

**İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY MAHALLESİ,  
1957 ADA 6 PARSEL “18 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI” NİTELİKLİ  
TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU**



**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
A.Ş.**

**Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16  
Çankaya / ANKARA**



## İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	5
1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	5
1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
1.4 RAPORUN KAPSAMI.....	6
1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	7
3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ .....	9
4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ .....	9
4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	10
5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	10
5.1 İMAR BİLGİLERİ.....	10
5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ .....	11
5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA .....	12
6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ .....	12
7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR .....	12
8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	12
9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	13
10. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	14
10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	14
10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
10.5 YASAL KISITLAMALAR.....	14
11. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME .....	14
12. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME.....	15
13. SONUÇ GÖRÜŞ.....	15
14. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	15
15. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER .....	15
15.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER .....	15
15.2 SEKTÖREL VERİLER.....	18

15.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	20
16.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	22
13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	22
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	22
13.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER .....	22
14	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	23
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ .....	23
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	23
14.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	23
15	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	24
15.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	24
15.2	MALİYET YÖNTEMİ .....	24
15.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....	25
15.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	25
15.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	25
15.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	25
15.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI .....	41
16	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....	44
17	EKSPERİN KANAATI .....	44
18	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI.....	44
19	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	46
20	DEĞERLEME VE SONUÇ.....	47
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	47
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	48

**YÖNETİCİ ÖZETİ:**

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
<b>TALEP TARİHİ</b>	10.10.2022
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	31.01.2022
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	19.12.2022
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO</b>	21.12.2022 2022-OZL-173
<b>RAPORUN KONUSU</b>	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada 6 numaralı “18 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI” niteliğindeki taşınmazın piyasa değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
<b>BİNA ADI</b>	Levent Otel
<b>GAYRİMENKULLERİN MALİKİ</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parselin, 24.06.2006 onay tarihli ve 15.11.2014 tasdik tarihli mevcut 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret alanlarında konumlu olup, Ayrık Nizam, Emsal:2,50 kısmen Hmax:Serbest(iskan belgesindeki yükseklik ile sınırlıdır) imar koşullarına sahip olduğu bilgileri şifahen öğrenilmiştir.
<b>ARSA ALANI</b>	2.721,02 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM KAPALI ALAN</b>	24.263 m <sup>2</sup>
<b>KİRA DEĞERİ</b>	3.000.000.-TL
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 21.12.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) TOPLAM DEĞER</b>	1.221.000.000-TL (Birmilyarikiyüzyirmibirmilyon-Türk lirası)
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 21.12.2022 TARİHLİ (KDV DAHİL) TOPLAM DEĞER</b>	1.440.780.000-TL (Birmilyardörtüyzkırkmilyonyediyüzseksenbin -Türk lirası)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	DAVUT KOÇ (SPK Lisans No: 406948)
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No:404959 )
<b>ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

## 1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret Sicil 372903

Telefon 0 312 442 9 444

e-posta/Web :www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4

No:13-14-15-16 Çankaya /ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

### 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu - Şişli / İSTANBUL

Şirket Amacı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir.

Sermayesi: : 1.570.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

### 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 418 ada 145 parsel numaralı “18 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI” niteliğindeki ana taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### **1.4 RAPORUN KAPSAMI**

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

#### **1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için rapor hazırlanmıştır.

Rapor Tarihi ve Numarası : -  
Takdir Edilen Değer : -  
Raporu Hazırlayanların  
Ad ve Soyadları : -  
: -  
Sorumlu Değerleme Uzmanının  
Adı ve Soyadı : -

## **2. RAPOR BİLGİLERİ**

**Raporun Tarihi ve Numarası** : 21.12.2022 – 2022/OZL/173

#### **Raporu Hazırlayanların**

**Ad ve Soyadları** : Davut Koç (Spk Lisans No: 406948)  
: Uygur ZAIM (Spk Lisans No: 404959)

#### **Sorumlu Değerleme Uzmanının**

**Adı ve Soyadı** :Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

**Değerleme Tarihi** : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 19.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

#### **Dayanak Sözleşmesinin**

**Tarihi ve Numarası** :31.01.2022

**Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:**  
Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.



### 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

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

#### 3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev

alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.

- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.



#### 4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

##### 4.1 GAYRİMENKULÜN TAPUBİLGİLERİ

<b>İl</b>	İSTANBUL	<b>Mevkii</b>	-
<b>İlçe</b>	ŞİŞLİ	<b>Pafta</b>	-
<b>Bucak</b>	-	<b>Ada</b>	1957
<b>Mahalle</b>	MECİDİYEKÖY	<b>Parsel</b>	6
<b>Sokak</b>	-	<b>Yüzölçümü</b>	2.721,02 m <sup>2</sup>
<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>	-	<b>Blok ve Bağımsız Bölüm No</b>	-
<b>Malik</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	<b>Ana Taşınmaz Niteliği</b>	18 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

## 4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Delta Marriott Hotel, No: 187  
Uavt:2665642787 Şişli/İstanbul

## 5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

### 5.1 İMAR BİLGİLERİ

<b>PLAN ÖLÇEĞİ</b>	1/1.000		
<b>BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE</b>	Şişli Belediyesi	<b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>	24.06.2006
<b>TAKS</b>	-	<b>YÜKSEKLİK (H)</b>	Serbest(İskan ile sınırlı)
<b>KAKS</b>	2,50	<b>EMSAL</b>	2,50
<b>ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b>	-	-	-
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık		
<b>LEJANT</b>	Ticaret Alanı	<b>İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO</b>	-
<b>PARSELİN TERKLERİ</b>	-		
<b>KISITLAMALAR</b>	<p>Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parselin, 24.06.2006 onay tarihli ve 15.11.2014 tasdik tarihli mevcut 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret alanlarında konumlu olup, Ayrık Nizam, Emsal:2,50 hmax:Serbest(iskan belgesi ile sınırlı)</p> <p>imar koşullarına sahip olduğu bilgileri şifahen öğrenilmiştir. Konu parselin herhangi bir terkinin bulunmadığı belirtilmiş olup, konumu imar paftası üzerinden teyit edilmiştir. Taşınmazlar belediye sınırları içerisindedir.</p>		

## 5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

<b>ONAYLI PROJE TARİH VE NO</b>	Web Tapu Sisteminde ana taşınmazların projesi bulunmamakta olup, Şişli Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış 04.10.2013 tarih BİLA sayılı Mimari Proje incelenmiştir.
<b>RUHSAT TARİH VE NO</b>	30.01.2013 tarih ve 1/10 sayılı yeni yapı ruhsatı, 26.11.2013 tarih 13/1-10 sayılı tadilatlı yapı ruhsatı 21.04.2014 tarih 13/1-10 sayılı isim değişikliği Yapı ruhsatı
<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO</b>	11.06.2015 tarih ve 7947 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi. Yol kotu altı 7 kat, yol kotu üstü 11 kat, toplam kat sayısı 18 kat, 5/B yapı grubunda, toplam 21.361,09 m2 inşaat alanını kapsamaktadır. Taşınmazın 22.12.2018 tarih 3219327 sayılı toplam 2902 m2 kapalı alanı kapsayan Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.
<b>GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Ana gayrimenkulde 7.6.5.4.3.2. bodrum katlarında 365'er m2 kontur büyümesi yapıldığı, 1. Bodrum katında 184 m2, zemin katında 300 m2, çatı katında 228 m2 olmak üzere toplam 2902 m2 büyüme yapıldığı ve büyümeler için Yapı Kayıt Belgesi aldığı tespit edilmiştir.
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Taşınmaz ana taşınmaz olarak görünmekte, kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır.
<b>ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI</b>	Konu mülklerin yer aldığı parselin doğruluğu Şişli Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
<b>YIKIM KARARI BİLGİSİ</b>	Şişli Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak, ruhsat iptali veya yıkım kararına rastlanılmamıştır.
<b>YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ</b>	Parsel üzerinde yer alan yapı kamu adına kayıt olması sebebi ile Yapı Denetimine tabi tutulmamıştır.
<b>GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ</b>	Konu mülke ait 16.05.2022 tarih Y273459B5B3FC numaralı C sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.
<b>EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN</b>	Taşınmaz otel olarak inşa edilmiş ve tek projesi bulunmaktadır. Değerleme çalışması bu proje üzerinden yapılan hesaplamalara göre yapılmıştır.

**UYGULANMASI DURUMUNDA  
BULUNACAK DEĞERİN FARKLI  
OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ**

### 5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

Şişli Belediyesi'nden tarafımıza verilen dijital imar dosyasında herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı görülmüştür.

## 6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

### YAPI CİNSİ

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

### MEVCUT TESİSATLAR

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	--	---	--	---	--

### ISITMA SİSTEMLERİ

<input checked="" type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input checked="" type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
---	--------------------------------	---	-------------------------------	--	--

### YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

### GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkân	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

### İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

### SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input checked="" type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input checked="" type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK
--	--	---	--------------------------------	--

### YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
5/B	7	7 bodrum, zemin kat, 10 normal kat (18 Kat)	1 ADET OTEL ANA TAŞINMAZ	1. Derece

## 7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Taşınmazların konumu, Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yer alan imar paftasından ve TKGM parsel sorgu uygulaması üzerinden teyit edilmiştir. Ana taşınmaz tüm hacimler birlikte otel olarak kullanılmaktadır. Ana gayrimenkulde 7.6.5.4.3.2. bodrum katlarında 365'er m2 kontur büyümesi yapıldığı, 1. Bodrum katında 184 m2, zemin katında 300 m2, çatı katında 228 m2 olmak üzere toplam 2902 m2 büyüme yapıldığı ve büyümeler için Yapı Kayıt Belgesi aldığı tespit edilmiştir. Bu sebeple taşınmaz 24.263 m2 yasal olarak kabul edilmiştir.

## **ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 2721,02 m2 alanlı, 1957 ada 6 parsel üzerinde olup, 7 bodrum, zemin kat, 10 normal katlı olmak üzere, 5/B yapı grubunda, betonarme yapı tarzında, Ayrık nizam 18 kattan oluşmaktadır. Ana gayrimenkulün açık ve kapalı otoparkı mevcuttur. Onaylı mimari projesine göre;

**7.6.5.bodrum katlarda;** otopark ve bina ortak alanları her katta yaklaşık brüt 1686 m2,

**4.3.2.bodrum katlarda;** otopark ve bina ortak alanları her katta yaklaşık brüt 1755 m2,

**1. bodrum katta;** toplantı salonu sığınak ve park alanları yaklaşık brüt 1299 m2,

**Zemin katında;** restoran, lobi, teknik oda, kat bahçesi alanları yaklaşık brüt 1064 m2,

**1.2. Normal katlarda;** kat holü, otel odaları ve teknik oda alanları yaklaşık brüt 841 m2,

**3.4.5.6.7.8. katlarda;** kat holü, otel odaları ve teknik odalar her katı yaklaşık brüt 915 m2,

**9. katında;** kat holü, otel odaları ve teknik oda alanları yaklaşık brüt 769 m2,

**10. katında;** kat holü, otel odaları ve teknik oda alanları yaklaşık brüt 734 m2 olmak üzere projesinde toplam kapalı alanlar toplamı 21.361 m2 alandan oluşmaktadır.

Yerinde yapılan incelemede Ana gayrimenkulde 7.6.5.4.3.2. bodrum katlarında 365'er m2 kontur büyümesi yapıldığı, 1. Bodrum katında 184 m2, zemin katında 300 m2, çatı katında 228 m2 olmak üzere toplam 2902 m2 büyüme yapıldığı ve büyümeler için Yapı Kayıt Belgesi aldığı tespit edilmiştir. Taşınmazın toplam alanı 21.361 m2 proje + 2902 m2 Yapı Kayıt Belgesi ile iç hacime dahil edilen alan = 24.263 m2 olarak tespit edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu binada merdiven, hol zemini mermer kaplama olup duvarları alçı sıva üzeri plastik boyadır. Bina dış cepheleri alüminyum+cam giydirme cephe kaplamalıdır. Söz konusu taşınmazın bulunduğu binaya giriş zemin kattan ve Büyükdere Caddesi cephesindedir. Ana taşınmaz içerisinde 102 adet superior oda, 90 adet superior king oda, 32 adet deluxe oda, 8 adet köşe deluxe oda olmak üzere toplam 232 adet oda bulunmaktadır.

## **8. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ**

Taşınmazda bağımsız bölüm bulunmamakta, Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunan otel binası vasfında ana taşınmazdır.

## 9. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

### 10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: 03.11.2010 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına satış olmuştur

### 10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Kadastral durumunda son 3 yılda bir değişiklik olmamıştır.

### 10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 10.5 YASAL KISITLAMALAR

<b>İPOTEK</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.
<b>HACİZ</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz bulunmamaktadır.
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	<input checked="" type="checkbox"/> - 31.12.2021 tarihinden itibaren seneliği 155.400.000-TL'den 10 yıl müddetle CABA İNŞAAT ENERJİ TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. lehine kira şerhi 31-12-2021 YN: 34925 - 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL MÜDDETLERİ KİRA ŞERHİ ) <input type="checkbox"/> Hayır
<b>BEYANLAR</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır
<b>AÇIKLAMA</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 10-10-2022 tarih, 14:05 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar konu taşınmazlar için olumsuzluk teşkil etmemektedir.

## 10.GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) “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.” denilmektedir. Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

## **11.GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazların bina olarak GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur.

## **12.SONUÇ GÖRÜŞ**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

## **13.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak yapılan herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

## **14.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER**

### **12.1 TÜRKİYE’YE AİT GENEL VERİLERİ**

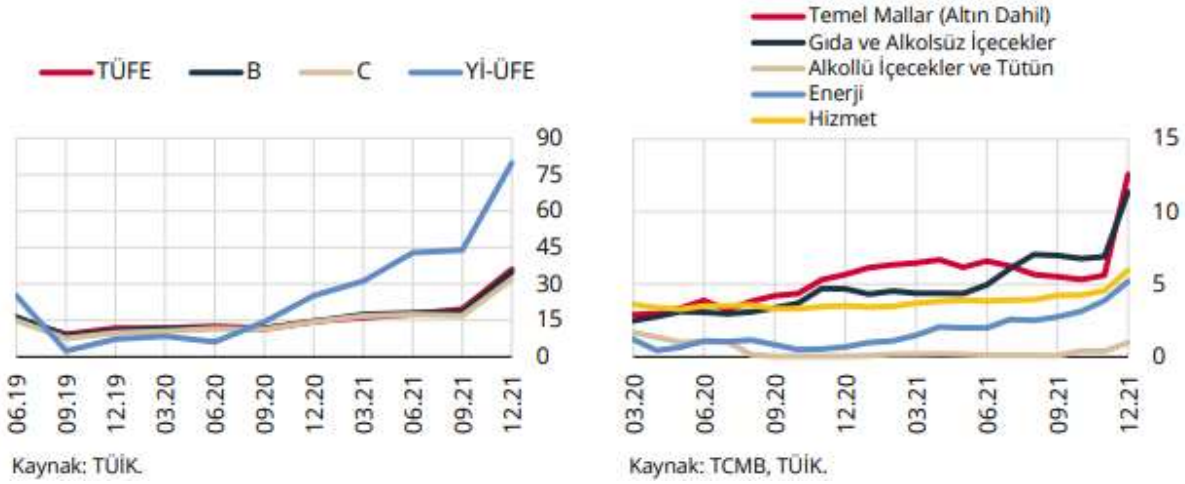
İktisadi faaliyet, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesiyle üçüncü çeyrekte, yıllık yüzde 7,4, çeyreklik olarak ise yüzde 2,7 oranında artış kaydetmiştir. Üretim yönünden, sanayi ve hizmetler sektörü yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi olurken, inşaat ve tarım sektörleri dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise dönemlik büyümenin ana belirleyicisi yurt içi talep olmuştur. İç talebin artan katkısı açılmayla beraber salgından daha çok etkilenen sektörlerdeki toparlanmaya da bağlı olarak özel tüketim harcamalarından gelmiştir. İhracat ve ithalat dönemlik bazda artmış; net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 6,8 yüzde puan olmuştur.

Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda yüzde 36,08 olarak gerçekleşmiş, yıllık

<sup>1</sup> Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022



enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden biri olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Üretici fiyatları 2021 yılında yüzde 79,89 oranında artmıştır. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri yanında, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar ve arz kısıtları önemli bir rol oynamıştır. Üretici fiyatlarındaki bu artışlar tüketici fiyatları üzerinde de önemli baskı unsuru olmakla birlikte fiyatlama davranışları çeşitli ürün gruplarında maliyet artışlarının ima ettiğinin ötesinde bozulmuştur. 2021 yılında enflasyon eğiliminde de artış gözlenmiş, bu kapsamda çekirdek enflasyon göstergelerinden B ve C endeksinin yıllık enflasyon oranları sırasıyla yüzde 34,89 ve 31,88'e yükselmiştir.

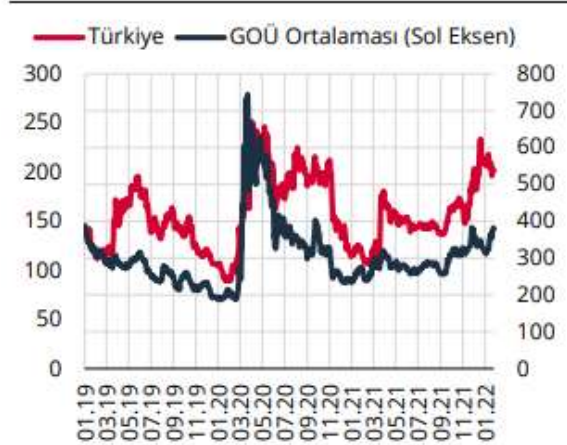
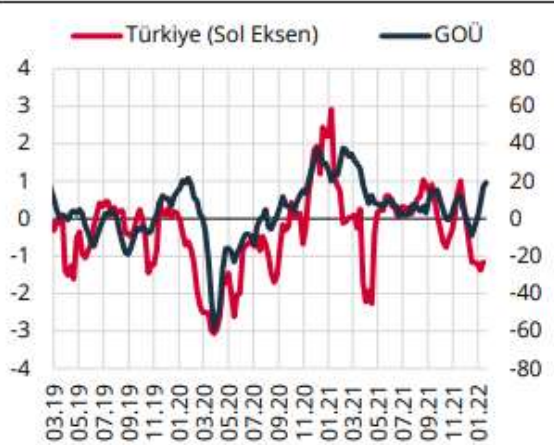


Para politikası duruşu, enflasyon görünümüne yönelik risklerin kaynağına, kalıcılığına ve para politikası ile ne ölçüde kontrol altına alınabileceğine dair değerlendirmeler dikkate alınarak, temkinli bir yaklaşımla sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefine ulaşılması odağında belirlenecektir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2022 yılı sonunda yüzde 23,2 olarak gerçekleşeceği, 2023 yıl sonunda yüzde 8,2'ye geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2022 yılı sonunda orta noktası yüzde 23,2 olmak üzere, yüzde 18,6 ile yüzde 27,8 aralığında; 2023 yılı sonunda orta noktası yüzde 8,2 olmak üzere yüzde 3,4 ile yüzde 13,0 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

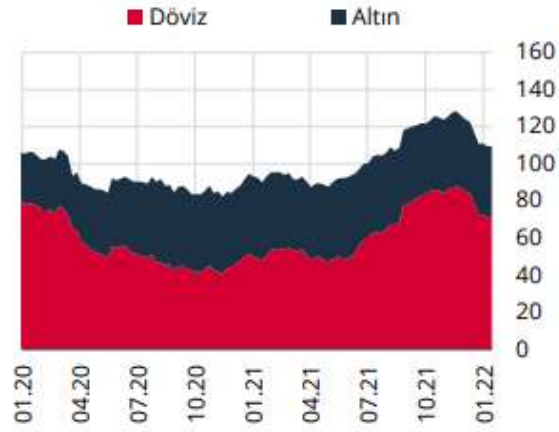
TCMB, politika faizini 2021 yılının Nisan-Ağustos döneminde sabit tutarken, Eylül-Aralık döneminde politika faizinde indirim yapmıştır. TCMB, 2021 yılı Mart ayında önden yüklemeli ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yaparak politika faizini yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltmiştir. İzleyen dönemde, TCMB parasal duruşun dezenflasyon sürecini en kısa sürede tesis edecek ve orta vadeli hedeflere ulaşılmasını sağlayacak bir sıkılık düzeyinde belirlenmeye devam edeceği yönünde iletişimde bulunmuştur. Bu çerçevede, Nisan-Ağustos döneminde politika faizini sabit tutmuştur. TCMB, Eylül, Ekim ve Kasım aylarındaki toplantılarda, para politikasının etkileyebildiği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının

yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizleri değerlendirmiş ve söz konusu dönemde politika faizinde toplamda 400 baz puan indirim yapmıştır. TCMB, Aralık ayında ise politika faizini 100 baz puan indirerek, arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arazi faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği sınırlı alanın kullanımının tamamlanmasına karar vermiştir. Böylelikle 2021 yıl sonu itibarıyla politika faizi yüzde 14 düzeyine indirilmiştir.

Salgına yönelik kaygılardaki artışa rağmen küresel enflasyon görünümündeki bozulma ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme sinyallerinin etkisiyle mevcut Rapor döneminde küresel risk iştahı gerilemiştir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişleri, hisse senedi piyasalarında devam ederken DİBS piyasalarında ise özellikle Kasım ayının ortalarından itibaren kayda değer çıkışlar gözlenmiştir. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye girişleri Kasım ayında hisse senedi piyasalarında devam ederken Aralık ayıyla birlikte hem DİBS hem de hisse senedi piyasalarından sermaye çıkışları gözlenmiştir. Bu dönemde GOÜ risk primleri dalgalı seyrederken Türkiye'nin risk primi GOÜ risk primlerinden olumsuz yönde ayrılmıştır. Mevcut Rapor döneminde DİBS piyasasından 1,0 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasından 0,3 milyar ABD doları düzeyinde net yabancı çıkışı gözlenmiştir. Bu dönemde swap kanalıyla da portföy çıkışları gerçekleşmiş ve toplam portföy hareketlerine negatif yönde katkı sağlamıştır.



Dolar endeksindeki yükselişle birlikte GOÜ para birimleri ABD dolarına karşı sınırlı oranda değer kaybederken Türk lirası olumsuz ayrılmıştır. Öte yandan, TCMB'nin döviz rezervlerindeki artış eğilimi mevcut rapor döneminde tersine dönmüştür.



## 14.2 SEKTÖREL VERİLER<sup>2</sup>

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılar 16.991 adet satış gerçekleştirmiştir. Eylül ayında yabancılar 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık

<sup>2</sup> GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu

bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibariyle normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı'nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu'nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibariyle ilk doz aşırı olan kişi sayısı %72' ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m<sup>2</sup> olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrılarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turist kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turist %36'sı Antalya'ya, %35'i İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de

başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir.

Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur.

### **14.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km<sup>2</sup>'dir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15 milyon 840 bin 900 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (954.579), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (15.238) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa Yakası; %35'i de Anadolu Yakası'nda ikamet eder.

Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılanın yaklaşık %25'lik kısmını oluşturur. Toplam



ihracattaki payı %45, ithalattaki payı ise %50 civarındadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İilde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının yaklaşık %30'unu oluşturur. Dışalım ve dışsattım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

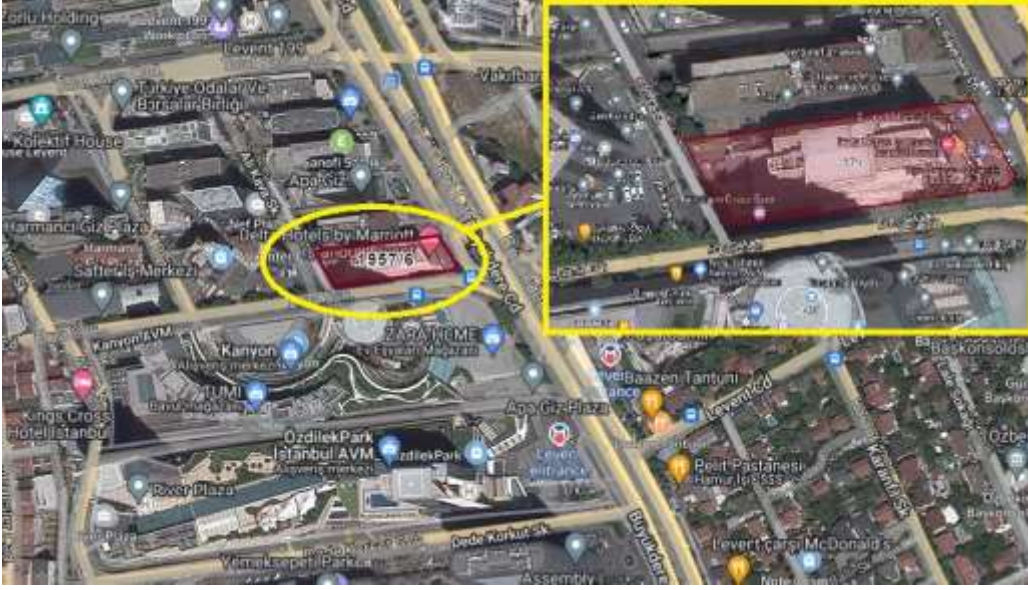
Şişli, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık dördüncü, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Şişli İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. Şişli, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

2021 nüfus verilerine göre Şişli'nin nüfusu 726.758'dir. Nüfusun 363.386'sı erkek ve 363.372'si kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise %50,06 erkek, %49,94 kadındır. Mahalleler arasında İstiklal Mahallesi 46.072 nüfusu ile en kalabalık mahalle olurken, Fulya Mahallesi nüfus en az olan mahalle olmuştur. Aşağıda yıllara göre nüfus, nüfusun cinsiyet ve yaş grubu dağılımı, mahallere göre nüfus ve nüfusa kayıtlı ile göre nüfus bilgilerine yer verilmiştir.

Şişli'de mobilya, oto yedek parça üretimi, tekstil, telekomünikasyon ve haberleşme alanında çok sayıda önemli işyeri vardır. Organize Sanayi Bölgesi ve 12 sanayi sitesi dışında da üretim yapan yüzlerce işyeri vardır. Organize Sanayi Bölgesi 265 hektarlık alanda kurulu olup, İMES, DES ve KADOSAN Sanayi Siteleri ile Fabrikalar Bölgesinden oluşmakta ve toplamda 261 sanayi, 35 sosyal tesis parseli olmak üzere 296 parselden oluşmaktadır. Bunlardan 99'u sanayi, 7'si sosyal tesis parseli olmak üzere 106 parsel Fabrikalar Bölgesinde yer almakta ve burada 146 sanayi tipi işyeri bulunmaktadır. Üretimdeki 145 fabrikada 15.287 kişi istihdam edilmektedir. İlçede 12 büyük sanayi sitesi ve kooperatif mevcuttur. Şişli önemli bir ticaret merkezi olma özelliği kazanmaya başlamış olup, sadece kendi sınırları içindeki insanların değil, çevredeki yerleşim yerlerinden de insanların alışveriş için geldiği bir merkez haline dönüşmektedir.

## 15.GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

### 13.1ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



### 13.2GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Delta Mariott Hotel, No: 187 adresinde yer alan “18 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI “nitelikli taşınmazdır.

Bölge genelde iş merkezleri olarak tamamı yapılaşmış olup, boş alan bulunmamaktadır. Eski bir yerleşim olan semtte genelde büyük firmaların banka genel merkezleri bulunmaktadır. Zemin katlarda banka şubeleri, üst katlarda büro ve ofisler bulunmaktadır. Bölgede özellikle otopark sorunu, trafiğin sürekli tıkanık olması ve binaların eski olması neticesinde son yıllarda büyük bir gelişme gösteren Esentepe, Levent, Maslak hattı üzerinde yüksek katlı, gökdelen tarzlı A tipi ofisler, içerisinde kültürel alan, konut, ticaret vs olan kompleks olarak bilinen plazalara taşınmaya başlamış, gelişme hızla bu güzergaha akmıştır. Mecidiyeköy bölgesi daha küçük ölçekli binaların merkezleri olarak kalmıştır.

### .ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal
	X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında
	X		
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş
	X		
Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla
	X		
Mülk değeri	Artıyor	Sabit	Azalıyor
		X	
	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla



<b>Pazarlama süresi</b>				X
<b>Genel Kullanım Durumu</b>	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı	
	X			
<b>Bölgedeki yapılaşma oranı (%)</b>	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X
<b>Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)</b>	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X

## 14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

İstanbul Şişli, şehrin ticaret merkezi olup, özellikle AVM ve ticari bakımdan zengin bir bölge olmakla beraber, markalı konut projeleri ile özel hastane yoğunluğu da kayda değer seviyelerdedir. Taşınmaz konum olarak bölgenin ana arterlerinden Büyükdere Caddesi üzerinde yer almakta olup İstanbul Cevahir Alışveriş ve Eğlence Merkezi, Radisson Blu Hotel, Zorlu Center, Astoria Avm, Gayrettepe Florence Nightingale Hastanesi gibi bölgenin önemli çekim merkezlerine yakın mesafede yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, İtalyan Musevi Mezarlığı, Şişli İlçe Emniyet Müdürlüğü, Profilo AVM, Maya Akar Center, Ahi Evran Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi yer alırken, ticari alanlar ve diğer konut alanları bölgedeki eski yapıları oluşturmaktadır. Taşınmazın daha uzak çevresinde ise, kuzey yönde yaklaşık 1 km mesafede İstanbul Çevreyolu, kuzeydoğu yönde yaklaşık 2 km mesafede 15 Temmuz Şehitler Köprüsü yer almaktadır.

### 14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu mevcut imar durumunun en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

### 14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none"> <li>Türkiye'nin en önemli ticari bölgesinde yer alıyor olması</li> <li>Ana aks üzerinde yer alması</li> <li>Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması</li> <li>Arz/talep dengesi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ekonomik dalgalanmalar</li> <li>Başka olumsuz özellik bulunmamaktadır.</li> </ul>

## 15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### 15.2 MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlendirilmesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

### **15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ**

**Direkt Kapitalizasyon Yöntemi:** Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmediğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

**İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi:** Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

#### **İskonto Oranının Tespiti:**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

### **15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER**

#### **15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır.

#### **15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR**

Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede boş ticaret parseli oranı oldukça düşüktür. Parsel üzerinde iskanlı otel binası bulunmakta bu nedenle proje geliştirmesi yapılmamıştır.

### **15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI**

#### **Emsal 1:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede, 900 m2 alanlı Ticaret+Konut imarlı arsa 140.000.000.-TL pazarlıklı bedelle satılıktır.

Reality World Emlak 0 (532) 622 36 72

#### **Emsal 2:**

Profilo Alışveriş Merkezinin yer aldığı toplamda 18.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2 adet arsa güncel kurla yaklaşık 990.000.000.-TL bedelle satılmıştır. Parselin sadece arsa bedeli üzerinden satın alındığı düşünülmektedir.

#### **Emsal 3:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha az tercih edilen konumda, 1. kat, 120 m2 alanlı olarak pazarlanan 65 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis, 5.900.000.-TL bedelle satılıktır.

Lacivert Emlak: 0 (531) 219 77 40

#### **Emsal 4:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Büyükdere Caddesi cepheli, 14. kat, 160 m2 alanlı olarak pazarlanan 120 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis, 11.100.000.-TL bedelle satılıktır.

Opus Emlak 0 (532) 414 67 73

#### **Emsal 5:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Büyükdere Caddesi cepheli, 12. kat, 1000 m2 alanlı olarak pazarlanan 950 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis, 92.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Coldwell Emlak 0 (533) 680 45 88

#### **Emsal 6:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Büyükdere Caddesi cepheli, Mecidiye köy meydanına daha yakın, 1. kat, 140 m2 alanlı olarak pazarlanan 140 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis, katı 14.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Vaa Emlak 0 (532) 795 53 08

#### **Emsal 7:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Büyükdere Caddesi cepheli, 13. kat, 105 m2 alanlı olarak pazarlanan 85 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis, 8.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Platin Emlak 0 (533) 160 23 53

#### **Emsal 8:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Büyükdere Caddesi cepheli, 13. kat, 120 m2 alanlı olarak

pazarlanan, 100 m2 alanlı olduğu düşünülen 85 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis, 9.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Smart Emlak 0 (533) 203 81 18

### **Emsal 9:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Büyükdere Caddesi cepheli, benzer konumda, 1. kat, 85 m2 alanlı olarak pazarlanan, 65 m2 alanlı olduğu düşünülen alanlı olduğu düşünülen ofis, 4.500.000.-TL bedelle satılıktır.

My Dream Emlak 0 (532) 550 33 38

### **Emsal 10:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Büyükdere Caddesi cepheli, 3000 m2 arsa üzerinde 5000 m2 kapalı alanlı bina 380.000.000-TL pazarlıklı bedelle satılıktır.

Platin Emlak 0 (533) 160 23 53

### **Emsal 11:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Büyükdere Caddesi cepheli, 900 m2 kapalı alanlı bina 56.000.000-TL pazarlıklı bedelle satılıktır.

Remax Kale Emlak: 0 (505) 813 39 65

### **Emsal 12:**

Değerleme konusu taşınmazla benzer konumda yer alan, 25.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, otel olmaya müsait bina 1.630.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Versatie Gayrimenkul: 0 (533) 696 49 61

### **Emsal 13:**

Değerleme konusu taşınmazla benzer konumda yer alan, 8.200 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, otel olmaya müsait bina 565.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Coldwell Banker Real: 0 (532) 463 40 08

### **Otel Fiyatları:**

Otel Adı	Oda Fiyatı
Wyndham Grand İstanbul Levent	₺4.264,00
Hyatt Centric Levent İstanbul	₺3.944,00
Movenpick İstanbul Bosphorus	₺3.474,00
Point Hotel Bosphorus	₺3.446,00
İstanbul Marriot Şişli	₺4.456,00
Radisson Blu Şişli	₺3.657,00
<b>Ortalama</b>	<b>₺3.873,50</b>

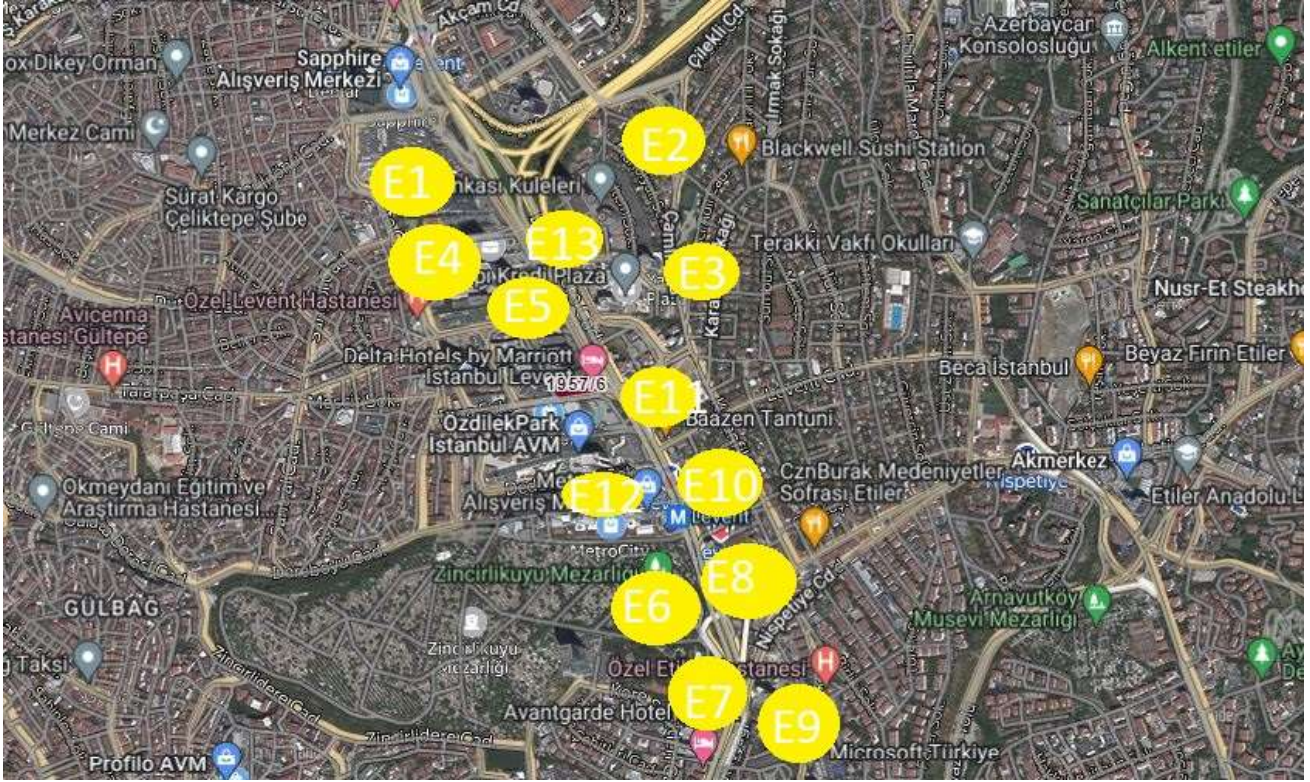
### **Sisli Belediyesi**

Şişli Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin arsa rayiç birim değerlerinin 41.314TL/m<sup>2</sup> olduğu bilgisi alınmıştır.

Yakın Çevre Konut Birim Değer Karşılaştırması							
Genel Emsal Verileri				Uygunlaştırma			Uygunlaştırılmış Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Talep Edilen Değer (TL)	Talep Edilen Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık	Konum	Manzara	
Satılık-1-Arsa	900	140.000.000 TL	₺ 155.555,56	-5%	-25%	-15%	₺ 212.430,56
Satılık-2-Arsa	18000	990.000.000 TL	₺ 55.000,00	0%	-75%	-40%	₺ 134.750,00
Emsaller için Ortalama			₺ 105.277,78	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺ 173.590,28
Satılık-3-Ofis	120	7.400.000 TL	₺ 61.666,67	10%	-25%	0%	₺ 84.791,67
Satılık-4-Ofis	65	5.900.000 TL	₺ 90.769,23	-5%	0%	0%	₺ 86.230,77
Satılık-5-Ofis	120	11.100.000 TL	₺ 92.500,00	-10%	0%	0%	₺ 83.250,00
Satılık-6-Ofis	950	92.000.000 TL	₺ 96.842,11	-10%	0%	0%	₺ 87.157,89
Satılık-7-Ofis	140	14.000.000 TL	₺ 100.000,00	-10%	0%	0%	₺ 90.000,00
Satılık-8-Ofis	85	8.000.000 TL	₺ 94.117,65	-10%	0%	0%	₺ 84.705,88
Satılık-9-Ofis	100	9.000.000 TL	₺ 90.000,00	-10%	0%	0%	₺ 81.000,00
Satılık-10-Ofis	65	4.500.000 TL	₺ 69.230,77	10%	0%	0%	₺ 76.153,85
Emsaller için Ortalama			₺ 90.038,10	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺ 84.161,26
Satılık-11-bina	5000	380.000.000 TL	₺ 76.000,00	-25%	0%	0%	₺ 57.000,00
Satılık-12-bina	900	56.000.000 TL	₺ 62.222,22	-10%	5%	0%	₺ 53.200,00
Satılık-13-bina	25000	1.630.000.000 TL	₺ 65.200,00	-10%	5%	0%	₺ 55.746,00
Satılık-14-bina	8200	565.000.000 TL	₺ 68.902,44	-10%	10%	0%	₺ 55.810,98
Emsaller için Ortalama			₺ 68.081,17	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺ 55.439,24



## **Emsal Krokisi**



## **16 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ**

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde gerek Büyükdere Caddesi gerekse de yakın lokasyonunda satılık ve kiralık dükkan nitelikli mülk stokunun oldukça sınırlı olduğu, genel itibariyle ofis olarak kullanıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların değerlendirilmesi aşamasında Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

## **17 EKSPERİN KANAATI**

Değerleme konusu taşınmazların konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Orta-Uzun”, satış kabiliyeti görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

## **18 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AYRIKLANMASI**

Emsallerdeki alanlar ilgililerinin beyanları olup, pazarlık payları da bulunmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu konum, cadde ve yola cepheli-cephesiz olması, buldukları katlar, mevcut imar durumu gibi tüm olumlu ve olumsuz faktörlerde dikkate alınarak rapor hazırlanmıştır. Değerleme konusu Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.



Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapı niteliği gereği 5C olarak sınıflandırılmıştır. Yapının toplam yasal alanı 24.263 m<sup>2</sup>'dir

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölge kendi bünyesinde ofis ve dükkan kullanımı yoğunluklu bir yerleşim bölgesi olup konu mülkün bulunduğu yol cephesi dükkan bakımından kısmen daha kısıtlıdır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge ve taşınmazın niteliği sebebi ile şerefiye unsuru etkili olmaktadır. Bu sebeple taşınmazın değer takdirinde maliyet analizi yöntemi kullanılmamış, Pazar yaklaşımı ve indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde bölgede yapılan incelemelerde otel şeklinde kullanılacak binaların ortalama satış değerlerinin ~58.000.-TL/m<sup>2</sup> mertebelerinde olacağı görülmüştür.

### **PAZAR YAKLAŞIMI**

Birim Adı	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer
Bina	24263	58000	₺ 1.407.254.000,00
YAKLAŞIK			₺ 1.407.000.000,00

<b>SİGORTAYA ESAS DEĞER</b>			
Birim Adı	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer
Bina	24263	10300	₺ 249.908.900,00
YAKLAŞIK			₺ 250.000.000,00

**GELİR YAKLAŞIMI**

OTEL	2022
Oda Sayısı	232,00
Yatak Sayısı	464,00
Oda Fiyatı	3.000,00
Açık Olduğu Gün	365,00
Oda Fiyatı Artış Oranı	20,0%
Dükkan Kira Artışı	0,0%
Diğer Gelir Oranı (%)	5,0%
Enflasyon Oranı	20,0%
Yenileme Maliyeti Oranı	5,0%

Yıllar	19.12.2022	19.12.2023	19.12.2024	19.12.2025	19.12.2026
Yatak Sayısı	232,00	232,00	232,00	232,00	232,00
Kiralama Oranı	0%	55%	55%	60%	65%
Yatak Fiyatı	3.000,00	3600,00	4320,00	5184,00	6220,80
Toplam Yatak Geliri	0	167.666.400	201.199.680	263.388.672	342.405.274
Diğer Gelirler (Restoran, Havuz vb.)	0	8.383.320	10.059.984	13.169.434	17.120.264
<b>TOPLAM POTANSİYEL GELİRLER</b>	-	<b>176.049.720</b>	<b>211.259.664</b>	<b>276.558.106</b>	<b>359.525.537</b>
İşletme Karı (%)		40%	40%	40%	40%
İşletme Karı	-	70.419.888	84.503.866	110.623.242	143.810.215
İşletme Gideri	-	105.629.832	126.755.798	165.934.863	215.715.322
Yenileme Fonu (TL)	0	8.802.486	10.562.983	13.827.905	17.976.277
<b>TOPLAM İŞLETME GİDERİ</b>	-	<b>114.432.318</b>	<b>137.318.782</b>	<b>179.762.769</b>	<b>233.691.599</b>
<b>NET İŞLETME GELİRLERİ</b>	-	<b>61.617.402</b>	<b>73.940.882</b>	<b>96.795.337</b>	<b>125.833.938</b>
Dönem Sonu Değeri (TL)	10,0%				
<b>NET NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>0</b>	<b>61.617.402</b>	<b>73.940.882</b>	<b>96.795.337</b>	<b>125.833.938</b>

19.12.2027	19.12.2028	19.12.2029	19.12.2030	19.12.2031	19.12.2032
232,00	232,00	232,00	232,00	232,00	232,00
70%	75%	75%	80%	80%	80%
7464,96	8957,95	10749,54	12899,45	15479,34	18575,21
442.492.969	568.919.532	682.703.438	873.860.400	1.048.632.480	1.258.358.977
22.124.648	28.445.977	34.135.172	43.693.020	52.431.624	62.917.949
<b>464.617.617</b>	<b>597.365.508</b>	<b>716.838.610</b>	<b>917.553.420</b>	<b>1.101.064.105</b>	<b>1.321.276.925</b>
40%	40%	40%	40%	40%	40%
185.847.047	238.946.203	286.735.444	367.021.368	440.425.642	528.510.770
278.770.570	358.419.305	430.103.166	550.532.052	660.638.463	792.766.155
23.230.881	29.868.275	35.841.930	45.877.671	55.053.205	66.063.846
<b>302.001.451</b>	<b>388.287.580</b>	<b>465.945.096</b>	<b>596.409.723</b>	<b>715.691.668</b>	<b>858.830.002</b>
<b>162.616.166</b>	<b>209.077.928</b>	<b>250.893.513</b>	<b>321.143.697</b>	<b>385.372.437</b>	<b>462.446.924</b>
					<b>4.624.469.239</b>
<b>162.616.166</b>	<b>209.077.928</b>	<b>250.893.513</b>	<b>321.143.697</b>	<b>385.372.437</b>	<b>5.086.916.163</b>

Değerleme Tablosu	
İndirgeme Oranı	22,00%
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>1.220.898.336</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>1.221.000.000</b>

**Varsayımlar**

- 10 yıllık bir nakit akışı oluşturulmuş ve son yıl elde edilen değer kapitalizasyon oranı %10 olarak kabul edilmiştir.
- Otel bünyesindeki oda fiyatlarının 3.000.-TL olacağı düşünülmüştür.
- Otel doluluk oranlarının global düzeydeki pandemi etkisi sebebi ile %55 mertebelerinde başlatılmış ve yıllar içerisinde %80 mertebesine ulaştığı varsayılmıştır.
- İşletme net karının %40 olduğu kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyeti ciro üzerinden %5 olarak alınmıştır.

- İndirgeme oranı %22 olarak kabul edilmiştir.
- Oda fiyat artışları %20 olarak kabul edilmiştir.
- Diğer gelir oranı %5 olarak alınmıştır.

## **19 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR**

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken rapor içerisinde bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre “iyi/küçük” olarak belirtilmişken (+) düzeltme, konu mülke göre “kötü/büyük” olarak belirtilmişken (-) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü düzeltmesi (-) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporla kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

## **20 DEĞERLEME VE SONUÇ**

### **20.1SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada 6 Parsel numaralı “18 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI” ana gayrimenkulün piyasa değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen,

Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## 20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Taşınmazın gelir getiren bir mülk olması göz önünde bulundurularak değerlendirme yöntemi olarak “Gelir yaklaşımı” seçilmiştir. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Taşınmazın kira değeri aylık 3.000.000.-TL olarak belirlenmiş olup bu değer müşteri talebi ile bilgi amaçlı olarak verilmiştir, herhangi bir değerlendirme yöntemi olarak kullanılmamıştır.

### **Toplam Ekspertiz Değeri:**

KDV hariç toplam yasal satış değeri: Rakamla; 1.221.000.000-TL ve Yazıyla; (Birmilyarikiyüzyirmibirmilyon-Türk lirası)

KDV dahil toplam yasal satış değeri: Rakamla; 1.440.780.000-TL ve Yazıyla; (Birmilyardörtüzyüzkırkmilyonyediyüzseksenbin -Türk lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 65.329.052- USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

20.12.2022 tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 18.69

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Davut Koç Lisans No: 406948	Uygar ZAİM Lisans No:404959	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750