



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1262

Aralık, 2023



Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	Rapor Tarihi: 08.01.2024 (Değerleme Tarihi: 31.12.2023)
Rapor Numarası	Özel 2023 - 1262
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 31.12.2023 değerleme tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yetmiş Bir (71) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 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 değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	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	27

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	27
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	27
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
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.....	28
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	28
5.1	Pazar Yaklaşımı	30
5.2	Maliyet Yaklaşımı	34
5.3	Gelir Yaklaşımı	35
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	45
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	47
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	47
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi.....	47
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	47
6.4	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	48
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	48
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	48
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	48
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 Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	48
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	49
7.	SONUÇ.....	49
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	49
7.2	Nihai Değer Takdiri	50
8.	UYGUNLUK BEYANI	51
9.	RAPOR EKLERİ	51

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023 - 1262 / 08.01.2024 (Değerleme Tarihi: 31.12.2023)
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme 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 imar 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>	3.071.880.000,00 TL (Üçmilyar yetmişbirmilyonsekizyüzseksenbin Türk Lirası)
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	3.686.256.200,00 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 31.12.2023 itibarıyla değerlendirme çalışmaları ve değer takdiri tamamlanmış olup 08.01.2024 tarihinde Özel 2023 – 1262 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; 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", 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 25.01.2023 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** değer takdir edilmiştir.

*30.06.2022 tarih, Özel 2022-621 rapor numaralı **1.320.040.000 TL – 75.995.000 Avro** değer takdir edilmiştir.

*30.12.2022 tarih Özel 2022 – 1212 rapor numaralı **1.680.810.000,00 TL – 84.315.000,00 Avro** değer takdir edilmiştir.

*27.06.2023 tarih Özel 2023 – 567 rapor numaralı **2.643.240.000,00 TL – 93.885.000,00 Avro** değer takdir edilmiştir.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000, TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Büyükdere cd. No:201 C Blok Kat:8 Levent-İstanbul
Şirket Amacı : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek.
Sermaye : 3.900.000.000, TL*
Telefon : 0 212 371 87 00
E-Posta : www.akfengyo.com.tr

(*)Şirketin 6.500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakit karşılığı ve %200 oranında olmak üzere 2.600.000.000 TL artışla 3.900.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.12.2023 tarihli ve 76/1684 sayılı toplantısında onaylanmıştır. 04.01.2024 tarihi itibarıyla da nakit olarak artırılan 2.600.000.000 TL nominal değerli payların ihracı izahnamede belirtilen koşullar çerçevesinde tamamlanarak, bedelleri nakden ve tamamen ödenmiş olması sebebiyle yeni çıkarılmış sermayesi 3.900.000.000 TL'ye yükselmiştir.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine 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 gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

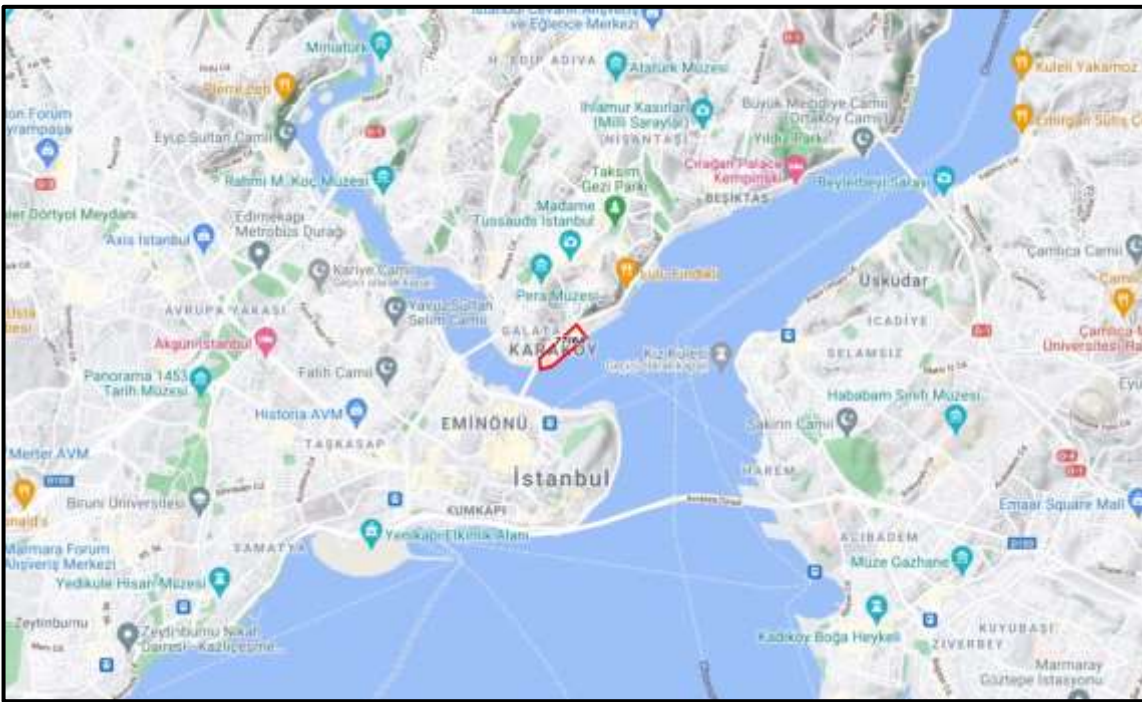
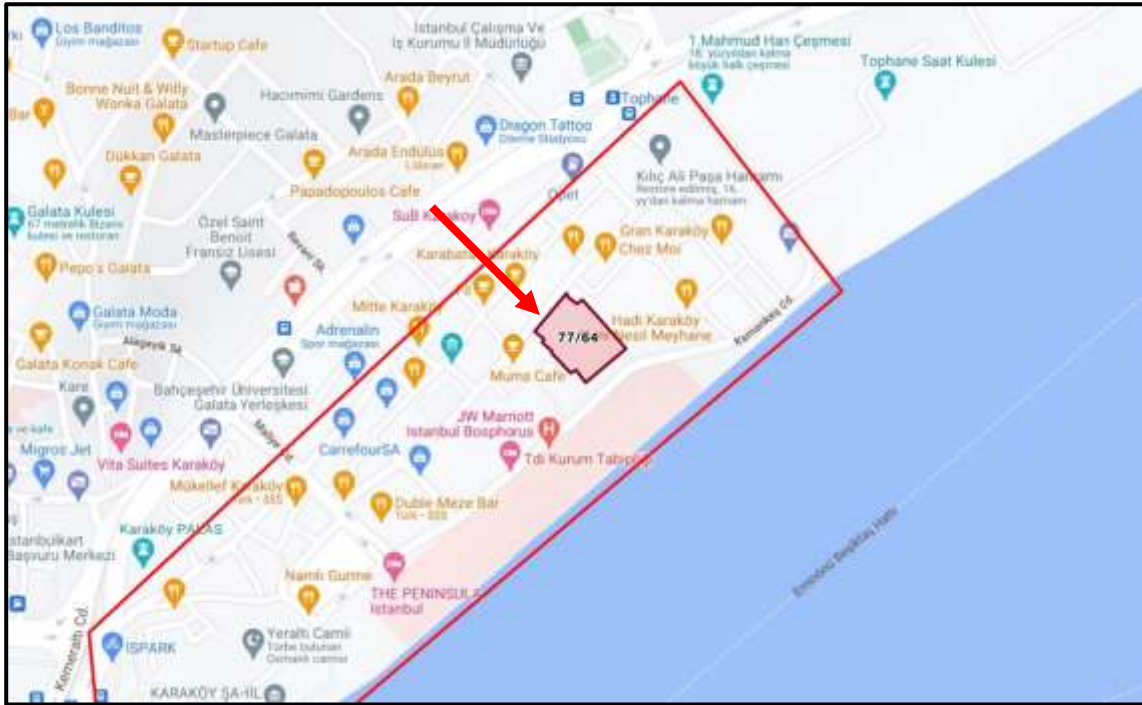
Rapora konu gayrimenkul; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesinde bulunmaktadır. Taşınmaz bölgenin ana arteri olan Kemankeş Caddesine cepheli şekilde konumludur. Taşınmaza ulaşım için Kemeraltı Caddesi üzerinde Dolmabahçe yönünde ilerlerken sağ tarafta yer alan Maliye Caddesine sapılır ve yaklaşık 200m ilerlendikten sonra sola, Kemankeş Caddesine girilir. Taşınmaz, bu cadde üzerinde yaklaşık 250m ileride solda konumludur. 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



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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-YEVİMİYE	: 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-YEVİMİYE	: 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 malikli 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.

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından gönderilen bilgi amaçlı tapu kayıt belgesine göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

* Diğer İrtifak Hakkı : Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü lehine 46,54 m2 lik trafo yeri olarak 49 yıllığına İrtifak Hakkı Lehtar: TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) (17.09.2015 tarih 9714 yevmiye ile.)

* 264.141 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. Lehtar: AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (04.12.2012 tarih 8861 yevmiye ile.)

* Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından gönderilen belgeler resmi işlemlerde kullanılamayacağı belirtildiği için, takyidat kayıtları 30.06.2022 tarihli ekspertiz raporu ile karşılaştırılmış ve herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

Konu taşınmazlar 23.03.2017 tarihi itibarı ile kat mülkiyeti sonucu edinilmiştir. Son üç yıl içerisinde alım satım konu olmamıştır. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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 imar planlarının iptal edildiği öğrenilmiştir. Parsel üzerinde yeni yapılaşma veya onarım çalışması yapılması durumunda Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.

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

Söz konusu gayrimenkuller için Beyoğlu Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemelerinde 25.12.2015 tarih 2192 sayılı Yapı Tatil Tutanağı bulunduğu tespit edilmiştir. Tutanak; Kat planlarında değişiklik yapılması, zemin kata dükkan ilave edilmesi ve çatı katında proje hıfı uygulamalar yapılması sebebiyle düzenlenmiş ve 18.01.2016 tarihinde düzenlenen Tadilat Ruhsatı ile problem ortadan kaldırılmıştır. Mahallinde yapılan incelemelerde 5. Katın tam kat haline getirildiği tespit edilmiş olup 20.12.2018 tarih HNTF4AC sayılı Yapı Kayıt Belgesi ile yasallığın sağlandığı tespit edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmazlar birden çok vakfın mülkiyetinde olup tüm maliklerin %19,90 hissinin 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.

Mimari 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'dur.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, 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

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.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul; Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz



iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.

Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır.



Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir".

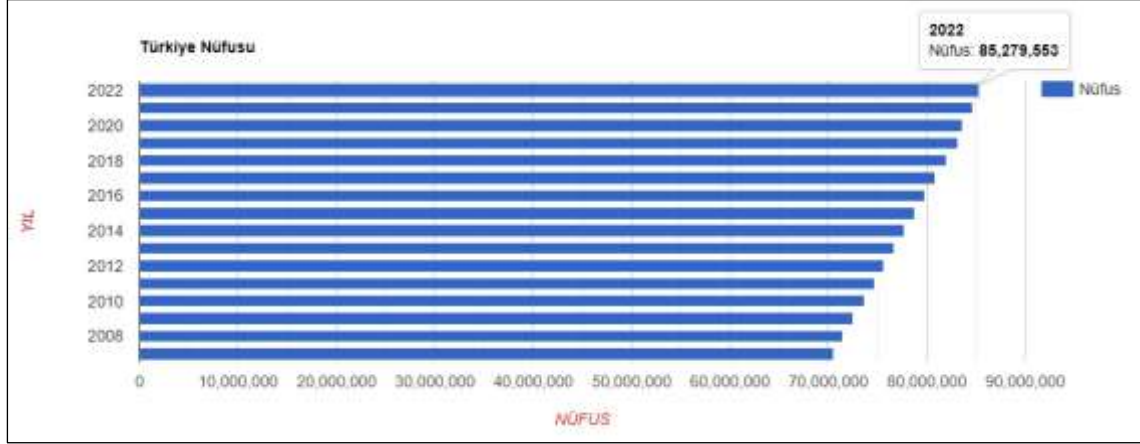
Beyoğlu İlçesi hakkında: Beyoğlu veya eskiden Pera, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Kuzeybatıda Şişli ve Kâğıthane, doğuda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyde ve batıda ise Haliç ile sınırlı ilçenin yüzölçümü 8.76 km2'dir ve 45 mahalleden oluşmaktadır. İsmi Pera da denen, 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	BEYOĞLU Nüfus: 225.920
↑ %0,42 İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 67.051 artmıştır. İstanbul nüfusu 2022 yılına göre 15.907.951'dir. Bu nüfus, 7.955.820 erkek ve 7.952.131 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,01 erkek, %49,99 kadındır.	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

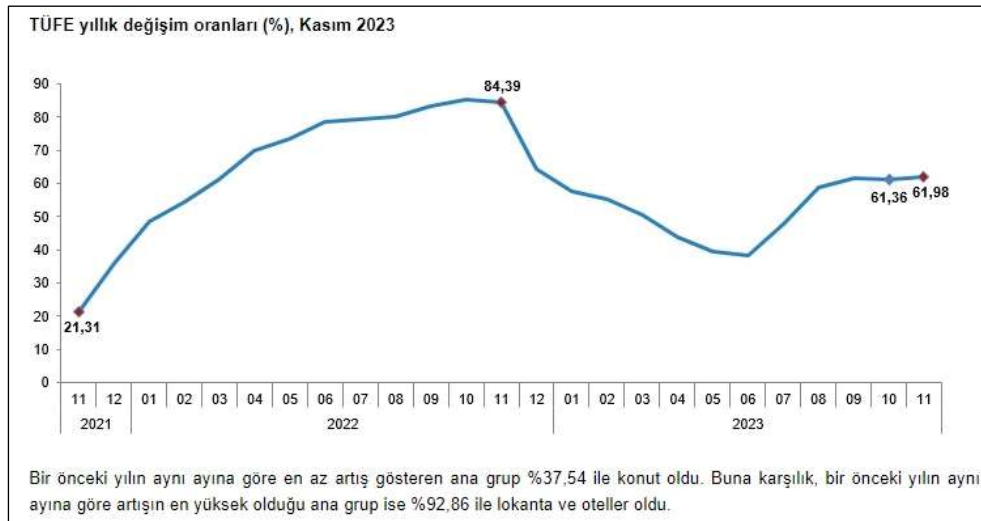
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

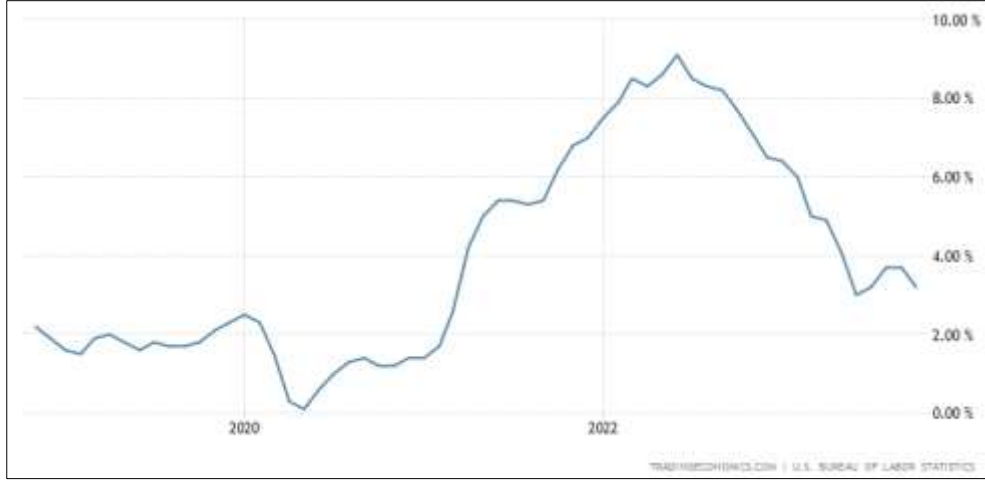


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

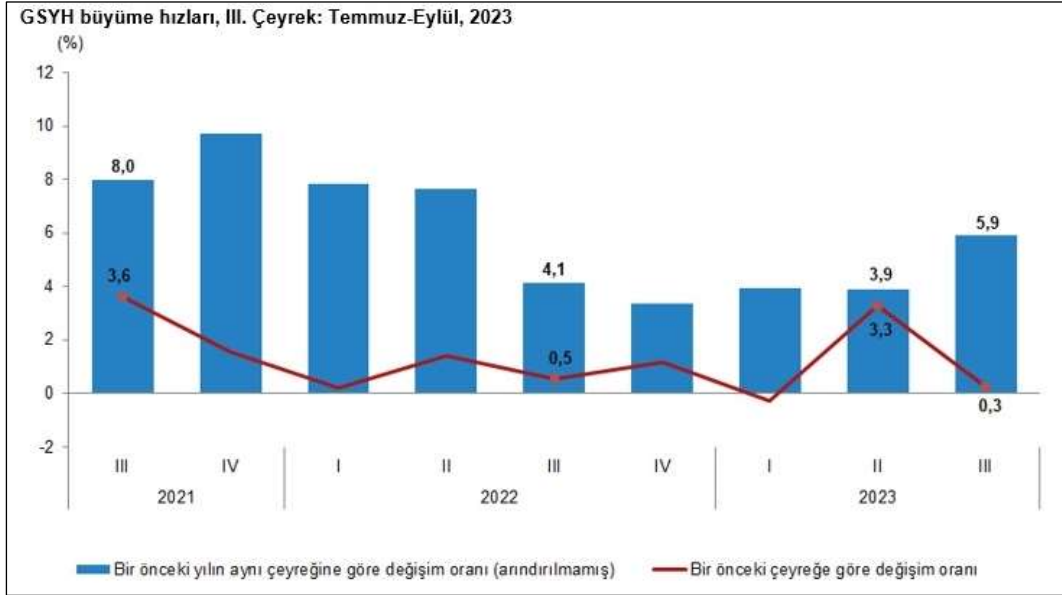


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



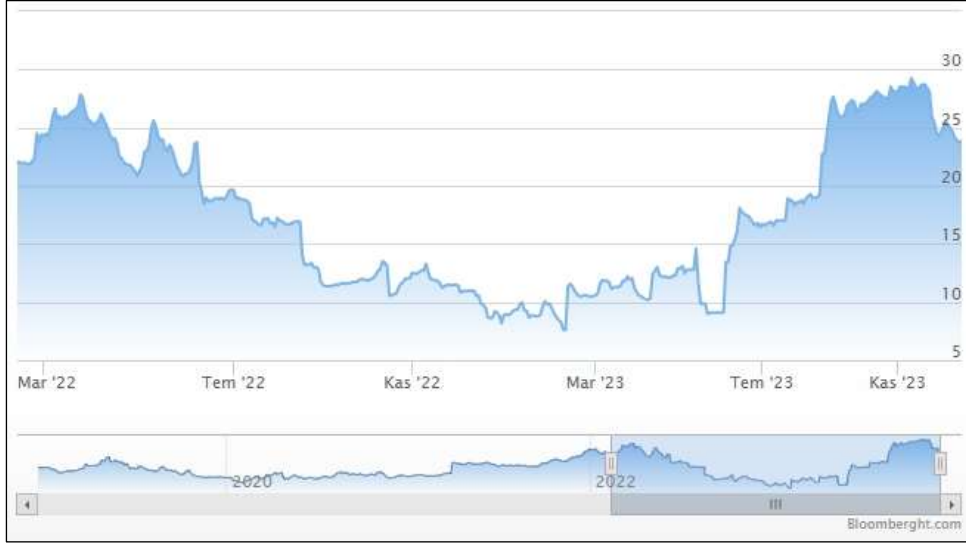
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,6 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

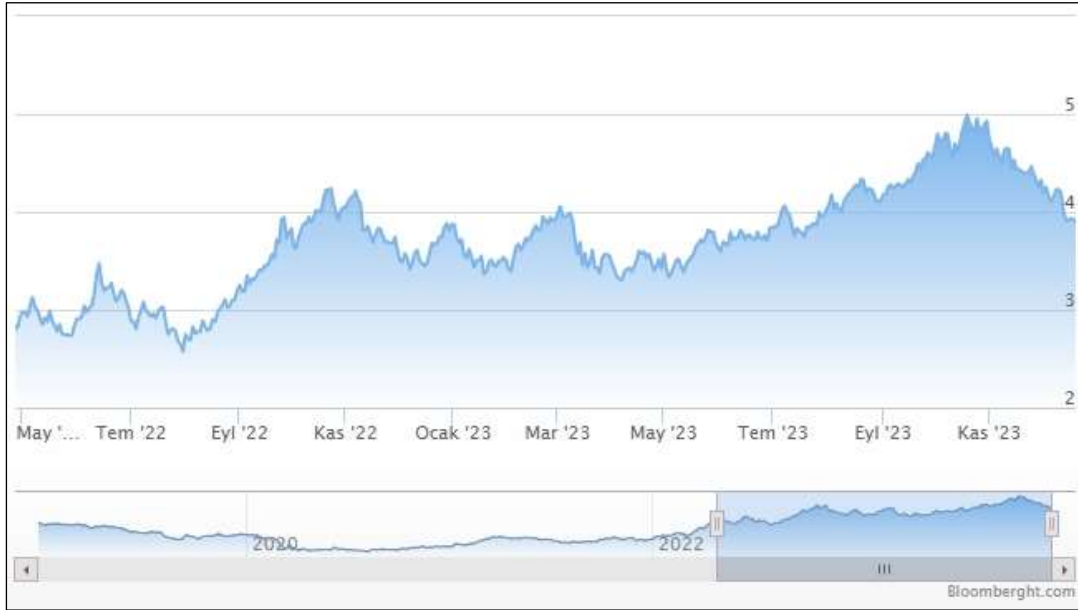


GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TÜİK)

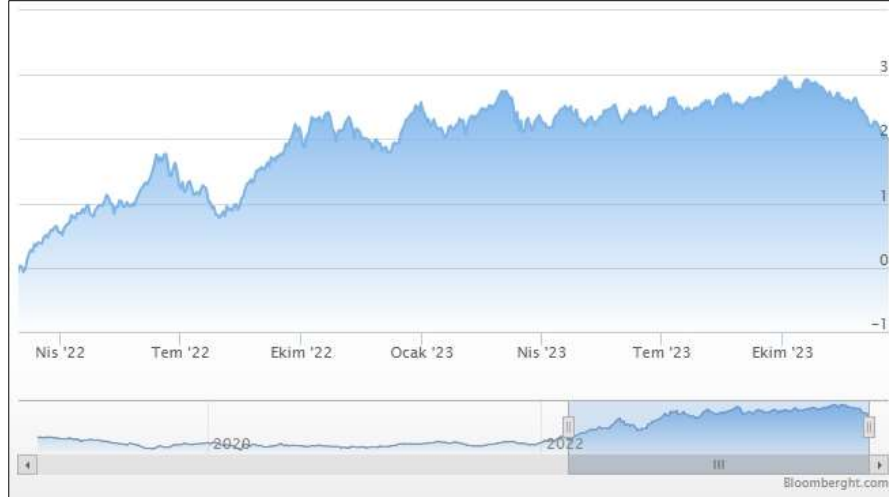
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %23,70 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

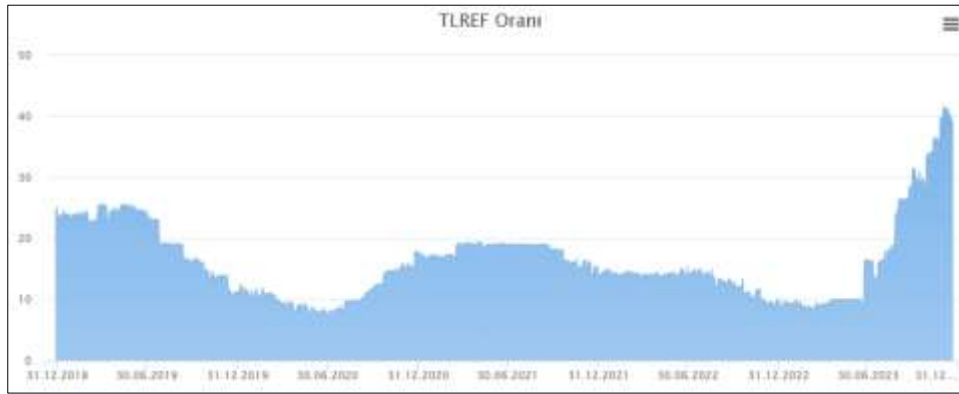


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %3,90 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 %1,98 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

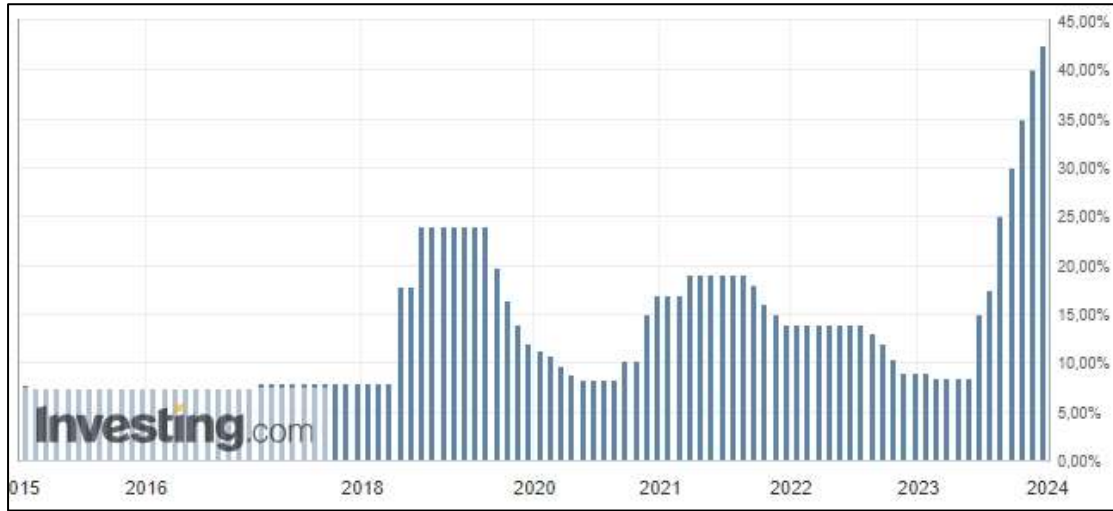


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %39 civarındadır.

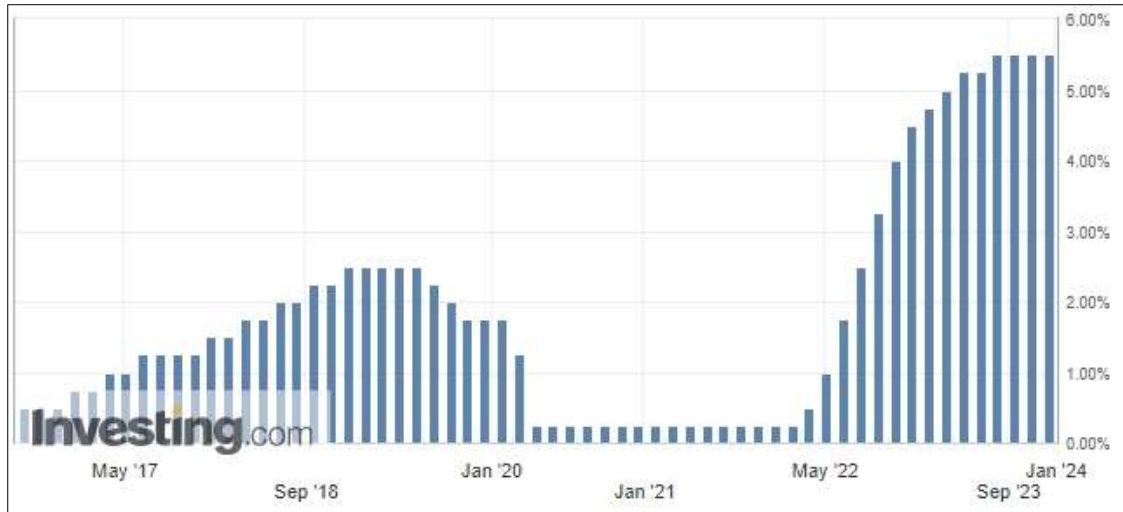


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibarı ile %5,31 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



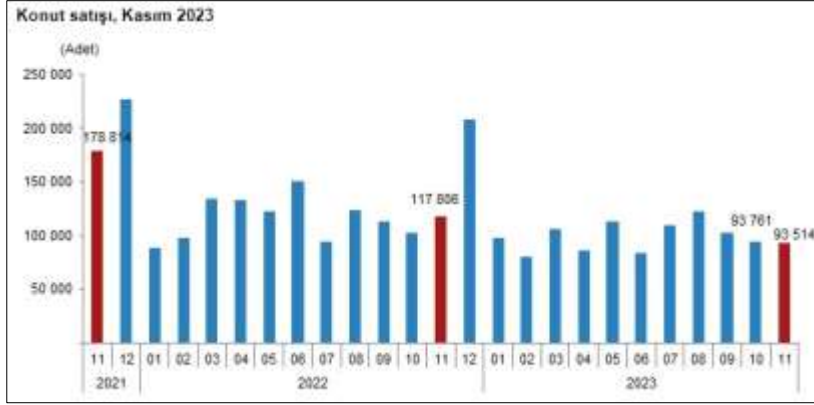
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %42,50 seviyesine gelmiştir.



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. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu. (TÜİK)

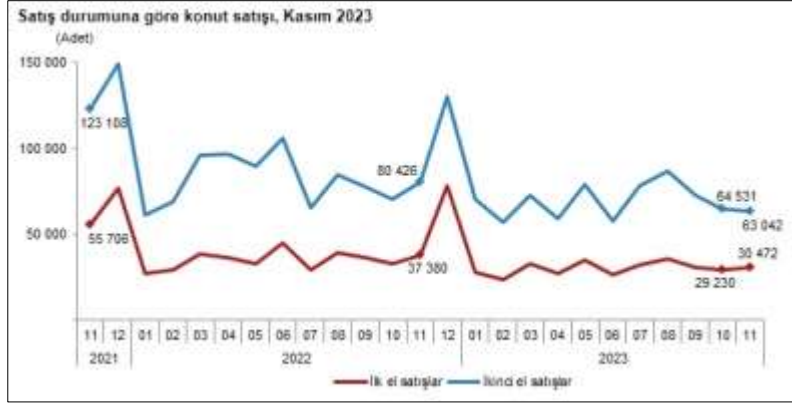


	Kasım			Ocak - Kasım		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İpotekli satış	5 245	16 655	-68,5	171 706	258 524	-33,6
Diğer satış	88 269	101 151	-12,7	915 643	1 019 135	-10,2
Satış durumuna göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İlk el satış	30 472	37 380	-18,5	328 299	382 190	-14,1
İkinci el satış	63 042	80 426	-21,6	759 050	895 469	-15,2

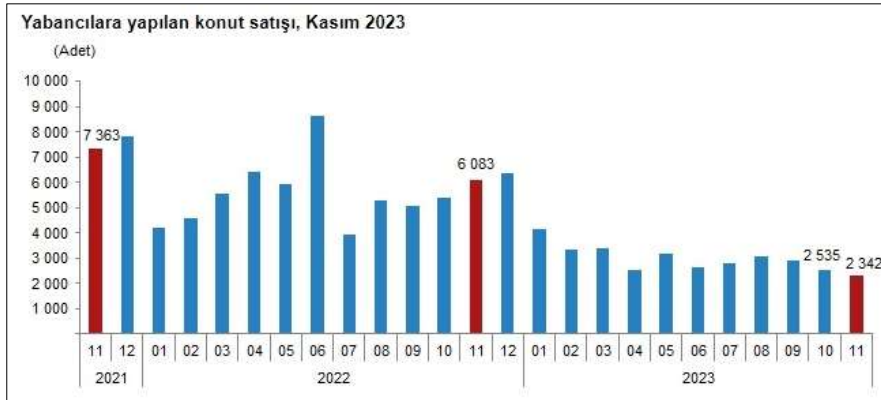
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu. Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



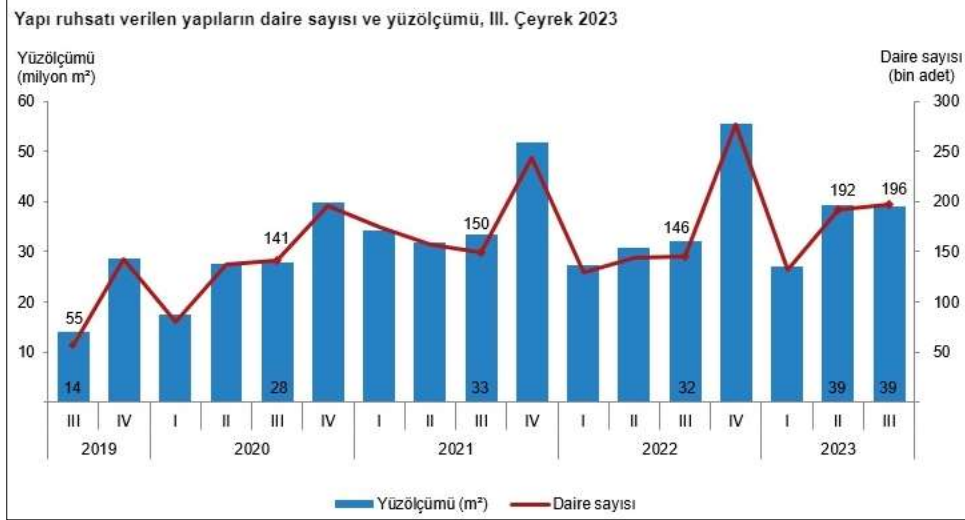
Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m² iken; bunun 21,0 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 8,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



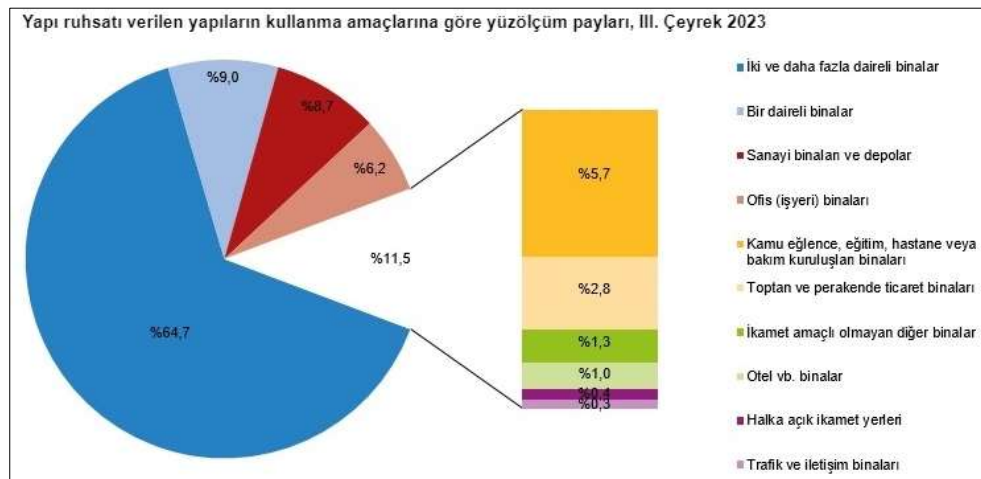
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TÜİK)



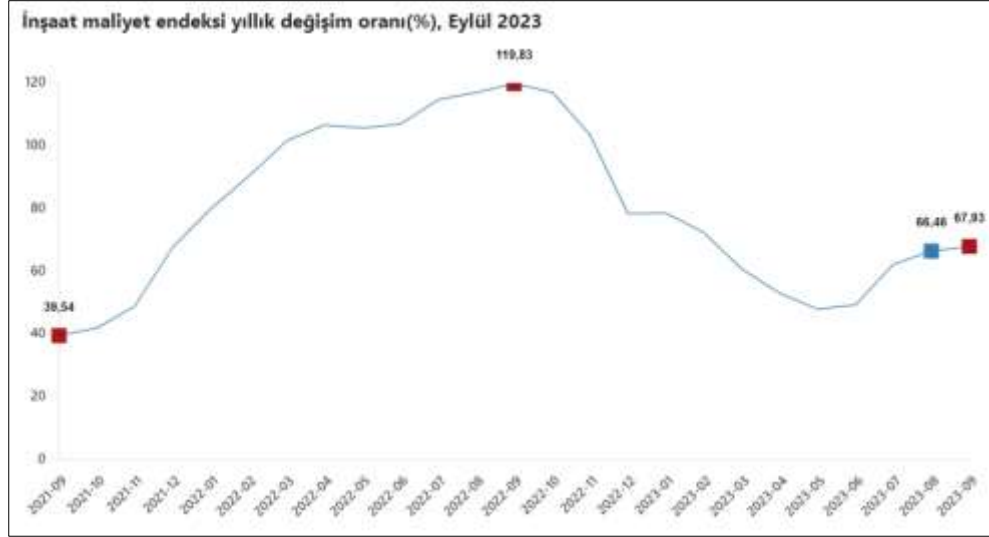
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 522	44,0	725 294	30,7	151 362 144	34,4
	I	33 571	137,0	174 664	116,9	34 357 552	95,7
	II	30 534	55,7	157 696	14,4	31 780 568	15,6
	III	30 416	20,2	149 614	6,1	33 312 277	19,5
2022	IV	44 001	18,7	243 320	24,3	51 911 747	30,8
		127 831	-7,7	695 804	-4,1	145 745 708	-3,7
	I	26 134	-22,2	129 572	-25,8	27 414 905	-20,2
	II	29 077	-4,8	144 076	-8,6	30 750 734	-3,2
2023	III	28 293	-7,0	145 507	-2,7	32 120 043	-3,6
	IV	44 327	0,7	276 649	13,7	55 460 026	6,8
	I	23 087	-8,6	131 562	1,5	26 946 184	-1,7
	II	31 047	6,8	192 158	33,4	39 188 657	27,4
	III	35 351	24,9	196 489	35,0	39 080 808	21,7

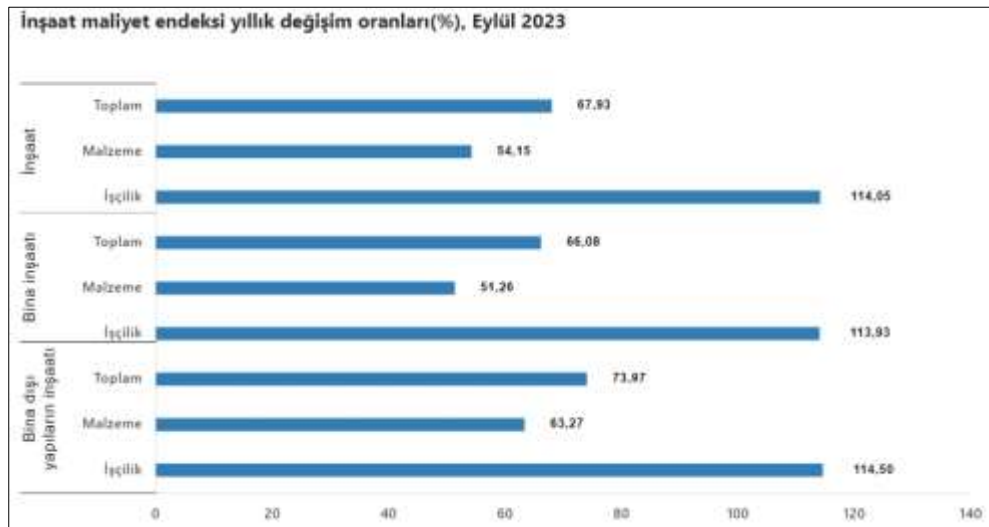
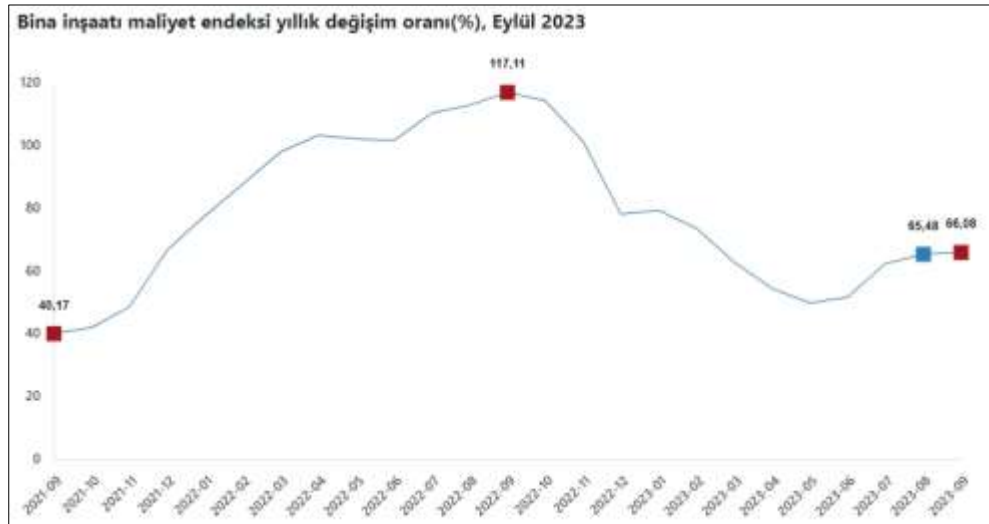
Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TÜİK)



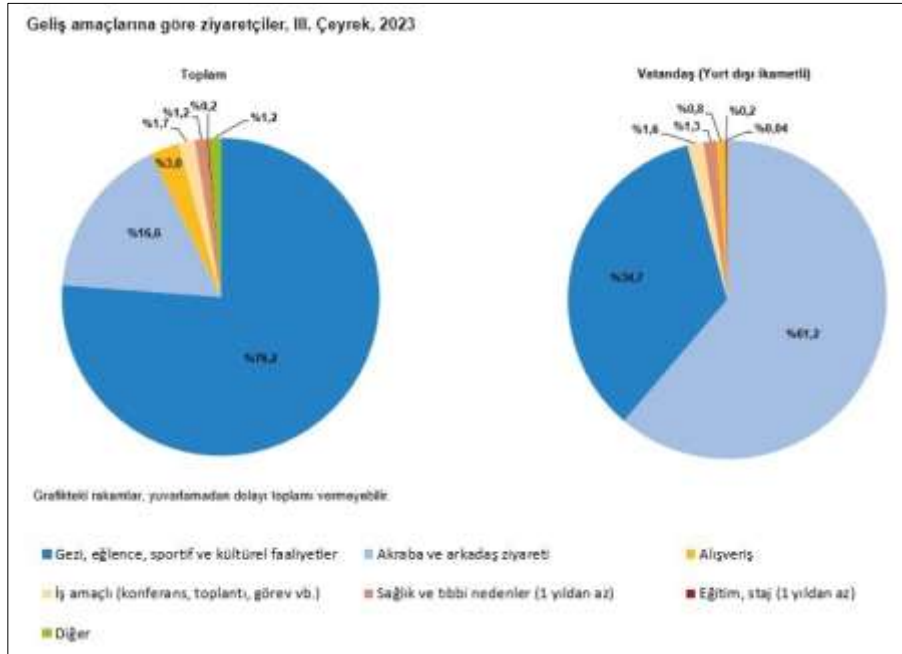
Δ Türkiye’de Turizm Sektörü:

Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,1 artarak 20 milyar 225 milyon 317 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %16,5'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 14 milyar 644 milyon 632 bin dolarını kişisel harcamalar, 5 milyar 580 milyon 686 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,1 artarak 20 milyar 225 milyon 317 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %16,5'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 14 milyar 644 milyon 632 bin dolarını kişisel harcamalar, 5 milyar 580 milyon 686 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu (TUIK)

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2023

	Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)					
	2022	2023	Değişim oranı ⁽¹⁾	2022	2023 ⁽¹⁾	Değişim oranı ⁽¹⁾
	III	III	(%)	9 Aylık	9 Aylık	(%)
Turizm geliri (Bin \$)	17 875 112	20 225 317	13,1	34 982 689	41 999 592	20,1
Kişi sayısı	21 000 128	22 428 234	6,8	39 390 915	44 605 295	13,2
Kişi başı ortalama harcama (\$)	851	902	5,9	888	942	6,0
Gecelik ortalama harcama (\$)	89	103	15,8	89	101	13,5

Bu çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre spor, eğitim, kültür harcaması %33,3, konaklama harcaması %26,1, yeme-içme harcaması %24,6 artarken tur hizmetleri harcaması %1,6 azaldı. İkinci sırada %16,6 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise ile %3 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %61,2 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi. (TUIK)



Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %74,8 artarak 1 milyar 933 milyon 781 bin dolar oldu. Bunun 1 milyar 491 milyon 933 bin dolarını kişisel, 441 milyon 848 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %43,7 artarak 2 milyon 978 bin 418 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 649 dolar olarak gerçekleşti. (TUIK)

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 Kemankeş Caddesine yaklaşık 45 m. cephesi bulunmaktadır. Binada kapalı otopark mevcuttur.

- *Eksptize Konu 1 Bağımsız Bölüm Numaralı Otel;* binanın 1., 2., 3. bodrum, zemin, zemin asma, ve 5 normal katında konumlu olup 20.462 m² alanlıdır. 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 ısıtmalı asma tavanıdır. Binada 3 adet asansör mevcuttur. Çatı katta otel kullanımından bağımsız olarak restoran işletmesi bulunmaktadır.

- *Eksptize 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.

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

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

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

- *Eksptize Konu 6 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan;* binanın zemin katında konumlu olup 49 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz Mumhane Caddesi cephele 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 Gerekli 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 kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer 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 görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

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

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde 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 hesaplamak için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

➤ 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 yüksek olduğu bölgede konumlu, 60 m² zemin kat, 60 m² asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 22.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, ticari açıdan dezavantajlıdır. Emsalin asma katı ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.(İndirgenmiş alan: 90 m²)

İlgilisi : 0532 264 45 51

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazlara nazaran ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede konumlu, 400 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 100.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi : 0539 232 32 27

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 90 m² zemin kat, 90 m² asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 18.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin asma katı ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.(İndirgenmiş alan: 135 m²) Rapora konu taşınmazlar konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 534 299 59 47

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazlara yakın konumda, 240 m² zemin kat kullanım alanına sahip dükkan pazarlıklı olarak 39.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Rapora konu taşınmazlar konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0532 321 95 50

Emsal 5 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazlara yakın konumda, 60 m² zemin kat kullanım alanına sahip dükkan pazarlıklı olarak 8.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Rapora konu taşınmazlar konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0535 417 63 34

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	90,00m ²		400,00m ²		135,00m ²		240,00m ²		60,00m ²	
Satış fiyatı	22.500.000 TL		100.000.000 TL		18.000.000 TL		39.000.000 TL		8.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	250.000 TL		250.000 TL		133.333 TL		162.500 TL		133.333 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	15%	-	15%	-	50%	+	20%	+	50%	+
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	200.000 TL		200.000 TL		193.333 TL		186.875 TL		193.333 TL	
Ortalama Birim fiyat	194.708TL/m ²									

Emsal 6 [Kiralık Dükkan]: Değerlemeye konu taşınmazlara nazaran ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede konumlu 150 m² zemin kat kullanım alanına sahip dükkan pazarlıklı olarak 200.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, ticari açıdan avantajlıdır.

İlgilisi: 0531 605 31 11

Emsal 7 [Kiralık Dükkan]: Değerlemeye konu taşınmazlara nazaran ticari hareketliliğin düşük olduğu bölgede konumlu 30 m² zemin kat kullanım alanına sahip dükkan pazarlıklı olarak 15.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, ticari açıdan avantajlıdır.

İlgilisi: 0542 139 57 05

Emsal 8 [Kiralık Dükkan]: Değerlemeye konu taşınmazlar ile ticari hareketliliğin benzer olduğu bölgede konumlu 40 m² zemin kat kullanım alanına sahip dükkan pazarlıklı olarak 35.000,00-TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 0535 417 63 34

Emsal 9 [Kiralık Dükkan]: Değerlemeye konu taşınmazlar ile ticari hareketliliğin düşük olduğu bölgede konumlu 75 m² zemin kat kullanım alanına sahip dükkan pazarlıklı olarak 48.000,00-TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 0530 518 85 30

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9	
Brüt alanı (m ²)	150,00m ²		30,00m ²		40,00m ²		75,00m ²	
Satış fiyatı	200.000 TL		15.000 TL		35.000 TL		48.000 TL	
m ² birim fiyatı	1.333 TL		500 TL		875 TL		640 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	30%	-	50%	+	0%	+	50%	+
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	867 TL		725 TL		831 TL		928 TL	
Ortalama Birim fiyat	838TL/m ²							

Emsal 10 [Satılık Arsa]: Konu taşınmazlara yakın konumlu, Turizm + Ticaret imarlı, 703 m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 71.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, ticari olarak dezavantajlı konumdur.

İlgilisi: 0533 348 47 26

Emsal 11 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza yakın bölgede, Turizm + Ticaret imarlı olduğu beyan edilen, 52 m² yüzölçümlü arsa 8.500.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal, ticari olarak dezavantajlı konumdur.

İlgilisi: 0554 592 67 19

Emsal 12 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza yakın bölgede, Ticari + Konut imarlı, 110 m² yüzölçümlü arsa 9.500.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal, ticari olarak dezavantajlı konumdur.

İlgilisi: 0534 063 33 15

Emsal 13 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza yakın bölgede, Turizm + Ticaret imarlı, 1.105 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 150.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, ticari olarak dezavantajlı konumdur.

İlgilisi: 0533 413 43 36

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13	
Brüt alanı (m ²)	703,00m ²		52,00m ²		110,00m ²		1.105,00m ²	
Satış fiyatı	71.000.000 TL		8.500.000 TL		9.500.000 TL		150.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	100.996 TL		163.462 TL		86.364 TL		135.747 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	100%	+	50%	+	100%	+	50%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	196.942 TL		237.019 TL		168.409 TL		196.833 TL	
Ortalama Birim fiyat	199.801TL/m ²							

TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER			
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 KİŞİ İÇİN 1 GECE TARİFESİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA OLAN MESAFESİ
Hotel Morione	4	2.360	0,5 km
FAMA Karaköy	4	3.000	0,5 km
The Wings Hotel	4	3.800	0,5 km
GALATA'S HOTEL	4	3.000	0,5 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 195.000 TL/m² birim değer üzerinden pazarlandığı tespit edilmiştir.

Taşınmazlar kat irtifakına konu 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 taşınmazların konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında arsa birim değeri 199.174,43 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	₺199.174,43	607.000.000,00 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **607.000.000,00- 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 güncel yapı maliyetleri kullanılmıştır. 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	₺21.400,00	0	316.130.000,00 ₺
OTOPARK ALANLARI	7.386,00	₺12.500,00	0	92.330.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				2.040.000,00 ₺
TOPLAM				410.500.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ	
ARSA DEĞERİ	607.000.000,00 ₺
YAPI DEĞERİ	410.500.000,00 ₺
TOPLAM	1.017.500.000,00 ₺

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **1.017.500.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

* Taşınmazların bulunduğu parsel birden çok vakfın mülkiyetinde olup Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve Anonim Şirketi 49 yıllığına 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 Sigortaya Esas Yapı Değerleri

Sigortaya esas yapı değeri; yapı ruhsatında ve iskan belgesinde belirtilen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir. Taşınmaz iskan ve ruhsat belgesinde 5C yapı sınıfına sahiptir. Bu sebeple sigorta esas yapı değeri 5C yapı birim maliyet birim değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Kapalı Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER (TL)
22.158,00	₺18.100,00	401.059.800,00 ₺

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan

güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Aşağıda kullanılan bilgiler; İstanbul Karaköy Bosphorus Novotel’e ait son 3 yıllık veriler dikkate alınarak belirlenmiştir. Geçmiş dönemlerdeki otel doluluk ve oda fiyatlarına baktığımızda doluluk oranı 2021 yılı için %60,9, 2022 yılı için %81,8 ve 2023 yılı için %77,9 olduğu tespit edilmiştir. Oda fiyatları ise KDV Hariç 2021 yılı için 80,3 Avro, 2022 yılı için 168,9 Avro ve 2023 yılı için 188,7 Avro olduğu tespit edilmiştir. Galataport projesinin giderek cazibesinin artması göz önüne alınarak otelin oda fiyatı ortalama 200 Avro olarak alınmıştır. Gelir verileri ve kira analizi ile ilgili detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

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.
- Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2024 yılı oda fiyatı ortalama 200 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2024 yılı için % 80, sonraki 3 yıl boyunca %3 artış sağlanacağı ve 3 yıl sonunda ulaşılan %87,42'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 2024 yılı için oda fiyatı 200 Avro olarak belirlenmiştir. Sonraki 9 yıl boyunca her bir yıl %3 artış sağlanacağı, 2034 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, sonraki 5 yıl boyunca her bir yıl %1'lik bir artış öngörülmüş ve 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 750-900 TL/m² civarındadır. 464,2 m² lik ticari üniteler ve otopark alanlarının aylık kira getirisi yaklaşık 370.000 TL olarak belirlenmiştir. Bu da yıllık ~4.450.000 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 100.000-110.000 Avro geliri olacağı öngörülmüştür. Bu bedeller ile ticari bağımsız bölümlerin getirisinin Avro kurunda toplam getirisi 1.400.000 Avro olarak projeksiyona eklenmiştir. Bu gelirlerin takip eden 3 yıl boyunca her bir yıl %5 oranında artacağı, sonraki 6 yıl boyunca her bir yıl %3 oranında artacağı, devam eden dönemlerde ise %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. 2024 yılı için belirlenen arsa kira bedeli Avro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiş ve Avro kurundaki artışlardan dolayı her yıl sabit kalacağı varsayılmıştır.
- 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.
- Akfen GYO AŞ. Tarafından iletilen kira sözleşmesi detayları incelenmiştir. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. Mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor grubu tarafından ödenmesi gereken 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 işletmeci payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2024 yılı oda fiyatı ortalama 200 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2024 yılı için % 80, sonraki 3 yıl boyunca %3 artış sağlanacağı ve 3 yıl sonunda ulaşılan %87,42'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 2024 yılı için oda fiyatı 200 Avro olarak belirlenmiştir. Sonraki 9 yıl boyunca her bir yıl %3 artış sağlanacağı, 2034 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, sonraki 5 yıl boyunca her bir yıl %1'lik bir artış öngörülmüş ve 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 750-900 TL/m² civarındadır. 464,2 m² lik ticari üniteler ve otopark alanlarının aylık kira getirisi yaklaşık 370.000 TL olarak belirlenmiştir. Bu da yıllık ~4.450.000 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 100.000-110.000 Avro geliri olacağı öngörülmüştür. Bu bedeller ile ticari bağımsız bölümlerin getirisinin Avro kurunda toplam getirisi 1.400.000 Avro olarak projeksiyona eklenmiştir. Bu gelirlerin takip eden 3 yıl boyunca her bir yıl %5 oranında artacağı, sonraki 6 yıl boyunca her bir yıl %3 oranında artacağı, devam eden dönemlerde ise %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. 2024 yılı için belirlenen arsa kira bedeli Avro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiş ve Avro kurundaki artışlardan dolayı her yıl sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Kira projeksiyonunda, yapılan sözleşme gereği, %1'lik yenileme maliyetinin %5 i oranında bir maliyetin Akfen GYO AŞ.'ye yansıtılacağı kanaatiyle yapılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere kira geliri projeksiyonunda %10 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Değerleme Yılı	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Periyot Period	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Yıllar Years	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
Doluluk Oranı Occupancy Rate	80,00%	82,40%	84,87%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%
Oda Fiyatı (€) Room Price (€)	200,00 €	206,00 €	212,18 €	218,55 €	225,10 €	231,85 €	238,81 €	245,97 €	253,35 €	260,95 €	263,56 €	266,20 €	268,86 €	271,55 €	274,27 €	277,01 €
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	11.712.000,00 €	12.391.312,00 €	13.145.942,90 €	13.946.530,82 €	14.404.282,71 €	14.795.874,55 €	15.239.750,79 €	15.696.943,31 €	16.212.147,09 €	16.652.887,16 €	16.819.416,03 €	16.987.610,19 €	17.204.493,10 €	17.329.061,16 €	17.502.351,77 €	17.677.375,28 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	1.756.800,00 €	1.858.696,80 €	1.971.891,44 €	2.091.979,62 €	2.160.642,41 €	2.219.381,18 €	2.285.962,62 €	2.354.541,50 €	2.431.822,06 €	2.497.933,07 €	2.522.912,40 €	2.548.141,53 €	2.580.673,97 €	2.599.359,17 €	2.625.352,76 €	2.651.606,29 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	13.468.800,00 €	14.250.008,80 €	15.117.834,34 €	16.038.510,45 €	16.564.925,12 €	17.015.255,73 €	17.525.713,41 €	18.051.484,81 €	18.643.969,16 €	19.150.820,23 €	19.342.328,43 €	19.535.751,72 €	19.785.167,07 €	19.928.420,33 €	20.127.704,53 €	20.328.981,58 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	57,00%	57,57%	58,15%	58,73%	59,31%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%
Brüt Faaliyet Karı - GOP Gross Operating Profit	7.677.216,00 €	8.203.730,07 €	8.790.370,60 €	9.418.961,21 €	9.825.390,68 €	10.193.426,72 €	10.499.229,53 €	10.814.206,41 €	11.169.149,41 €	11.472.791,58 €	11.587.519,50 €	11.703.394,69 €	11.852.813,38 €	11.938.632,93 €	12.058.019,26 €	12.178.599,45 €
İşletme Gideri Oranı OpEx Rate	43,00%	42,43%	41,85%	41,27%	40,69%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%
İşletme Gider Toplamı Total Operating Expense	5.791.584,00 €	6.046.278,73 €	6.327.463,74 €	6.619.549,24 €	6.739.534,44 €	6.821.829,01 €	7.026.483,88 €	7.237.278,39 €	7.474.819,75 €	7.678.028,65 €	7.754.808,94 €	7.832.357,02 €	7.932.353,69 €	7.989.787,40 €	8.069.685,28 €	8.150.382,13 €
Yenileme Maliyeti (%) Renovation Cost	134.688,00 €	142.500,09 €	151.178,34 €	160.385,10 €	165.649,25 €	170.152,56 €	175.257,13 €	180.514,85 €	186.439,69 €	191.508,20 €	193.423,28 €	195.357,52 €	197.851,67 €	199.284,20 €	201.277,05 €	203.289,82 €
Emlak Vergisi Bedeli Property Tax Fee	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bina Sigorta Bedeli Buildbg Insurance Cost	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €
Arsa Kira Bedeli (€) Land Rental Cost	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €
Net Gelir Toplamı Total Net Income	6.968.911,00 €	7.487.612,98 €	8.065.575,26 €	8.684.959,11 €	9.086.124,43 €	9.449.657,17 €	9.750.355,39 €	10.060.074,56 €	10.409.092,71 €	10.707.666,38 €	10.820.479,21 €	10.934.420,18 €	11.081.344,71 €	11.165.731,72 €	11.283.125,21 €	11.401.692,63 €
Ticari Ünite Kira Geliri Shop Rental Income	1.400.000,00 €	1.470.000,00 €	1.543.500,00 €	1.620.675,00 €	1.669.295,25 €	1.719.374,11 €	1.770.955,33 €	1.824.083,99 €	1.878.806,51 €	1.935.170,71 €	1.954.522,41 €	1.974.067,64 €	1.993.808,31 €	2.013.746,40 €	2.033.883,86 €	2.054.222,70 €
Nakit Akışı Cash Flow	8.368.911,00 €	8.957.612,98 €	9.609.075,26 €	10.305.634,11 €	10.755.419,68 €	11.169.031,28 €	11.521.310,72 €	11.884.158,56 €	12.287.899,23 €	12.642.837,09 €	12.775.001,63 €	12.908.487,81 €	13.075.153,02 €	13.179.478,12 €	13.317.009,07 €	13.455.915,33 €
İndirgeme Oranı Discount Rate	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	7.472.241,96 €	7.140.954,22 €	6.839.549,97 €	6.549.416,78 €	6.102.913,97 €	5.658.578,84 €	5.211.655,87 €	4.799.812,32 €	4.431.139,65 €	4.070.655,18 €	3.672.507,70 €	3.313.287,31 €	2.996.487,60 €	2.696.782,34 €	2.432.967,77 €	2.194.951,27 €

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
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
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	244
87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%
279,78 €	282,58 €	285,40 €	288,26 €	291,14 €	294,05 €	296,99 €	299,96 €	302,96 €	305,99 €	309,05 €	312,14 €	315,26 €	318,41 €	321,60 €	324,81 €	328,06 €	331,34 €	334,66 €
17.903.064,51 €	18.032.690,53 €	18.213.017,43 €	18.395.147,61 €	18.630.000,72 €	18.764.890,07 €	18.952.538,97 €	19.142.064,36 €	19.386.453,46 €	19.526.819,86 €	19.722.088,06 €	19.919.308,94 €	20.173.621,21 €	20.319.687,05 €	20.522.883,92 €	20.728.112,76 €	20.992.751,13 €	21.144.747,82 €	14.276.470,28 €
2.685.459,68 €	2.704.903,58 €	2.731.952,61 €	2.759.272,14 €	2.794.500,11 €	2.814.733,51 €	2.842.880,85 €	2.871.309,65 €	2.907.968,02 €	2.929.022,98 €	2.958.313,21 €	2.987.896,34 €	3.026.043,18 €	3.047.953,06 €	3.078.432,59 €	3.109.216,91 €	3.148.912,67 €	3.171.712,17 €	2.141.470,54 €
20.588.524,19 €	20.737.594,11 €	20.944.970,05 €	21.154.419,75 €	21.424.500,83 €	21.579.623,59 €	21.795.419,82 €	22.013.374,02 €	22.294.421,48 €	22.455.842,84 €	22.680.401,27 €	22.907.205,28 €	23.199.664,39 €	23.367.640,10 €	23.601.316,51 €	23.837.329,67 €	24.141.663,80 €	24.316.460,00 €	16.417.940,83 €
59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%
12.334.085,13 €	12.423.389,30 €	12.547.623,19 €	12.673.099,42 €	12.834.898,45 €	12.927.828,72 €	13.057.107,01 €	13.187.678,08 €	13.356.046,79 €	13.452.750,41 €	13.587.277,91 €	13.723.150,69 €	13.898.355,85 €	13.998.986,02 €	14.138.975,88 €	14.280.365,64 €	14.462.684,83 €	14.567.400,99 €	9.835.589,86 €
40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%
8.254.439,06 €	8.314.204,81 €	8.397.346,86 €	8.481.320,33 €	8.589.602,39 €	8.651.794,86 €	8.738.312,81 €	8.825.695,94 €	8.938.374,69 €	9.003.092,43 €	9.093.123,35 €	9.184.054,59 €	9.301.308,54 €	9.368.654,08 €	9.462.340,62 €	9.556.964,03 €	9.678.978,97 €	9.749.059,01 €	6.582.350,96 €
205.885,24 €	207.375,94 €	209.449,70 €	211.544,20 €	214.245,01 €	215.796,24 €	217.954,20 €	220.133,74 €	222.944,21 €	224.558,43 €	226.804,01 €	229.072,05 €	231.996,64 €	233.676,40 €	236.013,17 €	238.373,30 €	241.416,64 €	243.164,60 €	164.179,41 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	38.767,25 €
515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	344.691,78 €
11.554.582,89 €	11.642.396,36 €	11.764.556,49 €	11.887.938,23 €	12.047.036,44 €	12.138.415,49 €	12.265.535,81 €	12.393.927,34 €	12.559.485,58 €	12.654.574,98 €	12.786.856,90 €	12.920.461,64 €	13.092.742,20 €	13.191.692,62 €	13.329.345,72 €	13.468.375,34 €	13.647.651,19 €	13.750.619,39 €	9.287.951,42 €
2.074.764,93 €	2.095.512,58 €	2.116.467,70 €	2.137.632,38 €	2.159.008,70 €	2.180.598,79 €	2.202.404,78 €	2.224.428,82 €	2.246.673,11 €	2.269.139,84 €	2.291.831,24 €	2.314.749,55 €	2.337.897,05 €	2.361.276,02 €	2.384.888,78 €	2.408.737,67 €	2.432.825,05 €	2.457.153,30 €	2.481.724,83 €
13.629.347,81 €	13.737.908,93 €	13.881.024,19 €	14.025.570,60 €	14.206.045,14 €	14.319.014,27 €	14.467.940,59 €	14.618.356,16 €	14.806.158,69 €	14.923.714,82 €	15.078.688,14 €	15.235.211,19 €	15.430.639,25 €	15.552.968,64 €	15.714.234,50 €	15.877.113,01 €	16.080.476,24 €	16.207.772,68 €	11.769.676,25 €
12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
1.985.037,38 €	1.786.472,05 €	1.611.680,98 €	1.453.985,53 €	1.314.906,02 €	1.183.359,29 €	1.067.559,76 €	963.088,05 €	870.947,21 €	783.805,58 €	707.093,67 €	637.887,14 €	576.847,83 €	519.125,80 €	468.311,18 €	422.468,96 €	382.035,88 €	343.803,72 €	222.912,14 €

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Döviz Kuru 29.12.2023 TCMB (1\$)	₺29,4382
Döviz Kuru 29.12.2023 TCMB (1€)	₺32,5739

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 (€)	97.208.149,32 €	92.959.444,14 €	89.019.507,36 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	97.210.000,00 €	92.960.000,00 €	89.020.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺3.166.448.535,05	₺3.028.051.637,54	₺2.899.712.530,77
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺3.166.450.000,00	₺3.028.050.000,00	₺2.899.710.000,00

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Değerleme Yılı	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Periyot Period	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Yıllar Years	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
Doluluk Oranı Occupancy Rate	80,00%	82,40%	84,87%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%
Oda Fiyatı (€) Room Price (€)	200,00 €	206,00 €	212,18 €	218,55 €	225,10 €	231,85 €	238,81 €	245,97 €	253,35 €	260,95 €	263,56 €	266,20 €	268,86 €	271,55 €	274,27 €	277,01 €
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	11.712.000,00 €	12.391.312,00 €	13.145.942,90 €	13.946.530,82 €	14.404.282,71 €	14.795.874,55 €	15.239.750,79 €	15.696.943,31 €	16.212.147,09 €	16.652.887,16 €	16.819.416,03 €	16.987.610,19 €	17.204.493,10 €	17.329.061,16 €	17.502.351,77 €	17.677.375,28 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	1.756.800,00 €	1.858.696,80 €	1.971.891,44 €	2.091.979,62 €	2.160.642,41 €	2.219.381,18 €	2.285.962,62 €	2.354.541,50 €	2.431.822,06 €	2.497.933,07 €	2.522.912,40 €	2.548.141,53 €	2.580.673,97 €	2.599.359,17 €	2.625.352,76 €	2.651.606,29 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	13.468.800,00 €	14.250.008,80 €	15.117.834,34 €	16.038.510,45 €	16.564.925,12 €	17.015.255,73 €	17.525.713,41 €	18.051.484,81 €	18.643.969,16 €	19.150.820,23 €	19.342.328,43 €	19.535.751,72 €	19.785.167,07 €	19.928.420,33 €	20.127.704,53 €	20.328.981,58 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	57,00%	57,57%	58,15%	58,73%	59,31%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%
Otel Kira Sözleşme Oranı Hotel Lease Agreement Rate	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Sözleşme AGOP Oranı Lease Agreement Adjusted GOP Rate	8,00%															
AGOP Geliri Adjusted GOP Income	95,00%															
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on Gross Income	2.963.136,00 €	3.135.001,94 €	3.325.923,55 €	3.528.472,30 €	3.644.283,53 €	3.743.356,26 €	3.855.656,95 €	3.971.326,66 €	4.101.673,21 €	4.213.180,45 €	4.255.312,26 €	4.297.865,38 €	4.352.736,76 €	4.384.252,47 €	4.428.095,00 €	4.472.375,95 €
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on AGOP Rate	6.269.726,40 €	6.710.542,89 €	7.201.896,66 €	7.729.086,36 €	8.075.186,83 €	8.390.595,95 €	8.642.313,83 €	8.901.583,25 €	9.193.750,28 €	9.443.689,67 €	9.538.126,56 €	9.633.507,83 €	9.756.500,01 €	9.827.141,34 €	9.925.412,75 €	10.024.666,88 €
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee Based on Projection	6.269.726,40 €	6.710.542,89 €	7.201.896,66 €	7.729.086,36 €	8.075.186,83 €	8.390.595,95 €	8.642.313,83 €	8.901.583,25 €	9.193.750,28 €	9.443.689,67 €	9.538.126,56 €	9.633.507,83 €	9.756.500,01 €	9.827.141,34 €	9.925.412,75 €	10.024.666,88 €
Yenileme Maliyeti (%S Sözleşme) Renovation Cost	5.856,00 €	6.195,66 €	6.572,97 €	6.973,27 €	7.202,14 €	7.397,94 €	7.619,88 €	7.848,47 €	8.106,07 €	8.326,44 €	8.409,71 €	8.493,81 €	8.602,25 €	8.664,53 €	8.751,18 €	8.838,69 €
Emlak Vergisi Bedeli Property Tax Fee	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bina Sigorta Bedeli Building Insurance Cost	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €
Arsa Kira Bedeli (€) Land Rental Cost	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €
Net Gelir Toplamı Total Net Income	5.690.253,40 €	6.130.730,24 €	6.621.706,69 €	7.148.496,09 €	7.494.367,69 €	7.809.581,02 €	8.061.076,96 €	8.320.117,77 €	8.612.027,21 €	8.861.746,22 €	8.956.099,85 €	9.051.397,02 €	9.174.280,76 €	9.244.859,81 €	9.343.044,57 €	9.442.211,19 €
Ticari Ünite Kira Geliri Shop Rental Income	1.400.000,00 €	1.470.000,00 €	1.543.500,00 €	1.620.675,00 €	1.669.295,25 €	1.719.374,11 €	1.770.955,33 €	1.824.083,99 €	1.878.806,51 €	1.935.170,71 €	1.954.522,41 €	1.974.067,64 €	1.993.808,31 €	2.013.746,40 €	2.033.883,86 €	2.054.222,70 €
Nakit Akışı Cash Flow	7.090.253,40 €	7.600.730,24 €	8.165.206,69 €	8.769.171,09 €	9.163.662,94 €	9.528.955,12 €	9.832.032,29 €	10.144.201,77 €	10.490.833,72 €	10.796.916,93 €	10.910.622,27 €	11.025.464,66 €	11.168.089,08 €	11.258.606,20 €	11.376.928,43 €	11.496.433,89 €
İndirgeme Oranı Discount Rate	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	6.445.684,91 €	6.281.595,24 €	6.134.640,64 €	5.989.461,85 €	5.689.913,72 €	5.378.846,75 €	5.045.387,19 €	4.732.344,99 €	4.449.137,59 €	4.162.678,87 €	3.824.106,54 €	3.513.052,82 €	3.234.997,60 €	2.964.742,89 €	2.723.546,21 €	2.501.958,97 €

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
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
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	244
87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%
279,78 €	282,58 €	285,40 €	288,26 €	291,14 €	294,05 €	296,99 €	299,96 €	302,96 €	305,99 €	309,05 €	312,14 €	315,26 €	318,41 €	321,60 €	324,81 €	328,06 €	331,34 €	334,66 €
17.903.064,51 €	18.032.690,53 €	18.213.017,43 €	18.395.147,61 €	18.630.000,72 €	18.764.890,07 €	18.952.538,97 €	19.142.064,36 €	19.386.453,46 €	19.526.819,86 €	19.722.088,06 €	19.919.308,94 €	20.173.621,21 €	20.319.687,05 €	20.522.883,92 €	20.728.112,76 €	20.992.751,13 €	21.144.747,82 €	14.276.470,28 €
2.685.459,68 €	2.704.903,58 €	2.731.952,61 €	2.759.272,14 €	2.794.500,11 €	2.814.733,51 €	2.842.880,85 €	2.871.309,65 €	2.907.968,02 €	2.929.022,98 €	2.958.313,21 €	2.987.896,34 €	3.026.043,18 €	3.047.953,06 €	3.078.432,59 €	3.109.216,91 €	3.148.912,67 €	3.171.712,17 €	2.141.470,54 €
20.588.524,19 €	20.737.594,11 €	20.944.970,05 €	21.154.419,75 €	21.424.500,83 €	21.579.623,59 €	21.795.419,82 €	22.013.374,02 €	22.294.421,48 €	22.455.842,84 €	22.680.401,27 €	22.907.205,28 €	23.199.664,39 €	23.367.640,10 €	23.601.316,51 €	23.837.329,67 €	24.141.663,80 €	24.316.460,00 €	16.417.940,83 €
59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%
22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
4.529.475,32 €	4.562.270,70 €	4.607.893,41 €	4.653.972,34 €	4.713.390,18 €	4.747.517,19 €	4.794.992,36 €	4.842.942,28 €	4.904.772,73 €	4.940.285,42 €	4.989.688,28 €	5.039.585,16 €	5.103.926,17 €	5.140.880,82 €	5.192.289,63 €	5.244.212,53 €	5.311.166,04 €	5.349.621,20 €	3.611.946,98 €
10.152.653,03 €	10.226.162,68 €	10.328.424,31 €	10.431.708,55 €	10.564.891,46 €	10.641.385,89 €	10.747.799,75 €	10.855.277,75 €	10.993.868,42 €	11.073.468,83 €	11.184.203,52 €	11.296.045,56 €	11.440.263,56 €	11.523.096,07 €	11.638.327,03 €	11.754.710,30 €	11.904.784,14 €	11.990.979,98 €	8.096.046,87 €
10.152.653,03 €	10.226.162,68 €	10.328.424,31 €	10.431.708,55 €	10.564.891,46 €	10.641.385,89 €	10.747.799,75 €	10.855.277,75 €	10.993.868,42 €	11.073.468,83 €	11.184.203,52 €	11.296.045,56 €	11.440.263,56 €	11.523.096,07 €	11.638.327,03 €	11.754.710,30 €	11.904.784,14 €	11.990.979,98 €	8.096.046,87 €
8.951,53 €	9.016,35 €	9.106,51 €	9.197,57 €	9.315,00 €	9.382,45 €	9.476,27 €	9.571,03 €	9.693,23 €	9.763,41 €	9.861,04 €	9.959,65 €	10.086,81 €	10.159,84 €	10.261,44 €	10.364,06 €	10.496,38 €	10.572,37 €	7.138,24 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	57.992,00 €	38.767,25 €
515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	515.625,00 €	344.691,78 €
9.570.084,50 €	9.643.529,34 €	9.745.700,80 €	9.848.893,98 €	9.981.959,46 €	10.058.386,45 €	10.164.706,48 €	10.272.089,72 €	10.410.558,19 €	10.490.088,42 €	10.600.725,48 €	10.712.468,90 €	10.856.559,75 €	10.939.319,23 €	11.054.448,59 €	11.170.729,25 €	11.320.670,76 €	11.406.790,61 €	7.705.449,60 €
2.074.764,93 €	2.095.512,58 €	2.116.467,70 €	2.137.632,38 €	2.159.008,70 €	2.180.598,79 €	2.202.404,78 €	2.224.428,82 €	2.246.673,11 €	2.269.139,84 €	2.291.831,24 €	2.314.749,55 €	2.337.897,05 €	2.361.276,02 €	2.384.888,78 €	2.408.737,67 €	2.432.825,05 €	2.457.153,30 €	2.481.724,83 €
11.644.849,43 €	11.739.041,91 €	11.862.168,50 €	11.986.526,35 €	12.140.968,16 €	12.238.985,24 €	12.367.111,26 €	12.496.518,54 €	12.657.231,30 €	12.759.228,27 €	12.892.556,72 €	13.027.218,46 €	13.194.456,80 €	13.300.595,25 €	13.439.337,37 €	13.579.466,91 €	13.753.495,81 €	13.863.943,90 €	10.187.174,42 €
10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
2.303.871,38 €	2.111.369,87 €	1.939.559,34 €	1.781.720,76 €	1.640.615,96 €	1.503.510,06 €	1.381.136,20 €	1.268.716,52 €	1.168.211,80 €	1.070.568,83 €	983.414,37 €	903.350,96 €	831.770,75 €	762.237,87 €	700.171,80 €	643.156,70 €	592.181,03 €	542.669,60 €	362.501,46 €

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Döviz Kuru 29.12.2023 TCMB (1\$)	₺29,4382
Döviz Kuru 29.12.2023 TCMB (1€)	₺32,5739

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 (€)	100.650.566,43 €	95.650.337,12 €	91.048.291,36 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	100.650.000,00 €	95.650.000,00 €	91.050.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺3.278.581.485,68	₺3.115.704.516,37	₺2.965.797.937,87
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺3.278.580.000,00	₺3.115.700.000,00	₺2.965.800.000,00

Kira Değer Analizi			
Projeksiyona Esas Kira Değeri			6.269.726 €
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 (€)	5.724.354,04 €	5.698.263,13 €	5.672.408,65 €
Yaklaşık Bugünkü Kira Değeri (€)	5.720.000,00 €	5.700.000,00 €	5.670.000,00 €
Bugünkü Kira Değeri (TL)	₺186.322.708,00	₺185.671.230,00	₺184.694.013,00
Yaklaşık Bugünkü Değeri (TL)	₺186.320.000,00	₺185.670.000,00	₺184.690.000,00

NİHAİ DEĞER DETAYI	
Gelir İndirgeme Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri	92.960.000,00 €
Direk Kapitalizasyon Analizi ile Tespit Edilen Piyasa Değeri	95.650.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Değeri	94.305.000,00 €
Döviz Kuru 29.12.2023 TCMB (1€)	32,5739 ₺
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺3.071.881.639,50
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺3.071.880.000,00
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Yıllık Kira Değeri (€)	5.700.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Yıllık Kira Değeri (TL)	₺185.671.230,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Yıllık Kira Değeri	₺185.670.000,00

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirici bir mülk olması sebebiyle indirgenmiş nakit akışı uygulanmış ve neticesinde bir değere ulaşılmıştır.

Söz konusu ulaşılan değer, indirgenen nakit akışlarının bugünkü değer toplamıdır.

** Tabloda kullanılan döviz kuru 29.12.2023 tarih, saat 15:30 itibariyle geçerli olan TCMB verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerinin toplamının bugüne getirilmesi sonucundan takdir edilen değeri 94.305.000 Avro, yaklaşık **3.071.880.000,00 TL**'dir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın gelir verileri dikkate alınarak Akfen GYO AŞ. ve Accor Grubu arasında yapılan sözleşmelere göre taşınmazın kira değeri tespit edilmiştir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %22'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (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 işletmeciyi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.

Kira geliri üzerinden yapılan indirgenmiş nakit akışı projeksiyonuna göre taşınmazın kira değeri tespit edilmiş ve söz konusu kira değeri %10 olarak belirlenen indirgeme oranına göre bugüne getirilerek taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira geliri 5.700.000 Avro, yaklaşık 185.670.000,00 TL olarak tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %50-%65 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %35-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz cins değişikliği yapılmış ve halihazırda otel olarak kullanılmaktadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım durumunun en etkin ve verimli durumu olduğu kanaatindeyiz.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Detaylı değerlendirme tablosu verilmiştir.

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 Aşgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

6.5 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 Hariç, 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 Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel, çok sayıda malike ait 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, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) 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 fıkarda 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 Lirası 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; **3.071.880.000,00 TL** ve Yazıyla **Üçmilyaryetmişbirmilyonsekiyüzseksenbin Türk Lirası'dır.**

Taşınmazın yıllık kira bedeli: **185.670.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	3.071.880.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	3.686.256.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	94.305.000,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	113.166.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	185.670.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	222.804.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	5.700.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	6.840.000,00 €

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€:32,5739 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. İlgilisi 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