



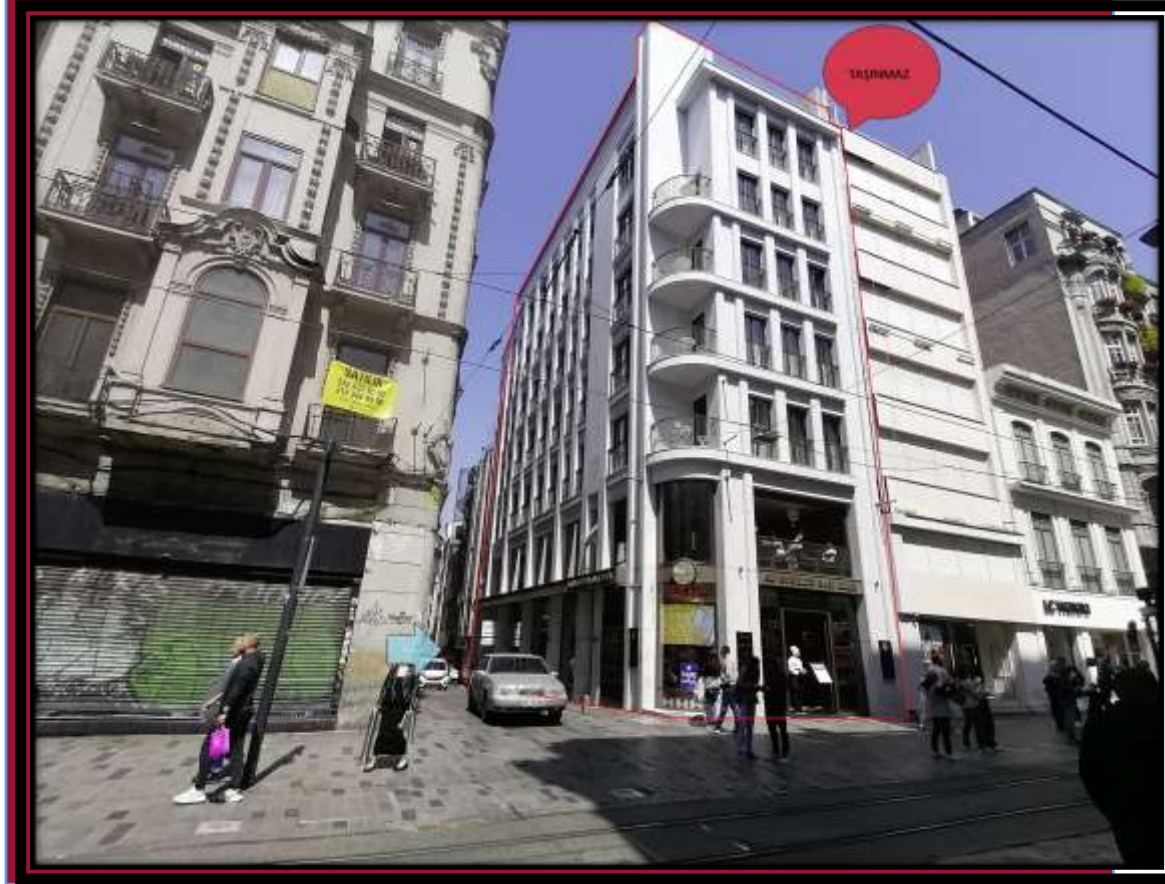
FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

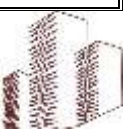


2025.HALKGYO.10

HAZİRAN, 2025

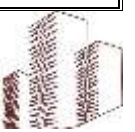


Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.06.2025
Rapor Numarası	2025.HALKGYO.10
Raporun Konusu	İstanbul, Hüseyinağa, 338 Ada, 8 Parsel
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi 338 Ada 8 Parselde Olan "7 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri" Nitelikli Taşınmazın Piyasa Satış Değer Tespiti
- İş bu rapor, Yetmişdört (74) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, 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.	

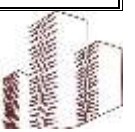


İçindekiler

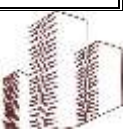
YÖNETİCİ ÖZETİ.....	6
1. RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1 Rapor Tarihi.....	8
1.2 Rapor Numarası	8
1.3 Raporun Türü / Başlık.....	8
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı	8
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	8
1.6 Değerleme Tarihi.....	8
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	8
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	8
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	8
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	8
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	10
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	10
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	10
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	12
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	12
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	12
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	16
3.1.3. Tanımı:	16
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	17
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	18
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	18
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	19
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	19
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	19
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	19
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:	19
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı	



hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.....	20
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,.....	20
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	20
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama.....	20
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	22
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	22
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler.....	22
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	25
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	25
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	25
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	26
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	26
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	26
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler.....	27
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	27
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	27
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı.....	27
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	27
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri.....	27
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi.....	27
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi.....	27
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri.....	28
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	31
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	31
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar.....	31
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	32
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları.....	32
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	34
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri.....	34
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri.....	34
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş.....	34



5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş	34
6. SONUÇ.....	36
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	36
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması.....	36
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,.....	38
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	38
7. EKLER.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2025.HALCKGYO.10/ 30.06.2025
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Hüseyinağa Mahallesi, İstiklal Caddesi, Balo Sokak, No:2, Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 Ada, 8 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Otel, Kafe ve İş Yeri
İmar Durumu	Taşınmaz Beyoğlu Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu parsel 21.12.2010 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında Bitişik Nizam, H:21.50, "Turizm+Hizmet+Ticaret Alanı" lejantı kapsamında kalmaktadır. Konu parselin eski eser komşuluğunun bulunması sebebiyle uygulama esnasında Kurul görüşü alınacağı belirtilmiştir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Toplam Alanı	1.702,00 m²
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 608.100.000,00 ₺ (Altıyüzsekizmilyon Yüzbin Türk Lirası)
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 729.720.000,00 ₺ (Yediyüzyirmidokuzmilyon Yediyüzyirmibin Türk Lirası) olduğu
Taşınmazların Mevcut Durumuyla Vergi Öncesi Toplam Aylık Kira Değeri	2.077.500,00 ₺ (İkimilyon Yetmişyedibin Beşyüz Lirası)
Açıklama	Taşınmaz, rapor tanzim gününde Otel, kafe ve iş yeri olarak kullanılmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Mustafa ÇELİK - SPK Lisans No: 903699
Denetmen	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Adı ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 30.06.2025

1.2 Rapor Numarası : 2025.HALKGYO.10

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Mustafa ÇELİK (SPK Lisans No: 903999)

Fatih Orkun SAKALLI (SPK Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (SPK Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 01.05.2025 ile 30.06.2025 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

25.01.2024 / 2025.HALKGYO.10

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parselde olan "7 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri" vasıflı taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

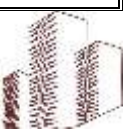
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı 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.

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

Değerleme konusu taşınmaz için tarafımızca daha önce rapor hazırlanmamıştır.



Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Begonya Sokak, WBC İş Merkezi, No: 2/H Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Kurucusu olan TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.'nin misyonuna paralel bir şekilde müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.

Sermayesi : 3.680.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 28

Telefon : 0212 600 10 00

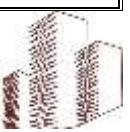
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

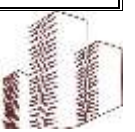
İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi 338 Ada 8 Parsel üzerinde konumlu "7 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

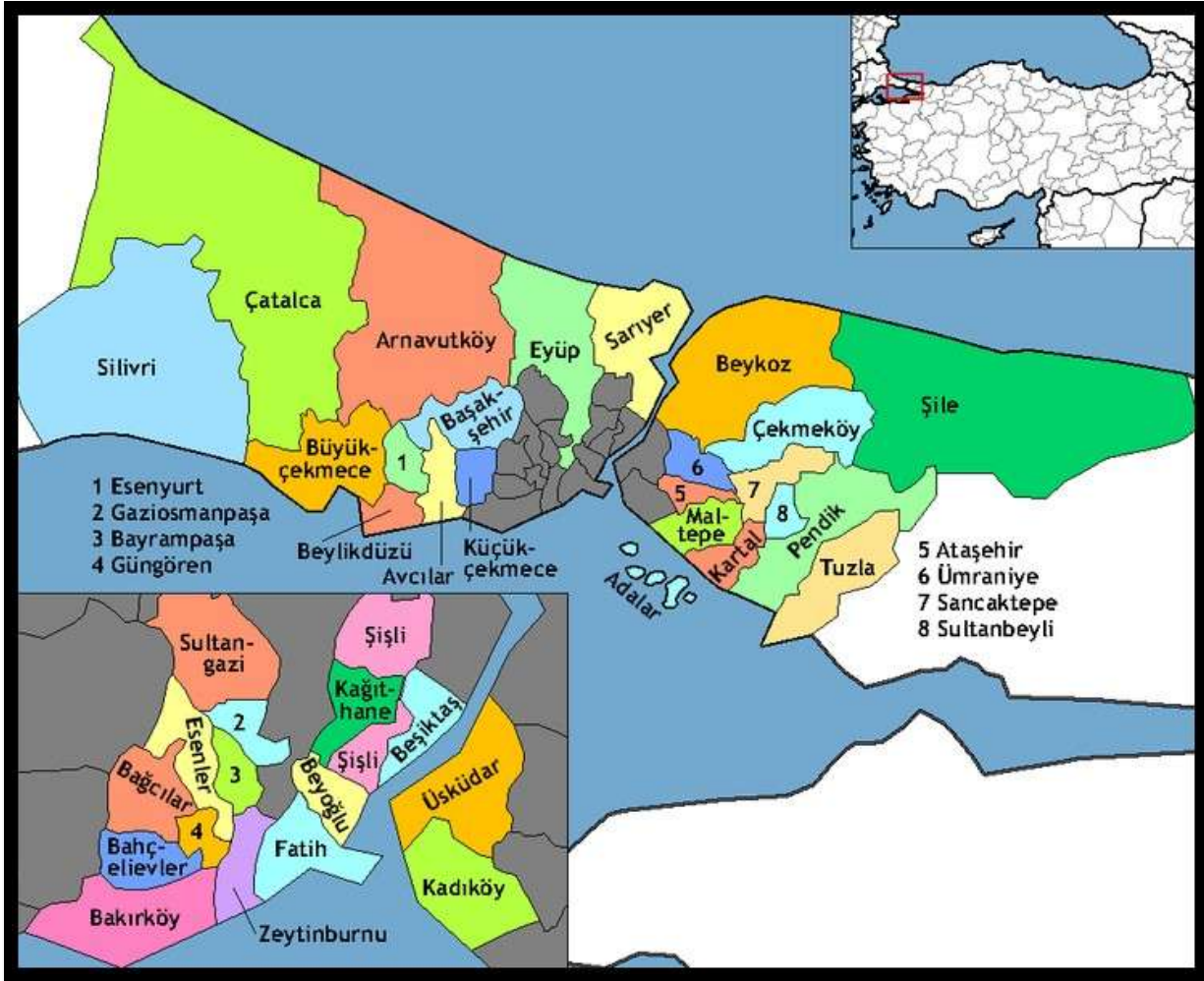
- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



İstanbul, Yaklaşık 20 milyonluk nüfusuyla dünyada Bombay ve Mexico'dan sonra 3. en kalabalık şehirdir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında



yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne Rumeli yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu yakası denir. Dünyada iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul nüfusu Tuik 2023 verilerine göre ise bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Yeni kurulan ilçelerle beraber 39 ilçe ve büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediyeden oluşmaktadır. Bahçelievler Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Eminönü, Esenler, Bahçelievler, Eyüp, Beyoğlu, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Sultanbeyli, Sultangazi, Silivri, Şile, Şişli, Ümraniye, Üsküdar, Tuzla, Zeytinburnu ilçelerine sahiptir.

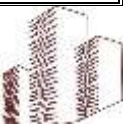
Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrili olup kuzeyinde Karadeniz güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Beyoğlu Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

Şehre havayolu, karayolu, denizyolu ve demiryolu ile ulaşmak mümkündür. Şehrin 3 adet uluslararası havalimanı mevcuttur. Bunlar Yeşilköy Atatürk Havalimanı, İstanbul Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. Büyük İstanbul Otogarı 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri Anonim Şirketi arasında imzalanan antlaşmayla yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir. Avrupa'nın en büyük otogarı olmakla beraber dünyanın en büyük 3. otogarı konumundadır. Haydarpasa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilen tren garıdır. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakasında Kadıköy'de bulunur. Osmanlı İmparatorluğunun son dönemlerinde Bağdat Demiryolu yanında İstanbul-Şam-Medine (Hicaz Demiryolu) seferleri de yapılmaya başlanmıştır. İstanbul'da ulaşım, ağırlıklı olarak İETT yönetiminde otobüs seferleri ve dış semtlerde minibüs ve dolmuş taşımacılığı ile birbirinden farklı sistemlerde raylı ulaşım sistemlerinin desteği ve İstanbul'un coğrafi konumundan faydalanarak İDO' ya ait klasik vapurlar ve modern deniz otobüsleri ile sağlanmaktadır. İstanbul'da her gün, 5712 km²'lik bir alanda 11 milyondan fazla kişi bu ulaşım imkanlarını kullanmaktadır.

İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. Karadeniz'e yakın kuzey kesimlerde ve tepelerin kuzeye bakan yamaçlarında humuslu toprakların varlığı nedeniyle buralarda nemcil ormanlar gelişmiştir. Güney bölgelerde ve güneye bakan yamaçlarda ise kuraklığa dayanıklı ormanlar görülür. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlıklı; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır. Genel olarak İstanbul'un her iki yakasında da görülen ağaç ve çalı türleri arasında adi gürgen, adi kızılgağaç, adi fındık, doğu kayını, mor çiçekli ormangülü, akçaağaç, muşmula ve ıstranca meşesi sayılabilir.

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Köppen iklim sınıflandırmasına göre İstanbul ılıman dönencealtı iklimi , Akdeniz iklimi ve okyanusal iklim özellikleri gösteren bir geçiş iklimine sahiptir.Şehrin boyutu, topoğrafik yapısı ve iki farklı denize kuzey ve güney yönlerinde kıyısı olması nedeni ile şehir içinde farklı mikroiklimler görülür. Şehrin kuzey kısmını kapsayan, Karadeniz'e yakın olan bölgeler ile Boğaz kıyıları ılıman dönence altı iklim ve okyanusal iklim etkisi altındadır ve görece yüksek neme ve yoğun bitki örtüsüne sahiptir. Asya ve Avrupa kıtalarına ev sahipliği yapan İstanbul, Karadeniz ile Akdeniz arasında bir geçiş iklimine sahip olup, Marmara Bölgesi'nin en çok yağış alan şehirlerinden biridir. Şehirde yıl boyu en düşük sıcaklık -11, en yüksek sıcaklık +40 derecelerde olup, ortalama nispi nem oranı ise %75'tir. İstanbul'da yılın bütün ayları



nemli geçtiği halde, şehrin en yüksek nem miktarına sahip olduğu dönem %80-85 oranıyla Aralık-Ocak ayları olarak saptanmıştır.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. 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, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara aittir. Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izler. 2021 yılında kente 9 milyon 25 bin turist gelmiştir.

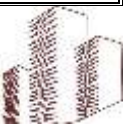
İstanbul'da özellikle kamuya ait öğretim kurumları ülkenin en saygın ve en donanımlı üniversitelerindendir. Ancak son yıllarda da özel üniversitelerin sayısında bir yükselme olmuştur. Türkiye'nin en eski 3 devlet üniversitesinden ikisi İstanbul'dadır. İstanbul Üniversitesi 1453 yılında kurulmuştur ve Türkiye'nin en eski üniversitesidir. İstanbul Teknik Üniversitesi (1773) ise dünyanın en eski üçüncü teknik üniversitesidir ve tamamen mühendislik bilimleri adanmıştır. İstanbul'da tanınmış diğer devlet üniversiteleri; Boğaziçi Üniversitesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Marmara Üniversitesi'dir. Ayrıca ülkenin en eski 5 vakıf üniversitesinden üçü bu kenttedir. Bunlar 1992 yılında kurulan Koç Üniversitesi ile 1994 yılında kurulan Sabancı Üniversitesi ve İstanbul Bilgi Üniversitesi'dir.

Beyoğlu İlçesi

Beyoğlu veya eskiden Pera, İstanbul ilinin Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Bizans döneminde yerleşim alanı olmayan bu kesime; karşı yaka öte anlamına gelen Pera'dan kaynaklanan Peran Bağları deniliyordu. Geçen yüzyılda, özellikle yabancılar, Beyoğlu yerine Pera adını kullanmışlardır. Türkler ise Pera'yı Beyoğlu şeklinde adlandırıp daha geniş bir alanı kastetmişlerdir.

Beyoğlu adının ortaya çıkışına ilişkin çeşitli rivayetler vardır. Bunlardan birisine göre; Beyoğlu adı, Fatih Sultan Mehmed zamanında Pontus prenslerinden Aleksios Komnenos'un İslamiyet'i kabul ederek burada oturmasından kaynaklanır. İkincisine göre ise; burada oturan Pontus prensi değil, Kanuni zamanındaki Venedik elçisi Andre Giritti'nin oğlu Luigi Giritti'dir. Türkler'in "Bey Oğlu" diye andıkları bu adam, elçinin bir Rum kadınla evlenmesinden dünyaya gelmiştir. Oturduğu konak da Taksim yakınında bir yerdedir. Diğer birine göre ise; Kanuni Sultan Süleyman döneminde burada oturan Venedik elçisine yazışmalarda Beyoğlu dendiği için bu semt de Beyoğlu adını almıştır. Pera adı, 1925'de resmi yazışmalardan çıkarıldıktan sonra gittikçe unutulur hale gelmiş, Buna karşılık Beyoğlu adı güç kazanıp bölge anlamında da yaygınlaşmıştır.

Pera, Bizans dönemindeki İstanbul'un sonradan gelişen yerleşim yeri olmuştur. İmparator 2.Theodosiustarafından bir kısmı yaptırılmış olan İstanbul surlarının çevrelediği kapalı alanın Haliç'e ve Marmara'ya bakan yamaçlarında konutlar; Sirkeci çevresinde ticaret kuruluşları, Sarayburnu, Beyazıt, Aksaray, Cerrahpaşa, Yedikule'de yönetsel, dinsel ve ticari merkezler yoğunluktaydı. Ayrıca Haliç'in karşı kıyısındaki Galata da bir dış yerleşim yeri olmuştur. Sykai (Sycae) adı verilen bu yerleşim



yerinde oturanların çoğunluğunu Venediklilerle Cenevizliler oluşturmaktaydı. Daha sonraları surlarla çevrilen bu yerleşim yerleri, zengin bir ticaret merkezi oldu.

Galata'nın ilk çağlara dek uzanan tarihine karşın, Beyoğlu, 16. yüzyılın ilk yarısında, içinde tek tük yapıların yer aldığı, bağlık bahçelik bir alandı. Tophane, İstanbul Boğazı ve Üsküdar sahilinin, 19. yüzyıldan kalma görünümü.

Beyoğlu, Galata'dan gelen Hristiyanlarla yabancıların, elçilikler dolaylarına ve o zamanlar "Grand Rue de Pera" denilen İstiklal Caddesi boyunca yerleşmesiyle Avrupa kenti görünümünde bir yerleşme olarak ortaya çıktı.

Kuzeybatıda Şişli ve Kağıthane, doğuda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyde ve batıda ise Haliç ile sınırlı ilçenin yüzölçümü 8,76 km²'dir ve 45 mahalleden oluşmaktadır. Bugün İstanbul iline bağlı Beyoğlu ilçesi; Haliç'in kuzeyinde Kasımpaşa vadisinin batısıyla, Dolmabahçe (Gazhane) vadisi arasında kalan alanı kapsar, Şişli ve Beşiktaş ilçeleriyle sınırdadır. Ancak halk arasında Beyoğlu adı, kentin önemli kültür, eğlence ve iş merkezlerinden olan ve Galatasaray'ı Taksim Meydanı'na bağlayan İstiklal caddesi ve çevresi için kullanılır.

Kültürel: Beyoğlu ilçesi, tarihi yönünden çok eski bir yapıya sahip olup, eski çağlardan başlamak üzere en yoğun yerleşme, eğitim ve kültür merkezlerini oluşturmuştur. Beyoğlu; tarih ve sanat müzeleri, birçok kültür merkezi, opera salonu, konser alanları, çok amaçlı meydan ve parklar, spor kompleksleri; metro, otobüs, funiküler, minibüs ve metrobüs gibi çeşitli ulaşım araçları, sanat atölyeleri, yardımlaşma merkezleri, halk eğitim kursları ve eğlence mekanlarıyla aktif faaliyetini sürdürmektedir. İlçe içerisinde; Galataport, Galata Kulesi, Galata Mevlevihanesi, Tarık Zafer Tunaya Kültür Merkezi, Narmanlı Han, Mehmet Akif Ersoy Müze Evi, Atlas Pasajı, Emek Sineması, Taksim Camisi ve Atatürk Kültür Merkezi gibi yapılar yenilenip ağaçlandırılmış veya en baştan yapılmıştır.

Ekonomik: Beyoğlu ilçesi, Fatih Sultan Mehmet'in İstanbul'u almasından sonra gelişmiştir. Tarım arazisi yoktur. Beyoğlu ilçesinde 118 banka şubesi, 25 sendika, Belediye'ye kayıtlı 26.998 işyeri mevcuttur. Sanayi ve Ticaret Odasına kayıtlı 13.016, Esnaf ve Sanatkarlar Odası'na kayıtlı 23.963 esnaf bulunmaktadır. Değişik türde faaliyet gösteren atölyeler, Kasımpaşa, Hasköy bölgesinde, şirket ve ticaret merkezleri ise Taksim, Gümüşsuyu ve Bankalar Caddesinde bulunmaktadır. Taksim ve Büyük Parmakkapı civarında da konak ve eğlence yerleri vardır. İlçe içerisinde İstiklal Caddesi, Karaköy gibi ticari hareketliliğin yüksek olan ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

Nüfus: İlçenin nüfusu, son yıllarda genellikle yabancı ağırlıklı, göç alan bir bölgedir. Bu durum, ilçenin sosyal yapısını da etkilemiştir.

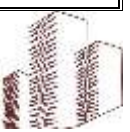
Turizm: Beyoğlu ilçesi günümüzde bulunduğu konumuyla her zaman İstanbul'un en gözde ilçesi olmuştur.

Ulaşım: İlçe, İstanbul şehir merkezi konumunda bulunur. Ana yollar ve toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça kolaydır. Özellikle metro, funiküler ve otobüs hatları, ilçenin diğer bölgelere bağlantısını sağlamaktadır.

Halk Yapısı: İlçede çeşitli etnik gruplar ve sosyal sınıflar bir arada yaşamaktadır. Yerel halk, genellikle sıcak kanlı ve misafirperverdir. İlçedeki sosyal yaşam, aile bağları ve komşuluk ilişkileriyle öne çıkar.

Coğrafi Konum: Beyoğlu ilçesi, İstanbul ilinin Avrupa yakasında, İstanbul Boğazının güney kesimi ile Haliç arasındadır. Doğusunda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, batısında Haliç, kuzeyinde Şişli, kuzeybatısında Kağıthane, Güneyinde Marmara Denizinin bir girintisi olan İstanbul Limanı ile çevrilidir. Ekili, dikili alanı, orman ve doğal kaynakları yoktur. İlçenin yüzölçümü ise 8.76 km² dir. İlçede Marmara Bölgesi iklimi hâkimdir. İklimi genellikle sıcak olarak kabul edilmektedir.

İlçenin ekonomisi, özellikle de ticari fonksiyonu dışında diğer önemli fonksiyonları turizm, idari ve eğitimsel fonksiyonlardır.



3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



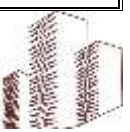
Değerleme konusu taşınmaz; Beyoğlu ilçesi, Hüseyinağa Mahallesi, İstiklal Caddesi, No: 72/A ve Balo Sokak, No: 2 posta adresinde yer almaktadır. (Uavt-72/A: 5323306075, Uavt-2: 5382434214)

Bölge; ağırlıklı olarak nitelikli ticari alanları ile ofis ve iş yeri alanlarının yer aldığı lokasyondadır. Taşınmazın yakın çevresinde Galatasaray Lisesi, Fransa Sarayı, Atatürk Kültür Merkezi, Taksim Meydanı, Gezi Parkı, Kasımpaşa Stadi bulunmaktadır. Bölgenin şehir merkezinde konumlu olması, ulaşım olanakları bakımından güçlü olması, altyapının sorunsuz olması gayrimenkulün değerine olumlu yansımaktadır.

3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 parsel olan 189,84 m² yüz ölçümlü "7 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri" vasıflı ticari binadır.

Bina projesine göre 2 bodrum + zemin + 6 normal ve çatı kattan oluşmaktadır. Binanın 2. bodrum katında; sığınak, tesisat alanı, banyo şeklinde 190,00 m², 1.bodrum katında; elektrik pano odası, zayıf akım odası ve dükkana ait alan şeklinde 190,00 m², zemin katında; lobi ve 1 adet dükkân şeklinde 188,00 m², 1.normal katında; dükkana ait alan şeklinde 189,00 m², 2.normal katında; 7 adet oda şeklinde 189,00 m², 3.normal katında; 7 adet oda şeklinde 189,00 m², 4.normal katında; 7 adet oda şeklinde 189,00 m², 5.normal katında; 7 adet oda şeklinde 189,00 m², 6.normal katında; 7 adet oda şeklinde



189,00 m², teras katında 45,00 m² kış bahçesi ile 110,00 m² alanlı teras olmak üzere toplamda 35 oda ve 1.702 m² kullanım alanlı olarak planlanmıştır.

Binanın faal olarak otel ve işletme olarak kullanılması sebebiyle kısmi yer görümü yapılabilmektedir. Bina mahallinde yapılan incelemede zemin katta lobi alanının bulunduğu hacmindeki cam vitrinin içe doğru kaydırılarak bir kısmının açık alan olarak kullanıldığı, projesinde 2.bodrum katta dükkana ait alan olmamasına karşılık içeriden merdiven holü yapılarak otel hacminden yaklaşık 22,00 m² alanı wc hacmi şeklinde dükkana ait alan şeklinde kullanıldığı, teras alanında ise kış bahçesi alanı ile bina açık alanının bir kısmının üzere kapatılarak 119,00 m² kapalı 70,00 m² açık alan şeklinde kafe hacmi olarak kullanılmaktadır. Bina zemin katında yer alan yangın merdiven holü kapsının kapatıldığı/kullanım dışında bırakıldığı gözlenmiştir.

Bina mevcut durumda, 1 dükkana, otele ait lobi girişinde kafe alanı, teras katında kafe alanı (Lobi girişindeki kafe alanı ile aynı marka/işletmeye aittir), 35 oda, 1.821,00 m² kapalı ve 70,00 m² açık alandan oluşmaktadır.

Binada yer alan dükkana hacmi projesine göre 1.bodrum katı 143 m², zemin katı 101 m² ve 1.normal katı 145 m² olmak üzere toplamda 389 m² kullanım alanı olarak planlanmıştır. Mahallinde dükkana hacmine 2.bodrum katından wc hacmi şeklinde kullanılmak üzere yaklaşık 22 m² alan ilave edilmiştir.

***Yer gösterici tarafından otele ait Çalışma Ruhsatı ve Turizm İşletme Belgesinin alım sürecinde bulunduğu mevcut durumda belgelerin yer almadığı belirtilmiştir. (Bina tek işletmeci tarafından kullanılmaktadır.)**

KAT	MAHALLİNDEKİ KULLANIM	YASAL KAT ALANI	MEVCUT KAT ALANI
2. Bodrum Kat	Otele Ait Alan ve Dükkana Ait Wc	190,00 m ²	190,00 m ²
1. Bodrum Kat	Otele Ait Alan ve Dükkana Ait Alan	190,00 m ²	190,00 m ²
Zemin Kat	Lobi-Kafe ve Dükkana Ait Alan	188,00 m ²	188,00 m ²
1. Normal Kat	Dükkana Ait Alan	189,00 m ²	189,00 m ²
2. Normal Kat	Otele Ait Alan / 7 Oda	189,00 m ²	189,00 m ²
3. Normal Kat	Otele Ait Alan / 7 Oda	189,00 m ²	189,00 m ²
4. Normal Kat	Otele Ait Alan / 7 Oda	189,00 m ²	189,00 m ²
5. Normal Kat	Otele Ait Alan / 7 Oda	189,00 m ²	189,00 m ²
6. Normal Kat	Otele Ait Alan / 7 Oda	189,00 m ²	189,00 m ²
Teras Kat	Kafe Alanı	45,00 m ² Kış Bahçesi + 110,00 m ² Teras	45,00 m ² Kış Bahçesi + 110,00 m ² Teras

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ			
İL	İSTANBUL		
İLÇE	BEYOĞLU		
MAHALLE	HÜSEYİNAĞA MAH.		
MEVKİİ	İSTİKLAL, BALO		
ADA	338		
PARSEL	8		
YÜZÖLÇÜM	189,84 m ²		
MALİK	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		
HİSSE PAY/PAYDA	1/1		
NİTELİK	7 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri		
TARİH	22.11.2021		
YEVMIYE	17308		
SIRA	TAŞINMAZ ID	CİLT	SAHİFE
1	21284661	6	818



3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu ana taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen paftasından tespit edilmiştir. Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yazılı imar durumu temin edilememiştir.

Taşınmazın TAKBİS kaydı Web Tapu sistemi alınmış olup Mimari Proje incelemesi Beyoğlu Belediyesi İmar arşivinden yapılmıştır.

Taşınmazın Beyoğlu Belediyesi İmar Arşivinde incelenen Kültür Turizm Bakanlığı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 06.01.2022 tarihli 10110 sayılı kararın eki olan 18.03.2022 tarih ve 2022/5126 nolu Mimari Projesi esas alınarak değerlendirilmiştir.

Beyoğlu Belediyesi İmar Arşivinde taşınmaza ait, IV/A yapı sınıfında yol kotu altı 2, yol kotu üstü 7 için 1.321,37 m² Otel, 383,29 m² Ofis ve İşyeri olmak üzere toplamda 2 bağımsız bölüm, 9 kat ve 1.704,66 m² alan için düzenlenmiş 31.03.2022 tarihli 2022/01-32 no.lu yeni yapı ruhsatı belgesi ve 26.03.2024 tarihli 2024/27-22661 no.lu yapı kullanma izin belgeleri incelenmiştir. Dosyasında bila tarihli 1892694 YİBF no.lu iş bitirme belgesi ile B sınıfı Y27342A2BBA4F belge no.lu 24.12.2023 verilmiş tarihli enerji kimlik belgesi de yer almaktadır.

Dosya içerisinde ayrıca;

*Kültür Turizm Bakanlığı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 06.01.2022 tarihli 10110 sayılı kararı ile uygulama projesinin düzeltmeler ile (Cephelelerinde 6.kattaki silme ve balkonun kaldırılarak iletilen üç boyutlu görseldeki gibi uygulanması) 5366 ve 2863 sayılı yasa ile 25.02.2016 tarih 536 sayılı ile kararı kapsamında uygun olduğuna, uygulamanın mimari sorumluluğunda KUDEB denetiminde yapılmasına ve uygun sonuçlandığında teknik raporun kurula iletilmesine (**Mimari Proje Onayı**)

*Kurulun 21.01.2022 tarihli 10264 nolu kararında yola terk işlemin yapılmasının 5366 ve 2863 sayılı yasa kapsamında uygun olduğuna, tescilli eski eser komşuluğunda yer aldığından taşınmazda yapılacak her türlü inşai ve fiziki uygulama öncesinde kuruldan izin alınması kararı, (**Takbis kaydında yer alan 31.01.2022 tarihli 1879 yevmiyeli beyana ilişkin Kurul Kararı**)

*Kurulun 18.08.2022 tarihli 11068 nolu kararında, tapu kaydında yer alan irtifak hakkı şerhin kaldırılması talebinin 2863 sayılı yasa ile 5366 sayılı yasa açısından sakıncası olmadığı kararları yer almaktadır. (**Takbis kaydında yer alan 24.08.2022 tarihli 15210 yevmiyeli beyana ilişkin Kurul Kararı**)

RUHSAT TABLOSU										
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
338	8	YENİ YAPI RUHSATI	31.03.2022	2022/01-32	Otel, Ofis ve İşyeri	2	7	9	1.704,66 m ²	İNŞA EDİLMİŞ

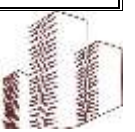
YAPI KULLANMA İZİN TABLOSU										
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
338	8	YAPI KULLANMA İZİN	26.03.2024	2024/27-22661	Otel, Ofis ve İşyeri	2	7	9	1.704,66 m ²	İNŞA EDİLMİŞ

MİMARİ PROJE TABLOSU						
ADA	PARSEL	BELGE TARİHİ	KULLANIM AMACI		KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
338	8	18.03.2022	Otel, Ofis ve İşyeri		1.704,66 m ²	İNŞA EDİLMİŞ

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

10.04.2025 tarihinde Web Tapu sisteminde alınmış Tapu Kaydı belgelerine göre; taşınmaz "7 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri" niteliğindedir. Taşınmazın tapu kayıtları ile mevcut kullanımları uyumludur.

Değerleme konusu taşınmaz, Beyoğlu Belediyesi'nde incelenen mimari projesi ile vaziyet planına göre bina oturumu ve konum olarak uyumludur. Taşınmazın tapu niteliği ile mevcut kullanımı uyumludur.



3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde 338 ada 8 nolu parselin son üç yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişikliği olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazın maliki olan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 22.11.2021 tarihli ve 17308 sayılı yevmiyeli işlem (Edinme Sebebi: Kat Mülkiyetinin Terkini) ile mülkiyet hakkı kazanmışlardır. Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir. Web Tapu online sisteminden 10.04.2025 tarihli 15:26 saat itibari ile temin edilen TAKBİS kaydına göre;

Beyanlar Hanesinde:

-Diğer (Konusu: Turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına veya konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma, kullanma, ve yönetimi ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceğine yönelik beyan) Tarih: - Sayı: - (27.08.2024 tarih, 13783 yevmiye)

-Diğer (Konusu: İrtifak hakkı şerhinin kaldırılması talebinin 2863 sayılı ile 5366 sayılı yasa açısından bir sakınca bulunmadığına dair belirtme) Tarih: - Sayı: - (24.08.2022 tarih, 15210 yevmiye)

-Diğer (Konusu: Yola terk işleminin uygulanmasında 2863 sayılı yasa açısından bir sakınca bulunmadığına ve hertürlü fiziki inşai uygulama öncesinde kuruldan izin alınması yönünde belirtme) Tarih: - Sayı: - (31.01.2022 tarih, 1879 yevmiye).

Şerhler Hanesinde:

- Taşınmaz üzerinden herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-M: Krokili Beyannamede Gri Boya İle Boyalı Kısımda İstiklal Caddesi Cephesinde 5 Metre Derinlik Ve 5,5 Metre İftifada İstanbul Belediyesi Lehine Umumun Geçmesine Mahsus İrtifak Hakkı. Tarih: 01.11.1965, Yevmiye: 6773

Rehinler Hanesinde:

- Taşınmaz üzerinden herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

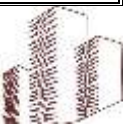
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın içerisinde yer aldığı ana taşınmaz ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Taşınmaz Beyoğlu Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu parsel 21.12.2010 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında Bitişik Nizam, H: 21.50, Turizm+Hizmet+Ticaret Alanı (THT) kapsamında kalmaktadır. Konu parselin eski eser komşuluğunun bulunması sebebiyle uygulama esnasında kurul görüşü alınacağı belirtilmiştir. Herhangi bir terki bulunmadığı beyan edilen parsel, belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama Beyoğlu Belediyesi dijital imar arşivinde taşınmaza yönelik olumsuz evrak/tutanak görülmemiştir.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı belirtilmiştir.



3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

“a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veyasatmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. “

“b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

“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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.” olarak geçmektedir.

Taşınmazın tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde “Bina” olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

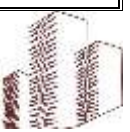
Taşınmazlar 3194 Sayılı İmar Kanunun 26. Maddesi; Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir. (Ek cümleler : 29/11/2018-7153/13 md.) Kamu kurum ve kuruluşlarınca inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin hizmet alımı yapılmış ise inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşu adına danışman firmanın mimar ve mühendislerince üstlenilebilir. Danışman firmanın fenni mesul mimar ve mühendisleri uzmanlık alanlarına göre yapının, tesisatı ve malzemeleri ile birlikte bu Kanuna ve ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini kamu kurum ve kuruluşu adına denetlemekle görevlidir. şeklinde olup, Yapı Denetim Kuruluşu'ndan muaftır.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmaz “7 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri” nitelikli olup, değerlendirme bu vasfa yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

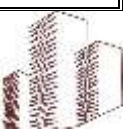
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmaz için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
- 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
- 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu ana taşınmaz, Beyoğlu İlçesi Hüseyinağa Mahallesi'nde yer almakta olup, Ticaret, Hizmet ve Turizm lejantlı yapılaşmanın yoğunluklu olduğu lokasyonda bulunmaktadır. Bölgede taşınmaza benzer şekilde yapılaşmış otel alanları, ofis ve ticaret alanları mevcuttur. Bölge ana arterlere yakın konumda bulunması ve prestijli yapıların yoğunlukta olduğu bölgede konumlu olması sebebiyle tercih seviyesi yüksektir. Bölgede herhangi bir ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

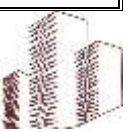
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretilmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretilmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretilmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği



tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkışmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

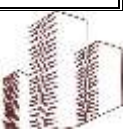
Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkışan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirim gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki



üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

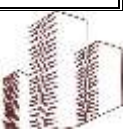
Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreten dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan



ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

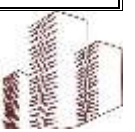
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Güvenlik	Var ☒	Yok ☐
Yapım yılı	2022	Otopark	Var ☐	Yok ☒
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☐	Yok ☒
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☒	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Kompozit dış cephe kaplamalı	
Su Deposu-Hid.	Şebeke	Çatı Tipi	-	
Yangın Tesisatı	Var	Jeneratör	Var ☒	Yok ☐

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazın;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.



4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Bitişik
Binanın Kat Adedi	: 10 (2 Bodrum + Zemin + 6 Normal + Teras Katı)
Yapı Sınıfı	: 4/A
Deprem Bölgesi	: 2. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: 26.03.2024 tarihli ve 2024/27-22661 sayılı iskan belgesi bulunmaktadır.
Yaşı	: 3
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Yok
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler**Olumlu Etkenler:**

- Taşınmazın köşe parselde yer alması
- Bölgenin tercih edilen, turizm ile ticari yoğunluğu yüksek olan eski ve prestijli bir bölgede bulunması
- Taşınmaza erişim imkanının alternatifli olması
- Taşınmazın yaşı

Olumsuz Etkenler:

- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler
- Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamarlar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazın değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmaz gelir değerine ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip 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.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmaz için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

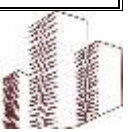
Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu çalışmaya ait nakit/gelir akışına esas çalışma yapılmış olup, raporun 6.2. maddesine detaylıca belirtilmiştir.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas çalışma yapılmış olup, raporun 6.2. maddesine detaylıca belirtilmiştir.



4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

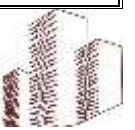
Çevre Otel Oda Fiyatları;

- Stay Lab Taksim (Taşınmaz) otel sitelerinde oda fiyatları gününe ve oda tipine göre değişkenlik göstermekte olup 4.300,-₺ ile 6.500,-₺, kendi sitesi içerisinde ise 68,25 € ile 165,00 € arasında değişkenlik göstermektedir.
- Burj Al İstanbul, otel sitelerinde oda fiyatları gününe ve oda tipine göre değişkenlik göstermekte olup 4.750,-₺ ile 6.500,-₺, arasında değişkenlik göstermektedir.
- Golden Saray, otel sitelerinde oda fiyatları gününe ve oda tipine göre değişkenlik göstermekte olup 4.400,-₺ ile 6.000,-₺, arasında değişkenlik göstermektedir.

Satılık Ofis Emsalleri

EMSALLER					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/ m²)
1	Wen Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, aynı caddeye cepheli, 3. katta yer alan 150 m² alanlı ofis 23.900.000 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	22.000.000 ₺	150,00 m²	146.660 ₺/m²
	0 (532) 252 89 16				
2	Space Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, aynı caddeye cepheli, 5. katta yer alan 200 m² alanlı ofis 54.000.000 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	50.000.000 ₺	200,00 m²	250.000 ₺/m²
	0 (212) 234 73 80				
3	Kw Platin Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, aynı caddeye cepheli, 2. katta yer alan 250 m² alanlı ofis 39.000.000 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	36.000.000 ₺	250,00 m²	144.000 ₺/m²
	0 (532) 336 12 12				
4	Bd Emlak	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan binanın 2. normal katında yer alan 100 m² alanlı ofis 22.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmaktadır.	20.000.000 ₺	100,00 m²	200.000 ₺/m²
	0 (212) 324 06 32				

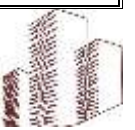
OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	Wen Emlak	Space Emlak	Kw Platin Emlak	Bd Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (532) 252 89 16	0 (212) 234 73 80	0 (532) 336 12 12	0 (212) 324 06 32
SATIŞ FİYATI (₺)	23.900.000 ₺	54.000.000 ₺	39.000.000 ₺	22.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	5%	5%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	22.000.000 ₺	50.000.000 ₺	36.000.000 ₺	20.000.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	150,00 m²	200,00 m²	250,00 m²	100,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/ m²)	146.660 ₺/m²	250.000 ₺/m²	144.000 ₺/m²	200.000 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMSIZ	BENZER	BAKIMSIZ	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	30%	0%	30%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	ESKİ	BENZER	ESKİ	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	40%	0%	40%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	25%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	70%	0%	70%	25%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/ m²)	249.330 ₺/m²	250.000 ₺/m²	244.800 ₺/m²	250.000 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/ m²)	248.533 ₺/m²			



Satılık Bina Emsalleri

SATILIK BİNA EMSALLERİ						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIK FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Optimum Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda bulunan 8 kattan oluşan ticari bina 950 m² kullanım alanı olarak 272.000.000,-₺ bedel talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.	272.000.000 ₺	257.000.000 ₺	950,00 m²	270.526,32 ₺/m²
	0 (532) 264 78 52					
2	Kw Platin Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda bulunan 8 kattan oluşan ticari bina 2.200 m² kullanım alanı olarak 1.200.000.000,-₺ bedel talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.	1.200.000.000 ₺	1.050.000.000 ₺	2.200,00 m²	477.272,73 ₺/m²
	0 (212) 324 93 24					
3	Kule Dibi Emlak	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda bulunan 6 kattan oluşan ticari bina 400 m² kullanım alanı olarak 165.000.000,-₺ bedel talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.	165.000.000 ₺	150.000.000 ₺	400,00 m²	375.000,00 ₺/m²
	0 (212) 293 79 56					
4	Metropoint Emlak	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda bulunan 4 kattan oluşan ticari bina 750 m² kullanım alanı olarak 260.000.000,-₺ bedel talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.	260.000.000 ₺	240.000.000 ₺	750,00 m²	320.000,00 ₺/m²
	0 (212) 663 73 43					
5	Coldwell Emlak	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda bulunan 6 kattan oluşan ticari bina 375 m² kullanım alanı olarak 150.000.000,-₺ bedel talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.	150.000.000 ₺	140.000.000 ₺	375,00 m²	373.333,33 ₺/m²
	0 (553) 837 15 29					

BİNA EMSAL ANALİZİ TABLOSU					
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	BİNA	BİNA	BİNA	BİNA	BİNA
İLANA VEREN KİŞİ	Optimum Gayrimenkul	Kw Platin Gayrimenkul	Kule Dibi Emlak	Metropoint Emlak	Coldwell Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (532) 264 78 52	0 (212) 324 93 24	0 (212) 293 79 56	0 (212) 663 73 43	0 (553) 837 15 29
İMAR DURUMU	TİCARET	TİCARET	TİCARET	TİCARET	TİCARET
SATIŞ FİYATI (₺)	272.000.000 ₺	1.200.000.000 ₺	165.000.000 ₺	260.000.000 ₺	150.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	6%	13%	9%	8%	7%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	257.000.000 ₺	1.050.000.000 ₺	150.000.000 ₺	240.000.000 ₺	140.000.000 ₺
BİNA ALANI (m²)	950,00 m²	2.200,00 m²	400,00 m²	750,00 m²	375,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	270.526,32 ₺/m²	477.272,73 ₺/m²	375.000,00 ₺/m²	320.000,00 ₺/m²	373.333,33 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DURUMU DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	KÜÇÜK	BENZER	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	10%	0%	-5%	10%	-5%
YAPI YAŞ DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAŞ DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
TİCARİ YOĞUNLUK	SEYREK	YOĞUN	BENZER	BENZER	BENZER
YOĞUNLUK DÜZELTMESİ	20%	-20%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	CADDE	CADDE	CADDE	CADDE	CADDE
KONUM DÜZELTMESİ	0%	-5%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	30%	-25%	-5%	10%	-5%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	351.684,21 ₺/m²	357.954,55 ₺/m²	356.250,00 ₺/m²	352.000,00 ₺/m²	354.666,67 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	354.511,08 ₺/m²				



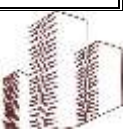
Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIK FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Remax Lavanta Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan binanın bodrum ve zemin katında konumlu, her katı 70 şer m² kullanım alanı olarak pazarlanan 60 şar m² olduğu düşünülen dükkan 45.900.000 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur. (Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiş olup toplamda 60 m² dir.)	45.900.000 ₺	43.000.000 ₺	72,00 m²	597.222,22 ₺/m²
	0 (212) 502 22 22					
2	Remax Emlak	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan binanın bodrum ve zemin katında konumlu, her katı 70 şer m² kullanım alanı olarak pazarlanan 50 şer m² olduğu düşünülen dükkan 34.000.000 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur. (Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiş olup toplamda 60 m² dir.)	34.000.000 ₺	32.000.000 ₺	60,00 m²	533.333,33 ₺/m²
	0 (212) 882 70 50					

SATILIK DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU		
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Remax Lavanta Gayrimenkul	Remax Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (212) 502 22 22	0 (212) 882 70 50
SATIŞ FİYATI (₺)	45.900.000 ₺	34.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	6%	6%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	43.000.000 ₺	32.000.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	72,00 m²	60,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	597.222,22 ₺/m²	533.333,33 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMSIZ
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	597.222,22 ₺/m²	533.333,33 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	565.277,78 ₺/m²	

Kiralık Bina Emsalleri

KİRALIK BİNA EMSALLERİ						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	KİRA FİYATI (₺)	PAZARLIK FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	REMAX PRO GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda bulunan 6 kattan oluşan ticari binası 400 m² kullanım alanı olarak aylık 750.000,-₺ bedel talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.	750.000 ₺	650.000 ₺	400,00 m²	1.625,00 ₺/m²
	0 (532) 433 42 39					
2	TERRA ROTA GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda bulunan 8 kattan oluşan ticari bina 800 m² kullanım alanı olarak aylık 900.000,-₺ bedel talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.	900.000 ₺	800.000 ₺	800,00 m²	1.000,00 ₺/m²
	0 (534) 419 58 61					
3	ACARKENT EMLAK	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda bulunan 6 kattan oluşan ticari bina 500 m² kullanım alanı olarak aylık 850.000,-₺ bedel talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.	850.000 ₺	700.000 ₺	500,00 m²	1.400,00 ₺/m²
	0 (532) 522 32 57					



BİNA EMSAL ANALİZİ TABLOSU			
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	BİNA	BİNA	BİNA
İLANA VEREN KİŞİ	Remax Pro Gayrimenkul	Terra Rota Gayrimenkul	Acar Kent Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (532) 433 42 39	0 (534) 419 58 61	0 (532) 522 32 57
DÜKKAN TİPİ	TİCARET	TİCARET	TİCARET
KİRALIK FİYATI (₺)	750.000 ₺	900.000 ₺	850.000 ₺
PAZARLIK ORANI	13%	11%	18%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	650.000 ₺	800.000 ₺	700.000 ₺
BİNA ALAN (m ²)	400,00 m ²	800,00 m ²	500,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.625,00 ₺/m ²	1.000,00 ₺/m ²	1.400,00 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	BENZER	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	-25%	0%	-15%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
TİCARİ YOĞUNLUK	BENZER	YOĞUN	BENZER
YOĞUNLUK DÜZELTMESİ	0%	20%	0%
KONUM DURUMU	CADDE	CADDE	CADDE
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-25%	20%	-15%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.218,75 ₺/m ²	1.200,00 ₺/m ²	1.190,00 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.202,92 ₺/m ²		

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede benzer ticari ünitelerin metrekare birim satış değerlerinin, taşınmazın konumu, cephesi, büyüklüğü gibi öz niteliklerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda düzeltme yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %5 ile %20 aralığında kabul edilmiştir. Taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekare birim fiyatları Raporun 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde kiraya çıkartılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul/gayrimenkuller için birim kira değeri belirlenmiştir.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

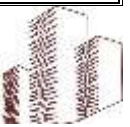
Değerlemeye konusu taşınmaza ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkullerden 338 ada, 8 parsel olan taşınmaz "7 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri" nitelikli olup, mevcut imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazın kat irtifakı kurulması durumunda imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.



4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

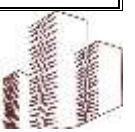


Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır. Aselsan Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfı'nın bir kuruluşudur. Bu doğrultuda satın alınması planlanan taşınmazın şirketin stratejik ve askeri yapısı dikkate alınarak gizlilik içerisinde arsa özelinde piyasa değerinin araştırılması talep edilmiştir. Bu kapsamda taşınmazın tapu bilgileri ve takyidat bilgileri tarafımızla paylaşılmamış/bilgi verilmemiş olup değerlemenin bu doğrultuda hazırlanması talep edilmiştir.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Beyoğlu Belediyesi Dijital İmar Arşivinde taşınmaza ait, mevcut bodrum, zemin, 3 normal katlı binada tadilat ve üzerine 1 kat ilave inşaatın tamamlandığına dair 03.04.1970 tarihli 1541 sayılı yapı muayene ve kullanma izni raporu belgesi incelenmiştir. Dosya içerisinde yapı ruhsatı ve tadilat ruhsatına rastlanılmamış olup iskan belgesi üzerinde 29.05.1967 tarihli 813 no.lu ruhsatın işli olduğu görülmüştür.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

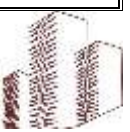
Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

"a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veyasatmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. "

"b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

"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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." olarak geçmektedir.

Taşınmazın tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde "Bina" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

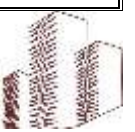


Bölüm 6

SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Taşınmazın nihai değeri, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”nda ulaşılan değer baz alınmıştır.

Taşınmazın satış kabiliyeti “SATILABİLİR” durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Maliyet Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık ticari nitelikli taşınmaz incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmaz için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

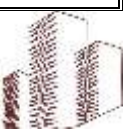
MALİYE ANALİZİ HESAP DETAYI					
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM DEĞER	AMORTİSMAN	AMORTİSMANLI BİRİM FİYAT	DEĞER
ARSA	189,84 m ²	2.250.000 ₺/m ²	-	-	427.140.000,00 ₺
YAPI (BODRUM KATLAR)	380 m ²	34.400 ₺/m ²	5,00%	32.680 ₺/m ²	12.420.000,00 ₺
YAPI (DİĞER KATLAR)	1.322 m ²	39.500 ₺/m ²	5,00%	37.525 ₺/m ²	49.610.000,00 ₺
ŞEREFİYE	-	-	-	-	50.830.000,00 ₺
TOPLAM DEĞER	540.000.000 ₺				

Maliyet Yönteminde Kullanılan Veriler

Arsa Alanı: 189,84 m ²	• Değerlemeye konu taşınmaz 2.-1. Bodrum katları teknik alan olarak inşa edildiği için 2025 yılı yapı yaklaşık birim maliyet tablosuna göre V. SINIF (A) GRUBU yapıların birim maliyetine göre hesaplanmıştır.
Birim Arsa Fiyatı: 2.250.000 ₺/m ²	• Değerlemeye konu taşınmazın diğer katları otel konsept olarak inşa edildiği için 2025 yılı yapı yaklaşık birim maliyet tablosuna göre V. SINIF (C) GRUBU yapıların birim maliyetine göre hesaplanmıştır.
Bodrum Katlar İçin Amortismansız Birim Maliyet:	
34.400 ₺/m ²	
Diğer Katlar İçin Amortismansız Birim Maliyet:	
39.500 ₺/m ²	

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.



YASAL/MEVCUT DURUM KİRA DEĞERİ			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	KAT KİRA DEĞERİ
2.Bodrum Kat	190 m ²	750 ₺/m ²	142.500,00 ₺
1.Bodrum Kat	190 m ²	750 ₺/m ²	142.500,00 ₺
Zemin Kat	188 m ²	3.000 ₺/m ²	564.000,00 ₺
1. Normal Kat	189 m ²	1.500 ₺/m ²	283.500,00 ₺
2. Normal Kat	189 m ²	1.500 ₺/m ²	283.500,00 ₺
3. Normal Kat	189 m ²	1.000 ₺/m ²	189.000,00 ₺
4. Normal Kat	189 m ²	1.000 ₺/m ²	189.000,00 ₺
5. Normal Kat	189 m ²	750 ₺/m ²	141.750,00 ₺
6. Normal Kat	189 m ²	750 ₺/m ²	141.750,00 ₺
Teras Katı	0 m ²	600 ₺/m ²	0,00 ₺
KİRA TOPLAMI	2.077.500,00 ₺		

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRASİ	2.077.500 ₺/Ay
TAŞINMAZIN TOPLAM YILLIK KİRASİ	24.930.000 ₺/Ay
KİRA ÇARPANI	24,3923
GELİR YÖNTEMİNE ESAS TOPLAM DEĞERİ	608.100.000 ₺

Gelir İndirgeme Yöntemi

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU (TL)												
YILLAR	-	1. YIL	2. YIL	3. YIL	4. YIL	5. YIL	6. YIL	7. YIL	8. YIL	9. YIL	10. YIL	TOPLAM (TL)
GELİRLER												
Otel Oda Sayısı	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	
Günlük Oda Geliri	4.100,00 ₺	4.100,00 ₺	4.510,00 ₺	5.412,00 ₺	6.494,40 ₺	7.793,28 ₺	9.351,94 ₺	11.222,32 ₺	13.466,79 ₺	16.160,15 ₺	19.392,17 ₺	
Otelin Faal Olduğu Gün Sayısı	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı****	80%	70%	70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	80%	
Otel Brüt Oda Geliri*		36.664.250,00 ₺	40.330.675,00 ₺	48.396.810,00 ₺	58.076.172,00 ₺	69.691.406,40 ₺	89.603.236,80 ₺	107.523.884,16 ₺	129.028.660,99 ₺	154.834.393,19 ₺	198.188.023,28 ₺	932.337.511,83 ₺
Diğer Gelirler**	10,00%	3.666.425,00 ₺	4.033.067,50 ₺	4.839.681,00 ₺	5.807.617,20 ₺	6.969.140,64 ₺	8.960.323,68 ₺	10.752.388,42 ₺	12.902.866,10 ₺	15.483.439,32 ₺	19.818.802,33 ₺	93.233.751,18 ₺
Dükkan Gelirleri		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dönem sonunda oluşacak artık değer											982.513.745,13 ₺	982.513.745,13 ₺
TOPLAM GELİRLER		40.330.675,00 ₺	44.363.742,50 ₺	53.236.491,00 ₺	63.883.789,20 ₺	76.660.547,04 ₺	98.563.560,48 ₺	118.276.272,58 ₺	141.931.527,09 ₺	170.317.832,51 ₺	1.200.520.570,75 ₺	2.008.085.008,14 ₺
GİDERLER												
İşletme Giderleri Oranı	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
İşletme Giderleri Tutarı		20.165.337,50 ₺	22.181.871,25 ₺	26.618.245,50 ₺	31.941.894,60 ₺	38.330.273,52 ₺	49.281.780,24 ₺	59.138.136,29 ₺	70.965.763,55 ₺	85.158.916,25 ₺	109.003.412,81 ₺	
Otel Yenileme Gideri		4.033.067,50 ₺	4.436.374,25 ₺	5.323.649,10 ₺	6.388.378,92 ₺	7.666.054,70 ₺	8.202.678,53 ₺	8.776.866,03 ₺	9.391.246,65 ₺	10.048.633,92 ₺	10.752.038,29 ₺	
TOPLAM GİDERLER		24.198.405,00 ₺	26.618.245,50 ₺	31.941.894,60 ₺	38.330.273,52 ₺	45.996.328,22 ₺	57.484.458,77 ₺	67.915.002,32 ₺	80.357.010,20 ₺	95.207.550,17 ₺	119.755.451,10 ₺	587.804.619,41 ₺
NET NAKİT AKIŞI												
		16.132.270,00 ₺	17.745.497,00 ₺	21.294.596,40 ₺	25.553.515,68 ₺	30.664.218,82 ₺	41.079.101,71 ₺	50.361.270,26 ₺	61.574.516,89 ₺	75.110.282,34 ₺	1.080.765.119,65 ₺	1.420.280.388,74 ₺
İNDİRGEME KAT SAYISI***	10,0%	0,9091	0,82645	0,7513	0,6830	0,6209	0,5645	0,5132	0,4665	0,4241	0,3855	
NET BUGÜNKÜ DEĞER		14.665.700,00 ₺	14.665.700,00 ₺	15.998.945,45 ₺	17.453.395,04 ₺	19.040.067,32 ₺	23.188.081,98 ₺	25.843.294,68 ₺	28.724.966,56 ₺	31.854.091,85 ₺	416.681.739,33 ₺	608.115.982,22 ₺
NET BUGÜNKÜ DEĞER - TL		608.100.000,00 ₺										

Gelir Yönteminde Kullanılan Veriler

Otel Oda Sayısı: 35 Oda Günlük Oda Geliri: 4.100 ₺/Gün İlk 5 Yıl Yıllık Doluluk Oranı: %70 İkinci 5 Yıl Yıllık Doluluk Oranı: %75 İlk 5 Yıl Diğer Gelirler Oranı: %7 İkinci 5 Yıl Diğer Gelirler Oranı: %10 Genel İşletme Gideri Oranı: %50 Kapitalizasyon Oranı: %10	Artık Değer (Dönem Sonu Değer) = Son Yıl Giderlerden Arındırılmış Net Kar X 10 Yıllık Kapitalizasyon
---	---

10 yıllık bir nakit akışı oluşturulmuş ve son yıl elde edilen değer kapitalizasyon oranı %10 olarak kabul edilmiştir.



6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

PROJE DEĞERİ			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
PROJENİN KDV HARIÇ DURUM DEĞERİ	608.100.000,00 ₺	15.251.418,93 \$	13.019.629,00 €
PROJENİN KDV DAHİL DURUM DEĞERİ	729.720.000,00 ₺	18.301.702,71 \$	15.623.554,80 €
Merkez bankasının 27.06.2025 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki efektif satış verileri esas alınmıştır.		38,4963 ₺	39,8717 ₺

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 30.06.2025 tarihinde 74 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Mustafa ÇELİK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 903699)	Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	--	---

