



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Natamam Otel

Kartepe / Kocaeli

2025REV1119 / 19.12.2025



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B İç Kapı No: 12 Ümraniye/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Kartepe’de konumlu olan **“1 Adet Natamam Otel”**in pazar değerine yönelik **2025REV1119** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 9.781,07 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 25.363,21 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

PROJENİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	19.12.2025	
Kur Bilgisi (16.12.2025)	1 USD Alış: 42,6018 TL 1 USD Satış: 42,7726 TL	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	545.470.000.-TL	Beşyüzkırkbeşmilyondörtüzyetmişbin.-TL
	12.752.790.-USD	Onikimilyonyediyüzelliikibinyediyüzdoksan.-USD
Pazar Değeri (KDV Dahil)	654.564.000.-TL	Altıyüzellidörtmilyonbeşyüzaltmışdörtbin.-TL
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.051.475.000.-TL	Birmilyarellibirmilyondörtüzyetmişbeşbin.-TL
	24.582.911.-USD	Yirmidörtmilyonbeşyüzseksenikibindokuzyüzonbir.-USD
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.261.770.000.-TL	Birmilyarikiyüzaltmışbirmilyonyediyüzyetmiş.-TL
	40.147.000.-TL	Kırmilyonyüzkırkyedibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	938.615.-USD	Dokuzyüzotuzsekizbinaltıyüzonbeş.-USD
	48.176.400.-TL	Kırksekmilyonyüzyetmişaltıbindörtüzyüz.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 10.10.2025 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Selin SÖNMEZİŞİK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 931399

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	46
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	48

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme 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.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması, ilgili gayrimenkulün yıl sonu ekspertiz değerinin tespitine esas hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin değerlendirme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Dumlupınar Mah. Sakıp Sabancı Sk. No: 132 Kartepe/Kocaeli	
TAPU KAYDI	Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Dumlupınar Mah. 721 ada 1 no.lu parsel, 172 numaralı bağımsız bölüm	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	9.781,07 m ²	
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgilerine raporun 3. bölümünde detaylı olarak ver verilmiştir.	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret, Tercihli İmar Durumu	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 172	Yapım yılı: 2014 (Yapı Ruhsatına göre)
	Yol kotu üstü kat sayısı: 7	Yol kotu altı kat sayısı: 2
MEVCUT FONKSİYONLAR	Otel	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	25.363,21m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	14.979,41m ²

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	19.12.2025	
KUR BİLGİSİ (16.12.2025)	1 USD Alış: 42,6018 TL	1 USD Satış: 42,7726 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	545.470.000.-TL	12.752.790.-USD

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz 19.12.2025 tarihinde, 2025REV1119 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Dumlupınar Mahallesi, 721 ada, 1 no.lu parsel, 172 bağımsız bölüm numaralı natamam otelin 19.12.2025 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 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 hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; ilgili gayrimenkulün güncel yıl sonu ekspertiz değerinin tespiti esas hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Selin SÖNMEZİŞİK (Lisans No: 931399) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 16.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 19.12.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 10.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Dumlupınar Mahallesi, 721 ada, 1 no.lu parsel, 172 bağımsız bölüm numaralı natamam otelin 19.12.2025 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşterinin değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	23.12.2024	2024REV957	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	476.435.000.-TL
Rapor 2	25.12.2023	2023A705	Yaşar ÇARK Ozan KOLCUOĞLU	337.995.000.-TL
Rapor 3	05.06.2023	2023A271	Yaşar ÇARK Ozan KOLCUOĞLU	283.340.000.-TL

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B İç Kapı No: 12 Ümraniye/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Ziraat GYO A.Ş. için hazırlanmıştır.

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B İç Kapı No: 12 Ümraniye/İstanbul

Şirket Amacı: Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi: 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 590 15 40

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

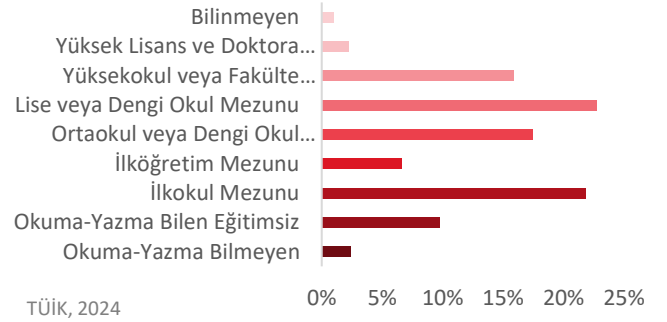
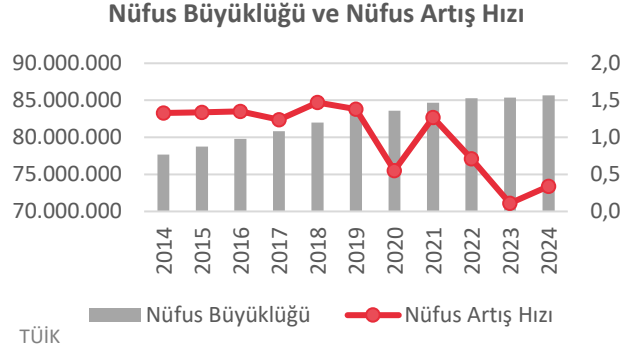
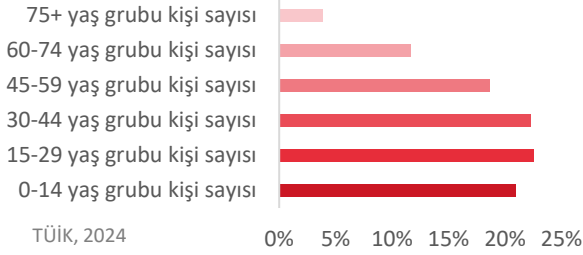
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

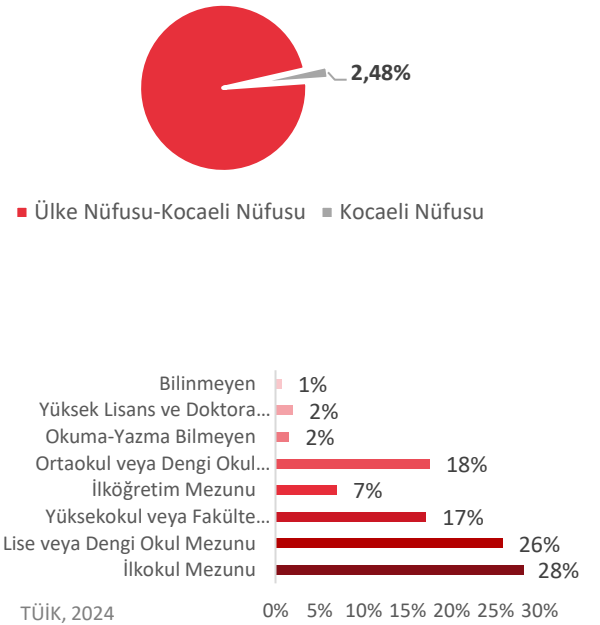
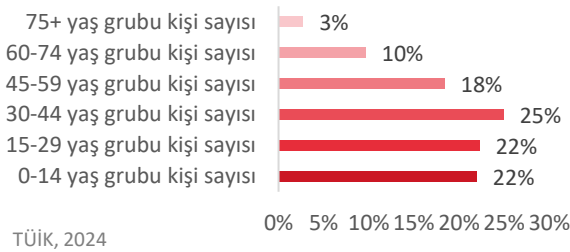
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,34 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,19 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



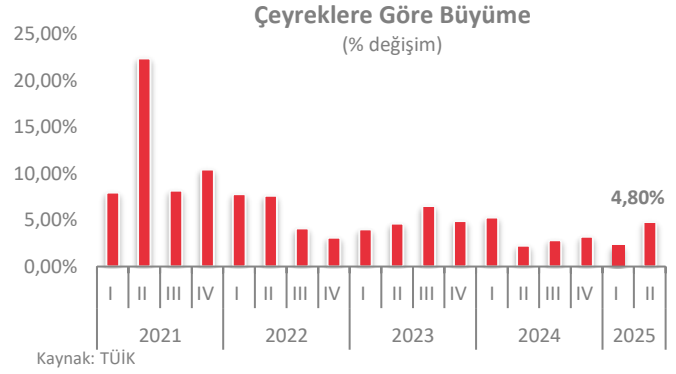
Kocaeli

2024 yılında, Türkiye nüfusunun %2,48’inin ikamet ettiği Kocaeli, 2.130.006 kişi nüfusa sahiptir. Kocaeli nüfusu, 2024 yılında binde 12,8 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Kocaeli ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

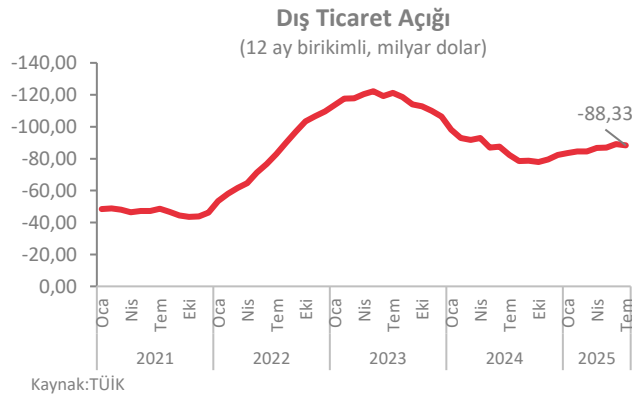
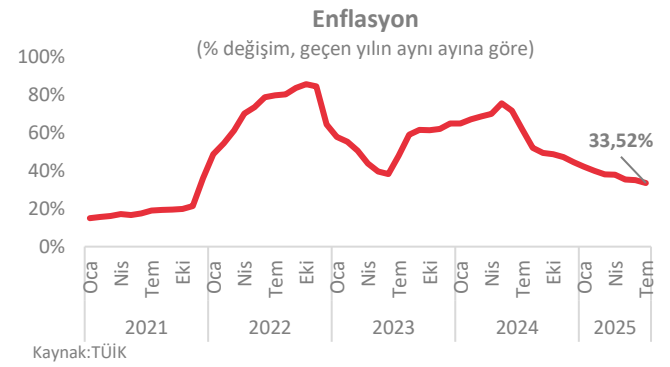


2.2 Ekonomik Veriler¹

2025 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,6 genişlerken, ilk çeyrek büyümesi %1,0'dan %0,7'ye revize edilmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %2,9'dan %4,6'ya, arındırılmamış seride de %2,3'ten %4,8'e yükselmiştir. Harcamalar tarafında yıllık büyümeye özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken, net dış talep ikinci çeyrekte büyümeye negatif katkı yapmayı sürdürmüştür.



Temmuz ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,06 artarken yıllık bazda haziran ayındaki %35,05'ten %33,52'ye inmiştir. Manşet enflasyona en yüksek katkı yine konut grubundan gelirken giyim harcamaları grubu aylık enflasyonu aşağı çekmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda %1,7 artarken, yıllık enflasyon Haziran'daki %24,5'ten %24,2'ye inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık enflasyonları arasındaki makas 9,3 yüzde puan seviyesinde gerçekleşmiştir.



Haziran ayında ihracat yıllık bazda %7,9 genişleyerek 20,5 milyar dolar olurken ithalat %15,2 yükselişle 28,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı bir önceki yılın aynı ayındaki %76,4 seviyesinden %71,5'e gerilemiştir. Haziran ayı verilerinin detayları, AB ülkelerinin öncülüğünde gelişmiş ekonomilere yapılan ihracatta yükselişin sürdüğünü ve gelişmekte olan ekonomilere yapılan ihracattaki toparlanmayı ortaya koymuştur. İthalat tarafında ise enerji ithalatındaki yatay seyre rağmen çekirdek ve altın ithalatındaki yükselişin toplamı yukarı çektiği görülmüştür.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kocaeli
İlçesi	Kartepe
Mahallesi	Dumlupınar
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	721
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	9.781,07 m ²

Bağımsız Bölüm No	Kat	Nitelik	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse
172	2 Bodrum+Zemin+ 6 Normal+Çatı Piyesi	Otel	56500/77000	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 09.10.2025 tarih, saat 12:09 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Kocaeli 2. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 08/03/2021 tarih 2021/343 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (09.03.2021 tarih, 4388 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 25/03/2014 (27.03.2014 tarih, 2872 yevmiye no ile)

Eklenti Bilgileri;

- Tip: Diğer. 1. ve 2. bodrum otopark. (27.03.2014 tarih ve 2872 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

İzale-i Şuyu veya ortaklığın giderilmesi davası, paylı veya elbirliği mülkiyetine konu taşınır veya taşınmaz malda ortaklar arasındaki paydaşlığa son vererek kişisel mülkiyete geçişi sağlayan bir dava türüdür. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden 23.12.2024 tarihinde alınan tapu kaydına göre konu mülk üzerinde İzale-i Şuyu (Ortaklığın giderilmesi davası) haricinde herhangi bir yasal kısıtlama, ipotek, haciz veya devredilmesine engel teşkil edebilecek herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 09.10.2025 tarih, saat 12:09 itibarıyla alınan TAKBİS kaydı incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirilmiştir. 15.09.2022 tarih, 21322 yevmiye no ile 3402 sayılı yazının 22/A Maddesi gereğince yenileme tescil işlemi gerçekleştirilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge ayırık nizamlı 4-5 katlı konut ve villa sitelerinin yer aldığı gelişmekte olan bir bölgedir. Taşınmazın doğu cephesinde ilköğretim tesisi batı cephesinde ise askeriye yer almaktadır.

Kartepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 16.12.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 17.04.2013 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Kartepe İlçesi Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 13.09.2012, 15.06.2017

Lejandı: Ticaret Alanı+Tercihli İmar Durumu

Yapılaşma şartları;

Ticaret Alanı olması durumunda:

- Emsal: 1,20
- H_{maks}: 9,50 m (3 Kat)
- İnşaat Nizamı: Ayırık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 15 m, yan bahçe mesafesi: 10 m, arka bahçe mesafesi: 5 m

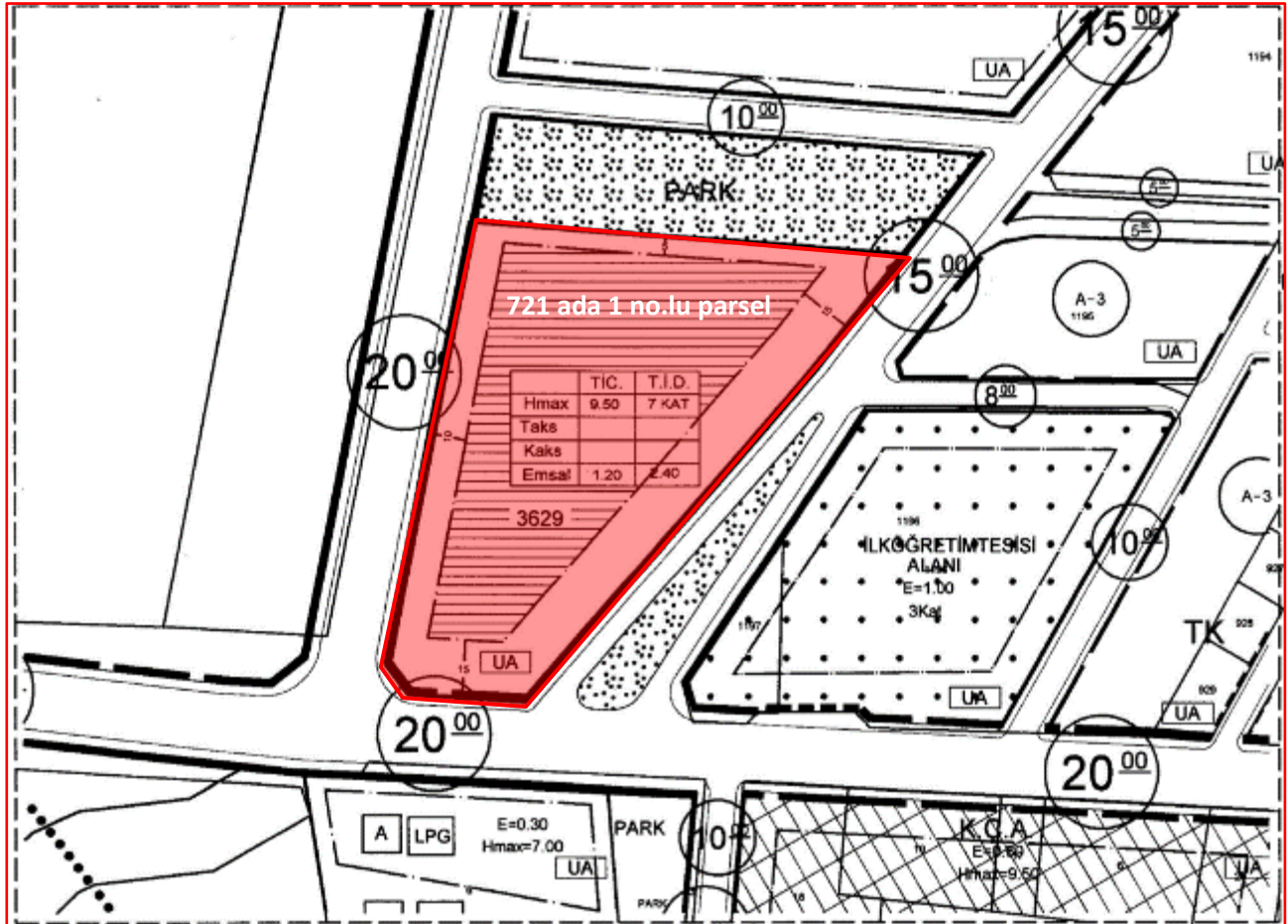
Tercihli İmar Durumu olması durumunda:

- Emsal: 2,40
- H_{maks}: 7 Kat
- İnşaat Nizamı: Ayırık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 15 m, yan bahçe mesafesi: 10 m, arka bahçe mesafesi: 5 m

*** 15.03.2012 tarih 134 sayılı Nazım İmar Planı değişikliği ve 13.09.2012 tarih 534 sayılı Uygulama İmar Planı değişikliği ile değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parsel "Tercihli İmar Durumu" lejandını kazanmıştır.**

Plan Notları

- Tercihli İmar Durumundaki yapılaşma koşulları 4 ve 5 yıldızlı oteller yapıldığı takdirde geçerli olan yapılaşma koşullarıdır.
- Kartepe İSU Müdürlüğünden su ve kanal durum belgesi alınacaktır.
- Kartepe Belediyesi Kent ve Estetik Biriminden görüş alınacaktır.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 15.06.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Kartepe Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Tercihli İmar Durumu” lejandında kalmakta olup son üç yıllık dönemde herhangi bir hukuki değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Kartepe Belediyesi'nde 16.12.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	24.02.2014	-	26.534	Yeni Yapı	2 Bodrum Kat+Zemin Kat+6 Normal Kat+Çatı Piyesi olmak üzere betonarme taşıyıcı sistemli otel projesi
Onaylı Mimari Proje	19.03.2014	-	25.363	İsim Değişikliği	2 Bodrum Kat+Zemin Kat+6 Normal Kat+Çatı Piyesi olmak üzere betonarme taşıyıcı sistemli otel projesi
Yapı Ruhsatı	06.02.2014	55	26.534	Yeni Yapı	Otel: 6.225 m ² , Ortak Alan: 20.309 m ²
Yapı Ruhsatı	28.08.2014	383	18.777	Tadilat	Otel: 8.986 m ² , Ortak Alan: 9.791 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Cumhuriyet Mah. Gülşen Gülbay Sk. Bayrak Apt. Sitesi No: 6 İç Kapı No: 8 İzmit/Kocaeli adresinde faaliyet gösteren BRTK Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 24.02.2014 ve 19.03.2014 tarihli "Mimari Proje" ve 06.02.2014 tarih, 55 no.lu ve 28.08.2014 tarih, 383 no.lu "Yapı Ruhsatı" mevcuttur. Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaza ait yapı ruhsatlarının süresi dolmuştur. Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan proje inşaat halindedir. Taşınmaz, yapı ruhsatlarının güncellenmesi ve inşai faaliyetlerinin tamamlanması sonrasında alacağı yapı kullanma izin belgesi ve kat mülkiyeti ile yasal süreçlerini tamamlayacaktır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 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

Değerleme çalışması, proje değerlendirme çalışması kapsamında olup proje değeri takdir edilirken taşınmaza ilişkin düzenlenen onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı dikkate alınmıştır. Söz konusu mimari proje veya ruhsat belgesinde proje niteliğini değiştirir nitelikte bir tadilat yapılması durumunda takdir edilen proje değeri de değişecektir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

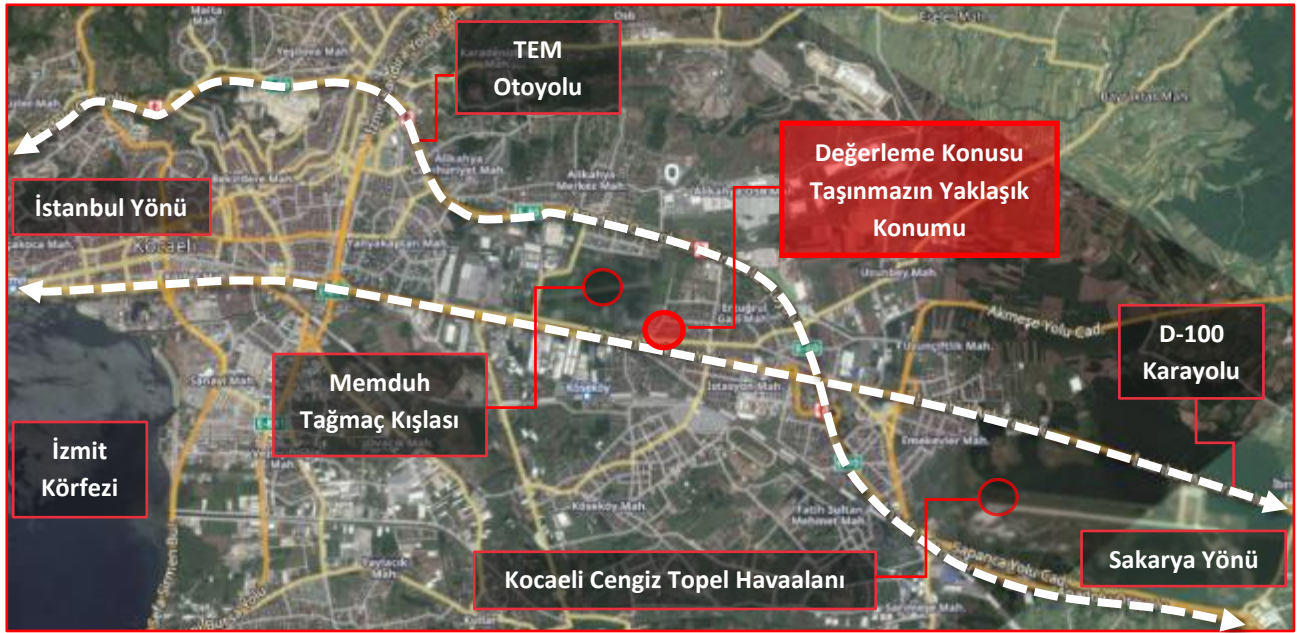
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Dumlupınar Mah. Sakıp Sabancı Sk. No: 132 Kartepe/Kocaeli

Konu taşınmazın yer aldığı Kartepe ilçesi, İzmit Körfezi ile Sapanca Gölü arasında yer almaktadır. İlçenin batı bölgesinde Köseköy ve Arslanbey yerleşim alanları dahil olmak üzere, doğuya doğru ilerlendiğinde, Köseköy'ün hemen batısında Sarımeşe, kuzey yönünde Uzunçiftlik, Uzuntarla ve Eşme, güney yönünde Suadiye, Büyükderbent ve Maşukiye, orta kesimde Acısu yerleşimleri bulunmaktadır. Kartepe ilçesi, doğuda Köseköy yerleşim alanından başlayarak batıda Sapanca Gölü ve Sakarya sınırına, yine güneyde ve güneydoğuda Kartepe Dağı'nı içine alacak şekilde Sakarya il sınırına, güneyde ve güneybatıda Başiskele ilçesine, kuzeyde İzmit ilçesine kadar uzanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, Kocaeli ili, Kartepe ilçesinde, D-100 Karayolu'nun kuzeyinde, TEM Otoyolu'nun güneyinde yer alan bölgede konumlanmaktadır. Taşınmazın doğusu konut yerleşiminin yoğunlukta olduğu bir bölge iken batısı askeri alan ve sanayi faaliyetlerinin yer aldığı bir bölgedir. Değerleme konusu taşınmaz D-100 Karayolu'nun paralelinde yer alan Sakıp Sabancı Caddesi üzerinde konumlu olup D-100 Karayolu üzerinden görünürlüğe sahiptir. Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 30 metre mesafede, Sakıp Sabancı Caddesi üzerinde yapılan kavşak düzenlemesi sayesinde Sakıp Sabancı Caddesi, D-100 Karayolu ve Stadyum Bağlantı Yolu birbirine bağlanmıştır. Bu düzenleme, taşınmazın bulunduğu bölgedeki araç trafiğini artırmış ve bölgenin canlanmasına katkıda bulunmuştur.



Taşınmazın yakın çevresinde Memduh Tağmaç Kışlası, Nesibe Aydın Eğitim Kurumları, Mobesko İzmit gibi bölge içinde bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.

Konu taşınmaz konumu itibarıyla İzmit Körfezi, Yüksek Hızlı Tren Hattı Köseköy İstasyonu, D-100 Karayolu, TEM ve Kuzey Marmara Otoyollarına kolay ulaşım imkanına sahiptir. Taşınmaza özel araç ve toplu taşıma araçlarıyla kolay erişim sağlanabilmektedir.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
D-100 Karayolu	1 km
Köseköy YHT İstasyonu	2 km
TEM Otoyolu	4 km
İzmit Körfezi	8,5 km
Kuzey Marmara Otoyolu	10,5 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

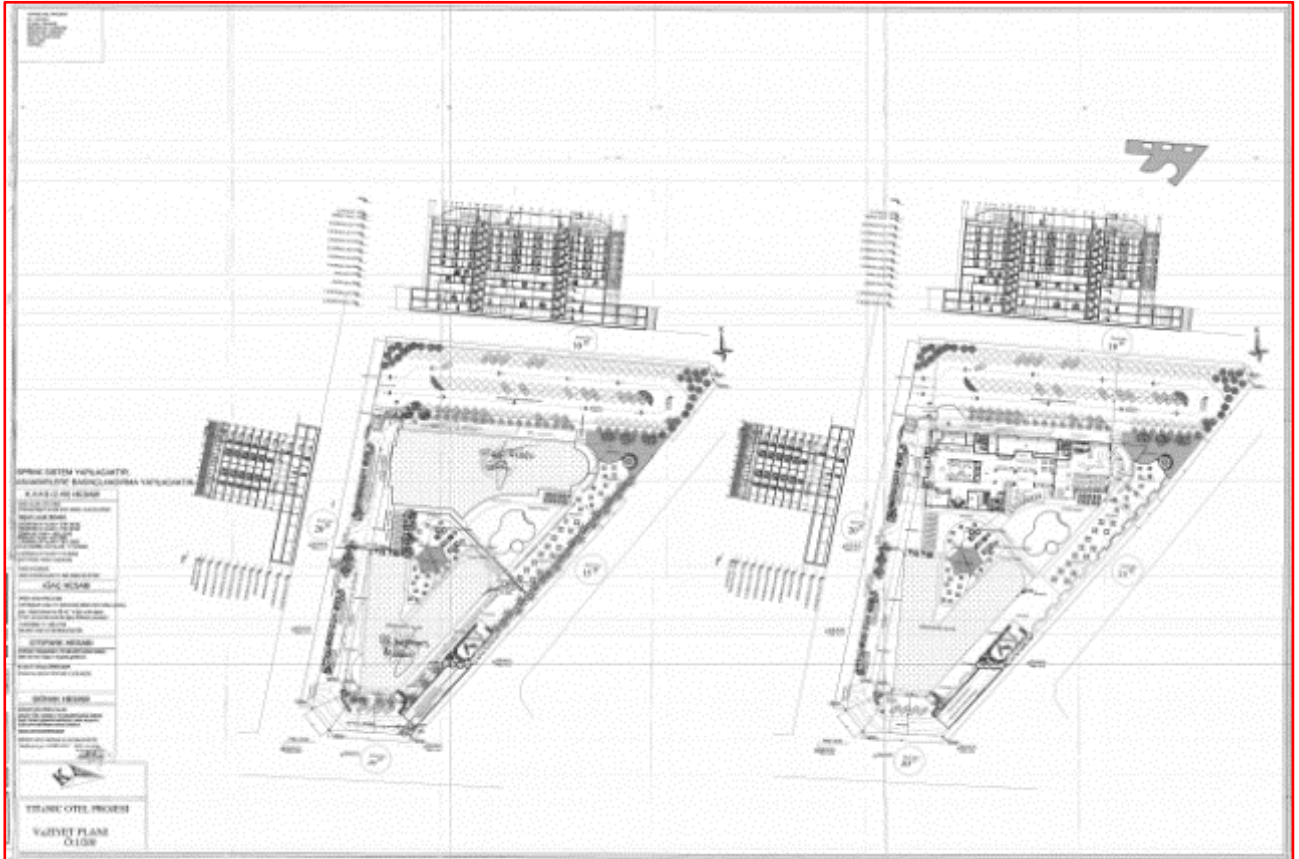
Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Dumlupınar Mahallesi 721 ada 1 no.lu parsel üzerinde konumlu 172 bağımsız bölüm numaralı otel projesidir. Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine göre otel olarak projelendirilmiş olup güncel durumda otel inşaatı henüz tamamlanmamıştır.

Konu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip dörtgen formlu bir parseldir. Parselin Sakıp Sabancı Caddesi'ne 32 m, Kocaeli Stadyumu Bağlantı Yolu'na yaklaşık 118 m cephesi bulunmaktadır. Söz konusu ana gayrimenkul üzerinde değerlendirme konusu otel binasıyla birlikte natamam rezidans bulunmaktadır.



Değerleme konusu otel 19.03.2014 tarihli onaylı mimari projesine göre 25.363 m² toplam inşaat alanına sahip olup 2 bodrum kat+zemin kat+asma kat+6 normal kat olmak üzere toplam 10 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre 180 odalı otel olarak projelendirilmiştir. Otel kapsamında ortak alanlarda yer alan toplantı ve balo salonları, spa merkezi, kuaför ve ofis alanları bina içinde kiralanabilir alanları oluşturmaktadır.

Saha ziyareti sırasında yapılan incelemelerde taşınmazın mevcut durumda onaylı imari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Yapılan incelemelerde taşınmazın kaba inşaatının tamamlandığı tespit edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla konu taşınmazın %40'lık bir tamamlanma oranında olduğu hesaplanmış olup uzun süredir inşai faaliyette bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

Taşınmazın onaylı mimari projesine göre kat bazında alansal dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Kat	Fonksiyon	Alan (m ²)
2. Bodrum Kat	Otopark, personele ait soyunma odaları, su deposu, depo, tesisat odası, mutfak, yemekhane, sekreteryaya, WC	5.191,90
1. Bodrum Kat	Otopark, fitness alanı, aktivite odası, stüdyolar, hamam, kapalı havuz, jakuzi, masaj odaları, buhar odası, şok duş, ofis, elektrik odası, WC	5.191,90
Zemin Kat	Resepsiyon, lobi, spa merkezi, ön büro, santral, müdür odası, valiz odası, fuaye alanı, mutfak, yemek salonu, bay&bayan kuaför	1.921,25
Asma Kat	2 adet ofis, bussines center, 3 adet toplantı alanı	678,28
1. Normal Kat	11 adet toplantı odası, fuaye ve lobi alanı, teras, WC	1.911,08
2. Normal Kat	36 adet oda, 2 adet kat ofisi	1.744,80
3. Normal Kat	36 adet oda, 2 adet kat ofisi	1.744,80
4. Normal Kat	36 adet oda, 2 adet kat ofisi	1.744,80
5. Normal Kat	36 adet oda, 2 adet kat ofisi	1.744,80
6. Normal Kat	36 adet oda, 2 adet kat ofisi	1.744,80
Çatı Katı	2 adet balo salonu, hol, mutfak, WC	1.744,80
TOPLAM		25.363,21

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betorname
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 bodrum kat+zemin kat+asma kat+6 normal kat+çatı katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	25.363,21 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	11 (Yapı Ruhsatına göre)
Dış Cephe	İnce sıva
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	-
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	6 Adet Mevcut (Asansör Boşluğu)
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark

* Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz natamam halde olup fiziki ve yapısal özellikleri mevcut haline göre değerlendirilmiştir.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekân İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekân inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Şap beton
Duvar	İnce sıva, tuğla
Tavan	Şap beton
Aydınlatma	-

* Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz natamam halde olup fiziki ve yapısal özellikleri mevcut haline göre değerlendirilmiştir.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Güncel durumda yapılan incelemelere göre söz konusu taşınmazın 24.02.2014 ve 19.03.2014 tarihli “Mimari Proje” ve 06.02.2014 tarih, 55 no.lu ve 28.08.2014 tarih, 383 no.lu “Yapı Ruhsatı” bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz mevcut inşaat seviyesinde, onaylı mimari projesi ile uyumlu olup ruhsata aykırı bir durum tespit edilmemiştir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın ruhsat süresinin dolduğu ve yapı denetim firması istifası olduğu tespit edilmiş olup bu neden ile 3194 sayılı kanun 21. Maddesi uyarınca tekrar ruhsat alması gerektiği kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkul D-100 Karayolu paralelinde konumlu Sakıp Sabancı Caddesi'ne cephelidir.
- Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkule otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Taşınmazın konumlu olduğu parsel konumu itibari ile İzmit Körfezi, Sapanca Gölü gibi önemli merkezi ve turistik bölgelerin ortasında konumlu olup D-100 Karayolu, TEM Otoyolu 'ndan oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Sakıp Sabancı Caddesi üzerinde yapılan kavşak ile değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölge canlılık kazanmış olup taşınmaza ulaşım bağlantıları kuvvetlenmiştir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz natamam halde olup inşai faaliyetleri devam etmemektedir.
- Rapor tarihi itibarıyla taşınmaza ait yapı ruhsatlarının süresi dolmuştur.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, proje yatırımları açısından gelişmekte olan bir bölgedir.
- Taşınmaz konumlu olduğu bölge itibarıyla iş veya turistik amaçlı konaklayacak ziyaretçiler tarafında talep göreceği öngörülmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

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, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın “Arsa” niteliğine sahip olması ve yapılaşma hakkının olması sebebi ile yer aldığı pazarda, arsanın imar durumuna göre inşa edilebilir fonksiyonların satış bedellerine ulaşılabilmesi, pazarda benzer nitelikte arsaların hasılat paylaşım modeliyle değerlendirilmesi nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde geliştirilecek otel projesi için arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilirdiğinden “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Wemaks Gayrimenkul 0 (532) 476 62 97	Premar Go Gayrimenkul 0 (533) 665 00 41	Ra Gayrimenkul Danışmanlık 0 (532) 466 05 05	Rook İz Gayrimenkul 0 (542) 260 92 33	Şahıs 0 (530) 769 18 61
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
	Satış Fiyatı (TL)	17.900.000	22.900.000	171.000.000	8.500.000	150.000.000
	Yüz Ölçümü (m²)	700	465	4.079	252	4.727
	Birim Fiyatı (TL/m²)	25.571	49.247	41.922	33.675	31.735
	Satış Durumu	Satılık / Teklif Almış	Satılık	Satılık	Satılık / Teklif Almış	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-9%	-25%	-25%	-20%	-21%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler		0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	1,50	1,60	1,50	3,30	1,20
		13%	12%	13%	-6%	23%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	2%	4%	0%
	Konum	Cephesi İtibarıyla Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Benzer	Cephesi İtibarıyla Dezavantajlı	Dezavantajlı
		35%	-5%	0%	35%	10%
	Yüz Ölçümü	Çok Daha Küçük	Çok Daha Küçük	Daha Küçük	Çok Daha Küçük	Daha Küçük
		-25%	-25%	-15%	-25%	-15%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		28.925	28.957	30.804	28.971	29.374

Değerlendirme:

- **Değerleme konusu taşınmazın güncel imar durumu “Tercihli İmar Durumu” KAKS:2,40, Hmaks:7 Kat olup Kartepe Belediyesi İmar Durum Bürosu ve bölgedeki emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde taşınmaza emsal nitelikte aynı yapılaşma koşullarına sahip bir arsanın olmadığı şifahi olarak edinilmiştir.** Emlak ofislerinden alınan görüşlere göre taşınmaza 30 m mesafede yer alan yeni kavşak bölgenin gelişmesine katkı sağlamış olup bölgenin ulaşım bağlantılarını kuvvetlendirmiştir. Ek olarak, Memduh Tağmaç Kışlası’nda projelendirilmesi planlanan adliye projesi taşınmazın karşısında yer almaktadır. Taşınmazın birim satış fiyatı belirlenirken bu gelişmelerin taşınmaza katma değer sağlayacağı, bu sebeple dikkate alınması gereken faktörler olduğu belirtilmiştir.
- Bölgedeki emlak ofislerinden edinilen bilgilere göre taşınmazın konumlu olduğu Sakıp Sabancı Caddesi üzerindeki ticari imarlı arsaların birim satış fiyatının 25.000-35.000 TL/m² arasında, D-100 Karayolu yan yollarına doğrudan cephesi olan ticari imarlı arsaların ortalama birim satış fiyatı ise 30.000-40.000.-TL/m² arasında değişmektedir. Taşınmazın konumlu olduğu parselin KAKS:2,40 Hmaks: 7 Kat yapılaşma koşulları diğer parsellere göre avantaj oluşturduğundan parselin birim satış fiyatının 25.000-33.000.-TL/m² aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir.
- Yapılan piyasa araştırmalarında, bölgede, ticaret alanı lejandının, tercihli imar durumu lejandı ile kıyaslayınca daha çok talep gördüğü öğrenilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazla benzer imar lejandına sahip arsaların birim satış fiyatlarının yapılaşma koşulu, konum, görünürlük ve reklam kabiliyeti yüz ölçümü, cepheli olduğu yolun niteliği gibi etkenlere bağlı olarak değişiklik gösterdiği buna istinaden değerlendirme konusu taşınmazın güncel olarak geçerli olan “Tercihli İmar Durumu” KAKS:2,40, Hmaks: 7 Kat yapılaşma hakkı dikkate alınarak birim satış değerinin 28.000-30.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Otel Sektör

Değerleme çalışması kapsamında, proje alanının bulunduğu bölgede konumlu otellerin açılış yıllarına, niteliğine, oda sayısına, doluluk oranlarına, oda büyüklüklerine ve fiyatlarına ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda ve grafikte yer almaktadır.

Fotoğraf	Otel	Konumu	Oda Sayısı	Sınıfı	Genel Özellikler	Oda Fiyatı (TL)
	Dedeman Kartepe	Ataevler	166	5 Yıldızlı	Superior, handicapped, deluxe ve suite oda seçenekleri bulunmakta. Otel ortak alanında 1 adet balo salonu ve toplantı salonu, a la carte restoran, gastro pub, kapalı havuz, spa hizmetleri gibi imkanlar mevcuttur.	7.500-8.500
	Ramada Plaza by Wyndham İzmit	Yahya Kaptan	182	5 Yıldızlı	Superior, deluxe, köşe ve teras suitleri, engellilere uygun oda seçenekleri bulunmaktadır. Otel ortak alanında fitness merkezi, kapalı havuz, spa hizmetleri, toplantı ve etkinlik salonları gibi imkanlar mevcuttur.	4.500-5.500
	La Flora House Otel	Yenişehir	36	4 Yıldızlı	Deluxe, apart daire ve standart oda seçenekleri bulunmaktadır. Otel ortak alanında restoran ve bar gibi imkanlar mevcuttur.	3.000-4.000
	Baltürk House Hotel	Yenişehir	26	4 Yıldızlı	Deluxe, comfort, standart oda seçenekleri bulunmaktadır. Otel ortak alanında, toplantı, özel etkinlik alanları, balo salonu ve a la carte restoran gibi imkanlar mevcuttur.	5.500-6.500
	TRYP by Wyndham İzmit	Körfez	150	5 Yıldızlı	Suit ve standart oda seçenekleri bulunmaktadır. Otel ortak alanında balo ve toplantı salonları, açık ve kapalı havuz, fitness salonu, spa merkezi, iş merkezi, gibi imkanlar mevcuttur.	4.000-5.000

Fotoğraf	Otel	Konumu	Oda Sayısı	Sınıfı	Genel Özellikler	Oda Fiyatı (TL)
	Wellborn Luxury Hotel	Sahil	142	4 Yıldızlı	Deluxe, suit ve standart oda seçenekleri bulunmaktadır. Otel ortak alanında toplantı ve davet salonları, balo salonu, roof bar, çeşitli konseptlerde restoranlar mevcuttur.	4.500-6.000
	Wess Hotel İzmit	İzmit	69	4 Yıldızlı	Standart oda seçeneği mevcuttur. Otel ortak alanında toplantı salonları, fitness salonu, spa merkezi, kapalı yüzme havuzu, restoran ve bar gibi imkanlar bulunmaktadır.	6.000-7.000
	Hampton by Hilton Symbol	Ovacık	207	3 Yıldızlı	Standart, queen ve aile odası seçenekleri mevcuttur. Otel ortak alanında toplantı salonları, fitness salonu, bar, restoran, spa merkezi gibi alanlar bulunmaktadır.	3.000-4.000

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucunda “Otel” niteliğindeki taşınmazların oda fiyatlarının konum, erişilebilirlik, otel sınıfına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Bu bakımdan konu taşınmazın gecelik oda fiyatının 6.000-6.400.-TL arasında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi





✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)	Ziraat GYO AŞ. Hissesine ait Pazar Değeri (TL)
721 ada 1 parsel	9.781,07	29.000	283.651.030	208.133.548
TOPLAM DEĞERİ			283.651.030	208.133.548

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet 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. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alabilecek yapıların maliyetinin tespitinde benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Geliştirici Firma	İstanbul/Beşiktaş	5 Yıldızlı Otel	2016-2021	73.000 m ²	1.500 Euro/m ²
2	Geliştirici Firma	İzmir/Alaçatı	5 Yıldızlı Otel	2016-2019	41.552 m ²	1.500 Euro/m ²
3	Uluslararası Otel İşletme Şirketleri	Türkiye	5 Yıldızlı Otel	2022	-	1.000-1.250 USD/m ²
4	Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri	Türkiye	4 Yıldızlı Otel	2025	-	35.600.- TL/m ²
5	Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri	Türkiye	5 Yıldızlı Otel	2025	-	43.400.- TL/m ²

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)	Ziraat GYO AŞ. Hissesine ait Pazar Değeri (TL)
721 ada 1 parsel	9.781,07	29.000	283.651.030	208.133.548
TOPLAM DEĞERİ			283.651.030	208.133.548

BİNA DEĞERİ						
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Tamamlanma Oranı (%)	Bina Değeri (TL)	Ziraat GYO AŞ. Hissesine ait Bina Değeri (TL)	Tamamlanması Durumundaki Bina Değeri (TL)
Otel	25.363	33.251	40%	337.337.473	337.337.473	843.343.682
TOPLAM DEĞERİ				337.337.473	337.337.473	843.343.682

*İnşaat maliyet bedelleri müteahhit karı da dahil edilerek hesaplanmıştır.

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	208.133.548 TL
Bina Değeri	337.337.473 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	545.471.021 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	545.470.000 TL

TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ	
Arsa Değeri	208.133.548 TL
Bina Değeri	843.343.682 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1.051.477.230 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	1.051.475.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın indirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Malsahibi tarafından İşletmesi Durumunda;

Risksiz faiz oranı: %21,99

Risk primi: %5,01

İndirgeme oranı: %27,00 olarak hesaplanmıştır.

Kiralanması Durumunda;

Risksiz faiz oranı: %21,99

Risk primi: %3,01

İndirgeme oranı: %25,00 olarak hesaplanmıştır.

Proje Genel Varsayımları

- Konu otelin, değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %40 olarak hesaplanmıştır.
- Otelin yapı ruhsatlarını yenileyerek 2026 yılı içinde otel inşaatını tamamlanıp 19.12.2027 tarihi itibarıyla işletmeye açılacağı öngörülmüştür.
- Taşınmazın onaylı mimari projesine göre otelde 180 adet oda bulunmaktadır.
- Konu otelin oda fiyatının 2027 yılı (ilk sene) için 7.380.-TL olacağı varsayılmıştır.
- Otelde yer alan toplantı, ofis alanlarının ve balo salonu kiralamaya konu olup gelir oranı %15 olarak belirlenmiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı tespit edilmiştir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Yıllık fiyat artışı TCMB'nin yayınlamış olduğu beklenti anketi dikkate alınarak öngörülmüştür. Fiyat artışı, ilk yıl %20,00, ikinci yıl %16,00, üçüncü yıl %14,00, dördüncü yıl %12,00, beşinci yıldan itibaren %11,00 olup 10. yıldan sonraki artışlarda %9,00 olarak alınmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürleri tamamlanacaktır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında indirgeme oranı %27,00 olarak kabul edilmiştir.

Gelir yaklaşımı başlığı altında 2 farklı senaryo oluşturulmuş ve otel tesisinin işletilmesi ve kiraya verilmesi senaryolarına göre 2 farklı değer hesaplanmıştır. Gayrimenkulün değer takdiri esnasında 2 değer ortalaması alınmıştır. Kiraya verilmesi durumundaki senaryoda otelin piyasada kabul gören şartları içeren bir kira sözleşmesi ile kiralanacağı öngörülmüştür. Otel inşaatının tamamlanması aşamasında GYO tarafından kiralama sürecinin tamamlanacağı düşünülmektedir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Arsa Alanı	9.781,07
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	30.516,94
Otel Alanı (m ²)	25.363,21

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Otel Fonksiyonu	14.979,41	40.000	599.176.400
Otopark, sığınak, bodrum kat ortak alanlar	10.383,80	11.000	114.221.800
Toplam	25.363,21		713.398.200

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
713.398.200,00	7%	46.370.883

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
713.398.200,00	4,5%	32.102.919

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	713.398.200,00
Altyapı Maliyeti	46.370.883,00
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	32.102.919,00
Toplam (TL)	791.872.002,00

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
791.872.002,00	7%	51.471.680

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	713.398.200
Altyapı Maliyeti	46.370.883
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	32.102.919
Proje Genel Giderleri	51.471.680
Toplam (TL)	843.343.682
Tamamlanma Oranı (%)	40%
Toplam Harcanmış Maliyet (TL)	337.337.473
Toplam Harcanacak Maliyet (TL)	506.006.209

***İnşaat maliyet bedelleri müteahhit karı da dahil edilerek hesaplanmıştır.**

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	19.12.2025	19.12.2026	19.12.2027
Oran	0%	100%	0%
Maliyet (TL)	0	506.006.209	0

Otel	
Sınıfı	4 Yıldızlı
Oda Sayısı	180
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	65.700
Oda Fiyatı (TL)	6.150
Diğer Gelir Oranı	15%
Kapitalizasyon Oranı	6,5%

Diğer Oranlar	
Yenileme Maliyeti	1,5%

Proje Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	19.12.2025	19.12.2026	19.12.2027	19.12.2028	19.12.2029	19.12.2030	19.12.2031	19.12.2032	19.12.2033	19.12.2034	19.12.2035	19.12.2036
Otel Fonksiyonu												
Oda Kapasitesi	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700
Doluluk Oranı		0%	45%	48%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	80%
Yıllık Satılan Oda Sayısı		0	29.565	31.536	32.850	36.135	39.420	42.705	45.990	49.275	52.560	52.560
Oda Satış Fiyatı (TL)		6.150	7.380	8.561	9.759	10.930	12.133	13.467	14.949	16.593	18.418	20.444
Konaklama Geliri (TL)		0	218.189.700	269.973.389	320.593.399	394.971.068	478.274.057	575.124.553	687.495.043	817.628.033	968.071.591	1.074.559.466
Diğer Gelirler (TL)		0	32.728.455	40.496.008	48.089.010	59.245.660	71.741.108	86.268.683	103.124.256	122.644.205	145.210.739	161.183.920
Otel Gelirleri		0	250.918.155	310.469.397	368.682.409	454.216.728	550.015.165	661.393.236	790.619.299	940.272.238	1.113.282.330	1.235.743.386
GOP (%)		0%	27%	29%	32%	36%	38%	40%	41%	42%	45%	45%
İşletme Giderleri (TL)		0	183.170.253	220.433.272	250.704.038	290.698.706	341.009.402	396.835.942	466.465.387	545.357.898	612.305.281	679.658.862
Otel Net Gelir		0	67.747.902	90.036.125	117.978.371	163.518.022	209.005.763	264.557.294	324.153.913	394.914.340	500.977.048	556.084.524
Emlak Vergisi (TL)	0	0	4.002.463	4.322.660	4.625.247	4.902.761	5.172.413	5.456.896	5.757.025	6.073.662	6.407.713	6.760.137
Bina Sigortası (TL)	0	0	3.467.252	4.022.013	4.585.094	5.135.306	5.700.189	6.327.210	7.023.203	7.795.756	8.653.289	9.605.151
Yenileme Maliyeti	0	0	0	4.049.601	4.808.901	5.924.566	7.174.111	8.626.868	10.312.426	12.264.420	14.521.074	16.118.392
Toplam Giderler	0	0	7.469.716	12.394.274	14.019.242	15.962.633	18.046.713	20.410.974	23.092.654	26.133.838	29.582.076	32.483.680
Toplam Otel Fonksiyonu Net Gelirleri (TL)	-	-	60.278.186	77.641.851	103.959.129	147.555.389	190.959.049	244.146.320	301.061.258	368.780.502	471.394.973	523.600.844
Dönem Sonu Değer	6,5%											8.785.063.477
Proje Toplam Gelirleri	0	0	60.278.186	77.641.851	103.959.129	147.555.389	190.959.049	244.146.320	301.061.258	368.780.502	471.394.973	9.308.664.321
İnşaat Maliyeti	0	506.006.209	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net Nakit Akışları	0	-506.006.209	60.278.186	77.641.851	103.959.129	147.555.389	190.959.049	244.146.320	301.061.258	368.780.502	471.394.973	9.308.664.321

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	21,99%	21,99%	21,99%
Risk Primi	4,01%	5,01%	6,01%
İndirgeme Oranı	26,00%	27,00%	28,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	730.011.393	653.220.376	583.063.315
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	730.010.000	653.220.000	583.060.000

Otelin Kira Gelirine Göre Değeri

- **Değerleme çalışması yapılan otel projesi tamamlandığında GYO kapsamında kaldığı için firma tarafından işletilemeyeceği, otelin bir işletme şirketine kiralanacağı varsayılmıştır. İşletmeci şirketin toplam cironun %25'inin mal sahibine ödeneceği hususunda anlaşacağı varsayılmıştır.**
- Otelin öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otelin 4 yıldızlı şehir oteli konseptinde işleyeceği varsayılarak verilmiştir.
- Değerleme çalışması sırasında mimari proje üzerinde bulunan alansal bilgiler kullanılmıştır.
- Konu otelin, 19.12.2027 tarihinden itibaren işletmeye açılacağı öngörülmüştür
- Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Bina sigortası, yenileme gideri ve emlak vergisinin kiracı tarafından ödeneceği varsayılmıştır.
- Kiralaması yapılmış olan otelin kira gelirlerinin sözleşme ile garanti altına alınacak olması da dikkate alınarak projeksiyonda indirgeme oranı %25,00 olarak belirlenmiştir.
- Otel inşaatının tamamlanması akabinde GYO portföyü kapsamında olan otelin mevzuatın da öngördüğü gibi işletici bir firma tarafından kiralanacağı düşünülmüştür.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık TL bazlı devlet tahvilinin son 5 yıllık ortalaması olan %21,99 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

Proje Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	19.12.2025	19.12.2026	19.12.2027	19.12.2028	19.12.2029	19.12.2030	19.12.2031	19.12.2032	19.12.2033	19.12.2034	19.12.2035	19.12.2036
Oda Kapasitesi	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700
Doluluk Oranı	0%	0%	45%	48%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	80%
Satılan Oda Sayısı	0	0	29.565	31.536	32.850	36.135,00	39.420,00	42.705,00	45.990,00	49.275,00	52.560,00	52.560,00
Oda Fiyatı (TL)		6.150	7.380	8.561	9.759	10.930	12.133	13.467	14.949	16.593	18.418	20.444
Oda Geliri (TL)	0	0	218.189.700	269.973.389	320.593.399	394.971.068	478.274.057	575.124.553	687.495.043	817.628.033	968.071.591	1.074.559.466
Diğer Gelirler (TL)	0	0	32.728.455	40.496.008	48.089.010	59.245.660	71.741.108	86.268.683	103.124.256	122.644.205	145.210.739	161.183.920
Toplam Otel Gelirleri	0	0	250.918.155	310.469.397	368.682.409	454.216.728	550.015.165	661.393.236	790.619.299	940.272.238	1.113.282.330	1.235.743.386
Kira Geliri Oranı (%25)	0	0	62.729.539	77.617.349	92.170.602	113.554.182	137.503.791	165.348.309	197.654.825	235.068.059	278.320.582	308.935.846
İnşaat Maliyeti	0	506.006.209										
Dönem Sonu Değer	6,00%											5.612.334.545
Net Nakit Akışı	0	-506.006.209	62.729.539	77.617.349	92.170.602	113.554.182	137.503.791	165.348.309	197.654.825	235.068.059	278.320.582	5.921.270.391

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	21,99%	21,99%	21,99%
Risk Primi	2,01%	3,01%	4,01%
İndirgeme Oranı	24,00%	25,00%	26,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	481.706.521	422.813.253	369.099.975
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	481.710.000	422.813.000	369.100.000

Proje Değeri	TL
Mal Sahibi tarafından İşletmesi Durumunda	653.220.000
Kiraya Verilmesi Durumunda	422.813.000
Ortalama	538.016.500
Proje Değeri	538.015.000

Tamamlanması Durumundaki Otel Değeri	TL
Mal Sahibi tarafından İşletmesi Durumunda	1.051.650.462
Kiraya Verilmesi Durumunda	827.618.221
Ortalama	939.634.341
Proje Değeri	939.635.000

2027 yılı beklenen kira geliri 62.729.539.-TL olup bugüne indirgemiş değeri ise 40.147.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

	19.12.2025	19.12.2026	19.12.2027
Toplam Kira Geliri (TL)	0	0	62.729.539

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	21,99%	21,99%	21,99%
Risk Primi	2,01%	3,01%	4,01%
İndirgeme Oranı	24,00%	25,00%	26,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	40.797.047	40.146.905	39.512.181
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	40.800.000	40.147.000	39.510.000

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde inşaat faaliyetleri devam eden proje bulunan taşınmazın Ziraat GYO arsa payı bedeli olarak boş arsa değeri 208.135.000.-TL, projenin bugünkü değeri ise 538.015.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

7.5 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Boş arsa değerinde pazar yaklaşımına göre değer takdir edilmiş olup proje değeri analizinde ise gelir yaklaşımına göre harcanması muhtemel maliyet değeri toplam gelirlerden çıkartılmış ve oluşan net kara göre proje değerinin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, 172 no'lu bağımsız bölümün değerlemesi yapılmıştır. Tam mülkiyet mevcuttur.

77 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "**Tercihli İmar Durumu**" amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
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%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
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.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu bağımsız bölümün tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaat Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 13.09.2012, 15.06.2017 onay tarihli, 11/1.000 ölçekli “Kartepe İlçesi Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret Alanı” ve “Tercihli İmar Durumu” lejantlarına sahiptir. Parsel üzerindeki yapı “Tercihli İmar Durumu” koşulları ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu bağımsız bölümün tapudaki vasfı **“Otel”**, konu taşınmazın üzerinde konumlandığı ana gayrimenkulün vasfı ise **“Arsa”** olup tapudaki niteliği ve mevcut tamamlanma oranı dikkate alınınca yapının tamamlanmış bölümü, birbiri ile uyumludur.

Konu taşınmaza ait 28.08.2014 tarihli yapı ruhsatı bulunmakta olup İmar Kaunu’nun ilgili maddesi aşağıdaki gibidir. İlgili madde çerçevesinde, konu yapıya ait yapı ruhsatlarının geçerlilik süresi dolmuş müktesep haklar saklıdır. Belirtilen çerçevede, konu yapının yaklaşık %40 seviyesinde olması nedeniyle, ilgili taşınmaz arsa olarak değerlendirilmemiş, ruhsat yenilemesi akabinde inşaat devam edileceği öngörülmüştür.

“Ruhsat müddeti: Madde 29 – Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte **beş yıl içinde** bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır. Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır.”

Bu açıklamalar doğrultusunda, ilgili yapı ruhsatı yenilemesi akabinde, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne **“Proje”** olarak bulunmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın 06.02.2014 tarih, 55 numaralı ve 28.08.2014 tarih, 383 numaralı “Yapı Ruhsatı”nın süresi dolmuş olup taşınmazın ruhsat yenileme işleminin gerçekleştirilip inşai faaliyetlerini tamamladıktan sonra “Yapı Kullanma İzin Belgesi” olarak ve kat mülkiyetine geçerek tüm yasal gerekliliklerini tamamlanmış olacaktır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmazın güncel takyidat belgesinde 09.03.2021 tarih, 4388 yevmiye no ile Kocaeli 2. Sulh Hukuk Mahkemesi’nin 08/03/2021 tarih 2021/343 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açıldığına dair beyan bulunmakta olup bu durumun taşınmazın değerine ve satışına herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

9.6 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 taşınmaz “otel” niteliğinde olup değerlendirme tarihi itibarıyla taşınmaz üzerinde natamam “Otel” ve “Rezidans” yapıları bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	USD
Maliyet Yaklaşımı*	545.470.000	12.836.884
Gelir Yaklaşımı*	538.015.000	12.661.441

*Değerleme konusu taşınmazın natamam değeridir.

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Gelir yaklaşımında ise değerlemeye konu parsellerin mevcut yapılaşma koşulları doğrultusunda üzerinde geliştirilebilecek projenin alansal kullanım ve fonksiyon bilgilerinden yararlanılarak proje geliştirilmiştir ve arsa değerine ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

PROJENİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	19.12.2025	
Kur Bilgisi (16.12.2025)	1 USD Alış: 42,6018 TL 1 USD Satış: 42,7726 TL	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	545.470.000.-TL	Beşyüzkırkbeşmilyondörtüyüzetmişbin.-TL
	12.752.790.-USD	Onikimilyonyediyüzelliikibinyediyüzdoksan.-USD
Pazar Değeri (KDV Dahil)	654.564.000.-TL	Altıyüzellidörtmilyonbeşyüzaltmışdörtbin.-TL
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.051.475.000.-TL	Birmilyarellibirmilyondörtüyüzetmişbeşbin.-TL
	24.582.911.-USD	Yirmidörtmilyonbeşyüzseksenikibindokuzyüzonbir.-USD
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.261.770.000.-TL	Birmilyarikiyüzaltmışbirmilyonyediyüzetmiş.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	40.147.000.-TL	Kırmilyonyüzkırkyedibin.-TL
	938.615.-USD	Dokuzyüzotuzsekizbinaltıyüzonbeş.-USD
Pazar Kirası (KDV Dahil)	48.176.400.-TL	Kırksekmilyonyüzyetmişaltıbindörtüyüz.-TL

Selin SÖNMEZİŞİK Değerleme Uzmanı Lisans no: 931399	Ece KADIOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403562	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	--	--