

A R G E 20 .YIL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**HALK
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

HALKGYO
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı... Geleceğe Yatırım Ortaklığı...

**İstanbul İli,
Beyoğlu İlçesi,
Hüseyinağa Mahallesi,
338 ada 8 parsel
BEYOĞLU OTEL BİNASI**

HALK GYO-2026-17

30.06.2026

Küçükbakkalköy Mh.
Uman Sk. No:3
Ataşehir / İSTANBUL

T. +90 216 469 28 68 (Pbx)
F. +90 216 574 50 47

www.argedegerleme.com.tr

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1.	İçindekiler.....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı ve Adresi.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4.	İşin Kapsamı.....	7
3.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	9
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.2.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı.....	10
3.3.	Tapu Kayıtları.....	11
3.4.	Takyidat Bilgileri.....	11
3.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	12
3.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
3.7.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi.....	12
3.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	12
3.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama.....	13
3.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılıklı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	13
3.11.	Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.12.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	14
3.13.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	14
3.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	14
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	16
4.1.1.	İstanbul.....	16
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	16
4.1.3.	Beyoğlu İlçesi.....	16
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	17
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	21
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler.....	21
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	21
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	21
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	21
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	21

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	21
5. Güncel Değerleme Teknikleri	23
5.1.1. Maliyet Yaklaşımı	23
5.1.2. Pazar Yaklaşımı	23
5.1.3. Gelir Yaklaşımı	24
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	24
5.2. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	25
5.2.1. Satılık Arsa Emsalleri	25
5.3. Maliyet Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç.....	26
5.4. Gelir İndirgeme Yöntemi.....	27
5.4.1. Gelir Yaklaşımına Girdi Sağlayan Veriler	27
5.4.2. Kiralık Dükkan Emsalleri.....	28
5.4.3. Kiralık Ofis Emsalleri	29
5.4.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	30
5.5. Emsal Krokisi.....	32
5.6. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	33
5.7. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	33
5.8. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalarda Boş Arazi ve Proje Değerleri	33
5.9. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	34
5.10. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	34
5.11. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	34
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlene Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	36
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	36
6.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	36
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	36
6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	36
6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	39
7.2. Nihai Değer Takdiri.....	39
7.3. Beyan.....	40
7.4. Ekler.....	40

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Başlangıç / Bitiş Tarihi	01.06.2026 / 29.06.2026
Rapor Tarihi	30.06.2026
Rapor No	HALK GYO-2026-17
Raporun Türü	İş bu rapor Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parsel üzerinde yer alan "7 Katlı Betonarme Otel, Ofis Ve İşyeri" nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
Raporu Talep Eden	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKCÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 25.02.2026 Sözleşme No: S_014
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu değerleme raporu; 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümleri doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca rapor; 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" hükümleri uyarınca belirlenen Standart Rapor Formatı esas alınarak ve ilgili tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Sözleşme Tarihi / No: 25.02.2026 / S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-10 Rapor Tarihi: 31.03.2026 Raporu Hazırlayan Uzmanlara Ait Bilgiler: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 800.350.000,00.-TL

Taşınmazın 30.06.2026 Tarihli Özet Değerleri

BEYOĞLU OTEL	KDV Hariç Toplam Satış Değeri (TL)	875.050.000,00
	Sekiz Yüz Yetmiş Beş Milyon Elli Bin Türk Lirası	
	KDV Dahil Toplam Satış Değeri (TL)	1.050.060.000,00
	Bir Milyar Elli Milyon Altmış Bin Türk Lirası	
	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	2.700.000,00
	İki Milyon Yedi Yüz Bin Türk Lirası	
	KDV Dahil Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)	45.070.800,00
	Kırk Beş Milyon Yetmiş Bin Sekiz Yüz Türk Lirası	

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE
MÜŞTERİYİ TANITICI
BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nın 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Finanskent Mah., Finans Cad., İstanbul Finans Merkezi Halk Ofis Kuleleri, B Blok, No: 28/51 Ümraniye / İSTANBUL

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parselde mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait olan “7 Katlı Betonarme Otel, Ofis Ve İşyeri” nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden pazar değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

3. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 338 ada 8 parsel üzerinde konumlanmıştır. Beyoğlu ilçesinin en merkezi ve en yoğun bölgelerinden birinde, İstiklal Caddesi ve yakın çevresinde konumlanmaktadır. Söz konusu konum, İstanbul'un ticaret, turizm ve kültür faaliyetlerinin yoğunlaştığı ana akslardan biri olup, günün her saatinde canlı ve hareketli bir kentsel yapıya sahiptir. Parselin bulunduğu çevrede otel, restoran, kafe, mağaza ve ofis kullanımları yaygın olup, bu durum taşınmaza yüksek ticari potansiyel kazandırmaktadır.

Ulaşım açısından değerlendirildiğinde, bölge oldukça avantajlı bir konumda yer almakta olup yürüme mesafesinde bulunan Taksim Meydanı üzerinden geniş otobüs ve dolmuş hatlarına erişim sağlanabilmekte, M2 Metro Hattı ile şehrin birçok noktasına hızlı ulaşım mümkün olmaktadır. Ayrıca Tünel Finiküler Hattı aracılığıyla Karaköy bağlantısı kurulmakta, Taksim–Tünel Nostaljik Tramvayı ise doğrudan cadde üzerinden geçerek alternatif bir ulaşım imkânı sunmaktadır. Bölgenin merkezi konumu sayesinde hem toplu taşıma hem de yaya ulaşımı oldukça güçlüdür; ancak özel araç kullanımı açısından yoğun trafik ve sınırlı otopark imkânları dezavantaj oluşturmaktadır.

Yakın çevrede Galatasaray Lisesi, Atatürk Kültür Merkezi ve Gezi Parkı gibi önemli odak noktaları bulunmakta olup, bu durum bölgenin sosyal ve kültürel değerini artırmaktadır. Kentsel yapı genel olarak bitişik nizam, çok katlı ve ticari kullanımların ağırlıkta olduğu bir karakter göstermekte, altyapı hizmetleri (elektrik, su, doğalgaz ve iletişim) tam ve yeterli düzeydedir. Sonuç olarak taşınmaz; merkezi konumu, güçlü ulaşım bağlantıları, yoğun yaya sirkülasyonu ve yüksek ticari potansiyeli ile öne çıkmakta, buna karşılık kalabalık, gürültü ve otopark yetersizliği gibi unsurlar sınırlayıcı faktörler olarak değerlendirilmektedir.



3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi'nde, 189,84 m² yüzölçümüne sahip 338 ada 8 parsel üzerinde konumlu, tapuda "7 Katlı Betonarme Otel, Ofis Ve İşyeri" vasfında kayıtlı olup fiilen de otel olarak kullanılan bir yapıdır.

Beyoğlu Belediyesi İmar arşivinde incelenen mimari projesine göre ana taşınmaz; 2 bodrum kat, zemin kat, 6 normal kat ve teras katından oluşmaktadır. Mevcut durumda taşınmaz, otel olarak kullanılmaktadır.

Yerinde yapılan incelemeler ve onaylı mimari projeye göre:

Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre 2 bodrum kat, zemin kat, 6 normal kat ve çatı (teras) katından oluşmakta olup, toplamda 35 oda ve 1.704 m² kullanım alanı ile projelendirilmiştir.

- **2.Bodrum kat;** 190,00 m² büyüklüğünde olup sığınak, tesisat alanı ve mutfak hacimlerinden,
- **1.Bodrum kat;** 190,00 m² büyüklüğünde olup elektrik pano odası, elektrik odası ile zemin katta yer alan dükkâna ait depo alanından,
- **Zemin kat;** 190,00 m² büyüklüğünde olup lobi ve 1 adet kafe ve 1 adet tatlıcı,
- **1.Normal kat;** 189,00 m² büyüklüğünde zemin katta bulunan tatlıcıya ait kafe alanı,
- **2., 3., 4., 5. ve 6. normal katların** her biri yaklaşık 189,00 m² büyüklüğünde olup her katta 7 adet oda bulunacak şekilde planlanmıştır.
- **Çatı (teras) katında** ise zemin katta yer alan dükkan birimine ait wc ve 120 m² kapalı alan 45 m² açık alan toplamda 189,00 m² alandan oluşmaktadır.

Yerinde yapılan incelemelere göre, onaylı mimari projesinde 2. bodrum katta dükkâna yönelik bir kullanım tanımlı olmamasına rağmen, mevcut durumda iç mekândan erişim sağlanacak şekilde düzenleme yapılarak yaklaşık 22,00 m² büyüklüğündeki alanın dükkân kullanımına dahil edildiği lavabo hacmi olarak kullanıldığı belirlenmiştir.

Ayrıca çatı (teras) katında yer alan alana ilave olarak, açık teras alanının bir kısmının üzerinin kapatılması suretiyle yaklaşık 120,00 m² kapalı ve 45,00 m² açık alanlı kafe hacmi oluşturulduğu tespit edilmiştir.

Mevcut kullanım durumuna göre taşınmaz; 1 adet dükkân, otel lobi girişine entegre edilen kafe alanı, çatı katında konumlu kafe alanı, 35 adet oda, toplamda 1.704,00 m² kapalı alan ve 45,00 m² açık alandan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre dükkân kullanım alanı; 1. bodrum katta 143 m², zemin katta 101 m² ve 1. normal katta 145 m² olmak üzere toplam 389 m² olarak planlanmış olup, mevcut durumda bu alana 2. bodrum kattan yaklaşık 22 m² ilave edilerek kullanım alanının genişletildiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak, taşınmazın mevcut kullanım durumu ile onaylı mimari projesi arasında farklılıklar bulunduğu, söz konusu farklılıkların özellikle alan ilaveleri, fonksiyon değişiklikleri ve kısmi kapatmalar şeklinde olduğu belirlenmiştir. Bu kapsamda, mevcut durumun ilgili mevzuat çerçevesinde değerlendirilmesi ve gerekli görülmesi halinde yasal hale getirilmesine yönelik işlemlerin tesis edilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

Konu taşınmaz bünyesinde asansör bulunmakta olup, güvenlik, alarm ve kamera sistemleri mevcut ve aktif olarak kullanılmaktadır.

*Yer gösterici tarafından verilen bilgilere göre taşınmaza ilişkin otel işletmesine ait Turizm İşletme Belgesi'nin temin sürecinin devam ettiği, inceleme tarihi itibarıyla söz konusu belgelerin henüz mevcut olmadığı bilgisi alınmıştır.

3.3. Tapu Kayıtları

İli	İSTANBUL	Blok No	-
İlçesi	BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	HÜSEYİNAĞA	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	İSTİKLAL, BALO	Cilt No	6
Niteliği	7 KATLI BETONARME OTEL, OFİS VE İŞYERİ	Sahife No	818
Pafta	-	Edinme Tarihi	-
Ada	338	Edinme Yevmiye No	-
Parsel	8	Zemin Tipi	ANA TAŞINMAZ
Yüzölçümü	189,84 m ²		
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

3.4. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait Web Tapu sistemi üzerinden 27.04.2026 tarihinde alınan tapu kayıt belgelerine göre;

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (Tarih: 22.04.2025 Yevmiye: 7065)
- Diğer (Konusu: Turizm amaçlı kullanım dışında kullanılmayacağına veya konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma, kullanma, ve yönetimi ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceğine yönelik beyan) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (Tarih: 27.08.2024 Yevmiye: 13783)
- Diğer (Konusu: İrtifak hakkı şerhinin kaldırılması talebinin 2863 sayılı ile 5366 sayılı yasa açısından bir sakınca bulunmadığına dair belirtme) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (Tarih: 27.08.2024 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: - (Şablon: Diğer) (Tarih: 31.02.2022 Yevmiye: 1879)

Şerhler Hanesinde:

- M: Krokili Beyannamede Gri Boya İle Boyalı Kısımda İstiklal Caddesi Cepheinde 5 Metre Derinlik Ve 5,5 Metre İrtifada İstanbul Belediyesi Lehine Umummun Geçmesine Mahsus İrtifak Hakkı (Tarih: 01.11.1965 Yevmiye: 6773)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

Söz konusu taşınmazla ilişkin olarak Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgilere göre; İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kararıyla belirlenen Beyoğlu Kentsel Sit alanı içinde, 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı kanunun 2. Maddesi uyarınca 20.02.2006 tarih ve 2006/10172 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Yenileme Alanı olarak belirlenen alanda kalan ve 28.03.2006 tarih ve 26122 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarlabası Yenileme Alanı sınırları içerisinde kalan, sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarlabası Yenileme Alanı sınırları içerisinde kalan, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 20.09.2010 tarih ve 1743 sayılı kararı ile uygun bulunan, 21.12.2010 tasdik tarihli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Turizm + Hizmet + Ticaret Tesisleri alanında (H:21,50) irtifalı, bitişik nizam alanında yer almaktadır.

Söz konusu taşınmazın imar işlem dosyasında yapılan incelemede;

31.03.2022 tarih ve 2022/01-32 sayılı **Yeni Yapı Ruhsat Belgesi**, 26.03.2024 tarih ve 2024/27-22661 sayılı **Yapı Kullanma İzin Belgesi** incelenmiş olup yapının yol kot üstü 7, yol kot altı 2 kat olmak üzere toplamda 9 kat için 1.706,66 m² alana sahip IV/A yapı sınıfına ait olduğu incelenen belgeler neticesinde tespit edilmiştir.

Yapıya ait 24.12.2023 tarih Y27342A2BBA4F numaralı "**B sınıfı**" Enerji Kimlik Belgesi ve YİBF 1892694 numaralı DNT Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılan İş Bitirme Tutanağı bulunmaktadır.

3.6. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

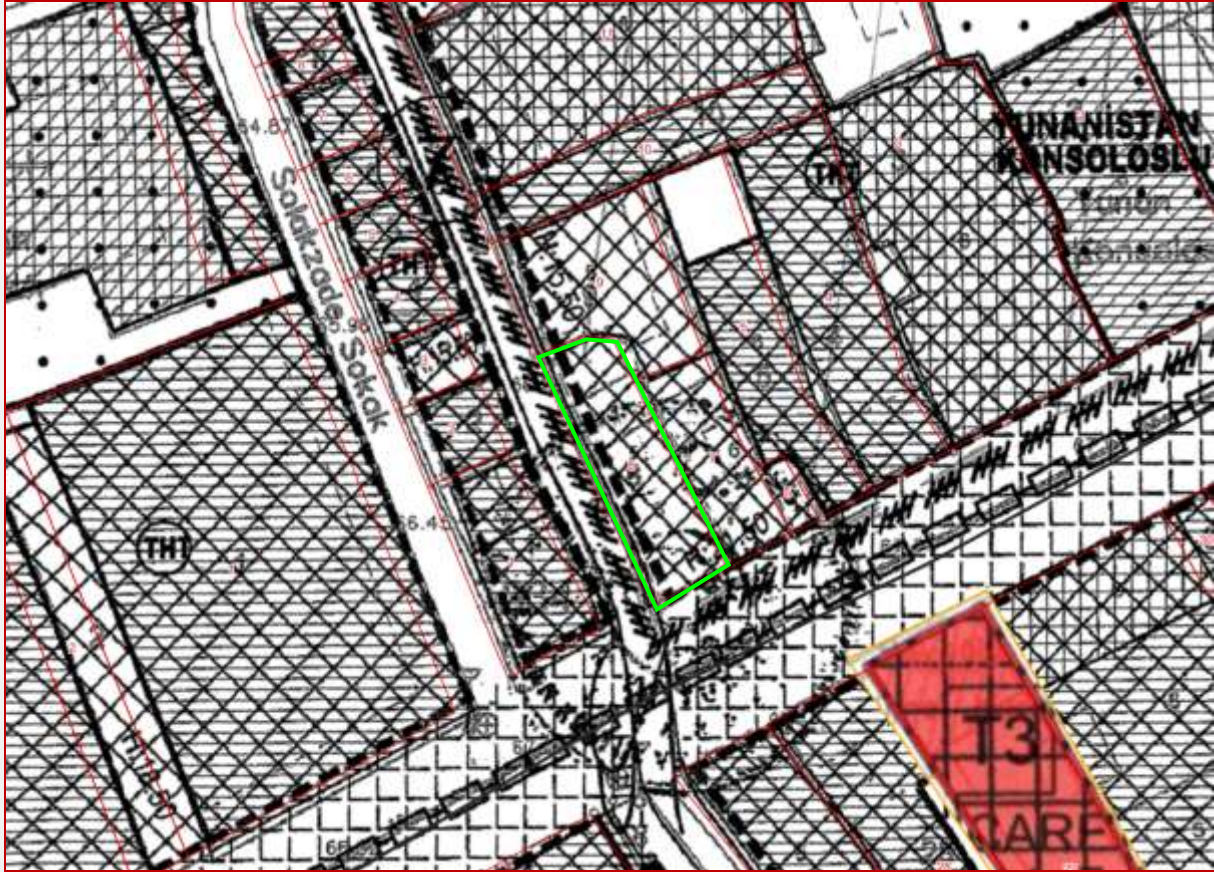
Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazla ait Web Tapu sistemi üzerinden alınan tapu kayıtlarına göre son 3 yıllık dönemde herhangi bir mülkiyet değişimi olmamıştır.

3.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Beyoğlu, Hüseyinağa Mahallesi, Balo Sokak, 338 ada, 8 parsel sayılı yer, 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, H:21,50m irtifalı, bitişik nizam, THT (Turizm + hizmet + ticaret) alanında ve 16.06.2025 tarih ve 5366 sayılı kanunun 2.maddesi uyarınca 20.02.2006 tarih ve 2006/10172 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Yenileme Alanı olarak belirlenen alanda kalmaktadır.



3.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

3.10. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Taşınmaz için 2020 yılında imzalanan sözleşme kapsamında, inşaat ve dekorasyon maliyetlerinin tamamının kiracı/işletmeci tarafından karşılandığı ve mevcut yapının yıkılarak yeniden inşa edildiği beyan edilmiştir. Bu doğrultuda belirlenen kira bedelinin, yeniden inşa edilen mevcut yapı için takdir edildiği anlaşılmaktadır.

Yapılan değerlendirmede; taşınmazın 2020 yılı öncesindeki durumu ile proje kapsamında yeniden inşa edilerek mevcut haline getirilen yapının değerleri birlikte dikkate alındığında, belirlenen kira bedelinin yaklaşık %50'sinin kiracı/işletmeci tarafından gerçekleştirilen yatırım sonucu oluşan değer artışından kaynaklandığı kanaatine varılmıştır.

3.11. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için mevcut projeye göre mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

3.12. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın inşaatı YİBF 1892694 numaralı DNT Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından denetlenmiştir.

3.13. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Parsel üzerinde yasal sürecini tamamlamış cins tashihli yapı bulunmaktadır. Bu nedenle belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılmamıştır.

3.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait 24.12.2023 tarih Y27342A2BBA4F numaralı "**B sınıfı**" Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN
FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İstanbul



İstanbul, Türkiye'nin ekonomik, kültürel ve tarihî merkezini oluşturan en kalabalık şehridir. 15 milyonu aşan nüfusuyla Türkiye nüfusunun yaklaşık %18'ine ev sahipliği yapmaktadır. İstanbul, Avrupa'daki en kalabalık şehirlerden biri olmasının yanı sıra, dünya genelinde de nüfus bakımından en kalabalık şehirler arasında yer alır. İstanbul, iki kıtada yer alan bir şehir olup, nüfusunun yaklaşık üçte ikisi Avrupa yakasında, geri kalanı ise Asya yakasında yaşamaktadır. Şehir; Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Denizi ile Karadeniz arasında yer alan ve dünyanın en işlek su yollarından biri olan Boğaziçi boyunca uzanır. 5.461 km² yüzölçümüne sahip olan İstanbul'un idari sınırları, İstanbul ili ile örtüşmektedir.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük ve en kalabalık şehri olmaktadır. Hem Asya hem Avrupa kıtasında yer almakta ve iki kıta arasında köprü görevi görmektedir. Tarih boyunca Bizans, Roma ve Osmanlı İmparatorluklarına başkentlik yapmıştır. Şehir, tarihi yapıları, camileri, sarayları ve köprüleriyle ün kazanmaktadır. Ayasofya, Topkapı Sarayı ve Sultanahmet Camii gibi eserler, İstanbul'un zengin geçmişini yansıtmaktadır. Boğaziçi, İstanbul'un doğal güzelliklerinden biri olmakta ve şehre eşsiz bir manzara sunmaktadır.

İstanbul, kültürel etkinlikler, festivaller ve sanat hayatı açısından da çok canlı bir şehir olmaktadır. Ekonomik olarak Türkiye'nin finans, ticaret ve turizm merkezlerinden biri olmaktadır. Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı gibi tarihi alışveriş noktaları hem yerli hem yabancı turistler tarafından ilgi görmektedir. Şehrin mutfağı, Osmanlı ve Anadolu lezzetlerinin harmanlandığı geniş bir yelpaze sunmaktadır. İstanbul'un sokaklarında tarih ile modern hayat iç içe geçmektedir. Ulaşımında Marmaray, metro ve vapurlar önemli rol oynamaktadır.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	15.754.053	7.851.344	7.902.709
2024	15.701.602	7.820.462	7.881.140
2023	15.655.924	7.806.787	7.849.137
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214

4.1.3. Beyoğlu İlçesi

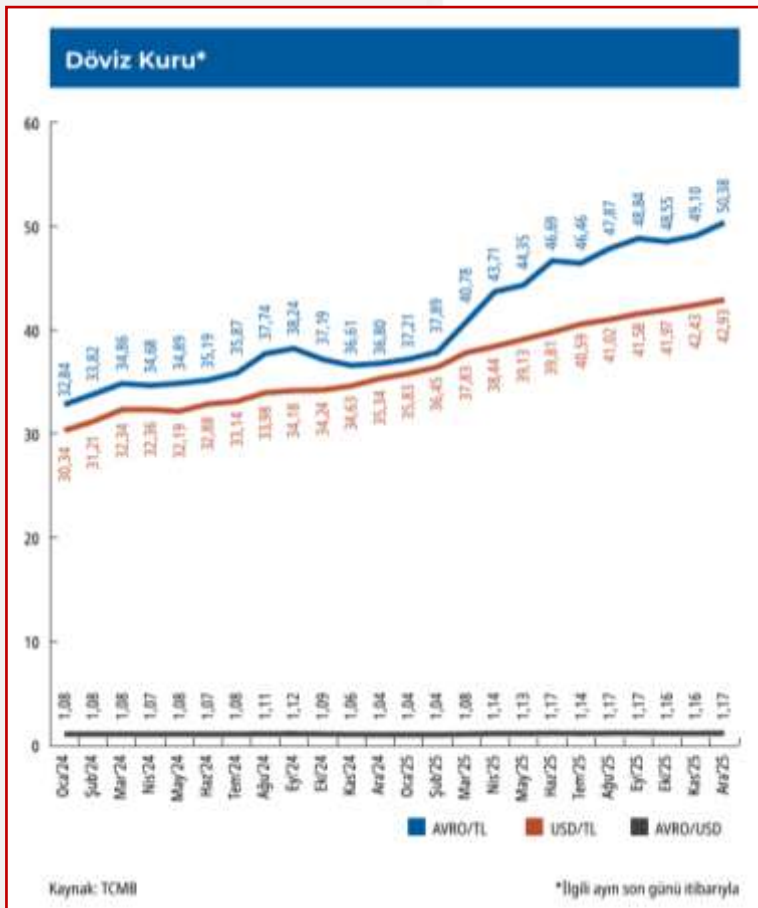


Beyoğlu veya eski ismiyle Pera, İstanbul ilinin Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Kuzeybatıda Şişli ve Kâğıthane, doğuda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyde ve batıda ise Haliç ile sınırlı ilçe 45 mahalleden oluşmaktadır. İsmi Pera da denen, Tünel-Taksim arasında uzanan İstiklal Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsayan Beyoğlu semtinden alır. İlçenin yüzölçümü 9 km²'dir. Beyoğlu ilçe merkezinin deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 58 metredir. İstiklal Caddesi ve çevresindeki sokaklar yalnızca Beyoğlu'nun değil İstanbul'un da merkezi sayılabilir. İlçe sınırları içinde yer alan çeşitli kültürel etkinliklerin yapıldığı tesisler, ilçenin bir kültür merkezi olmasını da sağlamıştır. Sinemalar, tiyatrolar, gösteri merkezleri gibi yerler, Beyoğlu İlçesi'nde yaşayan nüfustan çok fazla nüfusun faydalandığı, İstanbul ve Türkiye genelinde bir anlam ifade eden yerlerdir.

Günümüzde Beyoğlu; tarih ve sanat müzeleri, birçok kültür merkezi, opera salonu, konser alanları, çok amaçlı meydan ve parklar, spor kompleksleri; metro, otobüs, füniküler, minibüs ve metrobüs gibi çeşitli ulaşım araçları, sanat atölyeleri, yardımlaşma merkezleri, halk eğitim kursları ve eğlence mekanlarıyla aktif faaliyetini sürdürmektedir.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

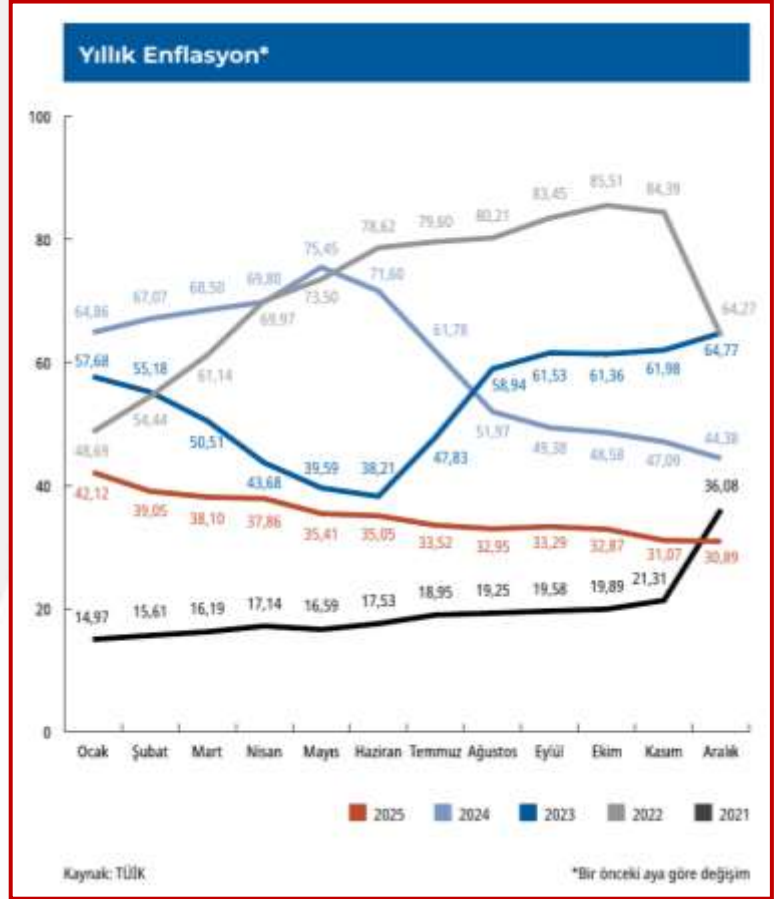
2025 yılının son çeyreği, küresel ekonomide büyümenin ivme kaybettiği ancak dezenflasyonist sürecin merkez bankalarına hareket alanı tanıdığı kritik bir denge dönemine sahne olmuştur. ABD ve Çin arasındaki ticaret mutabakatının bir yıl süreyle ertelenmesi, küresel ticaret belirsizliğini azaltırken; FED'in Ekim ve Aralık aylarında gerçekleştirdiği 25'er baz puanlık faiz indirimleri, gelişmekte olan piyasalar üzerindeki likidite baskısını hafifletmiştir. Ancak, küresel piyasalardaki bu "yumuşak iniş" senaryosu, teknoloji değerlemelerindeki volatilité nedeniyle kurumsal yatırımcıları daha defansif ve reel varlıklara yöneltmektedir. Türkiye ekonomisi cephesinde ise, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde kaydedilen **%3,7'lik** GSYH büyüme performansı, ekonomik aktivitede bir soğuma sinyali olarak okunmalıdır. İç talebin sürüklediği bu büyüme kompozisyonuna rağmen, dış ticaret açığının yıl sonunda **92,1 milyar USD** seviyesine genişlemesi, makro dengeler üzerindeki kırılganlığın sürdüğünü kanıtlamaktadır. Stratejik açıdan bakıldığında, küresel faiz indirim döngüsünün yarattığı olumlu iklim, yerel piyasadaki yüksek maliyet ve dış açık baskısı ile dengelenmektedir. Bu durum, portföy dağılımında risk iştahının seçici kalmasına ve fiyat istikrarı göstergelerinin her zamankinden daha fazla takip edilmesine neden olmaktadır.



Dezenflasyon süreci 2025 sonu itibarıyla teknik bir başarı sergilese de, hizmet enflasyonundaki katılık para politikasının manevra alanını belirlemeye devam etmektedir. Aralık 2025 itibarıyla TÜFE yıllık **%30,9** seviyesine gerilerken, Yi-ÜFE'nin **%27,7'ye** yükselmesi, üretici maliyetlerinin hala canlı bir risk unsuru olduğunu göstermektedir. TCMB, Temmuz ayında başlattığı genişlemeci adımları Aralık'ta **150 baz puan**, Ocak 2026'da ise **100 baz puanlık** indirimlerle sürdürerek politika faizini **%37,0** seviyesine çekmiştir. Bu faiz patikası, güven endekslerine doğrudan yansımış; Tüketici Güven Endeksi **75,38** seviyesinde kalırken, Reel Kesim Beklenti Endeksi **103,7** ile daha dirençli bir görünüm sergilemiştir. Piyasa katılımcılarının 12 ve 24 ay sonrası enflasyon beklentileri (sırasıyla **%23,35** ve **%17,45**), enflasyonun hala tek haneli hedeflerin uzağında olduğunu ve

yatırımcıların reel getiri arayışında gayrimenkul gibi somut varlıkları önceliklendirmeye devam edeceğini teyit etmektedir.

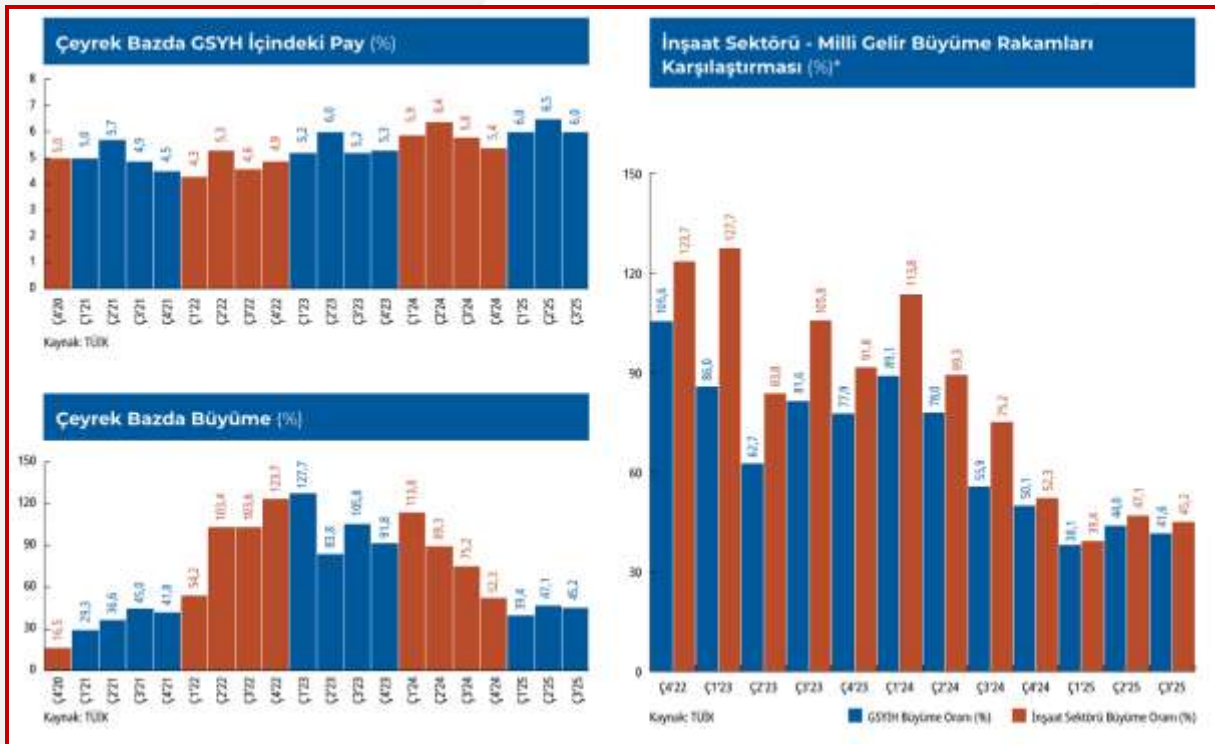
İnşaat sektörü, GSYH içindeki **%5,8'lik** payı ve 2025 üçüncü çeyreğindeki **%45,2'lik** cari büyümesiyle ekonomideki ağırlığını korumaktadır. Ancak maliyet tarafındaki ayrışma, geliştiriciler için operasyonel riskleri yeniden tanımlamaktadır. İnşaat Maliyet Endeksi yıllık **%23,93** artış kaydetse de, alt kırılımlar daha kritik bir tablo sunmaktadır: Malzeme maliyetleri (endeks: **1.840**) yıllık bazda yaklaşık **%20** artarken, işçilik maliyetleri (endeks: **2.346**) yaklaşık **%31** oranında bir sıçrama yapmıştır. Stratejik olarak bu veri, **işçilik yoğun projelerin** malzeme yoğun projelere göre daha yüksek marj baskısı ve tamamlanma riski taşıdığını ortaya koymaktadır. Arz potansiyeli tarafında ise, yıllıklandırılmış yapı ruhsatı sayısının **1.064.333** adede ulaşması ve kamunun bu ruhsatlardaki payının **%20,8'e** yükselmesi, sosyal konut odaklı projelerin sektördeki belirleyici rolünü simgelemektedir.



ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar vermeye başlamıştır. Uzakdoğu'da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışıl gelmişin altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ'un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ'un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.

Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ'un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte dış kaynağa ulaşma maliyeti, ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir.

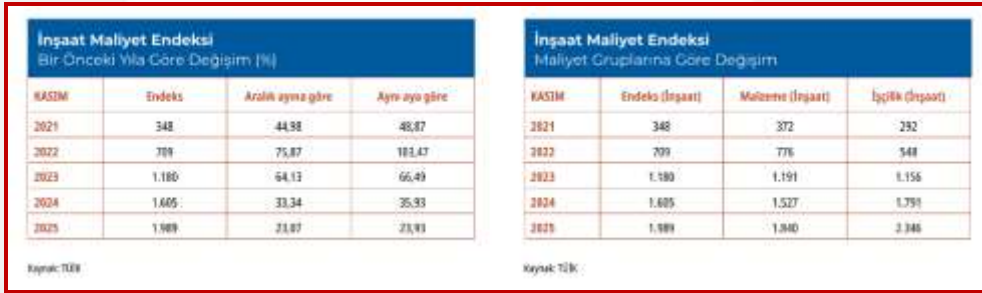
Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır. Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır. 2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.



Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir. Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir. ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirimle gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır. Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.



Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir.



2025 yılının dördüncü çeyreği, gayrimenkul piyasasının makroekonomik dengeleyici rolünü pekiştirdiği bir dönem olmuştur. Konut satışlarında ulaşılan tarihi rekorun temel motivasyonu, finansal yatırım alternatiflerinin (BİST 100 ve Döviz gibi) sunduğu negatif reel getiriler karşısında gayrimenkulün sunduğu "değer koruma" gücüdür.

İşçilik maliyetlerindeki agresif yükseliş (Endeks: 2.346) ve yüksek inşaat maliyetleri, özellikle ofis ve lojistik pazarlarında arzın kısıtlı kalmasına neden olmakta; bu da kira bedelleri üzerinde yukarı yönlü baskıyı kalıcı hale getirmektedir. Dezenflasyon sürecinin devamı ve TCMB'nin ihtiyatlı faiz indirim patikası, önümüzdeki dönemde finansman erişiminin kademeli olarak iyileşebileceğine işaret etse de, piyasadaki "güvenli liman" talebi birincil dinamik olmaya devam edecektir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Taksim Meydanı'na yakınlık ve merkezi ulaşım avantajı
- Ulaşım açısından avantajlı bir konumda olması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Özel araç ile ulaşımda trafik ve erişim zorlukları,
- Otopark imkanlarının kısıtlı olması,
- Dar sokak dokusu sebebiyle servis ve lojistik erişiminde güçlük çekilmesi.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi'nde, 189,84 m² yüzölçümüne sahip 338 ada 8 parsel üzerinde konumlu, tapuda "7 Katlı Betonarme Otel, Ofis Ve İşyeri" vasfında kayıtlı olup fiilen de otel olarak kullanılan bir yapıdır.

Yapı genelinde; asansör, güvenlik sistemi, yangın alarm sistemi ve yangın söndürme ekipmanları mevcut olup, doğalgaz yakıtlı merkezi ısıtma ve soğutma sistemi bulunmaktadır.

Mevcut kullanım durumuna göre taşınmaz; 1 adet dükkân, otel lobi girişine entegre edilen kafe alanı, çatı katında konumlu kafe alanı, 35 adet oda, toplamda 1.704,00 m² kapalı alan ve 70,00 m² açık alandan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre dükkân kullanım alanı; 1. bodrum katta 143 m², zemin katta 101 m² ve 1. normal katta 145 m² olmak üzere toplam 389 m² olarak planlanmış olup, mevcut durumda bu alana 2. bodrum kattan yaklaşık 22 m², teras katta 189 m² alanlar ilave edilerek kullanım tespit edilmiştir. Yapılan değişiklikler toplam kapalı alan kullanımında değişiklik oluşturmamıştır.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yerinde yapılan incelemeler ile onaylı mimari projenin karşılaştırılması sonucunda, taşınmazın mevcut kullanım durumunun; 1 adet dükkân, otel lobi girişine entegre edilmiş kafe alanı, çatı katında konumlu kafe alanı, 35 adet oda, toplam **1.704,00 m²** kapalı alan ve **45,00 m²** açık alandan oluştuğu tespit edilmiştir.

Onaylı mimari projeye göre dükkân kullanım alanı; 1. bodrum katta **143,00 m²**, zemin katta **101,00 m²** ve 1. normal katta **145,00 m²** olmak üzere toplam **389,00 m²** olarak projelendirilmiş olup, mahallinde yapılan incelemelerde bu kullanım alanına 2. bodrum kattan yaklaşık **22,00 m²** ilave edilerek fiili kullanım alanının genişletildiği görülmüştür.

Ayrıca, mevcut kullanım ile onaylı mimari proje arasında alan ilaveleri, fonksiyon değişiklikleri ve bazı bölümlerde kısmi kapatmalar bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu farklılıkların ilgili idare nezdinde değerlendirilmesi ve gerekli olması halinde yürürlükteki mevzuat hükümleri kapsamında yasal hale getirilmesine yönelik işlemlerin gerçekleştirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir uygulama bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "OTEL ve DÜKKAN" olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN
DEĞERLEME
YÖNTEMLERİ



5. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı; değerlendirme konusu varlığın, aynı faydayı sağlayacak bir varlığın yeniden inşa edilmesi veya ikame edilmesi için gerekli maliyet esas alınarak değerinin belirlenmesini ifade etmektedir. Bu yaklaşım, bir yatırımcının benzer faydaya sahip bir varlık için, ikame maliyetinden daha yüksek bir bedel ödemeyeceği ilkesine dayanmaktadır.

Yaklaşım kapsamında; varlığın güncel yeniden yapım veya ikame maliyeti hesaplanmakta, bu tutardan fiziksel, işlevsel ve dışsal yıpranma (amortisman) etkileri düşülerek değer tespit edilmektedir.

Maliyet yaklaşımı özellikle; varlığın yeni veya yeniye yakın olması, özel amaçlı olup piyasa emsallerinin bulunmaması veya gelir üretme kapasitesinin sınırlı olması durumlarında tercih edilmektedir. Ayrıca diğer değerlendirme yaklaşımlarının sonuçlarının kontrolü amacıyla da kullanılabilir.

Bu yaklaşım kapsamında başlıca yöntemler; **İkame Maliyeti Yöntemi**, **Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi** ve **Toplama Yöntemi** olup, uygulamada çoğunlukla amortize edilmiş ikame maliyeti esas alınmaktadır.

Hesaplamalarda; direkt maliyetler (malzeme, işçilik) ile endirekt maliyetler (proje, ruhsat, finansman, genel giderler vb.) dikkate alınmakta, ayrıca girişimci kârı da maliyet unsurlarına dahil edilmektedir.

Belirlenen toplam maliyet üzerinden;

- **Fiziksel yıpranma** (yaş ve kullanım kaynaklı),
- **İşlevsel yıpranma** (teknolojik veya tasarımsal eskime),
- **Dışsal/ekonomik yıpranma** (piyasa ve çevresel etkiler)

gibi unsurlar düşülerek taşınmazın bugünkü değeri hesaplanmaktadır.

5.1.2. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu varlığın, piyasada işlem görmüş veya görmekte olan benzer nitelikteki varlıklarla karşılaştırılması suretiyle değerinin belirlenmesini esas almaktadır. Bu yaklaşım, özellikle benzer varlıklara ilişkin güncel ve güvenilir piyasa verilerinin mevcut olduğu durumlarda tercih edilmekte olup, aktif piyasa koşullarında anlamlı sonuçlar vermektedir.

Yaklaşım kapsamında; emsal satışlar, teklif fiyatları ve piyasa verileri incelenerek, değerlendirme konusu taşınmaz ile emsaller arasında konum, büyüklük, kullanım durumu, fiziksel özellikler ve hukuki durum gibi kriterler doğrultusunda karşılaştırmalar yapılmakta ve gerekli düzeltmeler uygulanmaktadır.

Pazar yaklaşımının uygulanmasında temel yöntem Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi olup, bu yöntemde benzer nitelikteki taşınmazlara ait gerçekleşmiş satış verileri esas alınmaktadır. Elde edilen veriler; birim m² değerleri, piyasa koşulları ve taşınmazlar arası farklılıklar dikkate alınarak analiz edilmekte ve değerlendirme konusu taşınmaza uyarlanmaktadır.

Gerekli durumlarda; pazarlanabilme kabiliyeti, konum farklılığı, fiziksel özellikler ve kullanım durumu gibi unsurlar için düzeltmeler yapılmakta olup, elde edilen sonuçlar değerlendirilerek nihai değere ulaşılmaktadır.

5.1.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gelir üretme niteliğine sahip veya gelecekte gelir üretmesi beklenen gayrimenkullerin pazar değerinin belirlenmesinde kullanılan temel değerlendirme yaklaşımlarından biridir. Bu yaklaşımın temel prensibi, bir gayrimenkulün değerinin, gelecekte sağlayacağı ekonomik faydaların bugünkü değerine eşit olduğu kabulüne dayanmaktadır.

Gelir yaklaşımında değerlendirme konusu taşınmazın gelecekte elde etmesi beklenen kira veya işletme gelirleri analiz edilmekte, söz konusu gelirlerden boşluk oranı, tahsilat kayıpları, işletme ve yönetim giderleri, bakım-onarım giderleri ile diğer işletme maliyetleri düşülerek taşınmazın net işletme geliri hesaplanmaktadır. Elde edilen net gelir, piyasa koşullarını, yatırımcı beklentilerini ve taşınmazın risk seviyesini yansıtan uygun kapitalizasyon oranı veya indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değere dönüştürülmektedir.

Gelir yaklaşımı kapsamında genel olarak iki farklı yöntem kullanılmaktadır:

- **Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi:** Gelirlerin uzun yıllar boyunca sabit veya istikrarlı olduğu varsayımına dayanmakta olup, tek yıllık net işletme gelirinin uygun kapitalizasyon oranına bölünmesi suretiyle taşınmazın değeri hesaplanmaktadır.
- **İndirgenmiş Nakit Akışı (İNA) Yöntemi:** Gelir ve giderlerin yıllar itibarıyla değişiklik göstereceği öngörülen projeler ile otel, alışveriş merkezi, ofis, lojistik tesisi ve benzeri ticari nitelikli gayrimenkullerin değerlemesinde tercih edilen yöntemdir. Bu yöntemde belirlenen analiz dönemi boyunca taşınmazın oluşturacağı gelir ve gider projeksiyonları hazırlanmakta, dönem sonu (terminal) değeri hesaplanmakta ve tüm nakit akışları uygun iskonto oranı kullanılarak bugünkü değere indirgenmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın otel ve ticari ünitelerden oluşan gelir getirici bir yatırım niteliğinde olması nedeniyle, gelir yaklaşımı kapsamında **İndirgenmiş Nakit Akışı (İNA) Analizi** uygulanmıştır. Analizde otelin doluluk oranları, ortalama günlük oda fiyatı (ADR), oda gelirleri, yiyecek-içecek gelirleri, diğer işletme gelirleri, işletme giderleri, yönetim giderleri, bakım-onarım giderleri, yatırım harcamaları ve piyasa koşulları dikkate alınarak yıllık nakit akış projeksiyonları oluşturulmuştur. Analiz dönemi sonunda hesaplanan terminal değer ile birlikte tüm nakit akışları uygun iskonto oranı kullanılarak bugünkü değere indirgenmiş ve taşınmazın pazar değeri hesaplanmıştır.

5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında, değerlendirme konusu gayrimenkulün niteliği, mevcut kullanım şekli, piyasa koşulları ve gelir üretme potansiyeli dikkate alınarak **Pazar Yaklaşımı**, **Maliyet Yaklaşımı** ve **Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi)** birlikte değerlendirilmiştir.

Pazar Yaklaşımı, bölgede benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin güncel otel oda satış ve ofis-dükân kira emsallerine ulaşılabilmesi nedeniyle uygulanmıştır. Emsal taşınmazların konum, büyüklük, kullanım amacı, fiziksel özellikleri ve ticari potansiyelleri dikkate alınarak gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılmış ve değerlendirme konusu taşınmaz için birim değer analizleri gerçekleştirilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı, arsa değerinin pazar verileri doğrultusunda belirlenmesi ve mevcut yapıların güncel yeniden yapım maliyetlerinden yıpranma paylarının düşülmesi esasına göre uygulanmıştır. Bu yöntemle ulaşılan değer, diğer yöntemlerle elde edilen sonuçların kontrolü amacıyla değerlendirilmiştir.

Gelir Yaklaşımı ise taşınmazın otel ve ticari ünitelerden oluşan gelir getirici bir yatırım niteliğinde olması nedeniyle uygulanmıştır. Bu kapsamda gelir projeksiyonları, işletme performansı, piyasa beklentileri, iskonto oranı ve terminal değer dikkate alınarak **İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi** hazırlanmıştır.

Yapılan analizler sonucunda, taşınmazın yatırım amaçlı gelir üretme kapasitesini en doğru şekilde yansıtmaması nedeniyle **Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi)** ile ulaşılan değer nihai pazar değeri olarak kabul edilmiş, **Maliyet Yaklaşımı** sonuçları ise nihai değeri destekleyici ve kontrol edici nitelikte değerlendirilmiştir.

5.2. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

Maliyet yaklaşımı kapsamında; ilk aşamada emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak arsa birim değeri tespit edilmiştir. İkinci aşamada ise yapı maliyeti; binanın teknik özellikleri, kullanılan malzeme kalitesi, benzer nitelikteki yapıların güncel inşaat maliyetleri ile 03.02.2026 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan “2026 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tebliği” hükümleri dikkate alınarak belirlenmiştir. Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, elde edilen verilerin güncel piyasa koşullarıyla uyumlu hale getirilmesi amacıyla gerekli düzeltmeler yapılmış; yapının malzeme kalitesi, işçilik düzeyi, ileri teknoloji ve güvenlik uygulamaları ile altyapı özellikleri göz önünde bulundurulmuştur.

Toplam değer; arsa değeri ile hesaplanan yapı maliyetinin birlikte değerlendirilmesi suretiyle belirlenmiş olup, yapı için ayrıca mevcut fiziki durumuna bağlı olarak yıpranma (amortisman) payı uygulanmıştır. Yıpranma oranı, taşınmazın gözlemlenen fiziki durumu ve değerlendirme uzmanının mesleki tecrübesi doğrultusunda takdir edilmiştir.

5.2.1. Satılık Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Yüzölçümü (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda yer alan Tersane Caddesi cepheli, 36,00 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, Ticaret imarlı arsa, 53.000.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 264 49 60	36,00	53.000.000,00	1.472.222,22
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda yer alan Kemeraltı Caddesi cepheli, 373,00 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, Ticaret imarlı arsa, 500.000.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 243 55 22	373,00	500.000.000,00	1.340.482,57
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumunda bulunan, İstiklal Caddesi üzerinde yer alan 7 katlı ve toplam 1.225,00 m ² kapalı alana sahip bina, emlak ofisi tarafından 640.000.000,00 TL bedelle satışa sunulmuştur ve pazarlık payı bulunmaktadır. Söz konusu emsalin arsa değerini ayırtırmak amacıyla, yapı maliyeti üzerinden yapılan hesaplamada; 1.225,00 m ² kapalı alan için 21.050,00 TL/m ² birim maliyetle toplam yapı değeri 25.786.250,00 TL olarak tespit edilmiştir. Toplam satış bedelinden bu yapı değerinin düşülmesiyle elde edilen 614.213.750,00 TL değer, parselin arsa değerini temsil etmektedir. 175,00 m ² yüz ölçümüne sahip arsa baz alındığında, bahse konu emsalin arsa birim değeri 3.509.792,86 TL/m ² seviyesinde hesaplanmıştır.	Emlak Ofisi 0 (554) 568 91 81	175,00	614.213.750,00	3.509.792,86
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumunda bulunan, İstiklal Caddesine bağlanan Atif Yılmaz Caddesi üzerinde yer alan 7 katlı ve toplam 861,00 m ² kapalı alana sahip bina, emlak ofisi tarafından 320.000.000,00 TL bedelle satışa sunulmuştur ve pazarlık payı bulunmaktadır. Söz konusu emsalin arsa değerini ayırtırmak amacıyla, yapı maliyeti üzerinden yapılan hesaplamada; 861,00 m ² kapalı alan için 21.050,00 TL/m ² birim maliyetle toplam yapı değeri 18.124.050,00 TL olarak tespit edilmiştir. Toplam satış bedelinden bu yapı değerinin düşülmesiyle elde edilen 301.875.950,00 TL değer, parselin arsa değerini temsil etmektedir. 123,00 m ² yüz ölçümüne sahip arsa baz alındığında, bahse konu emsalin arsa birim değeri 2.454.276,02 TL/m ² seviyesinde hesaplanmıştır.	Emlak Ofisi 0 (212) 280 37 10	123,00	301.875.950,00	2.454.276,02
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumunda bulunan, İstiklal Caddesine bağlanan Meşrutiyet Caddesi üzerinde yer alan 7 katlı ve toplam 1.375,00 m ² kapalı alana sahip bina, emlak ofisi tarafından 380.000.000,00 TL bedelle satışa sunulmuştur ve pazarlık payı bulunmaktadır. Söz konusu emsalin arsa değerini ayırtırmak amacıyla, yapı maliyeti üzerinden yapılan hesaplamada; 1.375,00 m ² kapalı alan için 21.050,00 TL/m ² birim maliyetle toplam yapı değeri 28.943.750,00 TL olarak tespit edilmiştir. Toplam satış bedelinden bu yapı değerinin düşülmesiyle elde edilen 351.056.250,00 TL değer, parselin arsa değerini temsil etmektedir. 196,00 m ² yüz ölçümüne sahip arsa baz alındığında, bahse konu emsalin arsa birim değeri 1.787.195,45 TL/m ² seviyesinde hesaplanmıştır.	Emlak Ofisi 0 (530) 223 28 00	196,43	351.056.250,00	1.787.195,45

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların arsa fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir.

ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Yüzölçümü (m ²)	36	373	175	123	196
İstenen Satış Fiyatı (TL)	53.000.000	500.000.000	614.213.750	301.875.950	351.056.250
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	1.472.222	1.340.483	3.509.793	2.454.276	1.787.195
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-3%	-10%	-10%	-5%
Alan / Parsel Şekli Düzeltme Oranı	30%	30%	20%	20%	20%
İmar Durumu Düzeltme Oranı	30%	30%	-10%	10%	20%
Yapılaşma Hakkı Düzeltme Oranı	30%	30%	0%	0%	20%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Oranı	30%	30%	-10%	5%	20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	3.165.278	2.908.847	3.158.814	3.067.845	3.127.592
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)					3.085.675

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların satılık arsa birim m² değeri **3.085.675-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3. Maliyet Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Rapor konusu taşınmazın yapı kullanma izin belgesinde belirtilen toplam inşaat alanı **1.704 m²** olup, onaylı mimari projesi ve mahallinde yapılan ölçüm ve incelemeler neticesinde de söz konusu alanın **1.704 m²** olduğu teyit edilmiştir. Yapının ilk ruhsat tarihinin **2024 yılı** olması ve mevcut fiziki durumu dikkate alınarak yıpranma oranı **%5** olarak takdir edilmiştir.

Her ne kadar yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde yapı sınıfı **4A** olarak belirtilmiş olsa da, mahallinde yapılan incelemelerde yapının **otel ve dükkân** kullanımına uygun şekilde, üstün nitelikli ve ileri teknoloji yapı malzemeleri kullanılarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

Bölgede benzer nitelik ve kullanım fonksiyonuna sahip **otel ve ticari (dükkân/ofis)** projelere ilişkin olarak; sektörel maliyet verileri, yüklenici firma teklifleri, uzman kuruluş raporları ve teknik danışman görüşlerinden elde edilen güncel veriler doğrultusunda, yapı maliyetlerinin **55.000 TL/m² – 60.000 TL/m²** aralığında gerçekleşebileceği anlaşılmaktadır.

Taşınmazın karma kullanım yapısı (otel + dükkân) kapsamında; otel fonksiyonuna hizmet eden yüksek standartlı mekanik ve elektrik altyapı sistemleri, ileri seviye güvenlik uygulamaları ve kesintisiz hizmet sürekliliğine yönelik teknik donanımlar ile zemin katta konumlu dükkân alanlarının ticari kullanım gereklilikleri birlikte dikkate alınarak, söz konusu taşınmaz için yapı maliyeti birim değeri **55.000 TL/m²** olarak kabul edilmiştir.

ARSA DEĞERİ			
Ada-Parsel	Arsa Alanı (m ²)	Arsa Birim m ² Değeri (TL)	Toplam Arsa Değeri (TL)
338 / 8	189,84	3.085.675,12	585.800.000,00
Toplam Arsa Değeri			585.800.000,00

YAPI MALİYETLERİ				
Yapılar	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Amortisman (%)	Toplam Maliyet (TL)
OTEL BİNASI	1.704,00	55.000,00	5%	89.034.000,00

TOPLAM MALİYET DEĞERİ (ARSA + YAPI)	
ARSA DEĞERİ (TL)	585.800.000,00
YAPI DEĞERİ (TL)	89.034.000,00
ŞEREFİYE VE DİĞER MÜTEFERRİK İŞLER (MAKTUEN)	110.000.000,00
DÜZELTME [+,-] (TL)	16.000,00
NİHAİ TOPLAM YASAL DEĞERİ (TL)	784.850.000,00

Taşınmazın maliyet yaklaşımı ile ulaşılan değeri **784.850.000-TL** olarak tespit edilmiştir.

5.4. Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir Yaklaşımı kapsamında, taşınmaz gelir getiren bir varlık olarak değerlendirildiği için "İndirgenmiş Nakit Akışı (İNA)" yöntemi kullanılmıştır. Bu çerçevede oluşturulan nakit akışı senaryosunda, gelir ve gider kalemleri ayrı ayrı projeksiyona dahil edilmiştir.

Gelir kalemleri belirlenirken, taşınmaz ile benzer niteliklere sahip ve yakın çevrede faaliyet gösteren otellerin konaklama ücretleri incelenmiş; ek gelirler ise konaklama gelirlerine bağlı olarak pay esasına göre öngörülmüştür. Gider kalemleri de yine konaklama gelirlerine endekslenerek hesaplanmış ve böylece otelin işletilmesinden elde edilebilecek net nakit akışları oluşturulmuştur.

Elde edilen değer, Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı sonuçları ile karşılaştırılmıştır. Gelir Yaklaşımı geleceğe yönelik projeksiyonlara ve muhtemel kazançlara dayandığından, ulaşılan değer genellikle diğer yaklaşımlara kıyasla daha yüksek olmaktadır. Bu nedenle Gelir Yaklaşımı, taşınmaz için bir üst sınır göstergesi olarak değerlendirilmiş ve diğer yöntemlerle elde edilen sonuçların tutarlılığının kontrolünde kullanılmıştır.

5.4.1. Gelir Yaklaşımına Girdi Sağlayan Veriler

Gelir Yaklaşımı uygulanırken pazardan elde edilen veriler olarak yakın çevre otellerin yıl bazında paçal oda fiyatının tespiti amaçlanmış olup aşağıda emsal alınan oteller ve bu otellerin yıl içerisindeki fiyat değişimleri analiz edilmiştir.

Impera Hotel												
Oda Tipleri	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Tem.	Ağus.	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Standart Oda	6200	6600	6600	6600	6900	6900	6900	6900	6900	6900	6600	6600
Süit Oda	6000	6400	6400	6400	6700	6700	6700	6700	6700	6700	6400	6400
Deluxe Süit Oda	6200	6600	6600	6600	6900	6900	6900	6900	6900	6900	6500	6500
TESİSİN YILLIK ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI (TL)												
6.644												

The Wings Hotels Collection												
Oda Tipleri	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Tem.	Ağus.	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Standart Oda	5900	6100	6100	6100	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6100	6100
Süit Oda	6200	6600	6600	6600	6900	6900	6900	6900	6900	6900	6600	6600
Deluxe Süit Oda	7200	7500	7500	7500	7900	7900	7900	7900	7900	7900	7500	7500
TESİSİN YILLIK ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI (TL)												
6.892												

RUZ Hotels												
Oda Tipleri	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Tem.	Ağus.	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Standart Oda	7100	7400	7400	7400	7900	7900	7900	7900	7900	7900	7400	7400
Süit Oda	6700	7100	7100	7100	7400	7400	7400	7400	7400	7400	7100	7100
Deluxe Süit Oda	7200	7500	7500	7500	8000	8000	8000	8000	8000	8000	7500	7500
TESİSİN YILLIK ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI (TL)												
7.522												

Hotel Pera Parma												
Oda Tipleri	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Tem.	Ağus.	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Standart Oda	5800	6000	6000	6000	6400	6400	6400	6400	6400	6400	6000	6000
Süit Oda	6200	6600	6600	6600	6900	6900	6900	6900	6900	6900	6600	6600
Deluxe Süit Oda	7200	7500	7500	7500	7900	7900	7900	7900	7900	7900	7500	7500
TESİSİN YILLIK ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI (TL)												
6.858												

TESİSLERİN YILLIK ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI (TL)												
6.912												

TESİSLERİN YILLIK ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI (\$)												
148,00												

Otel oda fiyatlarının incelenmesinde, referans alınan otellerin ay bazında ortalama oda satış fiyatları ile oda tiplerine göre değişen konaklama ücretleri analiz edilmiştir. Tablo ve hesaplamalarda yer alan konaklama ücretleri KDV hariç olarak dikkate alınmıştır.

5.4.2. Kiralık Dükkan Emsalleri

KIRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cepheli zemin katta 30 yaşından büyük binada yer alan 245,00 m ² olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz 1.000.000-TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 177 50 00	Zemin Kat	245,00 m ²	1.000.000,00 TL
Emsal 2	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cepheli zemin katta 30 yaşından büyük binada yer alan 85,00 m ² olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz 230.000-TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 454 83 88	Zemin Kat	85,00 m ²	230.000,00 TL
Emsal 3	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cepheli zemin katta 30 yaşından büyük binada yer alan 25,00 m ² olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz 105.000-TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 172 98 87	Zemin Kat	25,00 m ²	105.000,00 TL
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cepheli zemin katta 30 yaşından büyük binada yer alan 70,00 m ² olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz 200.000-TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 311 92 32	Zemin Kat	70,00 m ²	200.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların dükkan fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir.

Başlıklar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Brüt Alan (m ²)	245,00	85,00	25,00	70,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	1.000.000,00	230.000,00	105.000,00	200.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	4.081,63	2.705,88	4.200,00	2.857,14
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-6%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Oranı	0%	-5%	-10%	-5%
Reklam Düzeltme Oranı	-5%	20%	5%	20%
Konum Düzeltme Oranı	0%	20%	5%	20%
İnşai Kalite Düzeltme Oranı	0%	10%	0%	5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	3.673,47	3.761,18	3.780,00	3.714,29
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				3.732,23

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kiralık dükkan birim m² değeri **3.732,23-TL/m²/Ay** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.4.3. Kiralık Ofis Emsalleri

KIRALIK OFİS ÖRNEKLERİ					
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cepheli 3. katta yer alan 130,00 m ² olduğu beyan edilen 2+1 tipindeki ofis nitelikli taşınmaz 230.000,00 TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 707 37 52	3	130,00 m ²	230.000,00 TL
Emsal 2	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda sokak cepheli 5. katta yer alan 45,00 m ² olduğu beyan edilen 1+1 tipindeki ofis nitelikli taşınmaz 70.000,00 TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (539) 397 88 02	5	45,00 m ²	70.000,00 TL
Emsal 3	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda sokak cepheli 8. katta yer alan 80,00 m ² olduğu beyan edilen 1+1 tipindeki ofis nitelikli taşınmaz 95.000,00 TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 734 09 54	8	80,00 m ²	95.000,00 TL
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cepheli 5. katta yer alan 276,00 m ² olduğu beyan edilen 3+1 tipindeki ofis nitelikli taşınmaz 350.000,00 TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (531) 704 05 99	5	276,00 m ²	350.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların ofis fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir

Başlıklar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Brüt Alan (m ²)	130,00	45,00	80,00	276,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	230.000,00	70.000,00	95.000,00	350.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	1.769,23	1.555,56	1.187,50	1.268,12
Öngörülen Pazarlık Oranı	-6%	-6%	-6%	-5%
Alan Düzeltme Oranı	0%	10%	5%	0%
Reklam Düzeltme Oranı	5%	5%	20%	15%
Konum Düzeltme Oranı	5%	5%	20%	20%
İnşai Kalite Düzeltme Oranı	0%	5%	15%	15%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	1.857,69	1.866,67	1.840,63	1.838,77
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				1.839,66

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kiralık ofis birim m² değeri **1.839,66 TL/m²/Ay** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.4.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gelir Yaklaşımı kapsamında otelin konaklama ve diğer ilgili gelirlerine bağlı nakit akışları, yıl bazında net gelir tablosuna yansıtılmış; 10 yıllık işletmeden kaynaklanan net gelirler, dönem sonu değeri de dikkate alınarak bugünkü değere indirgenmiş ve taşınmazın gelir yaklaşımı ile değeri tespit edilmiştir.

Gelir Yaklaşımında Kullanılan Varsayımlar

- Sektörel piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- İnşaat maliyetlerinin, projenin genel giderlerinden karşılanacağı kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin olarak yapılacağı varsayılmış olup, çalışmalar sırasında ABD Doları ile hesaplama yapılmış ve Türk Lirası'na çevrilmiştir.
- Gayrimenkulün tüm hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda vergi öncesi net gelirler dikkate alınmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasıyla değişebileceği öngörülmektedir.
- Proje maliyetleri; bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti ile proje genel giderleri olarak öngörülmüştür.
- Zemin iyileştirmesi ve temel imalatlarının inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır.
- Belediyede yer alan otel projesi kapsamında ve mevcutta toplam **35 oda** yer almaktadır.
- Proje bünyesinde yer alacak odaların ortalama günlük birim satış değerinin **6.912-₺/gün (148 \$/gün)** olacağı ve bu bedelin yıllar bazında öngörülen tahmini enflasyon ve döviz kuru artış oranı ortalamasında artacağı kabul edilmiştir. Oda fiyatının belirlenmesinde referans alınan örnek oteller raporun 5.4.1. bölümünde yer almaktadır.
- Nakit akış projeksiyonunda 10 yıl vadeli eurobond'un dolar bazında getirisi olan %6,77 risksiz getiri oranı olarak alınmış ve değerlendirme konusu otelin oda sayısının az ve tercih edilen konumda olması da dikkate alınarak risk primi %2,23 olarak belirlenmiştir. Dolar bazında indirgeme oranı **%9,00** kabul edilmiştir.

Aşağıdaki nakit akışı tablosunda yer alan oranlar, değerlendirme uzmanının profesyonel takdiri doğrultusunda belirlenen varsayımsal oranlardır.

MEVCUT KİRA DEĞERİ					
Kat	Kat Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira değeri (TL)
2. Bodrum Kat	22,00	933,06	20.527,28	21.000,00	252.000,00
1. Bodrum Kat	143,00	933,06	133.427,33	133.000,00	1.596.000,00
Zemin Kat	101,00	3.732,23	376.955,52	377.000,00	4.524.000,00
1. Normal Kat	145,00	1.866,12	270.586,88	271.000,00	3.252.000,00
Teras Katı	189,00	2.425,95	458.504,81	459.000,00	5.508.000,00
GENEL TOPLAM	600,00		1.260.002,00	1.261.000,00	15.132.000,00

- Otel Binasının 2. Bodrum, 1. Bodrum, zemin, 1. Normal kat ve Teras katında yer alan dükkanların yıllık kira bedeli **15.132.000,00 ₺ (~330.000 \$)** olarak hesaplanmış olup Gelir İndirgeme Tablosunda kira gelirleri başlığında veri olarak kullanılmıştır.

Kabul Edilen Sabit Veriler

Otel Oda Sayısı	35 ADET
Açık Olan Gün Sayısı	365 GÜN
Ortalama Günlük Oda Fiyatı	148 \$
Oda Fiyat Yıllık Artış Oranı	3,0 %
Kira Yıllık Artış Oranı	3,0 %
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	78%
Yiyecek Gelirleri	5,0 %
İçecek Gelirleri	5,0 %
Diğer Gelirler	2,0 %
GOP	50,0 %
Emlak Vergisi	0,4 %
Dönem Sonu Oranı	6,0 %

OTEL NAKİT AKIŞ TAHMİNİ

ODA GELİRLERİ	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	75%	75%	75%	75%	75%	80%	80%	80%	80%	80%
Ortalama Günlük Oda Fiyatı \$	148,00	152,44	157,01	161,72	166,58	171,57	176,72	182,02	187,48	193,11
TOPLAM ODA GELİRLERİ \$	1.418.025,00	1.460.565,75	1.504.382,72	1.549.514,20	1.595.999,63	1.753.471,59	1.806.075,74	1.860.258,01	1.916.065,75	1.973.547,73
Yiyecek Gelirleri	70.901,25	73.028,29	75.219,14	77.475,71	79.799,98	87.673,58	90.303,79	93.012,90	95.803,29	98.677,39
İçecek Gelirleri	70.901,25	73.028,29	75.219,14	77.475,71	79.799,98	87.673,58	90.303,79	93.012,90	95.803,29	98.677,39
Diğer Gelirler	28.360,50	29.211,32	30.087,65	30.990,28	31.919,99	35.069,43	36.121,51	37.205,16	38.321,32	39.470,95
TOPLAM GELİRLER	1.588.188,00	1.635.833,64	1.684.908,65	1.735.455,91	1.787.519,59	1.963.888,19	2.022.804,83	2.083.488,98	2.145.993,64	2.210.373,45

GİDERLER	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
GOP	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
İşletme Gideri, \$	794.094,00	817.916,82	842.454,32	867.727,95	893.759,79	981.944,09	1.011.402,42	1.041.744,49	1.072.996,82	1.105.186,73
Emlak Vergisi	3.176,38	3.271,67	3.369,82	3.470,91	3.575,04	3.927,78	4.045,61	4.166,98	4.291,99	4.420,75
Bina Sigortası	17.500,00	18.025,00	18.565,75	19.122,72	19.696,40	20.287,30	20.895,92	21.522,79	22.168,48	22.833,53
TOPLAM GİDERLER	814.770,38	839.213,49	864.389,89	890.321,59	917.031,24	1.006.159,17	1.036.343,94	1.067.434,26	1.099.457,29	1.132.441,00
NET GELİR	773.417,62	796.620,15	820.518,76	845.134,32	870.488,35	957.729,02	986.460,89	1.016.054,72	1.046.536,36	1.077.932,45
KİRA GELİRLERİ	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
(+) DUKKAN KİRA GELİRLERİ \$	330.000,00	339.900,00	350.097,00	360.599,91	371.417,91	382.560,44	394.037,26	405.858,38	418.034,13	430.575,15
NET NAKİT AKIŞI	1.103.417,62	1.136.520,15	1.170.615,76	1.205.734,23	1.241.906,26	1.340.289,46	1.380.498,15	1.421.913,09	1.464.570,49	1.508.507,60
Dönem Sonu Değeri (USD)										25.141.793,34
NET NAKİT AKIŞI+Dönem Sonu Değeri	1.103.417,62	1.136.520,15	1.170.615,76	1.205.734,23	1.241.906,26	1.340.289,46	1.380.498,15	1.421.913,09	1.464.570,49	26.650.300,94
Net Bugünkü Değer (USD)						18.733.817,42				
Net Bugünkü Değer (TL)						875.050.000,00				

1,00 USD = 46,7090 TL'dir.

İNDİRGE ME ORANI 9,00%

5.5. Emsal Krokisi





5.6. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın kira değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

KİRA DEĞERİ					
Kat	Kat Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira değeri (TL)
2. Bodrum Kat	190,00	933,06	177.281,06	175.000,00	2.100.000,00
1. Bodrum Kat	190,00	933,06	177.281,06	175.000,00	2.100.000,00
Zemin Kat	190,00	3.732,23	709.124,25	710.000,00	8.520.000,00
1. Normal Kat	189,00	1.866,12	352.696,01	350.000,00	4.200.000,00
2. Normal Kat	189,00	1.839,66	347.695,23	350.000,00	4.200.000,00
3. Normal Kat	189,00	1.379,74	260.771,42	260.000,00	3.120.000,00
4. Normal Kat	189,00	1.379,74	260.771,42	260.000,00	3.120.000,00
5. Normal Kat	189,00	1.103,79	208.617,14	210.000,00	2.520.000,00
6. Normal Kat	189,00	1.103,79	208.617,14	210.000,00	2.520.000,00
GENEL TOPLAM	1.704,00		2.702.855,00	2.700.000,00	32.400.000,00

5.7. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp, yapı kullanma izin belgesi alınmış, "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde bulunan ana taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazın konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.8. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsa'nın Boş Arazi ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, ana taşınmaz niteliğindeki taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

5.9. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, ana taşınmaz niteliğindeki taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

5.10. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır. Değerleme konusu taşınmazın hukuksal ve fiziksel şartları ile birlikte değerlendirildiğinde en verimli ve en iyi kullanımında olduğu düşünülmektedir.

5.11. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul ana taşınmaz niteliğinde olup müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

6.1.Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme çalışmasında, değerlendirme konusu gayrimenkulün niteliği, mevcut kullanım şekli, piyasa koşulları ve gelir üretme potansiyeli dikkate alınarak **Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi)** birlikte değerlendirilmiştir.

Yapılan analizler sonucunda, taşınmazın yatırım amaçlı gelir üretme kapasitesini en doğru şekilde yansıtmayı nedeniyle **Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi)** ile ulaşılan değer nihai pazar değeri olarak kabul edilmiş, **Maliyet Yaklaşımı** sonuçları ise nihai değeri destekleyici ve kontrol edici nitelikte değerlendirilmiştir.

6.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

6.3.Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam olup, yasal süreç tamamlanmıştır.

6.4.Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerini veya devrini olumsuz etkileyen herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

6.5.Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi

Değerleme konusu ana taşınmaz "OTEL" vasıflı olup arsa ve arazi kullanımı mevcut değildir. ,

6.6.Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir üst hakkı, devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.7.Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" doğrultusunda incelenmiş olup;

- Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler." belirtilmiş olup değerlendirme konusu 338 ada 8 parsel "OTEL" nitelikli olarak GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı,

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere “(Değişik: RG-2/1/2019-30643) 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 fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” Denilmekte olup, konu taşınmazın yasal belgelerinin olduğu anlaşıldığı üzere GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı,

- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “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.” İbaresini yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parsel üzerinde yer alan "7 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri" nitelikli gayrimenkuldür. İşbu değerlendirme çalışmasında, taşınmazın pazar değerine ulaşılabilmesi amacıyla Maliyet Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

Yapılan analizler sonucunda, taşınmazın yatırım amaçlı gelir üretme kapasitesini en doğru şekilde yansıtmaya nedeniyle Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi) ile ulaşılan değer nihai pazar değeri olarak kabul edilmiş, Maliyet Yaklaşımı sonuçları ise nihai değeri destekleyici ve kontrol edici nitelikte değerlendirilmiştir.

Yapılan incelemelerde, taşınmaza ilişkin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz; ticari fonksiyonun yoğun olduğu merkezi bir lokasyonda yer almakta olup, nitelikli yapı özellikleri, kurumsal kullanıma uygunluğu ve otel ve dükkân kullanımı kapsamında gelir üretme potansiyeli ile birlikte değerlendirildiğinde, kiralanabilirlik ve satılabilirlik kabiliyeti yüksek bir ticari gayrimenkul niteliği taşımaktadır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın değerinin tespitinde Maliyet Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmış olup, maliyet yaklaşımı destekleyici nitelikte değerlendirilmiş, nihai değer Gelir İndirgeme Yöntemi esas alınarak belirlenmiştir.

BEYOĞLU OTEL	KDV Hariç Toplam Satış Değeri (TL)	875.050.000,00
	Sekiz Yüz Yetmiş Beş Milyon Elli Bin Türk Lirası	
	KDV Dahil Toplam Satış Değeri (TL)	1.050.060.000,00
	Bir Milyar Elli Milyon Altmış Bin Türk Lirası	
	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	2.700.000,00
	İki Milyon Yedi Yüz Bin Türk Lirası	
	KDV Dahil Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)	45.070.800,00
	Kırk Beş Milyon Yetmiş Bin Sekiz Yüz Türk Lirası	

$1,00 \$ = 46,7090$	$1,00 € = 53,2704$
KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (\$)	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (€)
18.734.077	16.426.571

(*) 29.06.2026 Günü Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurlarına Göre Baz Alınmıştır.

Selçuk AVLAR
Şehir Plancısı
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:407552

Ahmet MERMERKAYA
İnşaat Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403892

Yılmaz KÜRKCÜ
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400572

7.3. Beyan

- Raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

7.4. Ekler

- ✓ **Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler (Proje, ruhsat, iskan vb.)**
- ✓ **Tapu Senetleri**
- ✓ **Takyidat Belgeleri**
- ✓ **Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri**