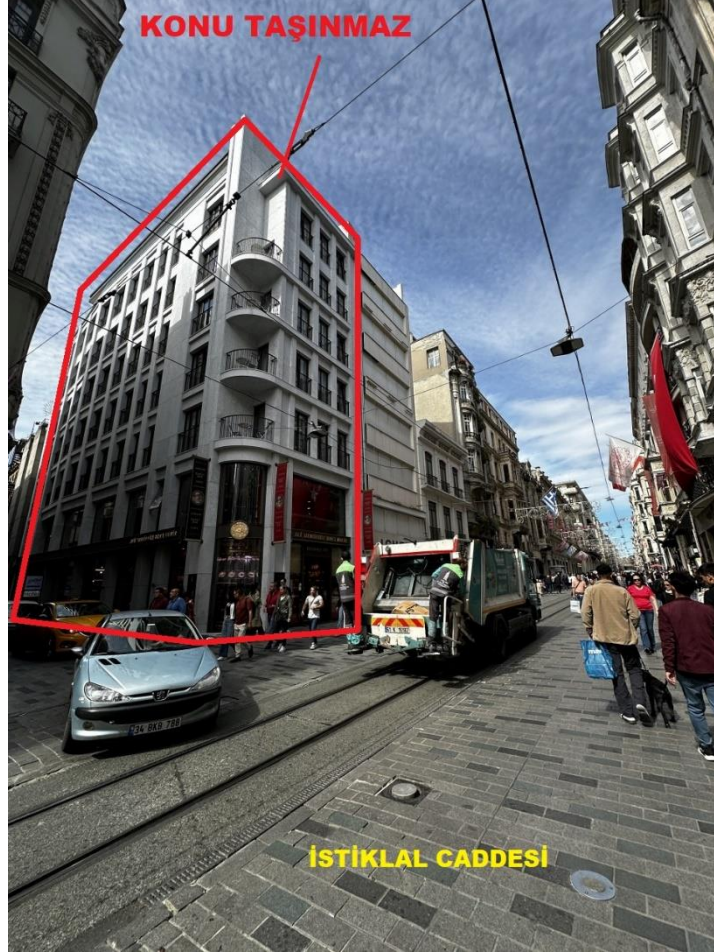


**İSTANBUL İLİ, BEYOĞLU İLÇESİ, HÜSEYİNAĞA MAHALLESİ,  
338 ADA 8 PARSEL NUMARALI “7 KATLI BETONARME OTEL, OFİS VE  
İŞYERİ” NİTELİKLİ TAŞINMAZIN  
DEĞERLEME RAPORU**



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

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



## İÇİNDEKİLER

1.	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI.....	6
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....	7
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	7
3.2	UYGUNLUK BEYANI .....	7
4.	GAYRİMENKULLERİN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ .....	9
4.1	GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ .....	9
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	9
5.	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	9
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	9
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ .....	10
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA .....	10
6.	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ .....	11
7.	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR .....	11
8.	ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	12
9.	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	12
10.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13
10.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	13
10.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	13
10.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13
10.5	YASAL KISITLAMALAR.....	13
11.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME .....	14
12.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME .....	14
13.	SONUÇ GÖRÜŞ.....	14
14.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	14
15.	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER .....	15
12.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER .....	15
15.2	SEKTÖREL VERİLER2 .....	17
15.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	18

16. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	20
13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	20
13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	20
14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	21
14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ .....	21
14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	21
14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	22
15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	22
15.2 MALİYET YÖNTEMİ .....	22
15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....	23
15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	23
15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	23
15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	23
15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI .....	24
16 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....	26
17 EKSPERİN KANAATI .....	26
18 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI.....	26
19 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	29
20 DEĞERLEME VE SONUÇ.....	30
20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	30
20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	30
EKLER.....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>

**YÖNETİCİ ÖZETİ:**

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
<b>TALEP TARİHİ</b>	13.05.2024
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	25.01.2024
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	20.06.2024
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO</b>	25.06.2024 2024-HALK GYO-7
<b>RAPORUN KONUSU</b>	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Hüseyinağa Mahallesi, İstiklal Caddesi, 338 ada 8 parselde konumlu, “7 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri” niteliğindeki taşınmazın piyasa değeri tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
<b>BİNA ADI</b>	Beyoğlu Binası
<b>GAYRİMENKUL MALİKİ</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Değerleme konusu taşınmazın ada parsel bazında konum tespiti Beyoğlu Belediyesi imar paftalarından tespit edilmiştir. Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, taşınmazın konumlu olduğu parsel; 21.12.2010 onay tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, Bitişik Nizam, 21.50 irtifada, “Turizm+Hizmet+Ticaret” lejantında kaldığı bilgisi öğrenilmiştir. Yola terk işlemi yapılmış olup net parseldir.
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
<b>KİRA DEĞERİ</b> (bilgi amaçlı)	1.750.000.-TL
<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 25.06.2024 TARİHLİ (KDV HARİÇ) TOPLAM DEĞER</b>	408.000.000-TL (Dört yüzseksiz milyon-Türk lirası)
<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 25.06.2024 TARİHLİ (KDV DAHİL) TOPLAM DEĞER</b>	489.600.000-TL (Dört yüzseksendokuz milyonaltı yüzbin-Türk lirası)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	FERİDE AYKEMEZ (SPK Lisans No: 407189)
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No: 404959)
<b>ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	SERDAR KADİR ARSLAN (SPK Lisans No: 402750)

## 1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 6.500.000-TL

Ticaret Sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

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

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

No:13-14-15-16 Çankaya /ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

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

### 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi: Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H 34746 Ataşehir / İstanbul

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

Sermayesi: : 3.145.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

### 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Hüseyinağa Mahallesi, İstiklal Caddesi, 338 ada 8 parselde konumlu, “7 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri” niteliğindeki taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### 1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

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

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmıştır.

**1.Raporun Tarihi ve Numarası** : 28.12.2022 – 2022/OZL/167

##### Raporu Hazırlayanların

**Ad ve Soyadları** : Feride AYKEMEZ (Spk Lisans No: 407189)  
Uygar ZAİM (SPK Lisans No: 404959)

##### Sorumlu Değerleme Uzmanının

**Adı ve Soyadı** : Serdar Kadir ARSLAN (SPK Lisans No: 402750)

**Rapor Değeri** : 110.560.000-TL

**2.Raporun Tarihi ve Numarası** : 28.12.2023 – 2023/HALK GYO-15

##### Raporu Hazırlayanların

**Ad ve Soyadları** : Feride AYKEMEZ (Spk Lisans No: 407189)  
Uygar ZAİM (SPK Lisans No: 404959)

##### Sorumlu Değerleme Uzmanının

**Adı ve Soyadı** : Serdar Kadir ARSLAN (SPK Lisans No: 402750)

**Rapor Değeri** : 323.000.000-TL

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

**Raporun Tarihi ve Numarası** : 25.06.2024 – 2024-HALK GYO-7

##### Raporu Hazırlayanların

**Ad ve Soyadları** : Feride AYKEMEZ (Spk Lisans No: 407189)  
Uygar ZAİM (SPK Lisans No: 404959)

##### Sorumlu Değerleme Uzmanının

**Adı ve Soyadı** : Serdar Kadir ARSLAN (SPK Lisans No: 402750)

**Değerleme Tarihi** : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 20.06.2024 tarihinde tamamlanmıştır.

##### Dayanak Sözleşmesinin

**Tarihi ve Numarası** :25.01.2024



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

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

#### **3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

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

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

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

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

#### **3.2 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir

İlgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.

- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.



## 4. GAYRİMENKULLERİN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

### 4.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ

<b>İl</b>	İSTANBUL	<b>Mevkii</b>	İSTİKLAL, BALO
<b>İlçe</b>	BEYOĞLU	<b>Pafta</b>	5
<b>Bucak</b>	-	<b>Ada</b>	338
<b>Mahalle</b>	HÜSEYİNAĞA	<b>Parsel</b>	8
<b>Sokak</b>	-	<b>Yüzölçümü</b>	189,84 m <sup>2</sup>
<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>	-	<b>Kat / Bağımsız Bölüm No</b>	-
<b>Malik</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	<b>Ana Taşınmaz Niteliği</b>	7 KATLI BETONARME OTEL, OFİS VE İŞYERİ
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

### 4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Hüseyinağa Mahallesi, İstiklal Caddesi, Balo Sokak No:2, Beyoğlu/İstanbul  
(UAVT: 5382434214/53223306075)

## 5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

### 5.1 İMAR BİLGİLERİ

<b>PLAN ÖLÇEĞİ</b>	1/1.000		
<b>BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE</b>	Beyoğlu Belediyesi	<b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>	21.12.2010
<b>TAKS</b>	-	<b>YÜKSEKLİK (H)</b>	21,50 metre
<b>KAKS</b>	-	<b>EMSAL</b>	-
<b>ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b>	-	-	-
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Bitişik		
<b>LEJANT</b>	Turizm+Ticaret+ Hizmet Alanları	<b>İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO</b>	-
<b>PARSELİN TERKLERİ</b>	-		
<b>KISITLAMALAR</b>	Değerleme konusu taşınmazın ada parsel bazında konum tespiti Beyoğlu Belediyesi imar paftalarından tespit edilmiştir. Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın konumlu olduğu parsel; 21.12.2010 onay tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, Bitişik Nizam, 21.50 irtifada, "Turizm+Hizmet+Ticaret" lejantında kalmaktadır. Yola terk işlemi yapılmış olup net parseldir. Herhangi bir kısıtlaması bulunmamaktadır.		

## 5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

<b>ONAYLI PROJE TARİH VE NO</b>	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde, 18.03.2022 tarih, 2022/5126 sayılı Mimari Projesi incelenmiştir.
<b>RUHSAT TARİH VE NO</b>	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde, 31.03.2022 tarih 2022/01-32 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı incelenmiştir. (Yol kotu altı: 2 kat, yol kotu üstü: 7 kat olmak üzere 9 kat, 2 bağımsız bölüm ve 1.704,66 m2 toplam inşaat alanı için düzenlenmiştir.)
<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO</b>	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde, 26.03.2024 tarih 2024/27-22661 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. (Yol kotu altı: 2 kat, yol kotu üstü: 7 kat olmak üzere 9 kat, 2 bağımsız bölüm ve 1.704,66 m2 toplam inşaat alanı için düzenlenmiştir.)
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmadığından bağımsız bölümü bulunmamaktadır. Kat irtifakının kurulu olmaması nedeniyle de Web Tapu sisteminde mimari projesi mevcut değildir.
<b>ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI</b>	Değerleme konusu taşınmazın ada parsel bazında konum tespiti Beyoğlu Belediyesi imar paftalarından tespit edilmiştir.
<b>YIKIM KARARI BİLGİSİ</b>	Beyoğlu Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak, ruhsat iptali veya yıkım kararına rastlanmamıştır.
<b>YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ</b>	Parsel üzerinde yer alan yapının denetimi "DNT Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmaktadır"
<b>GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ</b>	24.12.2023 tarih, Y27342A2BBA4F numaralı, B sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.
<b>EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ</b>	-

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

Beyoğlu Belediyesi'nde incelenen imar dosyasında herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmamaktadır.

## 6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

### YAPI CİNSİ

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

### MEVCUT TESİSATLAR

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

### ISITMA SİSTEMLERİ

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

### YAPI NİZAMI

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

### GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input checked="" type="checkbox"/> Dükkan	<input checked="" type="checkbox"/> Otel
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	--	--

### İŞÇİLİK VE MALZEME

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

### SOSYAL DONATI ALANLARI

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

### YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
4/A	1	2 bodrum kat, zemin kat, 6 normal kat, teras katı (9 Kat)	-	2. Derece

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

Değerlemeye konu taşınmaz; 7 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri niteliğinde olup projesine uygun olarak kullanılmaktadır.

## 8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 189,84 m2 alanlı, 338 ada 8 parsel üzerinde konumlu “7 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri” niteliğindedir. Taşınmaz 2 bodrum, zemin, 6 normal kat ve teras katı olmak üzere toplam 9 kattan ve 2 adet üniteden oluşmaktadır. Taşınmaz 4/A yapı grubunda, betonarme yapı tarzında ve bitişik nizamda inşa edilmiştir. Kat dağılımı ise; 2.bodrum, 1.bodrum, zemin, 1, 2, 3, 4, 5, 6.normal kat ve teras katta otel, 1.bodrum, zemin, 1.normal katta dükkan bulunmaktadır.

Otel girişi zemin kat seviyesinden ve Balo Sokak üzerinden, dükkan girişi ise İstiklal Caddesi üzerinden sağlanmakta olup binada asansör mevcuttur.

### **Projesine göre kat dağılımı aşağıdaki gibidir;**

- 2.Bodrum katta; sığınak ve tesisat alanı hacimleri bulunmakta olup brüt 190 m2 kullanım alanıdır.
- 1.Bodrum katta; elektrik panosu, zayıf akım odası ve dükkan hacimleri bulunmakta olup brüt 190 m2 kullanım alanıdır.
- Zemin katta; dükkan ve otele ait lobi bulunmakta olup brüt 188 m2 kullanım alanıdır.
- 1.normal katta; dükkan hacmi bulunmakta olup brüt 189 m2 kullanım alanıdır.
- 2.3.4.5.6.normal katlarında; 7 şer oda ve kat holü bulunmakta olup brüt 189 ar m2 kullanım alanıdır.
- Teras katında ise; brüt 45 m2 alanlı kış bahçesi ve brüt 110 m2 alanlı teras hacmi bulunmaktadır.

Değerlemeye konu ana taşınmaz projesine göre toplam 1.702m2+(Kış Bahçesi: 45 m2+Teras: 110 m2) kullanım alanına sahiptir. Otel bünyesinde 35 adet oda bulunmaktadır.

## 9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Kat irtifakı kurulmadığından bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

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

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

- Evet  
 Hayır: Mülkiyet durumunda son 3 yılda bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

- Evet  
 Hayır: Kadastral durumunda son 3 yılda bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

- Evet  
 Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

- Evet  
 Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 10.5 YASAL KISITLAMALAR

<b>İPOTEK</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.
<b>HACİZ</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir haciz bulunmamaktadır.
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: <input type="checkbox"/> Hayır: *M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI. (Tarih: 01.11.1965 Yevmiye: 6773)
<b>BEYANLAR</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: <input type="checkbox"/> Hayır: *Diğer (Konusu: İrtifak hakkı şerhinin kaldırılması talebinin 2863 sayılı ile 5366 sayılı yasa açısından bir sakınca bulunmadığına dair belirtme Tarih: - Sayı: - (Tarih: 24.08.2022 Yevmiye: 15210) *Diğer (Konusu: Yola terk işleminin uygulanmasında 2863 sayılı yasa açısından bir sakınca bulunmadığına ve her türlü fiziki inşai uygulama öncesinde kuruldan izin alınması yönünde belirtme) Tarih: - Sayı: - (Tarih: 31.01.2022 Yevmiye: 1879)
<b>AÇIKLAMA</b>	16.05.2024 tarih, saat 10:36 itibari ile edinilen tapu kayıt örneklerine göre taşınmazlara ait takyidat ve mülkiyet bilgileri edinilmiştir. Tarafımıza ibraz edilen tapu örnekleri ile güncel takbis kayıtları arasında farklılık bulunmamaktadır.

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

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

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” denilmektedir. Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

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

## **13.SONUÇ GÖRÜŞ**

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

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

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

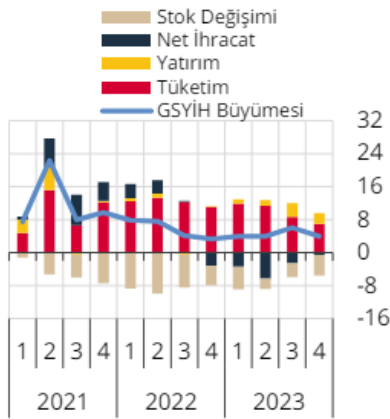
Gayrimenkule ilişkin herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

## 15.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

### 12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENELVERİLERİ

İktisadi faaliyet 2023 yılının ikinci yarısında güçlü seyrini sürdürmüş, iç talepte ise dengelenme gerçekleşmiştir. İktisadi faaliyetteki canlı seyir 2023 yılının son çeyreğinde de devam ederken büyüme bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 4, bir önceki çeyreğe göre ise yüzde 1 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılının son çeyreğinde tüketim harcamalarının büyümeye katkısı azalırken, net ihracatın katkısı artmıştır. Yatırım harcamalarının büyümeye katkısı ise 2023 yılının ilk yarısına göre pozitif görünüm arz etmektedir (Grafik II.2.1). 2024 yılının ilk çeyreğinde sanayi ve hizmet üretimi artmıştır (Grafik II.2.2). Öncü göstergeler, iktisadifaaliyetteki canlı seyrin 2024 yılının ilk çeyreğinde de devam ettiği işaret etmektedir (Grafik II.2.3).

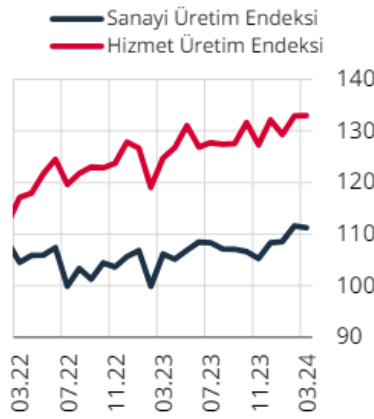
**Grafik II.2.1: GSYİH Büyümesi ve Harcama Yönünden Yıllık Büyümeye Katkıları (% Puan)**



Kaynak: TÜİK

Son Gözlem: 2023Ç4

**Grafik II.2.2: Üretim Endeksleri (Endeks, 2021=100)**

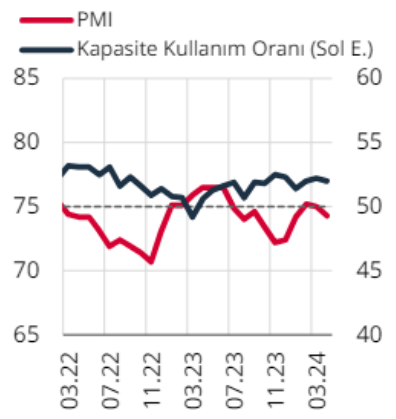


Kaynak: TÜİK

Son Gözlem: 03.24

Dipnot: Sanayi ve hizmet üretim endeksi mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmıştır.

**Grafik II.2.3: İktisadi Faaliyete İlişkin Seçilmiş Öncü Göstergeler (Oran, Endeks)**



Kaynak: TCMB, İSO

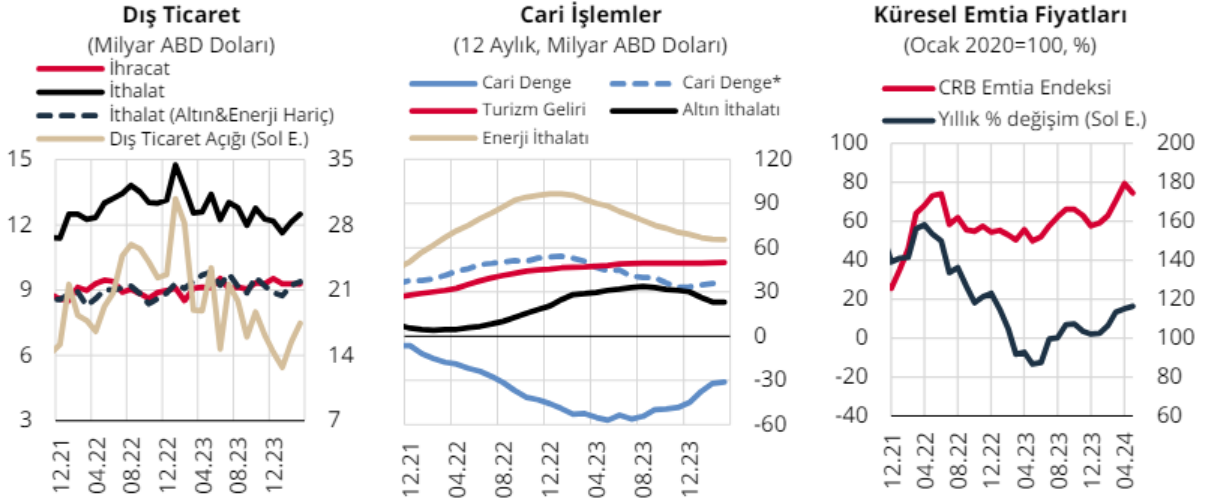
Son Gözlem: 04.24

Dipnot: İmalat sanayi kapasite kullanım oranı mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmıştır. Kesikli çizgi, İmalat Sanayi Satınalma Yöneticileri Endeksi (PMI) için durağan durumu gösterir.

Dış ticaret açığındaki azalma ve hizmetler dengesindeki olumlu görünüm cari işlemler dengesindeki iyileşmenin devam etmesini sağlamıştır. Dış ticaret açığı, altın hariç ihracat artışı ve ithalattaki gerileme ile birlikte azalmıştır. Enerji ithalatındaki düşüş cari işlemler açığındaki azalışı desteklerken, son aylarda altın ve enerji hariç ithalattaki artış nedeniyle dış ticaret açığı bir miktar artmıştır. Önümüzdeki dönemde jeopolitik gelişmeler, küresel emtia fiyatları ile iç ve dış talepteki seyir, cari işlemler açığı üzerinde etkili olabilecektir (Grafik II.2.4).



### Grafik II.2.4: Cari İşlemler Hesabı Gelişmeleri



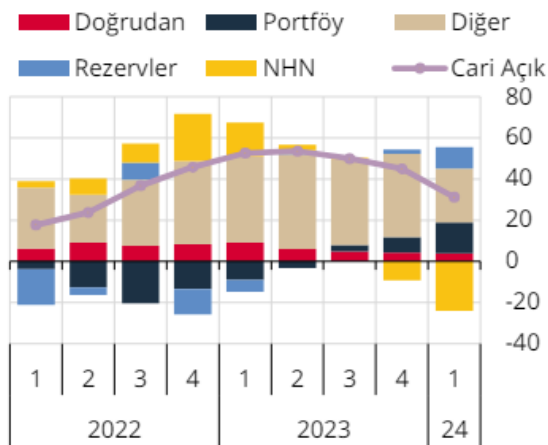
Kaynak: TCMB, TÜİK, Ticaret Bakanlığı, Refinitiv

Son Gözlem: 03.24 (Emtia fiyatları 16.05.2024)

Dipnot: Dış ticaret tutarları için genel ticaret sistemi tanımlı ve mevsim/takvim etkisinden arındırılmış aylık ihracat (fob) ve ithalat (cif) verileri kullanılmıştır. (\*) işareti, enerji ve altın hariç cari işlemler dengesini göstermektedir. Emtia Endeksi (Refinitiv/CoreCommodity CRB Index), ham petrol, altın, bakır, canlı hayvan, şeker gibi 19 adet emtia vadeli (futures) fiyatlarının aritmetik ortalamasını yansıtmaktadır.

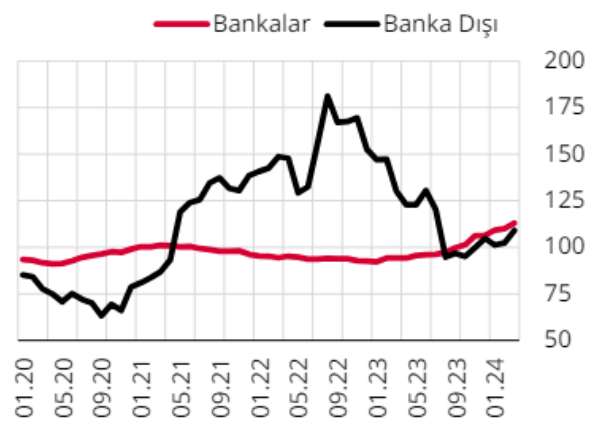
Cari işlemler dengesinin finansmanında uzun vadeli kalemlerin ve portföy akımlarının ağırlığı artarken, net hata noksan kaleminin katkısı azalmaktadır. 2024 yılının ilk çeyreğinde 12 aylık cari açığın finansmanına portföy yatırımları ve rezervlerin katkısı artmıştır (Grafik II.2.5). Bankalar, dış borçlarını yüzde 100'ün üzerinde yenilemeye devam ederken, mart ayı itibarıyla bankaların dış borç yenileme oranı yüzde 113 olarak gerçekleşmiştir. Banka dışı sektörün dış borç çevirme oranı ise 100'ün üzerinde kalmaya devam ederek pozitif görünümünü korumuştur. Özel sektörün sağladığı dış borçlanmanın yıllıklandırılmış cari açığın finansmanına etkisi pozitif olmuştur (Grafik II.2.6).

**Grafik II.2.5: Cari Açığın Finansmanı** (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB Son Gözlem: 03.24  
Dipnot: Portföy yatırımları ile doğrudan ve diğer yatırımlar, net giriş şeklindedir. Rezervde (-) işaret, artışı gösterir.

**Grafik II.2.6: Dış Borç Yenileme Oranı** (12 aylık, %)



Kaynak: TCMB Son Gözlem: 03.24  
Dipnot: Dış borç çevirme oranları, 12 aylık pencerede kısa ve uzun vadeli toplam dış borçlar üzerinden hesaplanmıştır.

## 15.2 SEKTÖREL VERİLER2

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

Küresel etkisi itibarıyla dikkatle takip edilen Fed aldığı önlemler ile ABD’de enflasyonu kontrol etmeyi başarmıştır. Süreçte istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD’de ki bu durum büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Her ne kadar yılın son çeyreğinde faiz artışları giderek azalsa da başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözüme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. Hem içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkeler hem de küresel bağlamda 2023 yılı rakamları ortalamalar üzerinde gerçekleşecek gibi görünmektedir.

Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılına ışık tutabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- ‘Küresel Farklılıklarda Gezinme’ adlı) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitmiştir.

Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye ekonomisinin 2023’te yüzde 3 ve 2024’te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini 2023 yılı için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3’ten yüzde 2,9’a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022’deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023’te yüzde 6,9’a ve 2024’te yüzde 5,8’e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025’e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edilmiştir. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin ekonomik toparlanmayı engellediği belirtilen raporda özellikle jeopolitik risklerin (Rusya-Ukrayna savaşı gibi) uzun vadeli sonuçlarının olabileceği ifade edilmiştir.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır.

Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır.

Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. TCMB Aralık 2023 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 45'e yükseltmiş, yaptığı açıklamada faiz artışının üst sınırına geldiğini ancak gelecek verilere göre sürecin takip edileceğini vurgulamıştır. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır.

2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. Yabancılarla yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2023 yılında bir önceki seneye göre yüzde 48,1 azalarak 35 bin adet satış gerçekleşmiştir. Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır.

TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 82,2, reel olarak ise yüzde 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur. (Kaynak: GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 – 4. Çeyrek Raporu).

### **15.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraeğlisi,

kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km<sup>2</sup>'dir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

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

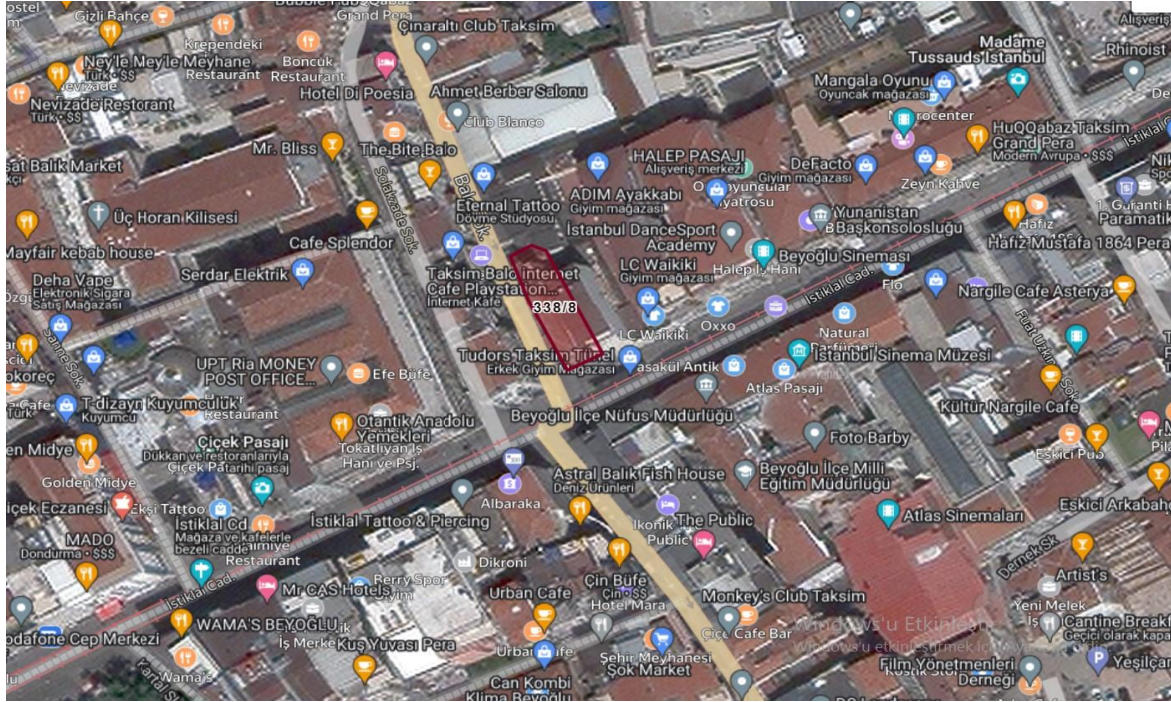
Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılanın yaklaşık %25'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45, ithalattaki payı ise %50 civarındadır.

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



## 16.GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

### 13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



### 13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Hüseyinağa Mahallesi, İstiklal Caddesi, Balo Sokak, No: 2 adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım; Taksim Meydanından İstiklal Caddesi takip edilerek yaklaşık 500 metre ilerlendiğinde sağ tarafta konumlu taşınmaza ulaşılır. (Koordinatlar: 41.034244 - 28.978769)

**13.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER**

Konum	Şehir İçi		Şehir Dışı	Kırsal
		X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla		% 25-% 75 arası	% 25'in altında
	X			
Gelişme	Hızlı		Sabit	Yavaş
	X			
Arz/Talep	Arz az		Dengeli	Arz fazla
			X	
Mülk değeri	Artıyor		Sabit	Azalıyor
	X			
Pazarlama süresi	3 aydan az		3-6 ay arası	6 aydan fazla
				X
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı	
	X			
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X

**14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER****14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ**

İstanbul'un merkezi ilçelerinden biri olan Beyoğlu'na ulaşım kolay olup İstanbul'un çoğu ilçesine otobüs, tramvay ve metro seferlerinin bulunması ulaşımında avantaj sağlamaktadır.

Söz konusu tarihi ve eski yapılaşmanın bulunduğu bölgede yapılar genellikle 40-50 yaş aralığında olup, merkez ve cadde bölümlerinde 7-8 katlı ticari ve turizm nitelikte kullanılan taşınmazlar ile arka sokaklardaki taşınmazların konut olarak kullanıldıkları görülmektedir. Aynı zamanda yeme-içme, alışveriş, vs. sosyal imkanların da yüksek oranda tercih edildiği bölge özelliğini göstermektedir.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, Taksim Meydanı, Taksim Gezi Parkı, Galatasaray Lisesi, Hüseyinağa Cami, Taksim Cami, Çiçek Pasajı, Demirören Avm vs. bulunmaktadır.

**14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ**

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



### 14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none"><li>• Tercih edilen merkezi bölgede yer alması</li><li>• Ulaşım imkanlarının iyi olması</li><li>• Cadde üzerinde yer alması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Taşınmazın sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmesi</li><li>• Bölgedeki otopark sorunu</li></ul>

## 15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

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

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

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

### 15.2 MALİYET YÖNTEMİ

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

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

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



değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

### **15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ**

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

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

İskonto Oranının Tespiti: Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

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

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

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

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede boş ticaret parseli oranı oldukça düşüktür. Taşınmaz ‘7 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri’ niteliğinde olup proje değeri takdir edilmemiştir.

### **15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI**

#### **Emsal 1: Satılık Arsa**

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Talimhane oteller bölgesinde, turizm imarlı, 234,00m2 yüzölçümlü arsa, 105.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Sefa Gayrimenkul: 0533 590 55 86

#### **Emsal 2: Satılık Otel**

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan İstiklal Caddesi paralelinde bulunan Meşrutiyet Caddesi üzerinde konumlu, 1.800m2 kapalı alana sahip 32 odalı, 10 katlı otel, 300.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Kristal Türkiye Likya Gayrimenkul: 0 (533) 047 48 82

#### **Emsal 3: Satılık Otel**

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan İstiklal Caddesi paralelinde konumlu, 1.200 m2 kapalı alana sahip 30 odalı, 7 katlı otel, 340.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Aslan Brokers Gayrimenkul: 0 (532) 283 56 73

#### **Emsal 4: Satılık Otel**

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan, Galata Kulesi mevkiinde konumlu, yeni yapım, 1.000 m2 kapalı alana sahip 22 odalı, 5 katlı otel, 200.000.000.-TL bedelle satılıktır.

TBS Vadi İstanbul: 0 (532) 365 51 70

#### **Emsal 5: Satılık Otel**

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan İstiklal Caddesi paralelinde konumlu, yeni yapım, 700 m2 kapalı alana sahip 20 odalı, 8 katlı otel 145.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Remax Bento Gayrimenkul: 0 (532) 320 11 09

#### **Emsal 6: Satılık Bina**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede İstiklal Caddesi üzerinde konumlu, 1.600 m2 kapalı alana sahip 8 katlı bina, 594.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Ziver Meral: 0 (532) 656 75 83

### **Emsal 7: Satılık Dükkan**

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Sıraselviler Caddesi üzerinde konumlu, 250 m2 alana sahip dükkan 64.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Kenan Emlak: 0 (539) 519 25 40

### **Emsal 8: Kiralık Dükkan**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede İstiklal Caddesi üzerinde 120 m2 alanı, pasaj içi dükkan 90.000.-TL bedelle kiralıktır.

Turyap Feneryolu: 0 (533) 583 30 75

### **Emsal 9: Kiralık Dükkan**

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan İstiklal Caddesi paralelinde bulunan Meşrutiyet Caddesi üzerinde konumlu, 2 katlı, 400 m2 alanlı dükkan 250.000.-TL bedelle kiralıktır.

Redstone Gayrimenkul: 0 (533) 961 57 93

### **OTEL ODA FİYATLARI:**

Otel Adı	Oda Fiyatı
Magnova Studios	3.777-TL
Mr Cas Hotels	5.355-TL
Hotel The Public	4.343-TL
Li Hotel Pera	3.820-TL

Emsal Karşılaştırma Tablosu								
Sıra	Nitelik	Yapı Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	ARSA	234	105.000.000 ₺	20%	84.000.000 ₺	358.974 ₺	-55%	556.410 ₺
ORTALAMA								556.410 ₺
Emsal 2	OTEL	1800	300.000.000 ₺	15%	255.000.000 ₺	141.667 ₺	-25%	177.083 ₺
Emsal 3	OTEL	1200	340.000.000 ₺	20%	272.000.000 ₺	226.667 ₺	-30%	294.667 ₺
Emsal 4	OTEL	1000	200.000.000 ₺	10%	180.000.000 ₺	180.000 ₺	-30%	234.000 ₺
Emsal 5	OTEL	700	145.000.000 ₺	15%	123.250.000 ₺	176.071 ₺	-30%	228.893 ₺
Emsal 6	BİNA	1600	594.000.000 ₺	10%	534.600.000 ₺	334.125 ₺	20%	267.300 ₺
ORTALAMA								240.389 ₺
Emsal 7	DÜKKAN	250	64.000.000 ₺	20%	51.200.000 ₺	204.800 ₺	-10%	225.280 ₺
ORTALAMA								225.280 ₺
Emsal 8	DÜKKAN	120	90.000 ₺	10%	81.000 ₺	675 ₺	-20%	810 ₺
Emsal 9	DÜKKAN	400	250.000 ₺	20%	200.000 ₺	500 ₺	-25%	625 ₺
ORTALAMA								718 ₺

## 16 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Söz konusu cadde üzerindeki taşınmazların genellikle zemin katları dükkan, komple bina şeklinde mağaza, otel ve iş merkezi olarak kullanıldığı görülmüştür. Değerlemeye konu taşınmazın değerlendirilmesi aşamasında Pazar yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı kullanılarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

## 17 EKSPERİN KANAATI

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

## 18 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

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

### PAZAR YAKLAŞIMI

PAZAR YAKLAŞIMI			
İsim	Alan	Birim Değer	Değer
Yapı	1702	₺ 240.000,00	₺ 408.480.000,00
TOPLAM			₺ 408.480.000,00
YAKLAŞIK TOPLAM			₺ 408.000.000,00

## **GELİR YAKLAŞIMI**

### **Varsayımlar:**

- 10 yıllık bir nakit akışı oluşturulmuş ve son yıl elde edilen değer in kapitalizasyon oranı %10 olarak kabul edilmiştir.
- Otel bünyesindeki oda fiyatlarının 3.500.-TL olacağı düşünülmüştür.
- Otel doluluk oranlarının %70 mertebelerinde başlatılmış ve yıllar içerisinde %85 mertebesine ulaştığı varsayılmıştır.
- İşletme net karının %55 olduğu kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyeti ciro üzerinden %5 olarak alınmıştır.
- Dükkan kirası yıllık 1.400.000.-TL olarak öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı %22 olarak kabul edilmiştir.
- Oda fiyat artışları TCMB Enflasyon beklentileri doğrultusunda ilk sene %64, ikinci sene %36 ve devamında %14 olarak kabul edilmiştir.
- Diğer gelir oranı %20 olarak alınmıştır.

OTEL	2024
Oda Sayısı	35,00
Yatak Sayısı	70,00
Oda Fiyatı	3.500,00
Açık Olduğu Gün	365,00
Oda ve Dükkan Fiyatı Artış Oranı (2025)	64,0%
Oda ve Dükkan Fiyatı Artış Oranı (2026)	36,0%
Oda ve Dükkan Fiyatı Artış Oranı (2027 ve s	14,0%
Diğer Gelir Oranı (%)	20,0%
Enflasyon Oranı	20,0%
Yenileme Maliyeti Oranı	5,0%

OTEL PROJESİ NAKİT AKIŞLARI											
Yıllar	19.12.2022	19.12.2024	19.12.2025	19.12.2026	19.12.2027	19.12.2028	19.12.2029	19.12.2030	19.12.2031	19.12.2032	19.12.2033
Yatak Sayısı	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Doluluk Oranı	0%	70%	70%	70%	75%	75%	80%	85%	85%	85%	85%
Yatak Fiyatı	3.500,00	5740,00	7806,40	8899,30	10145,20	11565,53	13184,70	15030,56	17134,83	19533,71	22268,43
Toplam Yatak Geliri	0	51.329.950	69.808.732	79.581.954	97.203.673	110.812.187	134.747.620	163.213.054	186.062.882	212.111.685	241.807.321
Diğer Gelirler (Restoran, Havuz vb.)	0	10.265.990	13.961.746	15.916.391	19.440.735	22.162.437	26.949.524	32.642.611	37.212.576	42.422.337	48.361.464
<b>TOPLAM POTANSİYEL GELİRLER</b>	-	<b>61.595.940</b>	<b>83.770.478</b>	<b>95.498.345</b>	<b>116.644.408</b>	<b>132.974.625</b>	<b>161.697.144</b>	<b>195.855.665</b>	<b>223.275.458</b>	<b>254.534.022</b>	<b>290.168.786</b>
İşletme Karı (%)		55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
İşletme Karı	-	33.877.767	46.073.763	52.524.090	64.154.424	73.136.044	88.933.429	107.720.616	122.801.502	139.993.712	159.592.832
İşletme Gideri	-	27.718.173	37.696.715	42.974.255	52.489.983	59.838.581	72.763.715	88.135.049	100.473.956	114.540.310	130.575.953
Yenileme Fonu (TL)	0	3.079.797	4.188.524	4.774.917	5.832.220	6.648.731	8.084.857	9.792.783	11.163.773	12.726.701	14.508.439
Dükkan Kira Geliri	1.300.000	2.132.000,00	2.899.520,00	3.305.452,80	3.768.216,19	4.295.766,46	4.897.173,76	5.582.778,09	6.364.367,02	7.255.378,41	8.271.131,38
<b>TOPLAM İŞLETME GİDERİ</b>	-	<b>30.797.970</b>	<b>41.885.239</b>	<b>47.749.173</b>	<b>58.322.204</b>	<b>66.487.312</b>	<b>80.848.572</b>	<b>97.927.833</b>	<b>111.637.729</b>	<b>127.267.011</b>	<b>145.084.393</b>
<b>NET İŞLETME GELİRLERİ</b>	-	<b>32.929.970</b>	<b>44.784.759</b>	<b>51.054.625</b>	<b>62.090.420</b>	<b>70.783.079</b>	<b>85.745.746</b>	<b>103.510.611</b>	<b>118.002.096</b>	<b>134.522.390</b>	<b>153.355.524</b>
Dönem Sonu Değeri (TL)	10,0%										1.533.555.241
<b>NET NAKİT AKIŞLARI</b>	0	<b>32.929.970</b>	<b>44.784.759</b>	<b>51.054.625</b>	<b>62.090.420</b>	<b>70.783.079</b>	<b>85.745.746</b>	<b>103.510.611</b>	<b>118.002.096</b>	<b>134.522.390</b>	<b>1.686.910.766</b>

Değerleme Tablosu	
İndirgeme Oranı	21,00%
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>411.138.889</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>411.000.000</b>

### **SİGORTAYA ESAS DEĞER**

<b>SİGORTAYA ESAS DEĞER</b>			
<b>İsim</b>	<b>Alan</b>	<b>Birim Değer</b>	<b>Değer</b>
Yapı	1702	₺ 15.300,00	₺ 26.040.600,00
<b>TOPLAM</b>			₺ 26.040.600,00
	<b>YAKLAŞIK TOPLAM</b>		₺ 26.000.000,00

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

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

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



## 20 DEĞERLEME VE SONUÇ

### 20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 Parsel numaralı “7 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri” niteliğindeki taşınmazın piyasa değerinin tespiti amacıyla;

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

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

### 20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Değerleme konusu parsel üzerinde hali hazırda yasal süreçlerini tamamlamış ve bütün katları ortaya çıkmış bir yapı olması ve henüz yeni faaliyete başlamış olması sebebi ile nihai değer takdirinde ortaya çıkacak yeterli bir nakit akışına sahip olmaması nedeni ile değerlendirme çalışmasında nihai yöntem olarak Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmazın aylık kira değerinin 1.750.000.-TL olacağı öngörülmüş olup bu değer bilgi amaçlı verilmiştir ve nihai değerlendirme aşamasında dikkate alınmamıştır.

#### **Toplam Ekspertiz Değeri:**

KDV hariç toplam yasal satış değeri: 408.000.000-TL  
(Dört yüzseksiz milyon-Türk lirası)

KDV dahil toplam yasal satış değeri: 489.600.000-TL  
(Dört yüzseksendokuz milyonaltı yüzbin-Türk lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 12.397.447- USD

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

25.06.2024 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD:32,91

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Feride AYKEMEZ Lisans No: 407189	UYGAR ZAİM Lisans No: 404959	SERDAR KADİR ARSLAN Lisans No: 402750