gayrimenkulün Konumu





2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik
İstanbul	Kadıköy	İbrahimağa	1421	4	8.292,72	Arsa	Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (1/1)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması- 04-11-2016/35415							

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. 24.11.2025 tarihli belge ekte, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.
Beyanlar Hanesi		
- 1. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.	21-09-2018	32265
- 1.Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığının koruma alanı Korunma Alanı Belirtmesi vardır	18-04-2025	20189
- Diğer (Konusu: Bu taşınmaz 465384 sicil numarası ile kayıtlı Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizm.San. ve Tic. LTD. ŞTİ ne aynı sermaye olarak konulmuştur.) Tarih: 20/10/2016 Sayı: 55134	26-10-2016	34293
- Diğer (Konusu: Türkiye İş Bankası A.Ş Mensupları Munzam Sand. Vakfı'na yapı değişikliği ve aynı sermaye konulmasına dair şerh bulunmaktadır) Tarih: 01/01/1900 Sayı:-	-	-

2.2.1.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar, gayrimenkulün devredilmesini sınırlandıracak herhangi bir nitelik taşımamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" bölümünde sunulmaktadır.



2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasıflı olup taşınmaz üzerinden yapı bulunmamaktadır.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

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

2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre;

1421 ada 4 parsel, 21.10.2024 tarihli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve 23.12.2011 tarihli Marmaray Projesi Güzergahı Üsküdar-Kadıköy Arası 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre, maxTAKS: 0.40, maxKAKS: 1.75, Yençok: 6 Kat, Ayrık Nizamda, Otel Alanında kalmakta olup, Taşkina Maruz Alandadır. Tescilli parsel olması nedeniyle Koruma Bölge Kurulu görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Taşkina maruz alanda kaldığından İSKİ görüşü alınmadan, Marmaray güzergahında kaldığından ilgili kurumdan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

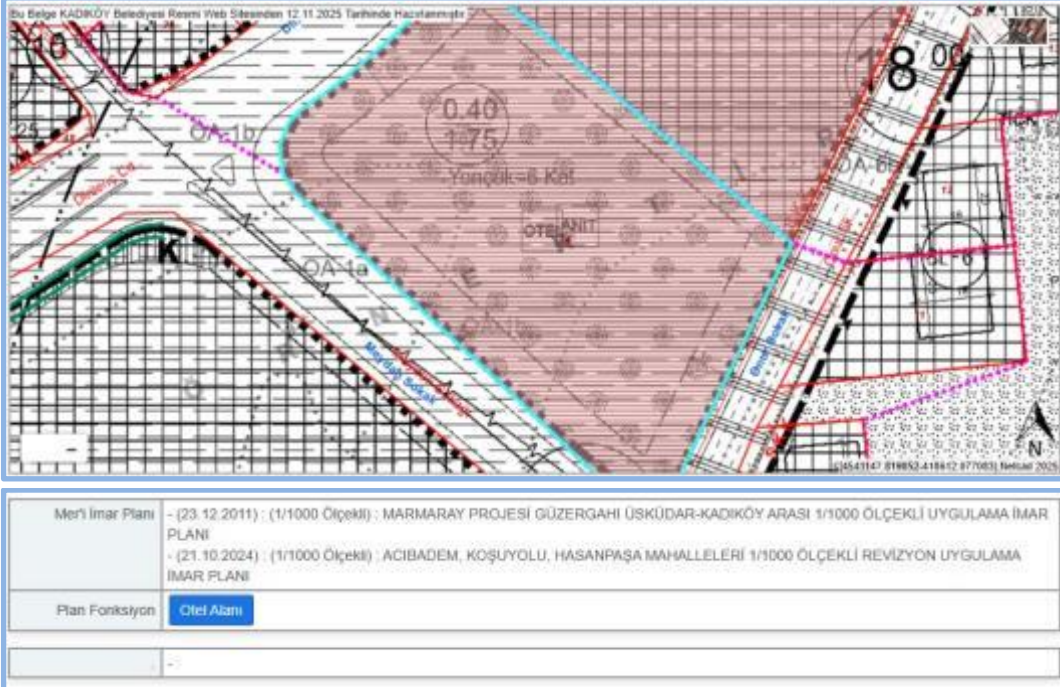
Plan notları;

- Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.
- İnşaat Emsali (KAKS), taban oturumu (TAKS) ve kat yükseklik değerleri maksimum değerlerdir.
- Planlama alanında yapılacak binalarda;
 - Çekme kat yapılamaz.
 - Çatı eğimi %45'i, mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçemez.
 - Çatı eğimi; saçak yapılması halinde saçak ucundan, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktadan hesaplanacaktır.
 - Saçak yapılması halinde 0.60 m, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktada 0.50 m içeri çekilerek 1.20 metreyi geçmeyen iç parapet üzerinden başlatılarak oluşturulan çatı örtüsünde gizli dere uygulaması ve son kattaki bağımsız bölüm ile irtibatlı piyesler yapılabilir. Dış parapet 0.50 metreyi geçemez.
- Tescilli kültür varlığı bulunan parsellerde tescilli eserlerin korunması ve sergilenmesi maksadıyla yapılacak örtü, gezi yolları, aktivite alanları, teknik alanlar vb. yapılar TAKS ve KAKS hesabına dahil edilmez, bunlara ilişkin yükseklik ve çekme mesafeleri İlçe Belediyesi ve ilgili Koruma Kurulu tarafından onaylanacak projesinde belirlenecektir. Bu parsellerde tescilli eser dışında kalan ana yapının çekme mesafeleri, yapılabilecek bodrum kat sayısı, otopark alanları vb. hususlar ilgili Koruma Kurulu kararı doğrultusunda onaylanacak projesinde belirlenecek olup yol cephelerinde çekme mesafeleri içerisinde otopark rampası yapılabilir.
- 400 m² ve üzerindeki tüm parsellerde yapılacak yapılarda; çatı yüzeyi ve zemin yüzeyi yağmur sularının tabii zemin altında tesis edilecek yağmursuyu toplama tankında toplanarak, wc rezervuarlarında, bahçe sulama ve benzeri işlerde kullanılmak üzere mekanik tesisat projesine "yağmursuyu toplama tankı sistemi projesi" de eklenecektir. Yağmursuyu toplama tankı, parselin yan ve arka bahçe mesafeleri içerisinde veya parsel sınırına 3 m. den fazla yaklaşmamak kaydı ile ön bahçe zemini altında konumlandırılacak ve mimari projede gösterilecektir. Yağmursuyu toplama tankı ana yapının dışında veya bodrum katlarda yapılacak olup, taban alanı hesabına ve katlar alanı hesabına dâhil edilmeyecek kullanımlar arasında yer alacaktır. Yağmursuyu toplama tankı; parsel büyüklükleri 400-800 m²: min. 12 m³, 801-999 m²: min. 15 m³, 1000-1500 m²: min. 18 m³, 1501- 2000 m²: min. 20 m³, 2001 m² ve üzerinde ise min. 25 m³ hacme sahip olacaktır. Yağmursuyu toplama tankı tahliye hattı, varsa yağmursuyu şebekesine bağlanır, atık su şebekesine bağlanamaz.
- 2000 m² ve üzerindeki tüm parsellerde yapılacak yapılarda; gri suların toplanması için tabii zemin altında gri su toplama tankı tesis edilecek olup, toplanan bu sular wc rezervuarlarında, bahçe sulama ve benzeri işlerde kullanılacaktır. Mekanik tesisat projesine "gri su toplama tankı sistemi projesi" de eklenecektir. Gri su toplama tankı, parselin yan ve arka bahçe mesafeleri içerisinde veya parsel



sınırına 5 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile ön bahçe zemini altında konumlandırılacak ve mimari projede gösterilecektir. Gri su toplama tankı ana yapının dışında veya bodrum katlarda yapılacak olup, taban alanı hesabına ve katlar alanı hesabına dâhil edilmeyecek kullanımlar arasında yer alacaktır. Gri su toplama tankı; parsel büyüklükleri 2000 m² ve üzerinde min. 30 m³ hacme sahip olacaktır.

- Planlama alanında; Seyitahmet Deresinin kolları Barbaros ve Dinlenç Derelerine ilişkin planda belirtilen alanlar ile Kurbağalıdere'nin dere işletme bandına komşu olan parseller taşkın önlemleri yapılaşma alanıdır.
- Taşkın önlemleri yapılaşma alanlarında;
 - Mer'i imar yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacak olup herhangi bir noktada subasman kotu, bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır.
 - Bu alanlardaki parsellerde bahçe alanlarının taşkın tehlikesinden korunması amacıyla, bahçe duvarları sızdırmazlık önlemleri alınarak inşa edilmelidir.
- Metro güzergâhlarında kalan alanlarda uygulama aşamasında yapının; kazı-destek sistemi, yapı tünel etkileşimi, temel alt kotu, toplam yapı yükü uygunluğu vb. açılardan tünellere olumsuz bir etkisinin olmadığı yetkin bir üniversiteye hazırlatılacak olan detaylı bir teknik rapor doğrultusunda İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan proje ile belirlenecektir.
- Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.
- Otel Alanları;
 - Bu alanlarda otel tesisleri yer alacak olup önceki imar planlarına göre yapı ruhsatı alınarak inşaatına başlanmış parsellerde yapı ruhsatı ve eki projelerindeki yapılaşma hakları, çekme mesafeleri ve yapı yükseklikleri müktesep hak kabul edilerek ve korunarak tadilat ruhsatı ve yeni yapı ruhsatı düzenlenebilir.
 - Bu yapıların yıkılıp yeniden yapılması ya da henüz inşaat ruhsatı almamış parsellerde; TAKS:0,40 KAKS:1,75 Yençok:6 kat koşullarına göre İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
 - Doğal zemin üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz.
 - Otel dışında başka amaçla iskan edilemez, birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz.



KADASTRO PARSELİ	
Tasdik Tarihi	-
Çiçeği	-
İlçe	KADIKÖY
İdari Mahalle	ACIBADEM
Tapu Mahallesi	İBRAHİMAĞA
Pafta	296
Ada/Parsel	1421 / 4 
Parsel Alanı (m²)	8254,62 m² (Belirtilen fonksiyon alanı, bilgisayar ölçümüdür. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m2 si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebilir.)
Bina Yüksekliği	Yençok:6 Kat
Ön Bahçe	KROKİ
Yan Bahçe	KROKİ
Arka Bahçe	KROKİ
Bina Derinliği	Yönelmelik
Bina Geniştirliği	min.6m
Kat Adedi	6
İnşaat Nizami	AYRIK
T.A.K.S.	max TAKS:0.40
K.A.K.S.	max KAKS:1.75
Kat Alınacak Nokta	Plan Notu
Not	- Parselde veya parsel komşuluğunda tescillir/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.
Kısıtlama	-

Görüntü <https://webgis.kadikoy.bel.tr/imardurumu/imar.aspx?parselid=47745> adresinden edinilmiştir.

2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

Tapu Arşivi

- Taşınmaz arsa niteliğinde olup üzerinde yapı bulunmadığından kat irtifakı kurulmamıştır. Tapu arşivinde herhangi bir proje bulunmamaktadır.

Belediye Arşivi

- 29.09.2017 tarih ve 000736-17 sayılı, 55.105 m² inşaat alanı, 6+22: 28 kat, 3 bağımsız bölüm için verilen **yeni yapı inşaat ruhsatı**,
- 16.01.2018 tarih ve 1446912 YİBF numaralı, %10 seviyesinde onaylı **seviye tespit tutanağı**,
- 25.06.2018 tarih ve 000736-17 sayılı, 55.105 m² inşaat alanı, 6+22: 28 kat, 3 bağımsız bölüm için verilen **isim değişikliği inşaat ruhsatı**,
- 17.01.2019 tarih ve 5939 sayılı, İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı: Parsele ilişkin yerinde inceleme yapılmasına karar verilmiştir.
- 16.05.2019 tarih ve 6243 sayılı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı: 1421 ada 4 parsel ile ilgili müze müdürlüğünün 26.04.2019 tarih ve E.360747 sayılı yazısı ekinde yer alan krokide yeşil renk ile gösterilen Onur Sokak cephesinde kazı güvenliğini sağlamak amacıyla Kurulumuzun 31.01.2019 tarih ve 5975 sayılı kararında belirtildiği şekliyle püskürtme beton ve zemin çivili iksa yapılmasında 2863 sayılı Yasa açısından sakınca bulunmadığına, kazı çalışmalarının tamamlanarak kazı sonuç raporunun Kurulumuza iletilmesine karar verilmiştir.
- 31.01.2019 tarih ve 5975 sayılı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı: 1421 ada, 4 parsel ile ilgili ilgisinin 29.01.2019 tarihli başvuru ekinde yer alan krokide gösterilen, parselin otopark olarak kullanılan komşu parsel cephesi ile Dinlenç Caddesi ve Onur Sokak cephelerinde, can ve mal emniyeti ve kazı güvenliğini sağlamak amacıyla püskürtme beton ve zemin çivili iksa yapılarak, ilgili müze denetiminde kazı çalışmalarının tamamlanması ve kazı sonuç raporunun kurula iletilmesine karar verilmiştir.
- 31.12.2019 tarih ve 1446912 YİBF nolu %15 seviyesinde **onaysız** seviye tespit tutanağı
- 12.06.2020 tarih ve 7260 sayılı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı: 1421 ada 4 parsel sayılı özel mülkiyetteki sit dışı tescilli kalıntıların bulunduğu taşınmaza ilişkin kazı sonuç raporu henüz iletilmemiş olması ve çalışma yapılması düşünülen alanın arkeolojik potansiyeli bulunması sebebiyle Direnç Deresi havzasına yönelik atık su ve yağmur suyu hattı çalışmalarının ilgili müze müdürlüğü denetiminde yapılmasına çalışmalar sırasında kültür varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak gerekli bilgi ve belgelerin kurula iletilmesine karar verilmiştir.
- 24.09.2020 tarih ve 7600 sayılı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı: 1421 ada, 4 parsel sayılı, özel mülkiyete ait, herhangi bir sit alanında kalmayan, koruma grubu 1 (bir) olarak belirlenmiş olan tescilli kalıntılara ilişkin müze sonuç raporundan bilgi alındığına, kalıntılara yönelik iletilen rölövenin uygun olduğuna, yapı elemanları ve malzeme analizi paftasından, yapı elemanları bozulma analizi paftasından, malzeme analiz raporundan, restorasyon ve konservasyon raporundan



bilgi alındığına, parsel çevresinde bugüne kadar ilgili müze müdürlüğü denetiminde kazı çalışması yapılmış alanları gösterecek şekilde hazırlanacak pafta ile birlikte bu kazılarda açığa çıkan buluntu veya kalıntıların parseldeki tescilli kalıntılar ile arasındaki etkileşimi (dönem, kot vb.) açıklayan müze raporunun kurula iletilmesine, bu aşamada açığa çıkarılan kalıntıların yağmur, kar, güneş vb. dış etkenlerden olumsuz etkilenmesinin önlenmesi için koruma strüktürü vb. kapsayacak şekilde geçici koruma tedbirlerinin ilgili müze müdürlüğü denetiminde ilgisince alınmasına karar verilmiştir. (Ayrıca kurul kararından 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı kurul kararı ile hafriyat sırasında açığa çıkan kalıntıların korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine ve koruma grubunun 1 (bir) olarak belirlendiği anlaşılmaktadır.)

- 08.10.2020 tarih ve 7707 sayılı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı: 1421 ada 3 parsel sayılı, özel mülkiyete ait, tescil kaydı bulunmayan, herhangi bir sit alanında kalmayan, Bizans Dönemine tarihlendirilen tescilli kalıntıların bulunduğu 141 ada, 4 parselin komşuluğunda kalan taşınmazda ilgili müze müdürlüğü denetiminde müze müdürlüğünce uygun görülen alanlarda kazı ve sondaj çalışması yapılmasında sakınca olmadığına karar verilmiştir.
- 08.04.2021 tarih ve 8256 sayılı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı: 1421 ada, 4 parsel sayılı, özel mülkiyete ait, herhangi bir sit alanında kalmayan, koruma grubu I (bir) olarak belirlenmiş olan tescilli kalıntılara ilişkin müze müdürlüğünce iletilen paftadan bilgi alındığına, komşu 3 parselde müze müdürlüğü denetiminde devam eden kazı çalışmaları tamamlandıktan sonra tescilli kalıntıların korunma alanının belirlenmesine, ilgisince arkeolojik kalıntıların korunması ve kent yaşamına katılmasına yönelik iletilen konsept projeden bilgi alındığına, tescilli kalıntıların yerinde korunmasına (konservasyon, restorasyon vb.) ve sergilenmesine yönelik önerileri de içerecek uygulama projelerinin belediyesince incelenerek imar mevzuatına uygun görüşüyle iletilmesi halinde Kurulumuzca değerlendirileceğine, bu aşamada 24.09.2020 tarih ve 7600 sayılı kararımız gereği açığa çıkarılan kalıntıların yağmur, kar, güneş vb. dış etkenlerden olumsuz etkilenmesinin önlenmesi için koruma strüktürü vb. kapsayacak şekilde geçici koruma tedbirlerinin ilgili müze müdürlüğü denetiminde ilgisince alınmasına karar verilmiştir.
- 13.08.2021 tarihli şantiye şefi istifası
- 24.08.2021 tarih ve 5-1 sayılı yapı tespit ve inceleme tutanağı
- 11.01.2022 tarih ve 000736-17 sayılı 55.105 m² inşaat alanı, 6+22: 28 kat, 3 bağımsız bölüm için verilen **isim değişikliği inşaat ruhsatı**
- 10.06.2022 tarih ve 9542 sayılı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı: 1421 ada 4 parsel sayılı, özel mülkiyete herhangi bir sit alanında kalmayan, koruma grubu I (bir) o yerinde incelenmesinden sonra değerlendirilmesine karar verilmiştir.
- 04.07.2022 tarih ve 9623 sayılı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı: 1421 ada, 4 parsel sayılı, özel mülkiyete ait, herhangi bir sit alanında kalmayan, koruma grubu I (bir) olan tescilli kalıntıların koruma projesi (koruma-onarım, taşıma ve yerinde kurma) ile otel ve yeraltı otoparkına ilişkin hazırlanan mimari projenin bu aşamada değerlendirilemeyeceğine, tescilli kalıntıların alt kotunda yapılmak istenen uygulamaların, alanında uzman kişilerce hazırlanacak bilimsel ve teknik raporlarla desteklenen alternatif yöntemlerle birlikte Kurulumuza sunulmasına, 24.09.2020 tarih ve 7600 sayılı kararımız gereği geçici koruma tedbirlerinin ivedilikle alınmasına karar verilmiştir.
- 13.06.2023 tarih ve 10942 sayılı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı: 1421 ada, 4 parsel sayılı, özel mülkiyete ait, herhangi bir sit alanında kalmayan, 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına ilişkin 17.04.2023 tarihli müze raporundan bilgi alındığına, kararın yeniden değerlendirilmesi talebine ilişkin konunun ise; 04.07.2022 tarih ve 9623 sayılı kararımız gereği tescilli kalıntıların alt kotunda yapılmak istenen uygulamaların, alanında uzman kişilerce hazırlanacak bilimsel ve teknik raporlarla kalıntıların yerinde korunması ya da kısmi taşınmasını içeren alternatif önerilerle birlikte Kurula iletilmesi halinde değerlendirilebileceğine karar verilmiştir.
- 17.09.2024 tarihli yapı kontrol elemanı – inşaat mühendisi istifası
- 27.01.2025 tarih ve 1446912 YİBF nolu %12 seviyesinde onaylı **seviye tespit tutanağı**
- 10.07.2025 tarih ve 1446912 YİBF nolu %12 seviyesinde onaylı görev değişikliği nedeniyle seviye tespit tutanağı
- 19.03.2025 tarih ve 13679 sayılı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı: 1421 ada 4 parsel sayılı Türkiye İş Bankası AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı mülkiyetine ait, arsa vasıflı herhangi bir sit alanında kalmayan, 1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığının koruma alanının 2863 sayılı yasanın 8 ve 57. Maddeleri gereği 1065 ada, 34 parsel, 1065 ada, 35 parsel, 1065 ada, 36 parsel ve 1305 ada, 9 parsel, 1305 ada, 10 parsel, 1305 ada 11 parsel olarak belirlenmesine, ilgili tapu müdürlüğünce koruma alanında kaldıklarına dair şerh düşülmesine karar verilmiştir.



- 03.09.2025 tarih ve 14333 sayılı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı: 1421 ada, 4 parsel sayılı, mülkiyeti Türkiye İş Bankası A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfına ait, herhangi bir Sit Alanında kalmayan, koruma grubu I (bir) olan tescilli taşınmaza ilişkin iletilen avan projede, tescilli arkeolojik kalıntılara yönelik korunarak sergilenmesine yönelik getirilen müdahale önerisinin büyük oranda kalıntıların yerinde sergilenerek sunulduğundan uygun görüldüğü ancak; alanın Haydarpaşa Gar Sahası ve çevresindeki Kültür Varlıkları da dikkate alınarak denizden silüet etkisini gösterir 3 boyutlu çalışmaların hazırlanarak Kurulumuza iletilmesine, avan projeye yönelik nihai değerlendirmenin bundan sonra yapılacağına, kalıntılara yönelik taşıma ve konservasyon projesinin Kurulumuza iletilmesine, kalıntılara ilişkin güvenlik tedbirlerinin ilgisince ve ilgili idarelerce alınmasına, kalıntılara ait taşıma projesinin ve avan projenin silüet paftası ile birlikte hazırlanarak Kurulumuza iletilmesine karar verilmiştir.
- 01.10.2025 tarih ve 14408 sayılı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı: 1421 ada, 4 parsel sayılı, mülkiyeti Türkiye İş Bankası A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfına ait, herhangi bir Sit Alanında kalmayan, çalışma sırasında açığa çıkan kalıntılar tescil edilerek koruma grubu I (bir) olarak belirlenen taşınmaza ilişkin: Kurulumuzun 03.09.2025 tarih ve 14333 sayılı kararıyla istenen bilgi belgelerin iletiliği anlaşıldığından. 21.10.2024 onaylı acıbadem. Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı ve 23.12.2011 onaylı Marmaray projesi güzergahı Üsküdar-Kadıköy arası 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 4.1.1. maddesinde "Bu alanlarda otel tesisleri yer alacak olup önceki imar planlarına göre yapı ruhsatı alınarak başlanmış parsellerde yapı ruhsatı ve eki projelerindeki yapılaşma hakları, çekme mesafeleri ve yapı yükseklikleri müktesep hak kabul edilerek ve korunarak tadilat ruhsatı ve yeni yapı ruhsatı düzenlenebilir" hükmü ve bu doğrultuda imar mevzuatına uygun görüşüyle iletilen avan projenin, arkeolojik kalıntılara müdahale açısından uygun olduğuna, taşıma ve konservasyon projelerinin ve uygulama projelerinin Kurulumuza iletilmesine, belediyesi yazısında geçen yola terk işlemine ilişkin konunun encümen kararı ve foyesinin belediyesi kanalıyla iletilmesi durumunda değerlendirilebileceğine, bu aşamada gerekli güvenlik tedbirlerinin ilgilisi ve ilgili idarelerce alınmasına, uygulama ve aşama konservasyon projeleri iletilmeden herhangi bir inşaat ve fiziki müdahalede bulunulmamasına karar verilmiştir.
- 12.11.2025 tarihli resmi yazı: 01.10.2025 tarih ve 14408 sayılı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararında istenen arkeolojik kalıntılara ilişkin; konservasyon, taşıma, restorasyon ve kurulum projelerinin kurula iletiliği anlaşılmaktadır.

Koruma Kurulu Arşivi

- 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı: 1421 ada, 4 parselle ilişkin hafriyat sırasında açığa çıkan tarihi kalıntıların 2863 sayılı yasanın 6. maddesi kapsamında korunması gerekli kültür varlığı olarak tesciline, koruma grubunun I (bir) olarak belirlenmesine, İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü'nün 16.08.2018 tarihli ve 686195 yazısı eki raporu doğrultusunda gerekli görülen yerlerde kazı çalışmalarının devam ettirilmesine, kazı sonucu raporunun Kurula sunulmasına, kalıntıların yayılım alanının anlaşılabilmesi için gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve parsel sınırından şev analizine göre uygun mesafe bırakmak kaydı ile ilgili müze denetiminde kalıntı kotuna kadar zemin hafriyatının yapılmasına, sonucunda hazırlanacak müze raporu sunulduktan sonra iksa (kazık ve ankraj) işlerine ilişkin talebin Kurulumuzca değerlendirilebileceğine, bu aşamada herhangi bir inşaat ve fiziki müdahalede bulunulmamasına, kalıntıları koruyacak gerekli güvenlik tedbirlerinin alınmasına karar verilmiştir.
- 19.03.2025 tarih ve 13679 sayılı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı
- 27.11.2025 tarihli resmi yazı: İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca tarafımıza yazılan yazıda "İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı kararıyla hafriyat sırasında açığa çıkan arkeolojik kalıntıların korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edildiği, koruma grubunun I (bir) olarak belirlendiği, 24.09.2020 tarih ve 7600 İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun sayılı kararıyla kalıntı rölövesinin onaylandığı, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.03.2025 tarih ve 13679 sayılı kararıyla korunma alanının belirlendiği, son olarak İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 01.10.2025 tarih ve 14408 sayılı kararıyla yeni yapılanma avan projesinin uygun bulunduğu görülmüştür." ifadeleri yer almaktadır.

2.3.3 Değerleme Konusu 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

Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.



Rapora konu gayrimenkulün tapu kaydı incelendiğinde "İş GYO A.Ş." ile "Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi" arasında imzalanan 21.11.2016 tarihli satış vaadi sözleşmesinin bulunduğu, konu sözleşmenin 31.12.2016 tarihinde tapu siciline şerh (Şerh: 45/100 hissene Satış vaadi vardır. Vaad bedeli 39.879.630 TL. Malik/Lehtar: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 13.12.2016 Tarih 4065 yevmiye no) edildiği, ancak değerlendirme tarihi itibarıyla konu şerhin tapu sicilinden terkin edildiği görülmüştür.

Gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu parsel; Kadıköy Belediyesi tarafından Onaylanan, 21.10.2024 onaylı Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve 23.12.2011 onaylı Marmaray Projesi Güzergahı Üsküdar-Kadıköy Arası 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında maxTAKS: 0.40, maxKAKS: 1.75, Yençok: 6 Kat, Ayrık Nizamda, Otel Alanında kalmaktadır.

Taşınmaz 21.10.2024 tarihli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı öncesinde 13.12.2013 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre, E:1.75, TAKS:0.40, KAKS:1.75, Ayrık Nizam, Hmax: Avan Proje yapılanma şartlarında "Turizm Tesis Alanı" içerisinde kalmaktadır. 21.10.2024 tarihli revizyon imar planında Hmax: 6 kat sınırlaması getirilmiştir.

Taşınmaz üzerinde yapılması planlanan yapıya ait, Kadıköy Belediyesince tasdiklenen ve İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna onay için gönderilen tadilat avan projesine göre yapı 7 bodrum kat + zemin kat + 18 normal kat ve 1 bağımsız bölümlüdür. Yapı için ilk ruhsat 29.09.2017 tarihinde alınmış olup, 21.10.2024 tarihli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarında yer alan "Önceki imar planlarına göre yapı ruhsatı alınarak inşaatına başlanmış parsellerde yapı ruhsatı ve eki projelerindeki yapılaşma hakları, çekme mesafeleri ve yapı yükseklikleri müktesep hak kabul edilerek ve korunarak tadilat ruhsatı ve yeni yapı ruhsatı düzenlenebilir." ifadesi dikkate alındığında kazanılmış hak olan kat yüksekliği hakkının korunduğu görülmektedir.

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün bulunduğu parselin imar durumu "Otel Alanı" dır. Bölgede genel olarak merkez noktalarda ve ana ulaşım aksları etrafında Ticaret Alanları ve Turizm Alanları, ana merkezden çeperlere doğru gidildikçe Ticaret + Konut alanları ve Konut Alanları bulunmaktadır.



Yakın çevre arazi kullanımının detayı

2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

1421 ada 4 parsel üzerinde yapılması planlanan yapı için 29.09.2017 tarih ve 000736-17 sayılı yeni yapı inşaat ruhsatı alınmış ve inşai çalışmalara başlanmıştır. Ancak kazı çalışması sırasında tarihi kalıntılara rastlanmış ve çalışmalar durdurulmuştur. 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı kurul kararı ile hafriyat sırasında açığa çıkan kalıntılar korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş ve koruma grubu 1 olarak belirlenmiştir. Yapı için hazırlanan otel ve yeraltı otoparkı projesi kurul tarafından uygun bulunmamıştır. Kadıköy Belediyesince tasdiklenen ve İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna onay için gönderilen 04.08.2025 tarihli tadilat avan projesinin ise 01.10.2025 tarih ve 14408 sayılı kurul kararı ile arkeolojik kalıntılara müdahale açısından uygun olduğuna, taşıma ve konservasyon projelerinin ve uygulama projelerinin kurula iletilmesine uygulama ve aşama konservasyon projeleri iletilmeden herhangi bir inşai ve fiziki müdahalede bulunulmamasına karar



verilmiştir. Kurul kararı ile proje uygun bulunmuş olup değerlendirme tarihinde onay aşaması tamamlanmamış ve proje inşaat ruhsatına bağlanmamıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul "arsa" niteliğindedir. Değerleme konusu taşınmaz "Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi" adına kayıtlı olup İş GYO A.Ş.ve Arsa Maliki arasında %45 İş GYO A.Ş. lehine olacak şekilde "Satış Vaadi Sözleşmesi" bulunmaktadır. Sözleşme tarihi 22.05.2025 olup, konu sözleşme tapuya şerh edilmemiş durumdadır.

2.3.7 Gayrimenkuller 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

Değerleme konusu gayrimenkul için 29.09.2017 tarih ve 000736-17 sayılı 55.105 m² inşaat alanı, 6+22: 28 kat, 3 bağımsız bölüm için verilen yeni yapı ruhsatı, 25.06.2018 tarih ve 000736-17 sayılı 55.105 m² inşaat alanı, 6+22: 28 kat, 3 bağımsız bölüm için verilen isim değişikliği ruhsatı ve 11.01.2022 tarih ve 000736-17 sayılı 55.105 m² inşaat alanı, 6+22: 28 kat, 3 bağımsız bölüm için verilen isim değişikliği ruhsatı bulunmaktadır.

2017 tarihli inşaat ruhsatı ile taşınmazda inşaat çalışmalarına başlanmıştır. Ancak kazı çalışması sırasında tarihi kalıntılara rastlanmış ve çalışmalar durdurulmuştur. 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı kurul kararı ile hafriyat sırasında açığa çıkan kalıntılar korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş ve koruma grubu 1 olarak belirlenmiştir. Yapı için hazırlanan otel ve yeraltı otoparkı projesi kurul tarafından uygun bulunmamıştır. Kadıköy Belediyesince tasdiklenen ve İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna onay için gönderilen 04.08.2025 tarihli tadilat avan projesinin ise 01.10.2025 tarih ve 14408 sayılı kurul kararı ile arkeolojik kalıntılara müdahale açısından uygun olduğuna, taşıma ve konservasyon projelerinin ve uygulama projelerinin kurula iletilmesine uygulama ve aşama konservasyon projeleri iletilmeden herhangi bir inşai ve fiziki müdahalede bulunulmamasına karar verilmiştir. Kurul kararı ile proje uygun bulunmuş olup değerlendirme tarihinde onay aşaması tamamlanmamış ve proje ruhsata bağlanmamıştır. 04.08.2025 tarihli tadilat avan projesinin, kurul tarafından istenilen belgelerin tamamlanarak kurula iletilmesinden sonra onaylanarak, ruhsat belgesinin alınması gerekmektedir. Mevcutta parsel üzerinde inşaat faaliyeti bulunmamaktadır.

2.3.8 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

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasıfıdır. Taşınmaz için ruhsat alınmış olup (hafriyat aşamasında parsel üzerinde çıkan tarihi kalıntılar sebebiyle inşaat durdurulmuştur.) henüz inşaat başlanmamıştır. Değerlemeye konu gayrimenkulün yapı denetim sorumluluğu ruhsat belgelerine göre Güneşli Mah. Kirazlı Cad. No: 5/2 Bağcılar İstanbul adresinde faaliyetlerine devam eden Yeni Sistem Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmaktadır.

2.3.9 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

Değerlemeye konu gayrimenkul "arsa" niteliğindedir. Parsel üzerinde gerçekleştirilen hafriyat çalışmaları sırasında tarihi kalıntılar bulunması nedeniyle inşaat faaliyetleri durdurulmuştur. Kazı işlemlerinin kontrollü bir şekilde yapılması gerektiğinden, kurula ve belediyeye sunulan yeni projenin onay aşamaları devam etmesi ve inşaat ruhsatının alınmamış olması sebebiyle planlanan projenin inşasına henüz başlanamamıştır.

20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı kurul kararı ile hafriyat sırasında açığa çıkan kalıntılar korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş ve koruma grubu 1 olarak belirlenmiştir. Yapı için hazırlanan otel ve yeraltı otoparkı projesi kurul tarafından uygun bulunmamıştır. Kadıköy Belediyesince tasdiklenen ve İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna onay için gönderilen 04.08.2025 tarihli tadilat avan projesinin ise 01.10.2025 tarih ve 14408 sayılı kurul kararı ile arkeolojik kalıntılara müdahale açısından uygun olduğuna, taşıma ve konservasyon projelerinin ve uygulama projelerinin kurula iletilmesine uygulama ve aşama konservasyon projeleri iletilmeden herhangi bir inşai ve fiziki müdahalede bulunulmamasına karar verilmiştir. Kurul kararı ile proje uygun bulunmuş olup değerlendirme tarihinde onay aşaması tamamlanmamış ve proje ruhsata bağlanmamıştır. 04.08.2025 tarihli tadilat avan projesinin, kurul tarafından istenilen belgelerin tamamlanarak kurula iletilmesinden sonra onaylanarak, ruhsat belgesinin alınması gerekmektedir.



Rapora konu gayrimenkulün tapu kaydı incelendiğinde İş GYO A.Ş ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi arasında imzalanan 21.11.2016 tarihli satış vaadi sözleşmesinin bulunduğu, konu sözleşmenin 31.12.2016 tarihinde tapu siciline şerh (Şerh: 45/100 hisseni Satış vaadi vardır. Vaad bedeli 39.879.630 TL. Malik/Lehtar: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 13.12.2016 Tarih 4065 yevmiye no) edildiği, ancak değerlendirme tarihi itibarıyla konu şerhin tapu sicilinden terkin edildiği görülmüştür. Değerleme çalışması sırasında "İş GYO A.Ş" ile "Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi" arasında imzalanan 22.05.2025 tarihli satış vaadi sözleşmesi imzalandığı (Ekte görüntüleri sunulan) beyan edilmiştir. Ancak 22.05.2025 tarihli sözleşmenin tapuya şerh edilmemiştir.

Değerleme çalışması; 22.05.2025 tarihli satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ve faydaların net bugünkü değerini tespit etmek için hazırlanmış olup değer tespitinde Kadıköy Belediyesince tasdiklenen ve koruma kurulu tarafından uygun bulunan avan tadilat projesi dikkate alınmıştır. Proje henüz onay aşamasında olup inşaat ruhsatı alınmamıştır.

Rapor sonuç değeri 04.08.2025 tarihli tadilat avan projesi dikkate alınarak çalışılmış olup proje onay aşaması tamamlanmadığından kurula sunulacak herhangi bir farklı bir projenin uygulanması durumunda değer farkı meydana gelebilecektir.

04.08.2025 tarihli tadilat avan projesine göre parsel üzerinde arkeolojik alan korunarak ve otel projesi inşa edilecektir. Proje kapsamında 1. Bodrum, 2. Bodrum, zemin, 1. Normal kat ve 3. Normal katlarda yer alan 'Arkeolojik (Kamusal) Alan' ile 252 odalı bir otel binası bulunmaktadır. Projeye ilişkin detaylı bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Proje Kat Dağılımı

Kat	Emsale Esas İnşaat Alanı	İnşaat Alanı	Arkeolojik Kamusal Alan	Oda Sayısı	Kullanım Fonksiyonu
7. Bodrum Kat	0,00	2.607,01	0,00	0	Otopark, teknik alanlar, personel soyunma odaları ile personel yemekhanesi
6. Bodrum Kat	0,00	2.607,01	0,00	0	Otopark, mutfak, otele ait idari ve teknik alanlar
5. Bodrum Kat	0,00	2.607,01	0,00	0	Sığınak, depolar, otele ait teknik alanlar
4. Bodrum Kat	0,00	2.607,01	0,00	0	Otopark, otele ait teknik alanlar
3. Bodrum Kat	0,00	2.607,01	0,00	0	Otopark, otele ait idari ve teknik alanlar
2. Bodrum Kat	0,00	2.169,97	4.777,14	0	Otele ait idari ve teknik alanlar
1. Bodrum Kat	0,00	1.492,72	174,45	0	Lobi, resepsiyon, kahvaltı salonu, mutfak, Ticari birim, teknik alan, teras
Zemin Kat	360,18	1.484,37	692,63	0	Lounge, dükkan, teknik alanlar, sergileme alanı, teras
1. Normal Kat	1.612,66	2.798,93	808,28	0	Balo salonu, mutfak, toplantı odaları, fuaye, ofis, teras, sergileme alanı
2. Normal Kat	0,00	2.118,99	0,00	0	Teknik alanlar
3. Normal Kat	790,67	2.523,03	5.266,37	0	Açık ve kapalı havuz, spa, teras, pilates, gym, juice bar, soyunma odaları, teknik alan
4. Normal Kat	778,19	1.128,39	0,00	18	Odalar
5. Normal Kat	777,15	1.129,85	0,00	18	Odalar
6. Normal Kat	777,84	1.131,99	0,00	18	Odalar
7. Normal Kat	779,09	1.132,15	0,00	18	Odalar
8. Normal Kat	779,53	1.134,31	0,00	18	Odalar
9. Normal Kat	780,02	1.135,15	0,00	18	Odalar
10. Normal Kat	780,72	1.136,57	0,00	18	Odalar
11. Normal Kat	781,79	1.138,04	0,00	18	Odalar
12. Normal Kat	782,53	1.139,25	0,00	18	Odalar
13. Normal Kat	783,28	1.140,28	0,00	18	Odalar
14. Normal Kat	783,94	1.141,33	0,00	18	Odalar
15. Normal Kat	784,97	1.142,82	0,00	18	Odalar
16. Normal Kat	784,81	1.143,20	0,00	18	Odalar
17. Normal Kat	786,74	1.144,58	0,00	18	Odalar
18. Normal Kat	798,97	1.145,27	0,00	0	Restoran, bar, mutfak, teknik alan, teras
Çatı Kat	0,00	1.033,33	0,00	0	Teknik
Toplam	14.503,08	43.719,57	11.718,87	252	

2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu Arsa vasıflı taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

3.1.1 Ekonomik Koşullar

2025 yılının dokuz aylık döneminde pek çok küresel sistemik riskin yaşandığı gözlenmiştir. Bir yandan ABD Başkanı Trump'ın uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemelerin getirdiği dalgalanmalar, diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan sıcak savaş ortamı ile uzun bir süredir devam eden Ukrayna-Rusya savaşı karar alıcılar açısından önemli risk faktörleri olmuşlardır. Bu gelişmelerle birlikte izlenmesi gereken emtia fiyatlarındaki oynaklık, ticaret savaşlarına bağlı olarak dünya ekonomisinde yaşanan durgunluk, ürün bazlı sınırlamalar gibi oldukça farklı sonuçların doğduğu çoklu bir risk ortamı oluşmuştur.

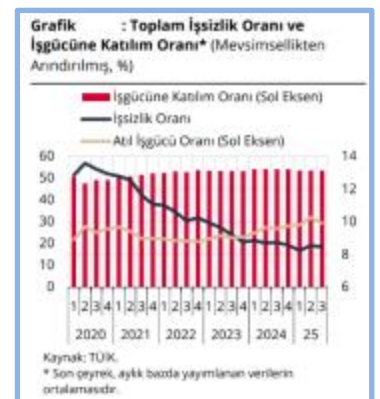
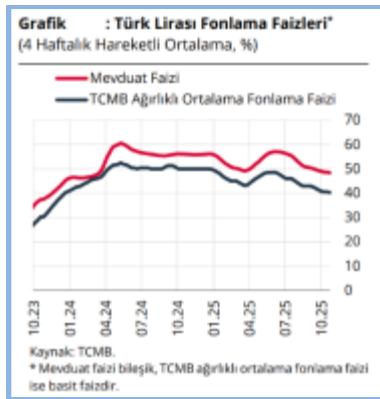
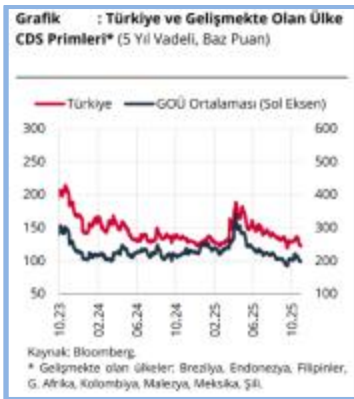
ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle eylül ayına kadarki süreçte oldukça muhafazakâr davranmış, faiz indirimini ötelemiştir. Bu tutum Trump tarafından çok eleştirilmiş hatta Fed'in bağımsızlığı konusu finans çevrelerince tartışılır olmuştur. Eylül ayı itibarıyla istihdam kaygılarının artması, gümrük vergilerinin enflasyon üzerindeki etkisinin beklenenden daha az olması gibi nedenlerden ötürü 25 baz puan faiz düşürmüştür. Yıl sonuna kadar bir kez daha faiz düşürme ihtimali de güçlenmiş görülmektedir.

ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan belirsizlik iklimi finansal piyasaları da etkilemektedir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı, ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması ve ticaretin yavaşlaması gibi sorunların da oluşabileceği öngörülmektedir.

OECD'nin Ekonomik Görünüm, Eylül 2025 ara raporunda 2025 yılında %2,9 olan büyümenin %3,2'ye artacağı, 2026 yılı büyüme beklentisininse %3,3'ten %3,2'ye gerileyeceği öngörülmüştür. Enflasyon için yapılan tahmin ise; 2025 yılı için %31,4'ten %33,5'e yükseltilirken, 2026 yılı için %18,5'ten %19,2'ye revize edilmiştir. Brezilya, Türkiye, Meksika gibi ülkelerde ılımlı seyredecek enflasyona paralel olarak faiz oranlarında geri çekilme beklenebileceği raporda ifade edilmiştir.

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 daha ılımlı bir görünüme neden olmuştur. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyonist sürecin hızlanmasıyla birlikte TCMB'de faiz indirimleri olmuştur. Merkez Bankasının yaptığı açıklama ve raporlarda veri tabanlı ilerleme yapılacağı, enflasyondaki ana eğilime göre para politikası adımları atılabileceği vurgulanmıştır. Bu bağlamda TCMB nisan ayında %46 olan politika faizini temmuz ayında 300, eylül ayında 250, ekim ayında 100 baz puan indirerek %39,5 düzeyine çekmiştir. Ülkemizde sonbahar aylarında mevsimsel olarak yükselme eğilimi gösteren fiyatların genel seviyesi nedeniyle sonraki faiz indirimlerinin daha sınırlı olması beklenebilir.



Küresel risk iştahı, ticaret anlaşmalarına ilişkin belirsizlikler ve özellikle ekim ayında artan küresel oynaklıklar ile zayıf seyrini sürdürürken TL cinsi varlıklara giriş yavaşlamıştır. Bu görünüm altında, Türkiye'nin CDS primi, GOÜ risk primlerine benzer bir seyrile 31 Ekim itibarıyla 245 baz puan düzeyine gerilerken, Türk lirasının ima edilen



oynaklığı yatay seyretmiştir. TCMB rezervlerindeki güçlü toparlanma devam ederken, TCMB brüt uluslararası rezervleri 24 Ekim itibarıyla altın fiyatlarındaki artışın da etkisiyle 185,5 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir.

2025 yılının ikinci çeyreğinde büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 4,8, çeyreklik bazda ise yüzde 1,6 oranında artmıştır. Nihai yurt içi talep yıllık bazda büyümenin sürükleyicisi olurken, çeyreklik bazda ise ilk çeyrekte gösterdiği gerilemeyi sürdürmüştür. Toplam yatırımlar çeyreklik bazda artarken, özel tüketim ve kamu tüketimindeki azalışlar nihai yurt içi talebin çeyreklik bazda büyümeyi sınırlamasına neden olmuştur. Bu dönemde, ihracat gerilerken, küresel ticaret belirsizliklerinin etkisiyle öne çekilmiş ithalat kaynaklı olarak net ihracat büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, ikinci çeyrekte büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiş olsa da nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu değerlendirilmektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8

Tüketici enflasyonu ekim ayında yüzde 32,9'a gerilemiş ve tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Son üç aydaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona gıda grubu artış yönünde katkı verirken, diğer ana alt grupların enflasyonu düşürücü yönde katkı verdiği izlenmiştir. Hizmet grubunda üçüncü çeyrekte özellikle okula dönüş etkisi belirgin olmuş, zamana bağlı fiyat belirleme ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek olan kalemlerdeki gelişmeler öne çıkmıştır. Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi ise zayıflamıştır. Uluslararası enerji fiyatları gerilerken enerji dışı emtia, endüstriyel ve değerli metaller öncülüğünde artmıştır. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına yakın seyretmiş, haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri ilerleyen aylarda gerilemiştir. Küresel arz yönlü unsurlardaki bu ılımlı seyre karşın, yurt içinde 2025 yılına ait bitkisel üretim tahminleri kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisiyle aşağı yönlü güncellenerek, tarım ve gıda ürünlerinin arzına yönelik belirginleşen olumsuz seyre işaret etmiştir. Bu dönemde Türk lirası görece istikrarlı bir seyir izlemiş ve değer kaybı sınırlı olmuştur. Üçüncü çeyreğe dair veriler, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğuna ancak dezenflasyon sürecinin yavaşladığına işaret etmektedir. Üretici fiyat artışı ekim ayında önceki aylara kıyasla yavaşlamış, yıllık enflasyon yüzde 27,0 olmuştur. Enflasyon beklentilerindeki gerileme eğilimi kesintiye uğramış; beklentiler ve fiyatlamaya davranışları dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmayı sürdürmüştür.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

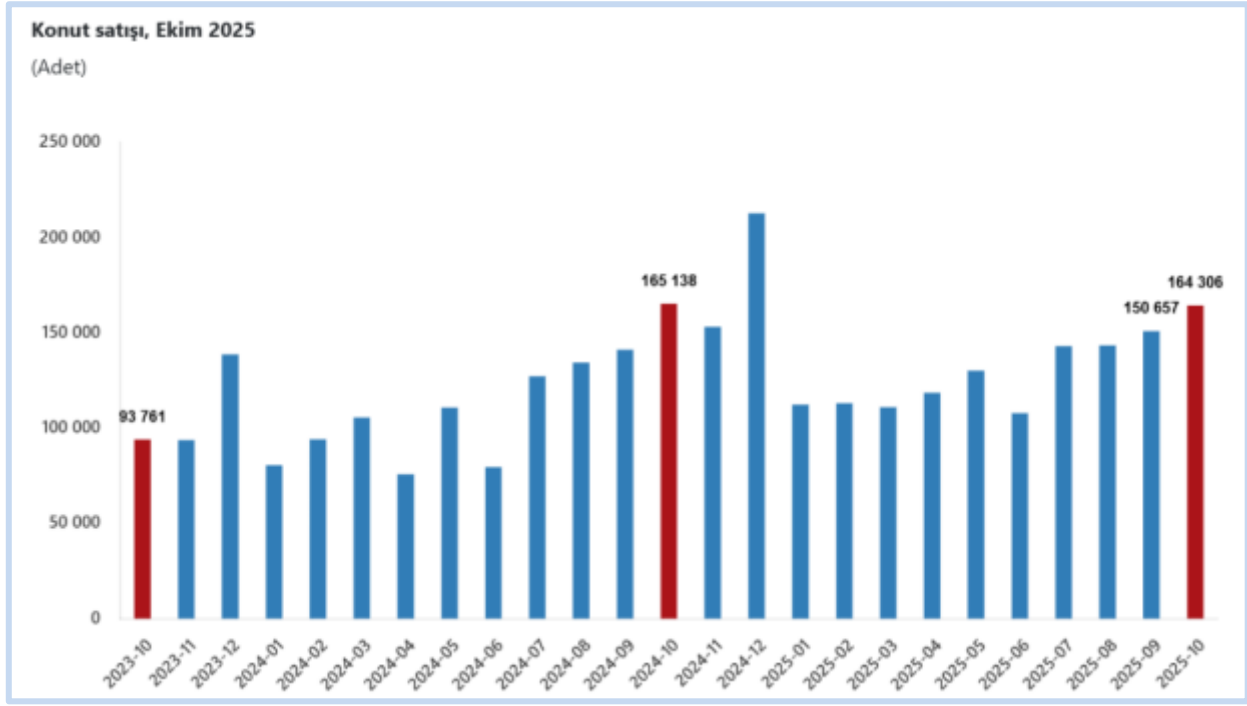
	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25
TÜFE	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9
Yİ-ÜFE	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0

Enflasyonun yüzde 70 olasılıkla, 2025 yıl sonunda yüzde 31 ile yüzde 33 aralığında; 2026 yıl sonunda ise yüzde 13 ile yüzde 19 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun 2027 yıl sonunda tek haneli seviyelere geriledikten sonra orta vadede enflasyon hedefi olan yüzde 5 seviyesinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.





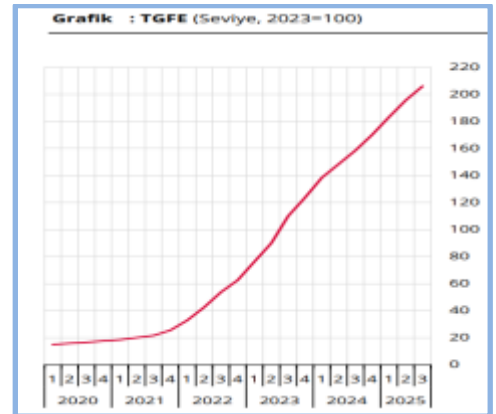
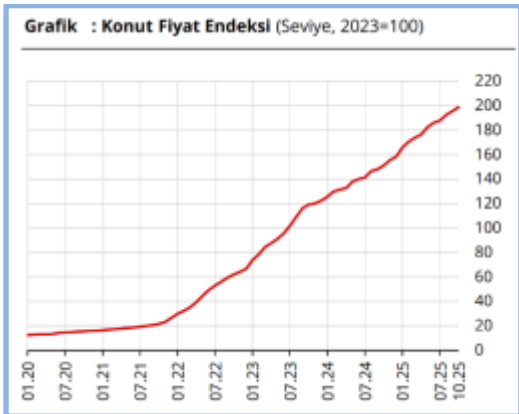
Kaynak: TCMB

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, 5 inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (III. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapı ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 3.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denmektedir. İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirmektedir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 701 bin 602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2024 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (988.369), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.979) olmuştur.

3.2.2 Kadıköy İlçesi

Kadıköy, İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda yer alan ilçelerinden birisidir. Kocaeli Yarımadası'nın güneybatı kesiminde bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeybatıda Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. Kadıköy'deki yerleşmenin başlangıcını oluşturan tarihsel çekirdek, Haydarpaşa Koyu ile Moda Burnu'nun oluşturduğu alanda yer almaktadır. İlçeye adını veren yerleşme merkezi ve asıl Kadıköy semti kabaca kuzey ve kuzeydoğuda demiryolu, doğuda Kurbağalıdere ve Kalamış Koyu, batıda ise Marmara Denizi ve Haydarpaşa Koyu'nun sınırladığı bir alan olarak düşünülebilir. Bugün bu alan Kadıköy Çarşısı, Yeldeğirmeni ve Moda gibi tarihi yerleşme alanlarını da içeren Rasimpaşa, Osmanağa, Caferağa ve İbrahimağa mahallerinden oluşmaktadır. Kadıköy ilçesi kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un çeşitli semtlerini birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy ilçesinden geçmektedir. 2015 yılında gerçekleştirilen "İstanbul'da Yaşam Kalitesi Araştırması"nda tüm ilçeler arasında 2. sırayı almıştır.

3.2.3 Acıbadem Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Acıbadem Mahallesi, İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda bulunan Kadıköy ilçesine bağlı bir mahalledir. Acıbadem mahallesinin güneyinde Rasimpaşa Mahallesi; kuzeyinde Üsküdar İlçesi; doğusunda Hasanpaşa Mahallesi; batısında ise Koşuyolu Mahallesi bulunmaktadır. Mahalle ulaşım açısından oldukça avantajlı olup sınırlarından D-100 Karayolu geçmektedir. Mahalle, ana damarı olan Acıbadem Caddesi'nin doğu ve batı kısmında konumlanmıştır. Acıbadem Köprüsü, semtin ortasından geçen D-100 karayolunun üzerindedir. Mahalle sınırları içinde Tepe Nautilus AVM, Medipol Hastanesi, Acıbadem Metro Durağı bulunmaktadır. Mahalle genellikle orta-üst kesim gelir grubu tarafından oturma amaçlı tercih edilmektedir.



3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları



Tepe Nautilus AVM



Medipol Acibadem Hastanesi

3.2.5 Ulaşım

Taşınmaza ulaşım için D-100 Karayolu üzerinde doğu yönünde ilerlenirken Avrasya Tüneli çıkışı geçildikten sonra sağ kolda kalan yan yola girildikten sonra Dinlenç Caddesine dönülür. Cadde üzerinde yaklaşık 250 m ilerlendikten sonra sol kolda kalan taşınmaza ulaşım sağlanır.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)*
D-100 Karayolu	0,6 km.
Kadıköy Rıhtım	3,1 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	6,7 km.
Sabiha Gökçen Havalimanı	32,4 km.

*Yaklaşık bilgilerdir.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu Kadıköy ilçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 ada, 4 numaralı parsel tapu kayıtlarına göre 8.292,72 m² yüz ölçüme sahiptir. Parsel düz araziye sahip olup geometrik olarak dörtgene yakın formdadır. Taşınmaz Meydan Sokak, Dinlenç Caddesi ve Onur Sokak arasında konumlu olup Meydan Sokağına yaklaşık 120 m, Dinlenç Caddesine yaklaşık 62 m, Onur Sokağına yaklaşık 71 m cephelidir. Mevcutta taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup kurul onayıyla tespit edilen arkeolojik kalıntılar bulunduğu görülmektedir.





3.4.2 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz arsa vasıflı olup üzerinde yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde yapılması planlanan ve 29.09.2017 tarih ve 000736-17 sayılı yeni yapı ruhsatı, 25.06.2018 tarih ve 000736-17 sayılı isim değişikliği ruhsatı ve 11.01.2022 tarih ve 000736-17 sayılı verilen isim değişikliği ruhsatı bulunan otel yapısı için kazı çalışması sırasında tarihi kalıntılara rastlanmış, kurul kararı ile tarihi kalıntılar bulunması sebebiyle inşa süreci durdurulmuştur. 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı kurul kararı ile hafriyat sırasında açığa çıkan kalıntılar korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş ve koruma grubu 1 olarak belirlenmiştir. Yapı için hazırlanan otel ve yeraltı otoparkı projesi kurul tarafından uygun bulunmamıştır. Kadıköy Belediyesince tasdiklenen ve İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna onay için gönderilen 04.08.2025 tarihli tadilat avan projesinin ise 01.10.2025 tarih ve 14408 sayılı kurul kararı ile arkeolojik kalıntılara müdahale açısından uygun olduğuna, taşıma ve konservasyon projelerinin ve uygulama projelerinin kurula iletilmesine uygulama ve aşama konservasyon projeleri iletilmeden herhangi bir inşai ve fiziki müdahalede bulunulmamasına karar verilmiştir. Kurul kararı ile proje uygun bulunmuş olup değerlendirme tarihinde onay aşaması tamamlanmamış ve proje ruhsata bağlanmamıştır.

3.4.3 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz arsa vasıflı olup değerlendirme tarihi itibarıyla üzerinde yapı bulunmamaktadır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

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 (Market Rent)

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.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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



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

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

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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

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

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



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Merkezi konumda yer alması,
- + Ulaşımının kolay olması,

Zayıf Yönleri

- ✗ Kazı çalışmaları sırasında arkeolojik kalıntılara rastlanması,
- ✗ İnşaat ruhsatının henüz düzenlenmemiş olması

Fırsat

- + Arsanın bilinirliği yüksek, merkezi konumda olması,
- + Ana arterlere yakın konumda olması.

Tehditler

- ✗ Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir. Konu gayrimenkul mevcutta arsa vasıflıdır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki, arsa vasıflı satılık gayrimenkul emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri

No	Konumu Ada/Parsel	İmar Bilgileri	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu/Olumsuz Özellikleri
1	İkbaliye M. 2952/4	T+K Taks: 0.25 5 kat	450,00	111.550.000	247.889	D-100 Karayolu cepheli, 450 m ² arsa üzerinde bulunan yapının satılık olduğu, taşınmazın sadece arsasının 2.300.000 € bedel edebileceği beyan edilmiştir. Emsal değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda bulunmakta olup daha küçük alanlıdır. Değerleme konusu taşınmazın yapılaşma koşulları daha iyidir. Konum ve alan yönünden eksi yönde şerefiye, imar durumu yönünden artı yönde şerefiye uygulanmıştır. Tuyap – 0216 474 7450
2	İkbaliye M. 616/2-3	Ticaret Taks: 0.25 5 kat	1.065,19	220.000.000	206.536	Uzunçayır Caddesi üzerinde bulunan toplam 1.065,19 m ² alanlı 2 adet arsa satılıktır. Emsal değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda bulunmakta olup daha küçük alanlıdır. Değerleme konusu taşınmazın yapılaşma koşulları daha iyidir. Konum ve alan yönünden eksi yönde şerefiye, imar durumu yönünden artı yönde şerefiye uygulanmıştır. Ada Emlak – 0212 466 3211
3	Mecidiye M. 1009/163	Konut, Blok N. 2 kat	296,14	49.500.000	167.151	Ara sokakta konumlu 296,14 m ² alanlı arsa satılıktır. Emsal değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü konumda bulunmakta olup daha küçük alanlıdır. Değerleme konusu taşınmazın yapılaşma koşulları daha iyidir. Alan yönünden eksi yönde şerefiye, konum ve imar durumu yönünden artı yönde şerefiye uygulanmıştır. Remax Mutlu – 0216 359 0808
4	Merdivenköy M. 2737/8	T+K Taks: 0.35 Kaks: 2.07	68,00	19.000.000	279.412	D-100 Karayolu cepheli 1.373,76 m ² arsanın 68 m ² lik hissesi satılıktır. Emsal değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda bulunmakta olup daha küçük alanlıdır. Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları daha iyidir. Konum, alan ve imar durumu yönünden eksi yönde şerefiye, hisseli mülkiyet olması nedeniyle artı yönde şerefiye uygulanmıştır. Yaşar Gayrimenkul – 0530 048 4287



5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkul ile benzer nitelikli "arsa" araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa konu olmuş gayrimenkuller hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkullerin alan, konum, imar durumu, mülkiyet durumu vb. özelliklerinin farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Arsa alanı büyüdükçe birim satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Cadde üstünde yer alan arsalar, ara sokakta yer alan arsalarla göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- İmar durumu ve yapılaşma koşulları arsa değerini belirleyen en büyük etkidir.
- Taşınmazın hisseli olması taşınmaza olan talebi ve satış süresini olumsuz etkilemektedir.
- Satılık arsa emsallerine olumlu ve olumsuz şerefiyeler uygulandıktan sonra arsa değerinin ortalama 111.313 TL/m² olduğu tespit edilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık arsa emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.



Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi akabinde "konum, alan (m²) ve geometrik formu, imar durumu, mülkiyet durumu (hisse yapısı)" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; cepheli olduğu cadde-sokak'ın yaya-araç yoğunluğu, cadde-sokak üstü araç parkı, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İmar Durumu İlişkin Düzeltme Kriterinde, parselin yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alan ve Geometrik Formu (m²) İlişkin Düzeltme Kriterinde, arsanın formunun yapılaşmaya uygun olması, eğimi, servis aldığı yola olan cephe uzunluğu, alan büyüklüğü vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mülkiyet Durumu Düzeltme Kriterinde, parsellerin tek veya çoklu hisse yapısına sahip olması göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkullerin hepsi, değerlendirme konusu gayrimenkule göre küçük alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın yapılaşma koşulları 1, 2 ve 3 nolu emsallerin yapılaşma koşullarına göre daha iyidir.

1 no'lu emsal D-100 Karayolu cepheli olup Acıbadem bölgesinde, 2 no'lu emsal ticari hareketliliğin yüksek olduğu Uzunçayır Caddesi üzerinde, 4 no'lu emsal D-100 Karayolu cepheli olup Göztepe bölgesinde bulunmakta olup değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi konumdadır. 3 no'lu emsal Koşuyolu bölgesinde ara sokakta bulunmakta olup değerlendirme konusu taşınmazın konumu daha iyidir.

4 no'lu emsal hisseli olup şerefiyesi düşüktür.

Arsaların konum potansiyeli, boyutu, imar fonksiyonu vb. özellikleri şerefiye farkı olarak gözetilmiştir.

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi Yapılaşma Şartlarına Sahip, Daha İyi Mülkiyet Haklarına Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri

	E1	E2	E4	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	111.500.000	220.000.000	49.500.000	TL
Pazarlık Payı	5%	15%	25%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	105.925.000	187.000.000	37.125.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	450	1065	296	m ²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	450	1065	296	m ²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	247.778	206.573	167.230	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	235.389	175.587	125.422	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	-25%	-18%	10%	%
Yapılaşma Şartına İlişkin Düzeltme	20%	20%	40%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-50%	-40%	-55%	%
Mülkiyete İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	%
Toplam Düzeltme	-55%	-38%	-5%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	105.925	108.864	119.151	TL/m ²
Ortalaması		111.313		TL/m ²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul arsa satış değerinin 111.313 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Bölgede konumlu emsal olabilecek turizm tesislerinin günlük oda fiyatları;

Otel Konaklama Ücretleri (%10 KDV ve Konaklama Vergisi Hariç)

Otel Adı	Çift Kişi - Gecelik Oda Ücreti (TL)
DoubleTree İstanbul-Moda	6.300
Wyndham Grand İstanbul	7.650
Address İstanbul	8.100
Volley Hotel İstanbul	5.850
İstanbul Marriott Hotel	7.200
Sheraton Grand İstanbul	7.200



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan arsa vasıflı 1421 ada 4 parselin bugünkü Pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi, konu gayrimenkulün İş GYO ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi arasında imzalanan 22.05.2025 tarihli satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ve faydalarının net bugünkü değerinin tespitinde İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

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

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün satış değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; konum, alan, imar durumu, mülkiyet durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkule benzer arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler,



Düzeltilmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında pazar değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Yapılan araştırmalar, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirlenen özellikler göz önünde bulundurularak gayrimenkul değerinin 111.313 TL/m² olabileceği görüşüne varılmıştır.

Değerleme Tablosu –Pazar Değeri

Ada/Parsel	Arsa Alanı (m ²)	Net Arsa Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
1421/4	8.292,72	8.264,62	111.313	919.962.490
Yaklaşık Değer				920.000.000

Tercih edilen yöntemle göre arsanın Pazar Değerinin 920.000.000 TL olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemleri uygulanmıştır.

Arsa üzerinde planlanan yapının inşaat süreci ile ilgili ihtiyaç duyulan inşaat maliyetinin takdir edilebilecek olması göz önünden bulundurulmuş, gayrimenkulün üretim maliyetinin hesaplanabileceği olması dikkate alınarak, İndirgenmiş Nakit Akışı Yönteminde kullanılmak üzere maliyet hesabı yapılmıştır.

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemleri uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemleri uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yönteminde yapılacak inşaat yatırımının değerinin tespiti için maliyet hesaplaması yapılmıştır.



Bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzeme detayları, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınarak belirlenmiştir. Konu parsel üzerinde yer alacak "çevre düzenlemesi, beton saha ve yeşil alan düzenlemeleri, otopark giriş ve çıkışa hizmet eden yollar, çevre duvarı ve güvenlik unsurları vb..." işler altyapı maliyetleri, Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri kapsamında değerlendirilmiş olup, maliyetleri değere yansıtılmıştır.

Ayrıca yapı maliyeti tespit edilirken güncel 31.01.2025 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan inşaat maliyet bedelleri ve binanın mevcut teknik ve mimari durumu göz önünde bulundurulmuştur. Yerinde yapılan incelemelerde, yapının "5B yapı sınıfı" benzeri olacağı, ancak ortalama malzeme kalitesinden daha nitelikli bir inşaat yapılacağı varsayılarak, ortalamanın üzerinde bir maliyet uygulanması uygun görülmüştür.

İnşaat maliyetleri kullanım fonksiyonlarına göre farklı olacak şekilde öngörülmüştür.

Fonksiyonlar	İnşaat Alanı
5 Yıldızlı Otel Fonksiyonu	30.684,52
Otopark Alanı	13.035,05
Arkeolojik (Kamusal) Alan	11.718,87
Toplam	55.438,44

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
5 Yıldızlı Otel Fonksiyonu	30.684,52	40.000,00	1.227.380.800,00
Otoparklar	13.035,05	18.000,00	234.630.900,00
Arkeolojik Alan	11.718,87	18.000,00	210.939.660,00
Toplam	55.438,44		1.672.951.360,00

- Taşınmazın inşaat maliyetleri piyasa kabulleri doğrultusunda, fonksiyonları dikkate alınarak hesaplanmıştır.
- İmalatların anahtar teslim tarzda yapılacağı varsayılmıştır.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır. Projenin mimari konseptinin de en efektif şekilde çözüleceği varsayılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, uygulanacak malzemelerin farklılık göstermesi durumunda, gerçekleşecek maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
1.672.951.360,00	10%	167.295.136,00

- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; arazinin hafriyatı, iksa, elektrik altyapısı, atık-içme suyu altyapısı, telekom altyapısı v.b. maliyetleri bulunmaktadır.

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
1.672.951.360,00	2,0%	33.459.027,20

- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.

Toplam Maliyet (TL)		
İnşaat Maliyeti (TL)		1.672.951.360,00
Altyapı Maliyeti (TL)		167.295.136,00
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (TL)		33.459.027,20
Toplam (TL)		1.873.705.523,20

- Proje genel giderleri, Çevre Tanzimi, Peyzaj ve Altyapı Maliyeti dahil İnşaat Maliyeti üzerinden hesaplanmıştır.

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
1.873.705.523,20	8%	149.896.441,86

- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, yasal izinler ve danışmanlık maliyetleri, denetim şirketi maliyeti, şantiye giderleri, açılış ve reklam giderleri yer almaktadır.

Toplam Maliyet (TL)		
İnşaat Maliyeti (TL)		1.672.951.360,00
Altyapı Maliyeti (TL)		167.295.136,00
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (TL)		33.459.027,20
Proje Genel Giderleri (TL)		149.896.441,86
Toplam (USD)		2.023.601.965,06



- Toplam proje maliyetinin değerlendirme gününde 2.023.601.965 TL olacağı, 2027 maliyet öngörüsü için yıllık inşaat maliyeti artışı oranının %25 olacağı ve sonraki yıllar için sabit kalacağı varsayılmıştır.

Paçal Maliyeti	36.501,78
-----------------------	------------------

- Projenin toplam alanı üzerinden inşaat maliyetinin 36.052 TL/m² olacağı varsayılmıştır.

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	1.yıl	2.yıl	3.yıl	Toplam
Maliyet Gerçekleşme Oranı	35%	35%	30%	100%
Güncel Maliyet (TL)	708.260.687,77	708.260.687,77	607.080.589,52	2.023.601.965,06
Yıllara Yaygın Maliyet (TL)	708.260.687,77	885.325.859,71	948.563.421,12	2.542.149.968,60

İnşaatın 2026 yılında başlayacağı ve 3 yıl süreceği, 2028 sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır. İlk yıl inşaat maliyetinin %35'inin, 2.yıl %35'inin ve 3.yıl %30'unun gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Yukarıda belirtilen maliyet hesaplamaları gelir yaklaşımı yönteminde otelin inşaat maliyeti olarak kullanılacaktır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemleri uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında 1421 Ada 4 Parsel numaralı "Arsa" vasıflı gayrimenkulün "İş GYO A.Ş. ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi" arasında imzalanan 22.05.2025 tarihli satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ve faydaların net bugünkü değerinin tespiti, için arsa üzerinde inşası planlanan gayrimenkulün otel niteliğinde olması ve işletmeden dolayı düzenli gelir getirecek bir mülk olması sebebiyle İndirgenmiş Nakit Akışı Yönteminin kullanılması uygun bulunmuştur.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşası planlanan otelin gelir getirmeye başlaması ile oluşabilecek varsayımlar dikkate alınarak gelir projeksiyonu uygulanmıştır. Kabul edilen varsayımlar otelin 3 yıllık yapım aşaması tamamlandıktan sonra gelir getirmeye başlaması ile oluşabilecek varsayımlardır.

Projeksiyon çalışması yapılırken Kadıköy Belediyesince tasdiklenen, İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna onay için gönderilen ve kurul tarafından uygun görüşü verilen ancak onay süreci ve inşaat ruhsatı alma aşaması tamamlanmamış olan 04.08.2025 tarihli tadilat avan projesi verileri dikkate alınmıştır.



Projeye göre arsa üzerinde 7 bodrum kat + zemin kat + 18 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 26 katlı 252 odalı otel planlanmıştır. Yapının 30.684,52 m² sini otel fonksiyonu, 13.035,05 m² sini otopark, 11.718,87 m² sini ise arkeolojik (kamusal) alan oluşturmaktadır.

Varsayımlar;

- ✓ Değer tarihi 31.12.2025 olarak kabul edilmiştir.
- ✓ Otel 252 odalı olup konumu itibariyle şehir oteli konseptine uygun olması sebebiyle 365 gün hizmet vereceği varsayılmıştır.
- ✓ Tüm ödemelerin peşin yapılacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının güncel piyasa ve otel verileri çerçevesinde tahmin edilmiştir. Doluluk oranının ilk yıl %60 mertebesinde olacağı, sonraki yıl %65, üçüncü yıl %70, dördüncü yıl %75 olacağı ve sonraki süreçte sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- ✓ İnşaatin 3 yıl süreceği öngörülmüş olup projeksiyon süresi 10 yıl olarak belirlenmiştir.
- ✓ Merkez Bankası enflasyon tahmini raporu dikkate alınarak oda fiyat artışı bu oranlara yakın olarak tahmin edilmiştir. İlk 3 yıllık dönem sonunda %25, sonraki dönemler %15 ile devam edeceği varsayılmıştır.
- ✓ Dönem sonu Kapitalizasyon oranı taşınmazın niteliği ve konumu gözetilerek % 7,5 kabul edilmiştir.
- ✓ İnşaatin süresi 3 yıl olarak öngörülmüş olup ilk yıl %35' inin, ikinci %35' inin, üçüncü yıl %30' unun tamamlanacağı ve maliyet artış oranının yıllık %25 olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Gecelik oda fiyatı 2025 yılı için KDV hariç 7.000 TL, fiyat artış oranı ilk üç yıl %25, sonraki yıllarda ise %15 olarak belirlenmiştir.
- ✓ Otelde spa, açık kapalı havuz, balo salonu, toplantı odaları, restoran vb. benzeri gelir getirici hizmetlerin bulunması dikkate alınarak diğer gelir oranı oda gelirinin %40' ı olarak kabul edilmiştir.
- ✓ Otelde GOP (Gross Operating Profit)'un ilk ilk yıl % 30 ile başlayacağı, sonraki yıllarda sırasıyla %35 ve %40 olacağı dördüncü yılda %45' e ulaşıp projeksiyon sonuna kadar sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelde yenileme maliyetinin toplam otel gelirinin toplam ciro bedelinin % 1'i civarında olacağı yıllar itibariyle toplam gelir ile orantılı olarak artacağı öngörülmüştür.
- ✓ Konaklama Vergisi, yasal uygulama çerçevesinde otel gelirlerinin %2'si olarak yansıtılmıştır.
- ✓ Değerleme çalışmasında İndirgeme Oranının belirlenmesinde, "Risksiz Getiri Oranı" ve "Risk Primi" ile sektörel durum yanında, taşınmazın lokasyonuna bağlı sürdürülebilir gelir üretme kabiliyeti gözetilerek %26 olarak öngörülmüştür.
- ✓ Yapı tamamlandıktan sonra bina sigortası bedeli ödenecek olup sigorta maliyeti hesaplanırken Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri dikkate alınmıştır. Sigorta maliyetinin enflasyon oranı ile artacağı varsayılmış olup enflasyon oranı ilk 3 yıl %25, sonraki yıllarda ise %15 olacağı kabul edilmiştir.
- ✓ Yapı için emlak vergisi ödenecek olup vergi artış oranının ilk 3 yıl %25, sonraki yıllarda ise %15 olacağı kabul edilmiştir.
- ✓ Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- ✓ Sözleşmeden kaynaklanan hakkın İş GYO payına ait net bugünkü değer hesaplama detayları ayrıca gösterilmiştir.

Değerleme çalışmasında 1421 Ada 4 Parsel numaralı "Arsa" vasıflı gayrimenkulün İş GYO' ya ait sözleşmeden kaynaklanan haklarının net bugünkü mevcut değerinin tespiti için yapılan indirgenmiş nakit akışı yönteminde tarafımıza iletilen sözleşmedeki maddeler dikkate alınmıştır.

- ✓ Yatırım maliyetinde, İş GYO pazar yaklaşımıyla belirlenen arsa değerinin %45/55 oranında ilk harcama yaparak, kalan harcamalara belirtilen %45 oranda katlanılacaktır.
Buna göre Arsa değeri: 920.000.000, TL x 0,45/0,55 = 752.727.273 -TL tutarı (Değerleme tarihi itibarıyla) İş GYO tarafından karşılanacak harcama tutarını işaret etmektedir. İndirgenmiş nakit akışı tablosunda 2026 yılı için oluşan proje maliyetinin tamamı ile 2027 yılında oluşan proje maliyetinin bir kısmı alınarak bulunduğu yıl dahilinde kendi içerisinde indirgenmiş ve bu maddede ulaşılan sonucu karşılamıştır.
- ✓ Gelir hesabında İş GYO sözleşmede belirtilen %45 oranda dikkate alınacaktır.

6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler



İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mükler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır. İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski
- Değerlenen varlığı türünü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarların konumunu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığını,
- Kullanılan nakit akışının türünü,
- Uygulanan değer esaslarını $\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %21,28 civarındadır.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %1,5-2 civarında sektör riski ve %2 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda indirgeme oranı %26 olarak alınmıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Raporun "6.3.3.Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar" başlığı altında öngörülen varsayımlar sonucu oluşturulan nakit akışı tablosu aşağıda verilmiştir.



FONKSİYONLAR İÇİN ÖZET TABLOLAR

Otel Fonksiyonu	
Sınıfı	5
Net Arsa Alanı (m2)	8.264,62
Toplam İnşaat Alanı (Otopark, teknik alan ve sığınak dahil)	55.438,44
Oda Sayısı	252
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	91.980
Oda Fiyatı (TL)	7.000,00
Oda Fiyatı Artış Oranı (ilk 3 Yıl)	25%
Oda Fiyatı Artış Oranı	15%
Diğer Gelir Oranı	40%
Kapitalizasyon Oranı	7,50%

Yıllar	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039
Otel Fonksiyonu															
Doluluk Oranı	0%	0%	0%	0%	60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Satılan Oda Sayısı	0	0	0	0	55.188	59.787	64.386	68.985	68.985	68.985	68.985	68.985	68.985	68.985	68.985
Oda Fiyatı	7.000	8.750	10.938	13.672	15.723	18.081	20.793	23.912	27.499	31.624	36.367	41.823	48.096	55.310	63.607
Oda Geliri	0	0	0	0	867.701.953	1.081.012.017	1.338.791.805	1.649.582.760	1.897.020.174	2.181.573.200	2.508.809.180	2.885.130.557	3.317.900.141	3.815.585.162	4.387.922.936
Diğer Gelirler	0	0	0	0	347.080.781	432.404.807	535.516.722	659.833.104	758.808.070	872.629.280	1.003.523.672	1.154.052.223	1.327.160.056	1.526.234.065	1.755.169.174
Toplam Otel Gelirleri	0	0	0	0	1.214.782.734	1.513.416.823	1.874.308.527	2.309.415.864	2.655.828.244	3.054.202.480	3.512.332.852	4.039.182.780	4.645.060.197	5.341.819.226	6.143.092.110
GOP (%)	0%	0%	0%		30%	35%	40%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
Operasyonel Giderler	0	0	0	0	850.347.914	983.720.935	1.124.585.116	1.270.178.725	1.460.705.534	1.679.811.364	1.931.783.069	2.221.550.529	2.554.783.108	2.938.000.575	3.378.700.661
Otel Net Nakit Akışları (GOP)	0	0	0	0	364.434.820	529.695.888	749.723.411	1.039.237.139	1.195.122.710	1.374.391.116	1.580.549.783	1.817.632.251	2.090.277.089	2.403.818.652	2.764.391.450
İnşaat Maliyeti (TL)	0	708.260.688	885.325.860	948.563.421	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otel Yenileme Maliyeti	0	0	0	0	12.147.827	15.134.168	18.743.085	23.094.159	26.558.282	30.542.025	35.123.329	40.391.828	46.450.602	53.418.192	61.430.921
Emlak Vergisi Bedeli	0	0	0	0	4.535.226	5.215.510	5.997.836	6.897.511	7.932.138	9.121.959	10.490.253	12.063.791	13.873.359	15.954.363	18.347.518
Bina Sigorta Bedeli	0	0	0	0	10.868.435	12.498.700	14.373.505	16.529.531	19.008.961	21.860.305	25.139.350	28.910.253	33.246.791	38.233.809	43.968.881
Konaklama Vergisi (TL)	2%	0	0	0	24.295.655	30.268.336	37.486.171	46.188.317	53.116.565	61.084.050	70.246.657	80.783.656	92.901.204	106.836.385	122.861.842
Toplam Proje Giderleri (TL)	0	708.260.688	885.325.860	948.563.421	51.847.143	63.116.714	76.600.597	92.709.518	106.615.946	122.608.338	140.999.589	162.149.527	186.471.956	214.442.749	246.609.162
İş GYO Giderleri (TL) (-%45/%55)		708.260.688	55.583.231												
İş GYO Giderleri (TL) (%45)			373.384.183	426.853.540											
Proje Net Gelirleri	0	-708.260.688	-885.325.860	-948.563.421	312.587.678	466.579.174	673.122.814	946.527.620	1.088.506.764	1.251.782.778	1.439.550.195	1.655.482.724	1.903.805.133	2.189.375.902	2.517.782.288
Dönem Sonu Değer	7,50%													33.570.430.504	
Net Nakit Akışları (TL)	0	-708.260.688	-885.325.860	-948.563.421	312.587.678	466.579.174	673.122.814	946.527.620	1.088.506.764	1.251.782.778	1.439.550.195	1.655.482.724	1.903.805.133	35.759.806.407	
İş GYO Net Nakit Akışları (TL)	0	-708.260.688	-428.967.414	-426.853.540	140.664.455	209.960.628	302.905.266	425.937.429	489.828.044	563.302.250	647.797.588	744.967.226	856.712.310	16.091.912.883	

Değerleme Tablosu (Proje)				Değerleme Tablosu/İşGYO			
İndirgeme Oranı	25,00%	26,00%	27,00%	İndirgeme Oranı	25,00%	26,00%	27,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	1.776.206.754	1.520.380.630	1.290.693.980	Net Bugünkü Değer (TL)	468.093.039	355.753.903	255.131.302
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (TL)	1.776.210.000	1.520.380.000	1.290.690.000	Yaklaşık Net Bugünkü Değer (TL)	468.090.000	355.750.000	255.130.000



6.4 Diğer Tespit Ve Analizler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.1 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasıflı olup kira değeri verilmemiştir.

6.4.2 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede kat karşılığı oranları arsa sahibi payının açısından %50-60 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%50 oranlarında gerçekleşebileceği öngörülmektedir. Bu oranlar; arsanın konumu, büyüklüğü, reklam kabiliyeti, imar durumu, yapılacak projedeki fonksiyon dağılımları (Konut, ticaret vb.), proje toplam getirisi gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

6.4.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında 1421 Ada 4 Parsel numaralı "Arsa" vasıflı gayrimenkulün boş arsa değeri aşağıda sunulmaktadır.

Değerleme Tablosu –Pazar Değeri

Ada/Parsel	Arsa Alanı (m ²)	Net Arsa Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
1421/4	8.292,72	8.264,62	111.313	919.962.490
Yaklaşık Değer				920.000.000

Arsa vasıflı 1421 ada 4 parsel için boş arsa pazar değerinin 920.000.000 TL olabileceği görüşüne varılmıştır.

Konu taşınmaz arsa vasıflı olup üzerinde yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde yapılması planlanan ve 29.09.2017 tarih ve 000736-17 sayılı yeni yapı ruhsatı, 25.06.2018 tarih ve 000736-17 sayılı isim değişikliği ruhsatı ve 11.01.2022 tarih ve 000736-17 sayılı verilen isim değişikliği ruhsatı bulunan otel yapısı için kazı çalışması sırasında tarihi kalıntılara rastlanmış, kurul kararı ile tarihi kalıntılar bulunması sebebiyle inşa süreci durdurulmuştur. 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı kurul kararı ile hafriyat sırasında açığa çıkan kalıntılar korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş ve koruma grubu 1 olarak belirlenmiştir. Yapı için hazırlanan otel ve yeraltı otoparkı projesi kurul tarafından uygun bulunmamıştır. Kadıköy Belediyesince tasdiklenen ve İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna onay için gönderilen 04.08.2025 tarihli tadilat avan projesinin ise 01.10.2025 tarih ve 14408 sayılı kurul kararı ile arkeolojik kalıntılara müdahale açısından uygun olduğuna, taşıma ve konservasyon projelerinin ve uygulama projelerinin kurula iletilmesine uygulama ve aşama konservasyon projeleri iletilmeden herhangi bir inşai ve fiziki müdahalede bulunulmamasına karar verilmiştir. Kurul kararı ile proje uygun bulunmuş olup değerlendirme tarihinde onay aşaması tamamlanmamış ve proje ruhsata bağlanmamıştır. Taşınmazın avan projesine göre proje projeksiyon çalışması yapılmış olup, inşaat ruhsatının alınmasında sorun çıkmayacağı varsayımı ile yapılan projeksiyon çalışmasına göre projenin değeri 1.520.380.000 TL olarak hesaplanmıştır.

İş GYO ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi arasında imzalanan 22.05.2025 tarihli satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ve faydaların net bugünkü değerinin tespiti için indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. İndirgenmiş nakit akışı tablosu "Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç" başlığı altında sunulmuş olup İş GYO A.Ş.'nin 22.05.2025 tarihli satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ve faydaların net bugünkü değerinin 355.750.000 TL olarak takdir olabileceği görüşüne varılmıştır.

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

Arsa vasıflı 1421 ada 4 parsel için Pazar değerinin 920.000.000 TL olabileceği görüşüne varılmıştır.

Proje değeri analizi, değer oluşması için öngörülen veri ve varsayımlar raporun "6.3.Gelir Yaklaşımı" başlığı altında sunulmaktadır.

6.4.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:



- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının "Kadıköy Belediyesince tasdiklenen, İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna onay için gönderilen ve kurul tarafından uygun görüşü verilen ancak onay süreci ve ruhsat alma aşaması tamamlanmamış olan 04.08.2025 tarihli tadilat avan projesine yapılaşması" olduğu düşünülmektedir.

6.4.6 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

Özet Tablo	Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı (Arsa Değeri)	Pazar Değeri 920.000.000 TL
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı**	Pazar Değeri 355.750.000 TL

** Gelir Yaklaşımı yöntemi ile İş GYO A.Ş. ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi arasında imzalanan 22.05.2025 tarihli satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ve faydaların net bugünkü değeri tespit edilmiştir.

Değerleme çalışmasında 1421 Ada 4 Parsel numaralı "Arsa" vasıflı gayrimenkulün İş GYO A.Ş. ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi arasında imzalanan 22.05.2025 tarihli satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ve faydaların net bugünkü değerinin tespiti için arsa üzerinde inşası planlanan gayrimenkulün otel niteliğinde olması ve işletmeden dolayı düzenli gelir getirecek bir mülk olması sebebiyle İndirgenmiş Nakit Akışı Yönteminin kullanılması uygun bulunmuş ve elde edilen değer sonuç değer olarak belirtilmiştir.

Buna göre İş GYO ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi arasında imzalanan 22.05.2025 tarihli satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ve faydaların net bugünkü değeri için **355.750.000 TL (Üç Yüz Elli Beş Milyon Yedi Yüz Elli Bin TL)** kıymet takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu "arsa" vasıflı gayrimenkul için 29.09.2017 tarihli 55.105 m² inşaat alanı için yeni yapı ruhsatı, 25.06.2018 tarihli 55.105 m² inşaat alanı için isim değişikliği ruhsatı ve 11.01.2022 tarihli 55.105 m² inşaat alanı için isim değişikliği ruhsatı düzenlenmiştir. Taşınmazda inşaat çalışmaları başlanmıştır. Ancak kazı çalışması sırasında tarihi kalıntılara rastlanmış ve çalışmalar durdurulmuştur. 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı kurul kararı ile hafriyat sırasında açığa çıkan kalıntılar korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş ve koruma grubu 1 olarak belirlenmiştir. Yapı için hazırlanan otel ve yeraltı otoparkı projesi kurul tarafından uygun bulunmamıştır. Kadıköy Belediyesince tasdiklenen ve İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna onay için gönderilen 04.08.2025 tarihli tadilat avan projesinin ise 01.10.2025 tarih ve 14408 sayılı kurul kararı ile arkeolojik kalıntılara müdahale açısından uygun olduğuna, taşıma ve konservasyon projelerinin ve uygulama projelerinin kurula iletilmesine, uygulama ve aşama konservasyon projeleri iletilmeden herhangi bir inşai ve fiziki müdahalede bulunulmamasına karar verilmiştir. Kurul kararı ile iletilen projeler uygun bulunmuş olup değerlendirme tarihinde onay aşaması tamamlanmamış ve proje ruhsata bağlanmamıştır.

7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu gayrimenkul, "arsa" vasıflıdır. Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Konu gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatların gayrimenkullerin devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayrimenkulün devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

8.1.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu "arsa" vasıflı gayrimenkul için 29.09.2017 tarihli 55.105 m² inşaat alanı için yeni yapı ruhsatı, 25.06.2018 tarihli 55.105 m² inşaat alanı için isim değişikliği ruhsatı ve 11.01.2022 tarihli 55.105 m² inşaat alanı için isim değişikliği ruhsatı düzenlenmiştir. Taşınmazda inşaat çalışmaları başlanmıştır. Ancak kazı çalışması sırasında tarihi kalıntılara rastlanmış ve çalışmalar durdurulmuştur. 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı kurul kararı ile hafriyat sırasında açığa çıkan kalıntılar korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş ve koruma grubu 1 olarak belirlenmiştir. Yapı için hazırlanan otel ve yeraltı otoparkı projesi kurul tarafından uygun bulunmamıştır. Kadıköy Belediyesince tasdiklenen ve İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna onay için gönderilen 04.08.2025 tarihli tadilat avan projesinin ise 01.10.2025 tarih ve 14408 sayılı kurul kararı ile arkeolojik kalıntılara müdahale açısından uygun olduğuna, taşıma ve konservasyon projelerinin ve uygulama projelerinin kurula iletilmesine, uygulama ve aşama konservasyon projeleri iletilmeden herhangi bir inşai ve fiziki müdahalede bulunulmamasına karar verilmiştir. Kurul kararı ile iletilen projeler uygun bulunmuş olup değerlendirme tarihinde onay aşaması tamamlanmamış ve proje ruhsata bağlanmamıştır. Projenin uygulanabilmesi için taşınmazın inşaat ruhsatını alması gerekmektedir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul "arsa" niteliğindedir. Parsel üzerinde gerçekleştirilen hafriyat çalışmaları sırasında tarihi kalıntılar bulunması nedeniyle inşaat faaliyetler durdurulmuştur. Kazı işlemlerinin kontrollü bir şekilde yapılması gerektiğinden projenin inşasına henüz başlanamamıştır.

20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı kurul kararı ile hafriyat sırasında açığa çıkan kalıntılar korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş ve koruma grubu 1 olarak belirlenmiştir. Yapı için hazırlanan otel ve yeraltı otoparkı



projesi kurul tarafından uygun bulunmamıştır. Kadıköy Belediyesince tasdiklenen ve İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna onay için gönderilen 04.08.2025 tarihli tadilat avan projesinin ise 01.10.2025 tarih ve 14408 sayılı kurul kararı ile arkeolojik kalıntılara müdahale açısından uygun olduğuna, taşıma ve konservasyon projelerinin ve uygulama projelerinin kurula iletilmesine uygulama ve aşama konservasyon projeleri iletilmeden herhangi bir inşai ve fiziki müdahalede bulunulmamasına karar verilmiştir. Kurul kararı ile proje uygun bulunmuş olup değerlendirme tarihinde onay aşaması tamamlanmamış ve proje ruhsata bağlanmamıştır. 04.08.2025 tarihli tadilat avan projesinin, kurul tarafından istenilen belgelerin tamamlanarak kurula iletilmesinden sonra onayarak, inşaat ruhsatı belgesinin alınması gerekmektedir.

8.1.5 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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Değerleme konusu taşınmaz arsa niteliklidir. Mevcut durumda boş arsa vasfındadır. Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin ve fiili kullanım şeklinin uyumlu olduğu görüşüne varılmıştır. Taşınmazın güncel mimari projesine göre inşaat ruhsatının henüz alınmamış olması sebebiyle taşınmazın "Arsa" olarak değerlendirilmesi önerilmektedir.

Rapora konu gayrimenkulün tapu kaydı incelendiğinde İş GYO A.Ş ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi arasında imzalanan 21.11.2016 tarihli satış vaadi sözleşmesinin bulunduğu, konu sözleşmenin 31.12.2016 tarihinde tapu siciline şerh (Şerh: 45/100 hisseni Satış vaadi vardır. Vaad bedeli 39.879.630 TL. Malik/Lehtar: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 13.12.2016 Tarih 4065 yevmiye no) edildiği, ancak değerlendirme tarihi itibarıyla konu şerhin tapu sicilinden terkin edildiği görülmüştür. Değerleme çalışması sırasında "İş GYO A.Ş" ile "Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi" arasında imzalanan 22.05.2025 tarihli satış vaadi sözleşmesi imzalandığı (Ekte görüntüleri sunulan) beyan edilmiştir. Ancak 22.05.2025 tarihli sözleşmenin tapuya şerh edilmemiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nin 7.bölümünün "Tapuya şerhi zorunlu sözleşmeler" başlıklı 26.Maddesinde (1) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.

İş GYO A.Ş. ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi arasında imzalanan 22.05.2025 tarihli 'Satış Vaadi Sözleşmesi'nin tapuya şerh edilmemiş olması, taşınmazın tam hisse mülkiyetin Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi adına tescilli olması sebebiyle; taşınmaz için düzenlenen Satış Vaadi Sözleşmesi'nin tapuya şerh edilmesinden sonra, sözleşmeden kaynaklanan "gayrimenkule dayalı hak" olarak arsa niteliğinde ortaklık portföyüne dahil edilmesinde bir sakınca bulunmadığına kanaatine varılmıştır.



9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanı 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 Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
	499 TL' ye kadar ise	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının	500 - 999 TL ise	10%
Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
	1.000 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı	1.000-2.000 TL ise	10%
Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Yukarıda verilen bilgiler doğrultusunda konu arsa vasıflı gayrimenkulün KDV oranı %10 olarak belirlenmiştir.



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

İş GYO A.Ş. ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi arasında imzalanan 22.05.2025 tarihli 'Satış Vaadi Sözleşmesi'nin tapuya şerh edilmemiş olması, taşınmazın tam hisse mülkiyetin Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi adına tescilli olması sebebiyle; taşınmaz için düzenlenen Satış Vaadi Sözleşmesi'nin tapuya şerh edilmesinden sonra, sözleşmeden kaynaklanan "gayrimenkule dayalı hak" olarak arsa niteliğinde ortaklık portföyüne dahil edilmesinde bir sakınca bulunmadığına kanaatine varılmıştır.

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (30.12.2025 tarihli)

1421 Ada 4 Parsel;	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Sözleşmeden Doğan Hak ve Faydaların, İş GYO Lehine Oluşacak Nakit Akışının Net Bugünkü Değeri	355.750.000	391.325.000 TL

*%10 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Hatice YILDIRIM
Lisans No:411318

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No:401232

11. EKLER

1. Tapu Senetleri ve Değerler Tablosu
2. Fotoğraflar
3. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
4. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
5. İmar Durumu
6. Yapı Ruhsatı
7. Resmi Evraklar
8. Mimari Proje Görselleri
9. Satış Vaadi Sözleşmesi
10. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

