



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 567

Haziran, 2023



Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.06.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 567
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 77 ada 64 Parselde kayıtlı '9 KATLI OTEL VE İŞYERİ' nitelikli ana gayrimenkul içerisindeki 1 bağımsız bölüm numaralı "Otel" ve 2 ve 4 bağımsız bölüm numaralı "Depolu Dükkan", 3, 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" vasıflı taşınmazların 27.06.2023 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış Dokuz (69) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

7 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 kapsamında hazırlanmıştır.

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.....	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
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.....	13
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	13
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	13
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	13
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.....	14
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.....	14
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendiriliyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	14
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	15
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	15
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	17
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	26

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023 - 567 / 27.06.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Kemankeş Caddesi- Novotel No:57-59/A ve Mumhane Caddesi No: 32A, B, C, D Beyoğlu - İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 77 ada 64 Parselde kayıtlı '9 KATLI OTEL VE İŞYERİ' nitelikli ana gayrimenkul içerisindeki 1 bağımsız bölüm numaralı "Otel" ve 2 ve 4 bağımsız bölüm numaralı "Depolu Dükkan", 3, 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan"
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlardan 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümler otel olarak, diğer bağımsız bölümler ise otele ait restoran olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Beyoğlu Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazların bulunduğu parselin 21.12.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında Turizm + Hizmet + Ticaret alanında yer alırken 10. İdare Mahkemesinin 12.04.2017 tarihli Esas sayılı kararı ile İmar planlarının iptal edildiği öğrenilmiştir. Parsel üzerinde yeni yapılaşma veya onarım çalışması yapılması durumunda Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	2.643.240.000,00 TL (İkimilyaraltıyüzkırkümilyonikiyüzkırkbin Türk Lirası)
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	3.119.023.200,00 TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış- SPK Lisans No: 406713 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 sözleşme tarihi itibarıyla başlamış olup 26.06.2023 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup 27.06.2023 tarihinde Özel 2023 – 567 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, 77 ada 64 Parselde kayıtlı '9 KATLI OTEL VE İŞYERİ' nitelikli ana gayrimenkul içerisindeki 1 bağımsız bölüm numaralı "Otel", 2 ve 4 bağımsız bölüm numaralı "Depolu Dükkan", 3, 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" vasıflı gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.05.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak Barış 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 31.12.2021 tarihinde, Özel 2021-1801 rapor no ile 958.900.000,00 TL - 65.310.000 Avro, 30.06.2022 tarih, Özel 2022-621 rapor numaralı 1.320.040.000 TL-75.995.000 Avro ve 30.12.2022 tarih Özel 2022 – 1212 rapor numaralı 1.680.810.000,00-TL – 84.315.000,00 Avro değer takdir edilen raporlar hazırlanmıştır.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu gayrimenkul; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmaz bölgenin ana arteri olan Kemankeş Caddesine cepheli şekilde konumlandırılmıştır. Taşınmaza ulaşım için Kemeraltı Caddesi üzerinde Dolmabahçe yönünde ilerlerken sağ tarafta yer alan Maliye Caddesine sapılır ve yaklaşık 200m ilerlendikten sonra sola, Kemankeş Caddesine girilir. Taşınmaz, bu cadde üzerinde yaklaşık 250m ileride solda konumlandırılmıştır. Taşınmazın yakın çevresi konut, iş yeri ve ofis şeklinde gelişimini tamamlamış olup tarihi ve turistik açıdan İstanbul ilinin cazibe merkezi konumundadır. Yakın dönemde faaliyete geçecek olan Galataport projesi ile komşu olan taşınmaz; Beyoğlu, Beşiktaş gibi ilçe merkezleri ile; Eminönü, Karaköy, Taksim gibi meydanlara yakın mesafede yer almaktadır.



Koordinatlar: Enlem: 41.0250 - Boylam: 28.9795





3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL - BEYOĞLU
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KEMANKEŞ MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 18/1711
ADA - PARSEL	: 77/64
YÜZÖLÇÜM	: 3.074,58 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 9 KATLI OTEL VE İŞYERİ
TAŞINMAZ ID	: 95626353
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: OTEL
ARSA PAY / PAYDA	: 919/1000
BLOK / KAT / B.B. NO	: - /3.BODRUM+2.BODRUM+1.BODRUM +ZEMİN+1.+2.+3.+4.+5+KIŞ BAHÇESİ./ 1
MALİK - HİSSE	: Not 1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kat Mülkiyeti Tesisi – 23.03.2017 - 2766

İL – İLÇE	: İSTANBUL - BEYOĞLU
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KEMANKEŞ MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 18/1712
ADA - PARSEL	: 77/64
YÜZÖLÇÜM	: 3.074,58 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 9 KATLI OTEL VE İŞYERİ
TAŞINMAZ ID	: 95626354
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: DEPOLU DÜKKAN
ARSA PAY / PAYDA	: 38/1000
BLOK / KAT / B.B. NO	: - /ZEMİN/ 2
MALİK - HİSSE	: Not 1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kat Mülkiyeti Tesisi – 23.03.2017 - 2766

İL – İLÇE	: İSTANBUL - BEYOĞLU
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KEMANKEŞ MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 18/1713
ADA - PARSEL	: 77/64
YÜZÖLÇÜM	: 3.074,58 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 9 KATLI OTEL VE İŞYERİ
TAŞINMAZ ID	: 95626355
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: DÜKKAN
ARSA PAY / PAYDA	: 2/1000
BLOK / KAT / B.B. NO	: - /ZEMİN/ 3
MALİK - HİSSE	: Not 1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kat Mülkiyeti Tesisi – 23.03.2017 - 2766

İL – İLÇE	: İSTANBUL - BEYOĞLU
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KEMANKEŞ MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 18/1714
ADA - PARSEL	: 77/64
YÜZÖLÇÜM	: 3.074,58 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 9 KATLI OTEL VE İŞYERİ
TAŞINMAZ ID	: 95626356
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: DEPOLU DÜKKAN
ARSA PAY / PAYDA	: 28/1000
BLOK / KAT / B.B. NO	: - /ZEMİN/ 4
MALİK - HİSSE	: Not 1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kat Mülkiyeti Tesisi – 23.03.2017 - 2766

İL – İLÇE	: İSTANBUL - BEYOĞLU
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KEMANKEŞ MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 18/1715
ADA - PARSEL	: 77/64
YÜZÖLÇÜM	: 3.074,58 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 9 KATLI OTEL VE İŞYERİ
TAŞINMAZ ID	: 95626412
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: DEPOLU DÜKKAN
ARSA PAY / PAYDA	: 5/1000
BLOK / KAT / B.B. NO	: - /ZEMİN/ 5
MALİK - HİSSE	: Not 1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kat Mülkiyeti Tesisi – 23.03.2017 - 2766

İL – İLÇE	: İSTANBUL - BEYOĞLU
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KEMANKEŞ MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 18/1716
ADA - PARSEL	: 77/64
YÜZÖLÇÜM	: 3.074,58 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 9 KATLI OTEL VE İŞYERİ
TAŞINMAZ ID	: 95626413
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: DEPOLU DÜKKAN
ARSA PAY / PAYDA	: 8/1000
BLOK / KAT / B.B. NO	: - /ZEMİN/ 6
MALİK - HİSSE	: Not 1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kat Mülkiyeti Tesisi – 23.03.2017 - 2766

NOT 1: Taşınmazlar çok maliklik olup maliklerin tamamı vakıf niteliğindedir. Vakıf hisselerinin tamamı üzerinde Akfen GYO A.Ş.'nin %19,90 hissenin bulunduğu Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. lehine 01.09.2009 – 01.09.2058 tarihleri arasında geçerli olan “İnşaat Yapım Şartlı Kiralama” hakkı bulunmaktadır.

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

Mimarî Proje: 12.01.2016 tarih onaylı

Yeni Yapı Ruhsatı: 17.08.2012 tarih ve 03-45 numara ile 20.926,10 m2 inşaat alanı için verilmiştir.

Tadilat Ruhsatı: 18.01.2016 tarih ve 2016/01-11 numara ile 20.926,10 m2 inşaat alanı için verilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 12.02.2016 tarih ve 2016/14-1587 numara ile 20.926,10 m2 inşaat alanı için verilmiştir.

Yapı Kayıt Belgesi: 20.12.2018 tarih HNTF4AC sayılı 1232,03 m2 için verilmiş yapı kayıt belgesi

Turizm İşletme Belgesi: 18.05.2015 – 16082 (177 oda(2y)+ 354 yatak + 21 suit (2Y), 42 Yatak + 1 suit (4Y)- 4 Yatak + 2 bedensel engelli odası(2Y) + 4 yatak Toplam: 200 oda + 400 yatak + 200 kişilik 2. Sınıf alakart lokanta, 160 kişilik 2. Sınıf alakart lokanta, 160 kişilik kahvaltı salonu, 100 kişilik çok amaçlı salon, 104 kişilik toplantı salonu, 50 kişilik toplantı salonu, 250 kişilik konferans salonu, 100 kişilik bar salonu, kapalı yüzme havuzu, sauna, aletli jimnastik salonu, masaj odası (4 adet), cilt bakım üniteleri, bay-bayan kuaför, satış ünitesi (2 adet), 130 araçlık kapalı otopark

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

Rapora konu taşınmazların yapı denetim hizmeti Pegasus Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından gerçekleştirilmiştir. Pegasus Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. adresi Güzelyalı Mahallesi 81106. Sokak No:4 Çukurova, İstanbul'dır.

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 üzerinde cins değişikliği yapılmış, otel ve işyeri olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmazlar için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkullere ait; 29.06.2015 tarihinde başlayıp 29.06.2025 tarihinde sona erecek, S342B40986249 seri numaralı, BepTr Türü, B Kategorisi Enerji Kimlik Belgesi bulunduğu tespit edilmiştir.

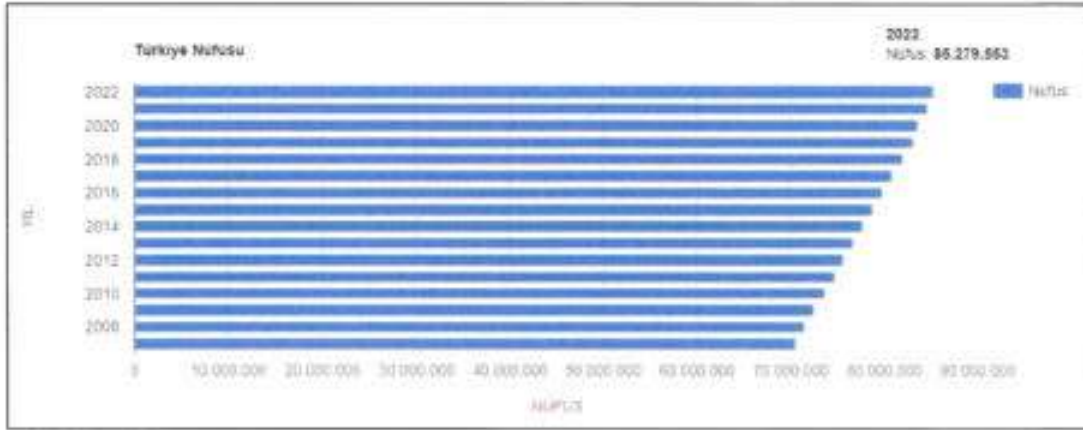
Beyoğlu İlçesi hakkında: Beyoğlu veya eskiden Pera, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Kuzeybatıda Şişli ve Kâğıthane, doğuda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyde ve batıda ise Haliç ile sınırlı ilçenin yüzölçümü 8.76 km²'dir ve 45 mahalleden oluşmaktadır. İsmi Pera da denen, Tünel-Taksim arasında uzanan İstiklal Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsayan Beyoğlu semtinden alır. Beyoğlu ilçesi, 20 Nisan 1924 tarihinde yürürlüğe giren 491 sayılı kanunla kurulmuştur. Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında Beyoğlu ilçesi; Merkez, Beşiktaş, Kemerburgaz, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana geliyordu. 1930'da Beşiktaş ilçesinin kurulmasıyla önce Beşiktaş bu ilçeden ayrıldı. 1935 sayımında Merkez bucağının 3, Kemerburgaz bucağının 10, Şişli bucağının 2 köyü ve Taksim, Beyoğlu ilçesini oluşturuyordu. Kemerburgaz bucağı 1936'da kurulan Eyüp ilçesine, Şişli bucağı da 1954 kurulan Şişli ilçesine bağlandı. 1970'ten beri Beyoğlu ilçesi, mahallelerden oluşan bir idari yapıya sahiptir. Bugün Beyoğlu ilçesi 45 mahalleden oluşmaktadır.

İSTANBUL Nüfus: 15.907.951 140,42 <i>İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 67.051 artmıştır.</i> <i>İstanbul nüfusu 2022 yılına göre 15.907.951'dir.</i> <i>Bu nüfus 7.955.820 erkek ve 7.952.131 kadından oluşmaktadır.</i> <i>Yüzde olarak ise: %50,01 erkek, %49,99 kadındır.</i>	BEYOĞLU Nüfus: 225.920 Beyoğlu nüfusu 2022 yılına göre 225.920. Bu nüfus 116.371 erkek ve 109.549 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,51 erkek, %48,49 kadındır.
--	--

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

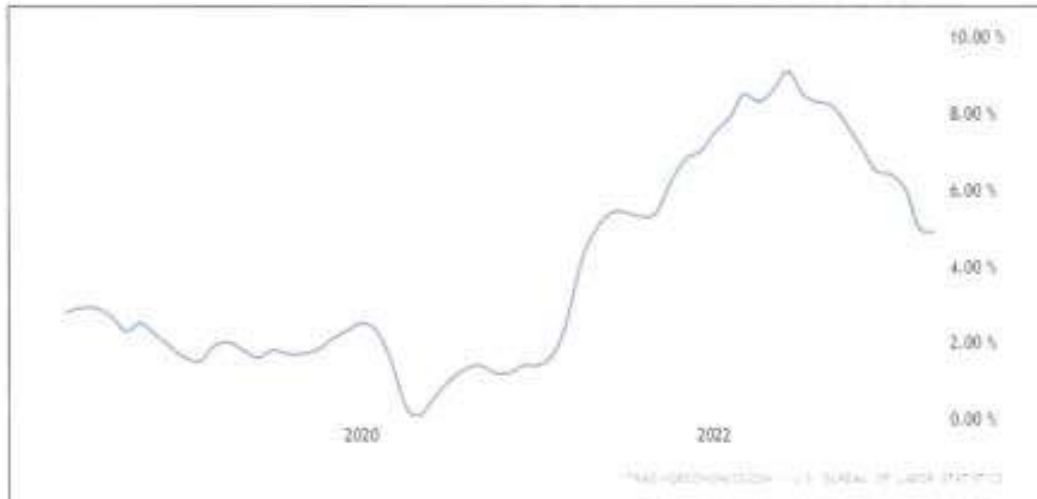
Δ Nüfus:



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

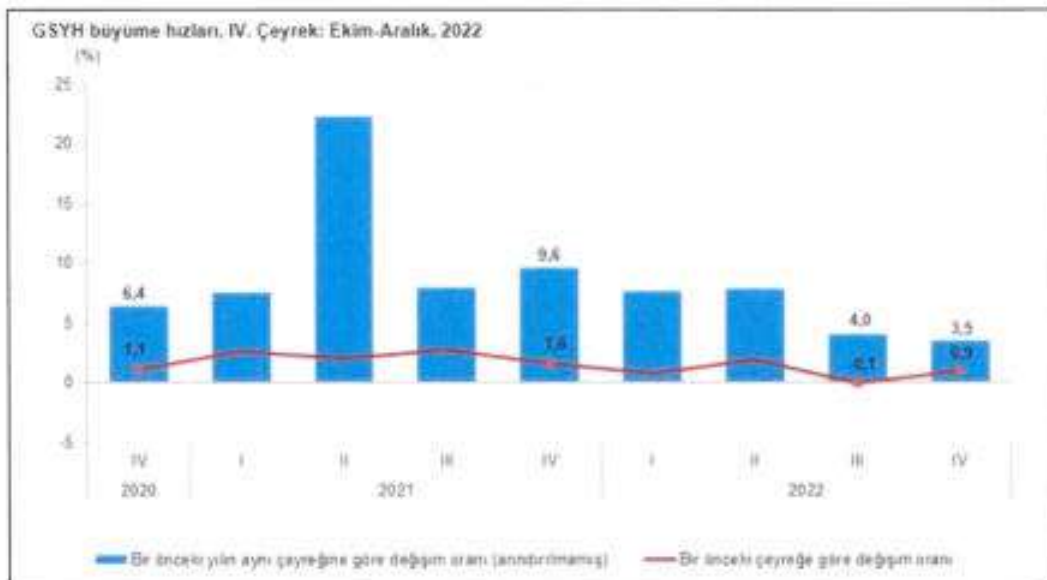
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:





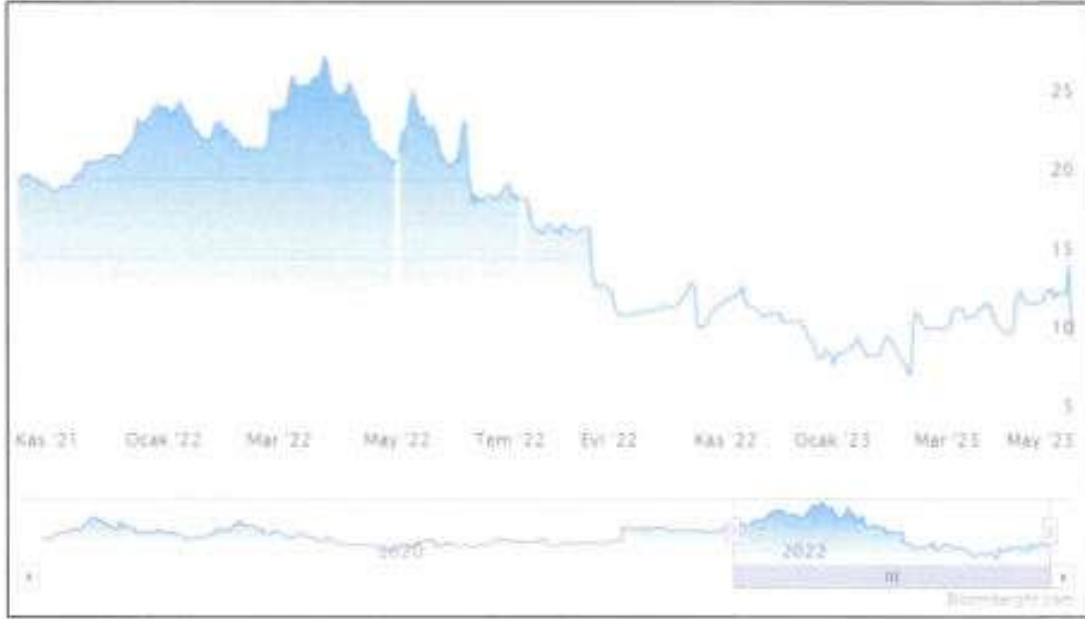
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyla enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibarı ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Nisan ayı itibarıyla %5 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

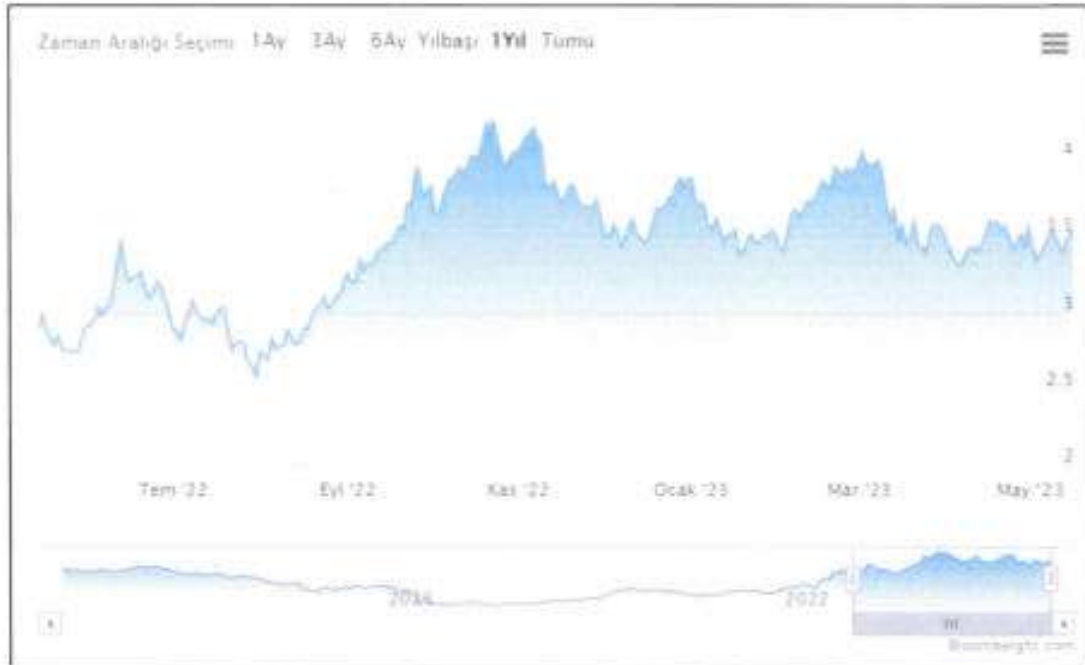


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

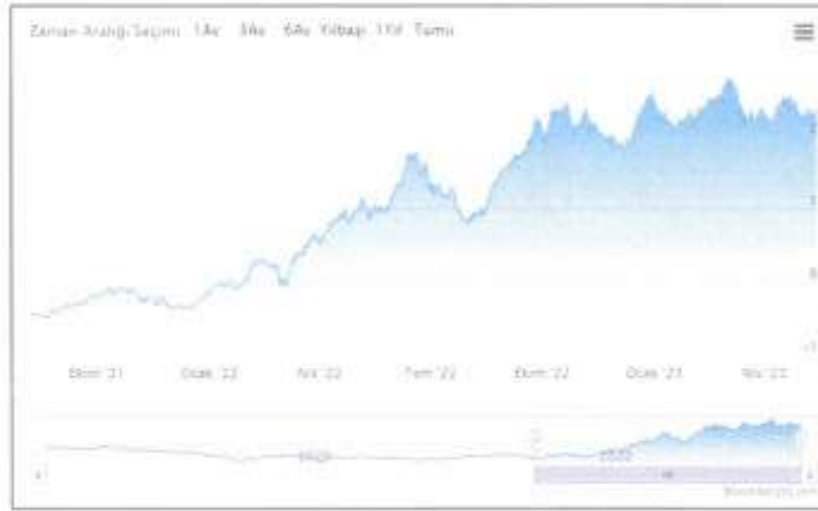
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %10 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 Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi:

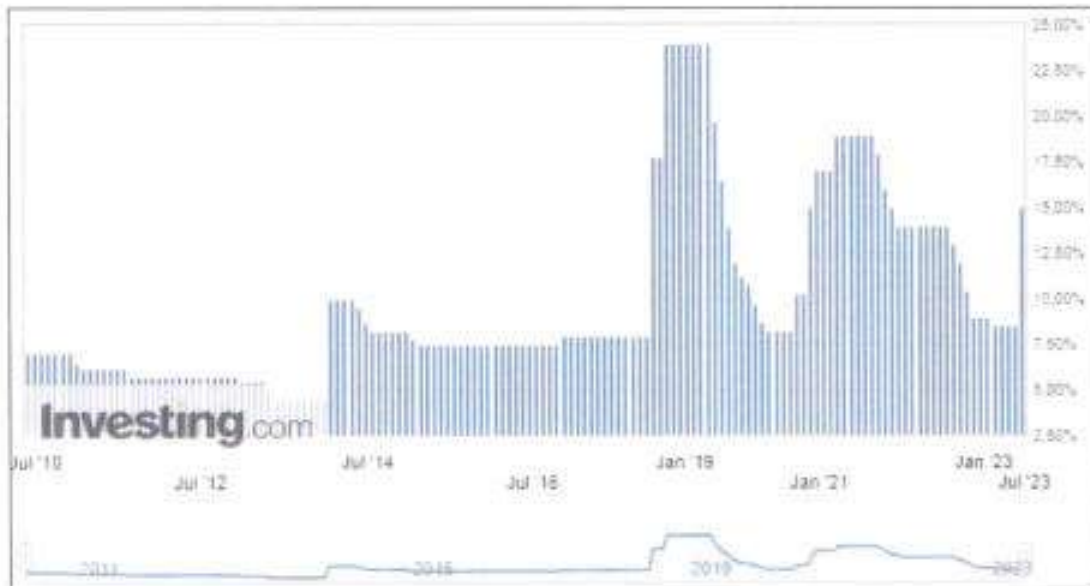


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.

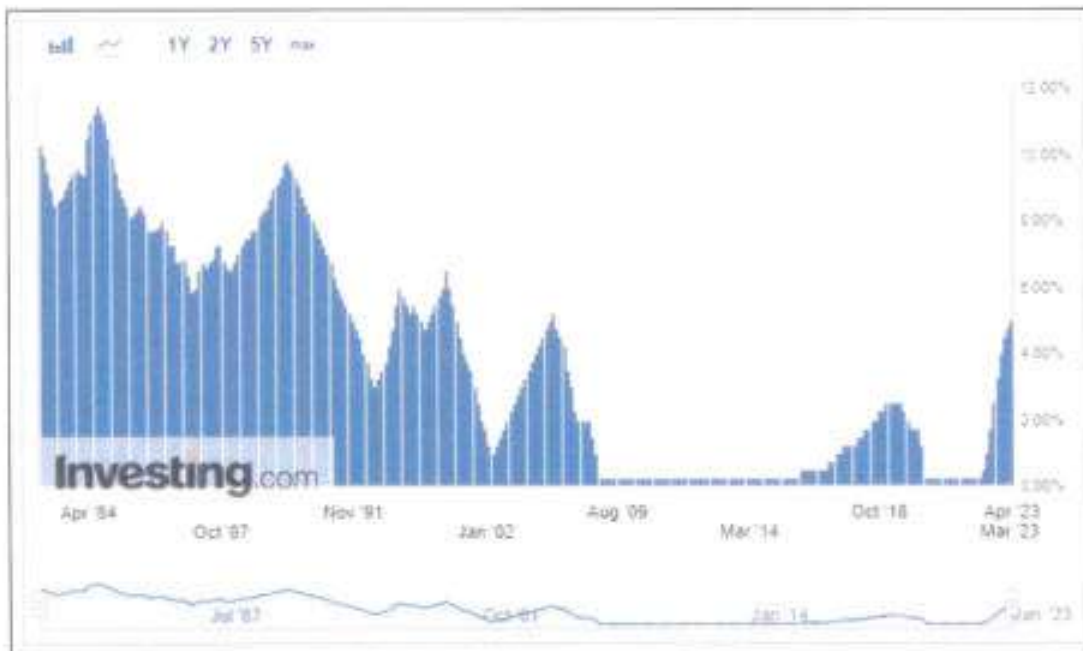


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibarı ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



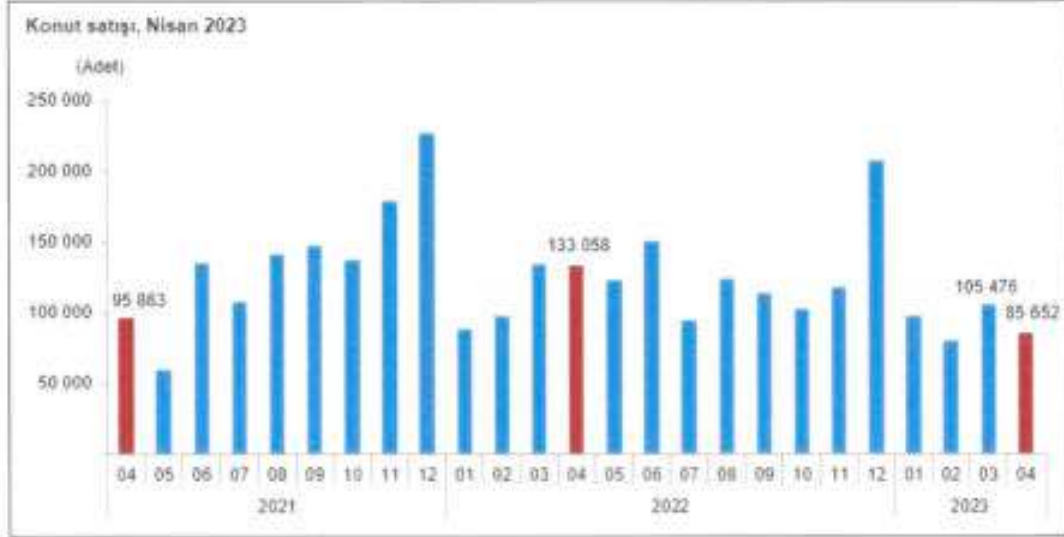
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 8,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrinde devam etmiştir. 2021 Ağustos ayı itibarı ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %15,00 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5,25% seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

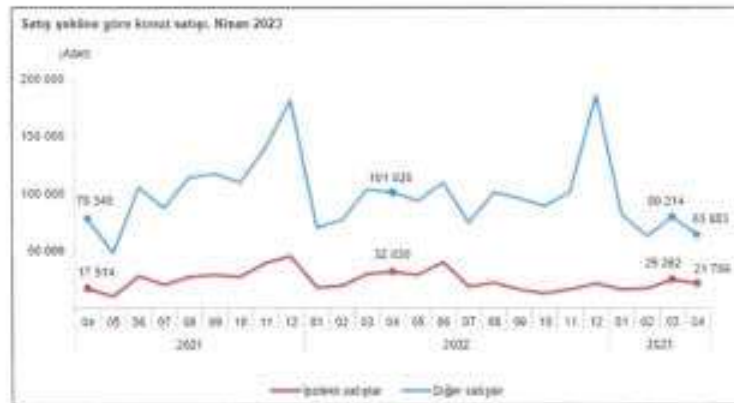
Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)



Konut satış sayısı, Nisan 2023

	Nisan			Ocak - Nisan		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	85.652	133.058	-35,6	388.887	453.121	-14,5
İkinci el satış	21.769	32.030	-32,0	90.091	100.372	-10,2
Diğer satış	63.883	101.028	-36,7	298.796	352.749	-15,6
Satış durumuna göre toplam satış	85.652	133.058	-35,6	388.887	453.121	-14,5
İlk el satış	29.982	38.421	-22,0	119.058	130.858	-9,0
İkinci el satış	55.670	94.637	-40,3	269.829	322.263	-16,6

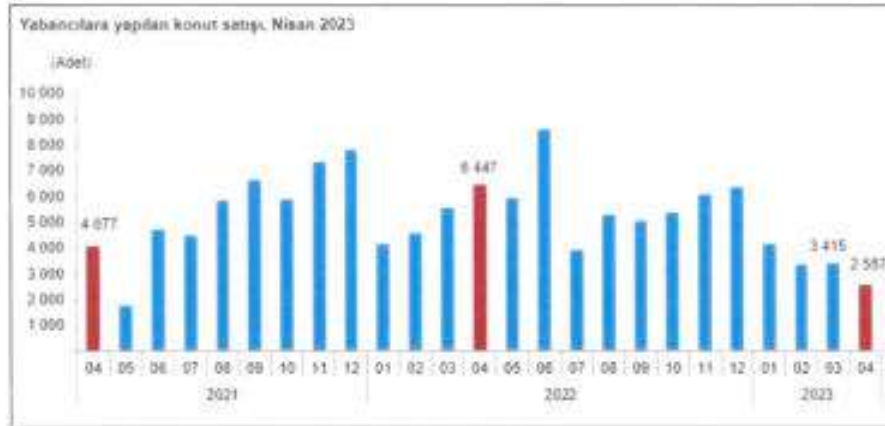
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388’i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552’si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TUIK)



Yabancılar yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 24 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TUIK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUIK)

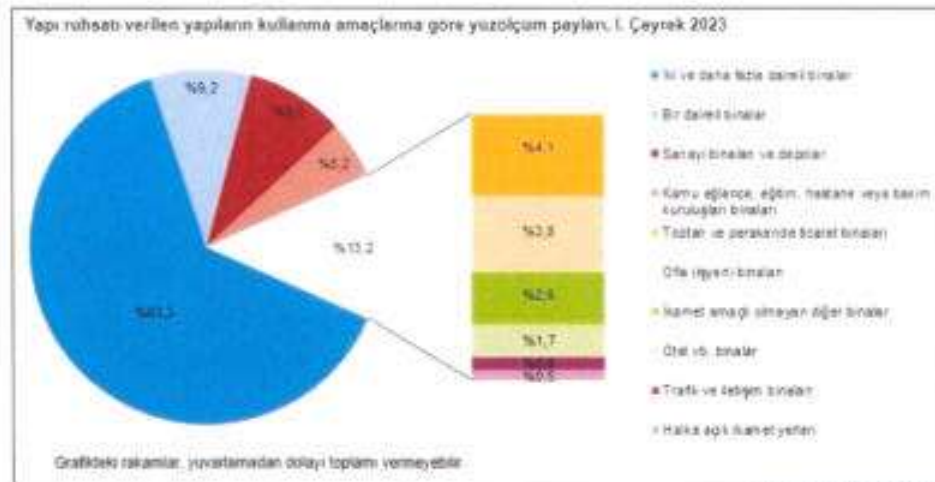


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı %0,7 artarken, bina sayısı %9,2 ve yüzölçümü %2,1 azaldı. (TÜİK)



Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 558	44,1	724 098	30,4	151 260 112	34,3
	I	33 597	137,2	174 701	116,9	34 386 052	95,7
	II	30 534	55,7	157 656	14,4	31 778 622	15,6
	III	30 444	20,3	149 586	6,0	33 313 173	19,5
	IV	43 983	18,6	242 153	23,7	51 802 285	30,5
2022		127 623	-7,9	693 698	-4,2	145 527 048	-3,8
	I	26 141	-22,2	129 436	-25,9	27 295 213	-20,6
	II	29 042	-4,9	143 388	-9,1	30 682 168	-3,5
	III	28 269	-7,1	145 303	-2,9	32 097 992	-3,6
	IV	44 171	0,4	275 571	13,8	55 471 675	7,1
2023	I	23 743	-9,2	130 299	0,7	26 713 372	-2,1

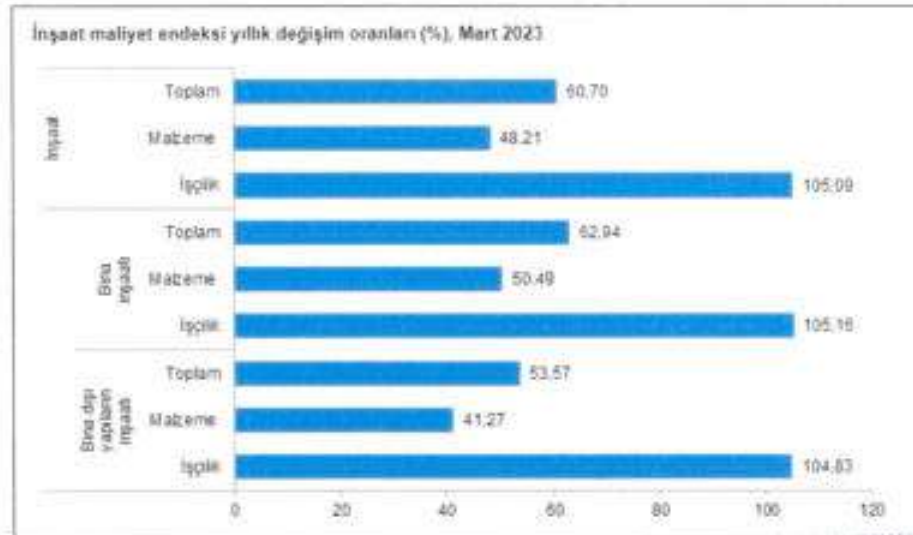
Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 16,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı. (TÜİK)



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 / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmazlar 3.074,58 m² yüzölçümüne sahip 77 ada 64 parsel üzerinde yer almakta ve 1 adet 5 yıldızlı otel ve 5 adet işyeri olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Taşınmazların yer aldığı parsel geometrik olarak yamuk formundadır. Parselin bölgenin ana arteri olan Kemankuş Caddesine yaklaşık 45 m. cephesi bulunmaktadır. Binada kapalı otopark mevcuttur.

- Ekspertize Konu 1 Bağımsız Bölüm Numaralı Otel; binanın 1., 2., 3. bodrum, zemin, zemin asma, ve 5 normal katında konumlu olup 20.462 m² alanıdır. Otel genelinde 196 adet oda projelendirilmiş olup mevcutta 200 adet oda bulunduğu öğrenilmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde 4. Normal katın tam kat haline getirilerek 225 m², 5. Normal katın ise tam kat haline getirilerek 1.007m², toplamda 1.232 m² büyüme yapıldığı mevcut brüt alanın 21.694 m² olduğu tespit edilmiştir. Otelde kapalı otopark mevcuttur. Giriş kapısı otomatik açılır cam kapıdır. Zeminler lobi, restoran ve wc gibi alanlarda seramik, oda ve kat hollerinde halı kaplamadır. Duvarlar, tüm mahallerde boyalı, wc'de mermer kaplamadır. Tavanlar, aydınlatmalı ve ısıtılmalı asma tavandır. Binada 3 adet asansör mevcuttur. Çatı katta otel kullanımından bağımsız olarak restoran işletmesi bulunmaktadır.

- Ekspertize Konu 2 Bağımsız Bölüm Numaralı Depolu Dükkan; binanın zemin katında konumlu olup 210m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mahallinde 1 bağımsız bölüm numaralı dükkan ile birlikte kullanılmaktadır.

- Ekspertize Konu 3 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan; binanın zemin katında konumlu olup 15 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz Mumhane Caddesi cepheli olup kiracılı olması sebebiyle içi görülememiş olup 4 bağımsız bölüm numaralı dükkan ile birlikte kullanılmakta ve restoran olarak işletilmektedir.

- Ekspertize Konu 4 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan; binanın zemin katında konumlu olup 160 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz Mumhane Caddesi cepheli olup kiracılı olması sebebiyle içi görülememiş olup 3 bağımsız bölüm numaralı dükkan ile birlikte kullanılmakta ve restoran olarak işletilmektedir.

- Ekspertize Konu 5 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan; binanın zemin katında konumlu olup 30 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz Mumhane Caddesi cepheli olup kiracılı olması sebebiyle içi görülememiş olup 6 bağımsız bölüm numaralı dükkan ile birlikte kullanılmakta ve restoran olarak işletilmektedir.

- Ekspertize Konu 6 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan; binanın zemin katında konumlu olup 49 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz Mumhane Caddesi cepheli olup kiracılı olması sebebiyle içi görülememiş olup 5 bağımsız bölüm numaralı dükkan ile birlikte kullanılmakta ve restoran olarak işletilmektedir.

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

Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın 4 ve 5. Normal katında yaklaşık 1.232 m² büyüme yapıldığı ve Yapı Kayıt Belgesi ile yasallığın sağlandığı tespit edilmiştir.

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 taşınmazlardan 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler otel olarak kullanılmakta olup faal durumdadır. 3, 4 numaralı dükkanlar ayrı olarak, 5, 6 numaralı dükkanlar ise ayrı olarak birlikte 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 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 kiralama sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış 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 belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu 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 görülmemiş 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 değerlendirilmeden önce gerçekleştirilmelidir,

(h) “Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, filli 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 kullanımınıdır. 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 hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaları *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*.

➤ 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*.

➤ 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 sayısallaştırdıklarına 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 Dükkan]: Konu taşınmazlara nazaran ticari hareketliliğin düşük olduğu bölgede konumlu, 100 m2 zemin kat, 80 m2 asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 19.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, ticari açıdan dezavantajlıdır. Emsalin asma katı ½ oranında zemin kata indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 140 m2). **İlgilisi : 532 212 87 90**

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazlara yakın konumlu, 40 m2 zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 6.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi : 532 100 31 96**

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazlara nazaran ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede konumlu, 110 m2 zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 22.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, ticari açıdan avantajlıdır. **İlgilisi : 534 299 59 47**

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazlara yakın konumda, eski binada konumlu, 150 m² zemin kat, 100 m² asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 27.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, yapı kalitesi açısından dezavantajlıdır. Emsalin asma katı ½ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (İndirgenmiş alan: 200 m²) **İlgilisi : 551 429 58 97**

Emsal 5 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazlara yakın konumlu, 160 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 26.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi : 532 264 78 52**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	140,00m ²		40,00m ²		110,00m ²		200,00m ²		160,00m ²	
Satış fiyatı	19.500.000 TL		6.500.000 TL		22.000.000 TL		27.000.000 TL		26.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	139.286 TL		162.500 TL		200.000 TL		135.000 TL		162.500 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	15%	+	0%	-	15%	-	0%	+	0%	+
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	20%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	153.214 TL		154.375 TL		160.000 TL		155.250 TL		154.375 TL	
Ortalama Birim fiyat	155.443TL/m ²									

Emsal 6 [Kiralık Dükkan]: Değerlemeye konu taşınmazlara nazaran ticari hareketliliğin düşük olduğu bölgede konumlu 50 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 28.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, ticari açıdan dezavantajlıdır. **İlgilisi: 551 620 11 10**

Emsal 7 [Kiralık Dükkan]: Değerlemeye konu taşınmazlara nazaran ticari hareketliliğin düşük olduğu bölgede konumlu 100 m² zemin kat, 60 m² asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 28.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, ticari açıdan dezavantajlıdır. Emsalin asma katı ½ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (İndirgenmiş alan: 130 m²). **İlgilisi: 532 479 71 34**

Emsal 8 [Kiralık Dükkan]: Değerlemeye konu taşınmazlara nazaran eski binada konumlu 140 m² zemin kat, 140 m² asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 130.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, yapı kalitesi açısından dezavantajlıdır. Emsalin asma katı ½ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (İndirgenmiş alan: 210 m²). **İlgilisi: 532 311 92 32**

Emsal 9 [Kiralık Dükkan]: Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumlu 120 m² zemin kat, 100 m² asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 117.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazlarla benzer özelliklidir. Emsalin asma katı ½ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (İndirgenmiş alan: 170 m²). **İlgilisi: 530 873 03 07**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9	
Brüt alanı (m ²)	50,00m ²		130,00m ²		210,00m ²		170,00m ²	
Satış fiyatı	28.000 TL		75.000 TL		130.000 TL		117.000 TL	
m ² birim fiyatı	560 TL		577 TL		619 TL		688 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	20%	+	20%	+	0%	+	0%	+
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	+	0%	+	15%	+	0%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	644 TL		663 TL		681 TL		654 TL	
Ortalama Birim fiyat	661TL/m ²							

Emsal 10 [Satılık Arsa]: Konu taşınmazlara yakın konumlu, 400 m² alanlı, Turizm + Ticaret imarlı, 400 m² arsa pazarlıklı olarak 71.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, ticari olarak dezavantajlı durumdadır. **İlgilisi: 538 356 41 71**

Emsal 11 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza yakın bölgede, Turizm + Ticaret imarlı olduğu beyan edilen, 280 m² yüzölçümlü arsa 53.500.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal, değerlemeye konu taşınmazla benzer şerefiyelidir. **İlgilisi: 532 611 07 01**

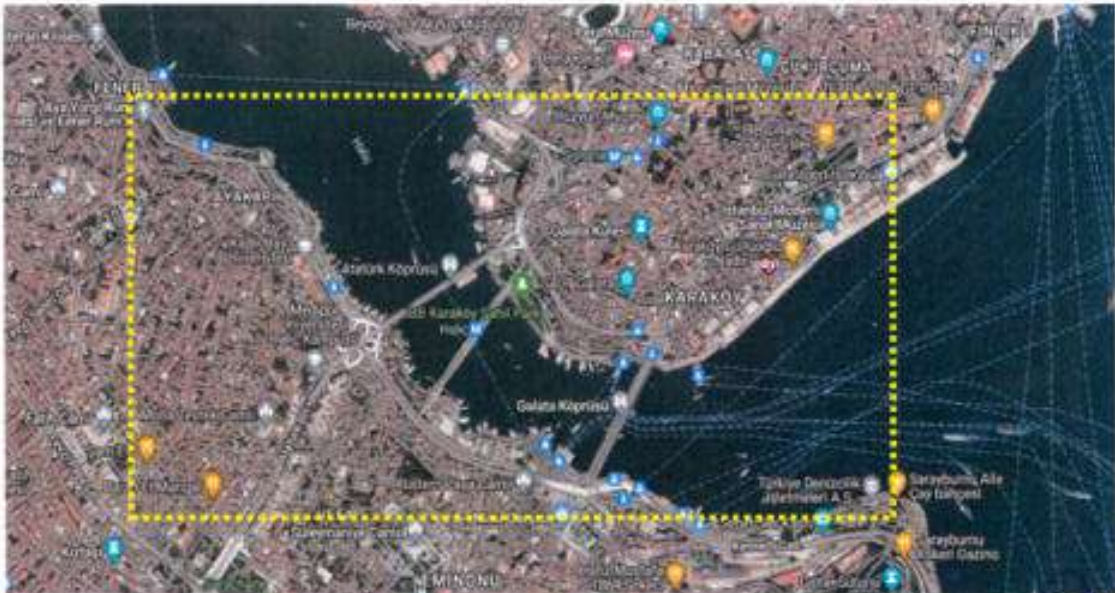
Emsal 12 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza yakın bölgede, Ticari + Konut imarlı, 530 m² yüzölçümlü arsa 120.000.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer şerefiyelidir. **İlgilisi: 532 460 92 84**

Emsal 13 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza yakın bölgede, Turizm + Ticaret imarlı, 350 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 61.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, değerlendirme konusu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 542 308 75 3**

EMSA DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13	
Brüt alanı (m ²)	400,00m ²		280,00m ²		530,00m ²		350,00m ²	
Satış fiyatı	71.000.000 TL		53.500.000 TL		120.000.000 TL		61.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	177.500 TL		191.071 TL		226.415 TL		174.286 TL	
Pazarlık	5%	-	10%	-	10%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	0%	+	15%	-	0%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	168.625 TL		171.964 TL		169.811 TL		165.571 TL	
Ortalama Birim fiyat	168.993TL/m ²							

TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER			
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 Kişi için 1 Gece Tarifesi	Değerleme Konusu Taşınmaza Olan Mesafesi
NABU HOTEL	4	3.200	0,3 km
WEINGART HOTEL	4	3.000	3 km
GALATA PALACE HOTEL	4	2.400	2 km
TRIADA HOTEL	4	2.600	3 km

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

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık dükkan emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak taşınmazların konumu, alanı ve kullanım amacı dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Bölgede satılık dükkanların ortalama 155.000 TL/m² birim değer üzerinden pazarlandığı tespit edilmiştir.

Taşınmaz kat irtifakı tesis edilmiş durumda olup bölgede Otel vasıflı satılık emsal bulunmamaktadır. Bölgede faaliyet gösteren 5 yıldızlı otellerin günlük oda fiyatlarından yola çıkılarak taşınmaza değer takdir edilmiştir. Bölgede yapılan kiralık dükkan emsalleri üzerinden de bina içerisinde yer alan kira değerlerine ulaşılmış ve gelir indirgeme analizi tablosunda gelir kalemi olarak dikkate alınmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 168.993,00-TL/ m² olarak takdir edilmiştir.

Pazar yaklaşımı yöntemine göre taşınmazların konumlu olduğu parselde takdir edilen değer detayı şu şekildedir;

Arsa Değeri (m2)		
Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER (TL)
3.047,58	~168.993,00	~515.000.000

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) 515.000.000,00- TL takdir edilmiştir.

Taşınmazların gelir getiren bir mülk olması ve tamamının rapora konu olması sebebiyle pazar yaklaşımı ile ayrı ayrı değer tespiti yapılmamıştır.

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 değerin 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin 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 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 bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmamıştır. Taşınmazın mahallinde yapılan tespitler ile güncel inşaat maliyetleri karşılaştırılmış ve taşınmazın otel ve dükkan alanları için ayrı, otopark alanı için ayrı bir birim değer belirlenmiştir. Yapının mevcut yaşı ve kullanım durumu dikkate alındığında amortisman uygulanmasının uygun olmayacağı kanaat getirilmiştir.

YAPI NO	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER (TL)
OTEL VE DÜKKAN ALANLARI	14.772,00	₺14.350,00	0	211.980.000,00 ₺
OTOPARK ALANLARI	7.386,00	₺7.750,00	0	57.250.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				1.770.000,00 ₺
TOPLAM				271.000.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ	
ARSA DEĞERİ	₺515.000.000,00
YAPI DEĞERİ	₺271.000.000,00
TOPLAM	₺786.000.000,00

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda 786.000.000,00 TL değer takdir edilmiştir.

* Taşınmazların bulunduğu parsel birden çok vakfın mülkiyetinde olup Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve Anonim Şirketi 49 yılılığına kiralanmıştır. Taşınmazın gelir getiren bir mülk olması sebebiyle maliyet analizi ile yalnızca arsa ve yapı değeri belirlenmiş olup üst hakkı değer tespiti yapılmamıştır. Maliyet analizi ile tespit edilen değer esas kabul edilmemiştir.

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

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığı türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

* Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Avro değeri olan tahvillerin Avro Bazlı; 5 yıllık değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %4-5 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %12 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle toplam risk oranı %2-3 civarında alınarak indirgeme oranı %10 olarak alınmıştır.

Δ Gelir Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu otel 200 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır. 2023 yılı için 187 gün olarak hesaplanmıştır.
- Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2023 yılı ikinci yarısı oda fiyatı ortalama 205 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2023 yılı ikinci yarısı için % 90, 2024 yılı için % 84, 2025 ve takip eden yıllar için % 86,52'lik oranın projeksiyon sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Ayrıca taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan GALATAPORT projesinin faaliyete geçmesinin ardından, bölgede yer alan otellerin doluluk oranları ve oda fiyatları giderek artmaktadır. Bu durum dikkate alınarak 2023 yılı için oda fiyatı 205 Avro olarak belirlenmiştir. 2024 yılı 200 Avro, 2025 yılı %5 lik bir oda fiyatı artışı, 2032 yılına kadar %3 lük artış baz alınarak belirlenmiştir. 2033 yılından itibaren ise oda fiyatı artış oranının %1 olacağı varsayılmıştır.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %15'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP (Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %57, 2024 yılı için %57,57, 2025 yılı için %58,15, 2026 yılı için %58,73, 2027 yılı için %59,31, 5.yılın sonunda ideal GOP oranına ulaşacağı öngörülmüş olup bu oran %59,91'dir.
- Ana taşınmaz içerisinde yer alan 4 adet dükkan vasıflı taşınmazların pazar yaklaşımı ile tespit edilen kira bedeli yıllık bazda Avro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda kira birim değerleri 500-700 TL/m² civarındadır. 464,2 m² lik ticari üniteler ve otopark alanlarının aylık kira getirisi yaklaşık 307.000 TL olarak belirlenmiştir. Bu da yıllık ~3.700.000 TL olacaktır. Bu bedel güncel kur üzerinden projeksiyona eklenmiştir.

- Otelin 5. katında bulunan bölgenin en önemli restoranlarından biri olan Mürver restoran, oldukça lüks ve getirisi yüksek bir restorandır. Restoran ve otel pandemi sürecinde uzun süre kapalı kalmıştır. Ancak pandemi etkisinin azaldığı 2021 yılı haziran ayından itibaren restoranın aktif olarak gelir getirmeye başladığı görülmüştür. Özellikle son süreçte günlük getirisi oldukça yükselen restoranın ortalama aylık 110.000-120.000 Avro geliri olacağı öngörülmüştür. Bu bedeller ile ticari bağımsız bölümlerin getirisinin Avro kurunda toplam getirisi 6 aylık 700.000 Avro olarak projeksiyona eklenmiştir. Bu gelirlerin her yıl %1 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Akfen GYO A.Ş. tarafından sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir. Parselin vakıflar mülkiyetinde olması sebebiyle emlak vergisi yoktur. 2023 yılı ikinci yarısı için belirlenen arsa kira bedeli 182.192,62 € olup bu bedel Avro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiş ve Avro kurundaki artışlardan dolayı her yıl sabit kalacağı varsayılmıştır. Diğer yıllar tam hesaplanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere gelir projeksiyonunda %12 olarak alınmıştır.

Δ Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu otel 200 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır. 2023 yılı için 187 gün olarak hesaplanmıştır.
- Akfen GYO A.Ş. Tarafından iletilen kira sözleşmesi detayları incelenmiştir. Taşınmaz Akfen GYO A.Ş. Mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor grubu tarafından ödenecek kira bedeli; toplam brüt gelirin %22'si veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmecisi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2023 yılı ikinci yarısı oda fiyatı ortalama 205 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2023 yılı ikinci yarısı için % 90, 2024 yılı için % 84, 2025 ve takip eden yıllar için % 86,52'lik oranın projeksiyon sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Ayrıca taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan GALATAPORT projesinin faaliyete geçmesinin ardından, bölgede yer alan otellerin doluluk oranları ve oda fiyatları giderek artmaktadır. Bu durum dikkate alınarak 2023 yılı ikinci yarısı için oda fiyatı 205 Avro olarak belirlenmiştir. 2024 yılı 200 Avro, 2025 yılı %5 lik bir oda fiyatı artışı, 2032 yılına kadar %3 lük artış baz alınarak belirlenmiştir. 2033 yılından itibaren ise oda fiyatı artış oranının %1 olacağı varsayılmıştır.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %15'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP (Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %57, 2024 yılı için %57,57, 2025 yılı için %58,15, 2026 yılı için %58,73, 2027 yılı için %59,31, 2028 yılı ve sonrası için ise ideal GOP oranına ulaşacağı öngörülmüştür. Bu oran %59,91'dir.
- Ana taşınmaz içerisinde yer alan 4 adet dükkan vasıflı taşınmazların pazar yaklaşımı ile tespit edilen kira bedeli yıllık bazda Avro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda kira birim değerleri 500-700 TL/m² civarındadır. 464,2 m² lik ticari üniteler ve otopark alanlarının aylık kira getirisi yaklaşık 307.000 TL olarak belirlenmiştir. Bu da yıllık ~3.700.000 TL olacaktır. Bu bedel güncel kur üzerinden projeksiyona eklenmiştir.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

[illegible]

Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1\$)	₺25,8231		
Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1€)	₺28,1540		
Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	3,50%	4,00%	4,50%
İndirgeme oranı	11,50%	12,00%	12,50%
Toplam Bugünkü Değer (€)	96.962.950,04 €	92.812.121,55 €	88.963.357,21 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	96.960.000,00 €	92.810.000,00 €	88.960.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺2.729.894.895,49	₺2.613.032.470,11	₺2.504.674.358,92
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺2.729.890.000,00	₺2.613.030.000,00	₺2.504.670.000,00

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

17.5	18.5	19.5	20.5	21.5	22.5	23.5	24.5	25.5	26.5	27.5	28.5	29.5	30.5	31.5	32.5	33.5	34.5	35.5
17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326
308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326
84,378	84,379	84,380	84,381	84,382	84,383	84,384	84,385	84,386	84,387	84,388	84,389	84,390	84,391	84,392	84,393	84,394	84,395	84,396
279,674	279,675	279,676	279,677	279,678	279,679	279,680	279,681	279,682	279,683	279,684	279,685	279,686	279,687	279,688	279,689	279,690	279,691	279,692
17,772,443.91 €	17,772,444.92 €	17,772,445.93 €	17,772,446.94 €	17,772,447.95 €	17,772,448.96 €	17,772,449.97 €	17,772,450.98 €	17,772,451.99 €	17,772,452.00 €	17,772,453.01 €	17,772,454.02 €	17,772,455.03 €	17,772,456.04 €	17,772,457.05 €	17,772,458.06 €	17,772,459.07 €	17,772,460.08 €	17,772,461.09 €
7,606,888.35 €	7,606,889.36 €	7,606,890.37 €	7,606,891.38 €	7,606,892.39 €	7,606,893.40 €	7,606,894.41 €	7,606,895.42 €	7,606,896.43 €	7,606,897.44 €	7,606,898.45 €	7,606,899.46 €	7,606,900.47 €	7,606,901.48 €	7,606,902.49 €	7,606,903.50 €	7,606,904.51 €	7,606,905.52 €	7,606,906.53 €
10,368,558.70 €	10,368,559.71 €	10,368,560.72 €	10,368,561.73 €	10,368,562.74 €	10,368,563.75 €	10,368,564.76 €	10,368,565.77 €	10,368,566.78 €	10,368,567.79 €	10,368,568.80 €	10,368,569.81 €	10,368,570.82 €	10,368,571.83 €	10,368,572.84 €	10,368,573.85 €	10,368,574.86 €	10,368,575.87 €	10,368,576.88 €
18,825	18,826	18,827	18,828	18,829	18,830	18,831	18,832	18,833	18,834	18,835	18,836	18,837	18,838	18,839	18,840	18,841	18,842	18,843
18,825	18,826	18,827	18,828	18,829	18,830	18,831	18,832	18,833	18,834	18,835	18,836	18,837	18,838	18,839	18,840	18,841	18,842	18,843
32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%

Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1\$)	₺25,8231
Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1€)	₺28,1540

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	1,50%	2,00%	2,50%
İndirgeme oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (€)	99.834.979,52 €	94.960.900,84 €	90.476.133,38 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	99.830.000,00 €	94.960.000,00 €	90.480.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	62.810.754.013,33	62.673.529.202,21	62.547.265.059,06
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	62.810.750.000,00	62.673.530.000,00	62.547.270.000,00

Kira Değer Analizi			
Projeksiyona Esas 2023 Yılı Kalan Aylar Kira Değeri			3.693.903 €
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	1,50%	2,00%	2,50%
İndirgeme oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Bugünkü Kira Değeri(€)	3.526.082,84 €	3.517.862,29 €	3.509.698,06 €
Yaklaşık Bugünkü Kira Değeri (€)	3.530.000,00 €	3.520.000,00 €	3.510.000,00 €
Bugünkü Kira Değeri (TL)	₺99.383.620,00	₺99.102.080,00	₺98.820.540,00
Yaklaşık Bugünkü Değeri (TL)	₺99.380.000,00	₺99.100.000,00	₺98.820.000,00

NİHAİ DEĞER DETAYI	
Gelir İndirgeme Analizi ile Tespit Edilen Piyasa Değeri	92.810.000,00 €
Direk Kapitalizasyon Analizi ile Tespit Edilen Piyasa Değeri	94.960.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Değeri	93.885.000,00 €
Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1€)	28,1540 ₺
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	€2.643.238.290,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	€2.643.240.000,00
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen 6 Aylık Kira Değeri (€)	3.520.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen 6 Aylık Kira Değeri (TL)	€99.102.080,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı 6 Aylık Kira Değeri	€99.100.000,00

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile de yapı değeri ayrıca tespit edilmiştir. Değer oluşumları Maliyet ve Gelir yöntemiyle beraber desteklenmiştir. Gelir yöntemi ile ilgili olarak doğrudan kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları projeksiyonları kullanılmıştır. Söz konusu varlığın Otel olması ve fiilen işletilmesi, direkt gelir getirici bir mülk sınıfında olması sebebi ile nihai değer takdiri gelir yöntemi esasına göre doğrudan kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları projeksiyonlarından elden edilen sonuçların ortalaması alınarak belirlenmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Taşınmazın Tarihi yarımada, İstiklal caddesine ve Galata Kulesine yakın konumda olması
- 4. ve 5. kattan tarihi yarımada ve boğaz manzarası bulunması
- Otopark imkânının bulunması

Δ Olumsuz Özellikler

- Alternatif konaklama işletmelerinin bulunması
- Bölgedeki sokakların dar olması

Δ Fırsatlar

- Galataport projesinin hizmete girmiş olması
- Tarihi konumlara yakın olmasından kaynaklı turistler tarafından tercih edilen konumda yer alması

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

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

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

6.4 Yasal Gereklere 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 da herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

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

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.7 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 olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.8 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 Haric Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel, çok sayıda malike alt olup kira sözleşmesi ile Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim şirketinin kullanımındadır. Değerleme konusu taşınmazların her bir hissesi üzerinden Akfen GYO AŞ.'nin hissesinin bulunduğu Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim şirketi lehine 01.09.2009 – 01.09.2058 tarihleri arasında geçerli olan "İnşaat Yapım Şartlı Kiralama" hakkı bulunmaktadır.

6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle 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) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." , (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." ve (ç) bendi (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 77 ada 64 Parselde bulunan taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Urası cinsinden 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, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya 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 bulundurularak 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.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Gelir Yöntemi'ne göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **2.643.240.000,00 TL** ve Yazıyla **İkimilyaraltıyüzkırkükümilyonikiyüzkırkbın Türk Lirası'dır.**

Taşınmazın yıllık kira bedeli: **198.200.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Nihai Değer	
Rapor Tarihi	27.06.2023
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	2.643.240.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	3.119.023.200,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	93.885.000,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	110.784.300,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	198.200.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	233.876.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	7.040.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	8.307.200,00 €

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 Döviz Alış Kuru 1\$:25,8231 TL ve 1Avro: 28,1540 TL'dir.

Burak Barış Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda 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 ilgimiz 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.

→ İşbu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgili ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

- Δ Takyidat Belgeleri,
- Δ Taşınmaz Görselleri,
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri