



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

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 282

Haziran, 2024



<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	26.06.2024
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2024-282
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer ve Kira Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi ve Kılıçali Mahallesi, 57 Ada 14 numaralı gayrimenkulde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı "Otel" ve 2 bağımsız bölüm numaralı "İşyeri" vasıflı taşınmazların piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli Sekiz (58) 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 Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı .....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... <b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>	
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	12

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

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	18
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	19
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	19
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	19
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....	19
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	20
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	22
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	27
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	30
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi..	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
7.	SONUÇ .....	34
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	34
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	34
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	35
9.	RAPOR EKLERİ.....	35

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

### YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024-282 / 26.06.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kılıçlı Paşa Mah. Meclis-i Mebusan Caddesi No: 13, 13/A Port Bosphorus Hotel Beyoğlu / İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi ve Kılıçlı Mahallesi, 57 Ada 14 numaralı parselde bulunan 1 bağımsız bölüm numaralı otel ve 2 bağımsız bölüm nolu işyeri
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Taşınmaz halihazırda otel ve kafeterya olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmaz ile ilgili Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 57 Ada 14 numaralı parselin 07.07.1983 tarih, 4720 sayılı Kurul kararı ile “Kentsel Sit Alanı” ilan edilen bölgede ve “Yenileme Alanı” olarak ilan edilen alanda kalmakta olup 21.12.2010 onay tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, Bitişik Nizam, 21.50 irtifada, “Ticaret-T3” lejantında kısmen de Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kaldığı ve yaklaşık 30 m2 yola terkinin bulunduğu bilgisi şifahi öğrenilmiş olup aynı zamanda yeni yapılaşmada gerekli terkerlerin yapılacağı, 2.bodrum kat yapılması durumunda ise tüm hafriyat işlemlerinin İstanbul Arkeoloji Müzeler denetiminde yapılacağı beyan edilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında Sapaz Otelcilik ve Turizm İnş. San. ve Tic. A.Ş. lehine kira sözleşmesi bulunmaktadır. Kira sözleşmesi mevcut kullanıcı ile imzalanmış olup olumsuz bir durum bulunmamaktadır. İlgili belediyesinde yapılan araştırmada otel ve işyeri için herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.
<u>Toplam Kullanım Alanı (m<sup>2</sup>)</u>	<b>7.019,00 m<sup>2</sup></b>
<u>Piyasa Değeri</u>	<b>996.880.000,00-TL</b> <b>(Dokuzyüzdoksanaltımilyonsekizyüzseksenbin Türk Lirası)</b>
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>1.196.256.000,00-TL</b>
<u>Aylık Piyasa Kira Değeri</u>	<b>3.553.000,00 TL/Ay</b>
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Dilan TOSUN – SPK Lisans No: 927171 Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 28.05.2024 itibariyle başlanmış 25.06.2024 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 26.06.2024 tarihinde Özel 2024-282 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi ve Kılıçlı Mahallesi, 57 Ada 14 numaralı gayrimenkulde gayrimenkulde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı "Otel" ve 2 bağımsız bölüm numaralı "İşyeri" vasıflı taşınmazların ait piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

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

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.01.2024 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Dilan TOSUN ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK 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 11.06.2021 tarih 2021-470 rapor numaralı ve 08.12.2021 tarih 2021-1730 rapor numaralı ekspertiz raporu bulunmaktadır.

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

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul 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 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / İstanbul  
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.  
Sermayesi : 3.145.000.000,-TL  
Telefon : 0 216 600 10 00  
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

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

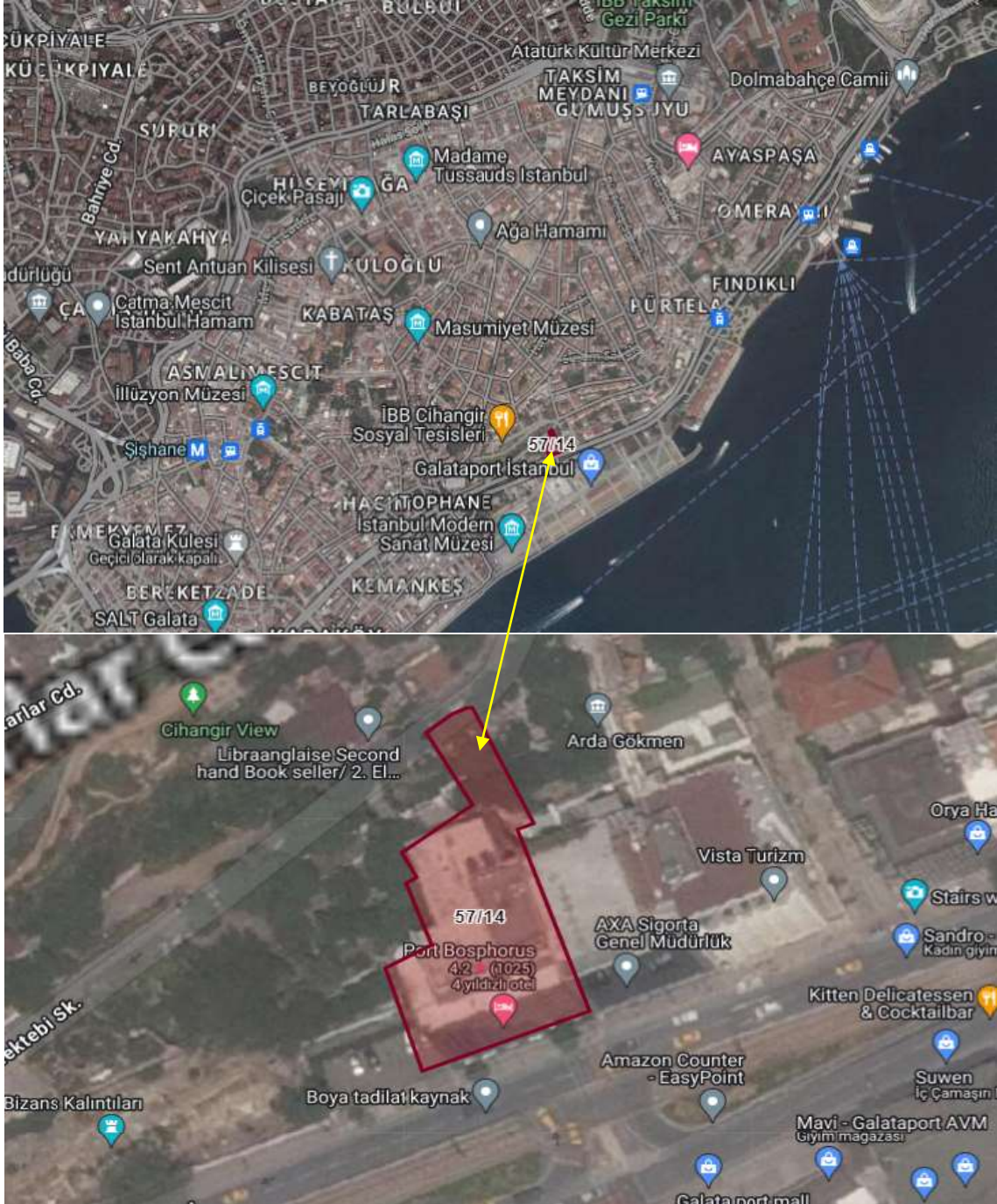
### **2.4 İşin Kapsamı**

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

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıç Ali Paşa Mahallesi, 57 Ada 14 numaralı parselde üzerinde bulunan Port Bosphorus Hotel'dir. Ana gayrimenkul bu semtin ana arterlerinden olan Meclis'i Mebusan Caddesi üzerinde 1.196,50 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsa üzerine kurulmuştur. Taksim Meydanına yaklaşık 1,5km mesafededir. Yakın çevresinde Karaköy Meydan, Demirören AVM, Galataport İstanbul, Galata Kulesi bulunmaktadır. Bölgede yapılaşma orta-üst seviyede olup büyük çoğunluğu ticari ve turistik amaçlı kullanılan tarihi betonarme yapılar oluşmakta olsa konut yapılaşması düşüktür. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



#### Koordinatlar

Enlem: 41.0284 Boylam: 28.9840

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



### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

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

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

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

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

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

#### **Beyan:**

-Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (26/01/2017 tarih 807 yevmiye ile.) (müşterek)

-Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (14/02/2018 tarih 1439 yevmiye ile.) (müşterek)

-Yönetim Planı: 08/10/2019 (14/10/2019 tarih 12015 yevmiye ile.) (müşterek)

#### **Şerh:**

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

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

Söz konusu taşınmaz tapu kayıtlarında 14.10.2019 tarihinde Kat Mülkiyeti Tesisi işlemi ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir. İmar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### **3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmaz ile ilgili Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 57 Ada 14 numaralı parselin 07.07.1983 tarih, 4720 sayılı Kurul kararı ile “Kentsel Sit Alanı” ilan edilen bölgede ve “Yenileme Alanı” olarak ilan edilen alanda kalmakta olup 21.12.2010 onay tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, Bitişik Nizam, 21.50 irtifada,“Ticaret-T3” lejantında kısmen de Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kaldığı ve yaklaşık 30 m<sup>2</sup> yola terkinin bulunduğu bilgisi şifahi öğrenilmiş olup aynı zamanda yeni yapılaşmada gerekli terklerin yapılacağı, 2.bodrum kat yapılması durumunda ise tüm hafriyat işlemlerinin İstanbul Arkeoloji Müzeler denetiminde yapılacağı beyan edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

**Yeni Yapı Ruhsatı:** 07.10.1980 tarih 3/46 sayılı

**Tadilat Ruhsatı:** 06.04.2017 tarih 2017/01-02 sayılı

**Tadilat Ruhsatı:** 23.01.2018 tarih 2018/01-13 sayılı

**Yapı Kullanma İzin Belgesi:** 07.05.1984 tarih 1984/338

**Yapı Kullanım İzin Belgesi:** 03.08.2018 tarih 2018/66-5397 sayılı (7.019,45m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiştir.

**3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazın yapı denetimi A1 Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir. Firma adresi: Büyükdere Mahallesi, Piyasa Caddesi, No: 55 Sarıyer/İSTANBUL

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

Rapora konu taşınmaz otel olarak kullanılmakta olup herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul; Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5712 km<sup>2</sup> 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.

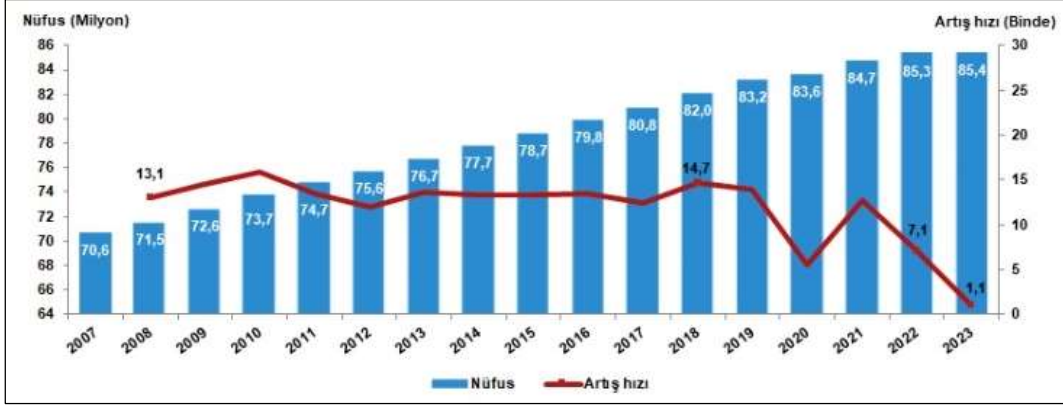
Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı,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

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

## 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 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi olmuştur. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır.

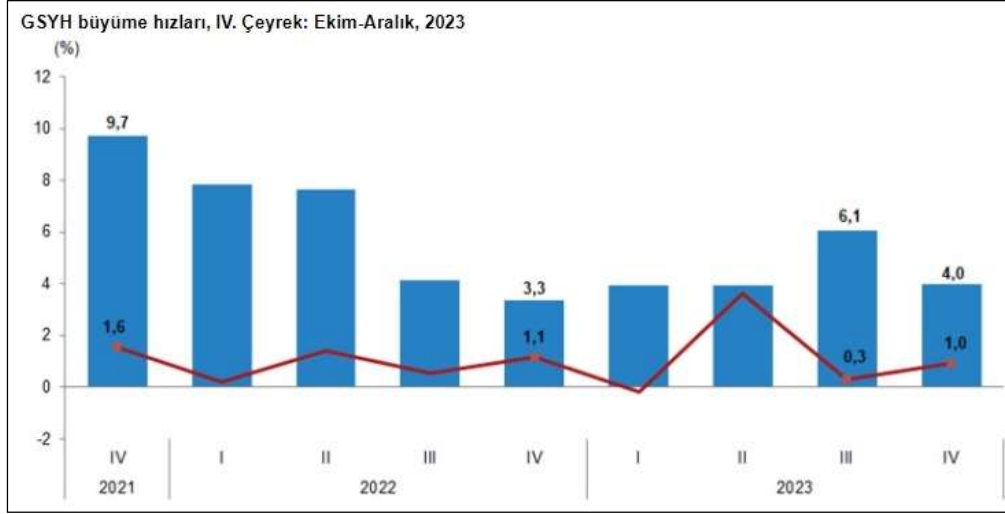
#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %4,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,54, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,07 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,91 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %43,44 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %94,78 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,20 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %12,76 ile eğitim olmuştur.

125 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %4,23, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,37, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,31 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,96 olarak gerçekleşmiştir. (TÜİK)

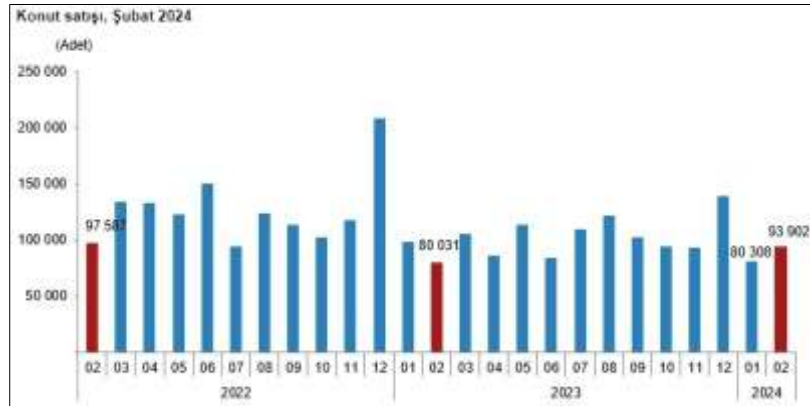
### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %75,9 artarak 8 trilyon 431 milyar 375 milyon TL olmuştur. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 304 milyar 402 milyon olarak gerçekleşmiştir.(TUİK)

### Δ Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 artarak 93 bin 902 oldu. Konut satışlarında İstanbul 16 bin 344 konut satışı ve %17,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 300 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 168 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 18 konut ile Ardahan, 45 konut ile Tunceli ve 51 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)



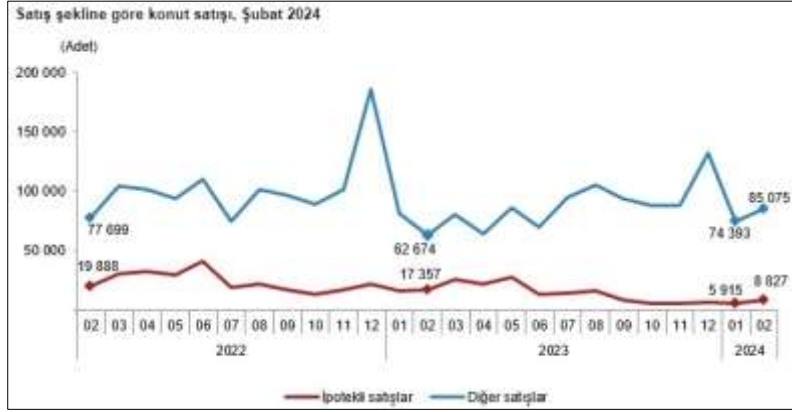
Konut satış sayısı, Şubat 2024

	Şubat		Değişim (%)	Ocak - Şubat		Değişim (%)
	2024	2023		2024	2023	
Satış şekline göre toplam satış	93.902	80.031	17,3	174.210	177.739	-2,0
İpotekli satış	8.827	17.357	-49,1	14.742	33.560	-56,1
Diğer satış	85.075	62.674	35,7	159.468	144.179	10,6
Satış durumuna göre toplam satış	93.902	80.031	17,3	174.210	177.739	-2,0
İlk el satış	28.594	23.476	21,8	53.857	51.008	5,6
İkinci el satış	65.308	56.555	15,5	120.353	126.731	-5,0

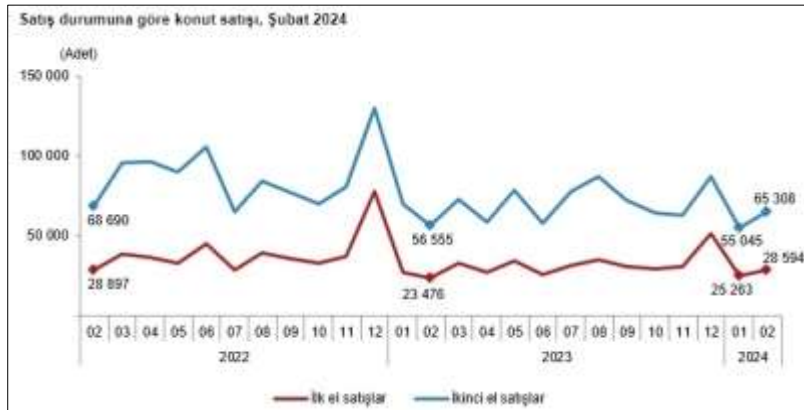
Konut satışları Ocak-Şubat döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,0 azalışla 174 bin 210 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına

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

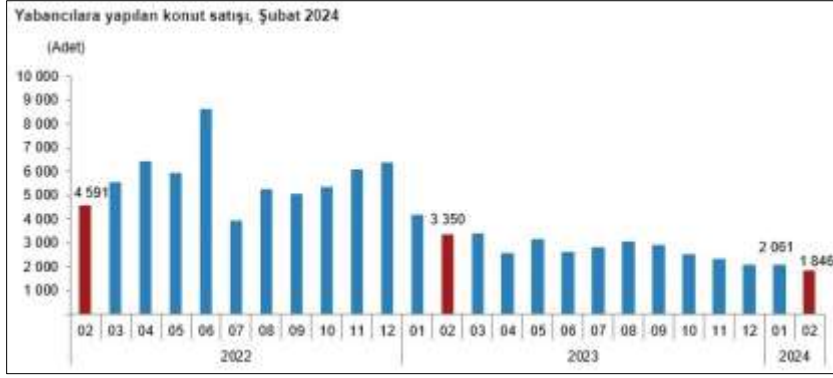
göre %49,1 azalış göstererek 8 bin 827 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %9,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %56,1 azalışla 14 bin 742 oldu. Şubat ayındaki ipotekli satışların 2 bin 60'ı, Ocak-Şubat dönemindeki ipotekli satışların ise 3 bin 464'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,7 artarak 85 bin 75 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %90,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,6 artışla 159 bin 468 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,8 artarak 28 bin 594 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,6 artışla 53 bin 857 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,5 artış göstererek 65 bin 308 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,5 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,0 azalışla 120 bin 353 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



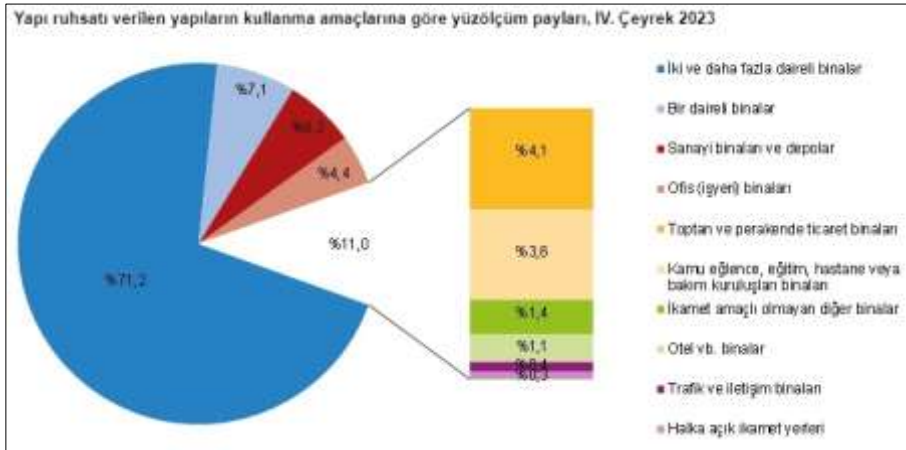
Yabancılara yapılan konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %44,9 azalarak bin 846 oldu. Şubat ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,0 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 691 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 659 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %7,9, daire sayısı %16,0 ve yüzölçümü %8,8 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 60,3 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 33,7 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 12,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 13,8 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 42,9 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,3 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izledi. (TUİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %7,0, daire sayısı %8,9 ve yüzölçümü %10,5 azaldı. Belediyeler tarafından 2023 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 37,2 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 21,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 8,5 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 7,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2023 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 26,8 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,2 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izledi. (TUİK)

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





Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
<b>2021</b>		<b>92 111</b>	<b>18,3</b>	<b>626 685</b>	<b>4,4</b>	<b>127 679 222</b>	<b>4,5</b>
	I	20 973	12,8	159 073	2,0	33 027 391	3,8
	II	18 508	27,7	120 929	5,2	24 282 373	3,0
	III	21 944	4,0	138 570	-9,8	28 251 712	-8,9
	IV	30 686	29,7	208 113	18,6	42 117 746	17,6
<b>2022</b>		<b>99 167</b>	<b>7,7</b>	<b>642 325</b>	<b>2,5</b>	<b>129 021 356</b>	<b>1,1</b>
	I	22 488	7,2	155 510	-2,2	30 456 510	-7,8
	II	22 990	24,2	149 528	23,6	29 493 388	21,5
	III	22 836	4,1	137 558	-0,7	27 559 899	-2,4
	IV	30 853	0,5	199 729	-4,0	41 511 558	-1,4
<b>2023</b>		<b>86 654</b>	<b>-12,6</b>	<b>533 375</b>	<b>-17,0</b>	<b>107 369 977</b>	<b>-16,8</b>
	I	20 215	-10,1	126 281	-18,8	25 268 904	-17,0
	II	18 031	-21,6	107 824	-27,9	21 213 720	-28,1
	III	19 715	-13,7	117 224	-14,8	23 717 479	-13,9
	IV	28 693	-7,0	182 046	-8,9	37 169 874	-10,5

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

### **Δ Türkiye’de Turizm Sektörü**

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 51 milyon turist kişi başı 905 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış olduğu görülmektedir.

2023 yılının üçüncü çeyreğinde ise Türkiye'yi 22,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %6,8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılında bu sayının 44.6 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye 46 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11'lik bir artış gözlemlenmiştir. Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye gelen 46 milyon yabancı turist %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0'lık ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 864 bin oda kapasitesi ile 20.204 işletme belgeli, 76 bin oda kapasitesi ile 718 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.907 tesis ve 120 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.621 tesis ve 105 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Antalya ise 2.494 işletme belgeli tesise ve 287 bin oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 723 tesis içinde en büyük payı 104 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 87 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya, 79 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir.

2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir. 2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66.8 İstanbul için %74,7'dir. Oda fiyatları ise yine 2021 yılına kıyasla artış göstererek, 2022 yılında Türkiye genelinde 117 Euro, İstanbul'da ise 144 Euro'dur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2023 yılında otel doluluk oranları Türkiye geneli için %59,1 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %65.2 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 129 Euro iken İstanbul'da 143 Euro olmuştur.

#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

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

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;**

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

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

**1 numaralı taşınmaz** ise bodrum katta; sığınak, kazan dairesi, çamaşır odası, mekanik oda mahallerinden ibaret 553m<sup>2</sup>, zemin katta; resepsiyon, bagaj odası, mutfak, 2 adet wc, yemekhane, koridor mahallerinden ibaret 560m<sup>2</sup>, 1 ve 2. normal katlar; ofisler, toplantı odaları, ortak alanlar ve otel odaları düzeninde her biri; 640m<sup>2</sup>, 3. normal kat; ortak alanlar ve otel odaları düzeninde 651m<sup>2</sup>, 4, 5, 6, ve 7. normal katlar; ortak alanlar ve otel odaları düzeninde her biri 678m<sup>2</sup>, 8. normal kat (Teras Katı);, ortak alanlar ve otel odaları düzeninde 543m<sup>2</sup> (+ 150m<sup>2</sup> 5 adet Teras) çatı katı ise, Teras ve açık alan düzeninde 571m<sup>2</sup> olup ana yapı toplam 7.019m<sup>2</sup> brüt alanlıdır. Çatı katı, projesine göre kullanıma yönelik inşa edilmemiş gözükse de, mahallinde etrafı ve tavanı cam üzeri alüminyum doğrama ile kapatılarak restoran haline getirilmiştir. Çatı alanı, tapuya işli olması sebebiyle yasal olarak kabul edilmiştir. Taşınmazın zeminleri, bodrum ve giriş katta seramik döşeme olup normal kat odalar ve holde halıfleks döşemelidir. Bu katlarda yer alan oda banyolarında ise zeminler seramik, duvarlar mermerdir. Tavanlar, tüm bina genelinde asma tavadır. Taşınmaz içerisinde 4 adet asansör bulunmaktadır. Duvarlar, zemin katta dekoratif döşemeli ve boyalı, diğer tüm katlarda boyalıdır. Taşınmaz otel olarak inşa edilmiş olup 125 odalı olarak projelendirilmiş olsa da bazı odalar birleştirilmiş ve 111 odalı hale gelmiştir. Giriş kapısı cam doğrama mamulden otomatik döner kapıdır. Dış cephesi kompozit giydirmedir.

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

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

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

#### **4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını 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 parseldeki bina otel olarak kullanılmaktadır.

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

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak 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 belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

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

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

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

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

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

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

**(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 pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

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

## Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**Emsal 1 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu, Konut Alanı, Kat:4, Bitişik Nizam yapılaşma şartlarına sahip 459 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip taşınmaz 90.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

**İlgilisi:** 0530 762 60 87

**Emsal 2 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu, Turizm Alanı, Kat:3 yapılaşma şartlarına sahip 117 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip taşınmaz 20.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

**İlgilisi:** 0535 256 78 87

**Emsal 3 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu, Turizm+Ticari Alanı, Kat:4 yapılaşma şartlarına sahip 190 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip taşınmaz 75.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

**İlgilisi:** 0535 882 70 50

**Emsal 4 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu, Konut Alanı, Kat:2 yapılaşma şartlarına sahip 30 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip taşınmaz 7.150.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

**İlgilisi:** 0533 415 07 78

**Emsal 5 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu, Konut Alanı, Kat:5 yapılaşma şartlarına sahip 61 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip taşınmaz 16.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

**İlgilisi:** 0535 838 88 38

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	459,00m <sup>2</sup>		117,00m <sup>2</sup>		190,00m <sup>2</sup>		30,00m <sup>2</sup>		61,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	₺90.000.000,00		₺20.000.000,00		₺75.000.000,00		₺7.150.000,00		₺16.000.000,00	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	₺196.078,43		₺170.940,17		₺394.736,84		₺238.333,33		₺262.295,08	
Pazarlık	10%	-	5%	-	15%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	20%	+	30%	+	10%	+	10%	+	30%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	5%	-	5%	-	5%	-	10%	-	10%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	60%	+	40%	+	30%	+	60%	+	60%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺323.529,41		₺273.504,27		₺473.684,21		₺369.416,67		₺459.016,39	
Ortalama Birim fiyat	379.830TL/m <sup>2</sup>									

**Emsal 6 [Satılık Bina]:** Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, 160 m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, 7 katlı ve 1.120 m<sup>2</sup> alanlı bina 257.000.000-TL bedel ile satılıktır.

**İlgilisi:** 0555 367 33 90

**Emsal 7 [Satılık Bina]:** Konu taşınmaz ile aynı mahallede yakın konumlu, 114 m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, 8 katlı ve 1.000 m<sup>2</sup> alanlı bina 125.000.000-TL bedel ile satılıktır.

**İlgilisi:** 0553 979 07 35

**Emsal 8 [Satılık Bina]:** Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, 1.027 m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, 7 katlı ve 4.500 m<sup>2</sup> alanlı bina 605.000.000-TL bedel ile satılıktır.

**İlgilisi:** 0532 647 16 16

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

**Emsal 9 [Satılık Bina]:** Konu taşınmaz ile aynı mahallede yakın konumlu, 200 m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, 7 katlı ve 1.400 m<sup>2</sup> alanlı bina 102.400.000-TL bedel ile satılıktır.

**İlgilisi:** 0532 734 09 54

**Emsal 10 [Satılık Bina]:** Konu taşınmaz ile yakın konumlu, 75 m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, 5 katlı ve 600 m<sup>2</sup> alanlı bina 132.000.000-TL bedel ile satılıktır.

**İlgilisi:** 0544 956 00 14

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK BİNA)										
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	1.120,00m <sup>2</sup>		1.000,00m <sup>2</sup>		4.500,00m <sup>2</sup>		1.400,00m <sup>2</sup>		600,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	₺257.000.000,00		₺125.000.000,00		₺605.000.000,00		₺102.400.000,00		₺132.000.000,00	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	₺229.464,29		₺125.000,00		₺134.444,44		₺73.142,86		₺220.000,00	
Pazarlık	20%	-	20%	-	20%	-	15%	-	20%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	15%	+	0%	+	20%	+	0%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	10%	-	10%	+	0%	-	40%	+	20%	-
İndirgenmiş birim fiyat	₺160.625,00		₺131.250,00		₺107.555,56		₺106.057,14		₺132.000,00	
Ortalama Birim fiyat	127.498TL/m <sup>2</sup>									

**Emsal 11 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 200 m<sup>2</sup> zemin kat, 200 m<sup>2</sup> asma kat, 50 m<sup>2</sup> bodrum kullanımına sahip olduğu beyan edilen dükkan 99.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazın asma katı ½ oranında bodrum katı ise ¼ oranında zemin kata indirgenmiştir. İndirgenmiş Alan: 317 m<sup>2</sup>

**İlgilisi:** 0532 503 94 41

**Emsal 12 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 50 m<sup>2</sup> zemin kat kullanımına sahip olduğu beyan edilen dükkan 25.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır

**İlgilisi:** 0532 264 78 52

**Emsal 13 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 50 m<sup>2</sup> bodrum kat, 100 m<sup>2</sup> zemin kat, 70 m<sup>2</sup> asma kat kullanımına sahip olduğu beyan edilen dükkan aylık 130.000 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsal taşınmazın asma katı ½ , bodrum katı ¼ oranında zemin kata indirgenmiştir. İndirgenmiş Alan: 152 m<sup>2</sup>

**İlgilisi:** 0539 519 25 40

**Emsal 14 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 100 m<sup>2</sup> zemin kat kullanımına sahip olduğu beyan edilen dükkan 95.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır

**İlgilisi:** 0551 620 11 10



EMSAL DÜZELTME TABLOSU									
İçerik	SATILIK DÜKKAN				KİRALIK DÜKKAN				
	Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13	Emsal 14					
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	317,00m <sup>2</sup>	50,00m <sup>2</sup>	152,00m <sup>2</sup>	100,00m <sup>2</sup>					
Satış fiyatı	99.000.000 TL	25.000.000 TL	130.000 TL	95.000 TL					
m <sup>2</sup> birim fiyatı	312.303 TL	500.000 TL	855 TL	950 TL					
Pazarlık	5%	-	7%	-	5%	-	5%	-	
Konum şerefiyesi	20%	+	30%	+	20%	+	10%	+	
Kullanım alanı şerefiyesi	15%	+	10%	-	0%	-	0%	+	
Yapı kalitesi şerefiyesi	30%	+	0%	+	10%	+	0%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	499.685 TL	565.000 TL	1.069 TL	998 TL					
Ortalama Birim fiyat	532.342TL/m <sup>2</sup>				1.033TL/m <sup>2</sup>				

\*Beyoğlu Belediyesinden alınan bilgiye göre 57 Ada 14 Parsel için arsa 2024 rayiç bedeli 210.984.371,15 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

OTEL/ODA FİYATLARI	
OTEL ADI	ODA FİYATI
Zimmer Bosphorus	8.500,00 ₺
Novotel Istanbul Bosphorus	8.000,00 ₺
Nidya Hotel	₺5.000,00
Nordstern Hotel Galata	₺7.500,00

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



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

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

Rapora konu taşınmazın bulunduğu cadde ve yakın çevresinde aynı imar durumuna sahip satılık arsa emsaline rastlanılamamış olup farklı imar durumuna sahip maliyet yöntemi için emsaller bulunmuştur. Genellikle konut ve turizm/ticari emsallere yer verilmiş olup ortalama %30-60 arasında imar şerefiyelendirmesi yapılmıştır.

Bu sebeple arsa emsallerinden yola çıkılarak imar durumu, arsa büyüklüğü, konum, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış olup bu doğrultuda birim değer takdir edilmiştir.

Bölgedeki emlakçılar ile yapılan görüşmede genelde pazarlık payının %5-20 oranında değiştiği bilgisi alınmıştır.

Taşınmazın bulunduğu konum itibari ile Meclis-i Mebusan Caddesine cepheli olması, Galataport projesine komşu olması ve boğaz manzarası ile diğer emsallere göre büyük avantaj sağlamakta olup %10-30 arasında pozitif şerefiyelendirme uygulanmıştır.

Taşınmazın yer aldığı bölgede benzer büyüklükte arsaların zor bulunması sebebiyle yüzölçümü şerefiyelendirmesi %35-40 oranında pozitif uygulanmıştır.

Yapılan araştırmalarda ayrıca Pazar yöntemi kullanılarak yakın çevresi/aynı cadde üzerinde satılık bina emsallerine ulaşılmıştır.

Bölgedeki emlakçılar ile yapılan görüşmede genelde pazarlık payının %15-20 oranında değiştiği bilgisi alınmıştır.

Yapının yaşı, kalitesi dikkate alınarak yapı kalitesi şerefiyelendirmesi %10-40 oranında değişiklik göstermektedir.

Bu emsallerden yola çıkılarak yapının mevcut yapılaşması, kullanım amacı, bölgedeki ticari potansiyeli vb. tüm durumlar dikkate alınarak taşınmaza ortalama birim m<sup>2</sup> değeri takdir edilmiştir.

Bölgede yer alan dükkânların birim satış ve kira değerleri ile de dükkân birim değeri belirlenmiştir. Ayrıca taşınmazın otel olarak kullanılması sebebiyle bölgede benzer konumdaki otellerin oda fiyatları alınarak gelir yaklaşımı yönteminde ilgili veriler dâhilinde gelir yaklaşımı yapılmıştır.

Uygulanan bu şerefiyeler, gerek bölgede benzer alan, konum, imar durumu farklılıklarına sahip satılık taşınmazların birbirine kıyasla değer farkları, gerekse de yapılan araştırmalar neticesinde oluşan geçmiş deneyimler sonucu oluşmaktadır.

### **Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu parselin konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazların bulunduğu parselin arsa birim değeri 379.830 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ		
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞER
1.196,50	379.830,00 ₺	454.466.595,00 ₺

Sonuç olarak Pazar yaklaşımı ile taşınmazların arsa değeri **454.467.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Bina için **127.498,00-TL/m<sup>2</sup>** birim değer takdir edilmiştir.

NİTELİK	B.B NO	ALAN(m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER	DEĞER
OTEL	1	6871	₺127.498,00	₺876.038.758,00
İŞYERİ	2	148	₺546.500,00	₺80.882.000,00
<b>Toplam Değer</b>				₺956.920.758,00
<b>Düzeltilmiş Değer</b>				<b>₺957.000.000,00</b>

Sonuç olarak Pazar yaklaşımı ile otel ve işyerinin değeri **957.000.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

Ekspertize konu taşınmaz arsa vasfı ile değerlendirme yapılmıştır. Arsa değerlerine pazar yaklaşımı ve pazar yaklaşımı verileri ile ulaşılmıştır.

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

Rapora konu ana taşınmazın 7.019m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunmakta olup 148m<sup>2</sup>'lik kısmı dükkan, 6.871m<sup>2</sup>'lik kısım oteldir. Binanın tamamı için yapı değeri belirlenmiş ve 2 bağımsız bölümün tamamı için maliyet yönteminden değer takdir edilmiştir. Taşınmazın ruhsat ve iskan belgelerinde yapı birim maliyeti belirtilmemiştir. Değerleme konusu taşınmaz öncesinde banka hizmet binası olarak kullanılmış olup daha sonra otel olarak hizmet vermesi için yapılan maliyetler, bölgede inşaat yapabilmek için belli zamanlarda çalışlabiliyor olması, taşınmazın otel olarak kullanılması için gereken yasal izinler göz önüne alınarak yapı birim maliyeti olarak 35.000 TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir.

YAPI MALİYETİ DEĞERİ			
TAŞINMAZ	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞER
BİNA	7.019,00	35.000,00 ₺	245.665.000,00 ₺

Değer düzeltmesi yapılarak 57 ada 14 parsel üzerinde bulunan yapının toplam yapı değeri **245.665.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

#### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

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

MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ		
ARSA DEĞERİ	YAPI DEĞERİ	TOPLAM DEĞER
454.466.595,00	245.665.000,00	<b>700.131.595,00 ₺</b>

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre toplamda **700.132.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

#### **Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri**

SİGORTAYA ESAS DEĞER		
Kapalı Alan(m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞER
7.019,00	22.250,00 ₺	156.172.750,00 ₺

Değerlemeye konu taşınmaz 5B yapı sınıfında dikkate alınmış olup sigortaya esas birim değer olarak 5B yapı sınıfı seçilmiştir.

### **5.3 Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirilme 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 gelire 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 olmadığı; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

*Değerlemeye konu otel ile ilgili geçmiş yıllara yönelik müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir veri paylaşımı yapılmamış olup nakit akışı çalışmasında kullanılan tüm varsayımlar çevre otellerden toplanan ve piyasa araştırmaları sonucunda elde edilen verilerin analizi dikkate alınarak gelir tablosunda kullanılmıştır.*

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

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

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

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

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

\* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı değer tarihi itibarıyla %28,26 civarındadır. Bu sebeple risksiz getiri oranı yaklaşık %28,00 olarak kabul edilmiştir.

\*\* Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %2-2,5 civarında sektör riski ve %1,5-2,5 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 2024 yılı indirgeme oranı %32 olarak belirlenmiştir.

### Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede yapılan incelemeler ve taşınmazda işletilen otel müdürü ile yapılan görüşmede; Taşınmaz 4 yıldızlı olup konumlu olduğu bölgede 4 yıldızlı otellerin oda fiyatları 4.000-TL ile 8.500-TL arasında değişmektedir. Taşınmazın zemin katında yer alan 2 nolu bağımsız bölüm kira değeri, aşağıdaki tabloda kira geliri olarak eklenmiştir olup aşağıda bulunan Gelir Yaklaşımı Tablosu düzenlenmiştir.

*Müşteri ile görüşülmüş olup geçmiş veya gelecek veriler tarafımıza iletilmemiştir. Varsayım üzerinden gelir tablosu hazırlanmıştır.*

- Değerleme konusu **Port Bosphorus Hotel** 118 adet odadan oluşmaktadır.
- Taşınmazın faal gün sayısı yaz ve kış olmak üzere tüm sezonları kapsayacak şekilde hizmet veriyor olmasından dolayı 365 gün olarak belirlenmiştir. Yıl içerisinde otel kapanmamaktadır. Artık yıl dikkate alınmıştır.
- Otelin doluluk oranının 2024 yılı %75, 2025 yılı %77 ve 2026 yılı %80 olacağı ve sonraki yıllarda bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır. Bölgede ve yakın çevrede yer alan turizm işletmeleri verileri dikkate alınarak İNA projeksiyonu süresince 365 gün açık şekilde hizmet verecek olmasından dolayı hesaplanan doluluk oranı yukarıda belirtildiği gibi kabul edilmiştir.
- Tüm bir takvim yılı boyunca ortalama gecelik oda konaklama bedeli 2024 yılı için yaklaşık 4.125 TL olarak varsayılmış, 2025 yılı itibarıyla sırasıyla %45, %40, %35, %30 oranında artacağı ve sonraki yıllarda artış oranının %30 oranında sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Dükkan için pazar yönteminde hesaplanan ortalama birim m<sup>2</sup> fiyatı 1.033 TL olarak belirlenmiş olup aylık ortalama 153.000 TL, yıllık hesaplandığında ise 1.835.000 TL olarak hesaplanmıştır. İzleyen yıllarda otel oda fiyatıyla paralel oranda artış göstereceği varsayılmıştır.
- Belirlenen GOP oranı ve hesaba dâhil edilen %60 işletme gideri oranı, toplam brüt gelir ile çarpılarak otel faaliyetinin sürdürülebilmesi için bir yıl içerisinde katlanılan ortalama tüm giderlerin toplamına işaret etmektedir. Enerji, iletişim, personel, pazarlama ve reklam, komisyon, bakım-onarım, mal ve hizmet alımı, danışmanlık-müşavirlik, lojistik giderlerin kapsamaktadır. İşletme giderinin 2025 yılı %57, 2026 yılı %55 olacağı ve bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.

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

- Belirlenen işletme gideri haricinde emlak vergisi, bina sigortası, yasal kesintiler, kira-sözleşme bedelleri, ön görülemeyen giderler, yönetim giderleri vb. giderleri kapsayan sabit gider belirlenmiş olup bu gider gelirlerin %10 u olacak şekilde varsayılmıştır.
- Her yıl gelirlerin %5'i olacak şekilde yenileme maliyeti ayrılmıştır.

PORT BOSPHORUS OTEL Otel Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı										
Periyot Period	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllar Years	28.06.2024	28.06.2025	28.06.2026	28.06.2027	28.06.2028	28.06.2029	28.06.2030	28.06.2031	28.06.2032	28.06.2033
<b>Toplam Oda Sayısı</b> Total Number of Rooms	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118
<b>Faal Gün Sayısı</b> The Number of Operative Days	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365
<b>Doluluk Oranı</b> Occupancy Rate	75,00%	77,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
<b>Oda Fiyatı</b> Room Price	€4.125,00	€5.981,25	€8.373,75	€11.304,56	€14.695,93	€19.104,71	€24.836,12	€32.286,96	€41.973,05	€54.564,96
<b>Konaklama Gelir Toplamı</b> Total Accommodation Income	€133.612.875,00	€198.361.576,88	€288.525.930,00	€389.510.005,50	€507.750.303,06	€658.271.909,30	€855.753.482,08	€1.112.479.526,71	€1.450.185.640,57	€1.880.090.400,14
<b>Dükkan Gelir (Yıl)</b>	€1.835.000,00	€2.660.750,00	€3.725.050,00	€5.028.817,50	€6.537.462,75	€8.498.701,58	€11.048.312,05	€14.362.805,66	€18.671.647,36	€24.273.141,57
<b>Diğer Gelir Toplamı</b> Total Other Income	€6.680.643,75	€9.918.078,84	€14.426.296,50	€19.475.500,28	€25.387.515,15	€32.913.595,46	€42.787.674,10	€55.623.976,34	€72.509.282,03	€94.004.520,01
<b>Toplam Brüt Gelir</b> Total Gross Income	€142.128.518,75	€210.940.405,72	€306.677.276,50	€414.014.323,28	€539.675.280,96	€699.684.206,33	€909.589.468,24	€1.182.466.308,71	€1.541.366.569,96	€1.998.368.061,71
<b>İşletme Gideri Oranı</b> OpEx Rate	60,00%	57,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%
<b>İşletme Gider Toplamı</b> Total Operating Expense	€85.277.111,25	€120.236.031,26	€168.672.502,08	€227.707.877,80	€296.821.404,53	€384.826.313,48	€500.274.207,53	€650.356.469,79	€847.751.613,48	€1.099.102.433,94
<b>Yenileme Maliyeti (%5)</b> Renovation Cost	€7.106.425,94	€10.547.020,29	€15.333.863,83	€20.700.716,16	€26.983.764,05	€34.984.210,32	€45.479.473,41	€59.123.315,44	€77.068.328,50	€99.918.403,09
<b>Sabit Giderler (Sigorta, Emlak Vergisi, Yönetim Gideri vb.) (%10)</b> Fixed Cost	€14.212.851,88	€21.094.040,57	€30.667.727,65	€41.401.432,33	€53.967.528,10	€69.968.420,63	€90.958.946,82	€118.246.630,87	€154.136.657,00	€199.836.806,17
<b>Net Gelir Toplamı</b> Total Net Income	€35.532.129,69	€59.063.313,60	€92.003.182,95	€124.204.296,98	€161.902.584,29	€209.905.261,90	€272.876.840,47	€354.739.892,61	€462.409.970,99	€599.510.418,51
<b>Nakit Akışı</b> Cash Flow	€35.532.129,69	€59.063.313,60	€92.003.182,95	€124.204.296,98	€161.902.584,29	€209.905.261,90	€272.876.840,47	€354.739.892,61	€462.409.970,99	€599.510.418,51
<b>İndirgeme Oranı</b> Discount Rate	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%
<b>İndirgenmiş Nakit Akışı</b> Discounted Cash Flow	€26.918.280,07	€33.897.677,69	€40.001.940,44	€40.911.075,45	€40.400.256,74	€39.680.737,78	€39.079.514,48	€38.487.400,63	€38.006.844,10	€37.329.951,25
<b>Kapitalizasyon Oranı</b>	6,00%									
<b>Terminal/Artık/Devam Eden Değer</b>	622.165.854,17									
<b>Toplam Piyasa Değeri</b>		Yalın / Çıplak Değer	Yaklaşık Artık Değer							
		374.713.678,62	622.165.854,17							
		996.879.532,78								

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre 57 ada 14 parsel üzerinde bulunan otel ve işyerinin değeri olarak ortalama toplam **996.880.000,00 TL** bedel belirlenmiştir.

#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz içerisinde bulunan 2 numaralı dükkanın kira geliri gelir yaklaşımı tablosunda otel kira geliri olarak eklenmiş olup otel ve işyeri için tek bir kira değeri belirlenmiştir. Bölge genelinde yapılan araştırmalar ve geçmiş dönem sektörel verilerimiz doğrultusunda aynı bölgede bulunan benzer otellerin kira oranı yıllık cironun %25'i ile %35'i arasında değiştiği yönündedir. Mevcut kira sözleşmesi tarafımıza iletilmediğinden yıllık cironun %30'u kira olarak kabul edilmiş olup bu değer yalnızca bilgi amaçlı verilmiştir.

142.128.518,75 TL \* 0,30 / 12 ay = ~ **3.553.000,00 TL / Ay** olarak belirlenmiştir.

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

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

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

#### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

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

#### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

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

#### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

### **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile bina ve arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile de yapı değeri ayrıca tespit edilmiştir. Değer oluşumları Pazar, 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 indirgenmiş nakit akışları projeksiyonlarından elde edilen sonuç esas kabul edilmiştir.

#### **6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi**

##### **Δ Olumlu Özellikler**

- Taşınmazın Galataport, İstiklal caddesine ve Galata Kulesine yakın konumda olması
- Otopark imkanının bulunması
- Meclis-i Mebusan caddesine cepheli olması

##### **Δ Olumsuz Özellikler**

- Alternatif konaklama işletmelerinin bulunması

##### **Δ Fırsatlar**

- Bölgenin marka değerinin olması
- Tesisin marka değerinin olması

##### **Δ Tehditler**

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

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

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



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

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

**6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili 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.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz Otel olup üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

**6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**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 Tebliğ"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) ve (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi ve Kılıçlı Paşa Mahallesi, 57 Ada 14 numaralı gayrimenkulde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı "Otel" ve 2 bağımsız bölüm numaralı "İşyeri" vasıflı taşınmazlara ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

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

Rakamla; **996.880.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Dokuzdoksantanımyonsekizyüzseksenbin Türk Lirası)**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 1.196.256.000,00,-TL dir.*

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla kanaat getirilen ve takdir edilen aylık piyasa kira değeri **3.553.000,00-TL/Ay**'dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:32.9040 TL dir.*

<b>Değerleme Uzman Yardımcısı</b>	<b>Değerleme Uzmanı</b>	<b>Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
Dilan TOSUN Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 927171	Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

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

## 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.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaaımız 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.

## 9. RAPOR EKLERİ

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

Δ İnşaat Sözleşme Örneği ve Diğer Belgeler

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri