

A R G E

20^{.YIL}

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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



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

Bu belge SELÇUK
AVLAR tarafından
02.10.2026 14:44
tarihinde
imzalanmıştır.

Bu belge AHMET
MERMERKAYA
tarafından
02.10.2026 14:44
tarihinde
imzalanmıştır.

Bu belge YILMAZ
KÜRKÇÜ
tarafından
02.10.2026 14:45
tarihinde
imzalanmıştır.

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.....	12
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	13
3.10.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	14
3.11.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	14
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.....	14
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	14
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	14
3.15.	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 Olumlu Ve Olumsuz yönde Etkileyen Faktörler	22
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	22
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	22
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	22
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	22
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.....	23

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.....	23
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	25
5.1.1. Maliyet Yaklaşımı	25
5.1.2. Pazar Yaklaşımı	25
5.1.3. Gelir Yaklaşımı	26
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	26
5.2. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	27
5.2.1. Satılık Arsa Emsalleri	27
5.2.2. Maliyet Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	29
5.3. Gelir İndirgeme Yöntemi.....	30
5.3.1. Gelir Yaklaşımına Girdi Sağlayan Veriler	30
5.3.2. Kiralık Dükân Emsalleri	31
5.3.3. Kiralık Ofis Emsalleri	32
5.3.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	33
5.4. Emsal Krokisi	35
5.5. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	36
5.6. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	36
5.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	36
5.8. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	37
5.9. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	37
5.10. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması.....	39
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	39
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	39
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.....	39
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	39
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	39
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	40
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	42
7.2. Nihai Değer Takdiri	42
7.3. Beyan.....	43
7.4. Ekler.....	43

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Başlangıç / Bitiş Tarihi	23.09.2026 / 30.09.2026						
Rapor Tarihi	30.09.2026						
Rapor No	HALK GYO-2026-30						
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 – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892						
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572						
Dayanak Sözleşmesinin 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 Resmi 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 Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi 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	<table> <tr> <td>Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA Yılmaz KÜRKÇÜ</td> <td>Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA Yılmaz KÜRKÇÜ</td> </tr> <tr> <td>Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 800.350.000,00.-TL</td> <td>Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 875.050.000,00.-TL</td> </tr> <tr> <td>Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026 / S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-10 Rapor Tarihi: 31.03.2026</td> <td>Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026 / S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-17 Rapor Tarihi: 30.06.2026</td> </tr> </table>	Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA Yılmaz KÜRKÇÜ	Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA Yılmaz KÜRKÇÜ	Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 800.350.000,00.-TL	Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 875.050.000,00.-TL	Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026 / S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-10 Rapor Tarihi: 31.03.2026	Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026 / S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-17 Rapor Tarihi: 30.06.2026
Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA Yılmaz KÜRKÇÜ	Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA Yılmaz KÜRKÇÜ						
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 800.350.000,00.-TL	Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 875.050.000,00.-TL						
Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026 / S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-10 Rapor Tarihi: 31.03.2026	Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026 / S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-17 Rapor Tarihi: 30.06.2026						

Taşınmazın 30.09.2026 Tarihli Özet Değerleri

BEYOĞLU OTEL	KDV Hariç Toplam Satış Değeri (TL)
	926.250.000,00
	Dokuz Yüz Yirmi Altı Milyon İki Yüz Elli Bin Türk Lirası
	KDV Dahil Toplam Satış Değeri (TL)
	1.111.500.000,00
	Bir Milyar Yüz On Bir Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası
	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)
	2.820.000,00
	İki Milyon Sekiz Yüz Yirmi 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 değerleme 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 değerleme 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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

Müşteri tarafından değerleme çalışmasının kapsamına ilişkin herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu kapsamında; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parselde mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ ye ait olan “7 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri” nitelikli taşınmazın SPK düzenlemeleri kapsamında günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden pazar değeri belirlenmiştir.

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

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi'nde konumlu 338 ada 8 no.lu parsel üzerinde yer almaktadır. Beyoğlu ilçesinin en merkezi ve en yoğun bölgelerinden biri olan İstiklal Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Söz konusu cadde, İstanbul'un ticaret, turizm ve kültür faaliyetlerinin yoğunlaştığı ana akslarından biri olup, günün her saatinde canlı ve hareketli bir kentsel yapıya sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu çevrede otel, restoran, kafe, mağaza, ofis gibi ticari nitelikli kullanımlar yaygındır.



Konu taşınmaz ulaşım açısından değerlendirildiğinde, yürüme mesafesinde yer alan Taksim Meydanı üzerinden otobüs, minibüs, M2 Yenikapı-Hacıosman Metro Hattı ve Tünel Füniküler Hattı ile ulaşım sağlanabilmektedir. Bunlarla birlikte Taksim-Tünel Nostaljik Tramvayı ise İstiklal Caddesi üzerinden geçerek alternatif bir ulaşım imkânı sağlamaktadır. Konu taşınmazın konumlu olduğu İstiklal Caddesi'nde yaya sirkülasyonu oldukça yüksek olup bu durumun ticari nitelikteki yapılara avantaj oluşturabileceğini düşündürmektedir.

Taşınmazın bulunduğu bölgedeki kentsel yapı genel olarak bitişik nizam, 5-8 katlı ve ticari kullanımlar ağırlıktadır. Konu taşınmazın yakın çevresinde Galatasaray Lisesi, İstiklal AVM, Atatürk Kültür Merkezi (AKM) ve Türkiye İş Bankası Resim Heykel Müzesi, Gezi Parkı gibi bilinirliği yüksek yapılar ile bulunmaktadır.

3.3. 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" vasıflı mevcut durumda da otel olarak kullanılan bir taşınmazdır.

Onaylı mimari projeye göre;

Değerleme çalışması kapsamında yapılan yasal evrak incelemesine göre konu taşınmaz; 2 bodrum kat, zemin kat, 6 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 10 kattan oluşmaktadır. Konu taşınmaz 35 oda ve 1.704 m² brüt alanlı olarak projelendirilmiştir.

Yerinde yapılan incelemeye göre;

- **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 Katlar;** her biri yaklaşık 189,00 m² büyüklüğünde olup her katta 7 adet oda bulunacak şekilde planlanmıştır.
- **Çatı Katı;** Zemin katta yer alan dükkân birimine ait wc ve 120 m² kapalı alan 69 m² açık alan toplamda 189,00 m² alandan oluşmaktadır.

Değerleme çalışması kapsamında yerinde yapılan incelemelere göre; konu taşınmazın onaylı mimari projesinin 2.bodrum katında projede sığınak olarak belirtilen alanının yaklaşık 22 m²'lik kısmı dükkân kullanımına dahil edilip lavabo olarak kullanıldığı ve iç mekândan erişim sağlandığı görülmüştür. Bununla birlikte, taşınmazın teras katının 120 m²'lik kısmı kapatılarak kafe kullanımına ayrılmıştır.

Konu taşınmazın çatı (teras) katında yer alan onaylı projede açık teras alanı olarak görünen terasın bir kısmı kapatıldığı ve 120,00 m² kapalı ve 69,00 m² açık alanlı kafe olarak kullanılan hacim oluşturulduğu görülmüştür.

Konu çalışma kapsamında yerinde yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmaz yasal durumda 1 adet dükkân, otel lobi girişine entegre edilen kafe alanı, çatı katında konumlu kış bahçesi ve teras alanı, 35 adet oda, toplamda 1.704,00 m² kapalı alan ve 189,00 m² açık alandan oluşmaktadır.

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. Konu aykırılıklar basit tadilat ile geri dönüştürülebilecek nitelikte olup yeniden ruhsat almasını gerektirecek bir durum olmadığı 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.

3.4. Tapu Kayıtları

İli	İstanbul	Blok No	-
İlçesi	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	Hüseyinağa	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	İstiklal, Balo	Cilt No	6
Niteliği	7 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri	Sahife No	818
Pafta	-	Edinme Tarihi	-
Ada	338	Edinme Yevmiye No	-
Parsel	8	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	189,84 M ²		
Malik	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Hisse Payı	1
		Hisse Payda	1

3.5. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait Web Tapu sistemi üzerinden 11.08.2026 tarihinde alınıp müşteri tarafından iletilen TAKBİS belgesine 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 kullanılamayacağına veya konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma, kullanma, ve yönetimi ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceğine yönelik beyan) Tarih: - Sayı: - (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)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- M: Krokili beyannamede gri boya ile boyalı kısımda İstiklal Caddesi cephesinde 5 metre derinlik ve 5,5 metre irtifada İstanbul Belediyesi lehine Umum'un geçmesine mahsus İrtifak Hakkı (Tarih: 01.11.1965 Yevmiye: 6773)

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmaza 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 lejandında H_{max}:21,50 m yapılaşma koşuluna sahiptir.

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 1.704,66 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.

Yasal Belge Adı	Tarih	No	Alan	Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	18.03.2022	2022/5126	1.818,60	Yeni Yapı	2 Bodrum Kat+Zemin Kat+ 6 Normal Kat+ Teras Katı'ndan oluşan B.A.K. Dükkan+Otel Mimari Projesi
Yapı Ruhsatı	31.03.2022	2022/01-32	1.704,66	Yeni Yapı	Otel: 1.321,37 m ² Ofis ve İş Yeri: 383,29 m ²
Yapı Kullanma İzin Belgesi	26.03.2024	2024/27-22661	1.704,66	Yeni Yapı	Otel: 1.321,37 m ² Ofis ve İş Yeri: 383,29 m ²
Enerji Kimlik Belgesi	24.12.2023	Y27342A2BBA4F	-	-	"B sınıfı" Enerji Kimlik Belgesi

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

Değerleme konusu taşınmazın takyidat kayıtlarında konu taşınmazın devrine engel teşkil eden herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

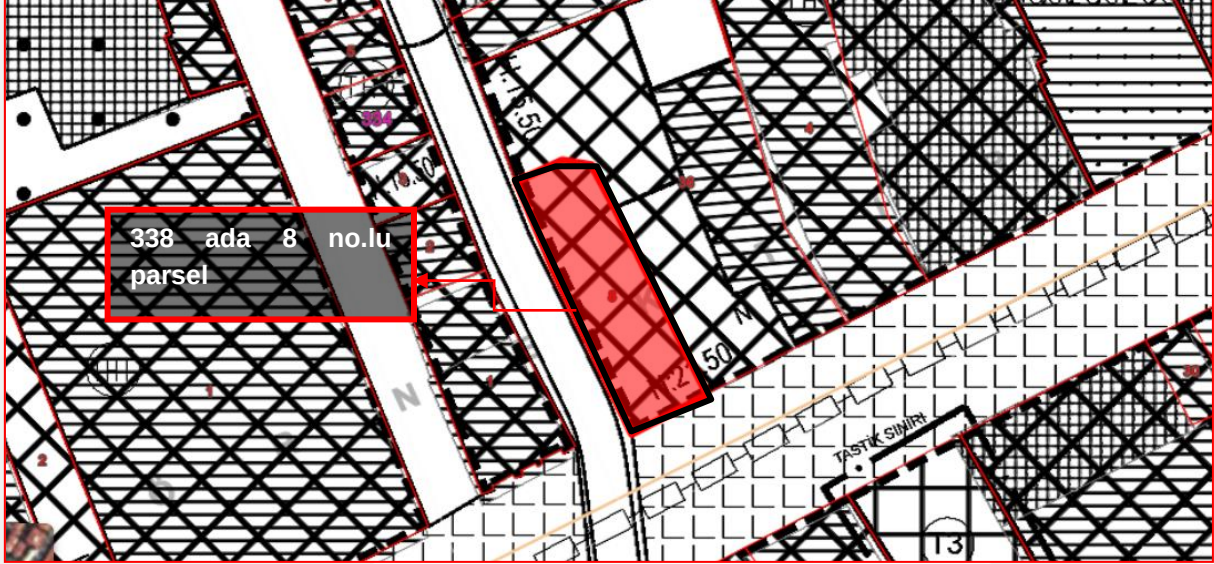
3.8. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait Web Tapu sistemi üzerinden alınan TAKBİS belgesine göre son 3 yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemine konu olmamıştır.

Bununla birlikte konu taşınmaz 21.10.2010 tasdik tarihli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Turizm + Hizmet + Ticaret Tesisleri lejandında H_{max}:21,50 m yapılaşma koşullarına sahip olup son 3 yıl içerisinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.9. 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.



Plan Notları

- Kentsel çalışma alanı, kentsel sosyal altyapı ve kentsel teknik altyapı alanlarında tip proje ile uygulama yapılamaz. Donatı alanlarında planda belirlenen yapılanma koşulları içerisinde, çevre yapılanma koşulları ve dokusuna aykırı olmamak, gerekli ise çekme mesafeleri bırakılmak şartı ile maksimum TAKS:0,60 aşılmaksızın avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
- Turizm-Hizmet-Ticaret Alanları; yerel, metropoliten, ulusal ve uluslararası ölçekte tarihi ve kültürel dokuya bağlı turizm-ticaret-pazarlama, hizmet alanlarıdır.
- Bu alanlarda perakende ticaret birimleri, mefruşat-tekstil ve konfeksiyon ürünleri konfeksiyon satış birimleri, çok katlı mağazalar, konaklama alanları, turizme yönelik perakende ticaret alanları ve bu birimlere hizmet eden konaklama tesisleri, motel, butik otel, oteller, kongre merkezleri, tiyatro, sinema, iş hanları, yeme-içme faaliyetlerine dönük çayevi, geleneksel ve yöresel mutfak kültürünü yansıtan lokanta, kafeterya, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, müzik çeşitleri eğitimi-dinletisi yapılacak kültürel birimler, bölgenin karakterine uygun kültür öğelerinin korunması, yaşatılması, eğitimi, araştırılması gibi konularda çalışmalar yapacak dernek, vakıf, sivil toplum örgütleri, dershaneler, kurslar, cam boyama, porselen ve seramik sanatı, el yapımı oyuncak, nakış, kumaş boyama, sedef kakma, geleneksel müzik aletleri, altın ve gümüş takı-telkari ve ev eşyaları, soğuk bakır el işçiliği, oltu taşı-lületaş vb. her tür değerli doğal taş işleme, hat, ebru, tezhip, minyatür, kitap ciltleme ve onarımı, çerçeve, resim, heykel, ahşap el işçiliği, hediyelik eşya, halı, kilim, el örgüsü, hasır sepet ve kutu, bakırcılık, küçük çaplı matbaa ve baskı işleri, nargile-pipo imalatı vb. gibi kirletici olmayan geleneksel el sanatları üretimi ve perakende pazarlaması onarımı-sergileme ve eğitim birimleri, antikacı ve mezar salonları ve nitelikli konut yer alabilir. Yerel özellik arz eden sokak ve bölgelerde, Envanter ile Kayıp Eser Envanterinin ve özgün işlevlerin korunması çerçevesinde yukarıda tanımlanan işlevlerin kullanımının kısıtlanmasında İlçe Belediyesi yetkilidir. Tarihi ticaret işlevini devam ettiren Balık Pazarı (Sahne Sokak-Dudu Odaları Sokak) cepheli parsellerde umuma açık istirahat, eğlence yeri, kafe, kafeterya, lokanta, çay ocağı içermeyen tarihi ticaret ve pazarlama işlevi korunacaktır.

- Planlarda belirlenen turizm-hizmet-ticaret alanları içinde yer alan bölgelerde ilgili Koruma Kurulu kararı alınmak koşulu ile verilmiş yapılanma şartları değiştirilmeksizin ilgili Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü ve önerileri alınmak şartı ile özel (eğitim-sağlık-kültür-asansör otopark vb.) donatı alanı yapılabilir.
- Hanların avlularında Envanter ile Kayıp Eser Envanterinde yer alan mescit, çeşme, anıt ağaç vb. korunacaktır.

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 taşınmaza ilişkin herhangi bir satış vaadi, kat karşılığı, hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için mevcut projeye göre mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin 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 inşaatı YİBF 1892694 numaralı DNT Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından denetlenmiştir.

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 tashihli yapı bulunmaktadır. Bu nedenle belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılmamıştır.

3.15. 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, 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. Ulaşımda 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, funiküler, 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

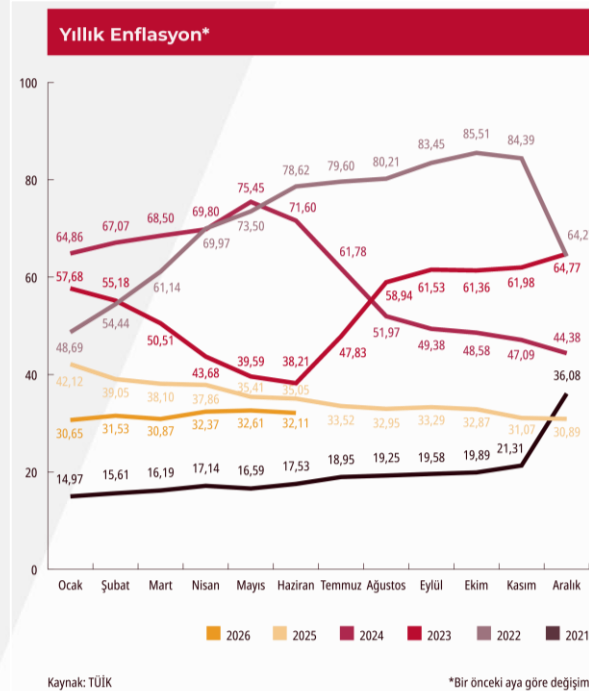
Küresel ekonomide 2026 yılının ikinci çeyreğinde Şubat ayı sonunda ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın önemli etkileri hissedildi. Hürmüz Boğazı'nın kapalı kalması ve üretimde görülen sert düşüşlerle birlikte tarihin en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında hızlı yükseliş

görüldürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirlerinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şoku hem tüketici hem üretici enflasyonunu yukarı çekerken, yükselen enflasyon beklentileriyle tahvil faizlerinde de artış gerçekleşti. Ayrıca gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını sıkılaştıracağına dair beklentiler arttı. Yaşanan şoklara karşın küresel ekonomik aktivite dirençli kaldı. Burada teknolojik dönüşüme öncülük eden, yapay zekâ, savunma sanayi ve yeşil dönüşüm gibi alanlardaki olumlu gelişmelerin desteği etkili oldu. Haziran ayında ABD-İran arasında savaşın sona erdirilmesi ve Hürmüz Boğazı'nın yeniden açılmasına yönelik bir mutabakat zaptı imzalandı. Bunun neticesinde petrol fiyatları savaş öncesi dönemki seviyelerine kadar gerilerken, bu düşüşün kalıcı olup olmayacağı ekonomik görünüm üzerinde önemli bir rol oynayacak. Enerji fiyatlarındaki gerilemeyle enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskler azalsa da, yılsonuna kadar merkez bankalarının sıkı duruşlarını koruyacağına dair fiyatlamalar sürüyor. Hisse senedi piyasalarında, yüksek seyreden jeopolitik risklere rağmen Nisan ayı başı itibarıyla yapay zekâ kaynaklı yükselişler görüldü. Önümüzdeki dönemde de jeopolitik tansiyonun gerilemesiyle piyasalara merkez bankalarının faiz patikalarına yönelik beklentiler ile yapay zekâ kaynaklı gelişmelerin yön vermesi bekleniyor.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.141.710	60.541	717.092	8.599	1,8	7,04
2021	7.433.799	85.759	807.924	9.549	11,8	8,98
2022	15.325.857	176.654	905.814	10.659	5,4	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,0	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,3	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,6	39,48
Ç1'26	16.999.977		389.598		2,50	

Kaynak: TÜİK

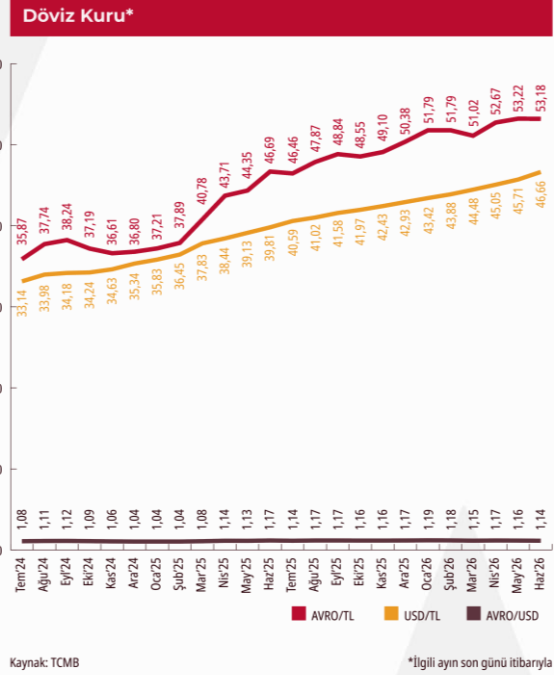


2026 ilk çeyrekte Türkiye ekonomisindeki yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. İlk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Özellikle ihracatta yıllık bazda görülen %12,7'lik daralma ve süregelen zayıf seyir büyümeyi aşağı çekti. Yurtiçinde 2026 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yatay bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,9 seviyesinden Haziran'da 47,1'e geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise son üç ayda sınırlı bir yükseliş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Haziran ayında ateşkesin de etkisiyle artış görüldü.

Yılın ikinci çeyreğinde dış dengede bir miktar toparlanma görüldü. İhracatta Nisan ve Mayıs aylarında savaş kaynaklı tedarik zincirlerindeki aksamalar nedeniyle yakın coğrafyamızdaki ülkelerin talebinin geçici olarak Türkiye'ye kaydığı görüldü. İthalat tarafında ise enerji alt kalemindeki artışa karşın altın ve çekirdek ithalattaki gerileme sınırlayıcı etki yaptı.

TÜİK verilerine göre, 2026 yılının ilk beş ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,2 sınırlı artarken, ithalatta %1,1 yükseliş gerçekleşti.

Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Mart 2026'da 39,7 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Nisan 2026'da 37,0 milyar dolara geriledi. Nisan ayında da yıllıklandırılmış cari açığın bir miktar daha iyileşmesi bekleniyor.



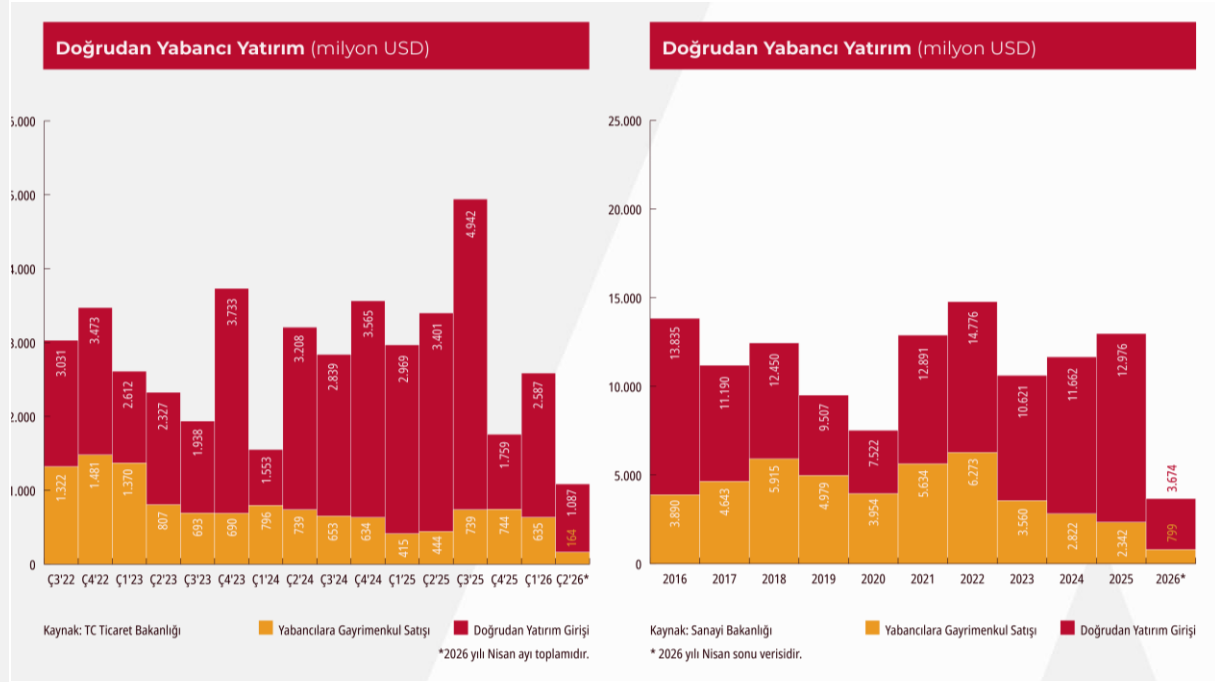
Ana eğilim göstergeleri 2026 ikinci çeyrekte enflasyon görünümündeki bozulmaya işaret ediyor. 2026 Mart ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs aylarında yükseliş kaydettikten sonra Haziran ayında hafif gerileyerek %32,1 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Haziran ayında %28,1 olarak kaydedildi. Savaşın enflasyonist etkileri yılın ikinci çeyreğinde rakamlara yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayında elektrik ve doğal gaz fiyatlarına yapılan zam da enflasyonu yukarı çekti. Ateşkesle birlikte düşüş kaydeden enerji fiyatları, önümüzdeki dönemde enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin hafiflediğine işaret ederken, bu düşüşün ne ölçüde kalıcı olacağı da enflasyon görünümü üzerinde belirleyici olacak.

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları						
	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10
Ç2'26	-%16,29	-%2,15	-%2,51	%2,07	-%0,78	%1,96

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksinde göre indirgenmiştir.
Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.
*Mevduat Faizi brüt alınmıştır.

TCMB Nisan ve Haziran aylarında politika faizini %37 seviyesinde tuttu. Ortalama fonlamayı ise faiz koridorunun üst bandı olan %40 seviyelerinde tutarak sıkı duruşunu sürdürüyor. TCMB'nin Temmuz sonu ya da Ağustos ayında haftalık repo ihalelerini yeniden başlatacağını, ağırlıklı ortalama fonlama maliyetini kademeli bir şekilde politika faizine çekerek normalleşeceği düşünülüyor. Öte yandan, politika faizinde indirim için ise TCMB'nin enflasyonun ana eğilimi ve beklentilerde kalıcı bir düşüş görene kadar bekleyeceği değerlendiriliyor. Dolayısıyla, önümüzdeki aylarda TCMB'nin sıkı para politikası duruşunu sürdüreceği ve faiz indirimlerinin yılın son çeyreğine kalabileceği öngörülüyor.



KONUT SEKTÖRÜ GENEL DEĞERLENDİRMESİ

2026 yılının ilk yarısında konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre -%3,1 oranında gerileyerek 699.516 adet olmuştur. Konut satışlarının toplam gayrimenkul satışları içerisindeki payında ise artış gözlemlenmektedir. 2026 yılının ilk altı ayında 1.268.950 adet gayrimenkul satılırken, konutun toplam satışlar içerisindeki payı son 6 yılın en yüksek seviyesine ulaşarak %55 olmuştur.

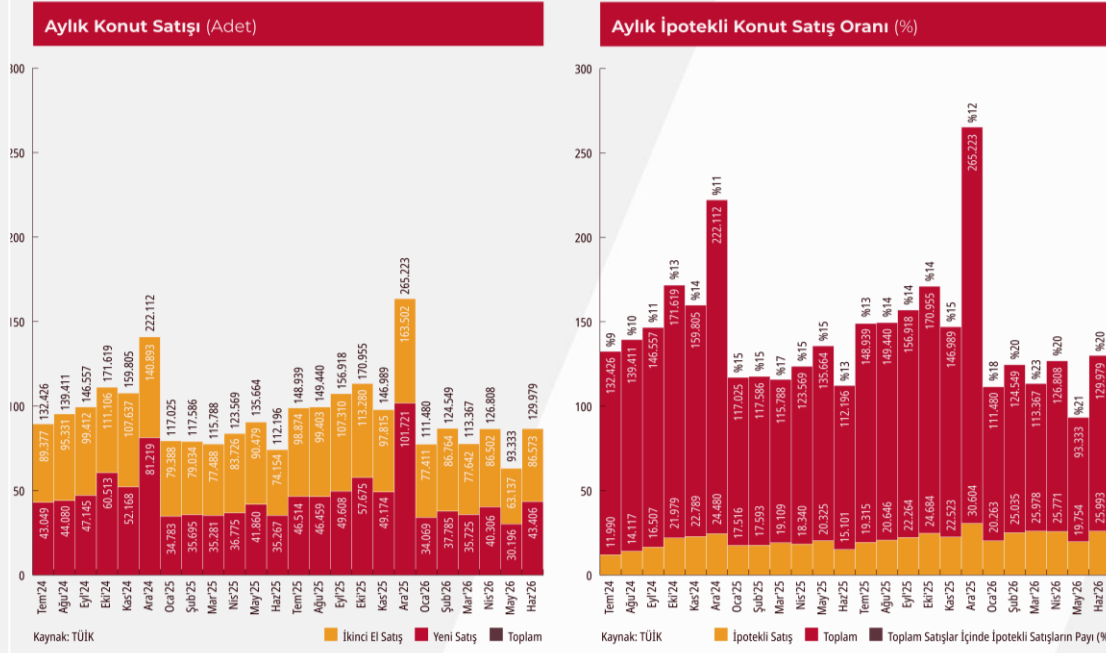
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç'1'23	Ç'2'23	Ç'3'23	Ç'4'23	2023 Toplam	Ç'1'24	Ç'2'24	Ç'3'24	Ç'4'24	2024 Toplam	Ç'1'25	Ç'2'25	Ç'3'25	Ç'4'25	2025 Toplam	Ç'1'26	Ç'2'26
Yeni Satış	91.009	109.568	111.662	130.245	442.484	96.207	93.219	134.274	193.900	517.600	105.759	113.902	142.581	208.570	570.812	107.579	113.908
İkinci El Satış	207.636	206.444	248.330	225.241	887.651	199.497	188.907	284.120	359.636	1.032.160	244.640	257.527	312.716	374.597	1.189.480	241.817	236.212
Toplam Satış	298.645	316.012	359.992	355.486	1.330.135	295.704	282.126	418.394	553.536	1.549.760	350.399	371.429	455.297	583.167	1.760.292	349.396	350.120
İpotekli Satış	62.220	68.348	41.879	18.393	190.840	29.313	25.460	42.614	69.248	166.635	54.218	53.766	62.225	77.811	248.020	71.276	71.518

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2026 yılının ilk yarısında ilk satışlarda yıllık bazda %0,83 artış, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda -%4,8 oranında bir gerileme görülmüştür. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %31,7'ye yükselmiş ve bir önceki yılın aynı dönemindeki %30,4 seviyesinin üzerine çıkmıştır. Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre ise yılın ilk 6 ayında 142.794 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %32,2 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise bir önceki yılın aynı döneminde %15,0 iken 2026 yılında %20,4'e ulaşmıştır. İlk 5 aylık dönemde geçen yıla kıyasla konut kredisi faiz oranlarındaki yaklaşık 4 puanlık gerilemenin, ipotekli satışların artışında etkili olduğu söylenebilir. Diğer satışlarda ise 2026 yılının ilk 6 ayında, geçen yılın aynı dönemine göre -%9,3 oranında bir gerilemeyle 556.722 adet satış gerçekleştirilmiştir.



Yabancılar yapılan satışlarda da yılın ilk yarısında 9.083 adet satışla geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre -%9,2 oranında gerileme kaydedilmiştir. Bununla birlikte yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı döneminde %1,4 iken 2026 yılının ilk yarısında bu oran %1,3'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 1.551 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 4.054 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 2.769 adetle Antalya ikinci sırayı, 605 adetle Mersin ise üçüncü sırayı almıştır. Konut fiyat artış oranı Haziran 2026 itibarıyla yıl içerisindeki en düşük seviyesine gerileyerek %24,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda yıllık değişim 2024 yılının Şubat ayı itibarıyla bir ay (Kasım 2025) haricinde reel bazda gerileme kaydetmektedir. 2026 yılının başında reel değişim -%2,3 oranında iken Haziran 2026 itibarıyla reel değişim -%5,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında aynı dönem itibarıyla yıllık değişim %26,9 iken reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%4,0 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde ortalama konut birim fiyatı 51.886 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilde ise İstanbul'da 87.301 TL/m², İzmir'de 56.482 TL/m², Ankara'da 47.276 TL/m² olarak kaydedilmiştir.

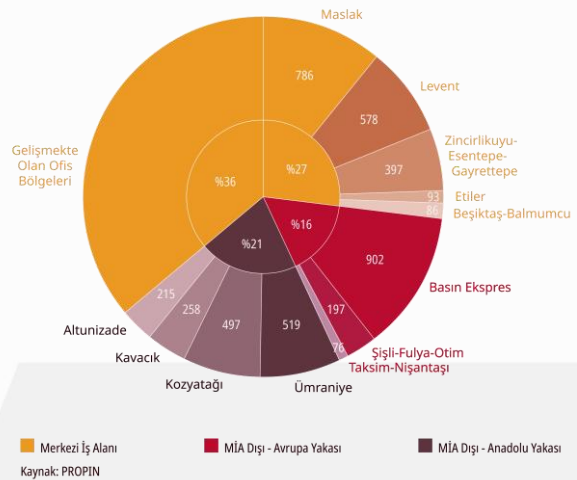
TİCARİ GAYRİMENKUL GENEL DEĞERLENDİRMESİ

2026 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, yeni nitelikli ofis arzının sınırlı kalmasına rağmen talebin güçlü seyrini koruduğu bir dönem oldu.

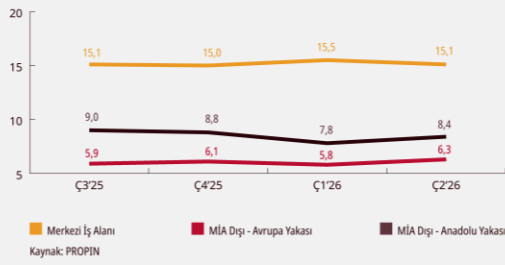
Kiralama işlemleri ağırlıklı olarak A sınıfı ofislerde gerçekleşirken, küçük ve orta ölçekli kullanıcıların hareketliliği ile şirket birleşmeleri sonrasında ofislerin tek merkezde toplanmasına yönelik kararlar pazarın temel dinamiklerini oluşturdu.

Yeniden kiralama amacıyla pazara sunulan nitelikli ofis alanlarının kısa sürede kullanıcı bulması ise boşluk oranlarının dengeli seyrini destekledi.

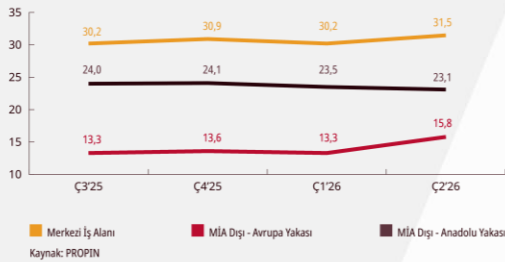
Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı (000 m²)



A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları Değişimi (%)



A Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi (USD m²/ay)



A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)

Levent	55,0
Etiler	32,0
Maslak	36,2
ZEG	50,0
Beşiktaş Balmumcu	37,3
Taksim-Nişantaşı	35,0
SFO	29,3
Basın Ekspres	22,2
Kozyatağı	43,3
Altunizade	30,0
Kavacık	17,0
Ümraniye	25,7

Kaynak: PROPIN

Merkezi İş Alanı'nda (MİA) A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,1 seviyesinde gerçekleşirken, ortalama kira 31,5 ABD Doları/m²/ay'a yükseldi. Levent, 55 ABD Doları/m²/ay ile İstanbul Ofis Pazarı'nın en yüksek kira talep edilen bölgesi olmayı sürdürdü. Buna karşılık, bazı bölgelerde yeniden kiralamaya sunulan ofis alanları ve döviz kurundaki hareketlerin etkisiyle ABD doları bazında ortalama kiralarda sınırlı gerilemeler görüldü.

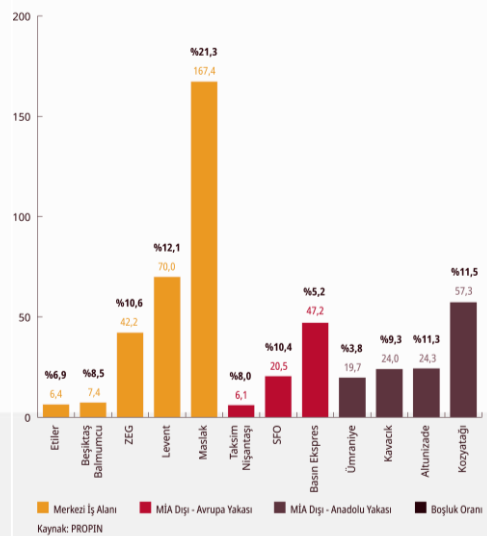
Arz tarafında önemli bir değişim yaşanmazken, yeni nitelikli ofis üretiminin sınırlı kalması alternatif çözüm arayışlarını gündeme taşıdı. Bu çerçevede, alışveriş merkezi, otel veya farklı fonksiyonlarla geliştirilmiş yapıların nitelikli ofislere dönüştürülmesine yönelik projeler, yeni ofis arzının sınırlı kaldığı pazarda değerlendirilebilecek alternatif çözümler arasında yer alıyor. Levent'te alışveriş merkezinden ofise dönüştürülen Sapphire Office, bu yaklaşımın dikkat çekici örneklerinden biri oldu. Kısa sürede yaklaşık %70 doluluk oranına ulaşan proje, dönüşüm projelerinin pazara nitelikli arz kazandırabilecek güçlü bir alternatif oluşturabileceğini gösterdi.

Bununla birlikte, eski nesil ofis binalarının güncel teknik ve güvenlik regülasyonlarına uyum süreci, pazarın önümüzdeki dönemde yakından izlemesi gereken başlıca konular arasında yer almaktadır. Özellikle yeni mevzuata uyum sağlayamayan binaların kullanım izin süreçlerinde yaşanabilecek zorlukların, mevcut ofis stokunun bir bölümünün geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olarak fiili arzı daha da daraltma potansiyeli taşıdığı değerlendirilmektedir.

Kısa vadede yeni nitelikli ofis arzının sınırlı kalmaya devam etmesi beklenirken, talebin kaliteli, erişilebilir ve güncel regülasyonlara uyumlu binalarda yoğunlaşmayı sürdüreceği öngörülmektedir.

Bu görünümün, özellikle talebin güçlü olduğu alt pazarlarda nitelikli ofislere yönelik kira seviyeleri üzerindeki yukarı yönlü baskıyı desteklemeye devam etmesi beklenmektedir.

Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları (000 m²)



4.3. Değerleme İşlemini Olumlu Ve Olumsuz yönde Etkileyen Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Konu taşınmaza metro, otobüs, minibüs, tramvay gibi çeşitli toplu taşıma araçları ile erişim sağlanabilmektedir.
- Konu taşınmazın bölgedeki nirengi noktalarından biri olan Taksim Meydanı'na yürüme mesafesinde yer alması taşınmazın avantajlı konuma sahip olduğunu göstermektedir.
- Konu taşınmaz bölgedeki yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu en işlek caddelerden biri olan İstiklal Caddesi'ne cephelidir.

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Konu taşınmazın yer aldığı bölgede gün içinde trafik sıkışıklığı yaşanmaktadır.
- Konu taşınmazın yer aldığı bölgede otopark sıkıntısı yaşanmaktadır.
- Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin kısıtlı sokak genişliği nedeniyle servis ve lojistik erişiminde güçlük yaşanmaktadır.

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 mevcut durumda 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.

Yasal evraklarına göre taşınmaz; 1 adet dükkân, otel lobi girişine entegre edilen kafe alanı, çatı katında konumlu kış bahçesi ve teras alanı, 35 adet oda, toplamda 1.704,00 m² kapalı alan ve 189,00 m² açık teras alanından 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, yerinde yapılan incelemede konu taşınmazın 2. bodrum katında projede sığınak olarak belirtilen alanının yaklaşık 22 m²'lik kısmı dükkân kullanımına dahil edilmiştir. Bununla birlikte, taşınmazın teras katının 120 m²'lik kısmı kapatılarak kafe kullanımına ayrılmıştır. Yapılan değişiklikler toplam kapalı alan kullanımında değişiklik oluşturmamış olup geri dönüştürülebilir niteliktedir.

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, taşınmaz onaylı projesine göre yasal durumunun; 1 adet dükkân, otel lobi girişine entegre edilen kafe alanı, çatı katında konumlu kış bahçesi ve teras alanı, 35 adet oda, toplam **1.704,00 m²** kapalı alan ve **189,00 m²** teras alanından oluştuğu tespit edilmiştir. Yerinde yapılan incelemede çatı katının yaklaşık 120 m²'lik kısmının kapatıldığı 69 m²'lik kısmın açık olduğu 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, yerinde yapılan incelemede konu taşınmazın 2. bodrum katında projede sığınak olarak belirtilen alanının yaklaşık 22 m²'lik kısmı dükkân kullanımına dahil edilmiştir.

Ayrıca, mevcut kullanım ile onaylı mimari proje arasında alan ilaveleri, fonksiyon değişiklikleri ve bazı bölümlerde kısmi kapatmalar bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu farklılıklar geri dönüştürülebilir nitelikte olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

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

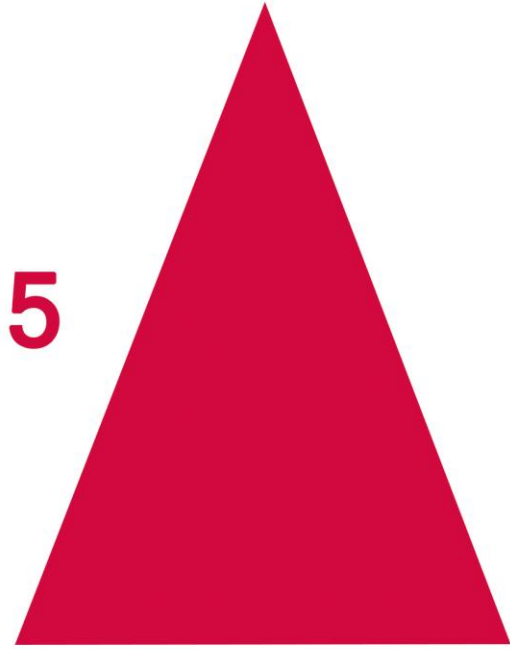
Değerleme konusu taşınmazlar için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir uygulama bulunmamaktadır.

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 Dükkân" olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN
DEĞERLEME
YÖNTEMLERİ



5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı; değerleme 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 değerleme 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; değerleme 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, değerleme 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 değerleme 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-dükan 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 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.

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 taşınmaza göre daha dezavantajlı konum özelliklerine sahiptir. *Tersane Caddesi üzerinde yer almaktadır. *Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük yüzölçümüne sahiptir. *Konu taşınmaza göre dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 264 49 60	36,00	53.000.000,00	1.472.222,22
Emsal 2	*Değerleme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı konum özelliklerine sahiptir. *Kemeraltı Caddesi üzerinde yer almaktadır. *Değerleme konusu taşınmaza göre daha büyük yüzölçümüne sahiptir. *Konu taşınmaza göre dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 243 55 22	373,00	500.000.000,00	1.340.482,57

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Yüzölçümü (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 3	*Değerleme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı konum özelliklerine sahiptir. *Bankalar Caddesi üzerinde yer almaktadır. *Emsal taşınmaz 6 katlı brüt 1.800 m² alana sahip binadır. *Emsal taşınmazın çıplak arsa değeri hesaplanırken yapı maliyeti üzerinden yapılan hesaplamada; 1.800,00 m² kapalı alan için 21.050,00 TL/m² birim maliyetle toplam yapı değeri 37.890.000,00 TL olarak hesaplanmıştır. Toplam satış bedelinden bu yapı değerinin düşülmesiyle elde edilen 762.110.000,00 TL değer, parselin arsa değerini temsil etmektedir. 300,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa baz alındığında, bahse konu emsalin arsa birim değeri 3.509.792,86 TL/m² seviyesinde hesaplanmıştır. *Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen daha büyük yüzölçümüne sahiptir. *Konu taşınmaza göre dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 311 92 32	300,00	762.110.000,00	2.540.366,67
Emsal 4	*Değerleme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı konum özelliklerine sahiptir. *Meşrutiyet Caddesi üzerinde yer almaktadır. *Emsal taşınmaz 7 katlı brüt 1.375 m² alana sahip binadır. *Emsal taşınmazın çıplak arsa değeri hesaplanırken yapı maliyeti üzerinden yapılan hesaplamada; 1.375,00 m² kapalı alan için 21.050,00 TL/m² birim maliyetle toplam yapı değeri 28.943.750,00 TL olarak hesaplanmıştır. Toplam satış bedelinden bu yapı değerinin düşülmesiyle elde edilen 351.056.250,00 TL değer, parselin arsa değerini temsil etmektedir. 196,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa baz alındığında, bahse konu emsalin arsa birim değeri 1.787.195,45 TL/m² seviyesinde hesaplanmıştır. *Konu taşınmazla benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	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
Yüzölçümü (m ²)	36	373	300	196
İstenen Satış Fiyatı (TL)	53.000.000	500.000.000	762.110.000	351.056.250
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	1.472.222	1.340.483	2.540.367	1.787.195
Öngörülen Pazarlık Oranı (%)	-5%	-5%	-6%	-7%
Alan Düzeltme Oranı (%)	-2%	10%	15%	0%
İmar Durumu Düzeltme Oranı (%)	12%	8%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltme Oranı (%)	40%	40%	40%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Oranı (%)	40%	40%	40%	40%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	2.723.611	2.587.131	4.801.293	2.376.970
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				3.122.000

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık arsa birim m² değeri **3.122.000-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.2. 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 **56.000 TL/m²** olarak kabul edilmiştir.

ARSA DEĞERİ				
Ada-Parsel	Arsa Alanı (m²)	Arsa Birim m² Değeri (TL)	Toplam Arsa Değeri (TL)	
338 / 8	189,84	3.122.000,00	592.700.000,00	
Toplam Arsa Değeri			592.700.000,00	
YAPI MALİYETLERİ				
Yapılar	Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Amortisman (%)	Toplam Maliyet (TL)
OTEL BİNASI	1.704,00	56.000,00	5%	90.652.800,00
TOPLAM MALİYET DEĞERİ (ARSA + YAPI)				
ARSA DEĞERİ (TL)				592.700.000,00
YAPI DEĞERİ (TL)				90.652.800,00
ŞEREFİYE VE DİĞER MÜTEFERRİK İŞLER (MAKTUEN)				110.000.000,00
DÜZELTME [+,-] (TL)				- 800,00
NİHAİ TOPLAM YASAL DEĞERİ (TL)				793.352.000

Taşınmazın maliyet yaklaşımı ile ulaşılan değeri **793.352.000 -TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3. 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.

5.3.1. 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	6.650	7.050	7.050	7.050	7.350	7.350	7.350	7.350	7.350	7.350	7.050	7.050
Süit Oda	6.400	6.850	6.850	6.850	7.150	7.150	7.150	7.150	7.150	7.150	6.850	6.850
Deluxe Süit Oda	6.650	7.050	7.050	7.050	7.350	7.350	7.350	7.350	7.350	7.350	6.950	6.950
TESİSİN YILLIK ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI (TL)												
7.093												

The Wings Hotels Collection												
Oda Tipleri	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Tem.	Ağus.	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Standart Oda	6.300	6.500	6.500	6.500	6.950	6.950	6.950	6.950	6.950	6.950	6.500	6.500
Süit Oda	6.650	7.050	7.050	7.050	7.350	7.350	7.350	7.350	7.350	7.350	7.050	7.050
Deluxe Süit Oda	7.650	7.950	7.950	7.950	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	7.950	7.950
TESİSİN YILLIK ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI (TL)												
7.342												

RUZ Hotels												
Oda Tipleri	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Tem.	Ağus.	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Standart Oda	7.550	7.850	7.850	7.850	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	7.850	7.850
Süit Oda	7.150	7.550	7.550	7.550	7.850	7.850	7.850	7.850	7.850	7.850	7.550	7.550
Deluxe Süit Oda	7.650	7.950	7.950	7.950	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	7.950	7.950
TESİSİN YILLIK ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI (TL)												
7.989												

Hotel Pera Parma												
Oda Tipleri	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Tem.	Ağus.	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Standart Oda	6.200	6.400	6.400	6.400	6.850	6.850	6.850	6.850	6.850	6.850	6.400	6.400
Süit Oda	6.650	7.050	7.050	7.050	7.350	7.350	7.350	7.350	7.350	7.350	7.050	7.050
Deluxe Süit Oda	7.650	7.950	7.950	7.950	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	7.950	7.950
TESİSİN YILLIK ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI (TL)												
7.308												

TESİSLERİN YILLIK ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI (TL)												
7.361												

TESİSLERİN YILLIK ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI (\$)												
150												

5.3.2. Kiralık Dükân Emsalleri

KIRALIK DÜKKÂN ÖRNEKLERİ					
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Kat	Brüt Alan (m²)	Kira Değeri (TL)
Emsal 1	*Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konum özelliklerine sahiptir. *Galip Dede Caddesi üzerinde yer almakta olup konu taşınmaza göre reklam kabiliyeti ve tabela görünürlüğü dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz zemin kat+asma kattan oluşmakta olup zemin kattan giriş almaktadır. *Emsal taşınmazın zemin kat birim kira değeri 3.900 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır. *Değerleme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı iç inşai özelliklere sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 560 24 34	Zemin Kat+ Asma Kat	110,00 m²	390.000,00 TL
Emsal 2	*Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konum özelliklerine sahiptir. *Sahne Sokak üzerinde yer almakta olup konu taşınmaza göre reklam kabiliyeti ve tabela görünürlüğü dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz bodrum kat+zemin kat+asma kattan oluşmakta olup zemin kattan giriş almaktadır. *Emsal taşınmazın zemin kat birim kira değeri 2.900 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır. *Emsal taşınmazın 35m² teras alanı 10 m² kiş bahçesi alanı bulunmaktadır. *Değerleme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı iç inşai özelliklere sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 388 10 72	Bodrum Kat+ Zemin Kat+ 1 Normal Kat	150,00 m²	300.000,00 TL
Emsal 3	*Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konum özelliklerine sahiptir. *Erol Dernek Sokak üzerinde yer almakta olup konu taşınmaza göre reklam kabiliyeti ve tabela görünürlüğü dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz zemin kattan tek hacimden oluşmaktadır. *Değerleme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı iç inşai özelliklere sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 351 01 63	Zemin Kat	50,00 m²	140.000,00 TL
Emsal 4	*Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konum özelliklerine sahiptir. *Kurabiye Sokak üzerinde yer almakta olup konu taşınmaza göre reklam kabiliyeti ve tabela görünürlüğü dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz zemin kattan tek hacimden oluşmaktadır. *Değerleme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı iç inşai özelliklere sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (542) 107 96 26	Zemin Kat	40,00 m²	125.000,00 TL

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

Başlıklar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Brüt Alan (m²)	110,00	150,00	50,00	40,00
İstenen Aylık Kira Fiyatı (TL)	390.000,00	300.000,00	140.000,00	125.000,00
Zemin Kat Birim Kira Fiyatı (TL/m²/ay)	3.900,00	2.900,00	2.800,00	3.125,00
Öngörülen Pazarlık Oranı (%)	-15%	-6%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Oranı (%)	-2%	-2%	-5%	-5%
Reklam Düzeltme Oranı (%)	10%	15%	15%	10%
Konum Düzeltme Oranı (%)	10%	15%	15%	15%
İnşai Kalite Düzeltme Oranı (%)	4%	11%	14%	10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²/ay)	4.173,00	3.857,00	3.752,00	3.906,25
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				3.920,00

(*) Yukarıda yer alan kiralık dükkân emsalleri karşılaştırma tablosunda emsal taşınmazlar için hesaplanan zemin kat birim kira değerleri karşılaştırılmıştır. Bu doğrultuda konu tabloya istinaden değerlendirme konusu taşınmazın dükkân birim kira değeri **3.920-TL/m²/ay** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.3. Kiralık Ofis Emsalleri

KİRALIK OFİS ÖRNEKLERİ					
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Kat	Brüt Alan (m ²)	Kira Değeri (TL)
Emsal 1	*Emsal taşınmaz konu taşınmaza kıyasla İstiklal Caddesi'nde yaya sirkülasyonunun daha az olduğu bölgede konumlu olup dezavantajlı konuma sahiptir. *İstiklal Caddesi üzerinde yer almaktadır. *Emsal taşınmaz 6. normal katta yer almakta olup konu taşınmazın 5.katında yer alan ofise göre daha dezavantajlı reklam kabiliyetine sahiptir. *Emsal taşınmaz konu taşınmaza kıyasla dezavantajlı iç inşai özelliklere sahiptir. *Emsal taşınmazın brüt alanı konu taşınmaza göre küçüktür. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 827 04 42	6	160,00 m ²	180.000,00 TL
Emsal 2	*Emsal taşınmaz konu taşınmaza kıyasla İstiklal Caddesi'nde yaya sirkülasyonunun daha az olduğu bölgede konumlu olup dezavantajlı konuma sahiptir. *İstiklal Caddesi üzerinde yer almaktadır. *Emsal taşınmaz 3. normal katta yer almakta olup konu taşınmazın 5.katında yer alan ofise göre daha avantajlı reklam kabiliyetine sahiptir. *Emsal taşınmaz konu taşınmaza kıyasla dezavantajlı iç inşai özelliklere sahiptir. *Emsal taşınmazın brüt alanı konu taşınmaza göre küçüktür. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (539) 303 14 74	3	60,00 m ²	65.000,00 TL
Emsal 3	*Emsal taşınmaz konu taşınmaza oldukça yakın konumlu olup benzer konum avantajlarına sahiptir. *İstiklal Caddesi üzerinde yer almaktadır. *Emsal taşınmaz 3. normal katta yer almakta olup konu taşınmazın 5.katında yer alan ofise göre daha avantajlı reklam kabiliyetine sahiptir. *Emsal taşınmaz konu taşınmaza kıyasla dezavantajlı iç inşai özelliklere sahiptir. *Emsal taşınmazın brüt alanı konu taşınmaza göre küçüktür. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 707 37 52	3	200,00 m ²	220.000,00 TL
Emsal 4	*Emsal taşınmaz konu taşınmaza oldukça yakın konumlu olup benzer konum avantajlarına sahiptir. *İstiklal Caddesi üzerinde yer almaktadır. *Emsal taşınmaz 8. normal katta yer almakta olup konu taşınmazın 5.katında yer alan ofise göre daha dezavantajlı reklam kabiliyetine sahiptir. *Emsal taşınmaz konu taşınmaza kıyasla dezavantajlı iç inşai özelliklere sahiptir. *Emsal taşınmazın brüt alanı konu taşınmaza göre küçüktür. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 734 09 54	8	80,00 m ²	95.000,00 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)	160,00	60,00	200,00	80,00
İstenen Kira Fiyatı (TL)	180.000,00	65.000,00	220.000,00	95.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	1.125,00	1.083,33	1.100,00	1.187,50
Öngörülen Pazarlık Oranı (%)	-10%	-10%	-15%	-13%
Alan Düzeltme Oranı (%)	-5%	-10%	0%	-5%
Reklam Düzeltme Oranı (%)	1%	-2%	-2%	3%
Konum Düzeltme Oranı (%)	5%	4%	0%	0%
İnşai Kalite Düzeltme Oranı (%)	10%	25%	17%	20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ² /ay)	1.136,25	1.159,17	1.100,00	1.246,88
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²/ay)				1.160,00

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazın 5. normal katı için uyumlulaştırma yapılmış olup 5. normal katın ofis birim satış değeri **1.160 TL/m²/ay** olarak alınması uygun bulunmuştur. Diğer katlar şerefiyelendirilerek birim satış değeri takdir edilmiştir.

5.3.4. 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 **7.381-₺/gün (150 \$/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 dolar bazında indirgeme oranı **%9,00** kabul edilmiştir.

MEVCUT KİRA DEĞERİ					
Kat	Kat Alanı (m²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira değeri (TL)
2. Bodrum Kat	22,00	980,00	21.560,00	22.000,00	264.000,00
1. Bodrum Kat	143,00	980,00	140.140,00	140.000,00	1.680.000,00
Zemin Kat	101,00	3.920,00	395.920,00	396.000,00	4.752.000,00
1. Normal Kat	145,00	1.960,00	284.200,00	284.000,00	3.408.000,00
Teras Katı	189,00	2.545,00	481.005,00	481.000,00	5.772.000,00
GENEL TOPLAM	600,00		1.322.825,00	1.323.000,00	15.876.000,00

- Otel Binasının 2. Bodrum, 1. Bodrum, zemin, 1. normal kat ve teras katında yer alan dükkanların yıllık kira bedelli **15.876.000,00 ₺ (~325.000 \$)** olarak hesaplanmış olup Gelir İndirgeme Tablosunda kira gelirleri başlığında veri olarak kullanılmıştır.

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

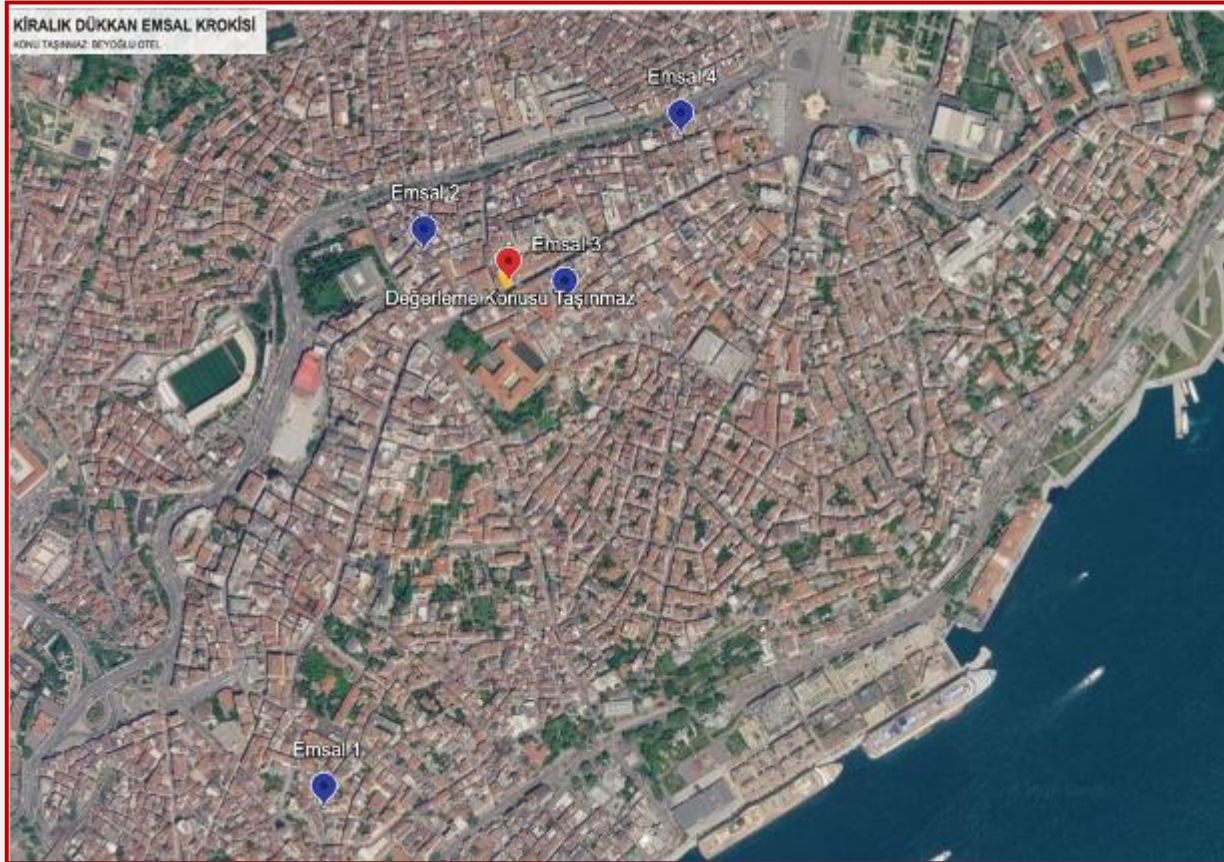
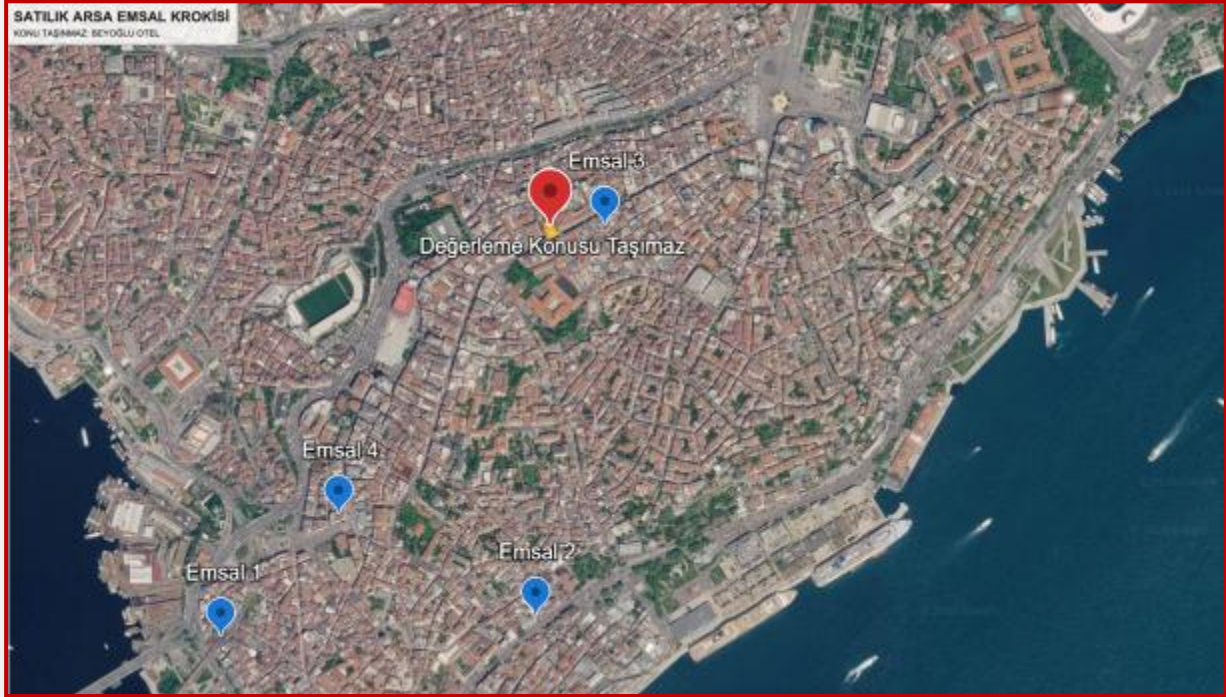
Kabul Edilen Sabit Veriler	
Otel Oda Sayısı	35 ADET
Açık Olan Gün Sayısı	365 GÜN
Ortalama Günlük Oda Fiyatı	150 \$
Oda Fiyat Yıllık Artış Oranı	3,0 %
Kira Yıllık Artış Oranı	3,0 %
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	78%
Yiyecek Gelirleri	5,0 %
İçecek Gelirleri	5,0 %
Diğer Gelirler	2,0 %
GOP	50,0 %
Emlak Vergisi	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 \$	150	155	160	164	169	174	180	185	191	196
TOPLAM ODA GELİRLERİ \$	1.441.228,05	1.484.464,89	1.528.998,84	1.574.868,80	1.622.114,87	1.782.163,53	1.835.628,44	1.890.697,29	1.947.418,21	2.005.840,76
Yiyecek Gelirleri	72.061,40	74.223,24	76.449,94	78.743,44	81.105,74	89.108,18	91.781,42	94.534,86	97.370,91	100.292,04
İçecek Gelirleri	72.061,40	74.223,24	76.449,94	78.743,44	81.105,74	89.108,18	91.781,42	94.534,86	97.370,91	100.292,04
Diğer Gelirler	28.824,56	29.689,30	30.579,98	31.497,38	32.442,30	35.643,27	36.712,57	37.813,95	38.948,36	40.116,82
TOPLAM GELİRLER	1.614.175,42	1.662.600,68	1.712.478,70	1.763.853,06	1.816.768,65	1.996.023,16	2.055.903,85	2.117.580,97	2.181.108,40	2.246.541,65

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, \$	807.087,71	831.300,34	856.239,35	881.926,53	908.384,33	998.011,58	1.027.951,93	1.058.790,48	1.090.554,20	1.123.270,82
Emlak Vergisi	3.228,35	3.325,20	3.424,96	3.527,71	3.633,54	3.992,05	4.111,81	4.235,16	4.362,22	4.493,08
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	827.816,06	852.650,54	878.230,06	904.576,96	931.714,27	1.022.290,92	1.052.959,65	1.084.548,44	1.117.084,89	1.150.597,44
NET GELİR	786.359,36	809.950,14	834.248,64	859.276,10	885.054,38	973.732,24	1.002.944,20	1.033.032,53	1.064.023,51	1.095.944,21
KİRA GELİRLERİ	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
(+) DÜKKAN KİRA GELİRLERİ \$	325.000,00	334.750,00	344.792,50	355.136,28	365.790,36	376.764,07	388.067,00	399.709,01	411.700,28	424.051,28
NET NAKİT AKIŞI	1.111.359,36	1.144.700,14	1.179.041,14	1.214.412,38	1.250.844,75	1.350.496,31	1.391.011,20	1.432.741,54	1.475.723,78	1.519.995,50
Dönem Sonu Değeri (USD)										25.333.258,25
NET NAKİT AKIŞI+Dönem Sonu Değeri	1.111.359,36	1.144.700,14	1.179.041,14	1.214.412,38	1.250.844,75	1.350.496,31	1.391.011,20	1.432.741,54	1.475.723,78	26.853.253,75
Net Bugünkü Değer (USD)						18.874.587,70				
Net Bugünkü Değer (TL)						926.250.000,00				

1,00 USD =	49,0748
İNDİRGE ME ORANI	9,00%

5.4. Emsal Krokisi





5.5. 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	980,00	186.200,00	185.000,00	2.220.000,00
1. Bodrum Kat	190,00	980,00	186.200,00	185.000,00	2.220.000,00
Zemin Kat	190,00	3.920,00	744.800,00	745.000,00	8.940.000,00
1. Normal Kat	189,00	1.960,00	370.440,00	350.000,00	4.200.000,00
2. Normal Kat	189,00	1.930,00	364.770,00	365.000,00	4.380.000,00
3. Normal Kat	189,00	1.450,00	274.050,00	275.000,00	3.300.000,00
4. Normal Kat	189,00	1.450,00	274.050,00	275.000,00	3.300.000,00
5. Normal Kat	189,00	1.160,00	219.240,00	220.000,00	2.640.000,00
6. Normal Kat	189,00	1.160,00	219.240,00	220.000,00	2.640.000,00
GENEL TOPLAM	1.704,00		2.838.990,00	2.820.000,00	33.840.000,00

5.6. 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.

5.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, "7 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri" niteliğindeki taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değeri tespiti yapılmamıştır.

5.8. 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.

5.9. 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 kullanımıdır. 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.

5.10. 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 Gereklerin 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 yer alan takyidat kayıtlarında taşınmazın değerini ve devrini olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir unsur yer almamaktadır.

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 ilişkin 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 fıkarda 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, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 no.lu parsel üzerinde yer alan "7 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri" nitelikli gayrimenkuldür. İşbu değerleme 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 yansıtmaları 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)	926.250.000,00
	Dokuz Yüz Yirmi Altı Milyon İki Yüz Elli Bin Türk Lirası	
	KDV Dahil Toplam Satış Değeri (TL)	1.111.500.000,00
	Bir Milyar Yüz On Bir Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası	
	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	2.820.000,00
	İki Milyon Sekiz Yüz Yirmi 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 \$ = 49,0748	1,00 € = 55,6937
	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (\$)	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (€)
	18.874.249	16.631.145

(*) 29.09.2026 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
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403892

Yılmaz KÜRKÇÜ
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**