

**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	11
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.....	13
10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13
10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	13
10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	13
10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	13
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.....	14
13. SONUÇ GÖRÜŞ.....	14
14. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	14
15. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	15
15.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	15
15.2 SEKTÖREL VERİLER.....	17

15.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	18
16.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	20
13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	20
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	20
13.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	20
14	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	21
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	21
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	21
14.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	21
15	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	21
15.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	21
15.2	MALİYET YÖNTEMİ	22
15.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	22
15.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	23
15.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	23
15.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	23
15.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI	24
16	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	27
17	EKSPERİN KANAATİ	27
18	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI.....	27
19	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	28
20	DEĞERLEME VE SONUÇ.....	29
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	29
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	30

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
TALEP TARİHİ	04.10.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2022
DEĞERLEME TARİHİ	05.12.2023
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	08.12.2023 HALK GYO-23
RAPORUN KONUSU	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.
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	- Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	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)
ARSA ALANI	2.721,02 m ²
TOPLAM KAPALI ALAN	24.263 m ²
KİRA DEĞERİ	5.000.000.-TL
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 08.12.2023 TARİHLİ (KDV HARİÇ) TOPLAM DEĞER	2.023.000.000-TL (İkimilyaryirmüçmilyon-Türk lirası)
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 08.12.2023 TARİHLİ (KDV DAHİL) TOPLAM DEĞER	2.427.600.000-TL (İkimilyardörtüzyirmiyedimilyonaltıyüzbin -Türk lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	DAVUT KOÇ (SPK Lisans No: 406948)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No:404959)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	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 : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H 34746 Ataşehir / 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. Öncelikli hedefimiz hissedarlarımız için paylaşılabılır ve büyüyen değerler yaratmaktır. Şubat 2013 tarihinde halk arz olan Şirketimiz, Borsa İstanbul'da "HLGYO" kodu ile işlem görmektedir.

Sermayesi: : 1.645.000.000 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 : 21.12.2022 – 2022/OZL/173

Takdir Edilen Değer : 1.221.000.000.-TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Davut KOÇ
Uygar ZAIM

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : Serdar Kadir ASLAN

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 08.12.2023 – HALK GYO-23

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Davut KOÇ (Spk Lisans No: 406948)
: Uygar ZAIM (Spk Lisans No: 403795)

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 05.12.2023 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası :23.01.2023

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.

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi 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 değeriemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.

- Raporda 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

İl	İSTANBUL	Mevkii	-
İlçe	ŞİŞLİ	Pafta	-
Bucak	-	Ada	1957
Mahalle	MECİDİYEKÖY	Parsel	6
Sokak	-	Yüzölçümü	2.721,02 m ²
Bağımsız Bölüm Niteliği	-	Blok ve Bağımsız Bölüm No	-
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	18 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
☐ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☒ 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

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Şişli Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	24.06.2006
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	Serbest(İskan ile sınırlı)
KAKS	2,50	EMSAL	2,50
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
LEJANT	Ticaret Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR	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) imar koşullarına sahip olduğu bilgileri temin edilmiştir. Konu parselin herhangi bir terkinin bulunmadığı belirtilmiş olup, konumu imar paftası üzerinden teyit edilmiştir. Taşınmazlar belediye sınırları içerisindedir.		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	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.
RUHSAT TARİH VE NO	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
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	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.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	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.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?	Taşınmaz ana taşınmaz olarak görünmekte, kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülklerin yer aldığı parselin doğruluğu Şişli Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Şişli Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak, ruhsat iptali veya yıkım kararına rastlanılmamıştır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Parsel üzerinde yer alan yapı kamu adına kayıt olması sebebi ile Yapı Denetimine tabi tutulmamıştır.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Konu mülke ait 16.05.2022 tarih Y273459B5B3FC numaralı C sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.
EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	Taşınmaz otel olarak inşa edilmiş ve tek projesi bulunmaktadır. Değerleme çalışması bu proje üzerinden yapılan hesaplamalara göre yapılmıştır.

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

☒ Betonarme karkas	☐ Kargir/Yığıma Tuğla	☐ Ahşap	☐ Çelik	☐ Diğer ()
--	--	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

MEVCUT TESİSATLAR

☒ Şehir Suyu	☒ Isıtma sistemi	☒ Asansör	☒ Elektrik	☐ Merkezi sıcak su	☒ Doğalgaz
--	--	---	--	---	--

ISITMA SİSTEMLERİ

☒ Merkezi kalorifer	☐ Kombi	☒ Klima	☐ Soba	☒ Havalandırma	☐ Doğalgaz Sobalı
---	--------------------------------	---	-------------------------------	--	--

YAPI NİZAMI

☐ Bitişik	☒ Ayrık	☐ İkiz	☐ Blok yapı	☐ Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

☐ Daire	☐ Villa	☐ Yazlık ev	☐ Dükkan	☒ Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

İŞÇİLİK VE MALZEME

☐ Lüks	☒ İyi	☐ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
-------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

SOSYAL DONATI ALANLARI

☐ OTO PARK (genel)	☒ OTO PARK (özel)	☒ SPOR SALONU	☐ HAVUZ	☒ 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.

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 giydirmeye 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: Kadastro 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

İPOTEK	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.
HACİZ	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	☒ - 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) ☐ Hayır
BEYANLAR	☐ Evet: ☒ Hayır
AÇIKLAMA	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 proje olarak GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur.

12.SONUÇ GÖRÜŞÜ

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.

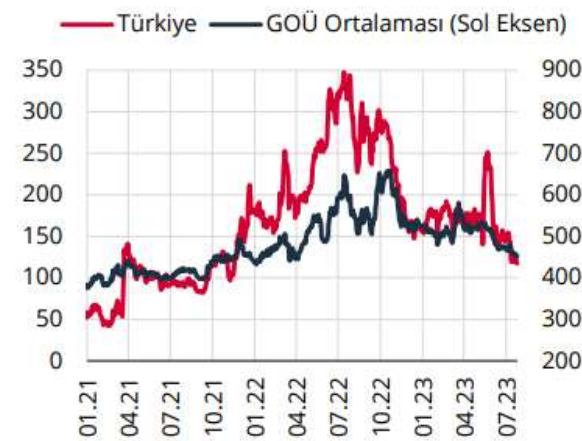
14.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENELVERİLER¹

Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed'in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelere risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle Mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB'nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle Haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir.(Grafik 2.2.1).

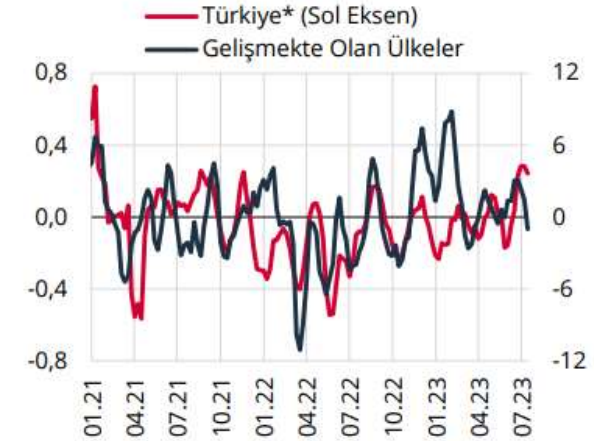
Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır (Grafik 2.2.2).

Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

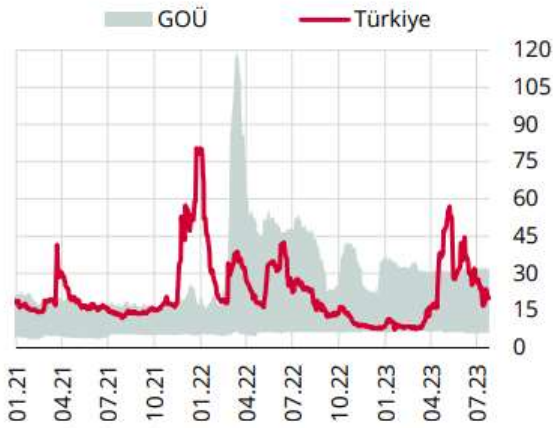
Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisine repo kalemi dahildir.

Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı oranda değer kazanırken Türk lirası kayda değer oranda değer kaybetmiştir. Buna karşın, Türk lirasının kur oynaklığı benzer ülke para birimlerine kıyasla olumlu performans sergilemiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir (Grafik 2.2.3 ve Grafik 2.2.4).

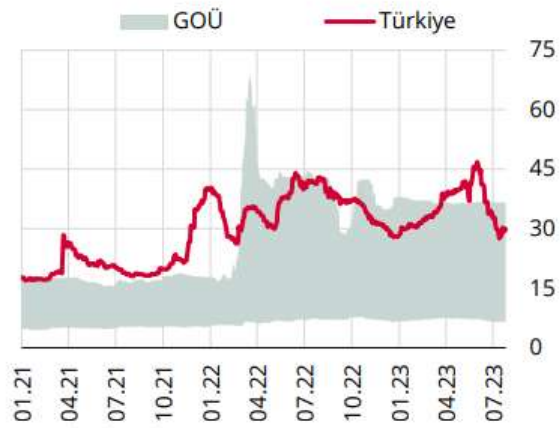
Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

Grafik 2.2.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)

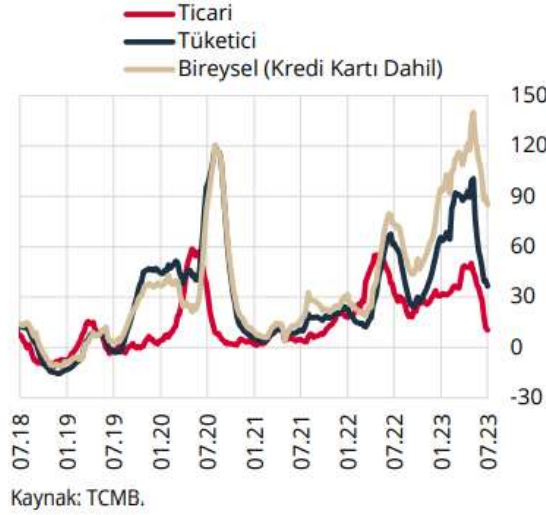


Kaynak: Bloomberg.

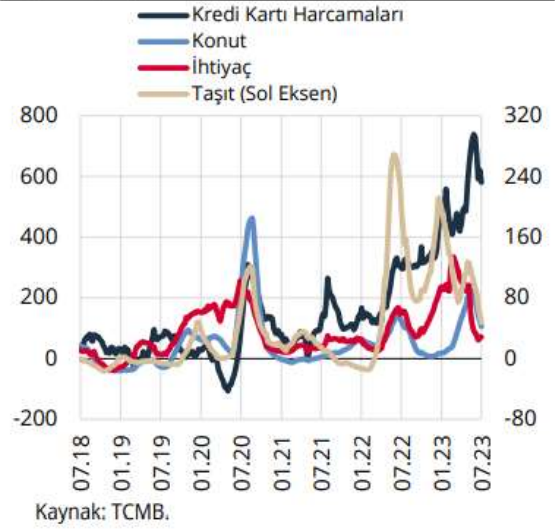
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 14 Temmuz itibarıyla yüzde 84,8'e gerilemiş, ticari kredilerin büyümesi oranı ise aynı dönemde yüzde 50,2'den yüzde 10,4'e gerilemiştir (Grafik 2.2.9). Bununla beraber bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir (Grafik 2.2.10). Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının ikinci çeyreğinde ticari ve bireysel kredilerin uzun dönem ortalamalarının üzerinde büyüdüğü gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre üçüncü çeyrekte kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir

Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)



14.2 SEKTÖREL VERİLER²

IMF tarafından yayınlanan (Temmuz-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - ‘Kısa Vadeli Dayanıklılık, Kalıcı Zorluklar’)1 raporunda Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 3, 2024 yılı büyümesi yüzde 2,8 olarak tahmin edilmiştir. IMF Nisan (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye ekonomisinin 2023’te yüzde 2,7 ve 2024’te yüzde 3,6 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda 2023 büyüme hızının arttığı, 2024 büyüme hızının ise azaldığı dikkat çekmiştir. IMF küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 2,8’den yüzde 3’e yükseltirken, 2024 yılı için yüzde 3 oranında sabit bırakmıştır.

Söz konusu raporda hala yüksek olan enflasyonun, hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıkılaştırmasının, borçlanma maliyetini yükselterek ekonomik aktiviteyi sınırladığı ifade edilmiştir. Raporda, özellikle dünyanın en fakir ülkeleri için salgın öncesi tahminlerle karşılaştırıldığında çıktı kayıplarının büyük olmaya devam ettiği vurgulandı. Ters rüzgarlara rağmen küresel ekonomik aktivitenin, yılın ilk çeyreğinde hizmet sektörünün etkisiyle dirençli olduğuna değinilen raporda, imalat da dahil hizmet dışı sektörlerin zayıflık gösterdiği ve ikinci çeyreğe ilişkin yüksek frekanslı göstergelerin, faaliyette daha geniş bir yavaşlamaya işaret ettiği bildirildi.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse de küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB’nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları

² GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu

üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye’de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1’lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6’lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

(Kaynak: GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 – 2. Çeyrek Raporu).

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 anakaralarında. 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 km²'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, ithalâttaki payı ise %50 civarındadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde 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 dışsatım 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 Marriott 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

Pazarlama süresi				X
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı	
	X			
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%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
- Türkiye'nin en önemli ticari bölgesinde yer alıyor olması - Ana aks üzerinde yer alması - Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması - Arz/talep dengesi	- Ekonomik dalgalanmalar - Başka olumsuz özellik bulunmamaktadır.

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 değerlemesi 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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

15.2MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde 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.

15.3GELİR 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 gelirin bu oranı 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

15.4DİĞER 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 bölgede, 5110 m2 alanlı Ticaret imarlı konu taşınmaza göre konum olarak %30 daha düşük şerefiyeli arsa 840.000.000.-TL pazarlıklı bedelle satılıktır.

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede, 600 m2 alanlı Ticaret+Konut imarlı konu taşınmaza göre konum olarak %40 daha düşük şerefiyeli arsa 100.000.000.-TL pazarlıklı bedelle satılıktır. (Pazarlık%5,Şerefiye%40, 225.000-TL/m²)

Remax Emlak 0 (554) 166 56 00

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha az tercih edilen konumda, 3. kat, 90 m2 alanlı olarak pazarlanan 65 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis, 10.000.000.-TL bedelle satılıktır. (Pazarlık%5, 146.153.-TL/m²)

Tbs Emlak 0 (532) 365 51 70

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha az tercih edilen konumda, 3. kat, 90 m2 alanlı olarak pazarlanan 74 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis, 9.350.000.-TL bedelle satılıktır. (Pazarlık%5, 120.033.-TL/m²)

Rota Emlak: 0 (531) 219 77 40

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha az tercih edilen konumda, 5. kat, 100 m2 alanlı olarak pazarlanan 85 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis, 10.000.000.-TL bedelle satılıktır. (Pazarlık%5, 128529.-TL/m²)

Exper Emlak 0 (553) 402 77 48

Emsal 6:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 2. kat, daha az tercih edilen konumda 80 m2 alanlı olarak pazarlanan 65 m2 alanlı olduğu düşünülen konu taşınmaza göre konum olarak %25 daha düşük şerefiyeli ofis, 7.250.000.-TL bedelle satılıktır. (Pazarlık%5,Şerefiye%25 133800.-TL/m²)

Mobese Emlak 0 (543) 418 21 90

Emsal 7:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Büyükdere Caddesi cepheli, 12. kat, 1000 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis, katı 179.000.000.-TL bedelle satılıktır. (Pazarlık%15, 152.150.-TL/m²)

Modern Emlak 0 (532) 795 53 08

Emsal 8:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Büyükdere Caddesine yakın konumda, 2. kat, 495 m2 alanlı olarak pazarlanan konu taşınmaza göre konum olarak %25 daha düşük şerefiyeli ofis, 57.500.000.-TL bedelle satılıktır. (Pazarlık%5,Şerefiye%25 139.393.-TL/m²)

Nidapark Emlak 0 (532) 488 81 35

Emsal 9:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Büyükdere Caddesi cepheli, 10. kat, 140 m2 alanlı

olarak pazarlanan, taşınmazla benzer şerefliyi olduğu düşünölen ofis, 27.500.000.-TL bedelle satılıktır. (Pazarlık%20, 157.142-TL/m²)

Vaa Emlak 0 (532) 795 53 08

Emsal 10:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Büyükdere Caddesi cepheli, benzer konumda, 1. kat, 100 m2 alanlı olarak pazarlanan taşınmazla benzer şerefliyi ofis, 15.000.000.-TL bedelle satılıktır. (Pazarlık%5, 142.500-TL/m²)

GF Emlak 0 (545) 334 82 34

Emsal 11:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Büyükdere Caddesi cepheli, 1700 m2 kapalı alanlı bina 189.000.000-TL pazarlıklı bedelle satılıktır. (Pazarlık%10, 100.058-TL/m²-bina)

Çözüm Emlak 0 (533) 160 23 53

Emsal 12:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 2000 m2 kapalı alanlı bina 266.000.000-TL pazarlıklı bedelle satılıktır. (Pazarlık%15, 113.050.-TL/m² bina)

Kale Emlak: 0 (532) 484 22 37

Emsal 13:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 4700 m2 kapalı alanlı bina 675.000.000-TL pazarlıklı bedelle satılıktır. (Pazarlık%20, 114.893-TL/m² bina)(Aylık 3.000.000-TL bedelle kiralık)

Ulusal Emlak: 0 (212) 280 72 84

Emsal 14:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 13.000 m2 kapalı alanlı 180 odalı konu taşınmaza göre konum olarak %50 daha düşük şerefliyi otel 740.000.000-TL pazarlıklı bedelle satılıktır. (Pazarlık%5,Şerefliye%50, 82538-TL/m² otel)

Birleşik Emlak: 0 (549) 544 69 92

Emsal 15:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 4.000 m2 kapalı alanlı 80 odalı otel 400.000.000-TL pazarlıklı bedelle satılıktır. (Pazarlık%5, 95.000-TL/m² otel)

Number1 Emlak: 0 (533) 644 74 09

Emsal 16:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 850 m2 kapalı alanlı 17 odalı otel 115.000.000-TL pazarlıklı bedelle satılıktır. (Pazarlık%20, 108.235-TL/m² otel)

Remax Emlak: 0 (537) 990 70 18

Otel Fiyatları/Gecelik:

OTEL FİYATLARI GECELİK	
Wyndham Grand İstanbul Levent	₺5.678,00
Hyatt Centric Levent İstanbul	₺4.782,00
Movenpick İstanbul Bosphorus	₺5.280,00
Sheraton	₺4.632,00
Dedeman İstanbul	₺4.269,00
Point Barbaros	₺4.536,00

Sisli Belediyesi

Şişli Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin arsa rayiç birim değerlerinin 66.722-TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

Yakın Çevre Konut Birim Değer Karşılaştırması							
Genel Emsal Verileri				Uygunlaştırma			Uygunlaştırılmış Birim Değeri (TL/m2)
Emsal No	Alanı (m2)	Talep Edilen Değer (TL)	Talep Edilen Birim Değer (TL/m2)	Pazarlık	Konum	Manzara	
Satılık-1-Arsa	5110	840.000.000 TL	164383,56	-5%	30%	0%	203013,70
Satılık-2-Arsa	600	100.000.000 TL	166666,67	-5%	40%	0%	221666,67
Emsaller için Ortalama			165525,11	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			212340,18
Satılık-3-Ofis	65	10.000.000 TL	153846,15	-5%	0%	0%	146153,85
Satılık-4-Ofis	74	9.350.000 TL	126351,35	-5%	0%	0%	120033,78
Satılık-5-Ofis	85	10.000.000 TL	117647,06	-5%	0%	0%	111764,71
Satılık-6-Ofis	65	7.250.000 TL	111538,46	-5%	25%	0%	132451,92
Satılık-7-Ofis	1000	179.000.000 TL	179000,00	-15%	0%	0%	152150,00
Satılık-8-Ofis	495	57.500.000 TL	116161,62	-5%	25%	0%	137941,92
Satılık-9-Ofis	140	27.500.000 TL	196428,57	-20%	0%	0%	157142,86
Satılık-10-Ofis	100	15.000.000 TL	150000,00	-5%	0%	0%	142500,00
Emsaller için Ortalama			150625,73	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			137517,38
Satılık-11-bina	1700	189.000.000 TL	111176,47	-10%	-30%	-5%	66539,12
Satılık-12-bina	2000	266.000.000 TL	133000,00	-15%	-15%	-10%	86483,25
Satılık-12-bina	4700	675.000.000 TL	143617,02	-20%	-15%	-5%	92776,60
			131600,73	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			81932,99
Satılık-14-Otel	13000	740.000.000 TL	56923,08	-15%	-50%	0%	24192,31
Satılık-15-Otel	4000	400.000.000 TL	100000,00	-15%	0%	0%	85000,00
Satılık-16-Otel	850	115.000.000 TL	135294,12	-10%	20%	0%	146117,65
			97405,73	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			85103,32

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 itibarıyla ofis olarak kullanıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların değerlemesi 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 AÇIKLANMASI

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

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.

Yakın çevresindeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen satış değerleri 130.000.-TL/m² ile 150.000.-TL/m² arasında değişmektedir. Bölgede çok sayıda ofis bulunması ve bu ofislerin oldukça geniş bir yaş aralığına dağılması sebebi ile aralık bu kadar geniştir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 250.000.-TL/m² ile 350.000.-TL/m² arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda m² birim değerleri takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI

Birim Adı	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer
Bina	24263	85000	₺ 2.062.355.000,00
YAKLAŞIK			₺ 2.062.000.000,00

SİGORTAYA ESAS DEĞER			
Birim Adı	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer
Bina	24263	16250	₺ 394.273.750,00
YAKLAŞIK			₺ 394.000.000,00

GELİR YAKLAŞIMI

OTEL	2023
Oda Sayısı	232,00
Yatak Sayısı	464,00
Oda Fiyatı	3.500,00
Açık Olduğu Gün	365,00
Oda Fiyatı Artış Oranı (2024)	64,0%
Oda Fiyatı Artış Oranı (2025)	36,0%
Oda Fiyatı Artış Oranı (2026 ve sonrası)	14,0%
Dükkan Kira Artışı	0,0%
Diğer Gelir Oranı (%)	20,0%
Yenileme Maliyeti Oranı	5,0%

OTEL PROJESİ NAKİT AKIŞLARI					
Yıllar	28.11.2023	28.11.2024	28.11.2025	28.11.2026	28.11.2027
Yatak Sayısı	232,00	232,00	232,00	232,00	232,00
Kiralama Oranı	0%	60%	60%	65%	65%
Yatak Fiyatı	3.500,00	5740,00	7806,40	8899,30	10145,20
Toplam Yatak Geliri	0	291.637.920	396.627.571	489.835.050	558.411.957
Diğer Gelirler (Restoran, Havuz vb.)	0	58.327.584	79.325.514	97.967.010	111.682.391
TOPLAM POTANSİYEL GELİRLER	-	349.965.504	475.953.085	587.802.061	670.094.349
İşletme Karı (%)		45%	45%	45%	45%
İşletme Karı	-	157.484.477	214.178.888	264.510.927	301.542.457
İşletme Gideri	-	192.481.027	261.774.197	323.291.133	368.551.892
Yenileme Fonu (TL)	0	17.498.275	23.797.654	29.390.103	33.504.717
TOPLAM İŞLETME GİDERİ	-	209.979.302	285.571.851	352.681.236	402.056.609
NET İŞLETME GELİRLERİ	-	139.986.202	190.381.234	235.120.824	268.037.740
Dönem Sonu Değeri (TL)	10,0%				
NET NAKİT AKIŞLARI	0	139.986.202	190.381.234	235.120.824	268.037.740

28.11.2028	28.11.2029	28.11.2030	28.11.2031	28.11.2032	28.11.2033
232,00	232,00	232,00	232,00	232,00	232,00
65%	75%	75%	80%	80%	80%
11565,53	13184,70	15030,56	17134,83	19533,71	22268,43
636.589.632	837.360.208	954.590.637	1.160.782.214	1.323.291.724	1.508.552.566
127.317.926	167.472.042	190.918.127	232.156.443	264.658.345	301.710.513
763.907.558	1.004.832.249	1.145.508.764	1.392.938.657	1.587.950.069	1.810.263.079
45%	45%	45%	45%	45%	45%
343.758.401	452.174.512	515.478.944	626.822.396	714.577.531	814.618.385
420.149.157	552.657.737	630.029.820	766.116.261	873.372.538	995.644.693
38.195.378	50.241.612	57.275.438	69.646.933	79.397.503	90.513.154
458.344.535	602.899.350	687.305.258	835.763.194	952.770.041	1.086.157.847
305.563.023	401.932.900	458.203.506	557.175.463	635.180.028	724.105.232
					7.241.052.315
305.563.023	401.932.900	458.203.506	557.175.463	635.180.028	7.965.157.547

Değerleme Tablosu	
İndirgeme Oranı	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.022.513.449
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.023.000.000

Varsayımlar

- 10 yıllık bir nakit akışı oluşturulmuş ve son yıl elde edilen değer kapitalizasyon oranı %10 olarak kabul edilmiştir.
- Otel bünyesindeki oda fiyatlarının 3.500.-TL olacağı düşünülmüştür.
- Otel doluluk oranlarının %60 mertebelerinde başlatılmış ve yıllar içerisinde %80 mertebesine ulaştığı

varsayılmıştır.

- İşletme net karının %45 olduğu kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyeti ciro üzerinden %5 olarak alınmıştır.
- İndirgeme oranı %22 olarak kabul edilmiştir.
- Oda fiyat artışları TCMB Enflasyon beklentileri doğrultusunda ilk sene %64, ikinci sene %36 ve devamında %16 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 karşılaşılması 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/büyüklik/yaş/inşaat 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 değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklik 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

20.1.SORUMLU 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 mevkide 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 5.000.000.-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: 2.023.000.000-TL

(İkimilyaryirmiüçmilyon-Türk lirası)

KDV dahil toplam yasal satış değeri: 2.427.600.000-TL

(İkimilyardörtüzyirmiyedimilyonaltıyüzbin -Türk lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 69.830.859- 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.

08.12.2023 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 28.97

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Davut Koç Lisans No: 406948	Uygar ZAİM Lisans No:403795	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750

