



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2025 - 204

Haziran, 2025



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.06.2025
Rapor Numarası	Özel 2025-204
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer ve Kira Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	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, Altmış İki (62) 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.....	10
3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi.....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 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	11
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.....	11
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 değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
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	22

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	22
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	23
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	23
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	23
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
5.1	Pazar Yaklaşımı	26
5.2	Maliyet Yaklaşımı	32
5.3	Gelir Yaklaşımı	33
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	36
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	37
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	37
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi.....	37
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	37
6.4	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	37
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.....	37
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	38
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	38
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	38
7.	SONUÇ.....	39
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	39
7.2	Nihai Değer Takdiri	39
8.	UYGUNLUK BEYANI	40
9.	RAPOR EKLERİ	40

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2025-204 / 27.06.2025
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerleme 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>	Kılıçalı 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 Kılıçalı 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 terklerin 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 (m²)</u>	7.019,00 m²
<u>Piyasa Değeri</u>	1.503.466.000,00-TL (Birmilyarbeşyüzüçmilyondörtüyüzaltmışaltı bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	1.804.159.200,00-TL
<u>Aylık Piyasa Kira Değeri</u>	4.761.000,00 TL/Ay
<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 Afşar – SPK Lisans No: 406225 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 çalışmalarına sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış 26.06.2025 tarihinde değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 27.06.2025 tarihinde Özel 2025-204 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi ve Kılıçali 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 31.01.2025 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Dilan TOSUN ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR 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 son üç yıl içerisinde hazırlanmış, 26.06.2024 tarih, Özel 2024 – 282 rapor numaralı, 25.12.2024 tarih, Özel 204-566 rapor numaralı değerlendirme raporları 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 değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet 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 : 3.680.000.000,-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 Kılıçali 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.

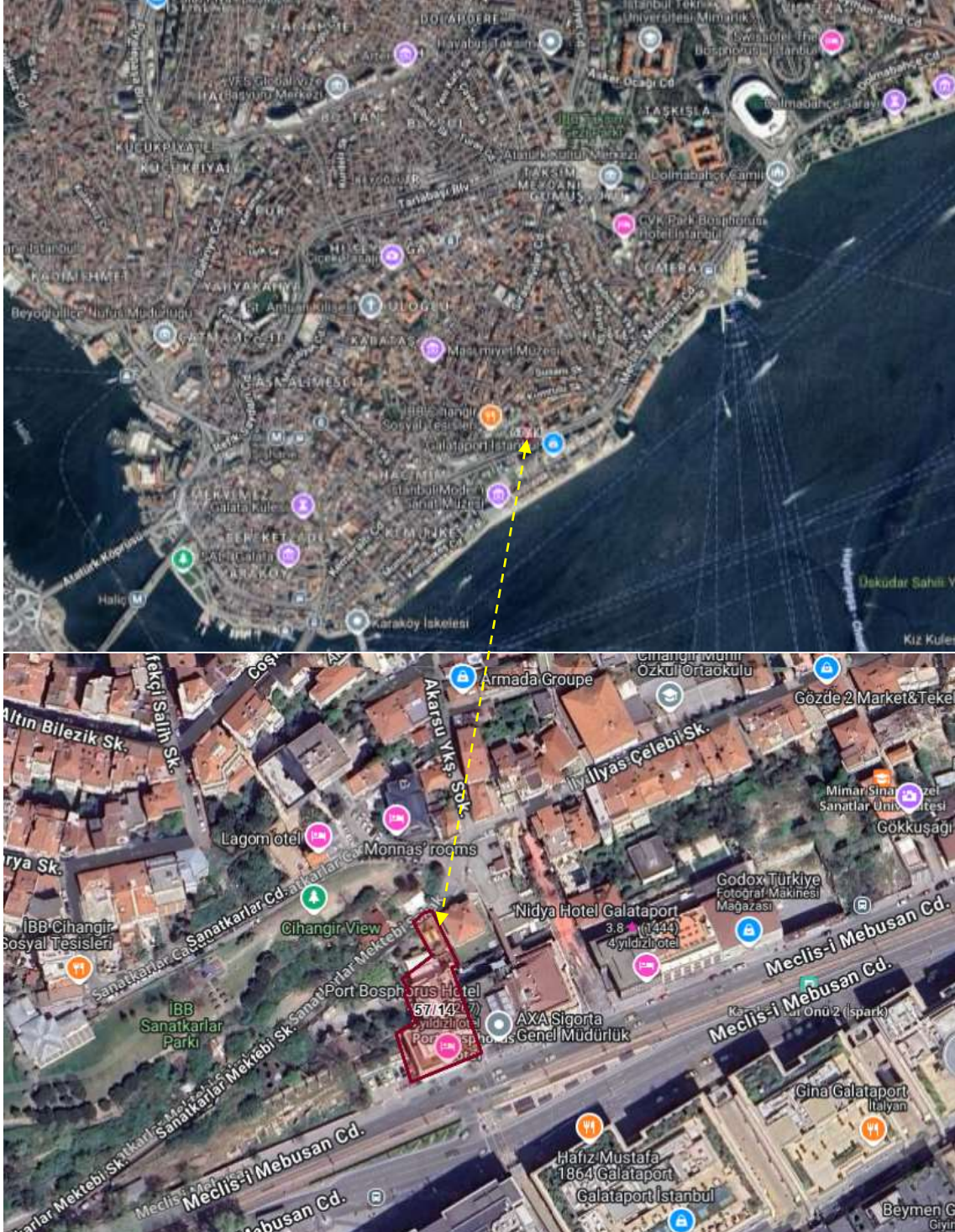
2.4 İşin Kapsamı

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 m² 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
ADA - PARSEL	: 57 / 14
YÜZÖLÇÜM	: 1.196,50 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 10 Katlı Betonarme Otel Ofis İşyeri Ve Arsası
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
CİLT - SAYFA NO	: 16 / 1494
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
ADA - PARSEL	: 57 / 14
YÜZÖLÇÜM	: 1.196,50 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 10 Katlı Betonarme Otel Ofis İşyeri Ve Arsası
BLOK/KAT/GİRİŞ/BBNO	: ZEMİN//2
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: İŞ YERİ
TAŞINMAZ ID	: 107761535
ARSA PAY/PAYDA	: 148/7019
CİLT - SAYFA NO	: 16 / 1495
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 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 malığı HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BERİL OTELCİLİK TURİZM VE TİCARET LTD.ŞTİ ile aralarında yapılan 30/03/2015 tarihli kira sözleşmesinin 13.maddesine istinaden BERİL OTELCİLİK TURİZM VE TİCARET LTD.ŞTİ nin SAPAZ OTELCİLİK TUZİM VE TİCARET LTD.ŞTİ şirketine devrine ilişkin 23/07/2017 tarihli) Lehtar: SAPAZ OTELCİLİK TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (12/04/2019 tarih 4062 yevmi

**Otopark kullanımına ilişkin taahhütnameler, otopark bedelinin ödendiğine ya da ödeme taahhüdü verildiğine dair resmi kayıtlardır.*

***Taşınmaz üzerinde kira sözleşmesine dayalı bir şerh bulunmaktadır. Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Beril Otelcilik Turizm ve Ticaret Ltd. Şti. arasında 30.03.2015 tarihinde yapılan sözleşmenin 13. maddesine dayanarak, kiracı sıfatı 23.07.2017 tarihinde Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye devredilmiştir. Bu işlem 12.04.2019 tarihli ve 4062 yevmiye numarasıyla tapuya şerh edilmiştir. Şerh bedeli 221.646.810 TL olarak belirtilmiştir.*

****Mevcut beyanlar ve şerhler satışa doğrudan engel teşkil etmemektedir.*

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin 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 m² yola terkinin bulunduğu bilgisi 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 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 bulunmamaktadır.

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.

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 (7.019,45m² 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 değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Rapora konu taşınmaz otel olarak kullanılmakta olup herhangi bir proje değerlemesi 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

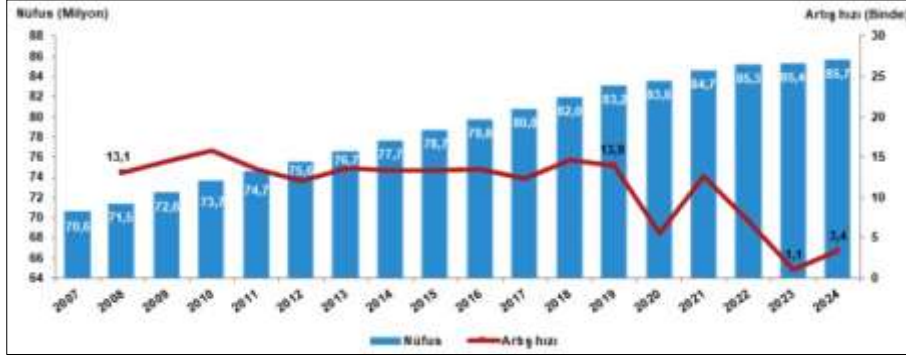
İstanbul; Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyokültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci; dünyada ise on yedinci sıradadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

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

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 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturmuştur.

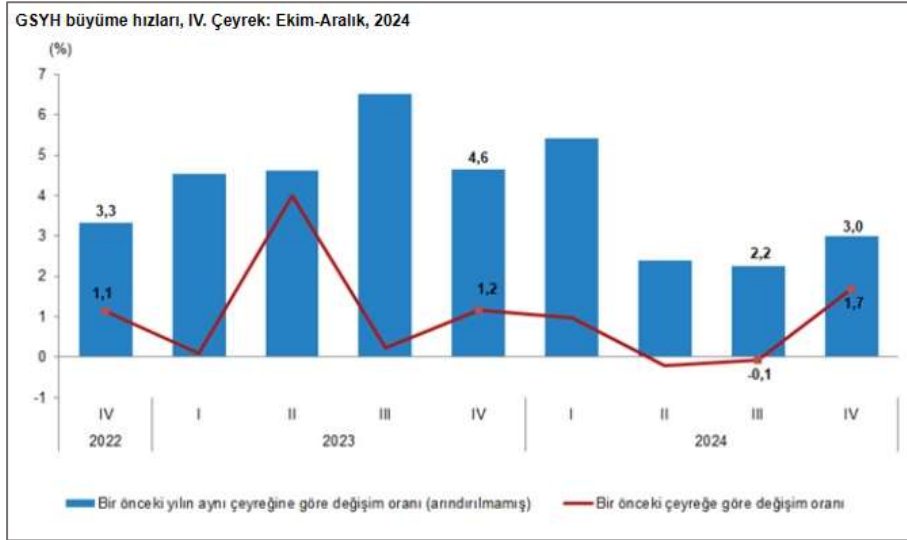
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,46 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,06 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,10 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %51,26 artış olarak gerçekleşti. En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %37,12 artış, ulaşıtırmada %21,59 artış ve konutta %68,63 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların yıllık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %9,51, ulaşıtırmada %3,65 ve konutta %9,47 oldu. En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun aylık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %4,94 artış, ulaşıtırmada %0,25 artış ve konutta %2,10 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların aylık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %1,23, ulaşıtırmada %0,04 ve konutta %0,33 oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2025 yılı Mart ayı itibarıyla, 25 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 113 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,30 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,31 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %36,99 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %50,56 artış olarak gerçekleşti. (TÜİK)

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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



GSYH 2024 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %9,3, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %7,7, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, tarım %3,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %3,4, hizmetler %3,1, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,8, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,4, diğer hizmet faaliyetleri %1,2 ve sanayi %0,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,7 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,1 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %49,0 artarak 12 trilyon 704 milyar 50 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 369 milyar 368 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,9 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %1,6, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %6,1 arttı. Bir önceki yıl zincirlenmiş hacim endeksine göre 2024 yılında mal ve hizmet ihracatı %0,9 artarken ithalatı %4,1 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %2,0 azalırken ithalatı %1,6 arttı. İşgücü ödemeleri 2024 yılında bir önceki yıla göre %90,0 artarken, net işletme artışı/karma gelir %46,5 arttı. 2024 yılının dördüncü çeyreğinde ise işgücü ödemeleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %75,4 artarken, net işletme artışı/karma gelir %35,9 arttı. (TÜİK)

GSYH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024

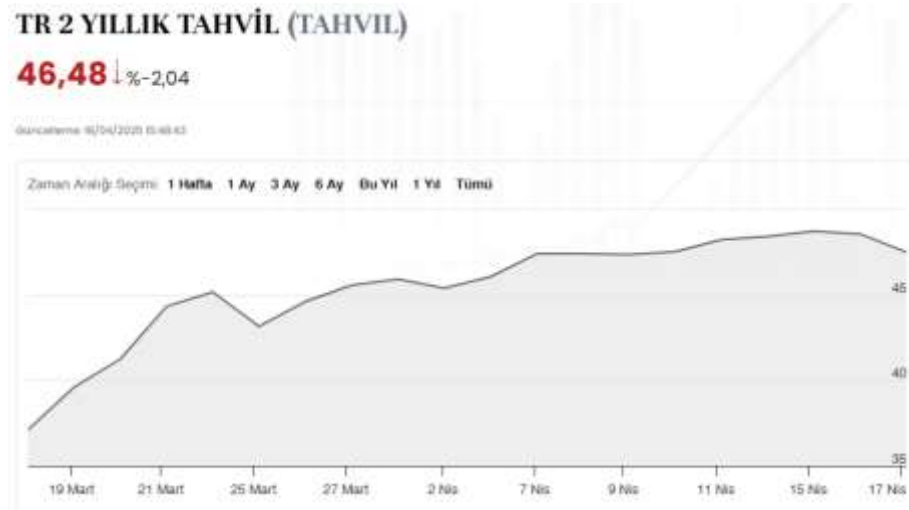
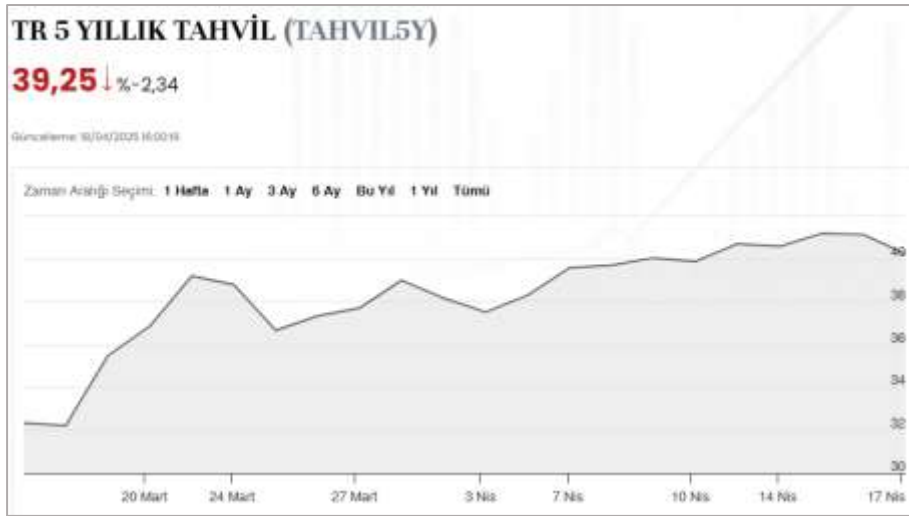
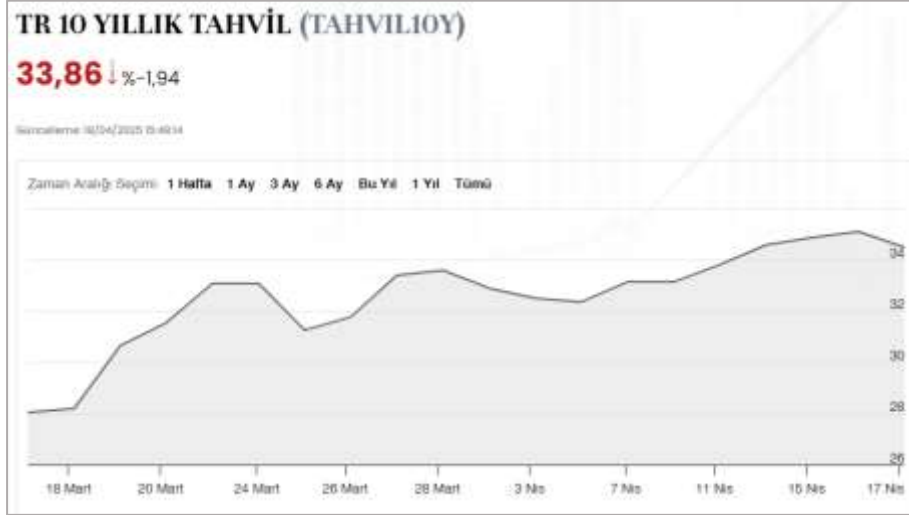
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	Yıllık	43 410 514	1 322 408	228,7	3,2
	I ^(r)	8 870 040	287 127	205,9	5,4
	II ^(r)	9 920 835	307 235	215,9	2,4
	III ^(r)	11 915 589	358 678	243,7	2,2
	IV	12 704 050	369 368	249,2	3,0

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibarı ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %33 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %39 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %46 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.

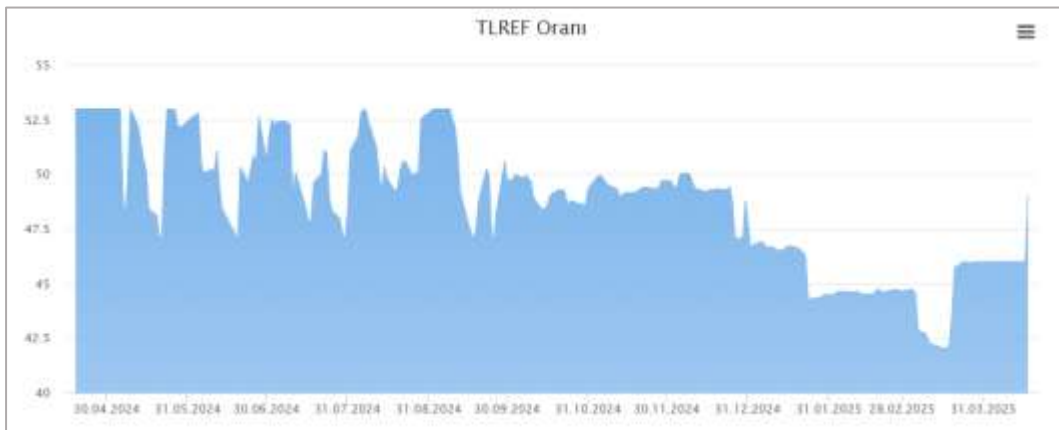
(Grafik: Bloombergt.com)



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

Δ Döviz Kuru Değişimi;

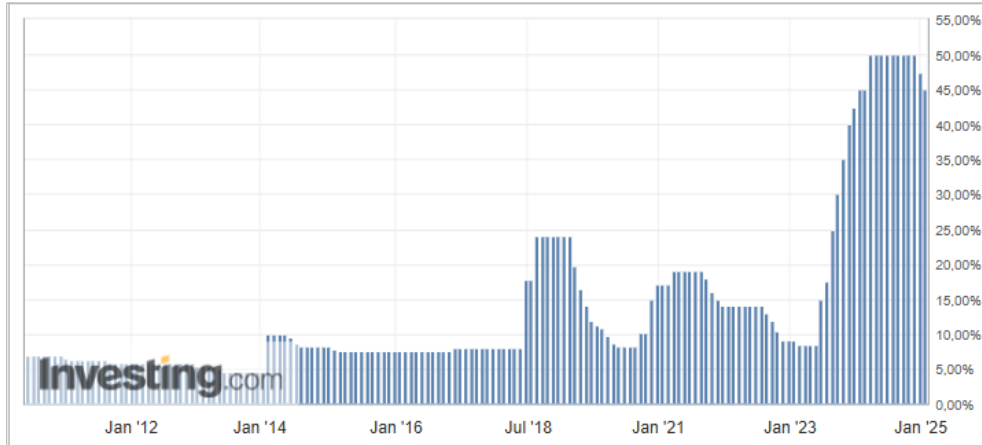
Türkiye'de döviz kurlarında önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. 2021'de USD/TL kuru Haziran'da 8,70 TL'ye ulaşırken, Aralık ayında 18,36 TL ile rekor seviyeyi gördükten sonra 13,50 TL'ye gerilemiştir. 2022 yılında dövizdeki artış sürmüştü ve yılsonunda USD/TL 18,70 TL, EUR/TL 19,90 TL olmuştur. 2023'te USD/TL Haziran'da 23,50 TL'yi aşarken, yılsonunda 27,00 TL; EUR/TL ise 29,50 TL seviyesine yükselmiştir. 2024 yılı boyunca yükseliş devam etmiş ve Ekim 2024 itibarıyla Euro satış kuru 36,93 TL'ye ulaşmıştır. Türk lirasının ABD doları ve Euro karşısında değer kaybetmeye devam ettiği görülmekte olup Nisan 2025'te 1 USD ≈ 38,2 TL ve 1 EUR ≈ 43,6 TL seviyelerinde işlem görmektedir. (Investing / TCMB)

Δ Referans Faiz Oran Değişimi;

Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilir, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik son 1 yıl içerisindeki TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2024 yılı ikinci yarısında %49 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile yaklaşık %49 civarındadır. (Borsa İstanbul)

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

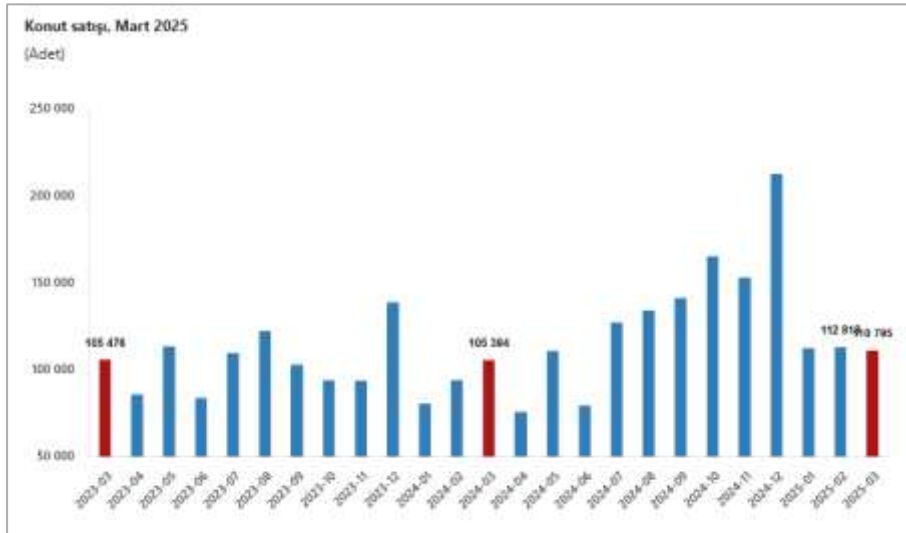
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi:



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiş olup 2024 yılı içerisinde bu yüzde bu aralıkta kalmıştır. 2025 yılı Ocak ayı itibari ile %46 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

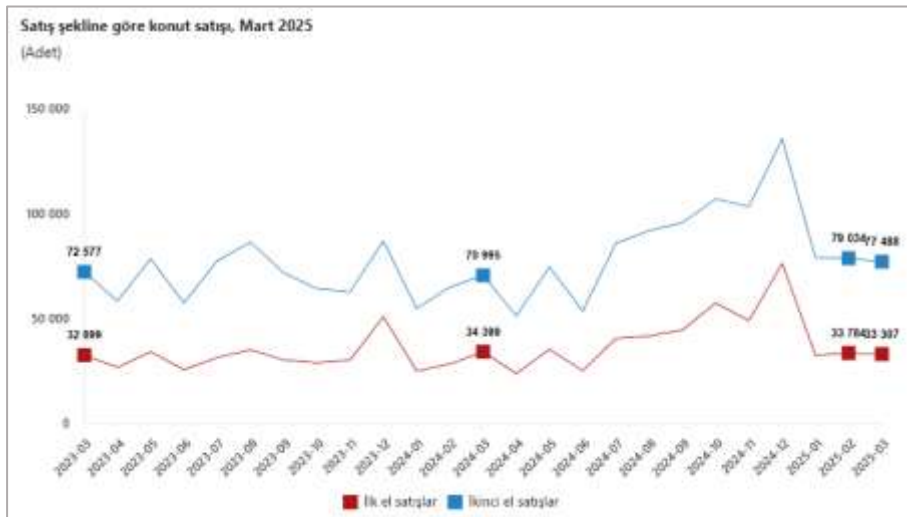
Türkiye genelinde konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 110 bin 795 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 820 ile İstanbul, 10 bin 203 ile Ankara ve 7 bin 513 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 28 ile Ardahan, 33 ile Bayburt ve 63 ile Tunceli olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Konut satış sayısı, Mart 2025						
	Mart			Ocak-Mart		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	110 795	105 394	5,1	335 786	279 604	20,1
İpotekli satış	18 225	12 880	41,5	51 729	27 622	87,3
Diğer satış	92 570	92 514	0,1	284 057	251 982	12,7
Satış durumuna göre toplam satış	110 795	105 394	5,1	335 786	279 604	20,1
İlk el satış	33 307	34 399	-3,2	99 876	88 256	13,2
İkinci el satış	77 488	70 995	9,1	235 910	191 348	23,3

Konut satışları Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,1 oranında artarak 335 bin 786 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %41,5 oranında artarak 18 bin 225 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %87,3 oranında artarak 51 bin 729 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 oranında artarak 92 bin 570 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %83,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,7 oranında artarak 284 bin 57 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,2 oranında azalarak 33 bin 307 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,1 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında artarak 99 bin 876 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,1 oranında artarak 77 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,9 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,3 oranında artarak 235 bin 910 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüzölçüm %16,5 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 52,4 milyon m² iken; bunun 28,4 milyon m²'si konut, 12,1 milyon m²'si konut dışı ve 11,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 36,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüzölçüm %13,3 arttı. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 arttı, işçilik endeksi %0,02 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49 arttı, işçilik endeksi %32,38 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,13 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,44 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,97 arttı, işçilik endeksi %0,23 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,43 arttı, işçilik endeksi %31,68 arttı. (TÜİK)

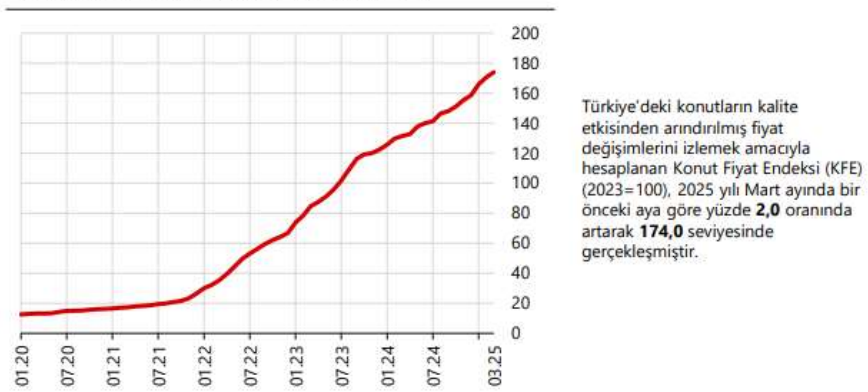


2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 32,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 4,2 oranında azalmıştır. (TCMB)

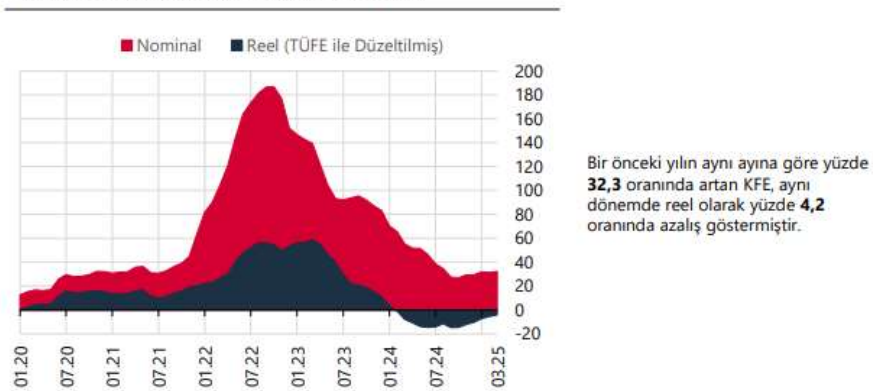
Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	174,0	161,1	186,4	172,2
Yıllık Değişim	%32,3	%30,7	%38,6	%32,5
Aylık Değişim	%2,0	%2,5	%1,9	%3,8

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Δ Türkiye'de Turizm Sektörü;

Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,6 artarak 9 milyar 451 milyon 244 bin dolar oldu. Ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri 9 milyar 323 milyon 872 bin dolar, transfer yolculardan elde edilen turizm geliri ise 127 milyon 373 bin dolar oldu. Ziyaretçilerin turizm gelirinin %23,6'sını ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlar oluşturdu. (TÜİK)

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte ziyaretçiler tarafından yapılan harcamaların 8 milyar 104 milyon 875 bin dolarını kişisel harcamalar, 1 milyar 218 milyon 997 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı

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

2025 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,2 artarak 9 milyon 121 bin 152 kişi oldu. Ziyaretçilerin %24,3'ünü 2 milyon 219 bin 38 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu. Bu çeyrekte ülkemizde geceleme yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 99 dolar oldu. Yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 67 dolar oldu.

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2025

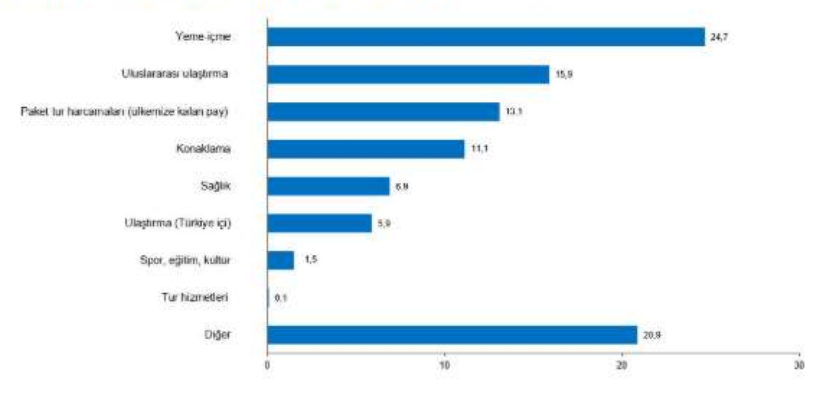
	2024	2025	Değişim oranı ⁽¹⁾
	I	I	(%)
Turizm geliri (Bin ABD \$)	8 947 889	9 451 244	5,6
Ziyaretçi turizm geliri (Bin ABD \$)	8 784 800	9 323 872	6,1
Ziyaretçi sayısı	9 010 090	9 121 152	1,2
Ziyaretçi kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	975	1 022	4,8
Ziyaretçi gecelik ortalama harcama (ABD \$)	93	99	6,8

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

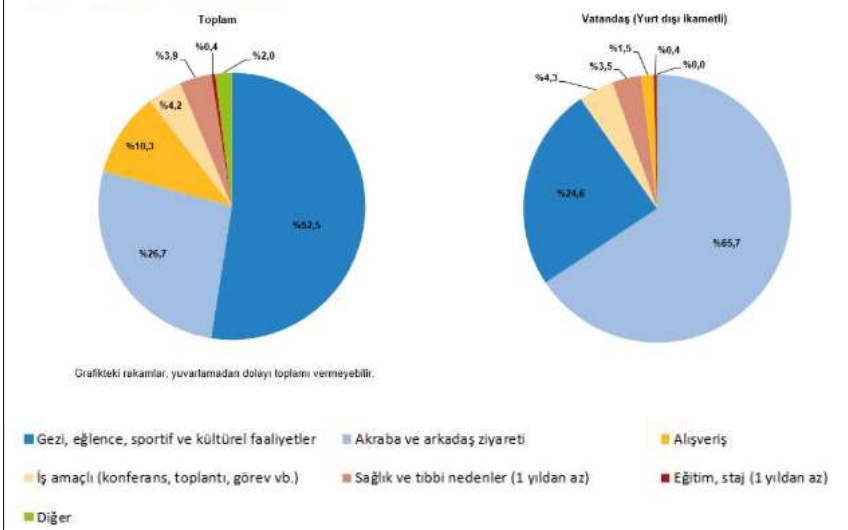
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Bu çeyrekte turizm geliri içerisindeki yeme içme harcamalarının payı %24,7, uluslararası ulaştırma harcamalarının payı %15,9, paket tur harcamalarının payı ise %13,1 oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre paket tur harcamaları %20,8, yeme içme harcamaları %15,7 ve ulaştırma (Türkiye içi) harcamaları %8,9 arttı. İkinci sırada %26,7 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %10,3 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %65,7 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

Harcama türlerinin turizm geliri içerisindeki payı (%), I. Çeyrek, 2025



Geliş amaçlarına göre ziyaretçiler, I. Çeyrek, 2025



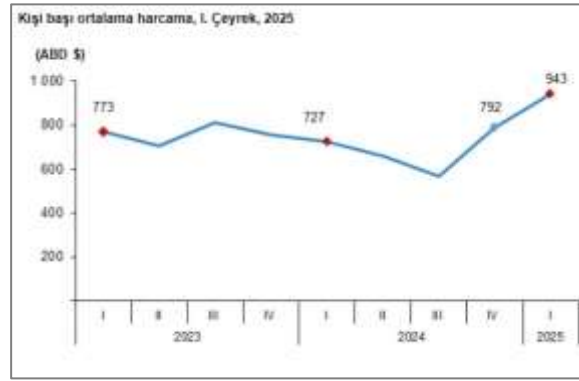
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %37,6 artarak 2 milyar 448 milyon 212 bin dolar oldu. Bunun 1 milyar 907 milyon 35 bin dolarını kişisel, 541 milyon 177 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden (yurt içi ikametli) vatandaş sayısı, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2025			
	2024	2025	Değişim oranı ⁽¹⁾
	I	I	(%)
Turizm gideri (Bin ABD \$)	1 779 649	2 448 212	37,6
Kişi sayısı	2 449 225	2 596 225	6,0
Kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	727	943	29,8

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6 artarak 2 milyon 596 bin 225 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 943 dolar olarak gerçekleşti.



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 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 konumlanmıştır. 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 148m² alanlıdır. Taşınmazın zeminleri seramik, duvarları dekorasyonlu ve boyalıdır. Tavanlar, asma tavadır. Konu mülk, kafeterya olarak kullanılmakta olup 57 ada 14 numaralı parselde yaklaşık 25m² terası bulunmaktadır.

1 numaralı taşınmaz ise bodrum katta; sığınak, kazan dairesi, çamaşır odası, mekanik oda mahallerinden ibaret 553m², zemin katta; resepsiyon, bagaj odası, mutfak, 2 adet wc, yemekhane, koridor mahallerinden ibaret 560m², 1 ve 2. normal katlar; ofisler, toplantı odaları, ortak alanlar ve otel odaları düzeninde her biri; 640m², 3. normal kat; ortak alanlar ve otel odaları düzeninde 651m², 4, 5, 6, ve 7. normal katlar; ortak alanlar ve otel odaları düzeninde her biri 678m², 8. normal kat, ortak alanlar ve otel odaları düzeninde 543m² çatı katı ise, açık alan düzeninde 571m² olup ana yapı toplam 7.019m² 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 halifleks 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 118 odalı olarak projelendirilmiştir. Ayrıca turizm işletme belgesi de toplam 118 adet oda olarak alınmıştır. Giriş kapısı cam doğrama mamulden otomatik döner kapıdır. Dış cephesi kompozit giydirmedir.

KAT	ALAN(m ²)
1. BODRUM	553
ZEMİN	708
1. KAT	640
2. KAT	640
3. KAT	651
4. KAT	678
5. KAT	678
6. KAT	678
7. KAT	678
8. KAT (TERAS)	543
ÇATI	571
TOPLAM	7.018,00

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 Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Taşınmazın çatı katı kapatılarak restoran haline getirilmiştir. Yapılan değişiklik eski haline basit tadilatla getirilebilir nitelikte olması nedeniyle 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 İtibarıyla 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.

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 bilgilili 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 arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

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

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

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

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

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

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

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

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme 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) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme 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 değerleme 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 taşınmaza yakın konumlu, Turizm + Ticaret alanı imarlı, Kat:4 yapılaşma şartlarına sahip 155 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 48.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0533 512 88 34

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmaza mesafesi bulunan, Eskişehir Mahallesinde konumlu, Ticaret Alanı imarlı, Kat:7, Bitişik Nizam yapılaşma şartlarına sahip 123 m² yüz ölçüme sahip taşınmaz 38.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0530 545 49 31

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Turizm+Ticaret Alanı imarlı, E:1.30, 2 Kat yapılaşma şartlarına sahip 1.100 m² yüzölçümlü arsa 387.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0542 562 94 42

Emsal 4 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Turizm+Ticaret imarlı, 670 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 220.000.000,00-TL bedelle satılıktır

İlgilisi: 0534 945 56 55

Emsal 5 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ticaret imarlı, Kat:7 yapılaşma şartlarına sahip, 234 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 135.000.000,00-TL bedelle satılıktır

İlgilisi: 0533 590 55 86

Emsal 6 [Satılık Bina]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, 305 m² arsa üzerinde konumlu, 2 katlı ve 800 m² alanlı bina 145.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0532 637 37 51

Emsal 7 [Satılık Bina]: Konu taşınmaz ile yakın konumlu, 250 m² arsa üzerinde konumlu, 4 katlı ve 1.500 m² alanlı bina 230.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0536 498 27 97

Emsal 8 [Satılık Bina]: Konu taşınmaz yakın konumlu, 350 m² arsa üzerinde konumlu, 6 katlı ve 720 m² alanlı bina 99.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0532 264 78 52

Emsal 9 [Satılık Bina]: Konu taşınmaz yakın konumlu, 200 m² arsa üzerinde konumlu, 7 katlı ve 700 m² alanlı bina 89.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0532 263 23 74

Emsal 10 [Satılık Bina]: Konu taşınmaz yakın konumlu, 250 m² arsa üzerinde konumlu, 6 katlı ve 800 m² alanlı bina 105.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0532 789 10 16

Emsal 11 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 130 m² zemin kat kullanımına sahip olduğu beyan edilen dükkan 78.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0532 264 78 52

Emsal 12 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 50 m² zemin kat kullanımına sahip olduğu beyan edilen dükkan 25.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0532 264 78 52

Emsal 13 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 70 m² zemin kat, 70 m² bodrum kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 45.900.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin bodrum alanı ¼ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 87 m²

İlgilisi: 0532 322 03 94

Emsal 14 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 60 m² zemin kat kullanımına sahip olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 32.000.000,00 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0533 512 88 34

Emsal 15 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 120 m² zemin kat, 60 m² bodrum kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 87.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin bodrum alanı ¼ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 135 m²

İlgilisi: 0532 461 05 74

Emsal 16 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 135 m² zemin kat kullanımına sahip olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 150.000,00 TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 0532 343 66 47

Emsal 17 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 50 m² zemin kat kullanımına sahip olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 85.000,00 TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 0533 437 16 36

Emsal 18 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 65 m² zemin kat, 50 m² asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 150.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsalin asma alanı ½ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 90 m²

İlgilisi: 0530 354 81 15

Emsal 19 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 40 m² zemin kat, 35 m² bodrum kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 60.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsalin bodrum alanı ¼ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 49 m²

İlgilisi: 0532 388 10 72

Emsal 20 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 95 m² zemin kat kullanımına sahip olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 90.000,00 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0531 550 05 65

**Beyoğlu Belediyesinden alınan bilgiye göre 57 Ada 14 Parsel için arsa 2024 rayiç bedeli 262.758.299,12 TL olduğu bilgisi alınmıştır.*

OTEL/ODA FİYATLARI	
OTEL ADI	ODA FİYATI
Zimmer Bosphorus	8.100,00 ₺
Novotel İstanbul Bosphorus	9.400,00 ₺
Nidya Hotel	5.700,00 ₺
Nordsterm Hotel Galata	7.800,00 ₺

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 ticaret ve turizm/ticari emsallere yer verilmiş olup ortalama %20-40 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 %3-10 oranında değiştiği bilgisi alınmıştır.

Taşınmazın bulunduğu konum itibarı ile Meclis-i Mebusan Caddesine cepheli olması, Galataport projesine komşu olması ve boğaz manzarası ile diğer emsallere göre büyük avantaj sağlamakta olup %10-20 arasında pozitif şerefiyelendirme uygulanmıştır.

Taşınmazın yer aldığı bölgede benzer büyüklükte arsaların zor bulunması sebebiyle yüzölçümü şerefiyelendirmesi %10 oranında uygulanmıştır.

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

Yapıların yaşı, kalitesi dikkate alınarak yapı kalitesi şerefiyelendirmesi %10-20 oranında değişiklik göstermektedir.

Bu emsallerden yola çıkılarak yapının mevcut yapılaşması, kullanım amacı, bölgedeki ticari potansiyeli vb. tüm durumlar dikkate alınarak taşınmaza ortalama birim m² değeri takdir edilmiştir.

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

Satılık ve kiralık emsaller için bölgeden edinilen bilgi doğrultusunda indirgeme yapılmıştır.

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.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Arsa)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m²)	155,00m²		123,00m²		1.100,00m²		670,00m²		234,00m²	
Satış fiyatı	₺48.000.000,00		₺38.000.000,00		₺387.000.000,00		₺220.000.000,00		₺135.000.000,00	
m² birim fiyatı	₺309.677,42		₺308.943,09		₺351.818,18		₺328.358,21		₺576.923,08	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	10%	-
Konum Şerefiyesi	10%	+	20%	+	20%	+	10%	+	20%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	10%	-	10%	-	0%	-	10%	-	10%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	40%	+	30%	+	20%	+	30%	+	20%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺418.064,52		₺417.073,17		₺474.954,55		₺410.447,76		₺692.307,69	
Ortalama Birim fiyat	482.570TL/m²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Bina)										
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10	
Brüt alanı (m²)	800,00m²		1.500,00m²		720,00m²		700,00m²		800,00m²	
Satış fiyatı	₺145.000.000,00		₺230.000.000,00		₺99.000.000,00		₺89.000.000,00		₺105.000.000,00	
m² birim fiyatı	₺181.250,00		₺153.333,33		₺137.500,00		₺127.142,86		₺131.250,00	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	10%	+	0%	-	10%	+	10%	+	10%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	20%	+	20%	+	10%	+	10%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺190.312,50		₺176.333,33		₺171.875,00		₺146.214,29		₺150.937,50	
Ortalama Birim fiyat	167.135TL/m²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Dükkan)										
İçerik	Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15	
Brüt alanı (m ²)	130,00m ²		50,00m ²		87,00m ²		60,00m ²		135,00m ²	
Satış fiyatı	₺78.500.000,00		₺25.500.000,00		₺45.900.000,00		₺32.000.000,00		₺87.500.000,00	
m ² birim fiyatı	₺603.846,15		₺510.000,00		₺527.586,21		₺533.333,33		₺648.148,15	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	10%	+	10%	+	20%	+	10%	+	20%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	20%	+	20%	+	10%	+	20%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺754.807,69		₺637.500,00		₺659.482,76		₺666.666,67		₺745.370,37	
Ortalama Birim fiyat	692.765TL/m ²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Kiralık Dükkan)										
İçerik	Emsal 16		Emsal 17		Emsal 18		Emsal 19		Emsal 20	
Brüt alanı (m²)	135,00m²		50,00m²		90,00m²		49,00m²		95,00m²	
Kira fiyatı	₺150.000,00		₺85.000,00		₺150.000,00		₺60.000,00		₺90.000,00	
m² birim fiyatı	₺1.111,11		₺1.700,00		₺1.666,67		₺1.224,49		₺947,37	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+
Yapı Kaltesi Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	10%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺1.166,67		₺1.785,00		₺1.750,00		₺1.285,71		₺1.089,47	
Ortalama Birim fiyat	1.415TL/m²									

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 482.570 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ		
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER
1.196,50	482.570,00 ₺	577.395.005,00 ₺
Düzeltilmiş Değer		₺577.395.000,00

Sonuç olarak Pazar yaklaşımı ile taşınmazların arsa değeri **577.395.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Otel için **167.135,00TL/m²**, İşyeri için **692.765,00TL/m²** birim değer takdir edilmiştir.

NİTELİK	B.B NO	ALAN(m ²)	BİRİM DEĞER	DEĞER
OTEL	1	6.871	₺167.135,00	₺1.148.384.585,00
İŞYERİ	2	148	₺692.765,00	₺102.529.220,00
Toplam Değer				1.250.913.805,00 ₺
Düzeltilmiş Değer				1.250.914.000,00 ₺

Sonuç olarak Pazar yaklaşımı ile otel ve işyerinin değeri **1.250.914.000,00 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

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 7.019 m² kapalı alanı bulunmakta olup 148 m²'lik kısmı dükkan, 6.871m²'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 çalışılabilir olması, taşınmazın otel olarak kullanılması için gereken yasal izinler göz önüne alınarak yapı birim maliyeti olarak 45.000 TL/m² değer takdir edilmiştir.

YAPI MALİYETİ DEĞERİ			
TAŞINMAZ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER
BİNA	7.019,00	45.000,00 ₺	315.855.000,00 ₺

Değer düzeltmesi yapılarak 57 ada 14 parsel üzerinde bulunan yapının toplam yapı değeri **315.855.000,00-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.

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

MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ		
ARSA DEĞERİ	YAPI DEĞERİ	TOPLAM DEĞER
577.395.000,00	315.855.000,00	893.250.000,00 ₺

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre toplamda **893.250.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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 zımnen yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

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

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

* Risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası ve gayrimenkul piyasası verileri, 10 yıllık tahvil ve ülke ekonomisindeki beklentiler göz önünde bulundurulmuştur. Böylelikle indirgeme oranı ilk yıl için %35 olarak, 2026 yılı için %33 olarak hesaplamaya dahil edilmiş gelecek dönemlerde ise ekonomideki iyileşmeler öngörüsü ile azaltılmış olup %30 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 5.000-TL ile 10.000-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, 4 yılda bir 366 gün olarak belirlenmiştir. Yıl içerisinde otel kapanmamaktadır
- Otelin doluluk oranının 2025 yılı %80, 2026 yılı %82 ve 2027 yılı %84 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 2025 yılı için yaklaşık 5.180 TL olarak varsayılmış, 2026 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 m² fiyatı 1.415 TL olarak belirlenmiş olup aylık ortalama ~210.000 TL, yıllık hesaplandığında ise 2.520.000 TL olarak hesaplanmıştır. İzleyen yıllarda otel oda fiyatıyla paralel oranda artış göstereceği varsayılmıştır.
- Belirlenen GOP oranı ve hesaba dâhil edilen %55 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 devam eden yıllarda da %55 oranında sabit kalacağı varsayılmıştır.
- 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 Yıllar Years	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2027	30.06.2028	30.06.2029	30.06.2030	30.06.2031	30.06.2032	30.06.2033	30.06.2034	
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	
Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	
Doluluk Oranı Occupancy Rate	80,00%	82,00%	84,00%	84,00%	84,00%	84,00%	84,00%	84,00%	84,00%	84,00%	
Oda Fiyatı Room Price	€5.180,00	€7.511,00	€10.515,40	€14.195,79	€18.454,53	€23.990,89	€31.188,15	€40.544,60	€52.707,97	€68.520,37	
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	€178.971.072,00	€265.268.991,40	€380.434.553,52	€513.586.647,25	€669.491.854,14	€867.961.433,86	€1.128.349.864,01	€1.466.854.823,22	€1.912.135.684,62	€2.478.984.651,24	
Dükkan Gelir (Yıl)	€2.520.000,00	€3.654.000,00	€5.115.600,00	€6.906.060,00	€8.977.878,00	€11.671.241,40	€15.172.613,82	€19.724.397,97	€25.641.717,36	€33.334.232,56	
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	€8.948.553,60	€13.263.449,57	€19.021.727,68	€25.679.332,36	€33.474.592,71	€43.398.071,69	€56.417.493,20	€73.342.741,16	€95.606.784,23	€123.949.232,56	
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	€190.439.625,60	€282.186.449,97	€404.571.881,20	€546.172.039,61	€711.944.324,85	€923.030.746,95	€1.199.939.971,03	€1.559.921.962,34	€2.033.384.186,21	€2.636.268.116,36	
Brüt Faaliyet Kar Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	
Brüt Faaliyet Karı - GOP Gross Operating Profit	€85.697.831,52	€126.983.898,44	€182.057.346,54	€245.777.417,83	€320.374.946,18	€415.363.836,13	€539.972.986,96	€701.964.883,05	€915.022.883,79	€1.186.320.652,36	
İşletme Gideri Oranı OpEx Rate	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	
İşletme Gideri Toplamı Total Operating Expense	€104.741.794,08	€155.202.542,53	€222.514.534,66	€300.394.621,79	€391.569.378,67	€507.666.910,82	€659.966.984,07	€857.957.079,29	€1.118.361.302,41	€1.449.947.464,00	
Yenileme Maliyeti (%) Renovation Cost	€9.521.981,28	€14.109.322,05	€20.228.594,06	€27.308.601,98	€35.597.216,24	€46.151.537,35	€59.996.998,55	€77.996.098,12	€101.669.209,31	€131.813.405,82	
Sabit Giderler (Sigorta, Emlak Vergisi, Yönetim Gideri vb.) (%10) Fixed Cost	€19.043.962,56	€28.218.644,10	€40.457.188,12	€54.617.203,96	€71.194.432,49	€92.303.074,69	€119.993.997,10	€155.992.196,23	€203.338.418,62	€263.626.811,64	
Net Gelir Toplamı Total Net Income	€57.131.887,68	€84.655.932,29	€121.371.564,36	€163.851.611,88	€213.583.297,46	€276.909.224,08	€359.981.991,31	€467.976.588,70	€610.015.255,86	€790.880.434,91	
Nakit Akışı Cash Flow	€57.131.887,68	€84.655.932,29	€121.371.564,36	€163.851.611,88	€213.583.297,46	€276.909.224,08	€359.981.991,31	€467.976.588,70	€610.015.255,86	€790.880.434,91	
İndirgeme Oranı Discount Rate	35,00%	33,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	€42.319.916,80	€47.857.952,56	€55.244.225,93	€57.369.003,85	€57.524.191,80	€57.369.003,85	€57.369.003,85	€57.369.003,85	€57.524.191,80	€57.369.003,85	
Kapitalizasyon Oranı	6,00%										
Terminal/Artık/Devam Eden Değer	956.150.064,10										
Toplam Piyasa Değeri	Yalın / Çıplak Değer		Yaklaşık Artık Değer								
	547.315.498,12		956.150.064,10								
	1.503.465.562,22										

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre 57 ada 14 parsel üzerinde bulunan otel ve işyerinin değeri olarak ortalama toplam **~1.503.466.000,00 TL** bedel belirlenmiştir.

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

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.

190.439.625 TL * 0,30 / 12 ay = ~ **4.760.990,00 TL / Ay** olarak belirlenmiştir.

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZ BAZINDA SATIŞ DEĞER DETAYI			
Bağımsız Bölüm Aylık Kira Değeri (TL)	Bağımsız Bölüm Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri
4.760.990,00	57.131.880,00	0,041	1.393.460.487,80 ₺
Düzeltilmiş Değer			₺1.393.460.000,00

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 değişebildiği, 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.

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 mevcut kullanımının en verimli ve en iyi kullanımı olacağı düşünülmektedir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile 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 niteliği ve 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) ve (b) bendi gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bina olarak 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 Kılıçali 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 bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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 bağımsız bölüm numaralı otel ve 2 bağımsız bölüm numaralı işyeri için değerlendirme tarihi itibarıyla Gelir yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **1.503.466.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Birmilyarbeşyüzüçmilyondört yüzaltmışaltıbin Türk Lirası)**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 1.804.159.200,00-TL dir.

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla kanaat getirilen ve takdir edilen aylık piyasa kira değeri **4.761.000,00-TL/Ay**'dır.

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\$: 39.6989 TL dir.*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Dilan TOSUN Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 927171	Mehmet AFŞAR Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406225	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 bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

9. **RAPOR EKLERİ**

Δ 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