

A R G E

20^{.YIL}

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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



**İstanbul İli,
Şişli İlçesi,
Mecidiyeköy Mahallesi,
1957 ada 6 parsel
LEVENT OTEL BİNASI**

HALK GYO-2026-20

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
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	9
3.2.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.3.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.4.	Tapu Kayıtları	11
3.5.	Takyidat Bilgileri	11
3.6.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	11
3.7.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
3.8.	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
3.9.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	12
3.10.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	12
3.11.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	12
3.12.	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
3.13.	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	13
3.14.	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	13
3.15.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	15
4.1.1.	İstanbul	15
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	15
4.1.3.	Şişli İlçesi	15
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	20
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	20
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	20
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	20
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	20
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	20

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.....	20
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	22
5.1.1. Maliyet Yöntemi	22
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	22
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	23
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	23
5.2. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	24
5.2.1. Satılık Arsa Emsalleri	24
5.3. Maliyet Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç.....	25
5.4. Gelir İndirgeme Yöntemi.....	26
5.4.1. Gelir Yaklaşımına Girdi Sağlayan Veriler	26
5.4.2. Kiralık Dükkan Emsalleri.....	27
5.4.3. Kiralık Ofis Emsalleri	28
5.4.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	29
5.5. Emsal Krokisi.....	31
5.6. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	32
5.7. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	33
5.8. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	33
5.9. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	33
5.10. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	33
5.11. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlene Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	35
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	35
6.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
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.....	35
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	35
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	35
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	35
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	38
7.2. Nihai Değer Takdiri.....	38
7.3. Beyan.....	39
7.4. Ekler.....	39

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-2026-20
Raporun Türü	İş bu rapor Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada 6 parsel üzerinde yer alan "18 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme 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 KÜRKÇÜ 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 değerlendirme 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-2026-8 Rapor Tarihi: 31.03.2026 Raporu Hazırlayan Uzmanlara Ait Bilgiler: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 5.001.050.000,00.-TL

Taşınmazın 30.06.2026 Tarihli Özet Değerleri

LEVENT OTEL	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (TL)	5.425.050.000,00
	Beş Milyar Dört Yüz Yirmi Beş Milyon Elli Bin Türk Lirası	
	KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (TL)	6.510.060.000,00
	Altı Milyar Beş Yüz On Milyon Altmış Bin Türk Lirası	
	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	10.236.000,00
	On Milyon İki Yüz Otuz Altı Bin Türk Lirası	
	KDV Dahil Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)	1.063.932.550,00
	Bir Milyar Altmış Üç Milyon Dokuz Yüz Otuz İki Bin Beş Yüz Elli 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 değerlemesi’ 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, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada 6 parselde mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait olan “18 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası” 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

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

3.2. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1957 ada 6 parsel üzerinde konumudur. Kentin en önemli ticaret ve ulaşım akslarından biri üzerinde konumlanması nedeniyle yüksek erişilebilirlik ve kullanım avantajı sunmaktadır. Taşınmaz; Büyükdere Caddesi ve D-100 Karayolu (E-5) bağlantılarına yakın olup, bölge M2 Yenikapı - Hacıosman Metro Hattı ve Metrobüs gibi toplu taşıma olanakları ile desteklenen güçlü bir ulaşım ağına sahiptir; ayrıca Mecidiyeköy Meydanı çevresindeki aktarma noktaları sayesinde İstanbul'un pek çok bölgesine kolay erişim sağlanabilmektedir.

Parselin bulunduğu yakın çevre, İstanbul'un merkezi iş alanlarından biri olup ofis, ticaret ve hizmet sektörlerinin yoğun olarak yer aldığı dinamik bir yapıya sahiptir; çevrede Trump Towers İstanbul, Cevahir Alışveriş Merkezi gibi büyük ölçekli ticari yapılar ile çok sayıda plaza, banka, otel ve yeme-içme alanı bulunmakta, bu durum taşınmazın ticari kullanım potansiyelini artırmaktadır.

Bölge altyapı hizmetleri açısından gelişmiş olup elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon ve telekomünikasyon hizmetlerinden tam olarak faydalanmakta, yaya ve araç trafiğinin günün her saatinde yoğun olduğu canlı bir kentsel dokuya sahiptir. Bu özellikler birlikte değerlendirildiğinde, taşınmazın merkezi konumu, güçlü ulaşım bağlantıları ve prestijli ticari çevresi sayesinde özellikle ofis, mağaza ve benzeri ticari kullanımlar açısından tercih edilebilir nitelikte olduğu ve yatırım değeri bakımından olumlu bir profil sergilediği değerlendirilmektedir.



3.3. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde, 2.721,02 m² yüzölçümüne sahip 1957 ada 6 parsel üzerinde konumlu, tapuda "18 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" vasfında kayıtlı olup fiilen otel ve dükkan kullanımlı bir yapıdır.

Şişli Belediyesi İmar arşivinde incelenen mimari projesine göre ana taşınmaz; 7 bodrum kat, zemin kat ve 10 normal kattan oluşmaktadır. Mevcut durumda taşınmaz, otel olarak kullanılmaktadır.

Yerinde yapılan incelemeler ve onaylı mimari projeye göre;

Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre 7 bodrum kat, zemin kat, 10 normal kattan oluşmakta olup, toplamda 232 oda ve 21.361,09 m² kullanım alanı ile projelendirilmiştir.

- **7.Bodrum kat;** Oto kiralama firması, otopark, teknik odalar
- **5. ve 6.Bodrum kat;** Otopark,
- **4.Bodrum kat;** Çamaşırhane, dans okulu, otopark, teknik odalar
- **3.Bodrum kat;** Kiralık depo alanı, otopark
- **2.Bodrum kat;** Ofis çalışanlarına ait kafeterya, soyunma odaları, mutfak, elektrik odası, İK birimi, spa, hamam, yüzme havuzu, spor salonu
- **1.Bodrum kat;** Toplantı odası, mutfak ve mescit,
- **Zemin kat;** Lobi, restoran, 9 adet otel odası, otel binasının zemin katında yer alan ayrı girişi olan dükkan,
- **Diğer normal katlar;** Otel odaları ve teknik odalar,
- **Çatı kat;** Özel toplantı odası ve ofis birimlerinden oluşmaktadır.

Konu taşınmaza ait 04.02.2013 tarihli, 14048 sayılı "Turizm İşletme Belgesi" incelendiğinde otel binası;

230 oda(2 yatak), 2 bedensel engelli odası (2 yatak), toplamda 232 oda, 464 yatak, 150 kişilik alakart lokanta, 40 kişilik yarı açık yemek alanı, 125 kişilik çok amaçlı salon, 65 kişilik çok amaçlı salon, 40 kişilik çok amaçlı salon, 30 kişilik çok amaçlı salon (2 adet), 20 kişilik çok amaçlı salon, 20 kişilik toplantı salonu, lobi, bar, kapalı yüzme havuzu, türk hamamı (2 adet), sauna, buhar odası, masaj ünitesi (6 adet), VIP spa ünitesi, aletli jimnastik salonu, satış ünitesi ve 150 araçlık kapalı otopark alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme tarihi itibarıyla mahallinde yapılan kısmi ölçümlerde; taşınmazda projede ilave alanlar bulunduğu belirlenmiştir. Buna göre;

- **7., 6., 5., 4. ve 3. bodrum katlarda** toplam 365 m²,
- **2.bodrum katta** 365 m²,
- **1.bodrum katta** 184 m²,
- **Zemin katta** 300 m²,
- **Çatı katında** ise 228 m² olmak üzere çeşitli katlarda ilave alanlar tespit edilmiştir. Söz konusu ayrıntılar detaylı olarak rapor eklerinde gösterilmiştir. Yapıda toplamda 2.902,00 m² büyüme meydana gelmiştir.

Müşteri tarafından iletilen, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi kapsamında düzenlenmiş 22.12.2018 tarih ve PM9735F2 numaralı Yapı Kayıt Belgesi incelenmiş olup, belge 2.902,00 m²'lik büyüme alanını kapsamaktadır.

3.4. Tapu Kayıtları

İli	İSTANBUL	Blok No	-
İlçesi	ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	-	Cilt No	73
Niteliği	18 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI	Sahife No	7130
Pafta	-	Edinme Tarihi	-
Ada	1957	Edinme Yevmiye No	-
Parsel	6	Zemin Tipi	ANA TAŞINMAZ
Yüzölçümü	2.721,02 m ²		
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

3.5. Takyidat Bilgileri

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

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: Turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına veya konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma, kullanma ve yönetimi ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceğine yönelik yazı mevcuttur.)
Tarih: 18.08.2025 Sayı: 7151863 (Şablon: Diğer)

Şerhler Hanesinde:

- 1 TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. (99 Yıllığı 1 TL'den 99 Yıl Müddetle Kira Şerhi)
(Tarih: 19.09.2014 Yevmiye: 16148)
- 155.400.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)
(Tarih: 31.12.2021 Yevmiye: 34925)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmazın imar işlem dosyasında yapılan incelemede:

30.01.2013 tarih 1/10 sayılı **Yeni Yapı Ruhsat Belgesi**, 26.11.2013 tarih 13/1-10 sayılı **Tadilat Yapı Ruhsat Belgesi**, 21.01.2014 tarih ve 13/1-10 sayılı isim değişikliği **Yapı Ruhsat Belgesi**, 11.06.2015 tarih ve 7947 sayılı **Yapı Kullanma İzin Belgesi** incelenmiş olup yapının yol kot üstü 11, yol kot altı 7 kat olmak üzere toplamda 18 kat için 21.361,09, m² alana sahip V/B yapı sınıfına ait olduğu incelenen belgeler neticesinde tespit edilmiştir.

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde; taşınmaza ait 12.12.2012 onay tarihli ve 2012/10844888-6607 sayılı mimari proje ile 04.10.2013 onay tarihli ve 2013/9753-R-16770015 sayılı mimari tadilat projesi incelenmiştir. Yapılan incelemeler neticesinde, taşınmazın mevcut durumunun onaylı projeleri ile uyumlu olmadığı tespit edilmiştir. Bu farklılıklarla ilgili olarak T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı kayıtlarında doğrulanan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi kapsamında düzenlenmiş 22.12.2018 tarihli ve **PM9735F2** sayılı **Yapı Kayıt Belgesi** alınmıştır. İlgili belge kapsamında, projeye aykırı olarak gerçekleştirilen ve toplam 2.902,00 m² büyüklüğe ulaşan ilave alanların kayıt altına alındığı tespit edilmiştir.

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

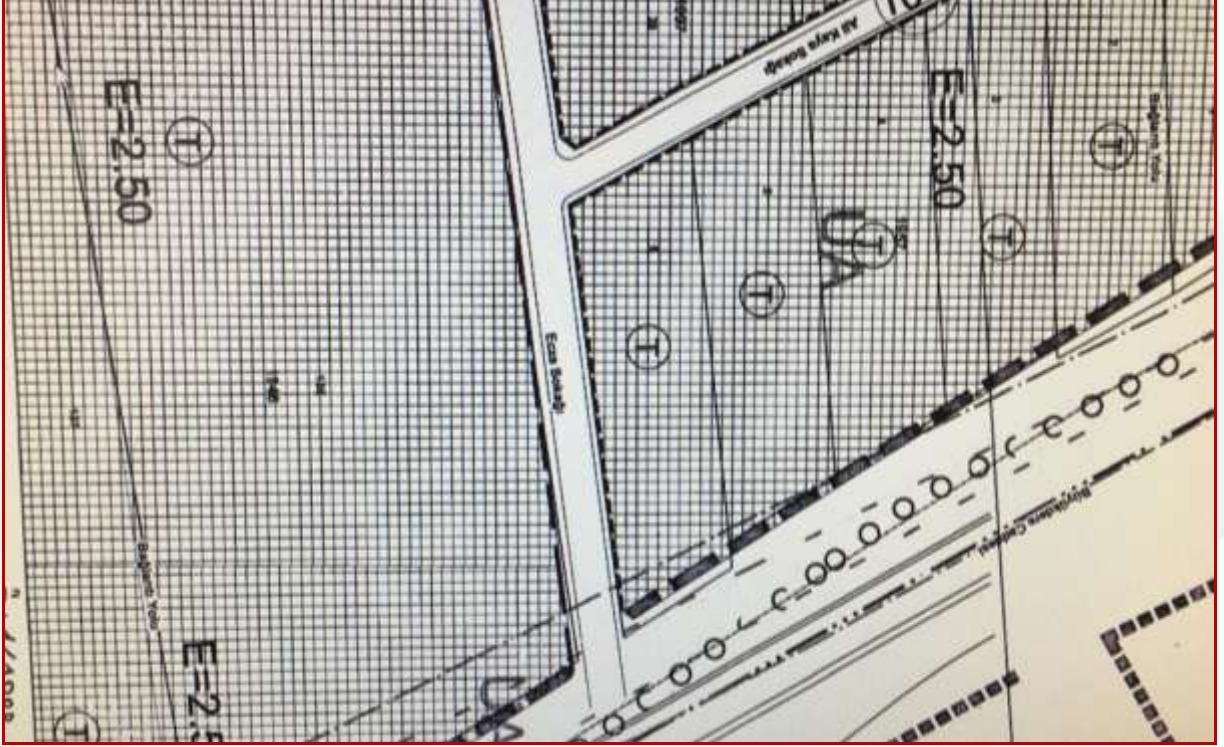
Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.8. 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 taşınmaza ait Web Tapu sistemi üzerinden alınan tapu kayıtlarına göre son 3 yıllık dönemde herhangi bir mülkiyet değişimi olmamıştır.

3.9. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şişli Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemeler doğrultusunda, 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında E=2,50, maxTAKS:0,35, minTAKS:0,25, zemin katlar için maxT.A.K.S.:0,50, minT.A.K.S.:0,35 olmak üzere H=Serbest olacak şekilde "Ticaret" lejantı içerisinde kalmaktadır.



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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.12. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili 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. Projesine aykırı olarak kullanıma dahil edilen alanlar için de yapı kayıt belgesi alınmıştır.

3.13. 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 yapı kullanma izin belgesine göre yapı denetim kuruluşu “Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olarak gözükmektedir.

3.14. 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 tashihi yapı bulunmaktadır. Bu nedenle belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılmamıştır.

3.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait 16.05.2022 tarih Y27346FB7B44 numaralı “**C 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. Şişli İlçesi



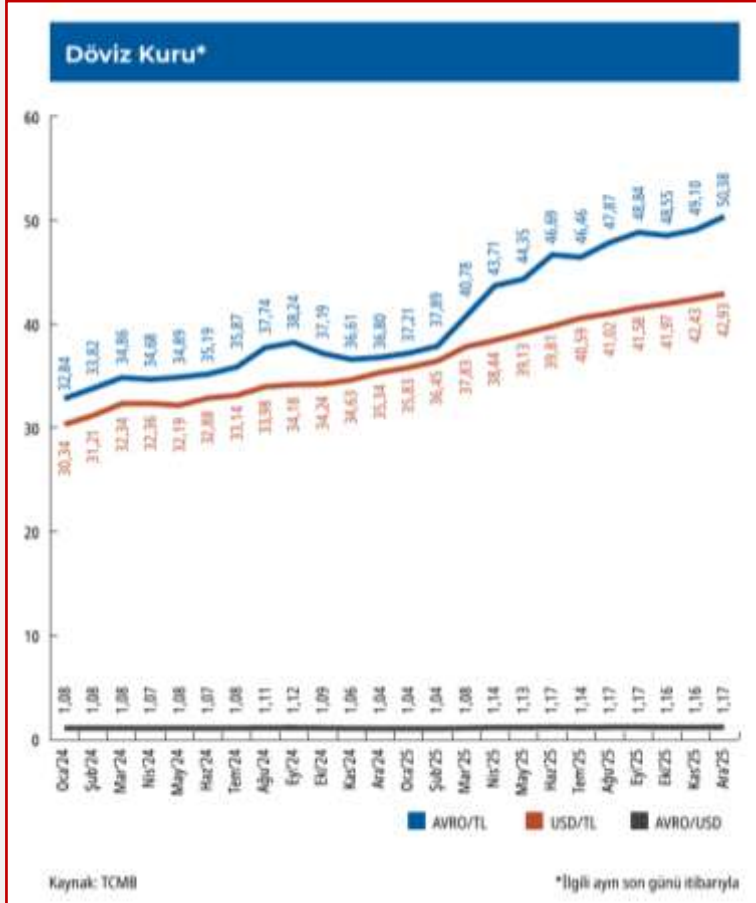
Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur. İlçenin yüzölçümü 10 km²'dir.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır.

1954'e kadar Beyoğlu'na bağlı bucak iken, Beşiktaş'ın Teşvikiye mahallesiyle, Kağıthane ve bugün Sarıyer'e bağlı olan Ayazağa ve Maslak köylerinin katılımıyla ilçe olan Şişli, 1987'de Kâğıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken geride kalan diğer mahalleler yine ayrı bir öbek oluşturdu. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbektan kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlandı. Bu da Şişli'nin Eyüpsultan ve Sarıyer ilçeleriyle olan komşuluğunu bitirdi. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 2022 yılı raporuna göre Türkiye'nin en gelişmiş 1. ilçesidir.

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

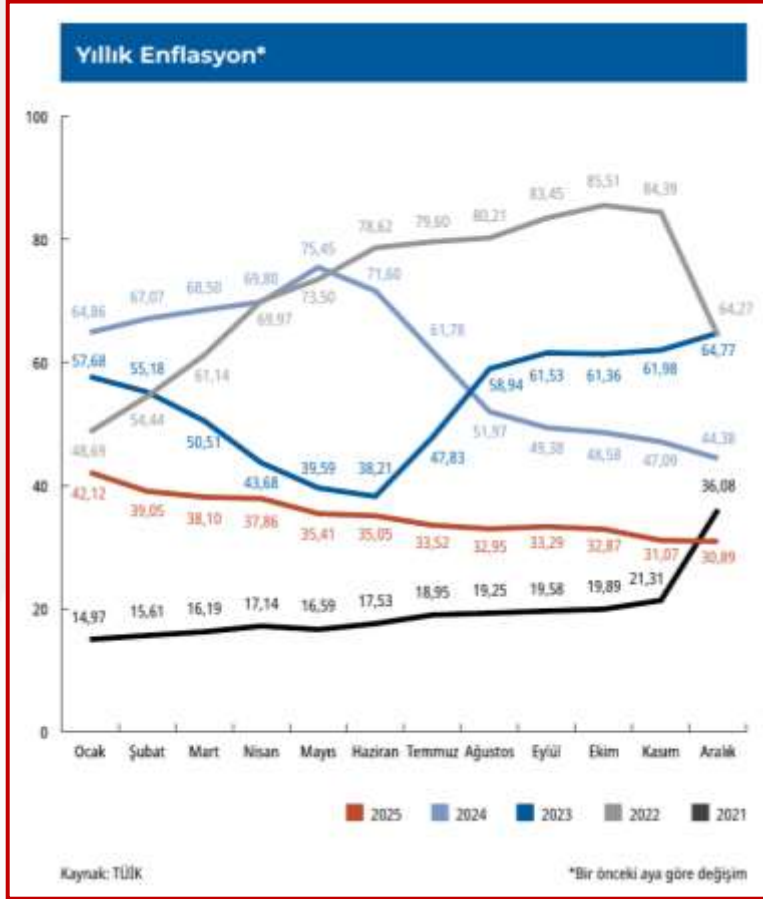
2025 yılının son çeyreği, küresel ekonomide büyümenin ivme kaybettiği ancak dezenflasyonist sürecin merkez bankalarına hareket alanı tanıdığı kritik bir denge dönemine sahne olmuştur. ABD ve Çin arasındaki ticaret mutabakatının bir yıl süreyle ertelenmesi, küresel ticaret belirsizliğini azaltırken; FED'in 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.

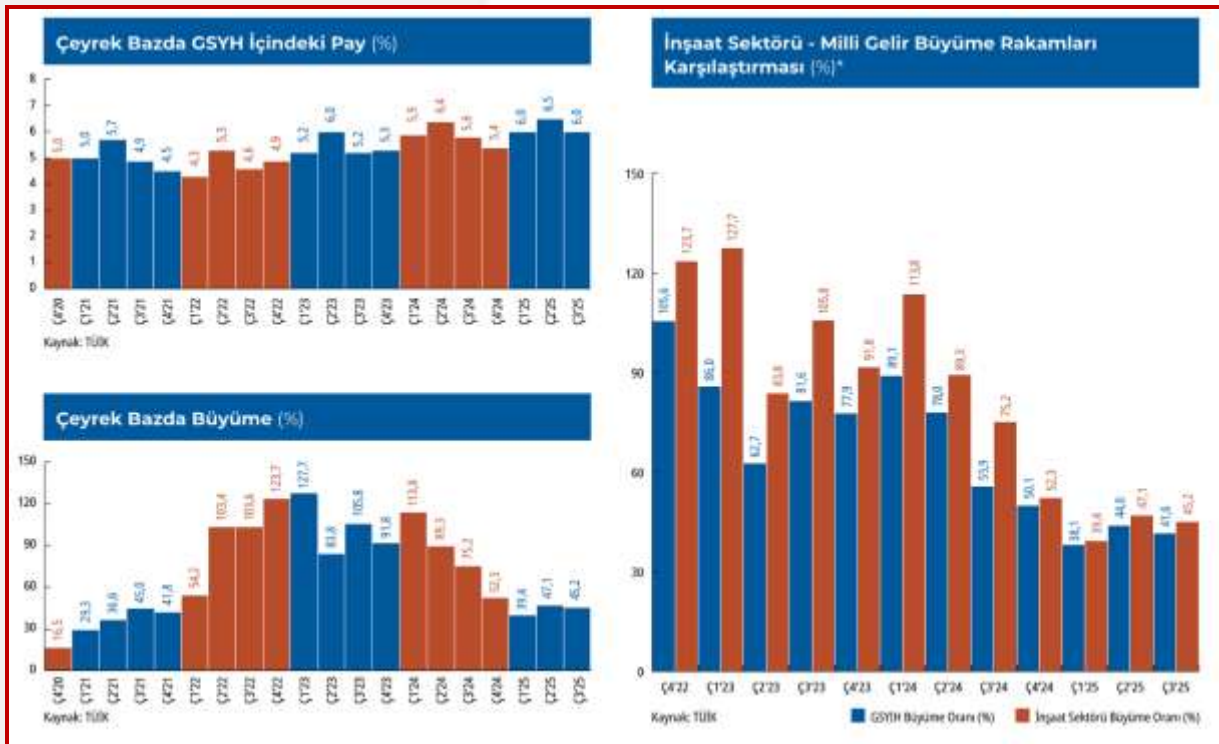
İnşaat sektörü, GSYH içindeki **%5,8'lik** payı ve 2025 üçüncü çeyreğindeki **%45,2'lik** cari büyümesiyle ekonomideki ağırlığını korumaktadır. Ancak maliyet tarafındaki ayrışma, geliştiriciler için operasyonel riskleri yeniden tanımlamaktadır. İnşaat Maliyet Endeksi yıllık **%23,93** artış kaydetse 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

- Bölgede yoğun ticaret ve hizmet fonksiyonlarının bulunması
- Ulaşım açısından avantajlı bir konumda olması
- Altyapı hizmetlerinin tam olması ve merkezi iş alanı içerisinde yer alması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Bölgedeki trafik yoğunluğu

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde, 2.721,02 m² yüzölçümüne sahip 1957 ada 6 parsel üzerinde konumlu, tapuda "18 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" vasfında kayıtlı olup fiilen de otel olarak kullanılan bir yapıdır.

Şişli Belediyesi İmar arşivinde incelenen mimari projesine göre ana taşınmaz; 7 bodrum kat, zemin kat ve 10 normal kattan oluşmaktadır. Mevcut durumda taşınmaz, otel olarak kullanılmaktadır. Bina girişi zemin kat, batı yönünden sağlanmaktadır.

Yapı genelinde; asansör, güvenlik sistemi, yangın alarm sistemi ve yangın söndürme ekipmanları mevcut olup, doğalgaz yakıtlı merkezi ısıtma ve soğutma sistemi bulunmaktadır. Taşınmazların tüm zeminleri seramik kaplamadır. Taşınmazların iç mahal kapıları ahşap panel olup binaya giriş kapısı alüminyum doğrama çerçeveli cam (temperli/lamine) kapıdır. Pencereleri ısıcamlı PVC doğramadır. Binanın içerisinde asansör ve acil çıkış merdivenleri bulunmaktadır. Ortak alanların zemin döşemeleri mermer kaplı olup duvarlar saten boyalıdır. Otel odaları duvarları kısmen dekoratif yer yer akrilik esaslı boya, yerler halıfleks, banyo yerden tavana kadar seramik, hilton lavabo ve duşa kabin yer almaktadır. Binanın dış cephesi kompozit kaplama şeklindedir. Bina bünyesinde ayrıca asansör ve bahçe alanı da bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin onaylı mimari projeler, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup incelenmiştir. Yapılan tespitlerde, onaylı projeye aykırı olarak kullanıma dahil edilen bazı alanlar bulunduğu, söz konusu aykırılıklar için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi kapsamında Yapı Kayıt Belgesi alındığı anlaşılmıştır.

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 taşınmazda, onaylı mimari projeye aykırı olarak gerçekleştirilen değişiklikler incelenmiş olup, söz konusu müdahalelerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirebilecek nitelikte olduğu değerlendirilmiştir. Bununla birlikte, bu aykırılıklara ilişkin olarak Yapı Kayıt Belgesi alındığı tespit edilmiştir.

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



5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

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 (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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; pazarlanabilir 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 konumda Beyoğlu'nda yer alan, 1.200,00 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, konut+ticaret imarlı arsa, 920.000.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0 (533) 352 94 26	1.200,00	920.000.000,00	766.666,67
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda Beyoğlu'nda Tersane Caddesi üzerinde yer alan, 373,00 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, ticaret imarlı arsa, 500.000.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0 (212) 466 32 11	373,00	500.000.000,00	1.340.482,57
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda Beyoğlu'nda Abdulhak Hamit Caddesi üzerinde yer alan, 234,00 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, turizm imarlı arsa, 157.000.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0 (533) 590 55 86	234,00	157.000.000,00	670.940,17
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda Beyoğlu'nda Boğazkesen Caddesi üzerinde yer alan, 77,00 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, ticaret imarlı arsa, 47.500.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0 (552) 763 66 13	77,00	47.500.000,00	616.883,12

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların arsa fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazın benzer özellikli satılık arsa nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **616.813-TL/m² - 1.340.483-TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU				
Başlıklar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Yüzölçümü (m ²)	1.200	373	234	77
İstenen Satış Fiyatı (TL)	920.000.000	500.000.000	157.000.000	47.500.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	766.667	1.340.483	670.940	616.883
Öngörülen Pazarlık Oranı	-7%	-7%	-3%	-3%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	-10%	-10%	-10%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	10%	-5%	0%	10%
Yapılaşma Hakkı Düzeltme Katsayısı	10%	-5%	25%	25%
Konum Şerefyesi Düzeltme Katsayısı	5%	-5%	25%	25%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	904.667	911.528	919.188	906.818
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				910.550

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların satılık arsa birim m² değeri **910.550-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3. Maliyet Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Rapor konusu taşınmazın toplam kapalı alanı **24.263,00 m²** 'dir. Yapının ilk ruhsat tarihinin **2013 yılı** olması ve düzenli tadilat ve bakım onarım yapıyor olması da dikkate alınarak yıpranma oranı **%10** olarak takdir edilmiştir.

Her ne kadar yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde yapı sınıfı **5/B** 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 alanının 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)
1957 / 6	2.721,02	910.550,26	2.477.650.000,00

YAPI MALİYETLERİ				
Yapılar	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Amortisman (%)	Toplam Maliyet (TL)
OTEL BİNASI	24.263,00	55.000,00	10%	1.201.018.500,00

TOPLAM MALİYET DEĞERİ (ARSA + YAPI)	
YAPI DEĞERİ (TL)	1.201.018.500,00
ARSA DEĞERİ (TL)	2.477.650.000,00
ŞEREFİYE VE DİĞER MÜTEFERRİK İŞLER (MAKTUEN)	1.000.000.000,00
ARSA+YAPI DEĞERİ (TL)	4.678.668.500,00
DÜZELTME [+,-] (TL)	1.331.500,00
NİHAİ TOPLAM YASAL DEĞERİ (TL)	4.680.000.000,00

* Taşınmazın maliyet yaklaşımı ile ulaşılan değeri **4.680.000.000,00 TL** olarak tespit edilmiştir.

5.4. Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir Yaklaşımı kapsamında, taşınmazın gelir getiren bir varlık olarak değerlendirilmesi amacıyla 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 endeksenerek 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.

Carina Park Suites												
Oda Tipleri	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Tem.	Ağus.	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Standart Oda	6.800	7.100	7.100	7.100	7.400	7.400	7.400	7.400	7.400	7.400	7.100	7.100
Süit Oda	7.400	7.800	7.800	7.800	8.200	8.200	8.200	8.200	8.200	8.200	7.800	7.800
Deluxe Süit Oda	8.100	8.400	8.400	8.400	8.900	8.900	8.900	8.900	8.900	8.900	8.400	8.400
TESİSİN YILLIK ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI (TL)												
7.939												
Belle Maison Residence												
Oda Tipleri	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Tem.	Ağus.	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Standart Oda	7.700	8.100	8.100	8.100	8.300	8.300	8.300	8.300	8.300	8.300	8.100	8.100
Süit Oda	8.000	8.300	8.300	8.300	8.800	8.800	8.800	8.800	8.800	8.800	8.300	8.300
Deluxe Süit Oda	8.200	8.700	8.700	8.700	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	8.700	8.700
TESİSİN YILLIK ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI (TL)												
8.517												
Milport Hotel Levent												
Oda Tipleri	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Tem.	Ağus.	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Standart Oda	7.100	7.400	7.400	7.400	7.900	7.900	7.900	7.900	7.900	7.900	7.400	7.400
Süit Oda	7.100	7.400	7.400	7.400	7.900	7.900	7.900	7.900	7.900	7.900	7.400	7.400
Deluxe Süit Oda	9.500	9.900	9.900	9.900	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	9.900	9.900
TESİSİN YILLIK ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI (TL)												
8.472												
Four Sides Şişli												
Oda Tipleri	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Tem.	Ağus.	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Standart Oda	7.200	7.500	7.500	7.500	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	7.500	7.500
Süit Oda	8.000	8.300	8.300	8.300	8.800	8.800	8.800	8.800	8.800	8.800	8.300	8.300
Deluxe Süit Oda	8.800	9.200	9.200	9.200	9.700	9.700	9.700	9.700	9.700	9.700	9.100	9.100
TESİSİN YILLIK ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI (TL)												
8.550												
TESİSLERİN YILLIK ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI (TL)												
8.369												
TESİSLERİN YILLIK ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI (\$)												
180												

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 bodrum-zemin-asma katlı 1 yıllık binada yer alan 120,00 m ² olduğu beyan edilen zemine indirgenmiş alanı 96,00 m ² dükkan nitelikli taşınmaz 100.000,00-TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 268 75 73	Zemin Kat	96,00 m ²	100.000,00 TL
Emsal 2	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cepheli zemin katta 16-20 yıllık binada yer alan 50,00 m ² olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz 50.000,00-TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 280 14 85	Zemin Kat	50,00 m ²	50.000,00 TL
Emsal 3	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cepheli ara katta 5-10 yıllık binada yer alan 129,00 m ² olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz 110.000,00-TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 310 06 34	Ara kat	129,00 m ²	110.000,00 TL
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cepheli zemin katta +30 yıllık binada yer alan 350,00 m ² olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz 400.000-TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 386 82 82	Zemin Kat	350,00 m ²	400.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların dükkan fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmaza benzer özellikli kiralık dükkan nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **852,71-TL/m² - 1.142,86-TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Brüt Alan (m²)	96,00	50,00	129,00	350,00
İstenen Kira Fiyatı (TL)	100.000,00	50.000,00	110.000,00	400.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/m²)	1.041,67	1.000,00	852,71	1.142,86
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-7%	-5%	-10%
Alan Düzeltme Oranı	0%	0%	0%	0%
Reklam Düzeltme Oranı	-5%	-5%	5%	-5%
Konum Düzeltme Oranı	5%	5%	5%	-5%
İnşai Kalite Düzeltme Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	885,42	880,00	852,71	857,14
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				868,82

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kiralık dükkan birim m² değeri **868,82-TL/m²/Ay** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.4.3. Kiralık Ofis Emsalleri

KİRALIK OFİS ÖRNEKLERİ					
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda sokak cepheli iş merkezinin 1. katında yer alan 60,00 m ² olduğu beyan edilen 1+0 tipindeki ofis nitelikli taşınmaz 45.000,00 TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 288 77 77	1	60,00 m ²	45.000,00 TL
Emsal 2	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cepheli 4.katta yer alan 160,00 m ² olduğu beyan edilen 3+1 tipindeki ofis nitelikli taşınmaz 100.000,00 TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (536) 824 02 02	4	160,00 m ²	100.000,00 TL
Emsal 3	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cepheli 2. katta yer alan 300,00 m ² olduğu beyan edilen 2+1 tipindeki ofis nitelikli taşınmaz 195.000,00 TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 484 22 37	2	300,00 m ²	195.000,00 TL
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cepheli 1. katta yer alan 276,00 m ² olduğu beyan edilen 2+1 tipindeki ofis nitelikli taşınmaz 200.000,00 TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 484 22 37	1	276,00 m ²	200.000,00 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 (m²)	60,00	160,00	300,00	276,00
İstenen Kira Fiyatı (TL)	45.000,00	100.000,00	195.000,00	200.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/m²)	750,00	625,00	650,00	724,64
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Oranı	0%	0%	0%	0%
Reklam Düzeltme Oranı	5%	10%	10%	5%
Konum Düzeltme Oranı	0%	5%	10%	5%
İnşai Kalite Düzeltme Oranı	-5%	5%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	712,50	718,75	715,00	724,64
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				717,72

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kiralık ofis birim m² değeri **717,72 TL/m²/Ay** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.4.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gelir Yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu otel, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Otelin konaklama ve diğer ilgili gelirlerine bağlı nakit akışları, yıl bazında net gelir tablosuna yansıtılmış; 10 yıllık işletmeden kaynaklanan net gelirler, dönem sonu değerleri dikkate alınarak bugünkü değere indirgenmiş ve taşınmazın gelir yaklaşımı ile tespit edilen değeri elde 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 ve Türk Lirası kullanılmıştır.
- Gayrimenkulün tüm hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- 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 toplam **232 oda** yer aldığı tespit edilmiştir.
- Proje bünyesinde yer alacak odaların ortalama birim satış değerinin **8.369,00 ₺/gün (180 \$/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 %6,79 risksiz getiri oranı olarak alınmış ve değerlendirme konusu otelin tercih edilen konumda olması da dikkate alınarak risk primi %3,21 olarak belirlenmiştir. Dolar bazında indirgeme oranı %10,00 kabul edilmiştir.

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

Kabul Edilen Sabit Veriler	
Otel Oda Sayısı	232 ADET
Açık Olan Gün Sayısı	365 GÜN
Ortalama Günlük Oda Fiyatı	180 \$
Oda Fiyat Yıllık Artış Oranı	3,0 %
Kira Yıllık Artış Oranı	3,0 %
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	80%
Yiyecek Gelirleri	10,0 %
İçecek Gelirleri	10,0 %
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%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	85%
Ortalama Günlük Oda Fiyatı \$	180,00	185,40	190,96	196,69	202,59	208,67	214,93	221,38	228,02	234,86
TOPLAM ODA GELİRLERİ \$	11.431.800,00	11.774.754,00	12.936.529,73	13.324.625,62	13.724.364,39	14.136.095,32	14.560.178,18	14.996.983,53	15.446.893,03	16.904.693,56
Yiyecek Gelirleri	1.143.180,00	1.177.475,40	1.293.652,97	1.332.462,56	1.372.436,44	1.413.609,53	1.456.017,82	1.499.698,35	1.544.689,30	1.690.469,36
İçecek Gelirleri	1.143.180,00	1.177.475,40	1.293.652,97	1.332.462,56	1.372.436,44	1.413.609,53	1.456.017,82	1.499.698,35	1.544.689,30	1.690.469,36
Diğer Gelirler	228.636,00	235.495,08	258.730,59	266.492,51	274.487,29	282.721,91	291.203,56	299.939,67	308.937,86	338.093,87
TOPLAM GELİRLER	13.946.796,00	14.365.199,88	15.782.566,27	16.256.043,26	16.743.724,55	17.246.036,29	17.763.417,38	18.296.319,90	18.845.209,50	20.623.726,14

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, \$	6.973.398,00	7.182.599,94	7.891.283,13	8.128.021,63	8.371.862,28	8.623.018,15	8.881.708,69	9.148.159,95	9.422.604,75	10.311.863,07
Emlak Vergisi	27.893,59	28.730,40	31.565,13	32.512,09	33.487,45	34.492,07	35.526,83	36.592,64	37.690,42	41.247,45
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	7.018.791,59	7.229.355,34	7.941.414,02	8.179.656,44	8.425.046,13	8.677.797,51	8.938.131,44	9.206.275,38	9.482.463,64	10.375.944,05
NET GELİR	6.928.004,41	7.135.844,54	7.841.152,25	8.076.386,82	8.318.678,42	8.568.238,78	8.825.285,94	9.090.044,52	9.362.745,85	10.247.782,09
NET NAKİT AKIŞI	6.928.004,41	7.135.844,54	7.841.152,25	8.076.386,82	8.318.678,42	8.568.238,78	8.825.285,94	9.090.044,52	9.362.745,85	10.247.782,09
Dönem Sonu Değeri (USD)										170.796.368,15
NET NAKİT AKIŞI+Dönem Sonu Değeri	6.928.004,41	7.135.844,54	7.841.152,25	8.076.386,82	8.318.678,42	8.568.238,78	8.825.285,94	9.090.044,52	9.362.745,85	181.044.150,24
Net Bugünkü Değer (USD)					116.145.240,26					
Net Bugünkü Değer (TL)					5.425.050.000,00					
1,00 USD =	46,7090 TL'dir.									
İNDİRGEME ORANI	10,00%									

5.5. Emsal Krokisi



***Satılık Arsa Emsal Krokisi**



***Kiralık Dükkan Emsal Krokisi**



***Kiralık Ofis 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)
7. Bodrum Kat	2.051,00	85,50	175.000,00	175.000,00	2.100.000,00
6. Bodrum Kat	2.051,00	85,50	175.000,00	175.000,00	2.100.000,00
5. Bodrum Kat	2.051,00	85,50	175.000,00	175.000,00	2.100.000,00
4. Bodrum Kat	2.120,00	85,50	181.000,00	181.000,00	2.172.000,00
3. Bodrum Kat	2.120,00	85,50	181.000,00	181.000,00	2.172.000,00
2. Bodrum Kat	2.120,00	342,00	725.000,00	725.000,00	8.700.000,00
1. Bodrum Kat	1.483,00	427,50	634.000,00	634.000,00	7.608.000,00
Zemin Kat	1.364,00	855,00	1.166.000,00	1.166.000,00	13.992.000,00
1. Normal Kat	841,00	705,00	593.000,00	595.000,00	7.140.000,00
2. Normal Kat	841,00	705,00	593.000,00	593.000,00	7.116.000,00
3. Normal Kat	915,00	705,00	645.000,00	645.000,00	7.740.000,00
4. Normal Kat	915,00	705,00	645.000,00	645.000,00	7.740.000,00
5. Normal Kat	915,00	705,00	645.000,00	645.000,00	7.740.000,00
6. Normal Kat	915,00	705,00	645.000,00	645.000,00	7.740.000,00
7. Normal Kat	915,00	705,00	645.000,00	645.000,00	7.740.000,00
8. Normal Kat	915,00	705,00	645.000,00	645.000,00	7.740.000,00
9. Normal Kat	769,00	1.057,50	813.000,00	815.000,00	9.780.000,00
10. Normal Kat	734,00	1.057,50	776.000,00	776.000,00	9.312.000,00
Çatı Kat	228,00	775,50	177.000,00	175.000,00	2.100.000,00
GENEL TOPLAM	24.263,00		10.234.000,00	10.236.000,00	122.832.000,00

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 Arsaların 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 değerlendirilmesi 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 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.

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 ve yapı kayıt 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 taşınmazın devrini sınırlayan herhangi bir durum yoktur.

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 1957 ada 6 parsel "BİNA" 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 görüşü 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, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada 6 parsel üzerinde yer alan "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli gayrimenkuldür. İşbu değerlendirme çalışmasında, taşınmazın pazar değerine ulaşılabilmesi amacıyla Maliyet Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

Maliyet yaklaşımı kapsamında; taşınmazın arsa değeri ile mevcut yapıların yeniden inşa maliyetleri dikkate alınmış, yıpranma payları düşülerek toplam değer hesaplanmıştır. Gelir indirgeme yöntemi kapsamında ise taşınmazın mevcut ve/veya potansiyel kira gelirleri analiz edilerek uygun kapitalizasyon oranı ile bugünkü değeri belirlenmiştir. Yapılan analizler sonucunda, maliyet yöntemi destekleyici nitelikte değerlendirilmiş olup, nihai değer takdirinde Gelir İndirgeme Yöntemi esas alınmıştır.

Yapılan incelemelerde, taşınmaza ilişkin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiştir. Yapılan incelemelerde, taşınmazın mevcut durumunun onaylı projeleri ile uyumlu olmadığı tespit edilmiştir. Bu aykırılıklar için, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi kapsamında 22.12.2018 tarih ve PM9735F2 sayılı Yapı Kayıt Belgesi alınmış olup, belge ile projeye aykırı toplam 2.902,00 m² ilave alan kayıt altına alınmıştır. Kurumsal kullanıma uygunluğu ve otel ve dükkân kullanımı kapsamında gelir üretme potansiyeli ile birlikte değerlendirildiğinde, kiralanabilir ve satılabilir niteliktedir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Yukarıda açıklanan tüm hususlar doğrultusunda taşınmazın takdir edilen Pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

LEVENT OTEL	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (TL)	5.425.050.000,00
	Beş Milyar Dört Yüz Yirmi Beş Milyon Elli Bin Türk Lirası	
	KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (TL)	6.510.060.000,00
	Altı Milyar Beş Yüz On Milyon Altmış Bin Türk Lirası	
	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	10.236.000,00
	On Milyon İki Yüz Otuz Altı Bin Türk Lirası	
	KDV Dahil Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)	1.063.932.550,00
	Bir Milyar Altmış Üç Milyon Dokuz Yüz Otuz İki Bin Beş Yüz Elli Türk Lirası	

1,00 \$ = 46,7090	1,00 € = 53,2704
KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (\$)	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (€)
116.145.240	101.839.859

(*) 29.06.2026 Günü Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurullarına 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 KÜRKÇÜ
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400572

7.3. Beyan

- Aşağıdaki 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.)**
- ✓ **Takyidat Belgeleri**
- ✓ **Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri**