



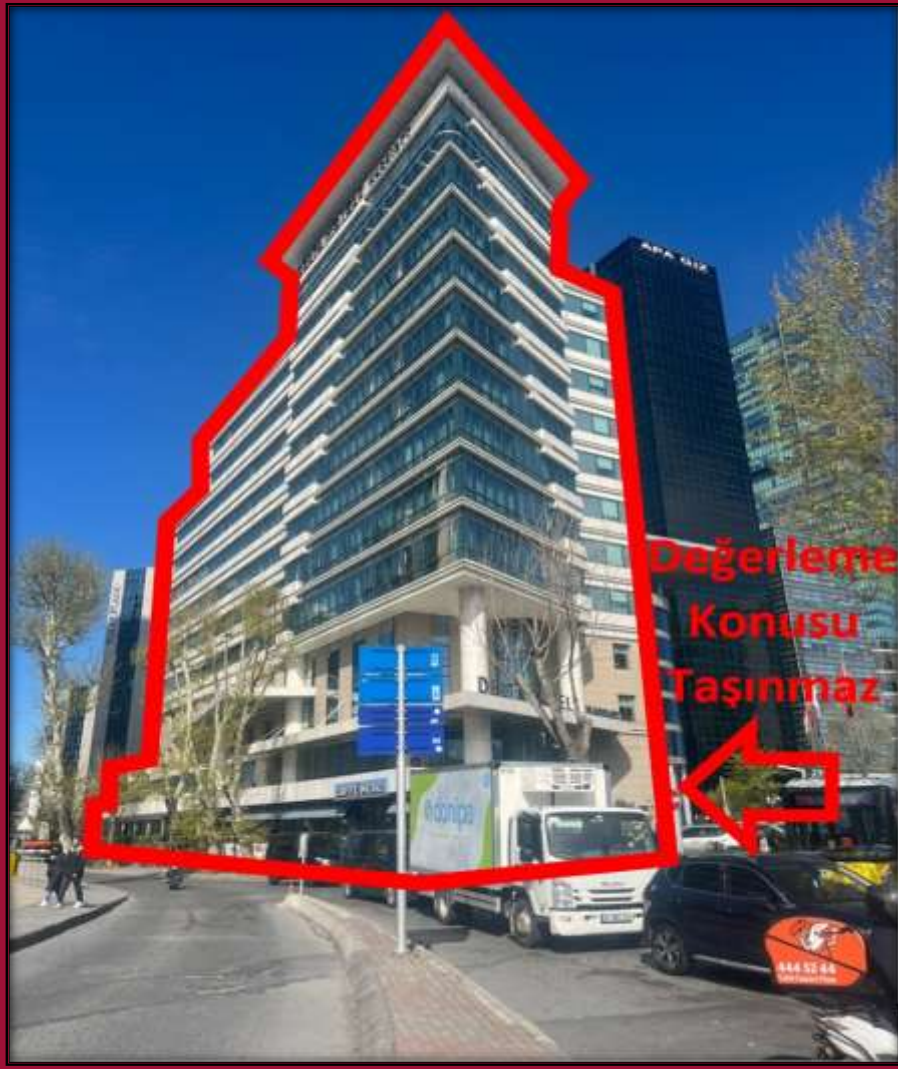
FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

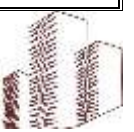


2025 . HALKGYO . 12

HAZİRAN, 2025

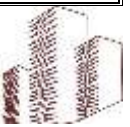


Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.06.2025
Rapor Numarası	2025.HALSGYO.12
Raporun Konusu	İstanbul, Şişli, 1957 Ada, 6 Parselde Konumlu Olan 18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul, Şişli, 1957 Ada, 6 Parselde Konumlu Olan 18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası Değer Tespiti
- İş bu rapor, Seksenyeddi (87) 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.	

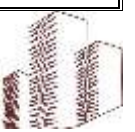


İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	7
1.1 Rapor Tarihi.....	7
1.2 Rapor Numarası.....	7
1.3 Raporun Türü / Başlık.....	7
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı.....	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	7
1.6 Değerleme Tarihi	7
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası.....	7
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	7
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	9
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar.....	9
2.4. İşin Kapsamı	9
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	11
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	11
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	15
3.1.3. Tanımı:	15
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	16
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	17
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	17
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.).....	17
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	18
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	18
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	18
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:	18
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata 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.....	18
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,	18
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	19
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama	19
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	21
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	21
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	21

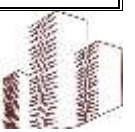


4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	24
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	25
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	25
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	25
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	26
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	26
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	26
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	26
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	26
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	26
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	27
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	27
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri	27
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	32
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	32
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	32
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	33
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	33
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	35
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	35
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu ile İlgili Genel Görüş	35
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş	35
6. SONUÇ	37
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi	37
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması	37
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	39
7. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Rapor No ve Tarihi	2025.HALKGYO.12 / 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	Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:1 Şişli / İstanbul
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 Ada, 6 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Otel
İmar Durumu	1957 ada 6 parsel Şişli – Merkez ve Çevresi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “Ticaret Alanı” lejantı içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; Kaks (Emsal): 2.5, Hmax: 10 Kat olarak belirlenmiştir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazın Toplam Yasal Alanı	24.263 m²
Taşınmazın KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 4.085.570.000,00 ₺ (Dörtmilyar Seksenbeşmilyon Beşyüzyetmişbin Türk Lirası)
Taşınmazın KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 4.902.684.000,00 ₺ (Dörtmilyar Dokuzyüzikimilyon Altyüzseksendörtbin Türk Lirası)
Taşınmazın Mevcut Durumuyla Vergi Öncesi Toplam Aylık Kira Değeri	TOPLAM: 8.598.000 ₺ (Sekizmilyon Beşyüzdoksansekizbin Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayanlar	Murat DİKİCİ - SPK Lisans No: 408701
Denetmen	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEGİÇ- SPK Lisans No: 400479

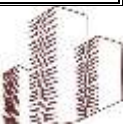


Bölüm 1

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.12

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Murat DİKİCİ (SPK Lisans No: 408701)

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 20.06.2025 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

31.01.2025 / 2025. HALKGYO.12

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada 6 parselde olan "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı taşınmazın mevcut piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

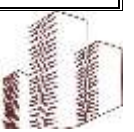
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

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 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için daha öncesinde tarafımızca herhangi bir 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: 27 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

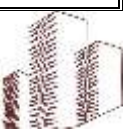
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

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. Değerleme çalışmasına herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

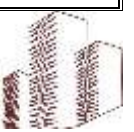
İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 Ada 6 Parselde Olan "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Cari Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.



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, Türkiye'nin en kalabalık ilidir. Nüfusu 2024 yılı itibarıyla 15.701.602 kişidir. Bu nüfus; 39 ilçe ve bu ilçelere bağlı 960 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 2.875'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci; dünyada ise on yedinci sıradadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin kuzeybatı konumunda bulunur ve Karadeniz'e Marmara'ya kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. Yüzölçümü olarak 5.343,22 km² alan sahip olup Türkiye'nin en büyük altmış dördüncü ilidir. Doğuda Kocaeli, Batıda Tekirdağ ve Kırklareli illeri ile çevrilidir.

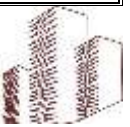


Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda ortaya çıkarılan arkeolojik bulgularla, insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon (Kadıköy); Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.



İstanbul'un kurulu olduğu Çatalca ve Kocaeli yarımadaı aşınmış birer platodur. Bu platoların ortasından kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda İstanbul Boğazı geçer. İstanbul Boğazı'nın oluşumu ile ilgili bilimsel olarak kesin kabul görmüş bir açıklama yoksa da açıklamalar içinde en yaygın olanı; jeolojik açıdan İstanbul Boğazı'nın deniz suları ile dolmuş bir fay çöküntüsü olduğudur. Buna göre, MÖ 20.000 ilâ 18.000 yılları arasında, Buzul Çağı sonlanmış ve dünyanın büyük bölümünü kaplayan buz kütlelerinin erimeye başlamıştır. Binyıllarca süren bir erime sürecinin sonucunda, MÖ 8.000 ilâ 7.000'lerde Akdeniz'in suları ilk hâlden yaklaşık 150 metre daha yukarı çıkmıştır. Deniz seviyesindeki bu büyük ölçekli artış nedeniyle Akdeniz'in suları Marmara'yı basmış; Marmara Denizi'nin suları da devam eden yükselmeler sonucunda Karadeniz ile birleşmiştir. Boğaz'ın derinliğinin kuzeyden güneye azalma göstermesi, geçmişte kuzeydeki bu yükseltilerin Marmara'nın sularına karşı bir set görevi gördüğü ve bunların deniz seviyesindeki yükselmeyle aşıldığı savını güçlendirmektedir.

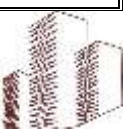
İstanbul genelinde kayda değer yükseltilere de rastlanmaz. Şehirdeki en yüksek üç nokta sırasıyla 537 metrelik Aydos Tepesi, 438 metrelik Kayış Dağı, 442 metrelik Alemdağ'dır. Şehrin topraklarının %74'ünü platolar, %9,5'ini ovalar, %16,1'ini ise alçak dağ ve tepeler kaplamaktadır. Şehrin en önemli gölleri olan Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleri birer lagündür. İstanbul Boğazı'ndaki Haliç, Tarabya ve İstinye koyları ise şehirde ria tipi kıynın en iyi örnekleridir. İstanbul kıyıları son biçimini 10.000 yıl önce gerçekleşen su yükselimleri ile almıştır. Şehirde, Marmara Denizi ve Boğaz'da irili ufaklı 11 adanın yanı sıra, Karadeniz'de ufak kayalıklar ve Haliç'te Bahariye Adaları yer alır.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, ipek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâtındaki payı ise %52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.



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. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

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.

Günümüzde İstanbul topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüpsultan, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

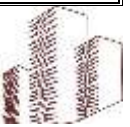
İstanbul'da hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacısazlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

İstanbul genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur.[143] Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

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 her bütçeye uygun otel bulmak mümkündür. 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur.



2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur.

İstanbul'da 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6.179.556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2.932.429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2.444.956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüpsultan; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

Şişli İlçesi

Şişli, Türkiye Cumhuriyeti'nin Marmara Bölgesi'nde, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur.

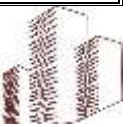
Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 2022 yılı raporuna göre Türkiye'nin en gelişmiş 1. ilçesidir. Şişli İlçesi eğitim kurumları açısından oldukça zengindir.



Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Şişli ilçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. Osmanbey, 1970'lerden beri binlerce irili ufaklı firmanın oluşturduğu bir tekstil ve hazır giyim merkezidir. Büyük bir kısmı kendi markasıyla üretim yapan 4 bini aşkın firmayı barındıran Osmanbey'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir.

Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

Halil Rıfat Paşa Mahallesinde bulunan Perpa Ticaret Merkezi, (Perşembe Pazarı) Karaköy'deki Perşembe Pazarı esnafını tek çatı altına toplayarak sektörel enerjiyi ve ekonomik potansiyeli tek merkezde birleştirmek amacıyla 1986'da kurulmuş çok ortaklı bir kooperatiftir. 1988 yılında inşaatı bitirilen Perpa geçen süre zarfında farklı sektörlerden birçok firmanın bir araya gelmesiyle bir ticaret merkezi haline gelmiştir. 69 bin metrekare ile dünyanın en büyük monoblok gövdelerinden birine sahiptir.



Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından demografi, istihdam ve sosyal güvenlik, eğitim, sağlık, finans, rekabetçilik, yenilikçilik ve yaşam kalitesi boyutlarında toplam 56 değişken kullanılarak hazırlanan SEGE-2022 Araştırması'nda Birinci kademe gelişmiş ilçeler arasında birinci sırayı almıştır.

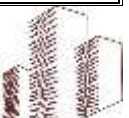
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Değerleme konusu ana taşınmaz İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 Ada, 6 Parselde olan "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz konum olarak, İstanbul'un merkezlerinden olan Levent Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz Büyükdere Caddesine cepheli olup, önünde araç ve yaya trafiği oldukça fazladır. Taşınmaz bulunduğu bölge ticaret + konut nitelikte olup yakın çevredeki binalar İş merkezi, Ofis, AVM, Otel ve Bankaların bölge müdürlükleri mevcuttur. Bölgeye ulaşım kolay olup, önünden toplu taşıma araçlar geçmektedir.

3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu ana taşınmaz, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel olan 2.721,02 m2 alanlı "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı arazi üzerinde yer alan 7 bodrum kat + zemin kat + asma kat + 10 normal kat + çatı kat olmak üzere toplam 19 kattan oluşan bina yer almaktadır. Binada; 7. bodrum katında otopark + mekanik alanlar, 6. ve 5. bodrum katlarda otopark alanı, 4. bodrum katta otopark + mekanik alanlar, 3. bodrum otopark + depo alanları, 2.

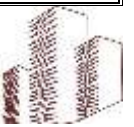


bodrum katta 5 adet ofis + personel yemek odası + spor salonu + sauna + spa + hamam + buhar odası + jeneratör alanları ve asma kat, 1. bodrum katta 6 adet toplantı salon alanı, zemin katta lobi + restoran + kafe + mini market + kiralama acentesi + 6 adet oda alanları ve asma kat , diğer normal katlarda muhtelif sayıda otel odası olmak üzere 102 adet superior oda, 90 adet superior king oda, 32 adet deluxe oda, 8 adet köşe deluxe oda olmak üzere toplam 232 adet oda bulunmaktadır.

Kat/Alan Tablosu	Alan
7.Bodrum Kat	2.051 m ²
6. Borum Kat	2.051 m ²
5. Bodrum Kat	2.051 m ²
4.Bodrum Kat	2.120 m ²
3. Bodrum Kat	2.120 m ²
2. Bodrum Kat	2.120 m ²
1. Bodrum Kat	1.483 m ²
Zemin Kat	1.364 m ²
1. Normal Kat	841 m ²
2. Normal Kat	841 m ²
3. Normal Kat	915 m ²
4. Normal Kat	915 m ²
5. Normal Kat	915 m ²
6. Normal Kat	915 m ²
7. Normal Kat	915 m ²
8. Normal Kat	915 m ²
9. Normal Kat	769 m ²
10. Normal Kat	734 m ²
Çatı Kat	228 m ²

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli
Mahallesi	:	Mecidiyeköy
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	303
Ada No.	:	1957
Parsel No.	:	6
Yüzölçümü	:	2.721,03 m ²
Ana Taşınmaz Vasfı	:	18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası
Malik	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Tarihi	:	03.11.2010
Cilt	:	73
Sayfa	:	7130
Yevmiye No	:	13343
Taşınmaz ID	:	24676893



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

Değerleme konusu ana taşınmaz ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir. Taşınmaza ait imar dosyası Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde dijital ortamda incelenmiştir. Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 12.12.2012 onay tarihli 2012/10844888-6607 sayılı mimari projesi ve 04.10.2013 onay tarihli 2013/9753-R-16770015 sayılı mimari tadilat projesi incelenmiş olup, taşınmazın alan ve mimari olarak projesi ile uyumlu olmadığı tespit edilmiştir.

Ekspertiz günü itibariyle yerinde kısmen yapılan ölçümlerde taşınmazın projesi hilafına mevcutta 7.6.5.4.3. bodrum katlarında 365 m² alan ilavesi, 2. Bodrum katta 365 m² alan ilavesi 1. bodrum katta 184 m² alan ilavesi, zemin katta 300 m² alan ilavesi ve çatı arası katında 228 m² alan ilavesi olduğu tespit edilmiştir. Yapılan bu değişiklikler ekte gösterilmiştir.

Müşteri tarafından iletilen ve doğruluğu T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yapılan; 3194. Sayılı İmar Kanunun Geçici 16. Maddesi'ne istinaden alınmış 22.12.2018 tarihli ve PM9735F2 sayılı yapı kayıt belgesi incelenmiştir. Belge projesine göre büyüme yapılan 2.902,00 m² alanı kapsamaktadır.

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
1957	6	YENİ YAPI RUHSATI	30.01.2013	1/10	TİCARET	7	11	18	21.361,09 m ²
		İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	21.01.2014	13/1-10	TİCARET	7	11	18	21.361,09 m ²
		TADILAT RUHSATI	26.11.2013	13/1-10	TİCARET + TURİZM	7	11	18	21.361,09 m ²

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
1957	6	YAPI KULLANMA İZİN	11.06.2015	7947	TİCARET	7	11	18	21.361,09 m ²

MİMARİ PROJE TABLOSU						
ADA	PARSEL	BELGE TARİHİ	KULLANIM AMACI		KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
1957	6	12.12.2012	TİCARET		21.361,09 m ²	İNŞA EDİLMEMİŞ
		04.10.2013	TİCARET		21.475,13 m ²	İNŞA EDİLMİŞ

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

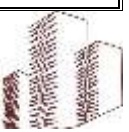
E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmaza ait 16.05.2022 başlangıç tarihli ve 16.05.2023 bitiş tarihli ve Y273459B5B3FC sayılı C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

10.04.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan TAKBİS belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerlendirme konusu ana taşınmazın niteliği "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" şeklinde olup, tapu kayıtları ile mevcut kullanımı uyumludur.

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

TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde 1957 ada 6 parselde bulunan ana taşınmazın son üç yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişikliği olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazın maliki olan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 03.11.2010 tarihli ve 13343 sayılı yevmiyeli işlem (Edinme Sebebi: Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması) ile mülkiyet hakkı kazanmışlardır.



3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 10.04.2025 tarihinde alınan TAKBİS belgesi bilgilerine göre Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesinde:

-Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde:

-1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ) (19.09.2014 tarih, 16148 yevmiye)

-155400000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (31.12.2021 tarih, 34925 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu ana taşınmaz ada/parsel bazında konumunun uygunluğu İstanbul Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden imar durum bilgilerine göre; değerleme konusu ana taşınmazın bulunduğu parsel olan 1957 ada 6 parsel 24.06.2006 tasdik tarihli Şişli - Merkez ve Çevresi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; Emsal: 2.50, çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla max. TAKS: 0.35 min. TAKS: 0.25, zemin katlar için max. TAKS: 0.50 min. TAKS: 0.35 ve Hmax: 15 kat olarak belirlenmiştir.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

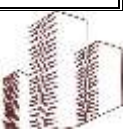
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerleme konusu taşınmazın kadastral durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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.

Taşınmazın 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;

"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 fıkarda 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,

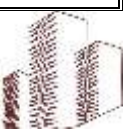
Değerleme konusu taşınmaz kamu adına kayıt olması sebebi ile Yapı Denetimine tabi tutulmamış olup 11.06.2015 tarihli 7947 sayılı yapı kullanma izin belgesinde belirtilen yapı denetim kuruluşu Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sk. No:1 İç Kapı No: 2 Ümraniye/ İSTANBUL adresli Halk Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş. tarafından yaptırıldığı beyan edilmiştir.

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 ana taşınmaz “18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli olup, değerlendirme bu vasfa yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

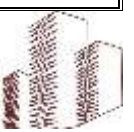
Değerleme konusu parsel üzerinde ana taşınmaza ilişkin olarak 31.12.2021 tarihli 349925 yevmiye numaralı 155.400.000 TL bedel karşılığında CABA İnşaat Enerji Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (VKN: 1960744525) ile yapılan kira sözleşmesi bulunmaktadır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

Değerlemeye konu ana taşınmaz, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 Ada, 6 parselden olan “18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın etrafında AVM’ler, mağazalar, dükkanlar, ofisler, eğitim tesisleri ile ticari binalar bulunmaktadır.

Bölge İstanbul’un merkezi olarak kabul edilen Levent bölgesine oldukça yakındır. Taşınmazın cepheli olduğu Büyükdere Caddesinde yaya ve araç sirkülasyonu oldukça yüksektir. Levent bölgesinin her tarafı ayrı bir ticari potansiyele sahip olup, konu taşınmazın bulunduğu bölge ticaretin yoğun olduğu yerdir. Taşınmaz Mecidiyeköy Meydanı, Beşiktaş, Ortaköy, 15 Temmuz Şehitleri ve FSM (Fatih Sultan Mehmet) köprülerine oldukça yakındır.

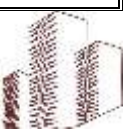
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

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 yapımcılarının 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.

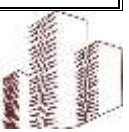
Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde 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 sonrasında 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 seyreden 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.

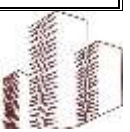
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Konut yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrike ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var ☒	Yok ☐
Yapım yılı	2013	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.	Var	Çatı Tipi	Teras Çatı	
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	: Ticaret Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %100
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	: 18 Kat
Yapı Sınıfı	: V/B
Deprem Bölgesi	: 2. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskân Belgesi	: 11.06.2015 tarihli ve 7947 sayılı iskân belgesi bulunmaktadır.
Yaşı	: 10
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Var (Şebeke)
Su	: Var (Şebeke)
Kanalizasyon	: Var (Şebeke)
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın ticaretin en yoğun olduğu yerde konumlanması
- Taşınmazın iskân alınmış olması
- Taşınmazın tercih edilen bölgede yer alması
- Taşınmazın ana arter üzerinde olması ve ulaşımın kolay olması

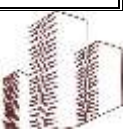
Olumsuz Etkenler:

- Proje dışı değişikliklerin olması
- Ekonomik dalgalanmalar
- Trafik yoğunluğu

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 değerlendirilmesi 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.

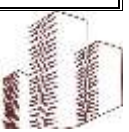
Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir 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 çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

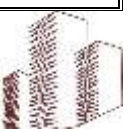
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Konu çalışmaya ait bina emsalleri aşağıdadır.

SATILIK BİNA EMSALLERİ					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Ulusal Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Plaza, Beşiktaş Balmumcu konumlu, Barbaros Bulvarına 100 m mesafede, ticari alan içinde olup içerisinde yabancı kurumsal kiracısı olduğu, yüksek teknolojinin tüm imkânlarının kullanıldığı, 5-10 yaş aralığında ve 5.400 m ² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen bina 1.200.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu beyan edilen bina kısmen fazla istendiği için pazarlık sonrası 900.000.000,-₺ bedelle satın alınabileceği bilgisi alınmıştır.	1.200.000.000 ₺	5.400 m ²	222.222,22-₺/m ²
	0532 213 64 57				
2	Olivia Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Plaza, Zincirlikuyu Kore Şehitleri caddesine cepheli ancak ticari açıdan daha kötü yerde konumlu olup içerisinde kurumsal kiracısı olduğu, 30 yaş üzeri ve 1.800 m ² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen bina 195.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu beyan edilen bina pazarlık sonrası 185.250.000,-₺ bedelle satın alınabileceği bilgisi alınmıştır.	195.000.000 ₺	1.800 m ²	108.333,33-₺/m ²
	0532 622 54 03				
3	Alist Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede yer alan Büyükdere Caddesine cephe olan iş merkezi 16-20 yaş aralığında ve 415 m ² arsa üzerine toplam 7 katlı 3.383 m ² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen bina 410.000.000,-₺ bedelle satılık olup kısmen fazla istendiği ve pazarlıkla 370.000.000,-₺ bedelle alınabileceği bilgisi alınmıştır.	410.000.000 ₺	3.383 m ²	121.194,-₺/m ²
	0533 223 40 16				



BİNA EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	PLAZA	PLAZA	KONUT
İLANA VEREN KİŞİ	Ulusal Emlak	Olvia Gayrimenkul	Alist Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0532 213 64 57	0533 635 36 00	0533 635 36 00
SATIŞ FİYATI (₺)	1.200.000.000,00 ₺	195.000.000,00 ₺	410.000.000,00 ₺
PAZARLIK ORANI	25%	5%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	9.000.000,00 ₺	179.400.000,00 ₺	369.000.000,00 ₺
BRÜT ALAN (m²)	5.400,00 m²	3.383 m²	3.383 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	166.666,67 ₺/m²	99.666,67 ₺/m²	109.074,79 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTME	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	DAHA BÜYÜK	BENZER	DAHA BÜYÜK
ALAN DÜZELTME	25%	0%	15%
YAPI YAŞI DURUMU	DAHA YENİ	DAHA ESKİ	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTME	-10%	30%	0%
KONUM DURUMU	DAHA İYİ	DAHA KÖTÜ	DAHA KÖTÜ
KONUM DÜZELTME	-10%	20%	15%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	5%	50%	30%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	175.000,000 ₺/m²	154.375,00 ₺/m²	141.797,22 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	157.057,41 ₺/m²		

BİNA ÇIKARMA YÖNTEMİ

KONU TAŞINMAZ	BİNA	ARSA	EMSAL	ORTALAMA
	24897 m²	2721,02 m²	9,15	
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	
DURUM	SATILIK	SATILIK	SATILIK	
NİTELİK	BİNA	BİNA	BİNA	
TALEP EDİLEN FİYAT	1.200.000.000,00 TL	195.000.000,00 TL	410.000.000,00 TL	
TALEP EDİLEN FİYAT TL	1.200.000.000,00 TL	195.000.000,00 TL	410.000.000,00 TL	
PAZARLIK PAYI	30%	10%	10%	
GERÇEKÇİ FİYAT	840.000.000,00 ₺	175.500.000,00 ₺	369.000.000,00 ₺	
ARSA ALANI	1209,89 m²	650 m²	415 m²	
BİNA ALANI	5400 m²	1800 m²	3383 m²	
BİNA BİRİM FİYATI	35.600,00 TL	34.400,00 TL	34.400,00 TL	
BİNA DEĞERİ	192.240.000,00 ₺	61.920.000,00 ₺	116.375.200,00 ₺	
ŞEREFİYE (Müteahhit Karı) ORANI	15%	15%	15%	
ŞEREFİYE (Müteahhit Karı)	126.000.000,00 ₺	26.325.000,00 ₺	55.350.000,00 ₺	
ARSAYA DÜŞEN	521.760.000,00 ₺	87.255.000,00 ₺	197.274.800,00 ₺	
ŞEREFİYESİZ ARSA BİRİM FİYATI	431.246TL/m²	134.238TL/m²	475.361TL/m²	
KAKS	4,46	2,77	8,15	
ARSA BİRİM FİYATI	884.082TL/m²	443.540TL/m²	533.562TL/m²	620.395 TL/m²
KONUM/ŞEREFİYE İNDİRGEMESİ	0,70	1,20	1,10	
ARSA BİRİM FİYATI	618.857TL/m²	532.248TL/m²	586.918TL/m²	579.341 TL/m²
BİNA BİRİM FİYATI	108.889TL/m²	117.000TL/m²	119.982TL/m²	115.290 TL/m²



SATILIK ARSA EMSALLERİ					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Ulusal Emlak	Değerlemeye konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan Levent Maslak arasında bulunan 3.300 m² alanlı olduğu ve üzerinde 5.000 m² kullanım alanlı eski fabrika binası olduğu ve metroya 100 m mesafede olan arsa 870.000.000,-₺ bedelle satılık olup pazarlıkla 750.000.000,-₺ bedelle alınabileceği bilgisi alınmıştır.	870.000.000 ₺	3.300 m²	263.636,36-₺/m²
	0532 213 64 57				
2	Erkan Group	Değerlemeye konusu taşınmazla yakın bölgede bulunan konum olarak daha kötü konumda olan Büyükdere Caddesi ve Barbaros Bulvarı kesişimine yakın konumda ticaret + konum imarlı alanda bulunan 450 m² alanlı olduğu beyan edilen arsa 210.000.000, - ₺ bedelle satılık olup pazarlıkla 180.000.000, -₺ bedelle alınabileceği bilgisi alınmıştır.	210.000.000 ₺	450 m²	466.666,67-₺/m²
	0533 417 63 03				
3	Kale Gayrimenkul	Değerlemeye konusu taşınmazla yakın bölgede bulunan konum olarak daha kötü konumda olan Büyükdere Caddesi ve Barbaros Bulvarı kesişimine yakın konumda bulunan Kore Şehitleri Caddesinde ticaret + konum imarlı alanda bulunan 520 m² alanlı olduğu beyan edilen arsa 200.000.000,-₺ bedelle satılık olup pazarlıkla 170.000.000,-₺ bedelle alınabileceği bilgisi alınmıştır.	200.000.000 ₺	520 m²	384.615,38-₺/m²
	0532 484 22 37				
4	Dialog Baki Gayrimenkul	Değerlemeye konusu taşınmazla yakın bölgede bulunan konum olarak daha kötü konumda olan Büyükdere Caddesi ve Barbaros Bulvarı kesişimine yakın konumda ticaret + konum imarlı alanda bulunan 517 m² alanlı olduğu beyan edilen arsa 200.000.000,-₺ bedelle satılık olup pazarlıkla 175.000.000,-₺ bedelle alınabileceği bilgisi alınmıştır.	200.000.000 ₺	517 m²	386.847,20-₺/m²
	0543 929 94 06				

ARSA EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	Ulusal Emlak	Erkan Group	Kale Gayrimenkul	Dialog Baki Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0532 213 64 57	0533 417 63 03	0532 484 22 37	0543 929 94 06
SATIŞ FİYATI (₺)	870.000.000 ₺	210.000.000 ₺	200.000.000 ₺	200.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	15%	15%	15%	12%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	739.500.000,00 ₺	178.500.000,00 ₺	170.000.000,00 ₺	176.000.000,00 ₺
ALAN (m²)	3.300 m²	450 m²	520 m²	517 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	224.090,91 ₺/m²	396.666,67 ₺/m²	326.923,08 ₺/m²	340.425,53 ₺/m²
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	DAHA KÜÇÜK	DAHA KÜÇÜK	DAHA KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	0.00%	-20.00%	-20.00%	-20.00%
İMAR DURUMU	DAHA KÖTÜ	DAHA KÖTÜ	DAHA KÖTÜ	DAHA KÖTÜ
İMAR DURUMU DÜZELTMESİ	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
KONUM DURUMU	DAHA KÖTÜ	DAHA KÖTÜ	DAHA KÖTÜ	DAHA KÖTÜ
KONUM DÜZELTMESİ	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	55.00%	50.00%	50.00%	50.00%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	388.204,55 ₺/m²	665.000,00 ₺/m²	548.046,92 ₺/m²	551.257,25 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	538.134,68 ₺/m²			



SATILIK OFİS EMSALLERİ

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Brand Homes Real Estate Company	Değerlemeye konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu, metrodan direkt giriş ve çıkış imkanı, 24 saat güvenlikli ve kapalı otoparkı, tam donanımlı mutfak ve dinlenme alanları, modern ve fonksiyonel dizayn edilen, Metrocity İş merkezinde tam kat içi yeni yapılı olan 23 yıllık binada 720 m² alanlı beyan edilen 600 m² alanlı olduğu düşünülen ofis&büro 145.000.000,-₺ bedelle satılık olup pazarlıkla 137.500.000,-₺ bedelle alınabileceği bilgisi alınmıştır.	145.000.000 ₺	720 m²	201.388,89-₺/m²
	0537 547 19 49				
2	Bodrum Plus Project	Değerlemeye konusu taşınmazla aynı bölgede ve 200 m mesafede bulunan ama daha kötü konumlu olan, 7/24 saat güvenlik, vale ve kapalı otoparkı, resepsiyon hizmeti sunan, açık-kapalı yüzme havuzu, spor salonu ve spa merkezi hizmeti sunan, İstanbloom İş merkezinde tam kat modern mimarisi olan 450 m² alanlı beyan edilen 300 m² alanlı olduğu düşünülen ofis&büro 105.000.000,-₺ bedelle satılık olup kısmen fazla istendiği için pazarlıkla 84.000.000,-₺ bedelle alınabileceği bilgisi alınmıştır.	105.000.000 ₺	450 m²	233.333,33-₺/m²
	0533 075 43 07				
3	Lacivert Proje	Değerlemeye konusu taşınmazla aynı bölgede ve 350 m mesafede Barbaros Bulvarında konumlu olan, İş merkezinde tam kat içi yapılı olmayan 3.500 m² alanlı beyan edilen 3.000 m² alanlı olduğu düşünülen ofis&büro 610.000.000,-₺ bedelle satılık olup pazarlıkla 579.500.000,-₺ bedelle alınabileceği bilgisi alınmıştır.	610.000.000 ₺	3.300 m²	174.714,29-₺/m²
	0535 636 06 72				
4	Smartproje Gayrimenkul	Değerlemeye konusu taşınmazla aynı bölgede ve 300 m mesafede bulunan, 7/24 saat güvenlik, vale ve kapalı otoparkı, resepsiyon hizmeti sunan, açık-kapalı yüzme havuzu, spor salonu ve spa merkezi hizmeti sunan, İstanbloom İş merkezinde tam kat modern mimarisi olan 290 m² alanlı beyan edilen 250 m² alanlı olduğu düşünülen dükkan&magaza 87.000.000,-₺ bedelle satılık olup kısmen fazla istendiği için pazarlıkla 69.600.000,-₺ bedelle alınabileceği bilgisi alınmıştır.	87.000.000 ₺	290 m²	300.000,-₺/m²
	0533 203 81 18				
5	Eft Gayrimenkul	Değerlemeye konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu, metrodan direkt giriş ve çıkış imkanı, 24 saat güvenlikli ve kapalı otoparkı, tam donanımlı mutfak ve dinlenme alanları, modern ve fonksiyonel dizayn edilen, Metrocity İş merkezinde tam kat 3.045 m² işyeri + 1.3000 m² teras alanlı beyan edilen, 2.770 m² işyeri + 1.300 m² teras alanlı olduğu düşünülen 1/2 hisseli olan dükkan&mağaza 150.000.000,-₺ bedelle satılık olup pazarlıkla 140.000.000,-₺ bedelle alınabileceği bilgisi alınmıştır. (Hisseli olduğu için çok uygun fiyata satılmaktadır ve bu sebeple ortalamaya katılmamaktadır. Zemine İndirgeme: 3.045 + 1.300/10 =3.175 m², 1/2 Hisseye düşen: 1.587,50 m²)	150.000.000 ₺	1.587,50 m²	94.488,19-₺/m²
	0530 834 69 21				



OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	İŞ YERİ	İŞ YERİ
İLANA VEREN KİŞİ	Brand Homes Real Estate Company	Bodrum Plus Project	Lacivert Proje	Smartproje Gayrimenkul	Eft Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0537 547 19 49	0533 075 43 07	0535 636 06 72	0533 203 81 18	0530 834 69 21
SATIŞ FİYATI (₺)	145.000.000,00 ₺	105.000.000,00 ₺	610.000.000,00 ₺	87.000.000,00 ₺	150.000.000,00 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	20%	5%	20%	3%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	130.500.000,00 ₺	80.850.000,00 ₺	579.500.000,00 ₺	60.030.000,00 ₺	145.500.000,00 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	720 m ²	450 m ²	3.500 m ²	290 m ²	1.587,50 m ²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ BRÜT ALAN (m ²)	600 m ²	300 m ²	3000 m ²	250 m ²	1.000 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	229.583,33 ₺/m ²	280.000,00 ₺/m ²	193.166,67 ₺/m ²	278.400,00 ₺/m ²	145.500,00 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	DAHA BÜYÜK	BENZER	DAHA BÜYÜK
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	15%	0%	15%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	DAHA BÜYÜK
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	15.00%
KONUM DURUMU	BENZER	DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ	BENZER
KONUM DURUM DÜZELTMESİ	0.00%	-15.00%	-5.00%	-15.00%	0.00%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0.00%	-15.00%	10.00%	-15.00%	30.00%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	229.583,33 ₺/m ²	238.000,00 ₺/m ²	212.483,33 ₺/m ²	236.640,00 ₺/m ²	189.150,00 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	229.176,67 ₺/m²				

OTEL ODASI EMSALLERİ

EMSAL NO	İLANA VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Wyndham Grand İstanbul Levent 0212 386 10 00	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu otel odası 7.647,-₺ ile bedel ile 1 gecelik kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	7.647,-₺	1 Oda	7.647,-₺/Oda
2	Avantgarde Urban Hotel Levent 0212 337 04 44	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu otel odası 4.462,-₺ ile bedel ile 1 gecelik kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	4.462,-₺	1 Oda	4.462,-₺/Oda
3	Park Dedeman Levent 0212 939 73 73	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu otel odası 6.538,-₺ ile bedel ile 1 gecelik kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	6.538,-₺	1 Oda	6.538,-₺/Oda
4	Sheraton İstanbul Levent 0212 319 29 29	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu otel odası 6.111,-₺ ile bedel ile 1 gecelik kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	6.111,-₺	1 Oda	6.111,-₺/Oda

KİRALIK OTEL ODASI EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	OTEL ODASI	OTEL ODASI	OTEL ODASI	OTEL ODASI
İLANA VEREN KİŞİ	Wyndham Grand İstanbul Levent	Avantgarde Urban Hotel Levent	Park Dedeman Levent	Sheraton İstanbul Levent
İLANA VEREN TELEFON NO	0212 386 10 00	0212 337 04 44	0212 939 73 73	0212 319 29 29
KİRALIK FİYATI (₺)	7,647.00 ₺	4,462.00 ₺	6,538.00 ₺	6,111.00 ₺
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/Oda)	6.189,50 ₺/Oda			

KİRALIK OFİS EMSALLERİ

EMSAL NO	İLANA VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
----------	------------------	----------	------------------	-----------------------------	---------------------------------



1	Nezih Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazla aynı konumda Büyükdere Cadde üzerinde bulunan 270 m ² alanlı olduğu beyan edilen 230 m ² olduğu düşünülen ofis&büro 300.000,-₺ bedelle kiralık olup pazarlıkla 285.000,-₺ bedelle kiralanaileceği bilgisi alınmıştır.	300.000,-₺/Ay	270 m ²	1.111,11,-₺/Ay/m ²
	0532 571 81 38				
2	Vaa Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazla aynı konumda Büyükdere Cadde üzerinde bulunan 115 m ² alanlı olduğu beyan edilen 110 m ² olduğu düşünülen ofis&büro 110.000,-₺ bedelle kiralık olup pazarlıkla 104.500,-₺ bedelle kiralanaileceği bilgisi alınmıştır.	110.000,-₺/Ay	115 m ²	956,52,-₺/Ay/m ²
	0533 687 08 67				
3	Lacivert Proje	Değerleme konusu taşınmazla aynı konumda Büyükdere Cadde üzerinde bulunan 15. Katta yer aldığı ve 375 m ² alanlı olduğu beyan edilen 325 m ² olduğu düşünülen ofis&büro 550.000,-₺ bedelle kiralık olup pazarlıkla 522.500,-₺ bedelle kiralanaileceği bilgisi alınmıştır.	550.000,-₺/Ay	375 m ²	1.393,33,-₺/Ay/m ²
	0531 219 77 40				

KİRALIK OFİS EMSAL ANALİZ TABLOSU			
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	Nezih Gayrimenkul	Vaa Gayrimenkul	Lacivert Proje
İLANA VEREN TELEFON NO	0532 571 81 38	0533 687 08 67	0531 219 77 40
KİRALIK FİYATI (₺)	300.000,00 ₺/Ay	110.000,00 ₺/Ay	550.000,00 ₺/Ay
PAZARLIK ORANI	5.00%	5.00%	5.00%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	285.000,00 ₺/Ay	104.500,00 ₺/Ay	522.500,00 ₺/Ay
BRÜT ALAN (m ²)	270 m ²	115 m ²	375 m ²
PAZARLIK BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.055,56 ₺/Ay/m ²	908,70 ₺/Ay/m ²	1.393,33 ₺/Ay/m ²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN (m ²)	230 m ²	100 m ²	325 m ²
İNDİRGENMİŞ BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.239,13 ₺/Ay/m ²	1.045,00 ₺/Ay/m ²	1.607,69 ₺/Ay/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	Benzer	Benzer	Benzer
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0.00%	0.00%	0.00%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	Benzer	Benzer	Benzer
ALAN DÜZELTMESİ	0.00%	0.00%	0.00%
YAPI YAŞI DURUMU	Benzer	Benzer	Benzer
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0.00%	0.00%	0.00%
KAT DURUMU	Benzer	Benzer	DAHA İYİ
KAT DÜZELTMESİ	0.00%	0.00%	-10.00%
KONUM DURUMU	Benzer	Benzer	Benzer
KONUM DÜZELTMESİ	0.00%	0.00%	0.00%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	Benzer	Benzer	Benzer
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.239,13 ₺/Ay/m ²	1.045,00 ₺/ Ay/m ²	1.446,92 ₺/ Ay/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.243,68 ₺/Ay/m ²		

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

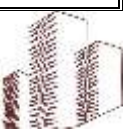
Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır. Raporun 6.2. maddesinde belirtilmiştir.

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 ana taşınmaz "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli olup, mevcut imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.



4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

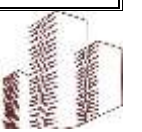
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazın hâlihazırdaki kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

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.

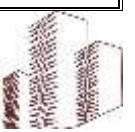


Bölüm 5

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

Değerleme aşamasında “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Maliyet ve Gelir indirgeme yöntemi” uygulanmıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi’nden imar durum bilgilerine göre; değerlendirme konusu ana taşınmazın bulunduğu parsel olan 1957 ada 6 parsel 24.06.2006 tasdik tarihli Şişli - Merkez ve Çevresi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “Ticaret Alanı” lejantı içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; Emsal: 2.50, çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla max. TAKS: 0.35 min. TAKS: 0.25, zemin katlar için max. TAKS: 0.50 min. TAKS: 0.35 ve Hmax: 15 kat olarak belirlenmiştir.

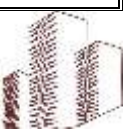
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı ile İlgili Görüş

Taşınmazın 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;

“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 satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

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

Emsal Karşılaştırma 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.

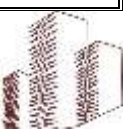
Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmaz incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması nedeni ile proje geliştirme işlemi uygulanamamıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmaz için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

(OTEL) YASAL/MEVCUT DEĞER (KİRA BAZLI)					
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	KAT KİRA DEĞERİ	KAP ORANI	KAT DEĞERİ
7. BODRUM KAT	2.051 m ²	65 ₺/m ²	133.500 ₺/Ay	0,002	60.450.900 ₺
6. BODRUM KAT	2.051 m ²	65 ₺/m ²	133.500 ₺/Ay	0,002	60.450.900 ₺
5. BODRUM KAT	2.051 m ²	65 ₺/m ²	133.500 ₺/Ay	0,002	60.450.900 ₺
4. BODRUM KAT	2.120 m ²	65 ₺/m ²	138.000 ₺/Ay	0,002	62.484.400 ₺
3. BODRUM KAT	2.120 m ²	65 ₺/m ²	138.000 ₺/Ay	0,002	62.484.400 ₺
2. BODRUM KAT	2.120 m ²	255 ₺/m ²	540.500 ₺/Ay	0,002	249.936.400 ₺
1. BODRUM KAT	1.483 m ²	403 ₺/m ²	597.500 ₺/Ay	0,002	280.014.100 ₺
ZEMİN KAT	1.364 m ²	812 ₺/m ²	1.107.500 ₺/Ay	0,002	515.089.100 ₺
1. NORMAL KAT	841 m ²	635 ₺/m ²	534.000 ₺/Ay	0,002	248.648.200 ₺
2. NORMAL KAT	841 m ²	635 ₺/m ²	534.000 ₺/Ay	0,002	248.648.200 ₺
3. NORMAL KAT	915 m ²	635 ₺/m ²	581.000 ₺/Ay	0,002	270.526.500 ₺
4. NORMAL KAT	915 m ²	635 ₺/m ²	581.000 ₺/Ay	0,002	270.526.500 ₺
5. NORMAL KAT	915 m ²	635 ₺/m ²	581.000 ₺/Ay	0,002	270.526.500 ₺
6. NORMAL KAT	915 m ²	635 ₺/m ²	581.000 ₺/Ay	0,002	270.526.500 ₺
7. NORMAL KAT	915 m ²	635 ₺/m ²	581.000 ₺/Ay	0,002	270.526.500 ₺
8. NORMAL KAT	915 m ²	635 ₺/m ²	581.000 ₺/Ay	0,002	270.526.500 ₺
9. NORMAL KAT	769 m ²	635 ₺/m ²	488.500 ₺/Ay	0,002	227.434.900 ₺
10. NORMAL KAT	734 m ²	863 ₺/m ²	633.500 ₺/Ay	0,002	294.758.600 ₺
ÇATI KAT	228 m ²	863 ₺/m ²	197.000 ₺/Ay	0,002	91.560.000 ₺
TOPLAM	24.035 m²		8.598.000 ₺		4.085.570.000 ₺

Maliyet Yaklaşım Yöntemi

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU						
AÇIKLAMA		ALAN	BİRİM FİYAT	AMORTİSMAN	AMORTİSMANLI BİRİM	TOPLAM DEĞER
1957 Ada 6. Nolu Parsel Arsa Değeri		2.721,00 m²	640.000 ₺/m²	-	-	1.741.440.000,00 ₺
Otel Binası Maliyeti	7-6-5-4-3.2.1 Bodrum Katlar	11.622,00 m²	43.400 ₺/m²	5,00%	41.230 ₺/m²	479.175.060,00 ₺
	Diğer Katlar	9.739,00 m²	43.400 ₺/m²	5,00%	41.230 ₺/m²	401.538.970,00 ₺
	Yapı Kayıt Belgesine Ait Alan	2.902,00 m²	43.400 ₺/m²	5,00%	41.230 ₺/m²	119.649.460,00 ₺
ŞEREFİYE		1.120.810.872,50 ₺				
TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ		3.862.615.000,00 ₺				



Maliyet Yönteminde Kullanılan Veriler

Arsa Alanı: 2.721 m² Birim Arsa Fiyatı: 640.000 ₺/m² V. SINIF (D) GRUBU YAPILAR için Birim Maliyet: 43.400 ₺/m²	Değerlemeye konu taşınmazın tüm katları 5 yıldızlı otel konsept olarak inşa edildiği için 2025 yılı yapı yaklaşık birim maliyet tablosuna göre V. SINIF (D) GRUBU yapıların birim maliyetine göre hesaplanmıştır. Bu birime daha sonra %5 amortisman uygulanmıştır.
--	---

Gelir İndirgeme Yöntemi

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU											
YILLAR	1. YIL	2. YIL	3. YIL	4. YIL	5. YIL	6. YIL	7. YIL	8. YIL	9. YIL	10. YIL	TOPLAM (TL)
Otel Oda Sayısı	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	
Günlük Oda Geliri	6.500,00 ₺	6.500,00 ₺	8.450,00 ₺	10.985,00 ₺	14.280,50 ₺	18.564,65 ₺	23.205,81 ₺	29.007,27 ₺	36.259,08 ₺	45.323,85 ₺	56.654,82 ₺
Otelin Faal Olduğu Gün Sayısı	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
Otel Brüt Oda Geliri	385.294.000,00 ₺	500.882.200,00 ₺	651.146.860,00 ₺	846.490.918,00 ₺	1.100.438.193,40 ₺	1.375.547.741,75 ₺	1.719.434.677,19 ₺	2.149.293.346,48 ₺	2.686.616.683,11 ₺	3.358.270.853,88 ₺	14.773.415.473,81 ₺
Diğer Gelirler*	5,00%	19.264.700,00 ₺	25.044.110,00 ₺	32.557.343,00 ₺	42.324.545,90 ₺	55.021.909,67 ₺	68.777.387,09 ₺	85.971.733,86 ₺	107.464.667,32 ₺	134.330.834,16 ₺	167.913.542,69 ₺
Dönem sonunda oluşacak artı değer											19.394.014.181,17 ₺
TOPLAM GELİRLER		404.558.700,00 ₺	525.926.310,00 ₺	683.704.203,00 ₺	888.815.463,90 ₺	1.155.460.103,07 ₺	1.444.325.128,84 ₺	1.805.406.411,05 ₺	2.256.758.013,81 ₺	2.820.947.517,26 ₺	34.906.100.428,67 ₺
GİDERLER											
İşletme Giderleri Oranı	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	
İşletme Giderleri Tutarı		182.051.415,00 ₺	236.666.839,50 ₺	307.666.891,35 ₺	399.966.958,76 ₺	519.957.046,38 ₺	649.946.307,98 ₺	812.432.884,97 ₺	1.015.541.106,21 ₺	1.269.426.382,77 ₺	1.586.782.978,46 ₺
Otel Yenileme Gideri					25.000.000,00 ₺						
TOPLAM GİDERLER		182.051.415,00 ₺	236.666.839,50 ₺	307.666.891,35 ₺	399.966.958,76 ₺	544.957.046,38 ₺	649.946.307,98 ₺	812.432.884,97 ₺	1.015.541.106,21 ₺	1.269.426.382,77 ₺	7.005.438.811,37 ₺
KİRA GELİRİ		750.000,00 ₺	937.500,00 ₺	1.171.875,00 ₺	1.464.843,75 ₺	1.831.054,69 ₺	2.288.818,36 ₺	2.861.022,95 ₺	3.576.278,69 ₺	4.470.348,36 ₺	5.587.935,45 ₺
NET NAKİT AKIŞI		223.287.285,00 ₺	290.196.970,50 ₺	377.209.186,65 ₺	490.313.348,90 ₺	612.334.111,38 ₺	796.667.639,22 ₺	995.834.549,03 ₺	1.244.793.186,28 ₺	1.555.991.482,85 ₺	21.339.003.534,73 ₺
İNDİRGEME KAT SAYISI	25,0%	0,8000	0,6400	0,5120	0,4096	0,3277	0,2621	0,2097	0,1678	0,1342	0,1074
NET BUGÜNKÜ DEĞER		178.605.828,00 ₺	185.726.061,12 ₺	193.131.103,56 ₺	200.832.347,71 ₺	200.649.641,62 ₺	208.841.641,62 ₺	208.841.641,62 ₺	208.841.641,62 ₺	208.841.641,62 ₺	4.085.569.606,24 ₺
TAŞINMAZIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)											4.085.570.000,00 ₺

Gelir Yönteminde Kullanılan Veriler

Otel Oda Sayısı: 232 Oda Günlük Oda Geliri: 6.500 ₺/Gün Yıllık Doluluk Oranı: %70 Diğer Gelirler Oranı: %5 Genel İşletme Gideri Oranı: %45 Kapitalizasyon Oranı: %25	Artık Değer (Dönem Sonu Değer) = Son Yıl Giderlerden Arındırılmış Net Kar X 10 Yıllık Kapitalizasyon
--	---

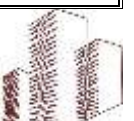
İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdir edilmiştir. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmektedir. Taşınmazın değerlemesinde indirgenmiş nakit akışı yaklaşımı bulunmaktadır.

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
Projenin Sigortaya Esas Değeri	684.674.375,00 ₺	16.734.660,80 \$	14.285.823,25 €
Taşınmazın KDV Hariç Değeri	4.085.570.000,00 ₺	102.467.915,84 \$	87.473.451,18 €
Taşınmazın KDV Dahil Değeri	4.902.684.000,00 ₺	122.961.499,01 \$	104.968.141,41 €
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 87 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme ve proje geliştirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Murat Dikici Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408701)	Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	---	--

