

**İSTANBUL İLİ, BEYOĞLU İLÇESİ, KILIÇALI PAŞA MAHALLESİ,
57 ADA 14 PARSEL NUMARALI İŞYERİ VE OTEL NİTELİKLİ TAŞINMAZIN
DEĞERLEME RAPORU**



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

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



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	6
1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	6
1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
1.4 RAPORUN KAPSAMI.....	7
1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
2. RAPOR BİLGİLERİ.....	7
3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	7
3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI.....	8
4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	9
4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	9
4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	9
5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	10
5.1 İMAR BİLGİLERİ.....	10
5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	11
5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	11
6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ	12
7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR	12
8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	13
9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	13
10. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	14
10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	14
10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	14
10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
10.5 YASAL KISITLAMALAR.....	14
11. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME	15
12. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME	15
13. SONUÇ GÖRÜŞ.....	15
14. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	15
15. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	16

12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	16
15.2 SEKTÖREL VERİLER.....	18
15.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	20
16. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	21
13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	21
13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU	22
13.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	22
14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	23
14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	23
14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	23
14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	23
15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	24
15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	24
15.2 MALİYET YÖNTEMİ	24
15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	25
15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	25
15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	25
15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	25
15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI	41
16 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	42
17 EKSPERİN KANAATI	43
18 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI.....	43
19 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	43
20 DEĞERLEME VE SONUÇ.....	45
20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	45
20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	46

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
TALEP TARİHİ	10.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	31.01.2022
DEĞERLEME TARİHİ	16.12.2022
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	20.12.2022 2022-OZL-166
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kılıçali Paşa Mahallesi, 57 ada 14 parselde konumlu, “OTEL” niteliğindeki 1 no.lu bağımsız bölüm ve “İŞYERİ” niteliğindeki 2 no.lu bağımsız bölümün piyasa değeri tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
BİNA ADI	Salıpazarı Otelİ
GAYRİMENKUL MALİKİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	1.196,50 m ²
ARSA DEĞERİ	360.000.000.-TL
TOPLAM KAPALI ALAN	7.019 m ²
KAPALI ALAN DAĞILIMI	Otel: 6.871 m ² İş Yeri: 148 m ²
KİRA DEĞERİ	1.600.000.-TL
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazın ada parsel bazında konum tespiti Beyoğlu Belediyesi imar paftalarından tespit edilmiştir. Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın konumlu olduğu parsel; 07.07.1993 tarih 4720 sayılı Kurul Kararı ile “Kentsel Sit Alanı” ilan edilen bölgede ve 20.02.2006 tarih 2006/10172 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “Yenileme Alanı” olarak belirlenen alanda kalmaktadır. Taşınmazın, 21.12.2010 onay tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, Bitişik Nizam, 21.50 irtifada, “Ticaret-T3” lejantında kısmen de Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kaldığı ve yaklaşık 30 m2 yola terkinin bulunduğu bilgisi şifahen öğrenilmiş olup aynı zamanda yeni yapılaşmada gerekli terklerin yapılacağı, 2.bodrum kat yapılması durumunda ise tüm hafriyat işlemlerinin İstanbul Arkeoloji Müzeler denetiminde yapılacağı beyan edilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 15.12.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) TOPLAM DEĞER	403.000.000-TL (Dört yüz üç Milyon-Türk lirası)

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 15.12.2022 TARİHLİ (KDV DAHİL) TOPLAM DEĞER	475.540.000-TL (Dörtüzyetmişbeşmilyonbeşyüzkırkbin-Türk lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	FERİDE AYKEMEZ (SPK Lisans No: 407189)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No: 404959)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SERDAR KADİR ARSLAN (SPK Lisans No: 402750)

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret Sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

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

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

No:13-14-15-16 Çankaya /ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

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

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu - Şişli / İSTANBUL

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

Sermayesi: : 1.570.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kılıçalı Paşa Mahallesi, 57 ada 14 parselde konumlu, "OTEL" niteliğindeki 1 no.lu bağımsız bölüm ve "İŞYERİ" niteliğindeki 2 no.lu bağımsız bölümün piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

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

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 20.12.2022 – 2022/OZL/166

Raporu Hazırlayanların

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

Sorumlu Değerleme Uzmanının

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

Değerleme Tarihi : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 16.11.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası :31.01.2022

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

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4. GAYRİMENKULLERİN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ

İl	İSTANBUL	Arsa Payı:	6871/7019
İlçe	BEYOĞLU	Pafta	138
Bucak	-	Ada	57
Mahalle	KILIÇALI	Parsel	14
Sokak	-	Yüzölçümü	1.196,50 m ²
Bağımsız Bölüm Niteliği	OTEL	Kat / Bağımsız Bölüm No	1.BODRUM, ZEMİN, 1,2,3,4,5,6,7,8,NORMAL KAT VE ÇATI ARASI / 1
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	10 KATLI BETONARME OTEL OFİS İŞYERİ VE ARSASI
<input checked="" type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)	

İl	İSTANBUL	Arsa Payı:	148/7019
İlçe	BEYOĞLU	Pafta	138
Bucak	-	Ada	57
Mahalle	KILIÇALI	Parsel	14
Sokak	-	Yüzölçümü	1.196,50 m ²
Bağımsız Bölüm Niteliği	İŞ YERİ	Kat / Bağımsız Bölüm No	ZEMİN / 2
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	10 KATLI BETONARME OTEL OFİS İŞYERİ VE ARSASI
<input checked="" type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)	

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Kılıçali Paşa Mahallesi, Meclis-i Mebusan Caddesi, No:13-13/A, Port Bosphorus Hotel, Beyoğlu/İstanbul (UAVT: 1354344812 – 1354644807)

5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Beyoğlu Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	21.12.2010
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	21,50
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-
İNŞAAT NİZAMI	Bitişik		
LEJANT	T3-Ticaret Alanları	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	~30 m2 yola terki mevcuttur		
KISITLAMALAR	Değerleme konusu taşınmazın ada parsel bazında konum tespiti Beyoğlu Belediyesi imar paftalarından tespit edilmiştir. Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın konumlu olduğu parsel; 07.07.1993 tarih 4720 sayılı Kurul Kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen bölgede ve 20.02.2006 tarih 2006/10172 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Yenileme Alanı" olarak belirlenen alanda kalmaktadır. Taşınmazın, 21.12.2010 onay tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, Bitişik Nizam, 21.50 irtifada, "Ticaret-T3" lejantında kısmen de Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kaldığı ve yaklaşık 30 m2 yola terkinin bulunduğu bilgisi şifahen öğrenilmiş olup aynı zamanda yeni yapılaşmada gerekli terklerin yapılacağı, 2.bodrum kat yapılması durumunda ise tüm hafriyat işlemlerinin İstanbul Arkeoloji Müzeler denetiminde yapılacağı bilgisi alınmıştır.		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde, 09.01.2018 tarih, 2018/367 sayılı Tadilat Mimari Projesi incelenmiştir.
RUHSAT TARİH VE NO	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde, 07.10.1980 tarih 3/46 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 06.01.2017 tarih 2017/01-02 sayılı ve 23.01.2018 tarih 2018/01-13 sayılı Tadilat Ruhsatları incelenmiştir.
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde, 07.05.1984 tarih, 1984/338 sayılı ve 03.08.2018 tarih 2018/66-5397 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgeleri incelenmiştir. Tadilat sonrası alınan Yapı Kullanma İzin Belgesine göre taşınmazın; yol kotu altı: 1 kat, yol kotu üstü: 9 kat olmak üzere 10 kat, 2 bağımsız bölüm ve 7.019,45 m2 toplam inşaat alanı için düzenlendiği görülmüştür.
BAĞIMSIZ BÖLÜM, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?	Projesine aykırı olarak konu taşınmazın çatı katının üzeri, demir profil ile kapatılarak restorana çevrildiği görülmüştür. Çatı alanının tapuya işli olmasından dolayı taşınmaz yasal kabul edilmiştir.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Değerleme konusu taşınmazın ada parsel bazında konum tespiti Beyoğlu Belediyesi imar paftalarından tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Beyoğlu Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak, ruhsat iptali veya yıkım kararına rastlanılmamıştır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Parsel üzerinde yer alan yapının denetimi "A1 Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır."
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Parsel üzerinde yer alan yapıya ait, 14.06.2018 tarih M27346D8837D9 no.lu, C enerji sınıfı, Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.
EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	-

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

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

6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

YAPI CİNSİ

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

MEVCUT TESİSATLAR

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

ISITMA SİSTEMLERİ

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

YAPI NİZAMI

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

GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

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

İŞÇİLİK VE MALZEME

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

SOSYAL DONATI ALANLARI

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

YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
5/b	3	1 bodrum kat, zemin kat, 8 normal kat, çatı katı (10 Kat)	2	2. Derece

7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

- Değerlemeye konu taşınmazlar mevcut kullanımına uygun olarak kullanılmaktadırlar. 1 no.lu bağımsız bölümün Port Bosphorus Hotel olarak, 2 no.lu bağımsız bölümün ise Gloria Jean's Coffees olarak hizmet verdiği görülmektedir. Değerlemeye konu taşınmazlar projesine uygun olarak inşa edilmiş olup sadece çatı katının üzerinin demir profil ve cam ile kapatılarak restoran'a çevrildiği görülmüştür. Projesinde çatı katının bulunması nedeniyle de bu alan yasal kullanım olarak değerlendirilmiştir.

8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz 1.196,50 m2 alanlı, 57 ada 14 parsel üzerinde yer almakta olup, 1 bodrum, zemin, 8 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 10 kattan ve 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmaz 5/B yapı grubunda, betonarme yapı tarzında ve bitişik nizamda inşa edilmiştir. Kat dağılımı ise; bodrum, zemin, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.normal kat ve çatı katında otel, zemin katta işyeri bulunmaktadır. Mevcut kullanımı ile uyumludur.

Taşınmazın dış cephesi akrilik dış cephe boyalı olup giriş kapısı pvc doğrama cam kapıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden ve Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Binada 4 adet asansör bulunmakta olup ısınma, VRF klima ile sağlanmaktadır.

9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Projesine göre 1 no.lu bağımsız bölüme ait kat planı aşağıdaki gibidir;

- Bodrum katında; sığınak, kazan dairesi, çamaşır odası, mekanik oda hacimleri bulunmakta olup brüt 553 m2 kullanım alanıdır.
- Zemin katında; lobi, resepsiyon, bagaj odası, koridor, temizlik odası, bay-bayan-engelli wc ve mutfak hacimleri bulunmakta olup brüt 560 m2 kullanım alanıdır.
- 1.normal katında; 8 oda, 2 ofis, 2 toplantı odası, personel odası, servis holü, koridor ve 2 teknik oda hacimleri bulunmakta olup brüt 640 m2 kullanım alanıdır.
- 2.normal katında; 15 oda, servis holü, servis odası ve koridor hacimleri bulunmakta olup brüt 640 m2 kullanım alanıdır.
- 3.normal katında; 15 oda, servis holü, servis odası ve koridor hacimleri bulunmakta olup brüt 651 m2 kullanım alanıdır.
- 4.5.6.7.normal katında; 17' şer oda, servis odası, servis holü ve koridor hacimleri bulunmakta olup brüt 678'er m2 kullanım alanıdır.
- 8.normal katında; 7 oda + 5 teraslı oda, servis odası, servis holü, elektrik odası ve koridor hacimleri bulunmakta olup brüt 543 m2 + 150 m2 teras kullanım alanıdır.
- Çatı katında ise; kış bahçesi hacmi bulunmakta olup brüt 572 m2 kullanım alanıdır.

Değerlemeye konu taşınmaz, mahalde yapılan incelemelere ve projesine göre toplam 6.871 m2+(Teras:150 m2) kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz 4 yıldızlı otel ruhsatlı olup bünyesinde 8 tipte olmak üzere toplam 118 adet oda bulunmaktadır.

Projesine göre 2 no.lu bağımsız bölüme ait kat planı aşağıdaki gibidir;

- 2 no.lu b.bölüm mevcut binanın zemin katında yer almakta ve restoran amaçlı inşa edilmiş olup brüt 148 m2 kullanım alanına sahiptir. Mevcutta 57 ada 15 parsel bünyesinde 70 m2 teras hacmi bulunmaktadır. Bu alan değerlendirme dışı tutulmuştur.

İç mekan özellikleri; taşınmazın bodrum ve zemin katında yer döşemesi seramik, diğer kat hollerinde ve odalarda halıfleks ile kaplı olup duvarlar plastik boyalıdır. Islak zeminlerde yer döşemeleri ve duvarlar seramiktir.

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

10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

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

10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

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

10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

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

10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet
 Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir haciz bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: 221646810 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Taşınmaz malığı 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) (Tarih: 12.04.2019 Yevmiye: 4062) <input type="checkbox"/> Hayır:
BEYANLAR	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: Yönetim Planı: 08.10.2019 (Tarih: 14.10.2019 Yevmiye: 12015), Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (Tarih: 14.02.2018 Yevmiye: 1439), Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (Tarih: 26.01.2017 Yevmiye: 807) <input type="checkbox"/> Hayır:

AÇIKLAMA

05.10.2022 tarih, saat 16:43 itibari ile edinilen tapu kayıt örneklerine göre taşınmazlara ait takyidat ve mülkiyet bilgileri edinilmiştir. Tarafımıza ibraz edilen tapu örnekleri ile güncel takbis kayıtları arasında farklılık bulunmamaktadır.

10.GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

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

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

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

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

12.SONUÇ GÖRÜŞ

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

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

13.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

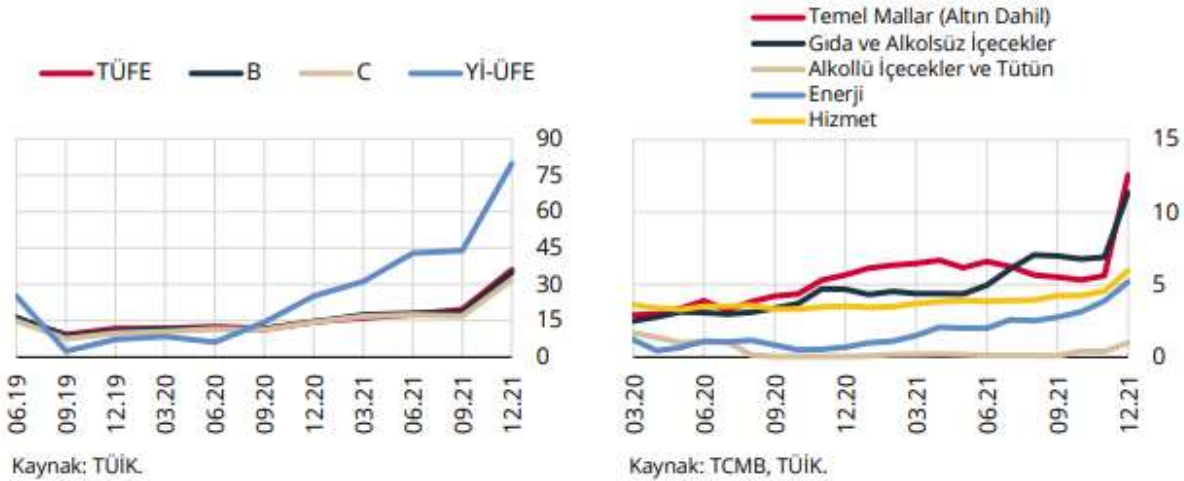
Değerleme konusu taşınmazlar için 30.03.2015 tarihli 221.646.810-TL bedelli kira sözleşmesi bulunmakta olup söz konusu kira sözleşmesi 12.04.2019 tarih 4062 yevmiye ile Beril Otelcilik Turizm ve Ticaret Limited Şirketinden Sapaz Otelcilik Turizm ve Ticaret Limited Şirketine devredildiği görülmüştür.

14.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLERİ

İktisadi faaliyet, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesiyle üçüncü çeyrekte, yıllık yüzde 7,4, çeyreklik olarak ise yüzde 2,7 oranında artış kaydetmiştir. Üretim yönünden, sanayi ve hizmetler sektörü yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi olurken, inşaat ve tarım sektörleri dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise dönemlik büyümenin ana belirleyicisi yurt içi talep olmuştur. İç talebin artan katkısı açılmayla beraber salgından daha çok etkilenen sektörlerdeki toparlanmaya da bağlı olarak özel tüketim harcamalarından gelmiştir. İhracat ve ithalat dönemlik bazda artmış; net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 6,8 yüzde puan olmuştur.

Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda yüzde 36,08 olarak gerçekleşmiş, yıllık enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden biri olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Üretici fiyatları 2021 yılında yüzde 79,89 oranında artmıştır. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri yanında, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar ve arz kısıtları önemli bir rol oynamıştır. Üretici fiyatlarındaki bu artışlar tüketici fiyatları üzerinde de önemli baskı unsuru olmakla birlikte fiyatlama davranışları çeşitli ürün gruplarında maliyet artışlarının ima ettiğinin ötesinde bozulmuştur. 2021 yılında enflasyon eğiliminde de artış gözlenmiş, bu kapsamda çekirdek enflasyon göstergelerinden B ve C endeksinin yıllık enflasyon oranları sırasıyla yüzde 34,89 ve 31,88'e yükselmiştir.



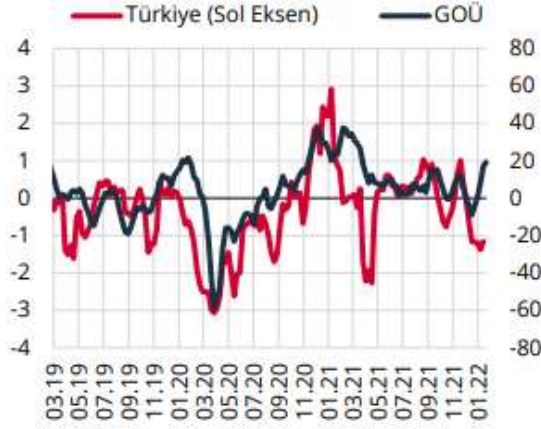
Para politikası duruşu, enflasyon görünümüne yönelik risklerin kaynağına, kalıcılığına ve para politikası ile ne ölçüde kontrol altına alınabileceğine dair değerlendirmeler dikkate alınarak, temkinli bir yaklaşımla sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefine ulaşılması odağında

¹ Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

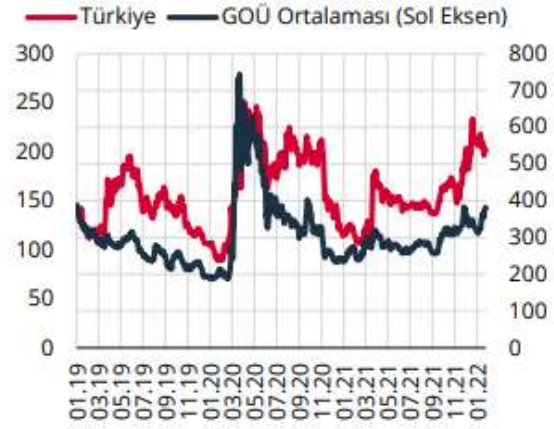
belirlenecektir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2022 yılı sonunda yüzde 23,2 olarak gerçekleşeceği, 2023 yıl sonunda yüzde 8,2'ye geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2022 yılı sonunda orta noktası yüzde 23,2 olmak üzere, yüzde 18,6 ile yüzde 27,8 aralığında; 2023 yılı sonunda orta noktası yüzde 8,2 olmak üzere yüzde 3,4 ile yüzde 13,0 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

TCMB, politika faizini 2021 yılının Nisan-Ağustos döneminde sabit tutarken, Eylül-Aralık döneminde politika faizinde indirim yapmıştır. TCMB, 2021 yılı Mart ayında önden yüklemeli ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yaparak politika faizini yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltmiştir. İzleyen dönemde, TCMB parasal duruşun dezenflasyon sürecini en kısa sürede tesis edecek ve orta vadeli hedeflere ulaşılmasını sağlayacak bir sıkılık düzeyinde belirlenmeye devam edeceği yönünde iletişimde bulunmuştur. Bu çerçevede, Nisan-Ağustos döneminde politika faizini sabit tutmuştur. TCMB, Eylül, Ekim ve Kasım aylarındaki toplantılarda, para politikasının etkileyebildiği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizleri değerlendirmiş ve söz konusu dönemde politika faizinde toplamda 400 baz puan indirim yapmıştır. TCMB, Aralık ayında ise politika faizini 100 baz puan indirerek, arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arzı faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği sınırlı alanın kullanımının tamamlanmasına karar vermiştir. Böylelikle 2021 yıl sonu itibarıyla politika faizi yüzde 14 düzeyine indirilmiştir.

Salgına yönelik kaygılardaki artışa rağmen küresel enflasyon görünümündeki bozulma ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme sinyallerinin etkisiyle mevcut Rapor döneminde küresel risk iştahı gerilemiştir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişleri, hisse senedi piyasalarında devam ederken DİBS piyasalarında ise özellikle Kasım ayının ortalarından itibaren kayda değer çıkışlar gözlenmiştir. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye girişleri Kasım ayında hisse senedi piyasalarında devam ederken Aralık ayıyla birlikte hem DİBS hem de hisse senedi piyasalarından sermaye çıkışları gözlenmiştir. Bu dönemde GOÜ risk primleri dalgalı seyrederken Türkiye'nin risk primi GOÜ risk primlerinden olumsuz yönde ayrılmıştır. Mevcut Rapor döneminde DİBS piyasasından 1,0 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasından 0,3 milyar ABD doları düzeyinde net yabancı çıkışı gözlenmiştir. Bu dönemde swap kanalıyla da portföy çıkışları gerçekleşmiş ve toplam portföy hareketlerine negatif yönde katkı sağlamıştır.



Kaynak: EPFR, TCMB.

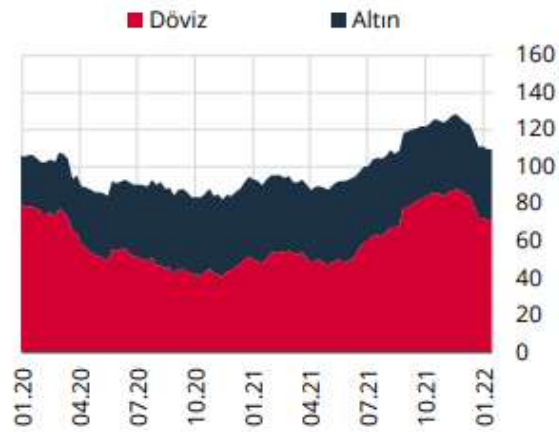


Kaynak: Bloomberg.

Dolar endeksindeki yükselişle birlikte GOÜ para birimleri ABD dolarına karşı sınırlı oranda değer kaybederken Türk lirası olumsuz ayrılmıştır. Öte yandan, TCMB'nin döviz rezervlerindeki artış eğilimi mevcut rapor döneminde tersine dönmüştür.



Kaynak: Bloomberg.



Kaynak: TCMB.

14.2 SEKTÖREL VERİLER²

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi

² GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu

kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirlerarası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı'nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu'nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşırı olan kişi sayısı %72' ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında

bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrılarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turistin kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turistin %36'sı Antalya'ya, %35'i İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir.

Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur.

14.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15 milyon 840 bin 900 kişidir. İstanbul'un

39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (954.579), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (15.238) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa Yakası; %35'i de Anadolu Yakası'nda ikamet eder.

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

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

15.GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ





13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kılıçlı Paşa Mahallesi, Meclis-i Mebusan Caddesi, No: 13-13/A adresinde yer alan, Port Bosphorus Hotel ve Gloria Jean's Coffees'dir. Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin ana arter niteliğindeki Meclis-i, Mebusan Caddesi üzerinde Kabataş-Eminönü istikametinde ilerlenir ve Galataport Mevkiine gelindiğinde sağ tarafta konumlu taşınmaza ulaşılır. (Koordinatlar: 41.028401 - 28.984142)

13.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

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

14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

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

Söz konusu tarihi ve eski yapılaşmanın bulunduğu bölgede yapılar genellikle 35-45 yaş aralığında olup, merkez ve cadde bölümlerinde 7-8 katlı ticari nitelikte kullanılan taşınmazlar ile arka sokaklardaki taşınmazların konut olarak kullanıldıkları görülmektedir. Aynı zamanda yeme-içme, vs. sosyal imkanların da yüksek oranda tercih edildiği bölge özelliğini göstermektedir.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, Kabataş İskelesi, Vodafone Arena, Dolmabahçe Sarayı, Galataport, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Nusretiye Cami, vs. bulunmaktadır.

14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• Tercih edilen merkezi bölgede yer alması• Ulaşım imkanlarının iyi olması• Cadde üzerinde yer alması• Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunması• Asansörlü olması• Otoparklı olması	<ul style="list-style-type: none">• Taşınmazın sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmesi• Deniz manzarasının sadece çatı katında bulunması

15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

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

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

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

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

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

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

15.2 MALİYET YÖNTEMİ

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

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

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

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

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

15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

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

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede boş ticaret parseli oranı oldukça düşüktür. Taşınmaz cins tahsisli bir yapı olup bu sebeple proje değeri takdir edilmemiştir.

15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1: Satılık Otel

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 643,38m² yüzölçümlü arsa üzerine kurulu, 6 katlı, 50 odalı, 2.800m² alanlı olarak pazarlanan 2.500m² olduğu düşünülen 3 yıldızlı Sed Hotel, 122.500.000.-TL bedelle satılıktır. Bulduğu konum ve inşai özellikleri itibari ile şerefyesi düşüktür.

Televi Gayrimenkul 0533 592 26 22

Emsal 2: Satılık Otel

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan, 171,00m² yüzölçümlü arsa üzerine kurulu, 7 katlı, 23 odalı, 1.052m² alanlı olarak pazarlanan otel, 85.000.000.-TL bedelle satılıktır. Bulduğu konum itibari ile şerefyesi yüksektir.

Big Real: 0542 616 93 64

Emsal 3: Satılık Otel

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan, 6 katlı, 31 odalı, 1.440m² alanlı olarak pazarlanan 3 yıldızlı otel, 117.475.000.-TL bedelle satılıktır. Bulduğu konum itibari ile şerefyesi yüksektir.

Remax ABC 0532 445 49 02

Emsal 4: Satılık Bina

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Kemeraltı Caddesi üzerinde, 200,00m² yüzölçümlü arsa üzerine kurulu, 2.413m² kapalı alana sahip bina, 120.000.000.-TL bedelle satılıktır. Bulduğu konum itibari ile şerefyesi yüksektir.

Realty World Mozaik 0535 945 04 58

Emsal 5: Satılık Bina

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Necatibey Caddesi üzerinde, 362,00m² yüzölçümlü arsa üzerine kurulu, 3.200m² kapalı alana sahip bina, 187.000.000.-TL bedelle satılıktır. Bulduğu konum itibari ile şerefyesi yüksektir.

Pazarlıklı Fiyat: 150.000.000-TL – (3.200m² x 3.500-TL) / 362,00m²=

Arsa TL/m² Birim Fiyatı: 383.425-TL/m² x %20 şerifiye= 306.740-TL/m²

Remax Yıldız 0532 276 08 33

Emsal 6: Satılık Dükkan

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Denizciler Sokakta konumlu, 50m2 alanlı olarak pazarlanan dükkan, 14.500.000.-TL bedelle satılıktır.

Optimum Gayrimenkul 0532 264 78 52

Emsal 7: Satılık Dükkan

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Necatibey Caddesi üzerinde konumlu, 300m2 beyan edilen 260m2 olduğu düşünülen (bodrum:60 zemin:100 asma:100) 3 katlı dükkan, 32.500.000.-TL bedelle satılık, 110.000.-TL bedel ile de kiralıktır. Bulduğu konum itibari ile şerefyesi düşüktür. Bodrum ve asma kat alanı, 1/4 oranında zemin kata indirgenmiştir.

Remax Invest 0533 245 88 88

Emsal 8: Kiralık Dükkan

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Kemenkeş Caddesi üzerinde, zemin katta konumlu, 270m2 beyan edilen 250m2 olduğu düşünülen dükkan, 450.000.-TL bedel ile kiralıktır.

Vip Guide İstanbul 0532 130 37 86

OTEL ODA FİYATLARI:

Otel Adı	Oda Fiyatı
Anjer Bosphorus	2400
Zimmer Bosphorus	3000
Nidya Hotel	2500
Nordstern	2800

Emsal Karşılaştırma Tablosu - Otel ve Bina(Satılık)								
Sıra	Nitelik	Yapı Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	Konum Şerefyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	Otel	2500	122.500.000,00 ₺	5%	116.375.000,00 ₺	46.550,00 ₺	-20%	55.860,00 ₺
Emsal 2	Otel	1052	85.000.000,00 ₺	10%	76.500.000,00 ₺	72.718,63 ₺	20%	58.174,90 ₺
Emsal 3	Otel	1440	117.475.000,00 ₺	15%	99.853.750,00 ₺	69.342,88 ₺	20%	55.474,31 ₺
Emsal 4	Bina	2413	120.000.000,00 ₺	5%	114.000.000,00 ₺	47.244,09 ₺	-5%	49.606,30 ₺
Emsal 5	Bina	3200	187.000.000,00 ₺	10%	168.300.000,00 ₺	52.593,75 ₺	0%	52.593,75 ₺
Ortalama								54.341,85 ₺
Emsal Karşılaştırma Tablosu - Dükkan (Satılık)								
Emsal 6	Dükkan	50	14.500.000,00 ₺	15%	12.325.000,00 ₺	246.500,00 ₺	-10%	271.150,00 ₺
Emsal 7	Dükkan	140	32.500.000,00 ₺	10%	29.250.000,00 ₺	208.928,57 ₺	-10%	229.821,43 ₺
Ortalama								250.485,71 ₺

16 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinde satılık ve kiralık emsal bulunmamakta olup, taşınmazın arsa değerine, bölgedeki satılık bina emsallerinden yapı maliyetleri çıkartılarak ulaşılmıştır.

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

17 EKSPERİN KANAATI

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

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

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

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapı niteliği gereği 5-B olarak sınıflandırılmış olup yapının toplam yasal ve mevcut alanı 7.019 m²'dir.

PAZAR YAKLAŞIMI

ÜNİTE	BB.NO	ALAN (m2)	BİRİM DEĞER	DEĞER
OTEL	1	6871	55.000 ₺	377.905.000 ₺
İŞYERİ	2	148	250.000 ₺	37.000.000 ₺
TOPLAM		7019	59.112 ₺	414.905.000 ₺
TOPLAM YAKLAŞIK				415.000.000 ₺

SİGORTAYA ESAS DEĞER		
Toplam Alan	Birim Değer	Sigorta Değeri
7.019,00	₺9.350,00	₺65.627.650,00

GELİR YAKLAŞIMI

Kullanılan Varsayımlar:

- Taşınmaz 118 odalı olarak işletilmiştir.
- Bölgede yapılan araştırmalar doğrultusunda oda fiyatı 2.000.-TLGece olarak kullanılmıştır.
- İşletme Kârı %40 olarak kullanılmıştır.
- Yıllık oda fiyatı ve diğer gelir gider artış oranları %20 mertebesinde kullanılmıştır.
- Otel için 10 yıllık bir işletme süresi dikkate alınmıştır.
- Yenileme gideri yıllık cironun %3'ü olarak hesaplanmıştır.
- Taşınmazın ilk gelirinin 13.12.2023 yılında kazanacağı öngörülmüştür.
- Zemin katta yer alan dükkan hacmi için ilk yıl 1.200.000.-TL kira geliri öngörülmüştür.
- Nakit akışının son yılında %10 kapitalizasyon oranı kullanılmıştır.
- İndirgeme oranı %22 olarak kabul edilmiştir.
- Diğer gelir oranı %10 olarak kullanılmıştır.

OTEL	2022
Oda Sayısı	118,00
Yatak Sayısı	236,00
Oda Fiyatı	1.750,00
Açık Olduğu Gün	365,00
Oda Fiyatı Artış Oranı	20,0%
Dükkan Kira Artışı	20,0%
Diğer Gelir Oranı (%)	5,0%
Enflasyon Oranı	20,0%
Yenileme Maliyeti Oranı	3,0%

Yıllar	13.12.2022	13.12.2023	13.12.2024	13.12.2025	13.12.2026
Yatak Sayısı	118,00	118,00	118,00	118,00	118,00
Kiralama Oranı	0%	55%	55%	60%	65%
Yatak Fiyatı	1.750,00	2100,00	2520,00	3024,00	3628,80
Toplam Yatak Geliri	0	49.745.850	59.695.020	78.146.208	101.590.070
Havuz vb.)	0	2.487.293	2.984.751	3.907.310	5.079.504
Dükkan Kira Gelirleri	1.200.000	1.440.000	1.728.000	2.073.600	2.488.320
TOPLAM POTANSİYEL GELİRLE	-	53.673.143	64.407.771	84.127.118	109.157.894
İşletme Karı (%)		40%	40%	40%	40%
İşletme Karı	-	22.333.257	26.799.908	34.895.007	45.156.150
İşletme Gideri	-	31.339.886	37.607.863	49.232.111	64.001.744
Yenileme Fonu (TL)	0	1.610.194	1.932.233	2.523.814	3.274.737
TOPLAM İŞLETME GİDERİ	-	32.950.080	39.540.096	51.755.925	67.276.481
NET İŞLETME GELİRLERİ	-	20.723.063	24.867.675	32.371.194	41.881.413
Dönem Sonu Değeri (TL)	10,0%				
NET NAKİT AKIŞLARI	0	20.723.063	24.867.675	32.371.194	41.881.413

13.12.2027	13.12.2028	13.12.2029	13.12.2030	13.12.2031	13.12.2032
118,00	118,00	118,00	118,00	118,00	118,00
70%	75%	75%	80%	80%	80%
4354,56	5225,47	6270,57	7524,68	9029,62	10835,54
131.285.629	168.795.809	202.554.971	259.270.363	311.124.436	373.349.323
6.564.281	8.439.790	10.127.749	12.963.518	15.556.222	18.667.466
2.985.984	3.583.181	4.299.817	5.159.780	6.191.736	7.430.084
140.835.895	180.818.781	216.982.537	277.393.662	332.872.394	399.446.873
40%	40%	40%	40%	40%	40%
58.125.948	74.477.421	89.372.905	114.053.333	136.863.999	164.236.799
82.709.947	106.341.360	127.609.632	163.340.329	196.008.394	235.210.073
4.225.077	5.424.563	6.509.476	8.321.810	9.986.172	11.983.406
86.935.023	111.765.923	134.119.108	171.662.139	205.994.566	247.193.480
53.900.872	69.052.857	82.863.429	105.731.523	126.877.828	152.253.393
					1.522.533.931
53.900.872	69.052.857	82.863.429	105.731.523	126.877.828	1.674.787.324

Değerleme Tablosu	
İndirgeme Oranı	22,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	403.416.508
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değ	403.000.000

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

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

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

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kılıçali Paşa Mahallesi, 57 ada 14 Parsel numaralı “OTEL VE İŞYERİ” niteliğindeki taşınmazların piyasa değerinin tespiti amacıyla;

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

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

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Bölgede yeteri kadar satılık emsal bulunması sebebi ile nihai değerlendirme yöntemi olarak “Gelir yaklaşımı” seçilmiştir. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara değer aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Taşınmazın kira değerinin 1.600.000.-TL olabileceği bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Toplam Ekspertiz Değeri:

KDV hariç toplam yasal satış değeri: Rakamla; 403.000.000-TL ve Yazıyla; (Dört yüzüç Milyon-Türk lirası)

KDV dahil toplam yasal satış değeri: Rakamla; 475.540.000-TL ve Yazıyla;
(Dört yüz yetmiş beş milyon beş yüz kırk bin-Türk lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 21.562.332- USD

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

19.12.2022 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD:18,69

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

-