



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1730

Aralık, 2021

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:258096
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 0631054938900019



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	10.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1730
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer ve Kira Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi ve Kılıçalı Mahallesi, 57 Ada 14 numaralı gayrimenkulde kain 1 bağımsız bölüm numaralı Otel ve 2 bağımsız bölüm numaralı İşyeri vasıflı taşınmazların piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli üç (53) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 İnci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 96 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 061054938900019

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi.....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.9 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	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	18
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	19
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	19
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	19
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	19
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	21
5.2	Maliyet Yaklaşımı	25
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	26
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	28
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	30
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	30
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	30
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	31
6.7	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.....	31
6.8	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.....	31
7.	SONUÇ.....	31
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	31
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	32
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	33
9.	RAPOR EKLERİ.....	33

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1730 / 10.12.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kılıçalı Paşa Mah. Meclis-i Mebusan Caddesi No: 13, 13/A Port Bosphorus Hotel Beyoğlu / İstanbul (UAVT: 1354644807 – 1354344812)
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi ve Kılıçalı Paşa Mahallesi, 57 Ada 14 numaralı parselde bulunan 1 b.b. nolu otel ve 2 b.b. nolu işyeri
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Taşınmaz Halihazırda otel ve kafeterya olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmaz ile ilgili Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 57 Ada 14 numaralı parselin 07.07.1983 tarih, 4720 sayılı Kurul kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen bölgede ve "Yenileme Alanı" olarak ilan edilen alanda kalmakta olup, bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 7. İdare Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir. 28.07.2017 tarih ve 2339 sayılı İstanbul 1 Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurul Kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu Yenileme Kurulu'ndan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir. Ayrıca, söz konusu parseldeki duvar kalıntısı tescilli 2. Grup Eski Eser niteliğindedir. Mevcut yapıya etkisi bulunmamaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında Sapaz Otelcilik ve Turizm İnş.San. ve Tic. A.Ş. lehine kira sözleşmesi bulunmaktadır. Kira sözleşmesi mevcut kullanıcı ile imzalanmış olup olumsuz bir durum bulunmamaktadır. İlgili belediyesinde yapılan araştırmada otel ve işyeri için herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.
<u>Piyasa Değeri</u>	117.000.000,00-TL (Yüz On Yedi Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	138.060.000,00-TL (Yüz Otuz Sekiz Milyon Altmış Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Buğra Uğur YAP - SPK Lisans No: 408393 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 01.10.2021 itibariyle başlanmış 06.12.2021 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 10.12.2021 tarihinde Özel 2021-1730 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi ve Kılıçlı Paşa Mahallesi, 57 Ada 14 numaralı parselde bulunan Otel ve İşyeri vasıflı taşınmazlara ait piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın yılsonu değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 21.01.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Buğra Uğur YAP tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından hazırlanmış 30.12.2019 tarih Özel -2019-1084, 24.11.2020 tarih 2020-1211 ve 22.04.2021 tarih 2021-0470 rapor numaralı ekspertiz raporu bulunmaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 1.020.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 28
Telefon : 0 216 600 10 00
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi ve Kılıçalı Mahallesi, 57 Ada 14 numaralı parselde kain binada yer alan 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

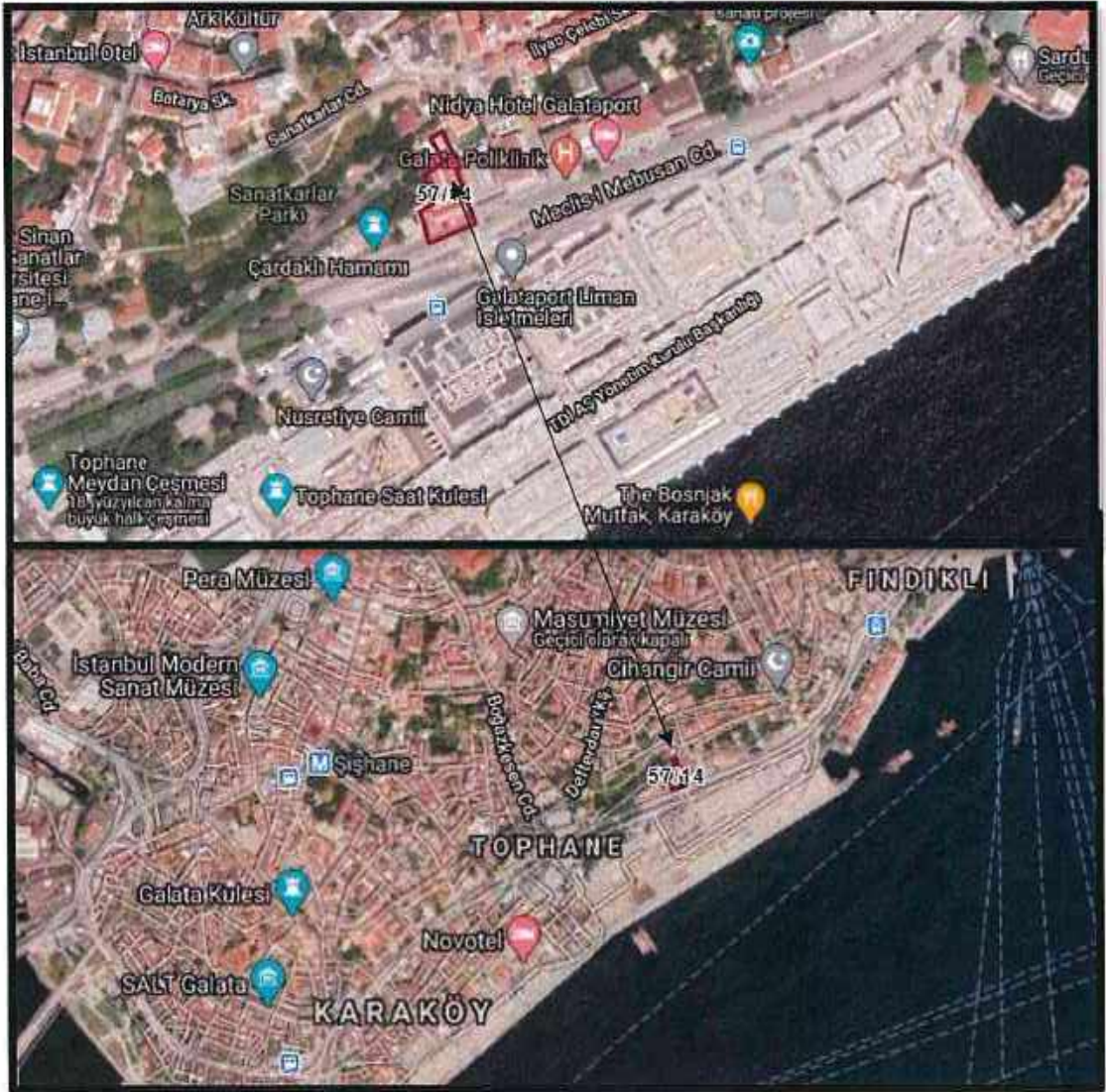
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 05# 93 89 T/c.Sic.No:258696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0531054938900019

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Kılıç Ali Paşa Mahallesi, 57 Ada 14 numaralı parselde üzerinde bulunan Port Bosphorus Hotel'dir. Ana gayrimenkul, Beyoğlu ilçesinin Karaköy semtinde, bu semtin ana arterlerinden olan Meclis'i Mebusan Caddesi üzerinde 1.196,50 m² yüzölçüme sahip arsa üzerine kurulmuştur. Taksim Meydanına yaklaşık 1,5km mesafededir. Yakın çevresinde bilinen bazı noktalar şu şekildedir: Taksim Meydan, Karaköy Meydan, Demirören AVM Ana gayrimenkul İstanbul şehrinin merkezinde konumlanmıştır. Bölgede yapılaşma orta-üst seviyede olup, büyük çoğunluğu ticari ve turistik amaçlı kullanılan tarihi betonarme yapılar oluşmakta olsa konut yapılaşması düşüktür. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



Koordinatlar

Enlem: 41.028188 Boylam: 28.983935

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınıf Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 / Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 831 054 93 89 Tic.Sic.No:258696
www.netgd.com.tr / Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No:0631054938900019

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Beyoğlu
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Kılıç Ali
CİLT - SAYFA NO	: 16 / 1494
ADA - PARSEL	: 57 / 14
YÜZÖLÇÜM	: 1.196,50 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 10 KATLI BETONARME OTEL OFİS İŞYERİ VE ARSASI
KAT	: 1.BODRUM,ZEMİN,1,2,3,4,5,6,7,8,NORMAL KAT VE ÇATI ARASI
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:OTEL
TAŞINMAZ ID	: 107761534
ARSA PAY/PAYDA	: 6871/7019
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 14.10.2019 / 12015 (Kat Mülkiyeti Tesisi)

İL – İLÇE	: İstanbul - Beyoğlu
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Kılıç Ali
CİLT - SAYFA NO	: 16 / 1495
ADA - PARSEL	: 57 / 14
YÜZÖLÇÜM	: 1.196,50 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 10 KATLI BETONARME OTEL OFİS İŞYERİ VE ARSASI
KAT	: ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 2
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:İŞ YERİ
TAŞINMAZ ID	: 107761535
ARSA PAY/PAYDA	: 148/7019
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 14.10.2019 / 12015 (Kat Mülkiyeti Tesisi)

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 13.10.2021 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazların tapu kaydı rapor ekinde bilgilerinize sunulmuştur.

Beyan:

- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (26/01/2017 tarih 807 yevmiye ile.) (müşterek)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (14/02/2018 tarih 1439 yevmiye ile.) (müşterek)
- Yönetim Planı : 08/10/2019 (14/10/2019 tarih 12015 yevmiye ile.) (müşterek)

Rehin: Kayıt bulunmamaktadır.

Serh:

-221646810 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Taşınmaz maliği HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş ve BERİL OTELCİLİK TURİZM VE TİCARET LTD.ŞTİ ile aralarında yapılan 30/03/2015 tarihli kira sözleşmesinin 13.maddesine istinaden BERİL OTELCİLİK TURİZM VE TİCARET LTD.ŞTİ nin SAPAZ OTELCİLİK TUZİM VE TİCARET LTD.ŞTİ şirketine devrine ilişkin 23/07/2017 tarihli) Lehtar: SAPAZ OTELCİLİK TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (12/04/2019 tarih 4062 yevmiye ile.) (müşterek)

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki ana gayrimenkul Yev: 12015 Tarih: 14.010.2019 tarih ile kat mülkiyetine geçmiştir. Malik 'HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' olarak tesis edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz ile ilgili Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 57 Ada 14 numaralı parselin 07.07.1983 tarih, 4720 sayılı Kurul kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen bölgede ve "Yenileme Alanı" olarak ilan edilen alanda kalmakta olup, bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 7. İdare Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir. 28.07.2017 tarih ve 2339 sayılı İstanbul 1 Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurul Kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu Yenileme Kurulu'ndan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir. Ayrıca, söz konusu parseldeki duvar kalıntısı tescilli 2. Grup Eski Eser niteliğindedir.

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Beyoğlu Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için 30.03.2015 tarihli 221.646.810 TL bedelli kira sözleşmesi bulunmakta olup söz konusu kira sözleşmesi 12.04.2019 tarih 4062 yevmiye ile Beril Otelcilik Turizm ve Ticaret Ltd. Şti. şirketine devredilmiştir. Sözleşme içeriği incelenmiş olup aykırı ve olumsuz bir durum bulunmadığı görülmüştür.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Yeni Yapı Ruhsatı: 07.10.1980 tarih 3/46 sayılı (Yenileme öncesi)

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 07.05.1984 tarih 1984/338 (Yenileme öncesi)

Tadilat Ruhsatı: 06.04.2017 tarih 2017/01-02 sayılı

Tadilat Ruhsatı: 23.01.2018 tarih 2018/01-03 sayılı

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 03.08.2018 tarih 2018/66-5397 sayılı (Yol altı: 1 yol üstü: 9 toplam: 10 kat, 7.019,45m² inşaat alanı için tanzim edilmiştir.

3.9 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

Söz konusu parsel üzerindeki yapının denetimi A1 Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

Adres: Büyükdere Mahallesi, Piyasa Caddesi, No: 55 Sarıyer/İSTANBUL

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel yer alan kat mülkiyeti tesisli otel ve iş yeri için çalışma yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki yapı için B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Günümüzde kültür, sanat, iş ve eğlence merkezi olan Beyoğlu ilçesi, Bizans döneminde yerleşim alanı olmayan, bağ ve bahçelerle kaplı bir yerd. İstanbul yakasında bulunan Bizanslılar buraya 'karşı yaka' anlamına gelen 'Pera' adını vermişlerdir. İmparator Jüstinyen GALATA'da sonradan bir çok bina yaptırdığından buraya "Jüstinyana" da denilmektedir. Türkler ise Pera'yı 'Beyoğlu' şeklinde adlandırıp daha geniş bir alanı kastetmişlerdir. Ticari amaçla İstanbul'a gelen Venedikliler ve Cenevizliler Bizans'ın iç karışıklıklarından istifade ederek Galata'yı surlarla çevirmiş ve bugünkü Galata Kulesini 13.yüzyılda inşa etmişlerdir. Aynı yüzyılda Cenevizli tüccarların yönetimine verilen Galata yüzyıllar boyunca ticaretteki önemini korumuştur. Fatih Sultan Mehmet 1453 Yılında İstanbul'u alınca Anadolu'nun muhtelif yerlerinden getirdiği halkı İstanbul'un çeşitli yerlerine yerleştirdi.1461 yılında Trabzon'daki Rum Pontus Devleti alınınca son imparatoru David Komennos ve sülalesi İstanbul'a getirildi. Bunlardan Kalayanis Komennos'un oğlu Aleksios Müslüman olunca Tünel civarına yerleştirildi. Bundan sonra bu yöre beyin oturduğu yer anlamında olan BEYOĞLU olarak anılmaya başlandı. İstanbul'un alınmasından 60 yıl sonra Tophane'den Kasımpaşa'ya kadar olan sahalar yavaş yavaş Türklerle dolmaya başladı. 2. Sultan Beyazıd bugünkü Tünel yakınlarında bulunan ve o adla anılan "Asmalimescid"i yaptırdı. Daha sonra Yavuz Sultan Selim zamanında saray için kullanılan okumaları için bugünkü GALATASARAY da İbrahim Paşa tarafından yapıldı. O zamandan bu yana bu semte Galatasaray semti denildi. Önceleri Yabancı elçilikler ve temsilcilikler de bu semtte

bulunuyordu. BENİ AHMET Devletinin yıkılması üzerine İspanya'dan İstanbul'a göç eden Araplar, Galata ve Tophane semtlerine yerleştirildi. Nüfusun artması sonucu bu semtte sık sık yangınlar olmuştur. Cumhuriyet devrinde bu kıшла yıkılarak yerine bugünkü Taksim Gezi Parkı yapıldı. 1864 yılında Galata'da bulunan surlar yıkılarak yerine cadde ve sokaklar açıldı. Beyoğlu, Osmanlı İmparatorluğu zamanında Mutasarrıflıkla idare ediliyordu. 1923 yılında Cumhuriyetle birlikte ilçe olmuştur.



4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus:

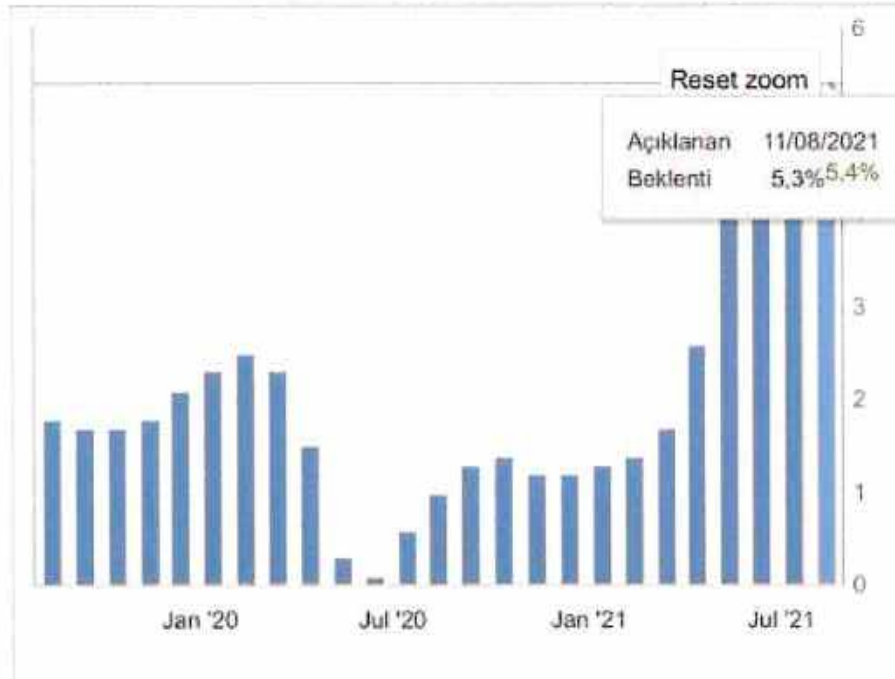


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

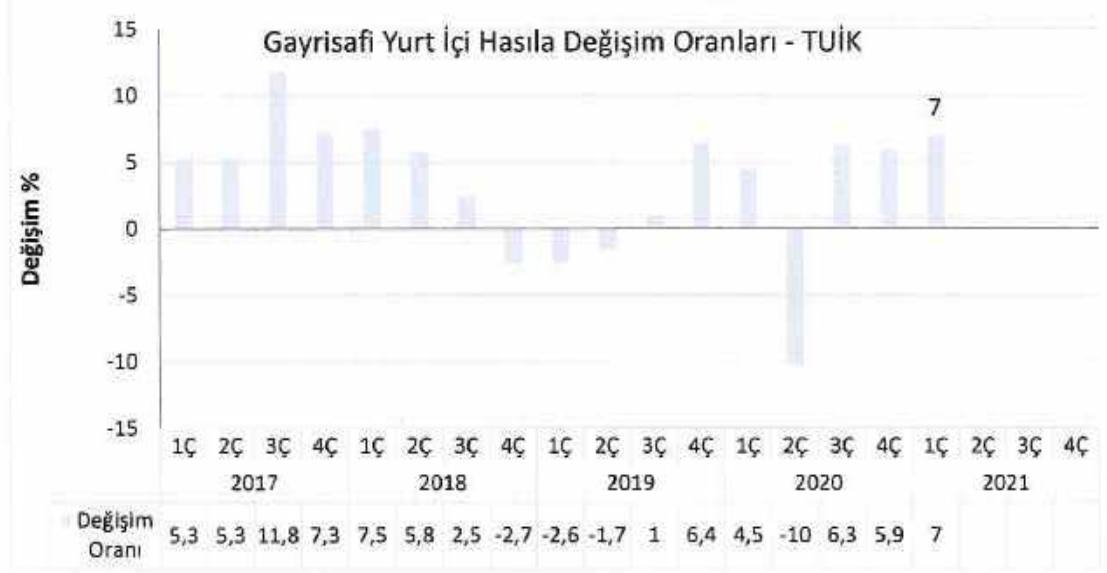


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,12, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,65, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,25 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,78 artış gerçekleşti. (TUIK.)



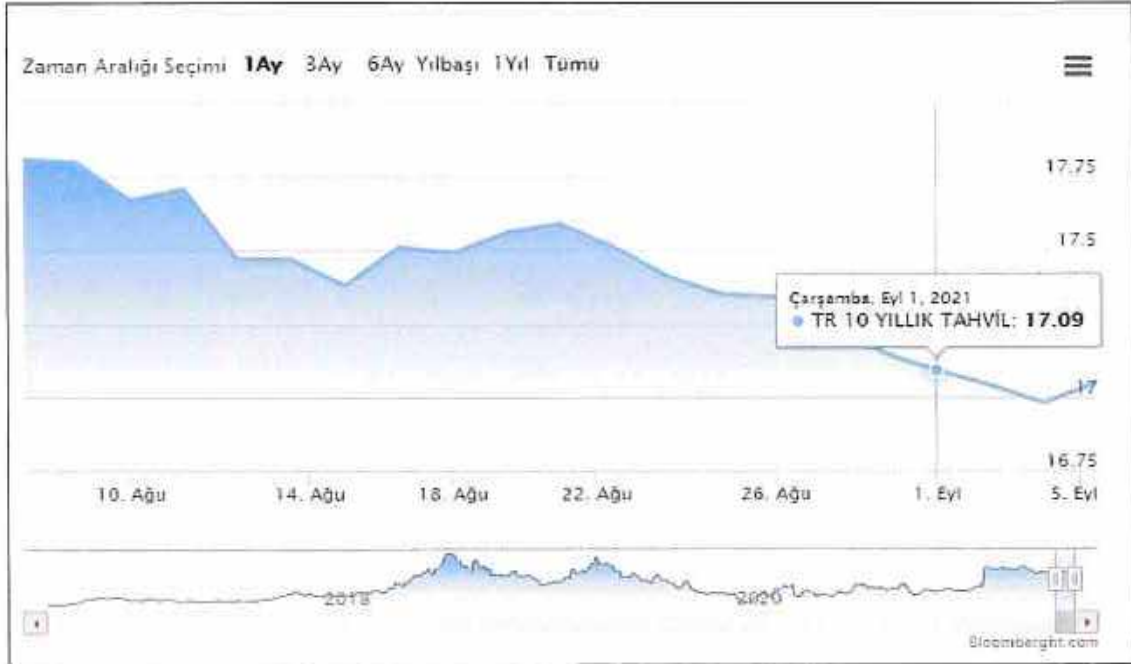
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

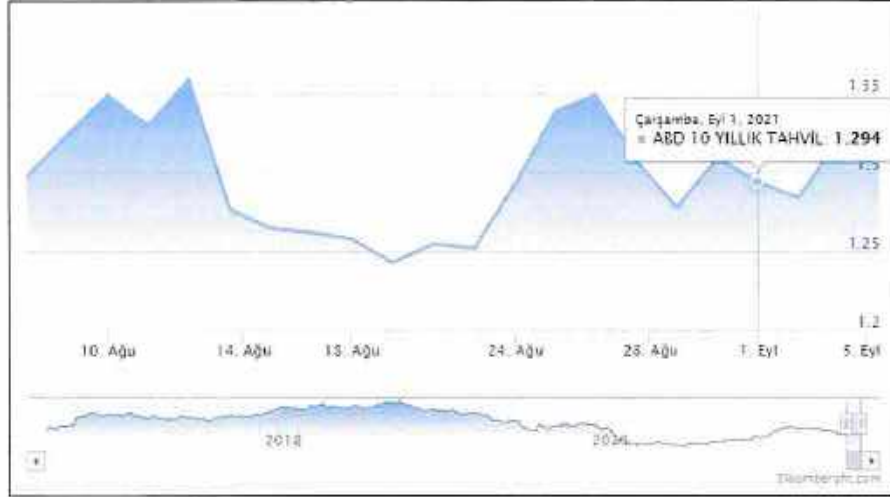


Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYİH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyredirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek %20 ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Eylül 2021 itibariyle ortalama %17,09 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

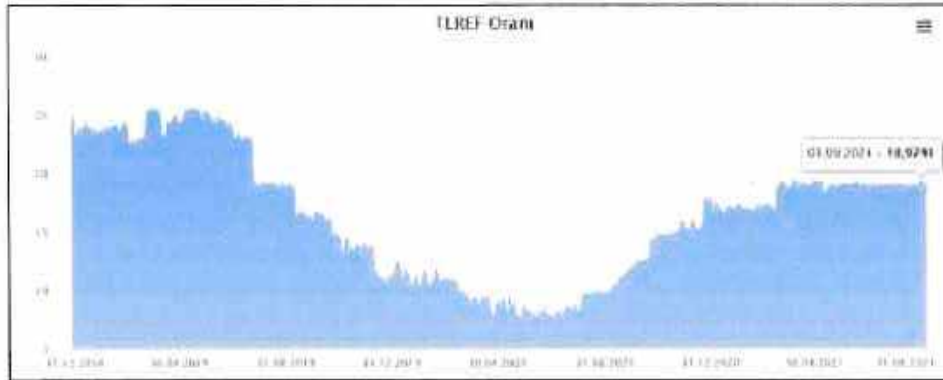


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Eylül 2021 itibariyle ortalama 1,294 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



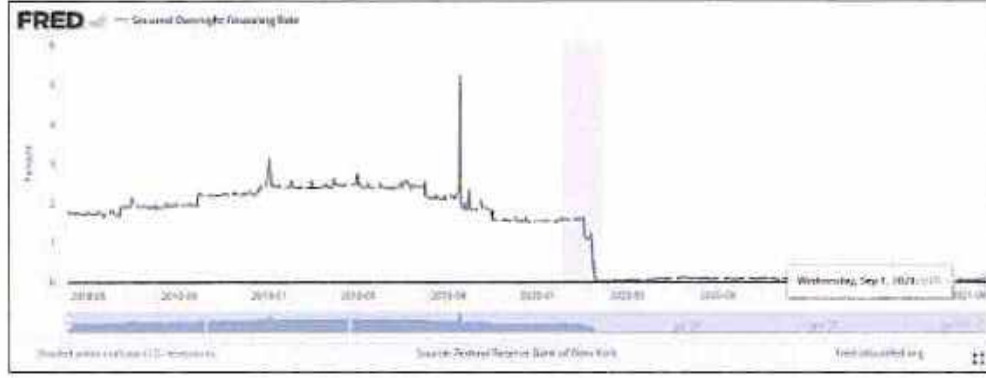
2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Eylül 2021 itibariyle ortalama -0,373 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi:



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Eylül sonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. 3. Sk. 3. Kat Kat: 06100/Beşiktaş/İstanbul/ANK
Tel: 0312 467 00 61 Fax: 0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 97 49 Tic.Sic.No: 258696
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.200.000,00 TL
Mersis No: 0631054938900019

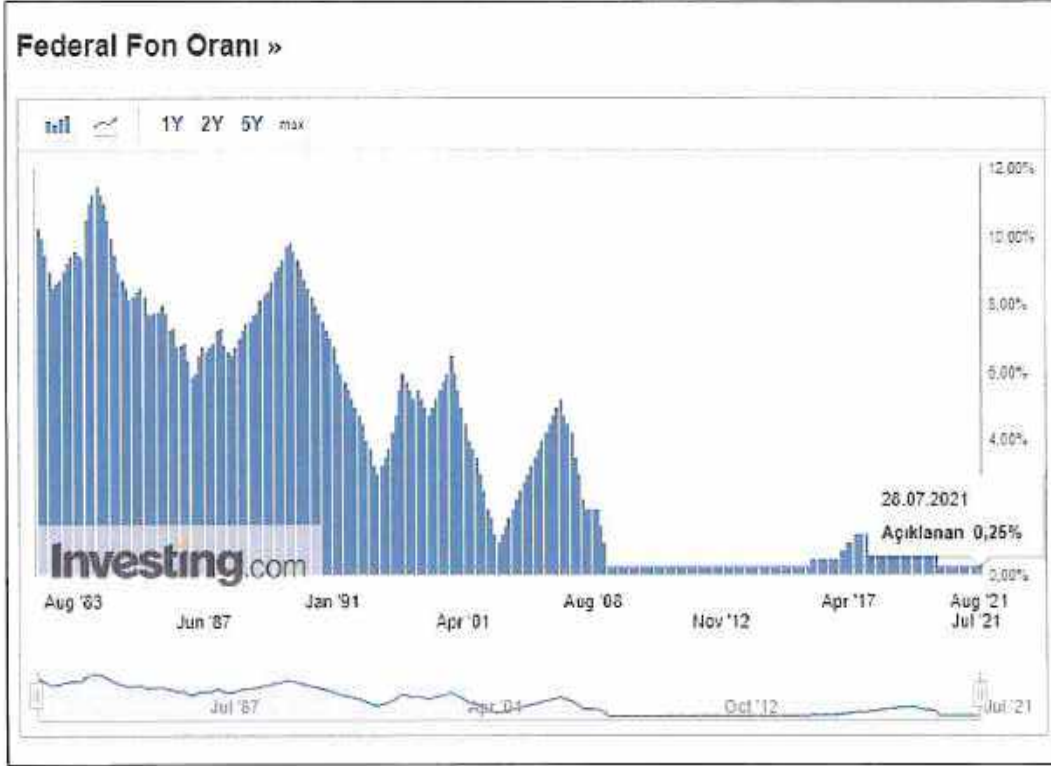


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Eylül itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ağustos 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %19,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Konu taşınmaz; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıç Ali Paşa Mahallesi, (Tapuda Kılıç Ali Mahallesi) Meclis-i Mebusan Caddesi, 57 ada 14 parselde kain bodrum + zemin + 8 normal kat + çatı katından ibaret binadır. Taşınmazın, zemin katında, 2 bağımsız bölüm numaralı işyeri konumlandırılmıştır. Ayrıca taşınmaz içerisinde; tüm katları kapsayan 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bulunmaktadır. Konu taşınmaz, Otel vasfında olup aynı amaç ile kullanılmaktadır.

Zemin katta yer alan 2 b.b. nolu dükkan; restoran amaçlı inşa edilmiş olup brüt 148m² alanlıdır. Taşınmazın zeminleri seramik, duvarları dekorasyonlu ve boyalıdır. Tavanlar, asma tavadır. Konu mülk, kafeterya olarak kullanılmakta olup 57 ada 14 numaralı parselde yaklaşık 25m² terası bulunmaktadır.

1 numaralı taşınmaz ise bodrum katta; sığınak, kazan dairesi, çamaşır odası, mekanik oda mahallerinden ibaret 553m², zemin katta; resepsiyon, bagaj odası, mutfak, 2 adet wc, yemekhane, koridor mahallerinden ibaret 560m², 1 ve 2. normal katlar; ofisler, toplantı odaları, ortak alanlar ve otel odaları düzeninde her biri; 640m², 3. normal kat; ortak alanlar ve otel odaları düzeninde 651m², 4, 5, 6, ve 7. normal katlar; ortak alanlar ve otel odaları düzeninde her biri 678m², 8. normal kat (Teras Katı); ortak alanlar ve otel odaları düzeninde 543m² (+ 150m² 5 adet Teras) çatı katı ise, Teras ve açık alan düzeninde 571m² olup ana yapı toplam 7.019m² brüt alanlıdır. Çatı katı, projesine göre kullanıma yönelik inşa edilmemiş gözükse de, mahallinde etrafı ve tavanı cam üzeri alüminyum doğrama ile kapatılarak restoran haline getirilmiştir. Çatı alanı, tapuya işli olması sebebiyle yasal olarak kabul edilmiştir. Taşınmazın zeminleri, bodrum ve giriş katta seramik döşeme olup normal kat odalar ve holde halıflex döşemelidir. Bu katlarda yer alan oda banyolarında ise zeminler seramik, duvarlar mermerdir. Tavanlar, tüm bina genelinde asma tavadır. Taşınmaz içerisinde 4 adet asansör bulunmaktadır. Duvarlar, zemin katta dekoratif döşemeli ve boyalı diğer tüm katlarda boyalıdır. Taşınmaz otel olarak inşa edilmiş olup 125 odalı olarak projelendirilmiş olsa da bazı odalar

birleştirilmiş ve 111 odalı hale gelmiştir. Giriş kapısı cam doğrama mamulden otomatik döner kapıdır. Dış cephesi kompozit giydirmedir.

Ana yapı; Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından Port Bosphorus Oteli olarak işletilmekte olup Beyoğlu Belediyesi tarafından tanzim edilmiş 03.07.2015 tarihli İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilmiş 27.09.2017 tarih 18081 sayılı Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır. Turizm İşletme Belgesi; 4 yıldızlı otel için, 115 Oda (2Y) + 1 Suit (2Y) + 1 Bedensel Engelli Odası (2Y) + 236 Yatak + 100 Kişilik 2. Sınıf Lokanta + 50 Kişilik 2. Sınıf Alakart Lokanta + 150 Kişilik 2. Sınıf Alakart Lokanta + 50 Kişilik Toplantı Salonu + Türk Hamamı + Sauna + Buhar Banyosu + Masaj Ünitesi(2 Adet) + Satış Ünitesi + Lobi + Bar 10 Araçlık Üstü Kapalı Otopark kullanımı adına tanzim edilmiştir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Taşınmaz üzerinde yer alan bina mevcut kullanımda çatı katı kapatılarak restoran haline getirilmiştir. Yapılan tadilat taşınmaz bünyesinde olması sebebiyle ruhsata aykırı bir durum oluşturmamaktadır.

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

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parseldeki bina otel olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*.

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir.

Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplamak için planladığı kullanıma göre belirlenir.

7 Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten değer esasını yansıtmaması gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

7 Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

7 Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi *gerekli görülmektedir*: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin

makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza yakın bölgede, arka sokağında konumlu 89m² alanlı arsa 3.750.000-TL bedel ile satılıktır. Bölgede imar planları kapalıdır. Taşınmaz, yapılaşmaya izin verilmesi durumunda konut inşasına müsaittir. Konum olarak dezavantajlı olması sebebiyle yüksek şerefiye yansıtılmış olup küçük alan sebebiyle oluşacak birim değer farkı göz ardı edilmiştir.

Remax Reform: 0532 281 94 12

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza yakın bölgede, arka sokağında konumlu 255m² alanlı arsa 13.500.000-TL bedel ile satılıktır. Bölgede imar planları kapalıdır. Taşınmaz, yapılaşmaya izin verilmesi durumunda konut inşasına müsaittir. Konum olarak dezavantajlı olmasına rağmen anılan değerler bölge rayicinden oldukça yüksek olduğu görülmüş ve pazarlık payı yansıtılmıştır. Emsal taşınmaz uzun süredir satılıktır.

Remax Pier: 0532 061 70 40

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza yakın bölgede, arka sokağında konumlu 50m² alanlı arsa 2.000.000-TL bedel ile satılıktır. Bölgede imar planları kapalıdır. Taşınmaz, yapılaşmaya izin verilmesi durumunda konut inşasına müsaittir. Konum olarak dezavantajlı olması sebebiyle yüksek şerefiye yansıtılmış olup küçük alan sebebiyle oluşacak birim değer farkı göz ardı edilmiştir.

İCG Gayrimenkul: 0532 706 60 89

Emsal 4 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza yakın bölgede, arka sokağında konumlu 51m² alanlı arsa 2.800.000-TL bedel ile satılıktır. Bölgede imar planları kapalıdır. Taşınmaz, yapılaşmaya izin verilmesi durumunda konut inşasına müsaittir. Konum olarak dezavantajlı olmasına rağmen anılan değerler bölge rayicinden oldukça yüksek olduğu görülmüş ve pazarlık payı yansıtılmıştır.

Optimum Gayrimenkul: 0532 471 61 98

Emsal 5 [Rayiç Bedel]: Beyoğlu Belediyesinden alınan bilgide; Kılıç Ali Paşa Mahallesi, Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinde rayiç bedellerin 2019 yılı 34.806,56-TL/m² 2020 yılı için, 38.733,99-TL/m² 2021 yılı için ise 40.469,39-TL/m² olduğu öğrenilmiştir.

EMSA DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		
Brüt alanı (m ²)	89,00m ²		255,00m ²		50,00m ²		51,00m ²		
Satış fiyatı	3.750.000 TL		13.500.000 TL		2.000.000 TL		2.800.000 TL		
m ² birim fiyatı	42.135 TL		52.941 TL		40.000 TL		54.902 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum şerefiyesi	15%	+	15%	+	20%	+	0%	+	
Kullanım alanı şerefiyesi	10%	-	15%	-	10%	-	5%	-	
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	42.135 TL		50.294 TL		42.000 TL		49.412 TL		
Ortalama Birim fiyat	45.960TL/m²								

Emsal 5 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza nazaran kısmen daha kötü konumda, taşınmazın arka sokağında konumlu, 300m² alanlı olduğu beyan edilen 260 m² olduğu düşünülen dükkan 13.850.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz yaklaşık 44 yıllık binada konumlu olması ve iç bakım durumu sebebiyle konu mülk ile benzer durumdadır. Konum sebebiyle şerefiye yansıtılmıştır.

Uysal Gayrimenkul: 0545 945 91 64

Emsal 6 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza nazaran kısmen daha kötü konumda, taşınmazın arka sokağında konumlu, 80 m² alanlı dükkan 4.250.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz yaklaşık 40 yıllık binada konumlu olması ve iç bakım durumu sebebiyle konu mülk ile benzer durumdadır. Konum sebebiyle şerefiye yansıtılmıştır.

Nuray Ceylan Gayrimenkul: 0533 368 67 62

Emsal 7 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binada yer alan, , 150m² zemin ve 150m² asma kat olmak üzere toplam 300m² alanlı dükkan, aylık 70.000-TL bedel ile kiralıktır. Asma kat ½ (75m²) oranında zemin kata indirgenmiştir. Taşınmaza nazaran kısmen dezavantajlı konumda olup şerefiye farkı uygulanmıştır.

Optimum Gayrimenkul: 0530 590 49 48

Emsal 8 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binada yer alan, 240m² alanlı dükkan, aylık 80.000-TL bedel ile kiralıktır.

Mesken Gayrimenkul: 0507 522 14 58

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK/KİRALIK DÜKKAN)									
İçerik	SATILIK DÜKKAN				KİRALIK DÜKKAN				
	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		
Brüt alanı (m ²)	260,00m ²		80,00m ²		225,00m ²		240,00m ²		
Satış fiyatı	13.850.000 TL		4.250.000 TL		70.000 TL		80.000 TL		
m ² birim fiyatı	53.269 TL		53.125 TL		311 TL		333 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum şerefiyesi	25%	+	25%	+	10%	+	0%	+	
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+	
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	-	0%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	63.923 TL		63.750 TL		327 TL		317 TL		
Ortalama Birim fiyat	63.837TL/m²				322TL/m²				

Emsal 9 [Bölge Otel Fiyatları]:

-Haze Otel (4 Yıldızlı): 500-TL

-Sub Karaköy (4 Yıldızlı): 600-TL

-Nabu Otel (5 Yıldızlı): 650-TL

- Novotel (5 Yıldızlı): 750-TL

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmazın bulunduğu cadde ve yakın çevresinde satılık/satılmış, kiralık/satılık arsa, arsa emsaline rastlanmamıştır. Bu sebeple taşınmazın yakın çevresinde yer alan satılık bina emsalleri üzerinden yapı değerleri çıkartılarak arsa değerlerine ulaşılmıştır. Bölgede yer alan dükkanların birim ve kira değerleri ile de dükkan birim değeri belirlenmiştir. Ayrıca taşınmazın otel olarak kullanılması sebebiyle bölgede benzer konumdaki otellerin oda fiyatları alınarak gelir yaklaşımı yönteminde ilgili veriler dahilinde gelir yaklaşımı yapılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan araştırmalar neticesinde bölgede yapılaşmaya açık arsa birim değerlerinin 50.000 TL - 60.000 TL/m² arasında değiştiği tespit edilmiştir. Emsallerin benzer konumda, yapılaşmaya kapalı arsalar olduğu görülmüştür. Bölgede Galataport projesinin tamamlanmasına az bir süre kalmış olup bu durum gayrimenkul değerlerinin artmasına neden olmuştur. Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazın arsa değeri belirlenmiştir. Rayiç değer bölgede beklentinin altında kalmaya başladığı görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede arsa birim değerleri 40.000 TL/m² ile 55.000 TL/m² aralığında değişmekte olup, bölgede arsa rayiç bedelleri 2021 yılı için 40.469,39 TL/m² 'dir. Ancak konu taşınmazın Galataport projesine komşu olması, bulunduğu konum itibariyle boğaz manzarasının bulunması sebebiyle arsa değeri 54.325 TL/m² olarak belirlenmiştir

Arsa Yüz ölçümü		Arsa Birim Değeri		Arsa Değeri
1.196,5 m ²	X	54.325,11 TL/m ²	=	65.000.000-TL

Sonuç olarak Pazar yaklaşımı ile taşınmazların arsa değeri **65.000.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 681 054 93 89 Tic.Sic.No:258696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019

Bina içerisinde, zemin katta yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı İş Yeri için, **67.567,00-TL/m²** birim değer takdir edilmiştir.

Dükkan Alanı		Birim Değeri		Dükkan Değeri
148 m ²	X	67.567,00 TL/m ²	=	10.000.000,00-TL

Sonuç olarak Pazar yaklaşımı ile 2 nolu işyerinin değeri **10.000.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu cadde ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmamaktadır. Mevcut imar durumu, yapılaşma şartları ve yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurularak ve rayiç bedel ile kıyaslanarak bir arsa birim değeri takdir edilmiştir. Bölgede genel itibarıyla 4-6 katlı zemin katlar dükkan, normal katlar ofis ağırlıklı ve otel olarak kullanılan binalar mevcuttur. Boş parsel cadde üzerinde bulunmamaktadır. Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için Pazar yaklaşımı yöntemi ile arsa değeri belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede arsa birim değerleri 40.000 TL/m² ile 55.000 TL/m² aralığında değişmekte olup, bölgede arsa rayiç bedelleri 2021 yılı için 40.469,39 TL/m² 'dir. Ancak konu taşınmazın Galataport projesine komşu olması, bulunduğu konum itibarıyla boğaz manzarasının bulunması sebebiyle arsa değeri 51.817,80 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Arsa Yüz ölçümü		Arsa Birim Değeri		Arsa Değeri
1.196,5 m ²	X	54.325,11 TL/m ²	=	65.000.000-TL

Değer düzeltmesi yapılarak 57 ada 14 parsel için mevcut durum arsa değeri **65.000.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu ana taşınmazın 7.019m² kapalı alanı bulunmakta olup 148m²'lik kısmı dükkan, 6.871m²'lik kısım oteldir. Binanın tamamı için yapı değeri belirlenmiş ve 2 bağımsız bölümün tamamı için maliyet yönteminden değer takdir edilmiştir. Taşınmazın ruhsat ve iskan belgelerinde yapı birim maliyeti belirtilmemiştir. Değerleme konusu taşınmaz daha önceden banka hizmet binası olarak kullanılmış olup daha sonra, otel olarak hizmet vermesi için yapılan maliyetler, Bölgede inşaat yapabilmek için belli zamanlarda çalışılabilir olması, taşınmazın otel olarak kullanılması için gereken yasal izinler göz önüne alınarak yapı birim maliyeti olarak 5.413 TL/m² değer takdir edilmiştir.

Taşınmaz	Alan		Yapı Birim Maliyeti		Mevcut Yapı Değeri
BİNA	7.019 m ²	x	5.413 TL/m ²	=	~ 38.000.000-TL

Değer düzeltmesi yapılarak 57 ada 14 parsel üzerinde bulunan yapının toplam yapı değeri **38.000.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Maliyet yaklaşımı yöntemine göre de yapı toplamı için raporun ilgili maddelerinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Arsa Değeri		Yapı Değeri		Arsa + Yapı Değeri Toplamı
65.000.000 TL	+	38.000.000 TL	=	103.000.000,00 TL

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre toplamda **103.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Mevcut Yapı Değeri TL
7019,00 m ²	x	3.600,00 TL/m ²	=	~ 25.268.400,00-TL

**4 yıldızlı otel 5B yapı sınıfında dikkate alınmış olup sigortaya esas birim değer olarak 5B yapı sınıfı seçilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirilerek ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığı; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde bulunan otel binası mimari projesi, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesinde ortak alanlar ile belirlenen toplam yapı kapalı alanı 7.019m² olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmaz 4 yıldızlı olup, konumlu olduğu bölgede 4 yıldızlı otellerin oda fiyatları -TL ile 500-750-TL arasında değişmektedir. Değerleme konusu taşınmazlardan 2 numaralı işyeri kira geliri tabloda kira geliri olarak eklenmiştir. Değerleme parsel üzerinde yer alan 2 bağımsız bölüm için toplam değer olarak belirlenmiştir.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu gayrimenkul için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmış ve %18 iskonto oranı belirlenmiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 49 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019

Yukarıda bahsedilen bilgiler neticesinde söz konusu otelin için gelir yaklaşımında bir analiz yöntemi olan direkt (doğrudan) kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde zemin dükkan nitelikli taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 12,5 yıl olarak öngörülmüş ve kira değeri hesaplanarak tabloda kira geliri olan kullanılmıştır. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede yapılan incelemeler ve taşınmazda işletilen otel müdürü ile yapılan görüşmede; Taşınmaz 4 yıldızlı olup, konumlu olduğu bölgede 4 yıldızlı otellerin oda fiyatları 500-TL ila 750-TL arasında değişmektedir. Taşınmazın zemin katında yer alan 2 nolu bağımsız bölüm kira değeri, aşağıdaki tabloda kira geliri olarak eklenmiştir olup aşağıda bulunan Gelir Yaklaşımı Tablosu düzenlenmiştir.

2020 yılı içerisinde tüm dünya genelinde yaşanan pandemi sürecinden kaynaklı olarak turizm sektöründe yaşanan düşüş, yurt içi ve dışında yapılan veya yapılacak olan seyahatlerin kısıtlanması, taşınmaza benzer nitelikteki otel vasıflı taşınmazların ilgili bakanlık tarafından belirlenen oda kapasitesinin %60 ı kadar misafir kabul edebiliyor olması, buna bağlı olarak faaliyet giderlerinin artması, göz önüne alınmıştır. Ancak pandemi etkisinin azaldığı son 5 aylık süreçte oda gelirleri ve bölgedeki doluluk oranları yükselmiş olup bu durum dikkate alınmıştır.

Mevcut otelin pandemi etkisinin azaldığı son aylar sonrasında konumu da dikkate alınarak doluluk oranının %55 civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalarda kira birim değeri 275-350 TL/m2 olup 2 nolu bağımsız bölüm kira değeri tabloya 148 m2 x 317,5 TL/m2 = ~47.000 TL/ay olarak eklenmiştir.

NOT: Gelir analizinde 2020 yılında pandemi koşullarının yaşanmasından sonra 2021 yılının son 5 aylık sürecinde pandemi etkileri azalmış olup şehir otellerinde doluluk oranları yükselmiştir. Bu durum dikkate alınarak gelir analizi verileri öngörülmüştür.

NAKİT AKIŞI		
YENİLEME GİDERİ		
Otel alanları	7.019,00	m2
Toplam İnşaat Maliyeti	37.993.847,00	TL
Yenileme Gideri Yıllık Cironun %2 si alınarak hesaplanmıştır		

OTEL GELİR-GİDER TABLOSU (2017)	Oda Sayısı	Oda Fiyatı (TL)	Doluluk Oranı	Gün Sayı	Toplam
Yıllık Konaklama Geliri	111	775	55%	365	₺17.269.519
Diğer Gelirler					₺0
Dükkan Geliri					₺564.000
Toplam Gelir					₺17.833.519
Faaliyet Gideri (%30)					₺5.350.056
Vergi (%23)					₺2.871.197
Net Gelir					₺9.612.267

ÖNGÖRÜLER	
OTEL Gelirleri Artış Oranı	8,00%
Kapitalizasyon Oranı	7,69%
İşletme Dönemi	10,00%
İskonto Oranı	18,00%

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 93 Tic.Sic.No:258696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-₺
Mersis No: 0611054938900019

NAKİT AKIŞLARI TABLOSU											
Yıllar	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.20
Toplam Gelir	60,00	617.833.518,75	619.260.200,25	626.801.616,27	622.465.097,57	624.262.305,38	626.209.289,83	628.299.552,99	630.503.517,23	633.008.598,61	635.649.286
Yenileme gideri	60,00	6356.670,38	6385.204,01	6416.020,33	6449.301,95	6485.246,11	6524.065,80	6565.991,06	6611.276,34	6660.171,97	6712.985
Faaliyet Gideri (%30)	60,00	45.350.055,83	45.778.060,08	46.240.304,80	46.739.529,27	47.278.691,61	47.860.986,94	48.489.865,90	49.169.055,17	49.902.579,58	50.694.785
Brüt Gelir	60,00	612.126.792,75	613.096.936,17	614.144.691,06	615.276.266,35	616.498.367,66	617.818.237,07	619.240.696,09	620.783.191,72	622.445.847,05	624.241.514
Artık Değer (Vergi Öncesi)											6315.234,262
Vergi (%22)	60,00	62.789.162,33	62.619.387,23	62.828.938,21	63.055.253,27	63.299.678,53	63.569.647,41	63.848.739,21	64.156.638,34	64.489.169,41	64.848.302
Net Gelir	60,00	49.337.630,42	49.477.548,94	49.315.752,85	49.221.013,08	49.198.689,13	49.254.589,66	49.394.956,83	49.626.553,37	49.956.677,64	50.346.212
Net Nakit Akışı	60,00	49.337.630,42	49.477.548,94	49.315.752,85	49.221.013,08	49.198.689,13	49.254.589,66	49.394.956,83	49.626.553,37	49.956.677,64	50.346.212
Bugünkü Değeri (TL)		6.116.837.271,33									
YAKLAŞIK NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)		6.117.000.000,00									

Nakit Akışında Kullanılan Veriler :

- 1.) Bölgede yapılan araştırmalara göre oda fiyatı 775 TL/gün ve ortalama %55 doluluk öngörülmüştür.
 - 2.) Gecelik konaklama bedeli oda kahvaltısı ve KDV dahil olarak belirlenmiştir.
 - 3.) Vergi oranı ilk yıl için %23 olarak belirlenmiştir. Daha sonraki yıllarda %20 olarak sabit bırakılmıştır. Söz konusu otel, yalnızca sabah kahvaltısı konsepti ile çalışmakta olup faaliyet gideri bu sebeple %30 olarak ele alınmıştır.
 - 4.) İskonto faiz oranları yıllara göre değişiklik gösterdiğinden son yıl iskonto oranı bütün yıllara yayılmıştır.
 - 5.) Yıllık otel gelirleri artış oranı Türk Lirası üzerinden % 8,00 kabul edilmiştir.
 - 6.) Otel için 10 yıllık işletme süresi öngörülmüştür. 31.12.2021 - 31.12.2031 yılı arasındaki dönem esas alınmıştır.
 - 7.) Geliştirme analizi imara uygun, finansal açıdan gerçekleştirilebilir olması temeline dayanmaktadır.
 - 8.) Yenileme Gideri Yıllık Toplam Cironun %2'si alınarak hesaplanmıştır.
 - 9.) Nakit akışları tablosunda 0. Yıl olarak kabul edilen selmede bugünkü değer 2021 yılı kalan aylar üzerinden hesaplanmıştır.
 - 10.) 10 yıl işletme süresi öngörülen geliştirme için son yıl toplamında Artık Değer uygulanmıştır.
- İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer, gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasındaki gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TİP 1 tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulün satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre 57 ada 14 parsel üzerinde bulunan otel ve işyerinin değeri olarak toplam **117.000.000,00 TL** bedel belirlenmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz içerisinde bulunan 2 numaralı dükkanın kira geliri gelir yaklaşımı tablosunda otel kira geliri olarak eklenmiş olup otel ve işyeri için tek bir kira değeri belirlenmiştir. Tabloda kapitalizasyon oranı yaklaşık %7,69 (~ 156 ay) olarak alınmış olup bu durum dikkate alınarak ;

117.000.000,00 TL / 156 ay = ~ **750.000,00 TL / ay** olarak belirlenmiştir.

Söz konusu taşınmaz içerisinde yer alan otel için takdir edilen kira değerlerine ilişkin analizler raporun 5.nci ana maddesi ve alt maddelerinde yapılan incelemeye göre de detaylandırılmıştır.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu ilçe genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %55-%60 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%45 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsa ve Proje Değerleri

Söz konusu çalışma, parsel üzerinde yer alan Otel için yapılmış olup, herhangi bir proje değerlemesi işlemi yapılmamıştır. Arsa değeri belirlenirken ise bölgede taşınmazla benzer durumdaki yapılaşmaya kapalı arsalar ile yapılaşmaya açık arsaların konumları ve yapılaşma durumları dikkate alınarak arsa değerlerine ulaşılmış ve Pazar yaklaşımı ile arsa değeri belirlenmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu dikkate alındığında Otel olarak kullanılmasının etkin ve en verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazların niteliklerinin otel ve işyeri olması, işyerinin otelle birlikte tek bir yapı gibi kullanılması göz önünde bulundurularak taşınmazlar için değerlendirme yapılmıştır. Değerleme Pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

Bölgede benzer nitelikte arsa emsaline rastlanılmamış olup satılık bina emsallerinden yola çıkılarak arsa değerlerine ulaşılmıştır. Bu doğrultuda taşınmazın arsa değeri belirlenmiştir. Arsa değeri belirlenirken bölgedeki arsa emsallerinden ulaşılan değer 40.000 TL ile 55.000 TL aralığındadır. İlave olarak 2 nolu işyerinin Pazar yaklaşımı ile değeri belirlenmiştir.

Maliyet yönteminde ise, Pazar yaklaşımı ile tespit edilen arsa değerine ilave olarak parsel üzerinde bulunan 2 bağımsız bölümden oluşan otel ve işyeri binasının yapı değeri belirlenmiş ve arsa değeri ile yapı değeri toplanarak tek bir değer belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların otel ve işyeri olarak kullanılması sebebiyle gelir yöntemi ile değer takdiri yapılmış ve gelir yöntemi esas kabul edilmiştir. Taşınmazın hali hazırda aktif bir otel olarak kullanılması göz önüne alınarak gerçek değerini yansıttığı düşünüldükçe değerlendirilmede gelir yaklaşımı yönteminin kullanılmasının doğru olacağı kanaati oluşmuştur. Kullanılan veriler bölge otelleri dikkate alınarak varsayımlar üzerine yapılmıştır. Gelir yaklaşımı yönteminde 2 numaralı işyerinin kira getirisi gelir tablosuna kira getirisi olarak eklenmiş ve bir bütün olarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç: **103.000.000,00-TL**

Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç: **117.000.000,-TL**

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Raporun 3.2 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmaz üzerinde tasarrufunu kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631/054 93 99 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0631054938900016

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin kira sözleşmesi bulunmakta olup söz konusu sözleşme içeriğinde belirtilen şartların oluşması durumunda tasarrufuna etki edecek herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Otel ve Kafeterya olarak kullanılmaktadır

6.7 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 üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 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 gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) ve (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUC

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi ve Kılıçalı Paşa Mahallesi, 57 Ada 14 numaralı parselde bulunan "10 Katlı Betonarme Otel Ofis İşyeri ve Arsası" nitelikli taşınmazda kain 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlara ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topografya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuş ve yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Gelir yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazlardan 1 b.b. nolu otel ve 2 bağımsız bölüm nolu işyeri için değerlendirme tarihi itibarıyla Gelir yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **117.000.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Yüz On Yedi Milyon Türk Lirası)**

Değerleme konusu taşınmazlara KDV hariç aylık toplam 750.000 TL kira bedeli takdir edilmiştir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 138.060.000,00,-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$: 13,8804 TL dir.*

<p>Buğra Uğur Yap Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408393</p>	<p>Raci Gökcehan SONER Kontrolör/Değerleme uzmanı SPK Lisans No: 404622</p>	<p>Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418</p>
		

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No: 17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel: 0312 467 00 61 Faks: 0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No: 256696
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0631054938900019

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, Ruhsat ve İskan Belgeleri

Δ İnşaat Sözleşme Örneği ve Diğer Belgeler

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri