



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

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 566

Aralık, 2024

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



<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	25.12.2024
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2024-566
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer ve Kira Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi ve Kılıçali Mahallesi, 57 Ada 14 numaralı gayrimenkulde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı "Otel" ve 2 bağımsız bölüm numaralı "İşyeri" vasıflı taşınmazların piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış Bir (61) 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 .....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	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 .....	21

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

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	21
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 .....	21
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 22	
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	22
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	30
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	31
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	35
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	36
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	36
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi.....	36
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	36
6.4	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	36
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	36
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.....	36
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	36
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 .....	37
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	37
7.	SONUÇ.....	38
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	38
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	38
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	39
9.	RAPOR EKLERİ .....	39

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

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024-566 / 25.12.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıttaki bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	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 terkinlerin yapılacağı, 2.bodrum kat yapılması durumunda ise tüm hafriyat işlemlerinin İstanbul Arkeoloji Müzeler denetiminde yapılacağı beyan edilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında Sapaz Otelcilik ve Turizm İnş. San. ve Tic. A.Ş. lehine kira sözleşmesi bulunmaktadır. Kira sözleşmesi mevcut kullanıcı ile imzalanmış olup olumsuz bir durum bulunmamaktadır. İlgili belediyesinde yapılan araştırmada otel ve işyeri için herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.
<u>Toplam Kullanım Alanı (m<sup>2</sup>)</u>	<b>7.019,00 m<sup>2</sup></b>
<u>Piyasa Değeri</u>	<b>1.207.358.000,00-TL</b> <b>(Birmilyarikiyüzedimilyonüçyüzellisekizbin Türk Lirası)</b>
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>1.448.829.600,00-TL</b>
<u>Aylık Piyasa Kira Değeri</u>	<b>4.303.000,00 TL/Ay</b>
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Doğukan TORUNLER - SPK Lisans No: 915831 Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

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

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmalarına sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış olup rapor tanzimi 25.12.2024 tarihinde Özel 2024-566 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

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

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

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

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

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Doğukan TORUNLER ve Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından hazırlanmış 11.06.2021 tarih 2021-470 rapor numaralı ve 08.12.2021 tarih 2021-1730 rapor numaralı, 26.06.2024 tarih, Özel 2024 – 282 rapor numaralı değerlendirme raporları bulunmaktadır.

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

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

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

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

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

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / İstanbul  
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.  
Sermayesi : 3.680.000.000,-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 Kılıçalı 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**

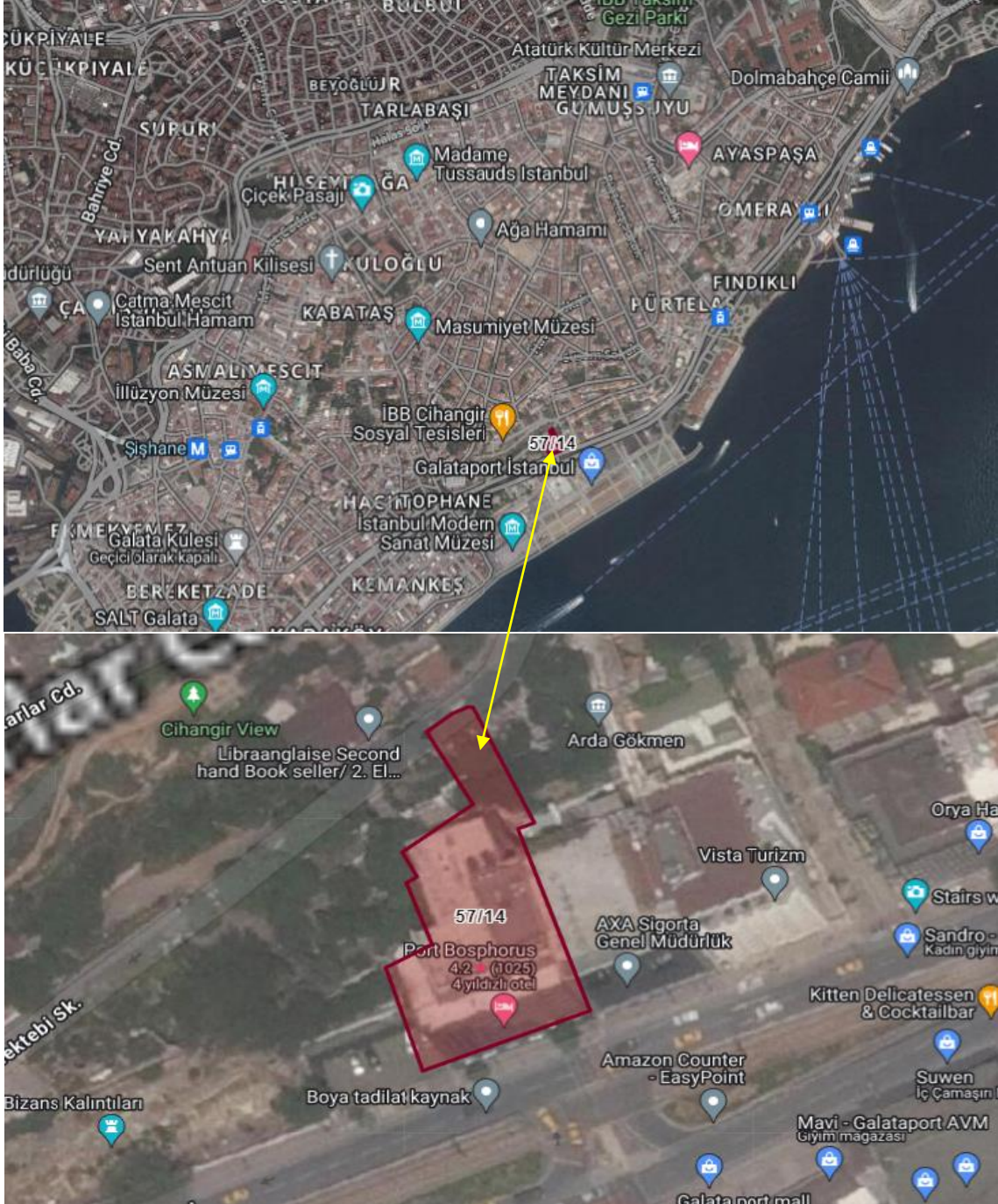
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

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

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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



#### Koordinatlar

Enlem: 41.0284 Boylam: 28.9840

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



### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

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

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

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 01.11.2024 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazların tapu kaydı rapor ekinde bilgilerinize sunulmuştur.

#### **Beyan:**

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

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

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

#### **Şerh:**

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

### **3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul 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 m<sup>2</sup> yola terkinin bulunduğu bilgisi öğrenilmiş olup aynı zamanda yeni yapılaşmada gerekli terkinin 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.

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

**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 (7.019,45m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

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

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

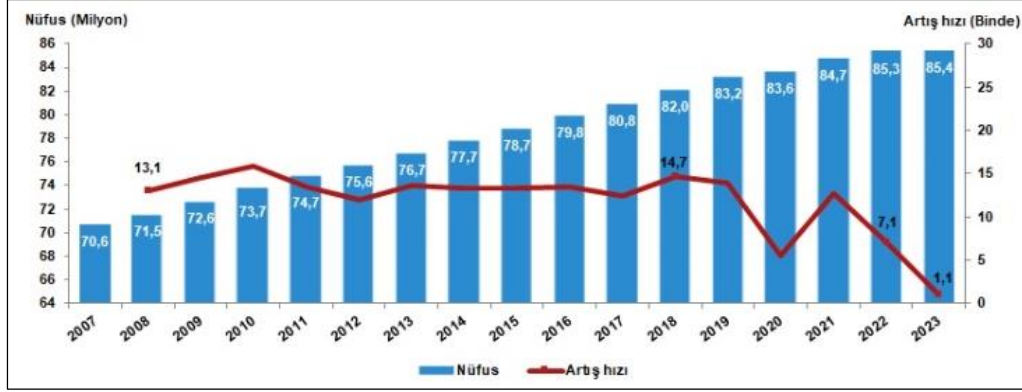
Beyoğlu veya eskiden Pera, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Kuzeybatıda Şişli ve Kâğıthane, doğuda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyde ve batıda ise Haliç ile sınırlı ilçenin yüzölçümü 8.76 km<sup>2</sup>'dir ve 45 mahalleden oluşmaktadır. İsmi Pera da denen, Tünel–Taksim arasında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

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

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

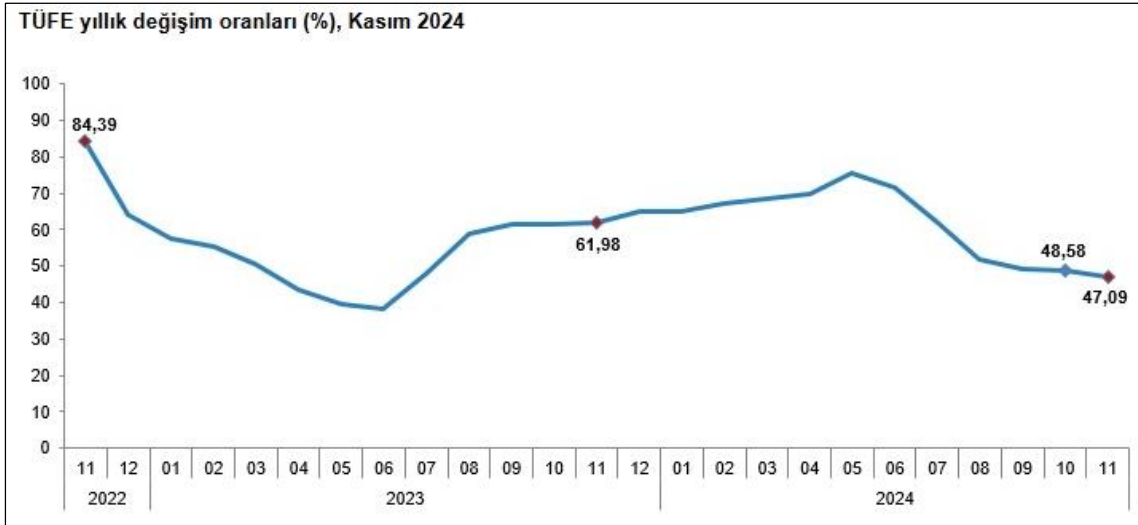
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

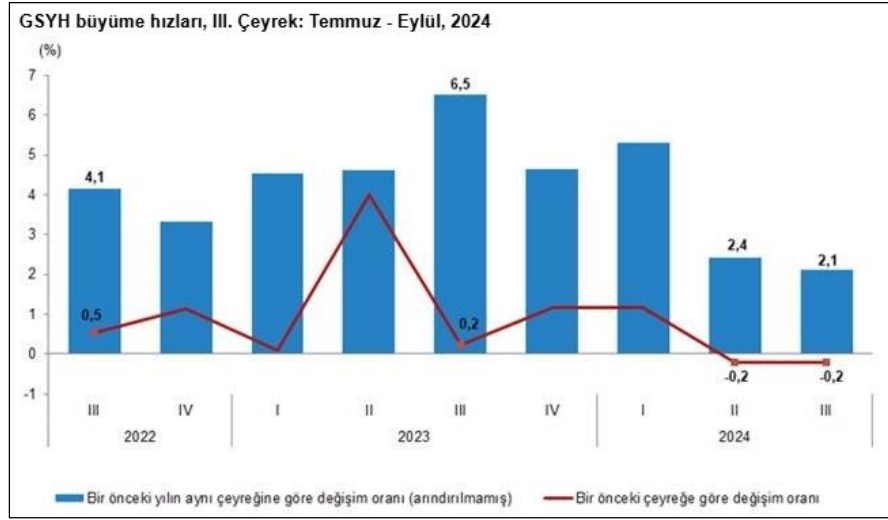
#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TUIK)

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

### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



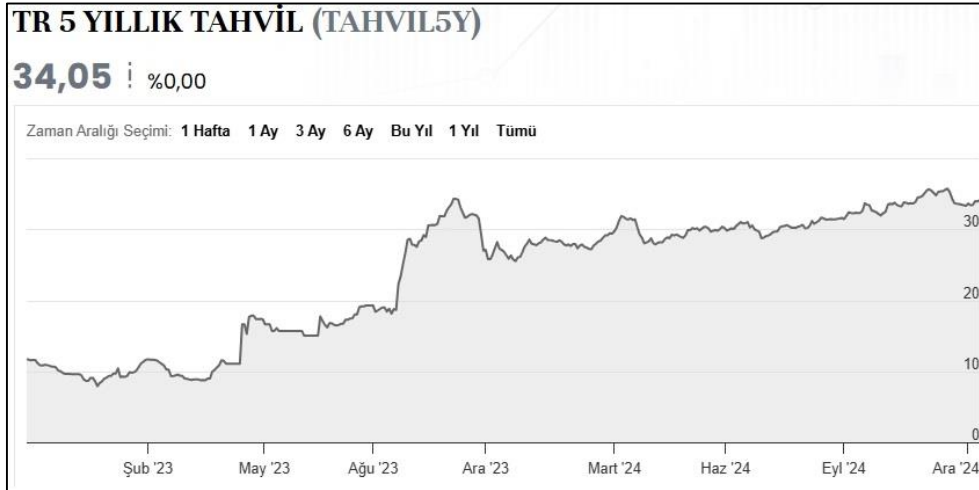
GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanhalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TÜİK)

GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	188,9	7,8
	II	3 424 670	219 685	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
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	I <sup>(1)</sup>	8 858 428	288 751	205,7	5,3
	II <sup>(2)</sup>	9 925 986	307 407	216,0	2,4
	III <sup>(3)</sup>	11 893 252	357 989	243,4	2,1

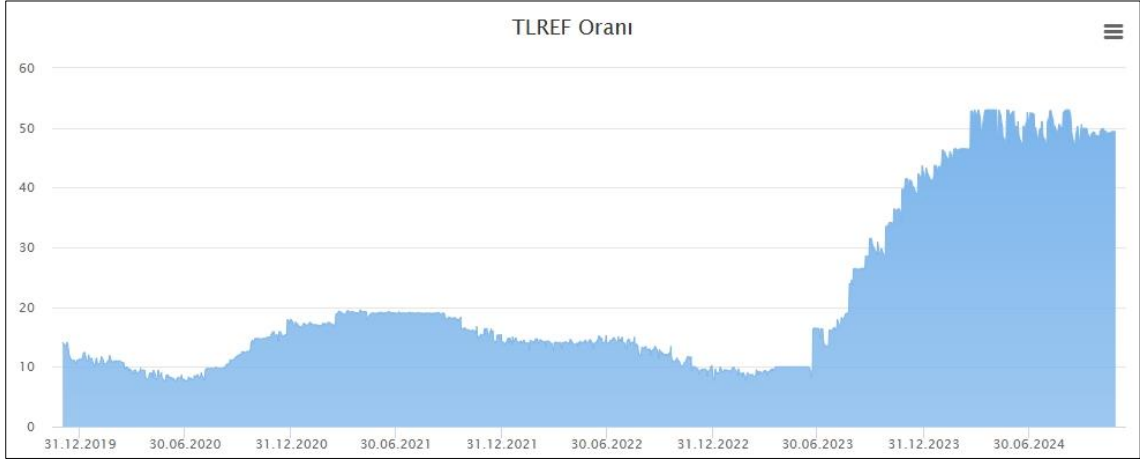
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### **Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:**

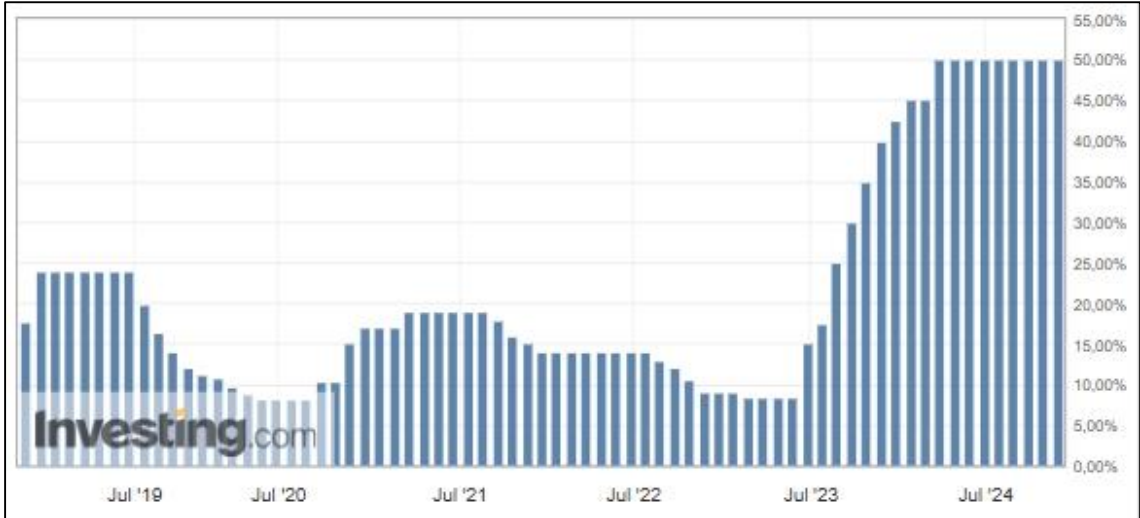
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %42 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. 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 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 yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

**Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;**

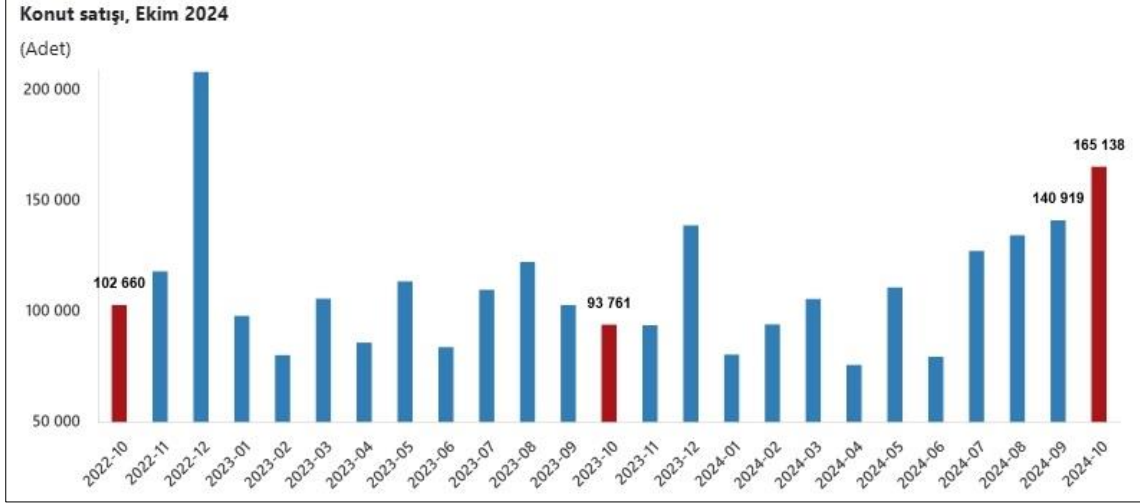
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren 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 gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.

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



### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti. (TUİK)



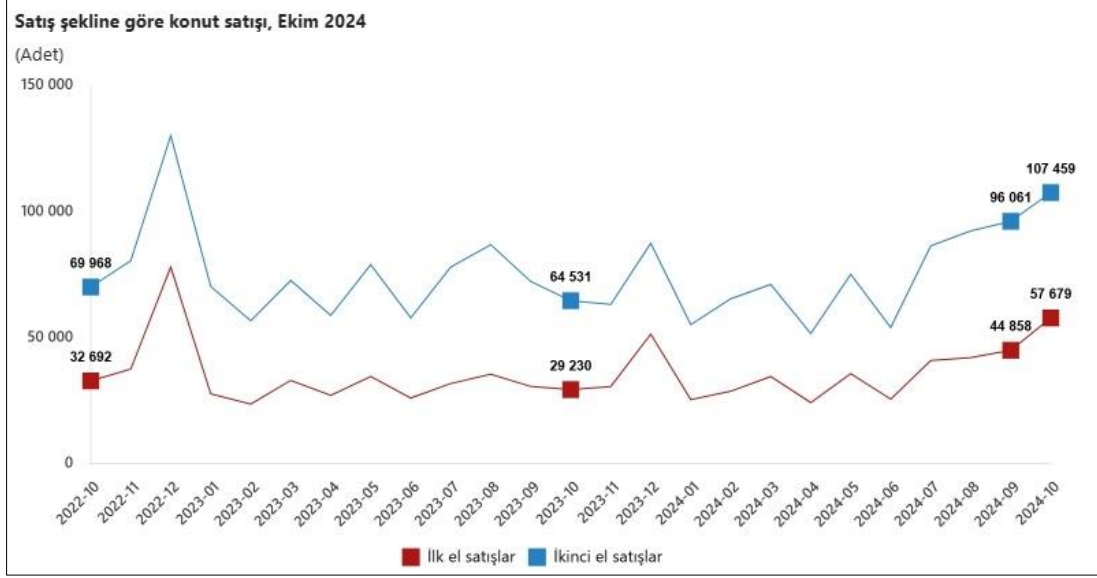
**Konut satış sayısı, Ekim 2024**

	Ekim			Ocak-Ekim		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>165 138</b>	<b>93 761</b>	<b>76,1</b>	<b>1 112 374</b>	<b>993 835</b>	<b>11,9</b>
İpotekli satış	21 095	5 577	278,2	113 405	166 461	-31,9
Diğer satış	144 043	88 184	63,3	998 969	827 374	20,7
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>165 138</b>	<b>93 761</b>	<b>76,1</b>	<b>1 112 374</b>	<b>993 835</b>	<b>11,9</b>
İlk el satış	57 679	29 230	97,3	358 558	297 827	20,4
İkinci el satış	107 459	64 531	66,5	753 816	696 008	8,3

Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,9 oranında azalarak 113 bin 405 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7 oranında artarak 998 bin 969 oldu.

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

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %97,3 oranında artarak 57 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %34,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 oranında artarak 358 bin 558 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,5 oranında artarak 107 bin 459 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %65,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 753 bin 816 olarak gerçekleşti. (TUIK)

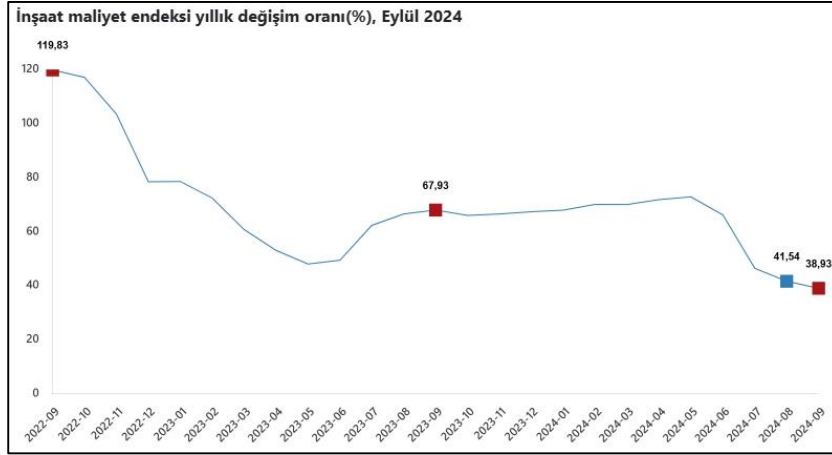


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 17,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 8,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,8 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 21,2 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçümü %5,3 azaldı.. (TUIK)



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

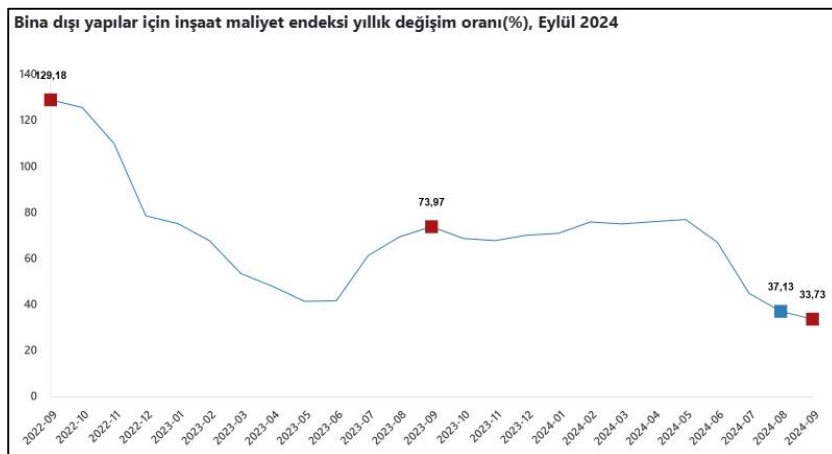
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,57 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,77 arttı, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %31,56 arttı, işçilik endeksi %56,68 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,78 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %40,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14 arttı, işçilik endeksi %0,09 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,98 arttı, işçilik endeksi %55,69 arttı. (TUİK)



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,11 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,73 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,38 azaldı, işçilik endeksi %0,50 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %24,50 arttı, işçilik endeksi %60,32 arttı. (TUİK)

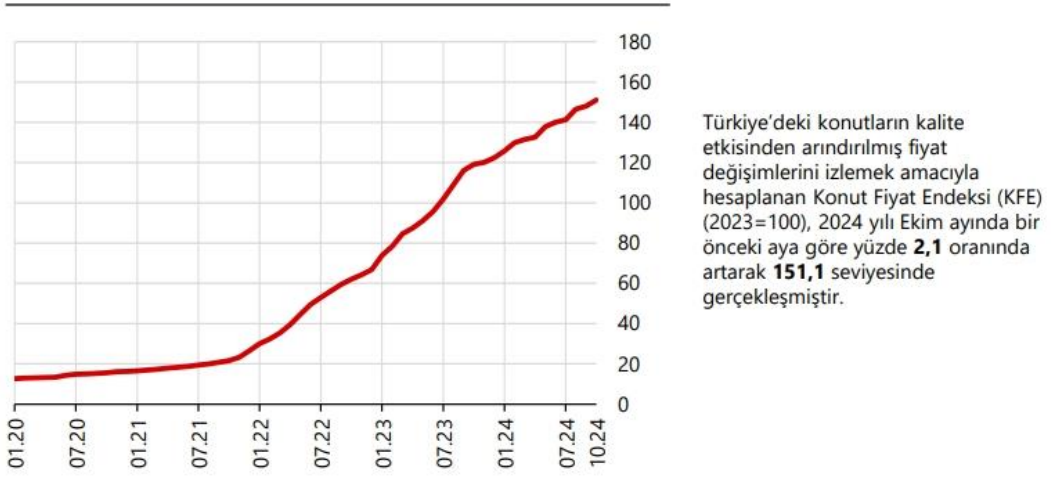


Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

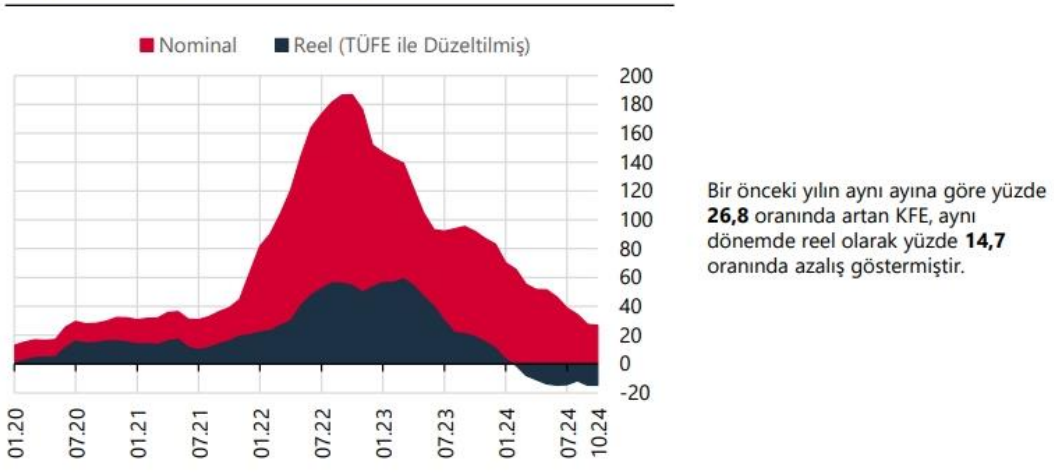
2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,1 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 26,8 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	151,1	140,9	158,2	149,0
Yıllık Değişim	%26,8	%21,2	%32,5	%28,7
Aylık Değişim	%2,1	%1,1	%2,8	%4,5

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



**Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)**



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

#### **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 148m<sup>2</sup> alanlıdır. Taşınmazın zeminleri seramik, duvarları dekorasyonlu ve boyalıdır. Tavanlar, asma tavadır. Konu mülk, kafeterya olarak kullanılmakta olup 57 ada 14 numaralı parselde yaklaşık 25m<sup>2</sup> terası bulunmaktadır.

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

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

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

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

#### **4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

**4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu parseldeki bina otel olarak kullanılmaktadır.

**5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

**UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

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

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

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

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

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

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

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

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 konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

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

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

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

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

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* 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.

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

## Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

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



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

**Emsal 1 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmazla aynı ilçe sınırları içerisinde konumlu, Turizm + Ticaret imarlı, 670 m<sup>2</sup> alanlı arsa pazarlıklı olarak 220.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi:** 534 945 56 55

**Emsal 2 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Ticari + Konut imarlı, 3.200 m<sup>2</sup> alanlı arsa pazarlıklı olarak 870.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi:** 532 213 64 57

**Emsal 3 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu, Konut imarlı, 110 m<sup>2</sup> alanlı arsa pazarlıklı olarak 29.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi:** 537 731 74 54

**Emsal 4 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu, Turizm + Ticaret imarlı, 190 m<sup>2</sup> alanlı arsa pazarlıklı olarak 85.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi:** 535 882 70 50

**Emsal 5 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu, Konut imarlı, 181 m<sup>2</sup> alanlı arsa pazarlıklı olarak 51.500.000,00-TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi:** 532 507 56 01

**Emsal 6 [Satılık Bina]:** Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, 983 m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, 7 katlı ve 8.000 m<sup>2</sup> alanlı bina 1.198.700.000-TL bedel ile satılıktır.

**İlgilisi:** 532 283 81 93

**Emsal 7 [Satılık Bina]:** Konu taşınmaz ile yakın konumlu, 816 m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, 8 katlı ve 1.900 m<sup>2</sup> alanlı bina 299.000.000-TL bedel ile satılıktır.

**İlgilisi:** 536 498 27 97

**Emsal 8 [Satılık Bina]:** Konu taşınmaz yakın konumlu, 900 m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, 8 katlı ve 1.625 m<sup>2</sup> alanlı bina 255.000.000-TL bedel ile satılıktır.

**İlgilisi:** 541 630 69 16

**Emsal 9 [Satılık Bina]:** Konu taşınmaz yakın konumlu, 950 m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, 9 katlı ve 1.550 m<sup>2</sup> alanlı bina 250.000.000-TL bedel ile satılıktır.

**İlgilisi:** 0532 243 55 22

**Emsal 10 [Satılık Bina]:** Konu taşınmaz yakın konumlu, 800 m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, 6 katlı ve 1.420 m<sup>2</sup> alanlı bina 200.000.000-TL bedel ile satılıktır.

**İlgilisi:** 0532 243 55 22

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

**Emsal 11 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 150 m<sup>2</sup> zemin kat, 40 m<sup>2</sup> depo kat, 60 m<sup>2</sup> dış kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 129.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazın depo katı 1/4 oranında dış katı ise 1/2 oranında zemin kata indirgenmiştir. İndirgenmiş Alan: 190 m<sup>2</sup>

**İlgilisi:** 532 211 12 19

**Emsal 12 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 130 m<sup>2</sup> zemin kat kullanımına sahip olduğu beyan edilen dükkan 82.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır

**İlgilisi:** 533 961 57 93

**Emsal 13 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 120 m<sup>2</sup> zemin kat, 60 m<sup>2</sup> depo alanlı dükkan pazarlıklı olarak 75.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin depo alanı ¼ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 135 m<sup>2</sup>

**İlgilisi:** 532 461 05 74

**Emsal 14 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 135 m<sup>2</sup> zemin kat kullanımına sahip olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 66.900.000,00 TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi:** 532 567 36 99

**Emsal 15 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 170 m<sup>2</sup> zemin kat kullanımına sahip olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 87.000.000,00 TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi:** 543 763 51 20

**Emsal 16 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 400 m<sup>2</sup> zemin kat kullanımına sahip olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 500.000,00 TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi:** 534 794 71 07

**Emsal 17 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 325 m<sup>2</sup> zemin kat kullanımına sahip olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 395.000,00 TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi:** 532 457 81 76

**Emsal 18 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 180 m<sup>2</sup> zemin kat kullanımına sahip olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 210.000,00 TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi:** 543 763 51 20

**Emsal 19 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 170 m<sup>2</sup> zemin kat kullanımına sahip olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 180.000,00 TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi:** 532 393 19 30

**Emsal 20 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 100 m<sup>2</sup> zemin kat kullanımına sahip olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 120.000,00 TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi:** 542 616 93 64

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

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

OTEL/ODA FİYATLARI	
OTEL ADI	ODA FİYATI
Zimmer Bosphorus	6.175,00 ₺
Novotel İstanbul Bosphorus	7.500,00 ₺
Nidya Hotel	4.000,00 ₺
Nordsterm Hotel Galata	3.800,00 ₺

**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 konut ve turizm/ticari emsallere yer verilmiş olup ortalama %30-60 arasında imar şerefiyelendirmesi yapılmıştır.

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

Bölgedeki emlakçılar ile yapılan görüşmede genelde pazarlık payının %3-5 oranında değiştiği bilgisi alınmıştır.

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

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

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.

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

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	670,00m <sup>2</sup>		3.200,00m <sup>2</sup>		110,00m <sup>2</sup>		190,00m <sup>2</sup>		181,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	₺220.000.000,00		₺870.000.000,00		₺29.000.000,00		₺85.000.000,00		₺51.500.000,00	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	₺328.358,21		₺271.875,00		₺263.636,36		₺447.368,42		₺284.530,39	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	15%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	10%	+	20%	+	10%	+	0%	+	0%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	0%	-	0%	-	10%	-	10%	-	10%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	30%	+	30%	+	60%	+	30%	+	60%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺443.283,58		₺394.218,75		₺408.636,36		₺469.736,84		₺412.569,06	
Ortalama Birim fiyat	425.689TL/m <sup>2</sup>									
EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	8.000,00m <sup>2</sup>		1.900,00m <sup>2</sup>		1.625,00m <sup>2</sup>		1.550,00m <sup>2</sup>		1.420,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	₺1.198.700.000,00		₺299.000.000,00		₺255.000.000,00		₺250.000.000,00		₺200.000.000,00	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	₺149.837,50		₺157.368,42		₺156.923,08		₺161.290,32		₺140.845,07	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	₺142.345,63		₺149.500,00		₺149.076,92		₺153.225,81		₺133.802,82	
Ortalama Birim fiyat	145.590TL/m <sup>2</sup>									
EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	190,00m <sup>2</sup>		130,00m <sup>2</sup>		135,00m <sup>2</sup>		135,00m <sup>2</sup>		170,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	₺129.000.000,00		₺82.000.000,00		₺75.000.000,00		₺66.900.000,00		₺87.000.000,00	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	₺678.947,37		₺630.769,23		₺555.555,56		₺495.555,56		₺511.764,71	
Pazarlık	5%	-	3%	-	3%	-	5%	-	3%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	0%	+	10%	+	25%	+	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺645.000,00		₺611.846,15		₺594.444,44		₺594.666,67		₺573.176,47	
Ortalama Birim fiyat	603.827TL/m <sup>2</sup>									
EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 16		Emsal 17		Emsal 18		Emsal 19		Emsal 20	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	400,00m <sup>2</sup>		325,00m <sup>2</sup>		180,00m <sup>2</sup>		170,00m <sup>2</sup>		100,00m <sup>2</sup>	
Kira fiyatı	₺500.000,00		₺395.000,00		₺210.000,00		₺180.000,00		₺120.000,00	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	₺1.250,00		₺1.215,38		₺1.166,67		₺1.058,82		₺1.200,00	
Pazarlık	5%	-	5%	-	3%	-	5%	-	3%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	0%	+	5%	+	15%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺1.187,50		₺1.154,62		₺1.190,00		₺1.164,71		₺1.164,00	
Ortalama Birim fiyat	1.172TL/m <sup>2</sup>									

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

### 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 425.689 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ		
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞER
1.196,50	425.689,00 ₺	509.336.888,50 ₺
Düzeltilmiş Değer ~		₺509.337.000,00

Sonuç olarak Pazar yaklaşımı ile taşınmazların arsa değeri **509.337.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Otel için **145.590,00TL/m<sup>2</sup>**, İşyeri için **603.872,00TL/m<sup>2</sup>** birim değer takdir edilmiştir.

NİTELİK	B.B NO	ALAN(m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER	DEĞER
OTEL	1	6.871	₺145.590,00	₺1.000.348.890,00
İŞYERİ	2	148	₺603.872,00	₺89.373.056,00
Toplam Değer				1.089.721.946,00 ₺
Düzeltilmiş Değer ~				1.089.722.000,00 ₺

Sonuç olarak Pazar yaklaşımı ile otel ve işyerinin değeri **1.089.722.000,00 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.

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

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

Rapora konu ana taşınmazın 7.019m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunmakta olup 148m<sup>2</sup>'lik kısmı dükkan, 6.871m<sup>2</sup>'lik kısım oteldir. Binanın tamamı için yapı değeri belirlenmiş ve 2 bağımsız bölümün tamamı için maliyet yönteminden değer takdir edilmiştir. Taşınmazın ruhsat ve iskan belgelerinde yapı birim maliyeti belirtilmemiştir. Değerleme konusu taşınmaz öncesinde banka hizmet binası olarak kullanılmış olup daha sonra otel olarak hizmet vermesi için yapılan maliyetler, bölgede inşaat yapabilmek için belli zamanlarda çalışılabilir olması, taşınmazın otel olarak kullanılması için gereken yasal izinler göz önüne alınarak yapı birim maliyeti olarak 40.000 TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir.

YAPI MALİYETİ DEĞERİ			
TAŞINMAZ	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞER
BİNA	7.019,00	40.000,00 ₺	280.760.000,00 ₺

Değer düzeltmesi yapılarak 57 ada 14 parsel üzerinde bulunan yapının toplam yapı değeri **280.760.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ		
ARSA DEĞERİ	YAPI DEĞERİ	TOPLAM DEĞER
509.337.000,00	280.760.000,00	790.097.000,00 ₺

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre toplamda **790.097.000,00-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 değerlendirilme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerir*. 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,

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

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 Çıktılarının 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.*

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



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

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

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

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

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

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

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

### Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

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

- Değerleme konusu **Port Bosphorus Hotel** 118 adet odadan oluşmaktadır.
- Taşınmazın faal gün sayısı yaz ve kış olmak üzere tüm sezonları kapsayacak şekilde hizmet veriyor olmasından dolayı 365 gün olarak belirlenmiştir. Yıl içerisinde otel kapanmamaktadır. Artık yıl dikkate alınmıştır.
- Otelin doluluk oranının 2024 yılı %75, 2025 yılı %77 ve 2026 yılı %80 olacağı ve sonraki yıllarda bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır. Bölgede ve yakın çevrede yer alan turizm işletmeleri verileri dikkate alınarak İNA projeksiyonu süresince 365 gün açık şekilde hizmet verecek olmasından dolayı hesaplanan doluluk oranı yukarıda belirtildiği gibi kabul edilmiştir.
- Tüm bir takvim yılı boyunca ortalama gecelik oda konaklama bedeli 2024 yılı için yaklaşık 5.000 TL olarak varsayılmış, 2025 yılı itibarıyla sırasıyla %45, %40, %35, %30 oranında artacağı ve sonraki yıllarda artış oranının %30 oranında sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Dükkan için pazar yönteminde hesaplanan ortalama birim m<sup>2</sup> fiyatı 1.172 TL olarak belirlenmiş olup aylık ortalama ~173.000 TL, yıllık hesaplandığında ise 2.076.000 TL olarak hesaplanmıştır. İzleyen yıllarda otel oda fiyatıyla paralel oranda artış göstereceği varsayılmıştır.
- Belirlenen GOP oranı ve hesaba dâhil edilen %60 işletme gideri oranı, toplam brüt gelir ile çarpılarak otel faaliyetinin sürdürülebilmesi için bir yıl içerisinde katlanılan ortalama tüm giderlerin toplamına işaret etmektedir. Enerji, iletişim, personel, pazarlama ve reklam, komisyon, bakım-onarım, mal ve hizmet alımı, danışmanlık-müşavirlik, lojistik giderlerin kapsamaktadır. İşletme giderinin 2025 yılı %57, 2026 yılı %55 olacağı ve bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.

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

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

PORT BOSPHORUS OTEL Otel Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı										
Periyot Period	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllar Years	06.11.2024	06.11.2025	06.11.2026	06.11.2027	06.11.2028	06.11.2029	06.11.2030	06.11.2031	06.11.2032	06.11.2033
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
Doluuluk Oranı Occupancy Rate	75,00%	77,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Oda Fiyatı Room Price	€5.000,00	€7.250,00	€10.150,00	€13.702,50	€17.813,25	€23.157,23	€30.104,39	€39.135,71	€50.876,42	€66.139,35
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	€161.955.000,00	€240.438.275,00	€349.728.400,00	€472.133.340,00	€615.454.912,80	€797.905.344,60	€1.037.276.947,98	€1.348.460.032,37	€1.757.800.776,45	€2.278.897.454,71
Dükkan Gelir (Yıl) Total Other Income	€2.076.000,00	€3.010.200,00	€4.214.280,00	€5.689.278,00	€7.396.061,40	€9.614.879,82	€12.499.343,77	€16.249.146,90	€21.123.890,96	€27.461.058,25
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	€8.097.750,00	€12.021.913,75	€17.486.420,00	€23.606.667,00	€30.772.745,64	€39.895.267,23	€51.863.847,40	€67.423.001,62	€87.890.038,82	€113.944.872,74
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	€172.128.750,00	€255.470.388,75	€371.429.100,00	€501.429.285,00	€653.623.719,84	€847.415.491,65	€1.101.640.139,15	€1.432.132.180,89	€1.866.814.706,24	€2.420.303.385,70
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	40,00%	43,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
Brüt Faaliyet Karı - GOP Gross Operating Profit	€68.851.500,00	€109.852.267,16	€167.143.095,00	€225.643.178,25	€294.130.673,93	€381.336.971,24	€495.738.062,62	€644.459.481,40	€840.066.617,81	€1.089.136.523,57
İşletme Gideri Oranı OpEx Rate	60,00%	57,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%
İşletme Gideri Toplamı Total Operating Expense	€103.277.250,00	€145.618.121,59	€204.286.005,00	€275.786.106,75	€359.493.045,91	€466.078.520,41	€605.902.076,53	€787.672.699,49	€1.026.748.088,43	€1.331.166.862,14
Yenileme Maliyeti (%5) Renovation Cost	€8.606.437,50	€12.773.519,44	€18.571.455,00	€25.071.464,25	€32.681.185,99	€42.370.774,58	€55.082.006,96	€71.606.609,04	€93.340.735,31	€121.015.169,29
Sabit Giderler (Sigorta, Emlak Vergisi, Yönetim Gideri vb.) (%10) Fixed Cost	€17.212.875,00	€25.547.038,88	€37.142.910,00	€50.142.928,50	€65.362.371,98	€84.741.549,17	€110.164.013,91	€143.213.218,09	€186.681.470,62	€242.030.338,57
Net Gelir Toplamı Total Net Income	€43.032.187,50	€71.531.708,85	€111.428.730,00	€150.428.785,50	€196.087.115,95	€254.224.647,50	€330.492.041,74	€429.639.654,27	€560.044.411,87	€726.091.015,71
Nakit Akışı Cash Flow	€43.032.187,50	€71.531.708,85	€111.428.730,00	€150.428.785,50	€196.087.115,95	€254.224.647,50	€330.492.041,74	€429.639.654,27	€560.044.411,87	€726.091.015,71
İndirgeme Oranı Discount Rate	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	€32.600.142,05	€41.053.551,91	€48.447.947,97	€49.549.037,70	€48.930.471,75	€48.058.926,60	€47.330.761,05	€46.613.628,30	€46.031.707,76	€45.211.795,13
Kapitalizasyon Oranı	6,00%									
Terminal/Artık/Devam Eden Değer	753.529.918,82									
Toplam Piyasa Değeri	Yalın / Çıplak Değer	453.827.970,22	Yaklaşık Artık Değer	753.529.918,82	1.207.357.889,03					

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre 57 ada 14 parsel üzerinde bulunan otel ve işyerinin değeri olarak ortalama toplam **~1.207.358.000,00 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.

172.128.750 TL \* 0,30 / 12 ay = ~ **4.303.000,00 TL / Ay** olarak belirlenmiştir.

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZ BAZINDA SATIŞ DEĞER DETAYI							
Sıra No	BB No	Taşınmaz Niteliği	Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	Bağımsız Bölüm Aylık Kira Değeri (TL)	Bağımsız Bölüm Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri
1	1	Dükkan	1.196,00	₺4.066.400,00	₺48.796.800,00	0,041	₺1.190.165.853,66
			TOPLAM	₺4.066.400,00		TOPLAM	₺1.190.165.853,66
			~	₺4.066.000,00		~	₺1.190.165.000,00

##### 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.

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

## 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 İle İlgili Görüş

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

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

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

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

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

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

**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, Fıili 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 fıili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) ve (b) bendi gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

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

Rakamla; **1.207.358.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Birmilyarikiyüzedimilyonüçyüzellisekizbin Türk Lirası)**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 1.448.829.600,00-TL dir.*

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla kanaat getirilen ve takdir edilen aylık piyasa kira değeri **4.303.000,00-TL/Ay**'dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 35,1814 TL dir.*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Doğukan TORUNLER Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 915831	Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

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

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir 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 Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, Ruhsat ve İskan Belgeleri

Δ İnşaat Sözleşme Örneği ve Diğer Belgeler

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

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