



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1801

Aralık, 2021



Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1801
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 3, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" vasıflı taşınmazların 31.12.2021 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yetmiş üç (73) 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.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

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.....	13
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	14
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	14
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	26

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	26
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye 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 Gerekli 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.....	27
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	27
5.1	Pazar Yaklaşımı	29
5.2	Maliyet Yaklaşımı	33
5.3	Gelir Yaklaşımı	34
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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	47
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.....	47
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, 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	48
7.	SONUÇ.....	48
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	48
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	49
8.	UYGUNLUK BEYANI	50
9.	RAPOR EKLERİ	51

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1801 / 31.12.2021
<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 3, 4, 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>	Taşınmazlar tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	958.900.000,00-TL (Dokuz Yüz Elli Sekiz Milyon Dokuz Yüz Bin Türk Lirası)
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	1.131.502.000,00-TL (Bir Milyar Yüz Otuz Bir Milyon Beş Yüz İki Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Buğra Uğur YAP – SPK Lisans No: 408393 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış olup 30.12.2021 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, 31.12.2021 tarihinde Özel 2021-1801 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" ve 2 3, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" vasıflı gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla 31.12.2021 tarihli pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 29.09.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : 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 iştirak etmek.
Sermaye : 1.300.000.000,-TL
Telefon : 0 212 371 87 00
E-Posta : www.akfengyo.com.tr

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 3, 4, 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 değerlendirme 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

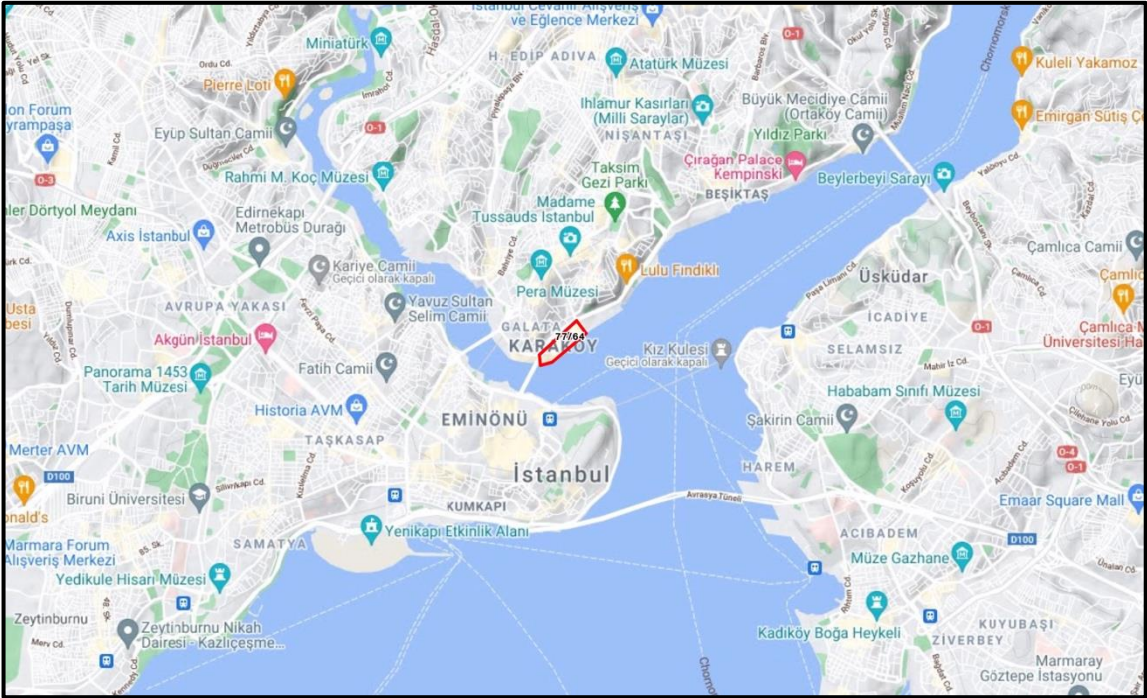
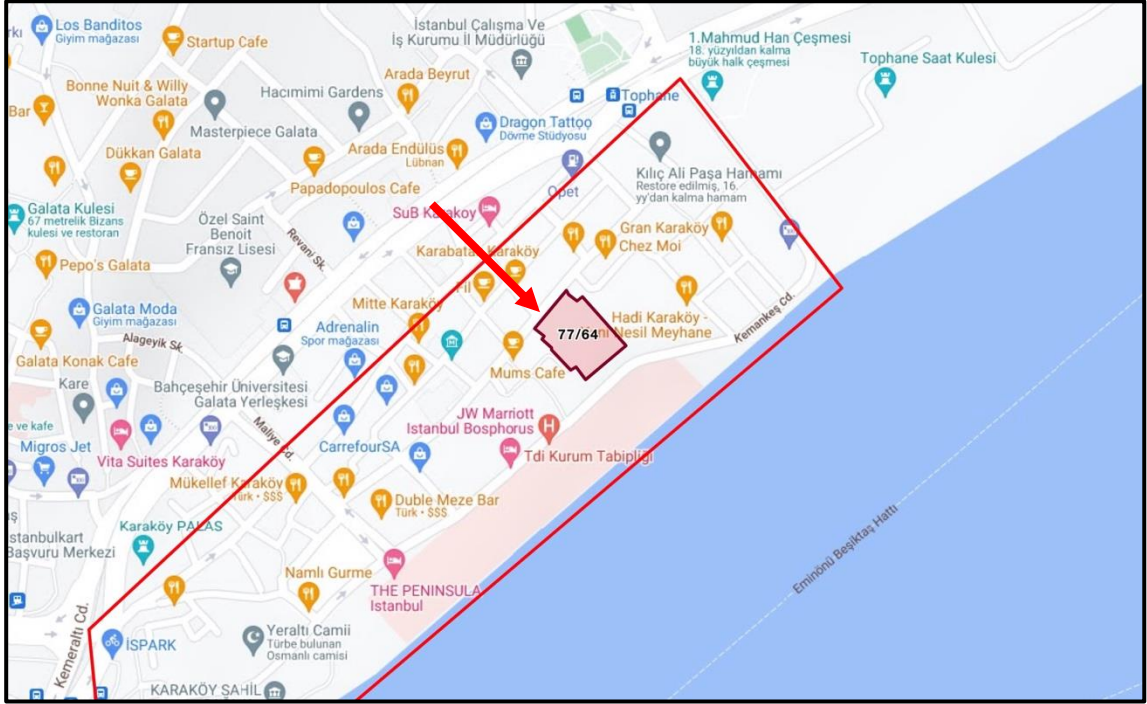
Rapora konu gayrimenkul; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesiinde bulunmaktadır. Taşınmaz bölgenin ana arteri olan Kemankeş Caddesine cepheli şekilde konumludur. Taşınmaza ulaşım için Kemeraltı Caddesi üzerinde Dolmabahçe yönünde ilerlerken sağ tarafta yer alan Maliye Caddesine 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 Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

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

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

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

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

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

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 Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 27.10.2021 tarihi 11:52 itibariyle alımına başlanan Tapu Kayıt belgelerine 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.)

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 itibari 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 hilafı 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 hissenin bulunduğu Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. lehine 01.09.2009 – 01.09.2058 tarihleri arasında geçerli olan "İnşaat Yapım Şartlı Kiralama" hakkı bulunmaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin 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.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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

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

Yenikapı'da yapılan arkeolojik kazılarda ortaya çıkan bulgular, İstanbul'un tarihinin 8 bin 500 yıl öncesine dayandığını ortaya koymuştur. Kuruluşundan itibaren İstanbul, tarihte birçok devletin egemenliği altında gelişmiş ve çeşitli kültürlerin merkezi olmuştur. Şüphesiz, İstanbul'un tarihi ile ilgili en göze çarpan özelliği, Roma, Bizans ve Osmanlı İmparatorluğu gibi üç evrensel imparatorluğa başkentlik yapmış olmasıdır. M.S. 4. yüzyılda Roma İmparatorluğu çok genişlemiş; İstanbul, stratejik konumundan dolayı, İmparator Büyük Konstantin tarafından Roma'nın yerine yeni başkent olarak seçilmiştir. Şehir 6 yılı aşkın bir sürede yeniden düzenlenmiş, surlar genişletilmiş, tapınaklar, resmi binalar, saraylar, hamamlar ve hipodrom inşa edilmiştir. 330 yılında yapılan büyük merasimlerle İstanbul'un Roma İmparatorluğu'nun başkenti olduğu resmen açıklanmıştır. Yakın Çağ'ın başladığı dönemde İkinci Roma ve Yeni Roma adları ile anılan kent, daha sonra "Byzantion" ve geç devirlerde Konstantinopolis olarak adlandırılmıştır. Halk arasında ise kentin adı tarih boyunca "Polis" olarak anılagelmiştir. Büyük Konstantin'den sonraki imparatorların da şehri güzelleştirme çabalarının devam ettiği anlaşılmaktadır. Kentteki ilk kiliseler de Konstantin'den sonra inşa edilmiştir. Batı Roma İmparatorluğu'nun 5. yüzyılda çökmesi nedeniyle İstanbul, uzun seneler Doğu Roma İmparatorluğu'nun (Bizans) başkenti olmuştur. Bizans döneminde yeniden inşa edilen kent, surlarla tekrar genişletilmiştir. Günümüzde 6492 metre uzunluğundaki ihtişamlı şehir surları, İmparator II. Theodosius tarafından yaptırılmıştır. 6. yüzyılda nüfusu yarım milyonu aşan kentte, İmparator Justinyen idaresinde bir altın çağ daha yaşanmıştır. Günümüze kadar ulaşan Ayasofya, bu dönemin bir eseridir. 726-842 yılları arasında kara bir devir olan Latin egemenliği, IV. Haçlı Seferi Haçlı Ordularının 1204 yılında şehri istilası ile başlamış, tüm kilise ve manastırlar ile abidelere kadar şehir yıllar boyu talan edilmiştir. 1261'de idaresi tekrar Bizanslıların eline geçen kent, eski zenginliğine tekrar kavuşamamıştır. İstanbul, 1453 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından fethinden sonra 1923 yılına kadar 470 sene boyunca Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Osmanlı döneminde bilimin, kültürün ve sanatın merkezi haline gelen İstanbul; cami, sinagog ve kiliselerin yan yana yaşadığı

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

muhteşem bir hoşgörüyü kavuşmuştur. Fatih Sultan Mehmet'in dünya savaş tarihinde ilk defa kullanılan iri boyutlardaki topları, İstanbul surlarının aşılmasının önemli bir sebebidir. Fetih'ten sonra Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti buraya taşınmış, ülkenin çeşitli yerlerinden getirilen göçmenlerle şehir nüfusu artırılarak boş ve harap olan şehrin imar çalışmalarına başlanmıştır. Şehrin eski halkına din hürriyeti ve sosyal haklar tanınarak, yaşamlarını sürdürmeleri sağlanmıştır. Fetih'ten yüz yıl sonra ise Türk Sanatı şehre damgasını vurmuş, kubbeler ve minareler şehir silüetine hakim olmuştur. İlk olarak 29 Mayıs 1453'te Osmanlı İmparatorluğu'nun topraklarına katılan İstanbul, 1459'da her biri farklı demografik yapıya sahip dört idari birime ayrılmıştır. 16. yüzyıla tarih sahnesinin en önemli ve büyük şehirlerinden biri olarak giren İstanbul, Küçük Kıyamet olarak adlandırılan 14 Eylül 1509 depreminde çok büyük zarar görmüştür. Bu büyük yıkımın ardından Sultan II. Beyazıt tarafından 80 bin kişinin istihdamıyla adeta yeniden kurulan İstanbul, tarih sahnesindeki önemini arttırmayı sürdürmüştür. Kanuni Sultan Süleyman'ın yönetiminde 1520-1566 yılları arasında birçok değerli esere kavuşan İstanbul, günümüze kadar uzanan bir kent planına sahip olup, gelişimini devam ettirmiştir. 16. yüzyıldan itibaren Osmanlı sultanlarının Halife olmaları münasebetiyle tüm İslam dünyasının merkezi haline gelen İstanbul yalnızca İslam dünyasına değil, bütün din ve kültürlere de ev sahipliği yaparak "Dünya Başkenti" olmuştur. 1718-1730 yılları arasında Nevşehirli Damat İbrahim Paşa sadrazamlığında Lale Devri olarak anılan dönemde, itfaiye teşkilatının kurulması, ilk matbaanın açılması ve çeşitli fabrikaların kurulmasıyla İstanbul'da değişim rüzgârları esmeye başlamıştır. 23 Aralık 1876'da I. Meşrutiyet'in ilan edilmesi ve 24 Temmuz 1908'de ilan edilen II. Meşrutiyet ile birlikte Osmanlı Devleti şekil değiştirmiştir. Bu değişimin etkisiyle 1909 tarihli bir kanunla İstanbul'da ilk Vilayet kurulmuştur. (tr.wikipedia.org.tr)

İlçelere Göre İstanbul Nüfusu

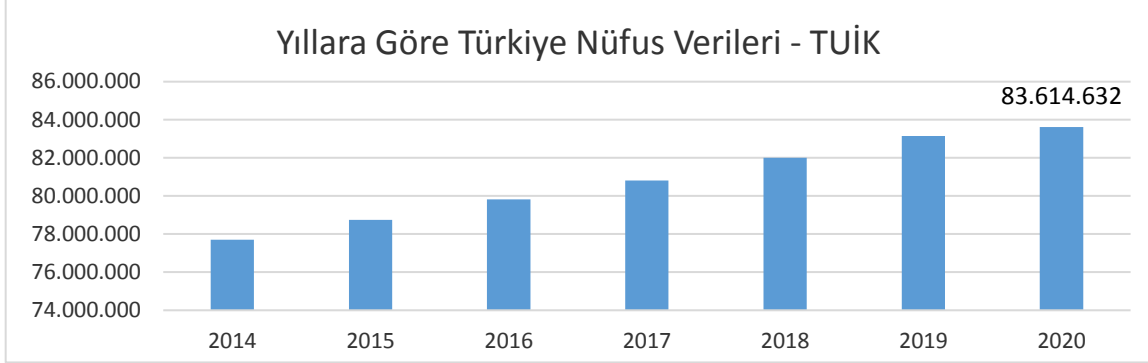
Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2020	Esenyurt	957.398	491.843	465.555	% 6,19
2020	Küçükçekmece	789.633	395.884	393.749	% 5,11
2020	Bağcılar	737.206	374.475	362.731	% 4,77
2020	Pendik	726.481	367.107	359.374	% 4,70
2020	Ümraniye	713.803	358.075	355.728	% 4,62
2020	Bahçelievler	592.371	298.341	294.030	% 3,83
2020	Sultangazi	537.488	274.044	263.444	% 3,48
2020	Üsküdar	520.771	253.680	267.091	% 3,37
2020	Maltepe	515.021	256.869	258.152	% 3,33
2020	Gaziosmanpaşa	487.778	244.783	242.995	% 3,15
2020	Kadıköy	481.983	218.424	263.559	% 3,12
2020	Kartal	474.514	234.618	239.896	% 3,07
2020	Bağaçşehir	469.924	236.589	233.335	% 3,04
2020	Sancaktepe	456.861	231.744	225.117	% 2,95
2020	Esenler	446.276	229.277	216.999	% 2,89
2020	Kağıthane	442.415	223.447	218.968	% 2,86
2020	Avcılar	436.897	219.428	217.469	% 2,83
2020	Ataşehir	422.594	207.697	214.897	% 2,73
2020	Eyüpsultan	405.845	203.218	202.627	% 2,62
2020	Fatih	396.594	199.149	197.445	% 2,56
2020	Beylikdüzü	365.572	178.615	186.957	% 2,36
2020	Sultanbeyli	343.318	176.121	167.197	% 2,22
2020	Sarıyer	335.298	165.405	169.893	% 2,17
2020	Arnavutköy	296.709	152.668	144.041	% 1,92
2020	Zeytinburnu	283.657	143.190	140.467	% 1,83
2020	Güngören	280.299	141.446	138.853	% 1,81
2020	Çekmeköy	273.658	136.842	136.816	% 1,77
2020	Tuzla	273.608	139.481	134.127	% 1,77
2020	Bayrampaşa	269.950	135.664	134.286	% 1,75
2020	Şişli	266.793	129.931	136.862	% 1,73
2020	Büyükçekmece	257.362	127.461	129.901	% 1,66
2020	Beykoz	246.110	122.425	123.685	% 1,59
2020	Beyoğlu	226.396	116.771	109.625	% 1,46
2020	Bakırköy	226.229	105.741	120.488	% 1,46
2020	Silivri	200.215	113.154	87.061	% 1,29
2020	Beşiktaş	176.513	80.715	95.798	% 1,14
2020	Çatalca	74.975	38.447	36.528	% 0,48
2020	Şile	37.904	19.709	18.195	% 0,25
2020	Adalar	16.033	8.358	7.675	% 0,10

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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

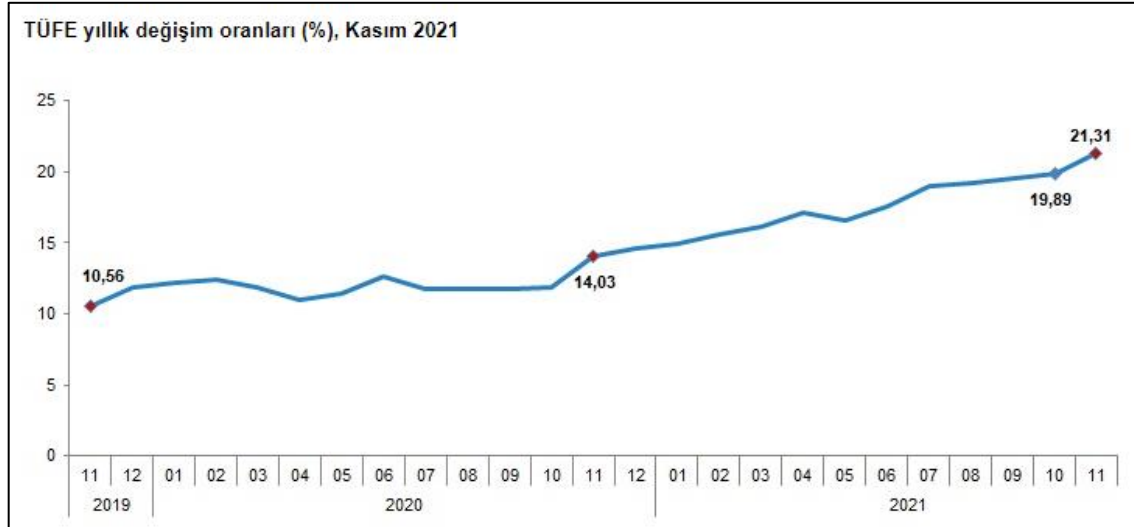
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

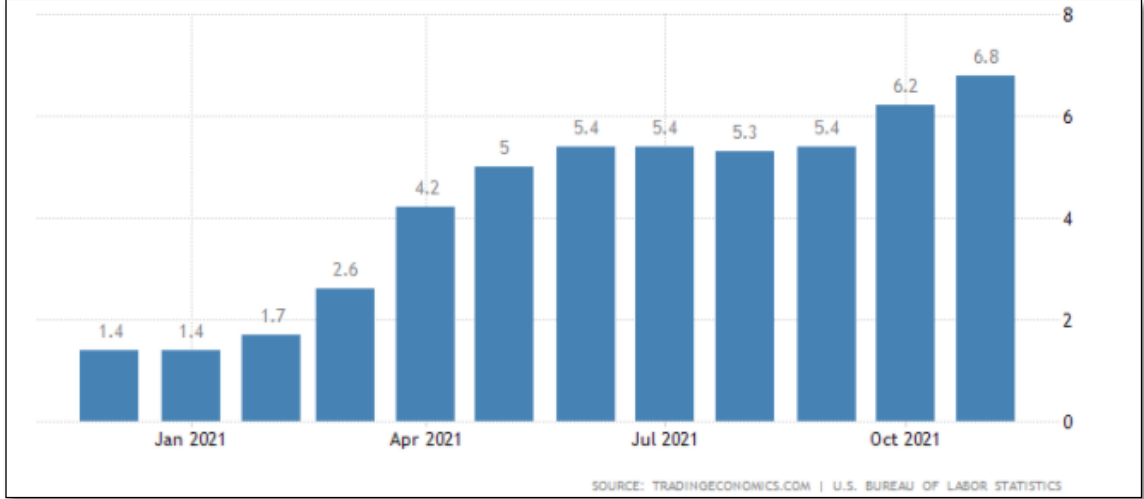


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler,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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

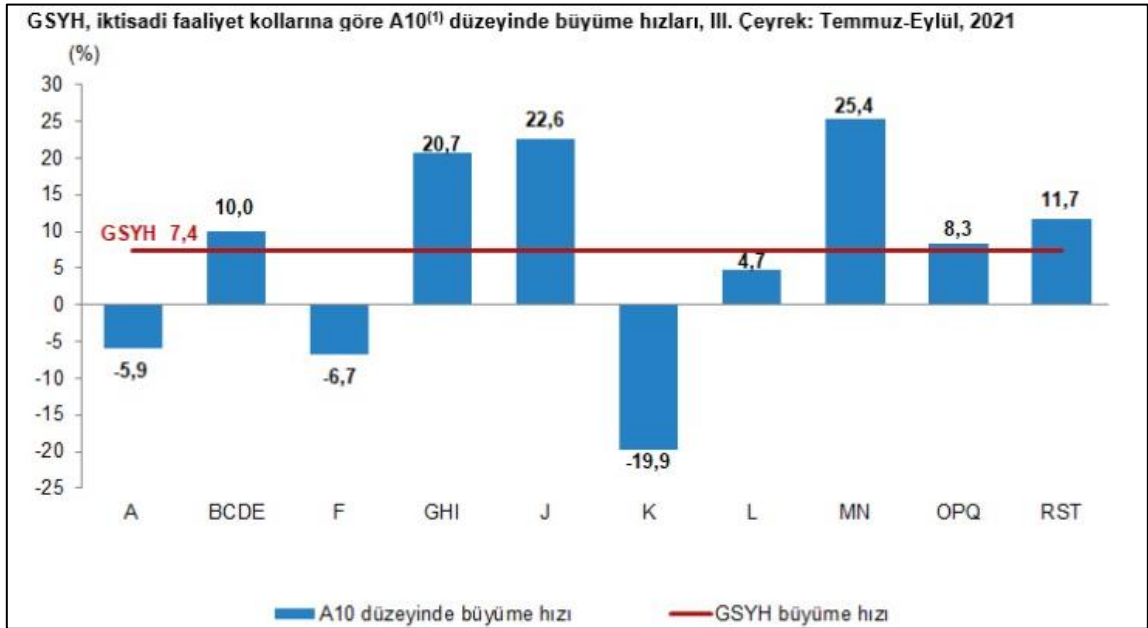


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,51, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,31 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,71 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Kasım ayı itibariyle % 6,8 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2021 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 arttı. 021 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %25,4, bilgi ve iletişim faaliyetleri %22,6, hizmetler %20,7, diğer hizmet faaliyetleri %11,7, sanayi %10,0, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,3 ve gayrimenkul faaliyetleri %4,7 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri %19,9, inşaat %6,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık ise %5,9 azaldı. (TÜİK)

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

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Aralık 2021 itibariyle ortalama %22 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

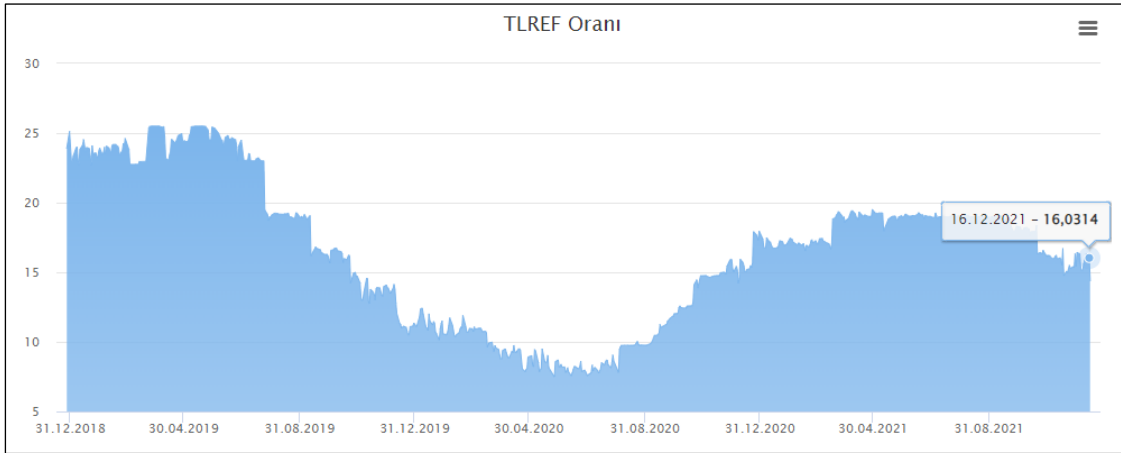


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Aralık 2021 itibariyle ortalama 1,4 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

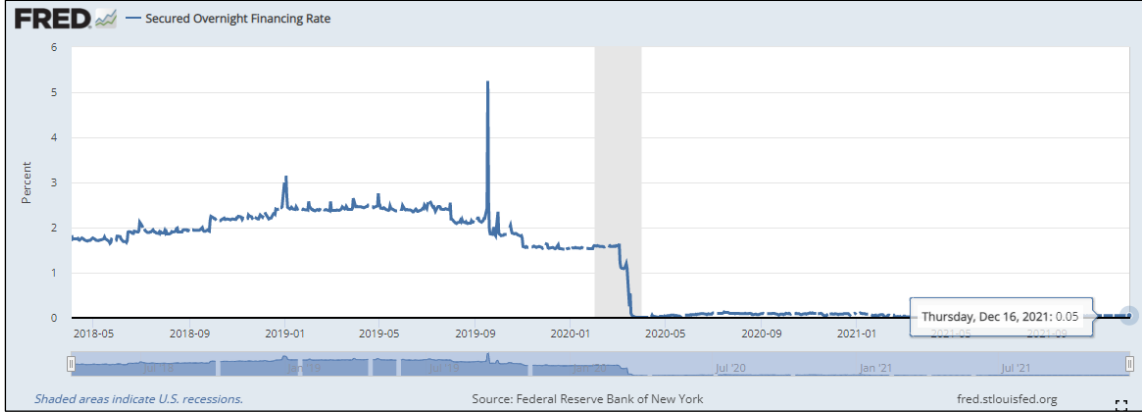


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Aralık 2021 itibariyle ortalama -0,35 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekim ortasından sonra %negatif yönlü düşüşü devam etmektedir.



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

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

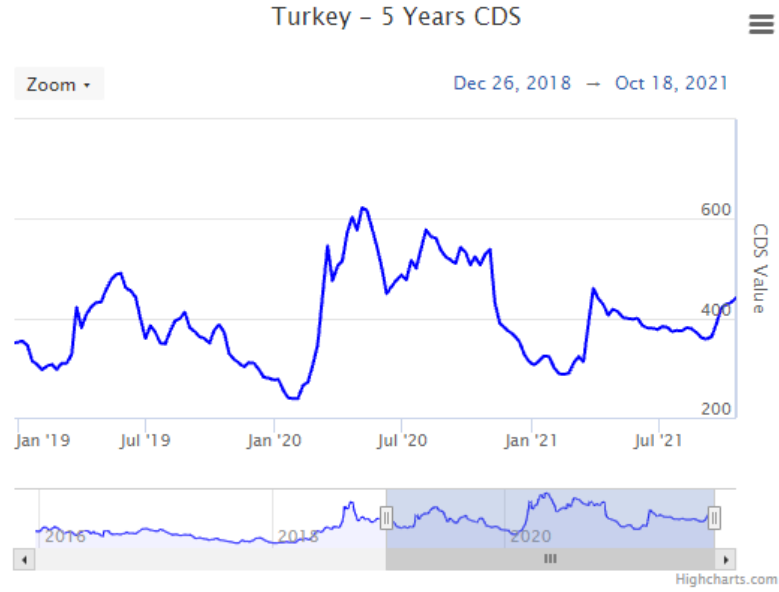


Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Kasım ayı 15'inden itibaren düşüşe geçmiş olup Aralık ayının ortasında %14'dür.



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

Δ Türkiye CDS Risk Primi ;



Türkiye'nin CDS priminin son 3 yıllık yaklaşık ortalaması %3,5 seviyelerinde olduğu , son 5 yıllık ortalama ise bu oranında %3,20 seviyelerinde olduğu görülmüştür. (Grafik:www.worldgovernmentbonds.com)

Δ Türkiye Eurotahvilleri getiri Oranı ;

SGMK Günlük Bülten

30/07/2021

Türk Eurotahvilleri

İŞ YATIRIM

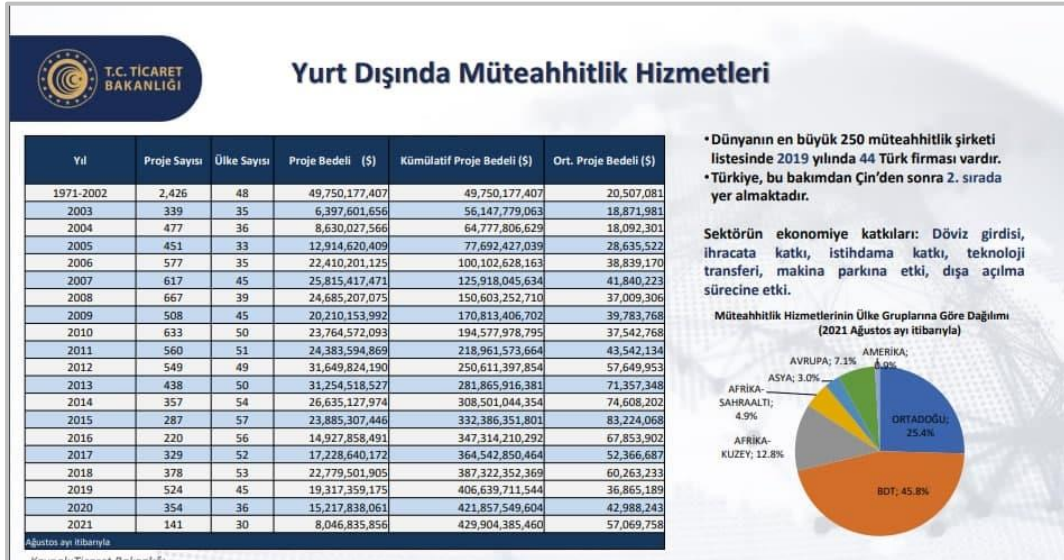
Rapor Terimlerini Açıklayıcı Doküman

Tanım	Enstrüman	Kupon	Vade ↓	İhraç Büyüklüğü (milyar)	Son	Alış Fiyatı	Satış Fiyatı	Birikmiş Faiz	Alış Getiri (%)	Satış Getiri (%)	Minimum İşlem	Fiyat Performansı 1Y(A%)	Fiyat Performansı 3Y(A%)	Dur.	Payment Rank
*Vadelerine göre sıralanmıştır.															
EUR Cinsinden															
Devlet Eurotahvilleri															
XS0993155398	TURKEY 4.35 21	4.35	12/11/21	1,250	101.23	101.01	101.44	3.13	0.69	-0.75	100,000	-0.18	-0.26	0.279	Sr Unsecured
XS1057340009	TURKEY 4.125 23	4.13	11/04/23	1,000	103.77	103.36	104.18	1.28	2.08	1.60	100,000	-0.19	3.51	1.622	Sr Unsecured
XS1843443356	TURKEY 4.625 25	4.63	31/03/25	1,250	103.94	103.63	104.25	1.57	3.55	3.37	100,000	-0.56	5.39	3.295	Sr Unsecured
XS1629918415	TURKEY 3.25 25	3.25	14/06/25	1,000	99.31	98.99	99.63	0.44	3.53	3.35	100,000	-0.31	6.69	3.558	Sr Unsecured
XS1909184753	TURKEY 5.2 26	5.20	16/02/26	1,500	105.24	104.87	105.60	2.38	4.00	3.83	100,000	-0.22	6.16	3.933	Sr Unsecured
XS2361850527	TURKEY 4.375 27	4.38	08/07/27	1,500	100.56	100.28	100.84	0.30	4.32	4.21	100,000			5.120	

Devlet Eurotahvilleri önümüzdeki 6 yıllık süreçte dikkate alındığında, Euro cinsi üzerinden 6 yıl sonunda satış getiri oranı yaklaşık %4,20 olarak görülmüştür. . Bu oranların belirlenmesinde en likit tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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



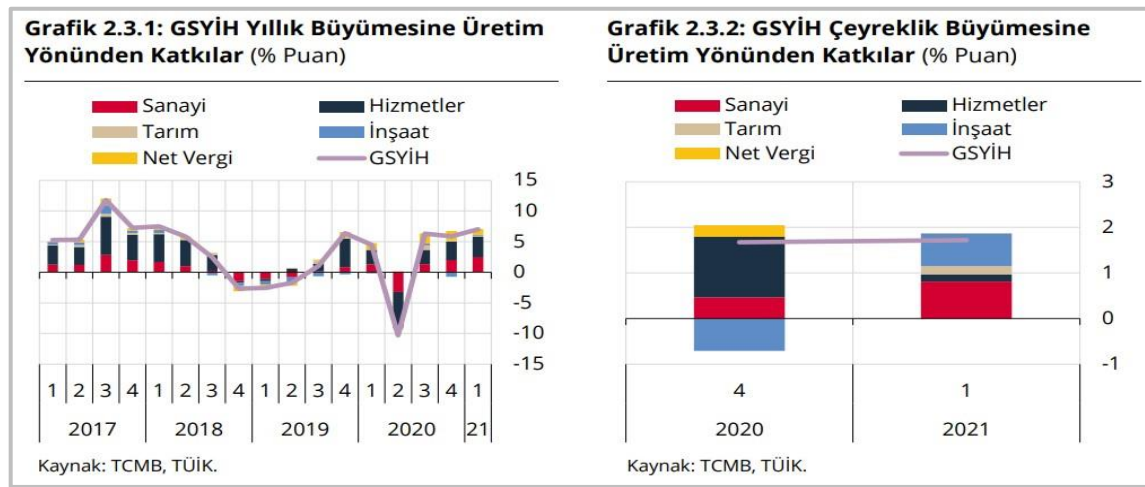
2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

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

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



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

Konut satış sayısı, Eylül 2021	Eylül			Ocak-Eylül		
	2021	2020	Değişim (%)	2021	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	147 143	136 744	7,6	949 138	1 161 278	-18,3
İpotekli satış	29 759	35 576	-16,4	181 855	508 690	-64,3
Diğer satış	117 384	101 168	16,0	767 283	652 588	17,6
Satış durumuna göre toplam satış	147 143	136 744	7,6	949 138	1 161 278	-18,3
İlk el satış	43 967	41 376	6,3	287 156	359 208	-20,1
İkinci el satış	103 176	95 368	8,2	661 982	802 070	-17,5

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Δ Türkiye’de Turizm Sektörü:

Turizm sektörü, tarihinin en zorlu süreçlerinden birini 2020 yılında yaşadı. 2020 yılında uluslararası yolcu sayısı bir önceki yıla göre yüzde 74 düştü. Sektörde 2020 yılında küresel olarak 1.3 trilyon dolar civarında bir kayıp olduğu belirtilirken bu sayı, 2009 küresel ekonomik krizde yaşanan kayıptan 11 kat daha fazla gerçekleşti. Pandeminin turizm sektörü üzerindeki önemli etkileri üzerine KDV oranı indirimi sağlanırken, konaklama vergisi ile ecrimisil, kira, kesin izin, kesin tahsis, irtifak hakkı, kullanma izni, yararlanma, ilave yararlanma bedeli ve hasılat payı ödemeleri ertelendi. Yine istihdam ve piyasadaki olumsuz etkinin azaltılması adına sosyal güvenlik ve iş hukuku mevzuatında çok sayıda uygulamada düzenlemeye gidildi.

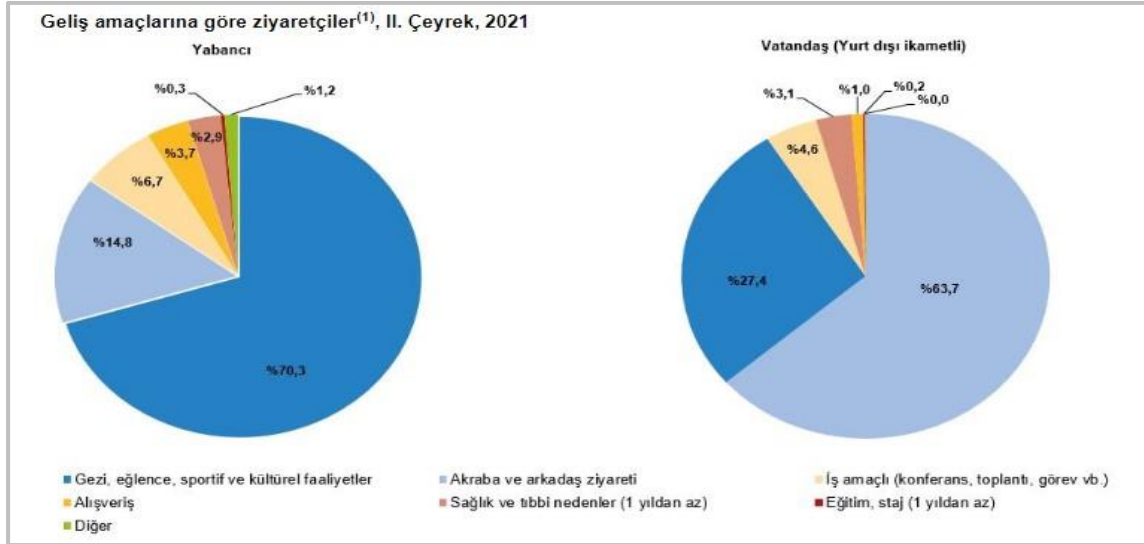
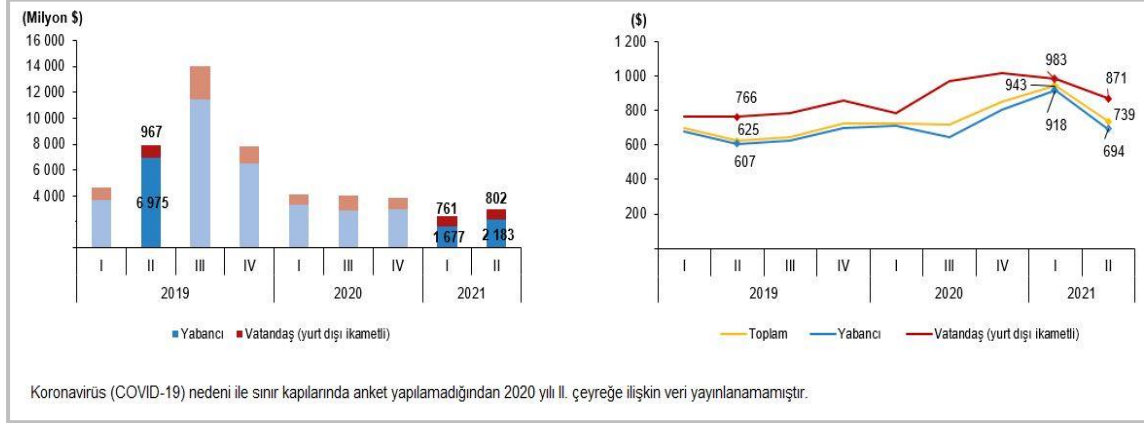
Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilen Covid-19 salgını, hareketliliği büyük ölçüde kısıtladığından başta turizm sektörü olmak üzere birçok sektörü olumsuz yönde etkiledi. Bacasız sanayi olarak adlandırılan turizm sektörü özellikle Türkiye gibi büyük paya sahip olduğu ülkelerde, ekonomi için büyük önem taşıyor. Covid-19’dan önce Türkiye, turizm sektöründe pozitif yönde bir eğilim yaşamaya devam etti. Türkiye’de 2019 yılında turizmin gayrisafi milli hasılaya doğrudan katkısı 37,5 milyar dolar olarak gerçekleşti ve 51,9 milyon ziyaret eden turist sayısı ve 34,5 milyar dolar turizmden elde edilen gelir ile son 9 yıldaki en yüksek rakamlara ulaştı. 2019 yılında Dünya Turizm Örgütü’ne göre ziyaret eden turist sayısı bazında Dünya’da ilk 10 turizm destinasyonu arasında yer aldı. Türkiye’nin toplam turizm geliri, 2019 yılında TÜİK’e göre bir rekor olarak bir önceki seneye göre %17 artışla 34,5 milyar dolara ulaştı. Kişi başı ortalama harcama 666 dolar, gecelik ortalama harcama ise 68 dolar oldu. Türkiye’yi ziyaret eden turist sayısı, 2019 yılında bir önceki seneye göre %14 artarak 51,9 milyon olarak gerçekleşti. 2019 yılında 7 milyon ziyaretçi ile Rusya, Türkiye’ye en çok turist gönderen ülke oldu. Almanya 5 milyon turist ile listede ikinci sırada yer alırken, Almanya’yı 2,7 milyon turist ile Bulgaristan, 2,6 milyon turist ile İngiltere ve 2,1 milyon turist ile İran takip etti.

Türkiye’de ilk Covid-19 vakasının 11 Mart 2020 tarihinde tespit edilmesiyle kısıtlamalar başladı. Pandeminin başlangıç yılı olan 2020’de Türkiye’nin toplam turizm geliri %65 azalışla 12,1 milyar dolara Türkiye’yi ziyaret eden turist sayısı pandemi sebebiyle gerçekleşen uçuş ve seyahat yasakları sebebiyle %69 azalışla 15,8 milyona geriledi. Ziyaretçilerin %80’i yurt dışında ikamet eden yabancı ziyaretçiler iken %20’si yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları oldu. 2020 yılında da Türkiye’ye en çok turist 2,1 milyon kişi ile önceki yıla göre %69,7 azalış olsa da Rusya’dan geldi. Rusya’yı 1,2 milyon ziyaretçi ile Bulgaristan, 1,1 milyon ziyaretçi ile Almanya, 821 bin ziyaretçi ile İngiltere ve 386 bin ziyaretçi ile İran takip etti. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, 2020 yılında Türkiye’de yerli ve yabancı ziyaretçilerin en çok konakladığı iller sırasıyla Antalya, İstanbul ve Muğla oldu.

Türkiye’yi 2020 yılının ilk çeyreğinde 5,6 milyon kişi ziyaret etti. 2021 yılının ilk çeyreği dikkate alındığında ise %54 azalışla 2,6 milyon ziyaretçiye ulaşıldı. 2021 yılının ikinci çeyreğinde 4 milyon kişinin ziyaret etmesiyle 2021 yılının ilk yarısında yaklaşık 6,6 milyon kişi Türkiye’yi ziyaret etmiş oldu. Türkiye Otelciler Birliği (TUROB) tarafından gelen – giden iç ve dış hat yolcu trafiğinin açıklandığı Havalimanı İstatistikleri’ne göre, pandemi öncesi ve pandemi dönemi karşılaştırıldığında uluslararası seyahat yasaklarının etkisiyle dış hat yolcu sayısındaki azalışın iç hatta göre daha fazla olduğu gözlemlendi. 2021 yılının ilk yarısı bir önceki yılın ilk yarısıyla karşılaştırıldığında ise İstanbul’daki havalimanlarında iç hatta %15 ve toplamında %3’lük bir artış görülürken, dış hatta %5’lik azalış görüldü. Antalya Havalimanı ve Muğla’daki havalimanlarında ise 2021 yılının ilk yarısında 2020 yılının ilk yarısına kıyasla özellikle dış hatlar ziyaretçi sayısında ciddi bir artış görüldü. 2021 yılında bir önceki yıla göre hava trafiğinde artış görülse de 2019’daki seviyeler yakalanamadı.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

TÜİK verilerine göre, 2021 yılının ilk çeyreğinde 943 dolar olan kişi başı ortalama harcama ikinci çeyrekte 739 dolar olurken, 2021 yılının ilk çeyreğinde 56 dolar olan gecelik ortalama harcama ise ikinci çeyrekte 57 dolar oldu. Türkiye, son yıllarda siyasi ve politik çeşitli sorunlar sebebiyle turizm sektöründe farklı dönemlerde sıkıntılar yaşadı. Diğer yandan salgının etkisini arttırmasıyla birlikte finansal borçların geri ödemesinin yönetilmesi zor bir hal aldı. 16 milyar dolara ulaşan turizm sektörü borç yükünün kendi öz kaynaklarından karşılanması zor gözükmemekte olup finansal destek gerekebileceği düşünülüyor.



Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yayınlanan, yerli ve yabancı turist konaklamalarını içeren Konaklama İstatistikleri verisine göre, doluluk oranlarında 2021 yılı ilk altı aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında iyileşme görülürken, 2019 yılının aynı dönemdeki seviyelerin gerisinde kaldığı görülüyor. Pandemi sebebiyle özellikle konaklayan yabancı turist oranında düşüş görüldü. 2021 yılı Haziran ayında Turizm İşletme Belgeli konaklama tesislerinde İstanbul'da %36,33, Antalya'da %41,74 ve Muğla'da %36,34 doluluk oranı kaydedildi. (Kültür ve Turizm Bakanlığı)

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Türkiye konaklama doluluk oranı									
İller	2019 - Haziran			2020 - Haziran			2021 - Haziran		
	Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri			Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri			Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri		
	Doluluk Oranı (%)			Doluluk Oranı (%)			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
İstanbul	%45,4	%16,29	%61,69	%2,86	%5,47	%8,32	%24,58	%11,75	%36,33
Antalya	%81,64	%7,7	%89,34	%0,2	%2,35	%2,55	%32,6	%9,14	%41,74
Muğla	%62,2	%18,98	%81,18	%0,23	%7,52	%7,75	%16,68	%19,66	%36,34

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.

- Ekspertize 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 tavadır. Binada 3 adet asansör mevcuttur. Çatı katta otel kullanımından bağımsız olarak restoran işletmesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

- Ekspertize Konu 6 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan; binanın zemin katında konumlu olup 49 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz Mumhane Caddesi cepheli olup kiracılı olması sebebiyle içi

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

görülemediği olup 5 bağımsız bölüm numaralı dükkan ile birlikte kullanılmakta ve restoran olarak işletilmektedir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye 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 b.b. 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 bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. 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 artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

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

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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 hesaplarken varlık 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

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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 değerlendirilmede 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

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

Emsal 1 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, Kemeraltı Caddesinin üzerinde konumlu, 120 m² depo, 200 m² dükkan olmak üzere toplam 320 m² alanlı dükkan 12.500.000-TL bedel ile satılıktır. Bodrum kat 1/4 (30 m²) oranında zemin kata indirgenmiştir. (İndirgenmiş alan: 230 m²)

Optimum Gayrimenkul: 0532 264 78 52

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, Kemeraltı Caddesinin arka sokağında konumlu, 70m m² alanlı dükkan 3.250.000-TL bedel ile satılıktır. Konum sebebiyle şerefiye yansıtılmıştır.

Helin Gayrimenkul: 0532 532 35 31

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, Kemeraltı Caddesi arka sokağında konumlu, 55 m² alanlı dükkan 2.500.000-TL bedel ile satılıktır. Konum sebebiyle şerefiye yansıtılmıştır.

Turyap Beyoğlu Gayrimenkul: 0532 322 21 59

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, Kemeraltı Caddesi arka sokağında konumlu, 330m² alanlı dükkan 15.500.000-TL bedel ile satılıktır. Konum sebebiyle şerefiye yansıtılmıştır.

Vaa Gayrimenkul: 0532 683 38 40

Emsal 5 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, Kemeraltı Caddesi üzerinde konumlu, 400 m² alanlı dükkan 24.500.000-TL bedel ile satılıktır. İçi daha bakımlı durumda olup taşınmaza nazaran avantajlıdır.

Realty World Seçkin Gayrimenkul: 0532 524 95 74

EMSA DÜZELTME TABLOSU (DÜKKAN)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	230,00m ²		70,00m ²		55,00m ²		330,00m ²		400,00m ²	
Kira fiyatı	12.500.000 TL		3.250.000 TL		2.500.000 TL		15.500.000 TL		24.500.000 TL	
m ² birim fiyatı	54.348 TL		46.429 TL		45.455 TL		46.970 TL		61.250 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	15%	+	20%	+	15%	+	0%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı Kalitesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	51.630 TL		51.071 TL		52.273 TL		51.667 TL		52.063 TL	
Ortalama Birim fiyat	51.741TL/m²									

Emsal 6 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazın arka sokağında konumlu binada yer alan, 120m² zemin ve 120m² bodrum kat olmak üzere toplam 240m² alanlı dükkan, aylık 40.000-TL bedel ile kiralıktır. Bodrum kat 1/4 (30m²) oranında zemin kata indirgenmiştir. Konum sebebiyle şerefiye yansıtılmıştır. (İndirgenmiş alan: 150 m²)

Remax Forever Gayrimenkul: 0533 453 22 04

Emsal 7 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazın ile aynı cadde üzerinde konumlu binada yer alan, 35m² alanlı dükkan, aylık 12.000-TL bedel ile kiralıktır.

Ada Partners Gayrimenkul: 0532 361 80 16

Emsal 8 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazın arka sokağında konumlu binada yer alan, 150m² zemin ve 120m² asma kat olmak üzere toplam 270m² alanlı dükkan, aylık 35.000-TL bedel ile kiralıktır. Asma kat 1/2 (60m²) oranında zemin kata indirgenmiştir. Konum ve iç bakım durumu sebebiyle şerefiye yansıtılmıştır.

Remax Time Gayrimenkul: 0533 747 14 94

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Emsal 9 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazın ile aynı cadde üzerinde, sahil şeridine paralel konumlu binada yer alan, 270m² alanlı dükkan, aylık 100.000-TL bedel ile kiralıktır. Taşınmaza nazaran konum dezavantajı mevcuttur.

Vip Guide Gayrimenkul: 0533 301 65 64

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		
Brüt alanı (m²)	150,00m²		35,00m²		210,00m²		270,00m²		
Satış fiyatı	40.000 TL		12.000 TL		35.000 TL		100.000 TL		
m² birim fiyatı	267 TL		343 TL		167 TL		370 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum şerefiyesi	10%	+	0%	+	30%	+	20%	-	
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
Yapı Kalitesi	0%	+	15%	-	30%	+	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	280 TL		274 TL		258 TL		278 TL		
Ortalama Birim fiyat	273TL/m²								

Emsal 10 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza yakın bölgede, arka sokağında konumlu 89m² alanlı arsa 3.750.000-TL bedel ile satılıktır. Bölgede imar planları kapalıdır. Taşınmaz, yapılaşmaya izin verilmesi durumunda konut inşasına müsaittir. Konum olarak dezavantajlı olması sebebiyle yüksek şerefiye yansıtılmış olup küçük alan sebebiyle oluşacak birim değer farkı göz ardı edilmiştir.

Remax Reform: 0532 281 94 12

Emsal 11 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza yakın bölgede, arka sokağında konumlu 255m² alanlı arsa 13.500.000-TL bedel ile satılıktır. Bölgede imar planları kapalıdır. Taşınmaz, yapılaşmaya izin verilmesi durumunda konut inşasına müsaittir. Konum olarak dezavantajlı olmasına rağmen anılan değer bölge rayicinden oldukça yüksek olduğu görülmüş ve pazarlık payı yansıtılmıştır. Emsal taşınmaz uzun süredir satılıktır.

Remax Pier: 0532 061 70 40

Emsal 12 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza yakın bölgede, arka sokağında konumlu 50m² alanlı arsa 2.000.000-TL bedel ile satılıktır. Bölgede imar planları kapalıdır. Taşınmaz, yapılaşmaya izin verilmesi durumunda konut inşasına müsaittir. Konum olarak dezavantajlı olması sebebiyle yüksek şerefiye yansıtılmış olup küçük alan sebebiyle oluşacak birim değer farkı göz ardı edilmiştir.

İCG Gayrimenkul: 0532 706 60 89

Emsal 13 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza yakın bölgede, arka sokağında konumlu 51m² alanlı arsa 2.800.000-TL bedel ile satılıktır. Bölgede imar planları kapalıdır. Taşınmaz, yapılaşmaya izin verilmesi durumunda konut inşasına müsaittir. Konum olarak dezavantajlı olmasına rağmen anılan değer bölge rayicinden oldukça yüksek olduğu görülmüş ve pazarlık payı yansıtılmıştır.

Optimum Gayrimenkul: 0532 471 61 98

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (ARSA)								
İçerik	Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13	
Brüt alanı (m ²)	89,00m ²		255,00m ²		50,00m ²		51,00m ²	
Satış fiyatı	3.750.000 TL		13.500.000 TL		2.000.000 TL		2.800.000 TL	
m ² birim fiyatı	42.135 TL		52.941 TL		40.000 TL		54.902 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	25%	+	10%	+	30%	+	5%	+
İmar durumu şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	50.562 TL		55.588 TL		50.000 TL		54.902 TL	
Ortalama Birim fiyat	52.763TL/m²							

TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER			
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 ODA İÇİN 1 GECE TARİFESİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA OLAN MESAFESİ (M)
SUB KARAKÖY	4	1.100,00 ₺	200
THE WINGS	4	1.200,00 ₺	500
TONIGHTOTEL	4	1.100,00 ₺	650
NORDSTERN	4	1.000,00 ₺	550

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



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

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 52.000-TL/m² birim değer üzerinden pazarlandığı tespit edilmiştir.

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

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 52.500 TL/ m² olarak takdir edilmiştir.

77 ada 64 Parsel Arsa Değeri : 3.047,58 m² x 52.500 TL/ m² = ~160.000.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **160.000.000,00- 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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

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

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

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

YAPI NO	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER (TL)
OTEL VE DÜKKAN ALANLARI	14772	₺6.500,00	0	96.020.000,00 ₺
OTOPARK ALANLARI	7386	₺3.200,00	0	23.640.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				340.000,00 ₺
TOPLAM				120.000.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri : 160.000.000,00 TL Yapı Değeri : 120.000.000,00 TL

TOPLAM : 280.000.000,00 TL

* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **280.000.000,00-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)
20926,1	₺4.000,00	83.704.400,00 ₺

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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 *çerçebilir*. 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 gelinine 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 gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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 Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu otel; 2019 yılında ülke genelinde turizm gelirlerinin çok yüksek olması sebebiyle yüksek doluluk oranlarına sahiptir. 2020 yılında Mart ayından sonra pandemi sebebiyle doluluk oranları düştüğü görülmektedir. 2021 yılında pandemi etkilerinin devam ettiği görülmüş olup pandemi kısıtlamalarının ardından doluluk oranlarında artış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın 2021 yılı ilk üç çeyrek verileri dikkate alındığında otelin doluluk oranı ortalama %56,8 civarına çıkmıştır. Bu oranın 4. Çeyrek verileri ile daha yükseğe çıkacağı düşünülmektedir. Özellikle son 4 aylık doluluk oranları ortalaması %83 civarındadır.

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.

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

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

* Risksiz getiri oranı, Sabit gelirli menkul kıymetlerin getirilerinin önümüzdeki 6 yıllık süre içerisinde Euro bazlı getiri oranı dikkate alınarak %4,20 olarak belirlenmiştir. Bu oranların belirlenmesinde en likit tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %1,5-2 civarında sektör riski, ülkenin döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin yaklaşık %3,5-4 civarında olması gibi etkenler göz önüne alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı %10,5 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle ülke riski %2,5-3 civarında alınarak indirgeme oranı %8,50 olarak alınmıştır.

Δ Gelir Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu otel 200 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

- Otelin ortalama doluluk oranı, otel işletmecisinden alınan son 3 yıllık veriler, pandemi sürecinde turizm sektöründe yaşanan olumsuzluklar, son 5 aylık süreçte pandemi etkisinin azalmaya başlaması sonrası artan otel dolulukları dikkate alınarak belirlenmiştir. 2019 yılında ülke genelinde turizm gelirlerinin çok yüksek olması sebebiyle yüksek doluluk oranlarına sahiptir. 2020 yılında Mart ayından sonra pandemi sebebiyle doluluk oranları düştüğü görülmektedir. 2021 yılında pandemi etkilerinin devam ettiği görülmüş olup pandemi kısıtlamalarının ardından doluluk oranlarında artış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın 2021 yılı ilk üç çeyrek verileri dikkate alındığında otelin doluluk oranı ortalama %56,8 civarına çıkmıştır. Bu oranın 4. Çeyrek verileri ile daha yükseğe çıkacağı düşünülmektedir. Özellikle son 4 aylık doluluk oranları ortalaması %83 civarındadır. Yıllık ortalama oda fiyatı ise 75 € dur. 2021 yılı ilk 6 aylık süreçte pandemi etkilerinin devam ettiği görülmüş olup bu tarihten itibaren otelin doluluk oranlarında artış olduğu tespit edilmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda otelin 2022 yılı doluluk oranı %72 olarak kabul edilmiş, takip eden 4 yıllık süreçte yıllık doluluk oranı ortalamasının giderek artacağı ve %5 lik artışlarla 2026 yılında %87,52 oranına geleceği öngörülmüştür. Bu tarihten sonra doluluk oranının bu oranda sabit kalacağı 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 açılma tarihinin yakınlaşması sonrası, bölgede yer alan otellerin doluluk oranları ve oda fiyatlarında artış olacaktır. Bu durum dikkate alınarak 2022 yılı için oda fiyatı 100 Euro olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5 lik bir oda fiyatı artışı, 5 yıllık süreci takip eden yıllarda ise Euro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3 lük artış baz alınarak belirlenmiştir. 10. Yıldan itibaren ise oda fiyatı artış oranının %1,5 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 %25 '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 %56, takip eden ilk 7 yıl içerisinde her yıl %1 'lik bir artışla 7.yılın sonunda ideal GOP oranına ulaşacağı öngörülmüştür.
- Ana taşınmaz içerisinde yer alan 4 adet dükkan vasıflı taşınmazların pazar yaklaşımı ile tespit edilen kira bedeli yıllık bazda Euro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda kira birim değerleri 250-300 TL/m2 civarındadır. 464,2 m2 lik ticari üniteler ve otopark alanlarının aylık kira getirisi yaklaşık 125.000 TL olarak belirlenmiştir. Bu da yıllık 1.500.000 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 2 aylık süreçte günlük Euro getirisi 6000 Euro civarındadır. Bu bedel üzerinden hesaplanan gelirler sonrası ortalama aylık 45.000-50.000 Euro restoran geliri olacağı öngörülmüştür. Bu bedeller ile ticari bağımsız bölümlerin getirisinin Euro kurunda toplam getirisi yıllık 600.000 Euro olarak projeksiyona eklenmiştir. Bu gelirlerin her yıl %1 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Akfen GYO AŞ. tarafından sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir. Parselin vakıflar mülkiyetinde olması sebebiyle emlak vergisi yoktur. 2022 yılı için belirlenen arsa kira bedeli 504.063 TL olup bu bedel Euro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiş ve Euro kurundaki artışlardan dolayı her yıl sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere gelir projeksiyonunda %10,5 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 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 işletmeci payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Otelin ortalama doluluk oranı, otel işletmecisinden alınan son 3 yıllık veriler, pandemi sürecinde turizm sektöründe yaşanan olumsuzluklar, son 5 aylık süreçte pandemi etkisinin azalmaya başlaması sonrası artan otel dolulukları dikkate alınarak belirlenmiştir. 2019 yılında ülke genelinde turizm gelirlerinin çok yüksek olması sebebiyle yüksek doluluk oranlarına sahiptir. 2020 yılında Mart ayından sonra pandemi sebebiyle doluluk oranları düştüğü görülmektedir. 2021 yılında pandemi etkilerinin devam ettiği görülmüş olup pandemi kısıtlamalarının ardından doluluk oranlarında artış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın 2021 yılı ilk üç çeyrek verileri dikkate alındığında otelin doluluk oranı ortalama %56,8 civarına çıkmıştır. Bu oranın 4. Çeyrek verileri ile daha yükseğe çıkacağı düşünülmektedir. Özellikle son 4 aylık doluluk oranları ortalaması %83 civarındadır. Yıllık ortalama oda fiyatı ise 75 € dur. 2021 yılı ilk 6 aylık süreçte pandemi etkilerinin devam ettiği görülmüş olup bu tarihten itibaren otelin doluluk oranlarında artış olduğu tespit edilmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda otelin 2022 yılı doluluk oranı %72 olarak kabul edilmiş, takip eden 4 yıllık süreçte yıllık doluluk oranı ortalamasının giderek artacağı ve %5 lik artışlarla 2026 yılında %87,52 oranına geleceği öngörülmüştür. Bu tarihten sonra doluluk oranının bu oranda sabit kalacağı 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 açılma tarihinin yaklaşması sonrası, bölgede yer alan otellerin doluluk oranları ve oda fiyatlarında artış olacaktır. Bu durum dikkate alınarak 2022 yılı için oda fiyatı 100 Euro olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5 lik bir oda fiyatı artışı, 5 yıllık süreci takip eden yıllarda ise Euro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3 lük artış baz alınarak belirlenmiştir. 10. Yılda itibaren ise oda fiyatı artış oranının %1,5 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 gelirin yaklaşık %25 '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 %56, takip eden ilk 7 yıl içerisinde her yıl %1 'lik bir artışla 7.yılın sonunda ideal GOP oranına ulaşacağı öngörülmüştür.
- Ana taşınmaz içerisinde yer alan 4 adet dükkan vasıflı taşınmazların pazar yaklaşımı ile tespit edilen kira bedeli yıllık bazda Euro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda kira birim değerleri 250-300 TL/m2 civarındadır. 464,2 m2 lik ticari üniteler ve otopark alanlarının aylık kira getirisi yaklaşık 125.000 TL olarak belirlenmiştir. Bu da yıllık 1.500.000 TL olacaktır. Bu bedel güncel kur üzerinden projeksiyona eklenmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

- 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 2 aylık süreçte günlük Euro getirisi 6000 Euro civarındadır. Bu bedel üzerinden hesaplanan gelirler sonrası ortalama aylık 45.000-50.000 Euro restoran geliri olacağı öngörülmüştür. Bu bedeller ile ticari bağımsız bölümlerin getirisinin Euro kurunda toplam getirisi yıllık 600.000 Euro olarak projeksiyona eklenmiştir. Bu gelirlerin her yıl %1 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Akfen GYO AŞ. tarafından sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir. Parselin vakıflar mülkiyetinde olması sebebiyle emlak vergisi yoktur. 2022 yılı için belirlenen arsa kira bedeli 504.063 TL olup bu bedel Euro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiş ve Euro 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.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere kira geliri projeksiyonunda %8,5 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Yıllar Years	1.01.2022	1.01.2023	1.01.2024	1.01.2025	1.01.2026	1.01.2027	1.01.2028	1.01.2029	1.01.2030	1.01.2031	1.01.2032	1.01.2033	1.01.2034	1.01.2035	1.01.2036	1.01.2037	1.01.2038	1.01.2039	1.01.2040
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366
Doluluk Oranı Occupancy Rate	72,00%	75,60%	79,38%	83,35%	87,52%	87,52%	87,52%	87,52%	87,52%	87,52%	87,52%	87,52%	87,52%	87,52%	87,52%	87,52%	87,52%	87,52%	87,52%
Oda Fiyatı (€) Room Price (€)	100,00 €	105,00 €	110,25 €	115,76 €	121,55 €	125,20 €	128,95 €	132,82 €	136,81 €	140,91 €	143,02 €	145,17 €	147,35 €	149,56 €	151,80 €	154,08 €	156,39 €	158,73 €	161,12 €
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	5.256.000,00 €	5.794.740,00 €	6.406.204,14 €	7.043.542,69 €	7.765.505,81 €	7.998.795,44 €	8.261.331,24 €	8.485.922,08 €	8.740.499,74 €	9.002.714,73 €	9.162.790,40 €	9.274.821,78 €	9.413.944,11 €	9.555.153,27 €	9.725.051,75 €	9.843.957,78 €	9.991.617,15 €	10.141.491,40 €	10.321.815,46 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	1.314.000,00 €	1.448.685,00 €	1.601.551,04 €	1.760.885,67 €	1.941.376,45 €	1.999.698,86 €	2.065.332,81 €	2.121.480,52 €	2.185.124,93 €	2.250.678,68 €	2.290.697,60 €	2.318.705,45 €	2.353.486,03 €	2.388.788,32 €	2.431.262,94 €	2.460.989,45 €	2.497.904,29 €	2.535.372,85 €	2.580.453,86 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	6.570.000,00 €	7.243.425,00 €	8.007.755,18 €	8.804.428,36 €	9.706.882,27 €	9.998.494,29 €	10.326.664,05 €	10.607.402,60 €	10.925.624,67 €	11.253.393,41 €	11.453.488,00 €	11.593.527,23 €	11.767.430,14 €	11.943.941,59 €	12.156.314,69 €	12.304.947,23 €	12.489.521,43 €	12.676.864,26 €	12.902.269,32 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	56,00%	56,56%	57,13%	57,70%	58,27%	58,86%	59,45%	59,45%	59,45%	59,45%	59,45%	59,45%	59,45%	59,45%	59,45%	59,45%	59,45%	59,45%	59,45%
Brüt Faaliyet Karı - GOP Gross Operating Profit	3.679.200,00 €	4.096.881,18 €	4.574.478,19 €	5.079.878,35 €	5.656.571,54 €	5.884.770,07 €	6.138.698,71 €	6.306.100,84 €	6.495.283,87 €	6.690.142,39 €	6.809.098,62 €	6.892.351,94 €	6.995.737,22 €	7.100.673,28 €	7.226.929,08 €	7.315.291,13 €	7.425.020,49 €	7.536.395,80 €	7.670.399,11 €
İşletme Gideri Oranı OpEx Rate	44,00%	43,44%	42,87%	42,30%	41,73%	41,14%	40,55%	40,55%	40,55%	40,55%	40,55%	40,55%	40,55%	40,55%	40,55%	40,55%	40,55%	40,55%	40,55%
İşletme Gider Toplamı Total Operating Expense	2.890.800,00 €	3.146.543,82 €	3.433.276,98 €	3.724.550,01 €	4.050.310,72 €	4.113.724,22 €	4.187.965,34 €	4.301.301,75 €	4.430.340,81 €	4.563.251,03 €	4.644.389,38 €	4.701.175,29 €	4.771.692,92 €	4.843.268,32 €	4.929.385,61 €	4.989.656,10 €	5.064.500,94 €	5.140.468,46 €	5.231.870,21 €
Yenileme Maliyeti (%) Renovation Cost	65.700,00 €	72.434,25 €	80.077,55 €	88.044,28 €	97.068,82 €	99.984,94 €	103.266,64 €	106.074,03 €	109.256,25 €	112.533,93 €	114.534,88 €	115.935,27 €	117.674,30 €	119.439,42 €	121.563,15 €	123.049,47 €	124.895,21 €	126.768,64 €	129.022,69 €
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 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bina Sigorta Bedeli Building Insurance Cost	35.091,00 €	35.091,00 €	35.091,00 €	35.091,00 €	35.091,00 €	35.091,00 €	35.091,00 €	35.091,00 €	35.091,00 €	35.091,00 €	35.091,00 €	35.091,00 €	35.091,00 €	35.091,00 €	35.091,00 €	35.091,00 €	35.091,00 €	35.091,00 €	35.091,00 €
Arsa Kira Bedeli (TL) Land Rental Cost	4504.063,00																		
Arsa Kira Bedeli (€) Land Rental Cost	34.331,34 €	34.331,34 €	34.331,34 €	34.331,34 €	34.331,34 €	34.331,34 €	34.331,34 €	34.331,34 €	34.331,34 €	34.331,34 €	34.331,34 €	34.331,34 €	34.331,34 €	34.331,34 €	34.331,34 €	34.331,34 €	34.331,34 €	34.331,34 €	34.331,34 €
Net Gelir Toplamı Total Net Income	3.544.077,66 €	3.955.024,59 €	4.424.978,30 €	4.922.411,73 €	5.490.080,38 €	5.715.362,79 €	5.966.009,73 €	6.130.604,48 €	6.316.605,28 €	6.508.186,11 €	6.625.141,40 €	6.706.994,33 €	6.808.640,58 €	6.911.811,52 €	7.035.943,60 €	7.122.819,32 €	7.230.702,94 €	7.340.204,82 €	7.471.954,08 €
Ticari Ünite Kira Geliri Shop Rental Income	600.000,00 €	606.000,00 €	612.060,00 €	618.180,60 €	624.362,41 €	630.606,03 €	636.912,09 €	643.281,21 €	649.714,02 €	656.211,16 €	662.773,28 €	669.401,01 €	676.095,02 €	682.855,97 €	689.684,53 €	696.581,37 €	703.547,19 €	710.582,66 €	717.688,49 €
Nakit Akışı Cash Flow	4.144.077,66 €	4.561.024,59 €	5.037.038,30 €	5.540.592,33 €	6.114.442,79 €	6.345.968,82 €	6.602.921,82 €	6.773.885,69 €	6.966.319,31 €	7.164.397,28 €	7.287.914,67 €	7.376.395,34 €	7.484.735,60 €	7.594.667,49 €	7.725.628,13 €	7.819.400,69 €	7.934.250,13 €	8.050.787,48 €	8.189.642,57 €
İndirgeme Oranı Discount Rate	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	3.942.273,46 €	3.926.621,11 €	3.924.366,49 €	3.906.503,55 €	3.901.455,29 €	3.664.421,35 €	3.450.494,57 €	3.203.470,87 €	2.981.425,86 €	2.774.840,46 €	2.554.461,49 €	2.339.795,96 €	2.148.562,48 €	1.972.958,78 €	1.816.271,50 €	1.663.635,42 €	1.527.665,60 €	1.402.808,85 €	1.291.406,01 €

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Döviz Kuru 30.12.2021 TCMB (1\$)	₺12,9775
Döviz Kuru 30.12.2021 TCMB (1€)	₺14,6823

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	4,20%	4,20%	4,20%
Risk Primi	5,80%	6,30%	6,80%
İndirgeme oranı	10,00%	10,50%	11,00%
Toplam Bugünkü Değer (€)	67.027.466,57 €	63.753.390,80 €	60.744.598,75 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	67.030.000,00 €	63.750.000,00 €	60.740.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺984.117.372,49	₺936.046.409,68	₺891.870.422,16
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺984.120.000,00	₺936.050.000,00	₺891.870.000,00

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Döviz Kuru 30.12.2021 TCMB (1\$)	₺12,9775
Döviz Kuru 30.12.2021 TCMB (1€)	₺14,6823

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	4,20%	4,20%	4,20%
Risk Primi	3,80%	4,30%	4,80%
İndirgeme oranı	8,00%	8,50%	9,00%
Toplam Bugünkü Değer (€)	70.848.602,53 €	66.868.380,14 €	63.242.267,12 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	70.850.000,00 €	66.870.000,00 €	63.240.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺1.040.220.436,88	₺981.781.617,77	₺928.541.938,50
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺1.040.220.000,00	₺981.780.000,00	₺928.540.000,00

Kira Değer Analizi			
Projeksiyona Esas 2022 Yılı Kira Değeri			2.995.920 €
Risksiz Getiri Oranı	4,20%	4,20%	4,20%
Risk Primi	3,80%	4,30%	4,80%
İndirgeme oranı	8,00%	8,50%	9,00%
Bugünkü Kira Değeri(€)	2.774.000,00 €	2.761.216,59 €	2.748.550,46 €
Yaklaşık Bugünkü Kira Değeri (€)	2.770.000,00 €	2.760.000,00 €	2.750.000,00 €
Bugünkü Kira Değeri (TL)	₺40.669.971,00	₺40.523.148,00	₺40.376.325,00
Yaklaşık Bugünkü Değeri (TL)	₺40.670.000,00	₺40.520.000,00	₺40.380.000,00

NİHAİ DEĞER DETAYI	
Gelir İndirgeme Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri	63.750.000,00 €
Direk Kapitalizasyon Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri	66.870.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Değeri	65.310.000,00 €
Döviz Kuru 30.12.2021 TCMB (1€)	14,6823 ₺
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺958.901.013,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺958.900.000,00
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Yıllık Kira Değeri (€)	2.760.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Yıllık Kira Değeri (TL)	₺40.523.148,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Yıllık Kira Değeri	₺40.520.000,00

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

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 30.12.2020 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 65.310.000 € , yaklaşık **958.900.000 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 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 %8,50 olarak belirlenen indirgeme oranına göre bugüne getirilerek taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira geliri 2.760.000 € , yaklaşık 40.520.000 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 imkanının bulunması

Δ Olumsuz Özellikler

- Alternatif konaklama işletmelerinin bulunması
- Bölgedeki sokakların dar olması

Δ Fırsatlar

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

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı
- Covid salgını vb. beklenmedik olaylardan dolayı turizm sektörünün kapalı kalabilme 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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla 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.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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 fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." ve (ç) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 77 ada 64 Parselde bulunan taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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 bulundurulmuş ve yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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; **824.460.000,00TL** ve Yazıyla **Sekiz Yüz Yirmi Dört Milyon Dört Yüz Altmış Bin Türk Lirası'dır.**

Taşınmazın aylık kira bedeli : **3.375.000 TL/ay** olarak belirlenmiştir.

Nihai Değer	
Rapor Tarihi	31.12.2021
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	958.900.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	1.131.502.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	65.310.000,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	77.065.800,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	40.520.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	47.813.600,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	2.760.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	3.256.800,00 €

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\$:12,9775 TL ve 1€: 14,6823 TL' dir.*

Buğra Uğur YAP Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408393	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;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "**Elektronik İmza Kanunu**" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

- 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