



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

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2022 - 621

Haziran, 2022



<b>Talep Sahibi</b>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	30.06.2022
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2022-621
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 77 ada 64 Parselde kayıtlı '9 KATLI OTEL VE İŞYERİ' nitelikli ana gayrimenkul içerisindeki 1 bağımsız bölüm numaralı "Otel" ve 2 3, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" vasıflı taşınmazların 30.06.2022 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yetmiş üç (73) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı .....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	13
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	13
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	13
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	13
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	14
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	14
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	14
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	14
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	16
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	27

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

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	27
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	27
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	27
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	28
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	28
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	30
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	34
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	36
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	46
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	47
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	47
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi.....	48
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	48
6.4	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	48
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	48
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	48
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	48
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	48
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	49
7.	SONUÇ.....	49
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	49
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	50
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	51
9.	RAPOR EKLERİ .....	51

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-621 / 30.06.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Kemankeş Caddesi– Novotel No:57-59/A ve Mumhane Caddesi No: 32A, B, C, D Beyoğlu - İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 77 ada 64 Parselde kayıtlı '9 KATLI OTEL VE İŞYERİ' nitelikli ana gayrimenkul içerisindeki 1 bağımsız bölüm numaralı "Otel" ve 2 3, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan"
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlardan 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümler otel olarak, diğer bağımsız bölümler ise otele ait restoran olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Beyoğlu Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazların bulunduğu parselin 21.12.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında Turizm + Hizmet + Ticaret alanında yer alırken 10. İdare Mahkemesinin 12.04.2017 tarihli Esas sayılı kararı ile imar planlarının iptal edildiği öğrenilmiştir. Parsel üzerinde yeni yapılaşma veya onarım çalışması yapılması durumunda Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	<b>1.320.040.000,00-TL</b> <b>(Bir Milyar Üç Yüz Yirmi Milyon Kırk Bin Türk Lirası)</b>
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>1.557.647.200,00-TL</b>
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış– SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

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

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış olup 29.06.2022 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, 30.06.2022 tarihinde Özel 2022-621 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 77 ada 64 Parselde kayıtlı '9 KATLI OTEL VE İŞYERİ' nitelikli ana gayrimenkul içerisindeki 1 bağımsız bölüm numaralı "Otel" ve 2 3, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" vasıflı gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla 30.06.2022 tarihli pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

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

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

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

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 26.05.2022 tarihinde imzalanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 31.12.2021 tarihinde, Özel 2021-1801 rapor no ile **958.900.000,00-TL - 65.310.000 Euro** değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır

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

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

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

Şirket Unvanı \_\_\_\_\_ : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi \_\_\_\_\_ : Büyükdere cd. No:201 C Blok Kat:8 Levent-İstanbul  
Şirket Amacı \_\_\_\_\_ : Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek.  
Sermaye \_\_\_\_\_ : 1.300.000.000,-TL  
Telefon \_\_\_\_\_ : 0 212 371 87 00  
E-Posta \_\_\_\_\_ : [www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr)

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 77 ada 64 Parselde kayıtlı ‘9 KATLI OTEL VE İŞYERİ’ nitelikli ana gayrimenkul içerisindeki 1 bağımsız bölüm numaralı “Otel” ve 2 3, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” vasıflı gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 2.4 İşin Kapsamı

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

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu gayrimenkul; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesiinde bulunmaktadır. Taşınmaz bölgenin ana arteri olan Kemankeş Caddesine cepheli şekilde konumludur. Taşınmaza ulaşım için Kemeraltı Caddesi üzerinde Dolmabahçe yönünde ilerlerken sağ tarafta yer alan Maliye Caddesine sapılır ve yaklaşık 200m ilerlendikten sonra sola, Kemankeş Caddesine girilir. Taşınmaz, bu cadde üzerinde yaklaşık 250m ileride solda konumludur. Taşınmazın yakın çevresi konut, iş yeri ve ofis şeklinde gelişimini tamamlamış olup tarihi ve turistik açıdan İstanbul ilinin cazibe merkezi konumundadır. Yakın dönemde faaliyete geçecek olan Galataport projesi ile komşu olan taşınmaz; Beyoğlu, Beşiktaş gibi ilçe merkezleri ile; Eminönü, Karaköy, Taksim gibi meydanlara yakın mesafede yer almaktadır.

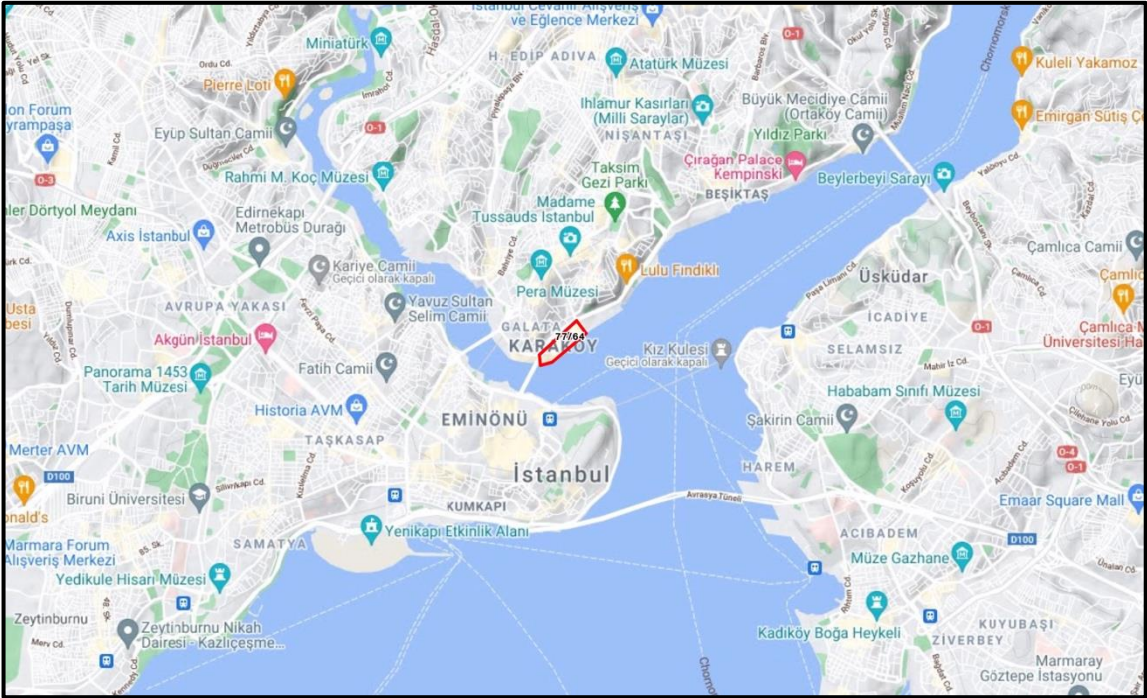
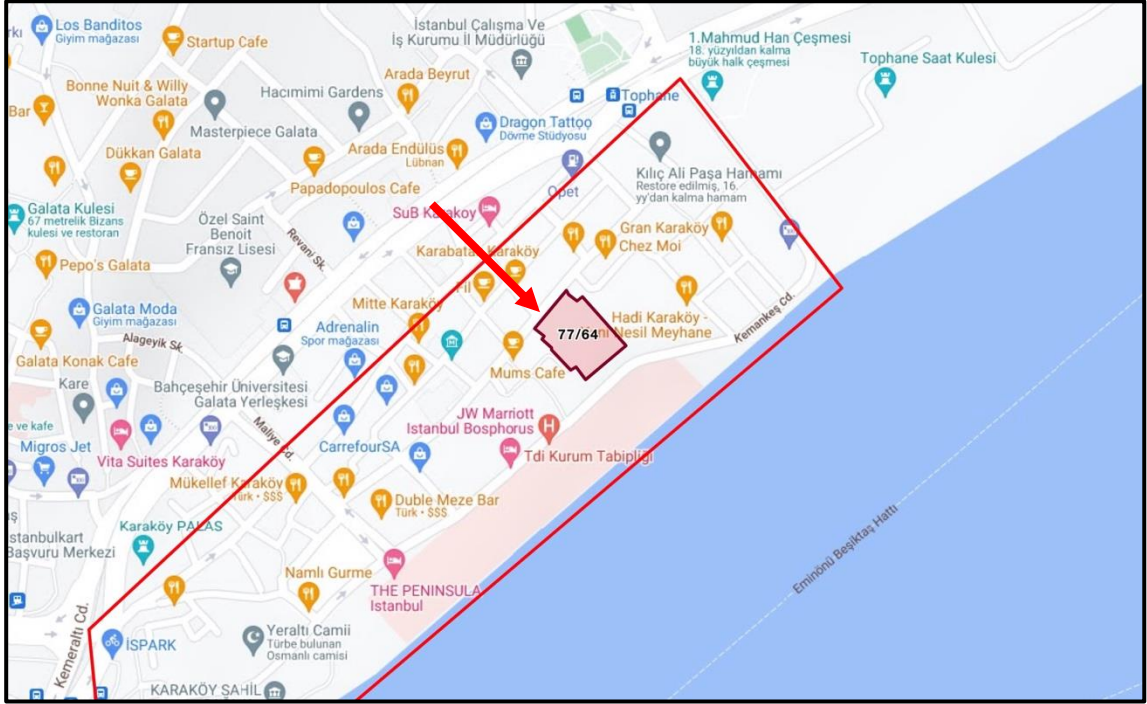


Koordinatlar: Enlem: 41.0250 - Boylam: 28.9795



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





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

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL - BEYOĞLU
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KEMANKEŞ MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 18/1711
ADA - PARSEL	: 77/64
YÜZÖLÇÜM	: 3.074,58 M <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 9 KATLI OTEL VE İŞYERİ
TAŞINMAZ ID	: 95626353
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: OTEL
ARSA PAY / PAYDA	: 919/1000
BLOK / KAT / B.B. NO	: - /3.BODRUM+2.BODRUM+1.BODRUM +ZEMİN+1.+2.+3.+4.+5+KIŞ BAHÇESİ./ 1
MALİK - HİSSE	: Not 1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kat Mülkiyeti Tesisi – 23.03.2017 - 2766

İL – İLÇE	: İSTANBUL - BEYOĞLU
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KEMANKEŞ MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 18/1712
ADA - PARSEL	: 77/64
YÜZÖLÇÜM	: 3.074,58 M <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 9 KATLI OTEL VE İŞYERİ
TAŞINMAZ ID	: 95626354
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: DEPOLU DÜKKAN
ARSA PAY / PAYDA	: 38/1000
BLOK / KAT / B.B. NO	: - /ZEMİN/ 2
MALİK - HİSSE	: Not 1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kat Mülkiyeti Tesisi – 23.03.2017 - 2766

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

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

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

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

İL – İLÇE	: İSTANBUL - BEYOĞLU
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KEMANKEŞ MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 18/1715
ADA - PARSEL	: 77/64
YÜZÖLÇÜM	: 3.074,58 M <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 9 KATLI OTEL VE İŞYERİ
TAŞINMAZ ID	: 95626412
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: DEPOLU DÜKKAN
ARSA PAY / PAYDA	: 5/1000
BLOK / KAT / B.B. NO	: - /ZEMİN/ 5
MALİK - HİSSE	: Not 1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kat Mülkiyeti Tesisi – 23.03.2017 - 2766

İL – İLÇE	: İSTANBUL - BEYOĞLU
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KEMANKEŞ MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 18/1716
ADA - PARSEL	: 77/64
YÜZÖLÇÜM	: 3.074,58 M <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 9 KATLI OTEL VE İŞYERİ
TAŞINMAZ ID	: 95626413
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: DEPOLU DÜKKAN
ARSA PAY / PAYDA	: 8/1000
BLOK / KAT / B.B. NO	: - /ZEMİN/ 6
MALİK - HİSSE	: Not 1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kat Mülkiyeti Tesisi – 23.03.2017 - 2766

**NOT 1:** Taşınmazlar çok malikli olup maliklerin tamamı vakıf niteliğindedir. Vakıf hisselerinin tamamı üzerinde Akfen GYO A.Ş.'nin %19,90 hissenin bulunduğu Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. lehine 01.09.2009 – 01.09.2058 tarihleri arasında geçerli olan “İnşaat Yapım Şartlı Kiralama” hakkı bulunmaktadır.

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 03.06.2022 tarihi 07:25 itibariyle alımına başlanan Tapu Kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

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

Beyoğlu Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazların bulunduğu parselin 21.12.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında Turizm + Hizmet + Ticaret alanında yer alırken 10. İdare Mahkemesinin 12.04.2017 tarihli Esas sayılı kararı ile imar planlarının iptal edildiği öğrenilmiştir. Parsel üzerinde yeni yapılaşma veya onarım çalışması yapılması durumunda Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.

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

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

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

Söz konusu taşınmazlar birden çok vakfın mülkiyetinde olup tüm maliklerin %19,90 hissenin bulunduğu Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. lehine 01.09.2009 – 01.09.2058 tarihleri arasında geçerli olan "İnşaat Yapım Şartlı Kiralama" hakkı bulunmaktadır.

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

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

**Mimari Proje:** 12.01.2016 tarih onaylı

**Yeni Yapı Ruhsatı:** 17.08.2012 tarih ve 03-45 numara ile 20.926,10 m2 inşaat alanı için verilmiştir.

**Tadilat Ruhsatı:** 18.01.2016 tarih ve 2016/01-11 numara ile 20.926,10 m2 inşaat alanı için verilmiştir.

**Yapı Kullanma İzin Belgesi:** 12.02.2016 tarih ve 2016/14-1587 numara ile 20.926,10 m2 inşaat alanı için verilmiştir.

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

**Yapı Kayıt Belgesi:** 20.12.2018 tarih HNTF4AC sayılı 1232,03 m2 için verilmiş yapı kayıt belgesi

**Turizm İşletme Belgesi:** 18.05.2015 – 16082 (177 oda(2y)+ 354 yatak + 21 suit (2Y), 42 Yatak + 1 suit (4Y)- 4 Yatak + 2 bedensel engelli odası(2Y) + 4 yatak Toplam: 200 oda + 400 yatak + 200 kişilik 2. Sınıf alakart lokanta, 160 kişilik 2. Sınıf alakart lokanta, 160 kişilik kahvaltılı salonu, 100 kişilik çok amaçlı salon, 104 kişilik toplantı salonu, 50 kişilik toplantı salonu, 250 kişilik konferans salonu, 100 kişilik bar salonu, kapalı yüzme havuzu, sauna, aletli jimnastik salonu, masaj odası (4 adet), cilt bakım üniteleri, bay-bayan kuaför, satış ünitesi (2 adet), 130 araçlık kapalı otopark

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

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

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

Söz konusu parsel üzerinde cins değişikliği yapılmış, otel ve işyeri olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmazlar için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

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

Söz konusu gayrimenkullere ait; 29.06.2015 tarihinde başlayıp 29.06.2025 tarihinde sona erecek, S342B40986249 seri numaralı, BepTr Türü, B Kategorisi Enerji Kimlik Belgesi bulunduğu tespit edilmiştir.

**4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

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

İstanbul; Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 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.



Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma

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

Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır.



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

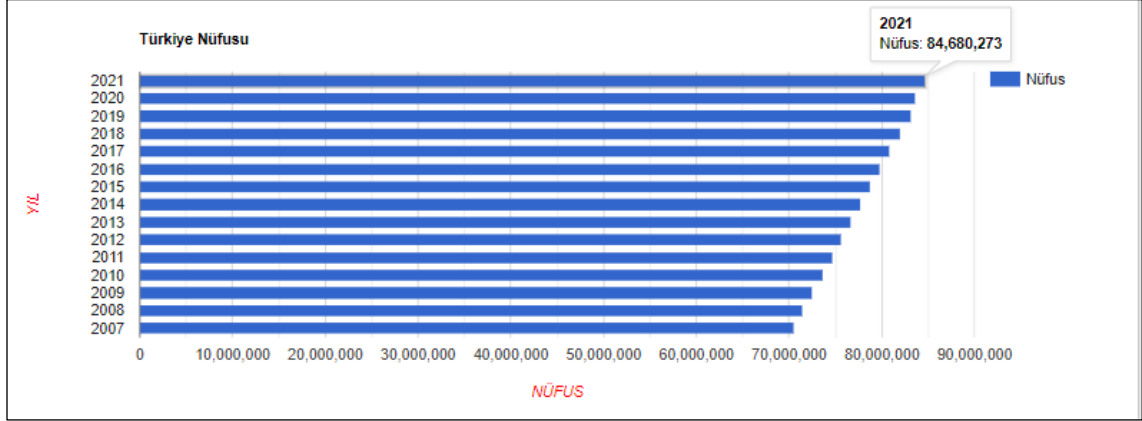
**Beyoğlu İlçesi hakkında:** Beyoğlu veya eskiden Pera, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Kuzeybatıda Şişli ve Kâğıthane, doğuda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyde ve batıda ise Haliç ile sınırlı ilçenin yüzölçümü 8.76 km<sup>2</sup>'dir ve 45 mahalleden oluşmaktadır. İsmi 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. Bugün Beyoğlu ilçesi 45 mahalleden oluşmaktadır.

İSTANBUL	BEYOĞLU
Nüfus: 15.840.900	Nüfus: 233.322
↑ %2,45	
İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 378.448 artmıştır.	<b>Beyoğlu nüfusu 2021 yılına göre 233.322.</b>
İstanbul nüfusu 2021 yılına göre 15.840.900'dir.	Bu nüfus, 120.151 erkek ve 113.171 kadından oluşmaktadır.
Bu nüfus, 7.933.686 erkek ve 7.907.214 kadından oluşmaktadır.	Yüzde olarak ise: %51,50 erkek, %48,50 kadındır.
Yüzde olarak ise: %50,08 erkek, %49,92 kadındır.	

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

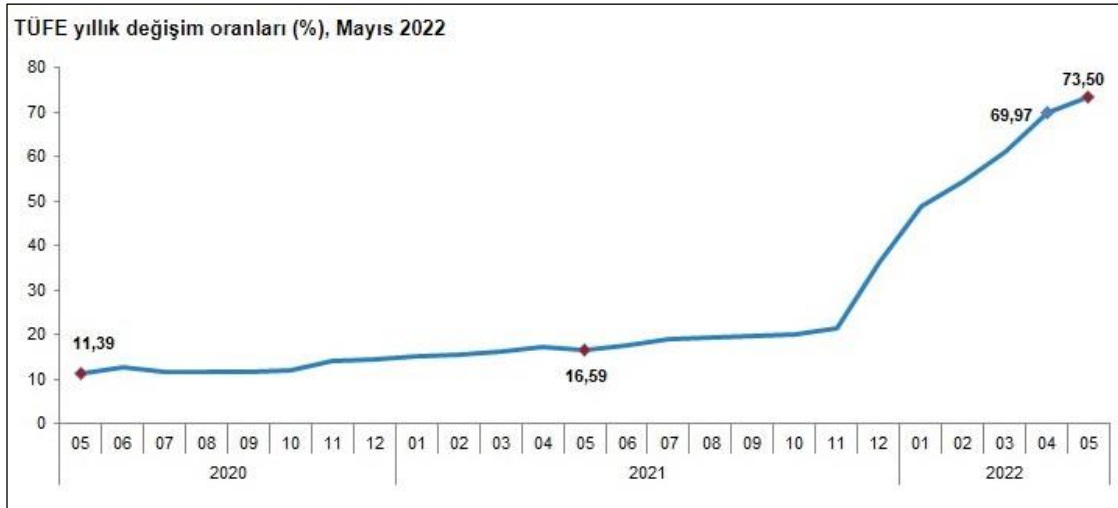
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;



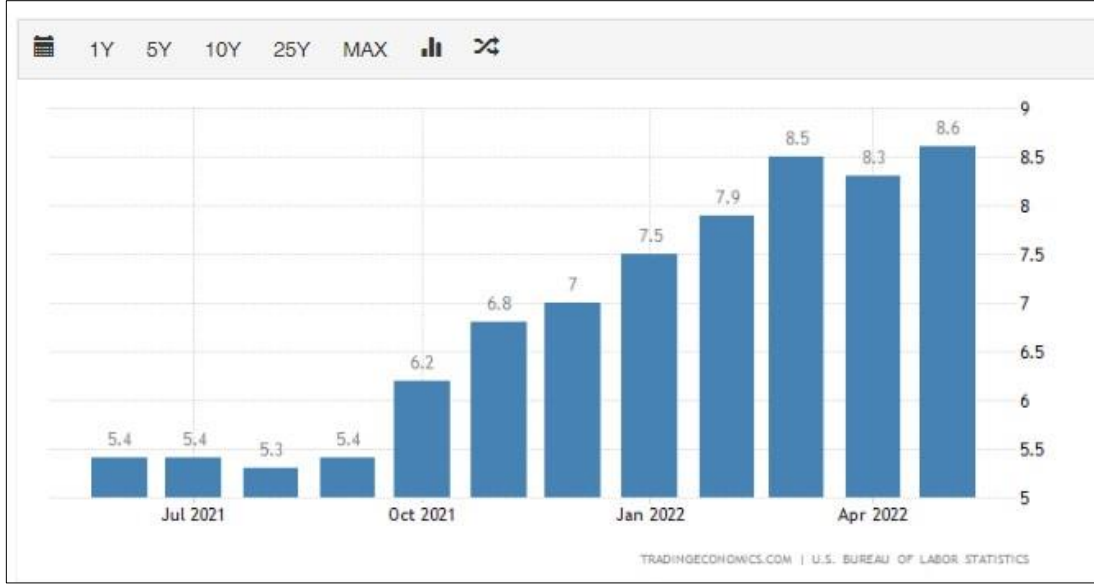
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



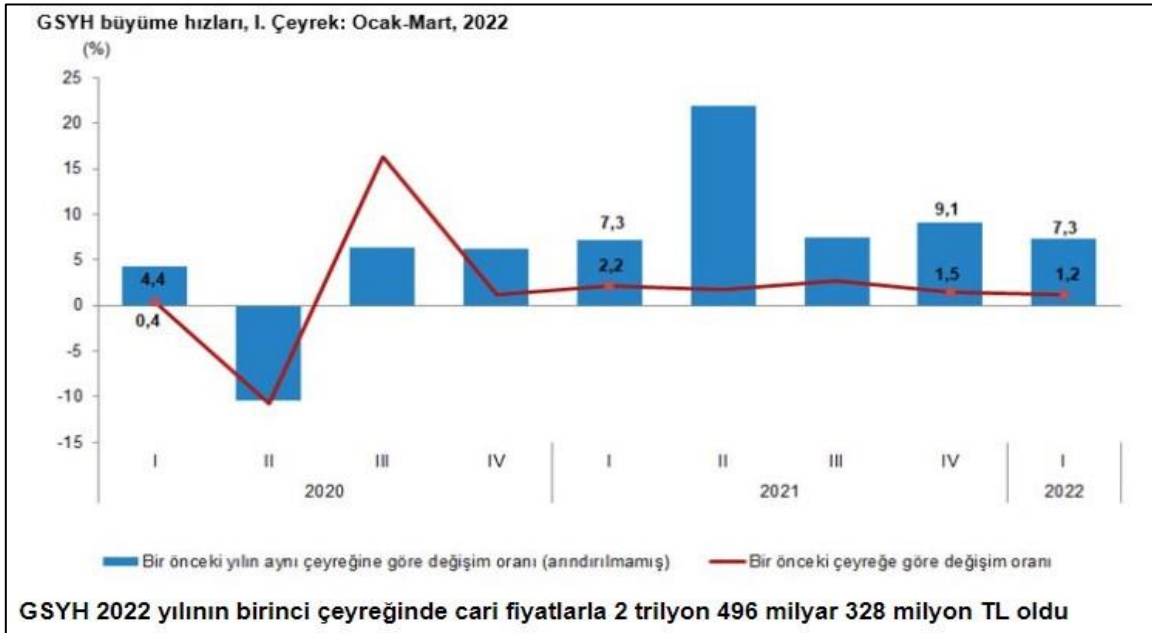
TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %2,98, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %73,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %39,33 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



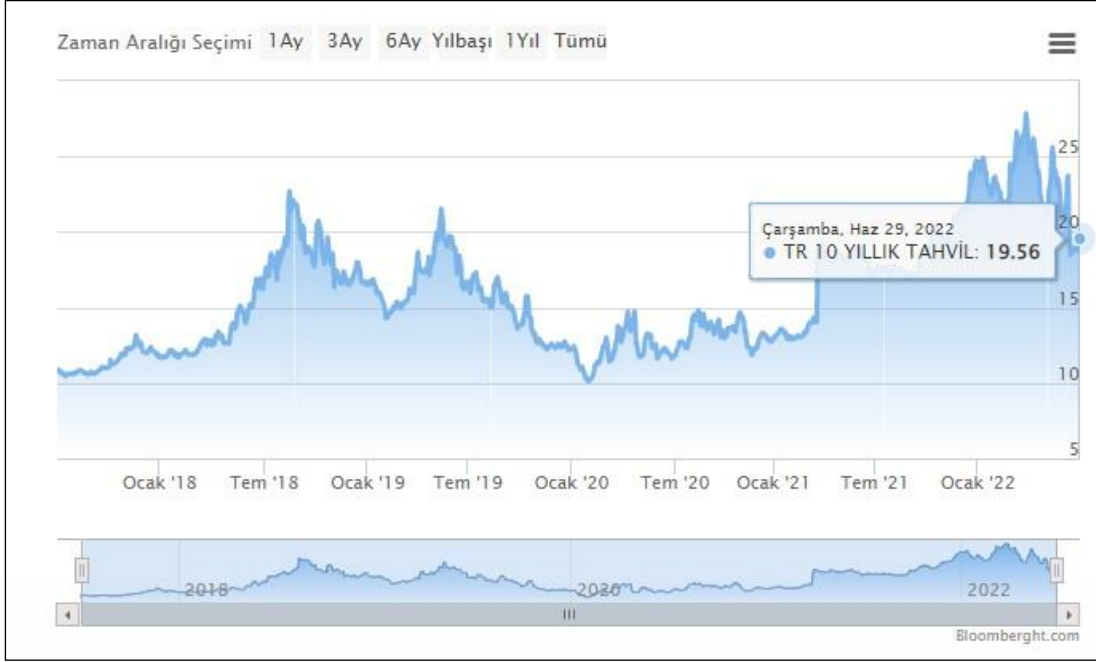


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 2022 Mayıs ayı itibariyle %8,6 seviyesine gelmiştir.

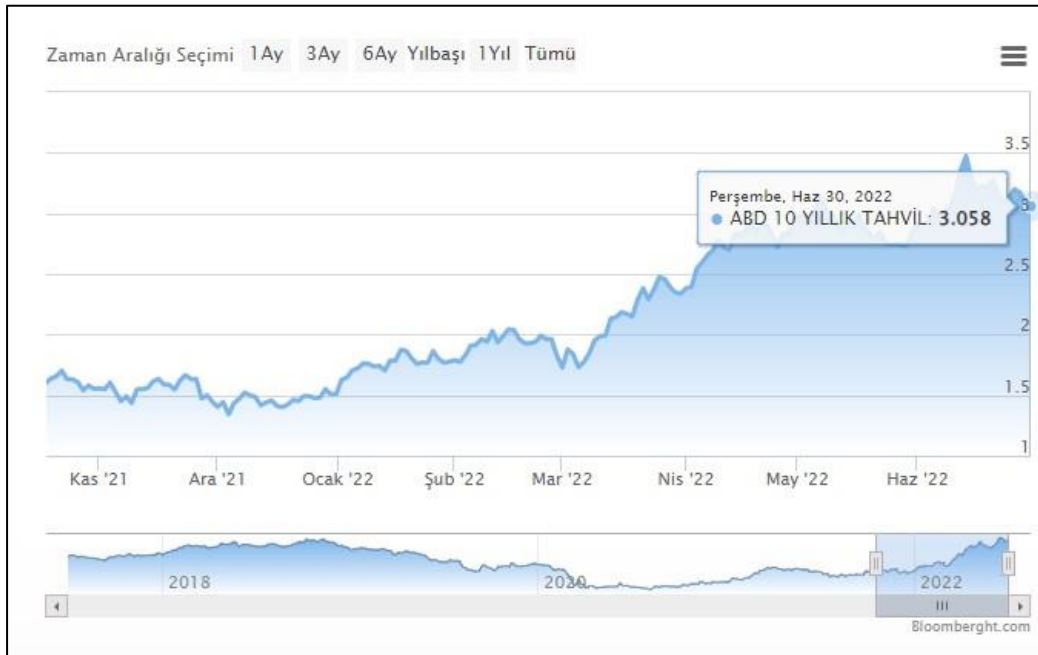
#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



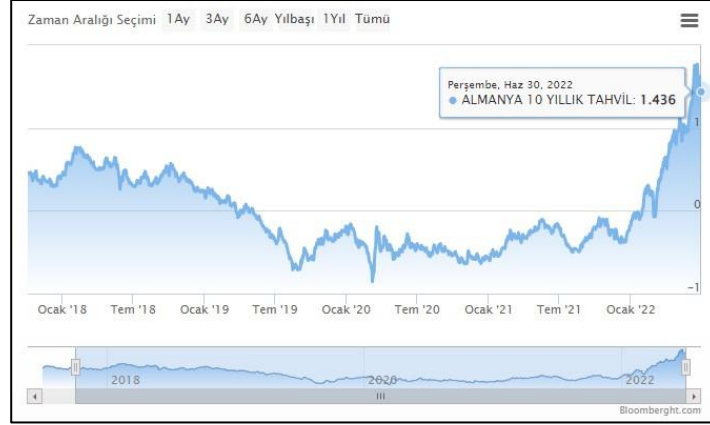
**GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.** GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %24,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %16,8, hizmetler %14,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %8,9, sanayi %7,4, diğer hizmet faaliyetleri %6,8, gayrimenkul faaliyetleri %5,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,2 ve tarım %0,9 arttı. İnşaat sektörü ise %7,2 azaldı. (TUİK)

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

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek %20 ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2022 itibariyle ortalama %19,56 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

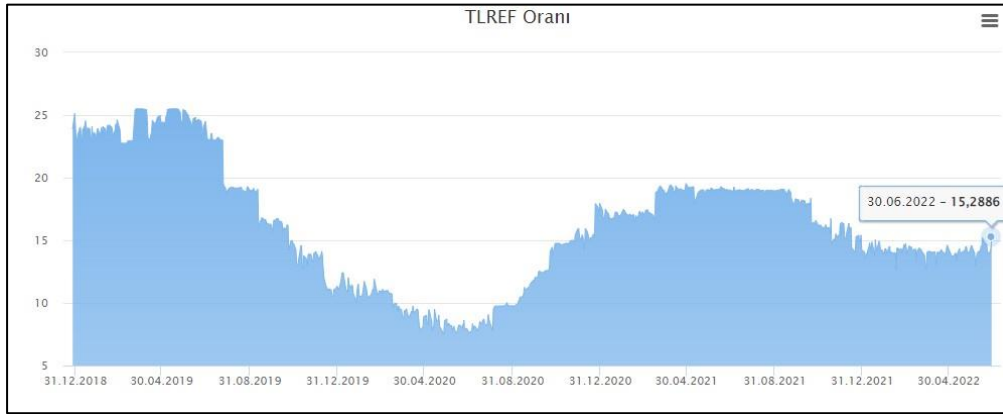


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle düşüşe geçmiştir. 2021 yılından itibaren ise artış eğiliminde olup Haziran 2022 itibariyle ortalama %3,058 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

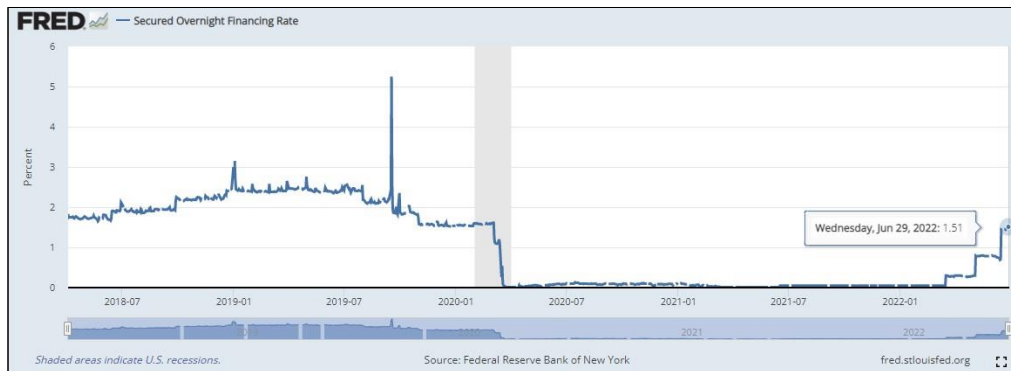


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2022 Ocak ayından sonra 0 üzerine çıkmıştır. Bu süre zarfından sonra artış eğiliminde olup Haziran 2022 itibarıyla ortalama % 1,43 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

### **LIBOR Faiz Oran Değişimi;**



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla alışı %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekim sonrası %18-19 seyrine devam etmiş olup Kasım ayı itibarıyla düşüşe geçmiştir. Haziran ayı itibarıyla %14-16 aralığında seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Ekim itibarıyla 0,5% altına düşse de Mart 2022 itibarıyla yukarı yönlü seyretilmektedir. Haziran ayı itibarıyla %1,51 seviyesindedir.

### Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 14,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Eylül 2020'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %14,00 dir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle yukarı yönlü seyretmiştir. Haziran 2022 itibariyle 1,75% seviyelerindedir.

## Δ Risksiz Getiri Oranları

RİKSİZ GETİRİ ORANLARI								
Moody's	S&P	Fitch	(1/1/22)					
by Ergun UNUTMAZ			Açıklama	Güncelleme	Hisse Senedi Risk Primi	Ölke Riski	Temerrüt Farkı	Risksiz Getiri Oranı
Almanya (GER)	(GER)						% 0,00	% 0,85
ABD (USA)	(USA)						% 0,00	% 2,83
Aaa	AAA	AAA	En yüksek kalite					
Türkiye (TUR)	(TUR)						% 3,83	% 20,35
B+	B+	B+	Oldukça spekülâtif	13 Ara 2021			% 3,83	% 20,35
B2				12 Şub 2022			% 3,83	% 20,35
				14 Eyl 2020			% 4,68	% 19,50
10 Yıllık Devlet Tahvili Getirisi (TUR):			% 24,180	14 Nis 2022	% 9,68	% 5,44		
10 Yıllık Devlet Tahvili Getirisi (GER):			% 0,849	14 Nis 2022	% 4,24	% 0,00		
10 Yıllık Devlet Tahvili Getirisi (USA):			% 2,828	14 Nis 2022	% 4,24	% 0,00		

Temerrüt farkları Prof. Aswath Damodaran'ın blog sayfasından alınmıştır.  
10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri ise World Government Bonds üzerinden çekilmiştir.

Nisan ayı itibarıyla yapılan araştırmada risksiz getiri oranları belirlenmiştir. Hisse senedi risk primleri oranları getiri oranı olarak kabul edilebilirken, Türkiye'nin ülke riski, yatırımcının güveninin azalması gibi durumlar dikkate alınarak %5-6 seviyelerinin üzerindedir. (ergununutmaz.com)

## Δ Türkiye CDS Risk Primi ;



Türkiye'nin kredi ödeyebilme durumunu gösteren ve risk primi olarak adlandırılan "5 yıllık CDS göstergesi" 800 baz puanı aşarak 2008 yılı sonrası en yüksek seviyeye çıktı. Ancak rapor tarihi itibarıyla tekrar 800 baz puan altına düşmüştür.

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

## Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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



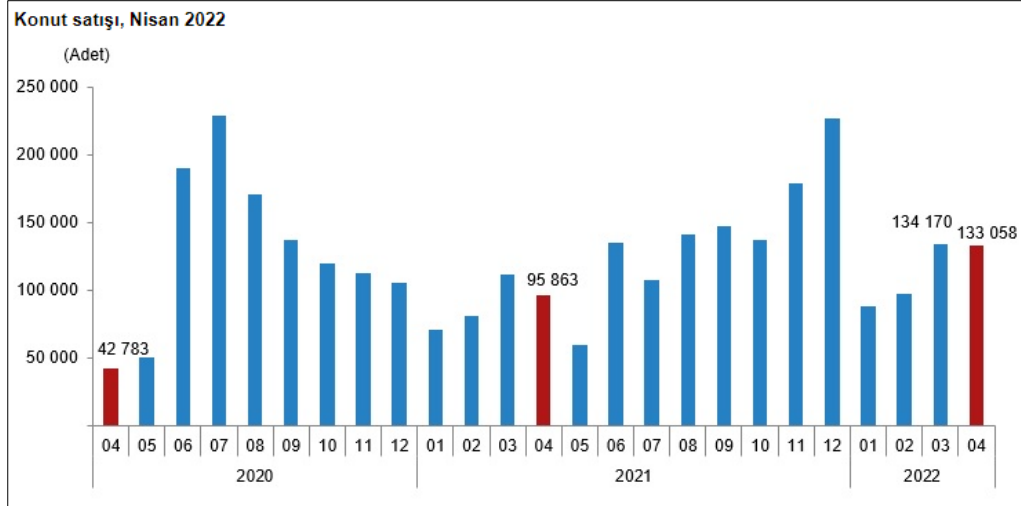
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki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

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

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları 2022 Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,8 artarak 133 bin 58 oldu. Konut satışlarında İstanbul, 26 bin 330 konut satışı ve %19,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 12 bin 195 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 8 bin 459 konut satışı ve %6,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 25’er konut ile Ardahan ve Hakkari, 47 konut ile Bayburt oldu.

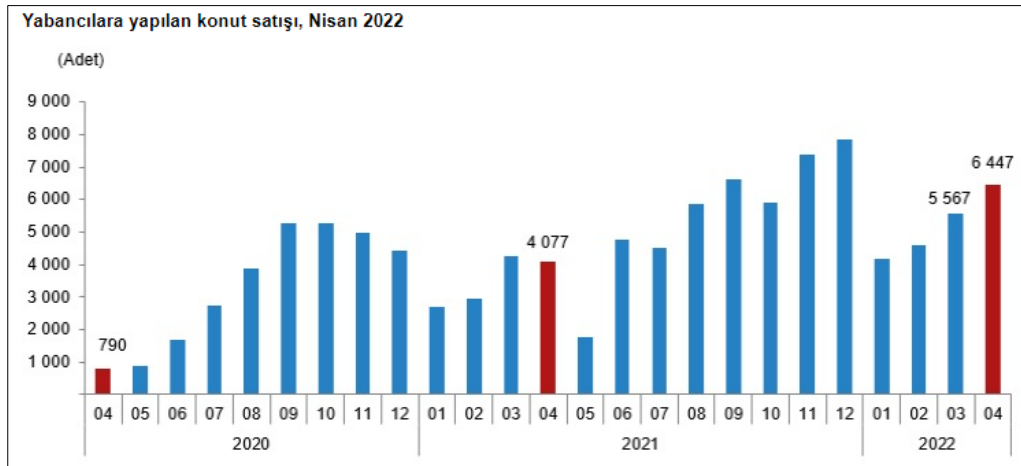
\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %82,9 artış göstererek 32 bin 30 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %24,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %55,1 artışla 100 bin 372 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların, 7 bin 239'u; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 724'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,9 artarak 101 bin 28 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %75,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,9 artışla 352 bin 749 oldu.

	Nisan			Ocak - Nisan		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>133 058</b>	<b>95 863</b>	<b>38,8</b>	<b>453 121</b>	<b>358 913</b>	<b>26,2</b>
İpotekli satış	32 030	17 514	82,9	100 372	64 730	55,1
Diğer satış	101 028	78 349	28,9	352 749	294 183	19,9
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>133 058</b>	<b>95 863</b>	<b>38,8</b>	<b>453 121</b>	<b>358 913</b>	<b>26,2</b>
İlk el satış	36 421	29 212	24,7	130 858	109 582	19,4
İkinci el satış	96 637	66 651	45,0	322 263	249 331	29,3

Yabancılara yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %58,1 artarak 6 bin 447 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,8 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 564 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 970 konut satışı ile Antalya, 333 konut satışı ile Ankara izledi.



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

### **Δ Türkiye’de Turizm Sektörü:**

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

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

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

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

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

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



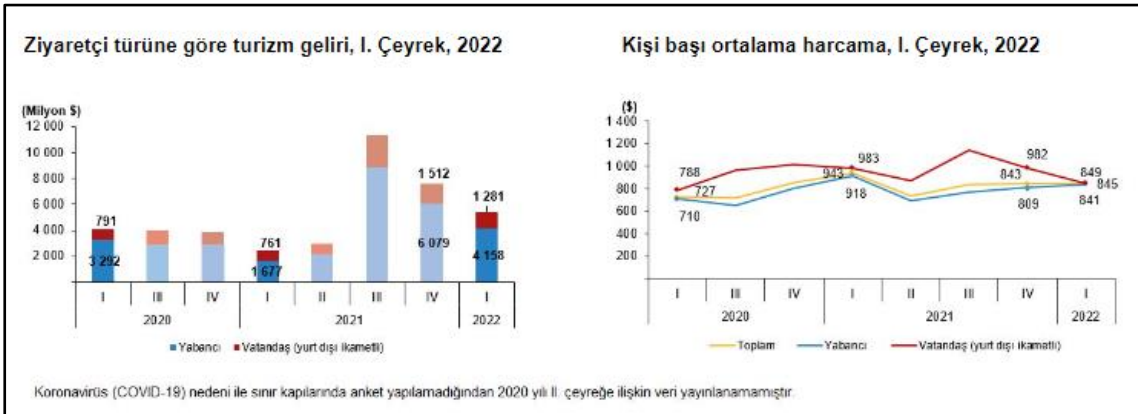
borç yükünün kendi öz kaynaklarından karşılanması zor gözükmekte olup finansal destek gerekebileceği düşünülüyor.

Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %122,4 artarak 5 milyar 454 milyon 488 bin dolar oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %76,5'i yabancı ziyaretçilerden, %23,5'i ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 4 milyar 852 milyon 137 bin dolarını kişisel harcamalar, 602 milyon 350 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2022							
Çıkış yapan ziyaretçiler							
Yıl	Çeyrek	Turizm geliri (Bin \$)	Değişim oranı <sup>(1)</sup> (%)	Kişi sayısı	Değişim oranı <sup>(1)</sup> (%)	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Gecelik ortalama harcama (\$)
<b>2021</b>	<b>Yıllık</b>	<b>24 482 332</b>	<b>103,0</b>	<b>29 357 463</b>	<b>85,5</b>	<b>834</b>	<b>66</b>
	I	2 452 213	-40,2	2 600 468	-53,9	943	56
	II <sup>(2)</sup>	3 003 628	-	4 066 210	-	739	57
	III	11 395 117	181,8	13 640 672	143,4	835	74
	IV	7 631 374	95,0	9 050 112	97,5	843	63
<b>2022</b>	<b>I</b>	<b>5 454 488</b>	<b>122,4</b>	<b>6 451 657</b>	<b>148,1</b>	<b>845</b>	<b>68</b>

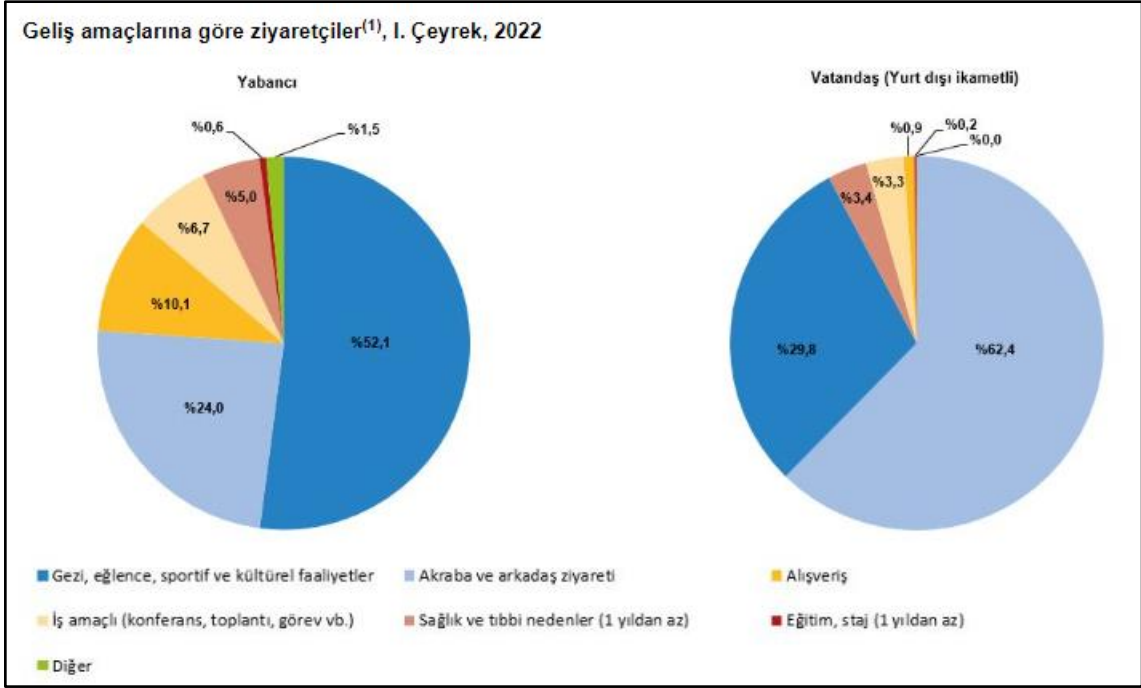
Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.  
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.  
(2) Koronavirüs (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından, 2020 yılı II. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır. 2021 yılı II. çeyreğine ait değişim oranı hesaplanmamıştır.



Bu çeyrekte geceleme yapan yabancıların ortalama gecelik harcaması 75 dolar, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama gecelik harcaması ise 51 dolar oldu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2022 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %148,1 artarak 6 milyon 451 bin 657 kişi oldu. Bunların %76,6'sını 4 milyon 943 bin 964 kişi ile yabancılar, %23,4'ünü ise 1 milyon 507 bin 693 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

İkinci sırada %24 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise ile %10,1 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %62,4 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

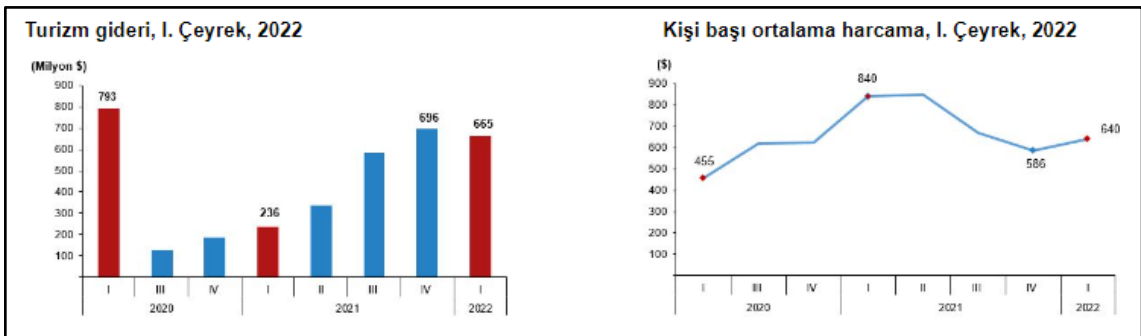


Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %181,3 artarak 664 milyon 989 bin dolar oldu. Bunun 623 milyon 265 bin dolarını kişisel, 41 milyon 724 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

**Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2022**

		Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)				
Yıl	Çeyrek	Turizm gideri (Bin \$)	Değişim oranı <sup>(1)</sup> (%)	Kişi sayısı	Değişim oranı <sup>(1)</sup> (%)	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2021	Yıllık	1 851 922	67,7	2 738 340	22,1	676
	I	236 423	-70,2	281 322	-83,9	840
	II <sup>(2)</sup>	334 936	-	395 189	-	848
	III	584 379	363,5	873 027	329,6	669
	IV	696 183	276,4	1 188 803	301,6	586
2022	I	664 989	181,3	1 039 666	269,6	640

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %269,6 artarak 1 milyon 39 bin 666 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 640 dolar olarak gerçekleşti.



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

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

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

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

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

Rapora konu taşınmazlar 3.074,58 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 77 ada 64 parsel üzerinde yer almakta ve 1 adet 5 yıldızlı otel ve 5 adet işyeri olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Taşınmazların yer aldığı parsel geometrik olarak yamuk formundadır. Parselin bölgenin ana arteri olan Kemankeş Caddesine yaklaşık 45 m. cephesi bulunmaktadır. Binada kapalı otopark mevcuttur.

- Ekspertize Konu 1 Bağımsız Bölüm Numaralı Otel; binanın 1., 2., 3. Bodrum, zemin, zemin asma, ve 5 normal katında konumlu olup 20.462 m<sup>2</sup> alanlıdır. Otel genelinde 196 adet oda projelendirilmiş olup mevcutta 200 adet oda bulunduğu öğrenilmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde 4. Normal katın tam kat haline getirilerek 225 m<sup>2</sup>, 5. Normal katın ise tam kat haline getirilerek 1.007m<sup>2</sup>, toplamda 1.232 m<sup>2</sup> büyüme yapıldığı mevcut brüt alanın 21.694 m<sup>2</sup> olduğu tespit edilmiştir. Otelde kapalı otopark mevcuttur. Giriş kapısı otomatik açılır cam kapıdır. Zeminler lobi, restoran ve wc gibi alanlarda seramik, oda ve kat hollerinde halı kaplamadır. Duvarlar, tüm mahallerde boyalı, wc'de mermer kaplamadır. Tavanlar, aydınlatmalı ve ısıtmalı asma tavadır. Binada 3 adet asansör mevcuttur. Çatı katta otel kullanımından bağımsız olarak restoran işletmesi bulunmaktadır.

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

- Ekspertize Konu 3 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan; binanın zemin katında konumlu olup 15 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz Mumhane Caddesi cephesi olup kiracılı olması sebebiyle içi görülememiş olup 4 bağımsız bölüm numaralı dükkan ile birlikte kullanılmakta ve restoran olarak işletilmektedir.

- Ekspertize Konu 4 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan; binanın zemin katında konumlu olup 160 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz Mumhane Caddesi cephesi olup kiracılı olması sebebiyle içi görülememiş olup 3 bağımsız bölüm numaralı dükkan ile birlikte kullanılmakta ve restoran olarak işletilmektedir.

- Ekspertize Konu 5 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan; binanın zemin katında konumlu olup 30 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz Mumhane Caddesi cephesi olup kiracılı olması sebebiyle içi görülememiş olup 6 bağımsız bölüm numaralı dükkan ile birlikte kullanılmakta ve restoran olarak işletilmektedir.

- Ekspertize Konu 6 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan; binanın zemin katında konumlu olup 49 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz Mumhane Caddesi cephesi olup kiracılı olması sebebiyle içi görülememiş olup 5 bağımsız bölüm numaralı dükkan ile birlikte kullanılmakta ve restoran olarak işletilmektedir.

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

Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın 4 ve 5. Normal katında yaklaşık 1.232 m<sup>2</sup> büyüme yapıldığı ve Yapı Kayıt Belgesi ile yasalığın sağlandığı tespit edilmiştir.

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

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

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

Söz konusu taşınmazlardan 1 ve 2 b.b. otel olarak kullanılmakta olup faal durumdadır. 3, 4 numaralı dükkanlar ayrı olarak, 5, 6 numaralı dükkanlar ise ayrı olarak birlikte kullanılmaktadır.

#### **5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

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

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

## Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

**Emsal 1 [Satılık Dükkan]:** Konu taşınmazlara yakın konumda, Mumhane Caddesi cepheli, 180m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 6.000.000-TL bedel ile satılıktır.

Optimum Gayrimenkul: 0532 264 78 52

**Emsal 2 [Satılık Dükkan]:** Konu taşınmazlara yakın konumda, 60m m<sup>2</sup> giriş kat, 100m<sup>2</sup> bodrum kat kullanım alanlı dükkan 9.000.000-TL bedel ile satılıktır. (Zemine indirgenmiş alan: 60m<sup>2</sup> + 100m<sup>2</sup>/4 = 85m<sup>2</sup>)

Prime Gayrimenkul: 0532 277 35 73

**Emsal 3 [Satılık Dükkan]:** Konu taşınmaza yakın konumda, 80m<sup>2</sup> alanlı dükkan 8.250.000-TL bedel ile satılıktır.

Caliente Gayrimenkul: 0532 745 08 94

**Emsal 4 [Satılık Dükkan]:** Konu taşınmazlara yakın konumda, 37m<sup>2</sup> giriş kat, 40m<sup>2</sup> bodrum kat kullanım alanlı dükkan 10.500.000-TL bedel ile satılıktır. (Zemine indirgenmiş alan: 37m<sup>2</sup> + 40m<sup>2</sup>/4 = 47m<sup>2</sup>)

Kuledibi Gayrimenkul: 0533 512 88 34

**Emsal 5 [Satılık Dükkan]:** Konu taşınmaza yakın konumda, 45 m<sup>2</sup> giriş kat kullanımlı dükkan 12.000.000-TL bedel ile satılıktır. İçi daha bakımlı durumda olup taşınmaza nazaran avantajlıdır.

Kuledibi Gayrimenkul: 0533 512 88 34

EMSA DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	180,00m <sup>2</sup>		85,00m <sup>2</sup>		80,00m <sup>2</sup>		47,00m <sup>2</sup>		45,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	6.000.000 TL		9.000.000 TL		8.250.000 TL		10.500.000 TL		12.000.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	33.333 TL		105.882 TL		103.125 TL		223.404 TL		266.667 TL	
Pazarlık	5%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum Şerefiyesi	50%	+	20%	-	0%	+	50%	-	60%	-
Kullanım Alanı Şerefiyesi	50%	+	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	65.000 TL		74.118 TL		92.813 TL		89.362 TL		80.000 TL	
Ortalama Birim fiyat	80.258TL/m <sup>2</sup>									

**Emsal 6 [Kiralık Dükkan]:** Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, 60m<sup>2</sup> zemin ve 40m<sup>2</sup> bodrum kat olmak üzere toplam 100m<sup>2</sup> alanlı dükkan, aylık 45.000-TL bedel ile kiralıktır. (Zemine indirgenmiş alan: 60m<sup>2</sup> + 40m<sup>2</sup>/4 = 50m<sup>2</sup>)

**Not:** Emsal taşınmaz konum avantajına sahiptir.

Optimum Gayrimenkul: 0532 264 78 52

**Emsal 7 [Kiralık Dükkan]:** Mumhane Caddesi üzeride konumlu binada yer alan, 50m<sup>2</sup> alanlı dükkan, aylık 20.000-TL bedel ile kiralıktır.

Optimum Gayrimenkul: 0532 264 78 52

**Not:** Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

**Emsal 8 [Kiralık Dükkan]:** Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, 75m<sup>2</sup> zemin ve 75m<sup>2</sup> asma kat olmak üzere toplam 150m<sup>2</sup> alanlı dükkan, aylık 90.000-TL bedel ile kiralıktır. (Zemine indirgenmiş alan: 75m<sup>2</sup> + 75m<sup>2</sup>/2 = 113m<sup>2</sup>)

**Not:** Emsal taşınmaz konum avantajına sahiptir.

Realty World Gayrimenkul: 0544 308 07 72

**Emsal 9 [Kiralık Dükkan]:** Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, 40m<sup>2</sup> zemin, 40m<sup>2</sup> bodrum ve 40m<sup>2</sup> asma kat olmak üzere toplam 120m<sup>2</sup> alanlı dükkan, aylık 25.000-TL bedel ile kiralıktır. (Zemine indirgenmiş alan: 40m<sup>2</sup> + 40m<sup>2</sup>/4 + 40m<sup>2</sup>/2 = 70m<sup>2</sup>)

**Not:** Değerleme konusu taşınmazlar konum avantajına sahiptir.

Erçin Gayrimenkul: 0538 547 15 15

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	50,00m <sup>2</sup>		50,00m <sup>2</sup>		113,00m <sup>2</sup>		70,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	45.000 TL		20.000 TL		90.000 TL		25.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	900 TL		400 TL		796 TL		357 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	50%	-	0%	-	50%	-	15%	+
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	405 TL		380 TL		358 TL		393 TL	
Ortalama Birim fiyat	384TL/m <sup>2</sup>							

**Emsal 10 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ara sokak konumlu 60m<sup>2</sup> arsa üzerinde yaklaşık 360m<sup>2</sup> alanlı bina 26.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin pazarlık sonucunda 25.000.000 TL bedel ile satın alınabileceği düşünülmektedir. Emsalin satış bedelinden yapı maliyeti düşüldüğünde arsa bedeli : 360m<sup>2</sup> x 3.500 TL/m<sup>2</sup> = 1.260.000 TL, 25.000.000 TL – 1.260.000 TL = 23.740.000 TL

**Not:** Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün emsale göre büyük olması nedeni ile biirm fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0533 308 61 73

**Emsal 11 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmaza yakın bölgede, 6 kat Konut+Ticaret imarlı olduğu beyan edilen, 170m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 60.000.000-TL bedel ile satılıktır.

**Not:** Emsal uzun süredir satılık olup pazarlık payı yüksektir.

İlgilisi: 0552 763 07 02

**Emsal 12 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmaza yakın bölgede, Konut+Ticaret imarlı olduğu beyan edilen, 180m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 65.000.000-TL bedel ile satılıktır.

**Not:** Emsal uzun süredir satılık olup pazarlık payı yüksektir.

İlgilisi: 0532 252 79 72

**Emsal 13 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmaza yakın bölgede, 4 kat Konut imarlı olduğu beyan edilen, 760m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 34.500.000-TL bedel ile satılıktır.

**Not:** Değerleme konusu taşınmaz emsale göre konum avantajına sahiptir.

İlgilisi: 0532 742 89 43

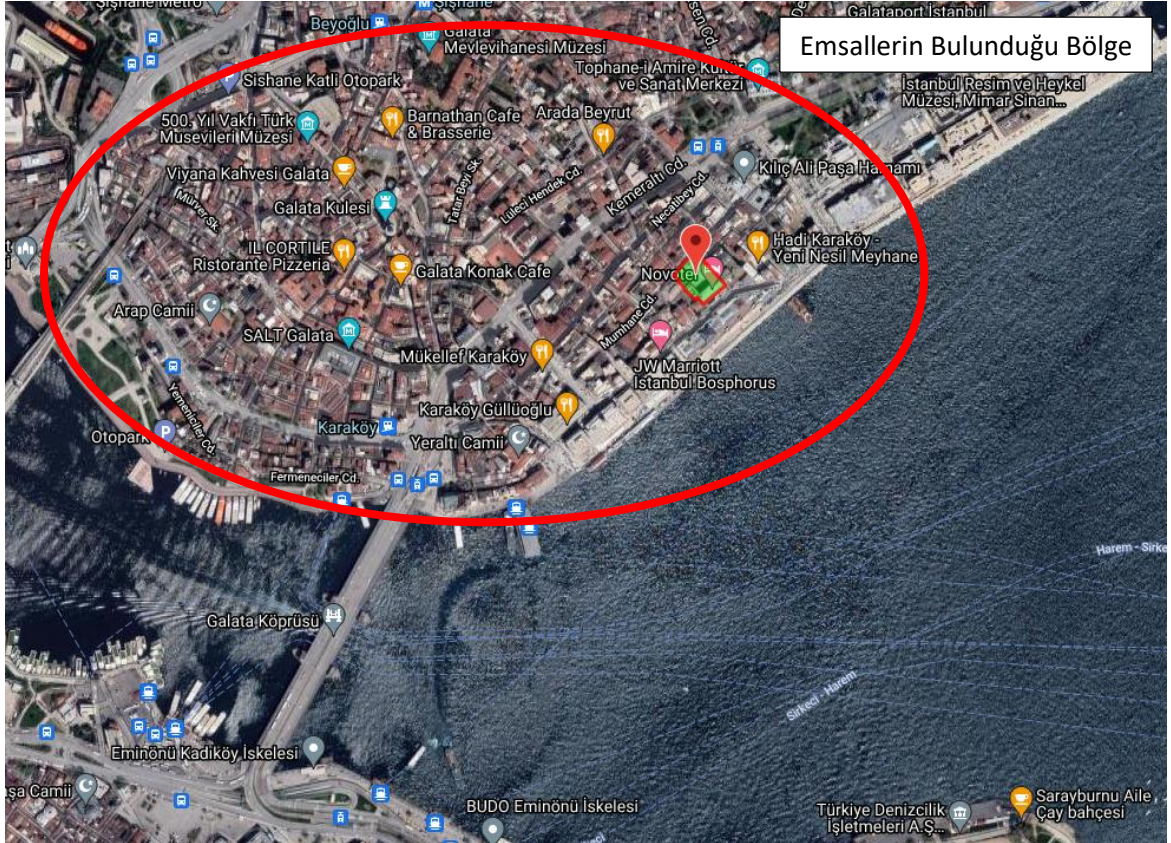
EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	60,00m <sup>2</sup>		170,00m <sup>2</sup>		180,00m <sup>2</sup>		760,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	23.740.000 TL		60.000.000 TL		65.000.000 TL		34.500.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	395.667 TL		352.941 TL		361.111 TL		45.395 TL	
Pazarlık	5%	-	10%	-	10%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	100%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	70%	-	60%	-	60%	-	0%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	98.917 TL		105.882 TL		108.333 TL		88.520 TL	
Ortalama Birim fiyat	100.413TL/m <sup>2</sup>							

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



TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER			
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 Kişi için 1 GECE TARİFESİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA OLAN MESAFESİ
NABU HOTEL	4	1.750	0,3 km
WEİNGART HOTEL	4	1.500	3 km
GALATA PALACE HOTEL	4	1.250	2 km
TRIADA HOTEL	4	1.450	3 km

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



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

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık dükkan emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak taşınmazların konumu, alanı ve kullanım amacı dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Bölgede satılık dükkanların ortalama 80.000-TL/m<sup>2</sup> birim değer üzerinden pazarlandığı tespit edilmiştir.

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

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

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 105.000TL/ m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

77 ada 64 Parsel Arsa Değeri : 3.047,58 m<sup>2</sup> x 105.000 TL/ m<sup>2</sup> = ~320.000.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **320.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

Taşınmazların gelir getiren bir mülk olması ve tamamının rapora konu olması sebebiyle Pazar yaklaşımı ile ayrı ayrı değer tespiti yapılmamıştır.

## **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

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

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

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

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

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

YAPI NO	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER ( TL )
OTEL VE DÜKKAN ALANLARI	14.772,00	₺10.000,00	0	147.720.000,00 ₺
OTOPARK ALANLARI	7.386,00	₺5.000,00	0	36.930.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				530.000,00 ₺
TOPLAM				185.180.000,00 ₺

**Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Arsa Değeri : 320.000.000,00 TL                      Yapı Değeri : 185.180.000,00 TL

TOPLAM : 505.180.000,00 TL

\* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **505.180.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

\* Taşınmazların bulunduğu parsel birden çok vakfın mülkiyetinde olup Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve Anonim Şirketi 49 yıllığına kiralanmıştır. Taşınmazın gelir getiren bir mülk olması sebebiyle maliyet analizi ile yalnızca arsa ve yapı değeri belirlenmiş olup üst hakkı değer tespiti yapılmamıştır. Maliyet analizi ile tespit edilen değer esas kabul edilmemiştir.

**Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri**

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

Kapalı Alan ( m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER ( TL )
22.158,00	₺9.525,00	211.054.950,00 ₺

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

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

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin 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**

Değerleme konusu otel; 2019 yılında ülke genelinde turizm gelirlerinin çok yüksek olması sebebiyle yüksek doluluk oranlarına sahiptir. 2020 yılında Mart ayından sonra pandemi sebebiyle doluluk oranları düştüğü görülmektedir. 2021 yılında ise pandemi etkilerinin azalmasıyla özellikle 3.çeyrekten sonra otelin doluluk oranının arttığı görülmüştür. 2022 yılının ilk 6 ayında ise artışın devam ettiği görülmüştür. Galataport projesinin giderek cazibesinin artması göz önüne alınarak otelin oda fiyatı ortalama 125 € olarak alınmıştır. Gelir verileri ve kira analizi ile ilgili detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

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

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

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

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

\* Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 5 yıllık değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

\*\* Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %3-4 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %11 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle toplam risk oranı %2-3 civarında alınarak indirgeme oranı %9 olarak alınmıştır.

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

### **Δ Gelir Analizinde Kullanılan Varsayımlar**

- Değerleme konusu otel 200 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır.
- Otelin ortalama doluluk oranı, otel işletmecisinden alınan son 3 yıllık veriler, pandemi sürecinde turizm sektöründe yaşanan olumsuzluklar, son 5 aylık süreçte pandemi etkisinin azalmaya başlaması sonrası artan otel dolulukları dikkate alınarak belirlenmiştir. 2019 yılında ülke genelinde turizm gelirlerinin çok yüksek olması sebebiyle yüksek doluluk oranlarına sahiptir. 2020 yılında Mart ayından sonra pandemi sebebiyle doluluk oranları düştüğü görülmektedir. 2021 yılında ise pandemi etkilerinin azalmasıyla özellikle 3.çeyrekte sonra otelin doluluk oranının arttığı görülmüştür. 2022 yılının ilk 6 ayında ise artışın devam ettiği görülmüştür. Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle oda fiyatı ortalama 125 € olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2022 kalan aylar için %80,10, takip eden 3 yıl için her yıl %3'lük artış sonrası ulaşılan %87,53'lük oranın projeksiyon sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Ayrıca taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan GALATAPORT projesinin faaliyete geçmesinin ardından , bölgede yer alan otellerin doluluk oranları ve oda fiyatları giderek artmaktadır.. Bu durum dikkate alınarak 2022 yılı kalan ayları için oda fiyatı 125 Euro olarak belirlenmiştir. ilk 5 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5 lik bir oda fiyatı artışı,5 yıllık süreci takip eden yıllarda ise Euro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3 lük artış baz alınarak belirlenmiştir. 10. Yılandan itibaren ise oda fiyatı artış oranının %1,5 olacağı varsayılmıştır.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %20'si oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP( Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %57, takip eden ilk 5 yıl içerisinde her yıl %1 'lik bir artışla 5.yılın sonunda ideal GOP oranına ulaşacağı öngörülmüştür.
- Ana taşınmaz içerisinde yer alan 4 adet dükkan vasıflı taşınmazların pazar yaklaşımı ile tespit edilen kira bedeli yıllık bazda Euro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda kira birim değerleri 350-450 TL/m2 civarındadır. 464,2 m2 lik ticari üniteler ve otopark alanlarının aylık kira getirisi yaklaşık 185.000 TL olarak belirlenmiştir. Bu da yıllık 2.220.000 TL olacaktır. Bu bedel güncel kur üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Otelin 5. Katında bulunan bölgenin en önemli restoranlarından biri olan Mürver restoran, oldukça lüks ve getirisi yüksek bir restorandır. Restoran ve otel pandemi sürecinde uzun süre kapalı kalmıştır. Ancak pandemi etkisinin azaldığı 2021 yılı haziran ayından itibaren restoranın aktif olarak gelir getirmeye başladığı görülmüştür. Özellikle son 8 aylık aylık süreçte günlük Euro getirisi 7000 Euro civarındadır. Bu bedel üzerinden hesaplanan gelirler sonrası ortalama aylık 50.000-60.000 Euro restoran geliri olacağı öngörülmüştür. Bu bedeller ile ticari bağımsız bölümlerin getirisinin Euro kurunda toplam getirisi yıllık 700.000 Euro olarak projeksiyona eklenmiştir. Bu gelirlerin her yıl %1 oranında artacağı öngörülmüştür. İlk yıl için kalan süre 6 ay olması sebebiyle 350.000 Euro bedel projeksiyona eklenmiştir.
- Akfen GYO AŞ. tarafından sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir. İlk yıl için 6 aylık süreç baz alındığından belirtilen bedellerin yarısı dikkate alınarak projeksiyon oluşturulmuştur. Parselin vakıflar mülkiyetinde olması sebebiyle emlak vergisi yoktur. 2022 yılı için belirlenen arsa kira bedeli 504.063 TL olup bu bedel Euro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiş ve Euro kurundaki artışlardan dolayı her yıl sabit kalacağı varsayılmıştır. İlk yıl için kalan süre 6 ay olması sebebiyle belirtilen bedelin yarısı Euro bedeli üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.

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

- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere gelir projeksiyonunda %11 olarak alınmıştır.

#### **Δ Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar**

- Değerleme konusu otel 200 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır.
- Akfen GYO AŞ. Tarafından iletilen kira sözleşmesi detayları incelenmiştir. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. Mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %22'si veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeci payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Otelin ortalama doluluk oranı, otel işletmecisinden alınan son 3 yıllık veriler, pandemi sürecinde turizm sektöründe yaşanan olumsuzluklar, son 5 aylık süreçte pandemi etkisinin azalmaya başlaması sonrası artan otel dolulukları dikkate alınarak belirlenmiştir. 2019 yılında ülke genelinde turizm gelirlerinin çok yüksek olması sebebiyle yüksek doluluk oranlarına sahiptir. 2020 yılında Mart ayından sonra pandemi sebebiyle doluluk oranları düştüğü görülmektedir. 2021 yılında ise pandemi etkilerinin azalmasıyla özellikle 3.çeyrekte sonra otelin doluluk oranının arttığı görülmüştür. 2022 yılının ilk 6 ayında ise artışın devam ettiği görülmüştür. Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle oda fiyatı ortalama 125 € olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2022 kalan aylar için %80,10, takip eden 3 yıl için her yıl %3'lük artış sonrası ulaşılan %87,53'lük oranın projeksiyon sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Ayrıca taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan GALATAPORT projesinin faaliyete geçmesinin ardından , bölgede yer alan otellerin doluluk oranları ve oda fiyatları giderek artmaktadır.. Bu durum dikkate alınarak 2022 yılı kalan ayları için oda fiyatı 125 Euro olarak belirlenmiştir. ilk 5 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5 lik bir oda fiyatı artışı,5 yıllık süreci takip eden yıllarda ise Euro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3 lük artış baz alınarak belirlenmiştir. 10. Yıdan itibaren ise oda fiyatı artış oranının %1,5 olacağı varsayılmıştır.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirin yaklaşık %20'si oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP( Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %57, takip eden ilk 5 yıl içerisinde her yıl %1 'lik bir artışla 5.yılın sonunda ideal GOP oranına ulaşacağı öngörülmüştür.
- Ana taşınmaz içerisinde yer alan 4 adet dükkan vasıflı taşınmazların pazar yaklaşımı ile tespit edilen kira bedeli yıllık bazda Euro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda kira birim değerleri 350-450 TL/m2 civarındadır. 464,2 m2 lik ticari üniteler ve otopark alanlarının aylık kira getirisi yaklaşık 185.000 TL olarak belirlenmiştir. Bu da yıllık 2.220.000 TL olacaktır. Bu bedel güncel kur üzerinden projeksiyona eklenmiştir.

- Otelin 5. Katında bulunan bölgenin en önemli restoranlarından biri olan Mürver restoran, oldukça lüks ve getirisi yüksek bir restorandır. Restoran ve otel pandemi sürecinde uzun süre kapalı kalmıştır. Ancak pandemi etkisinin azaldığı 2021 yılı haziran ayından itibaren restoranın aktif olarak gelir getirmeye başladığı görülmüştür. Özellikle son 8 aylık aylık süreçte günlük Euro getirisi 7000 Euro civarındadır. Bu bedel üzerinden hesaplanan gelirler sonrası ortalama aylık 50.000-60.000 Euro restoran geliri olacağı öngörülmüştür. Bu bedeller ile ticari bağımsız bölümlerin getirisinin Euro kurunda toplam getirisi yıllık 700.000 Euro olarak projeksiyona eklenmiştir. Bu gelirlerin her yıl %1 oranında artacağı öngörülmüştür. İlk yıl için kalan süre 6 ay olması sebebiyle 350.000 Euro bedel projeksiyona eklenmiştir.
- Akfen GYO AŞ. tarafından sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir. İlk yıl için 6 aylık süreç baz alındığından belirtilen bedellerin yarısı dikkate alınarak projeksiyon oluşturulmuştur. Parselin vakıflar mülkiyetinde olması sebebiyle emlak vergisi yoktur. 2022 yılı için belirlenen arsa kira bedeli 504.063 TL olup bu bedel Euro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiş ve Euro kurundaki artışlardan dolayı her yıl sabit kalacağı varsayılmıştır. İlk yıl için kalan süre 6 ay olması sebebiyle belirtilen bedelin yarısı Euro bedeli üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Kira projeksiyonunda, yapılan sözleşme gereği, %1'lik yenileme maliyetinin %5 i oranında bir maliyetin Akfen GYO AŞ.'ye yansıtılacağı kanaatiyle yapılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere kira geliri projeksiyonunda %9 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

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



Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Yıllar Years	1.01.2022	1.01.2023	1.01.2024	1.01.2025	1.01.2026	1.01.2027	1.01.2028	1.01.2029	1.01.2030	1.01.2031	1.01.2032	1.01.2033	1.01.2034	1.01.2035	1.01.2036	1.01.2037	1.01.2038	1.01.2039	1.01.2040
<b>Toplam Oda Sayısı</b> Total Number of Rooms	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
<b>Faal Gün Sayısı</b> The Number of Operative Days	184	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366
<b>Doluluk Oranı</b> Occupancy Rate	80,10%	82,50%	84,98%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%
<b>Oda Fiyatı (€)</b> Room Price (€)	125,00 €	131,25 €	137,81 €	144,70 €	151,94 €	156,50 €	161,19 €	166,03 €	171,01 €	176,14 €	178,78 €	181,46 €	184,18 €	186,95 €	189,75 €	192,60 €	195,49 €	198,42 €	201,39 €
<b>Konaklama Gelir Toplamı</b> Total Accommodation Income	3.684.600,00 €	7.904.818,69 €	8.572.483,50 €	9.245.809,92 €	9.708.385,16 €	9.999.636,72 €	10.327.843,97 €	10.608.614,59 €	10.926.873,03 €	11.254.679,22 €	11.454.796,67 €	11.594.851,90 €	11.768.774,68 €	11.945.306,30 €	12.157.703,67 €	12.306.353,18 €	12.490.948,48 €	12.678.312,71 €	12.903.743,53 €
<b>Diğer Gelir Toplamı</b> Total Other Income	736.920,00 €	1.580.963,74 €	1.714.496,70 €	1.849.161,98 €	1.941.677,03 €	1.999.927,34 €	2.065.568,79 €	2.121.722,92 €	2.185.374,61 €	2.250.935,84 €	2.290.959,33 €	2.318.970,38 €	2.353.754,94 €	2.389.061,26 €	2.431.540,73 €	2.461.270,64 €	2.498.189,70 €	2.535.662,54 €	2.580.748,71 €
<b>Toplam Brüt Gelir</b> Total Gross Income	4.421.520,00 €	9.485.782,43 €	10.286.980,20 €	11.094.971,90 €	11.650.062,20 €	11.999.564,06 €	12.393.412,77 €	12.730.337,51 €	13.112.247,64 €	13.505.615,07 €	13.745.756,00 €	13.913.822,28 €	14.122.529,62 €	14.334.367,56 €	14.589.244,40 €	14.767.623,82 €	14.989.138,18 €	15.213.975,25 €	15.484.492,24 €
<b>Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı</b> Gross Operating Profit Rate	57,00%	57,57%	58,15%	58,73%	59,31%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%
<b>Brüt Faaliyet Karı - GOP</b> Gross Operating Profit	2.520.266,40 €	5.460.964,94 €	5.981.436,64 €	6.515.761,57 €	6.910.167,82 €	7.188.647,58 €	7.424.893,59 €	7.626.745,20 €	7.855.547,56 €	8.091.213,99 €	8.235.082,42 €	8.335.770,93 €	8.460.807,49 €	8.587.719,61 €	8.740.416,32 €	8.847.283,43 €	8.979.992,68 €	9.114.692,57 €	9.276.759,30 €
<b>İşletme Gideri Oranı</b> OpEx Rate	43,00%	42,43%	41,85%	41,27%	40,69%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%
<b>İşletme Gideri Toplamı</b> Total Operating Expense	1.901.253,60 €	4.024.817,48 €	4.305.543,55 €	4.579.210,33 €	4.739.894,38 €	4.810.916,48 €	4.968.519,18 €	5.103.592,31 €	5.256.700,08 €	5.414.401,08 €	5.510.673,58 €	5.578.051,35 €	5.661.722,12 €	5.746.647,96 €	5.848.828,08 €	5.920.340,39 €	6.009.145,50 €	6.099.282,68 €	6.207.732,94 €
<b>Yenileme Maliyeti (%1)</b> Renovation Cost	44.215,20 €	94.857,82 €	102.869,80 €	110.949,72 €	116.500,62 €	119.995,64 €	123.934,13 €	127.303,38 €	131.122,48 €	135.056,15 €	137.457,56 €	139.138,22 €	141.225,30 €	143.343,68 €	145.892,44 €	147.676,24 €	149.891,38 €	152.139,75 €	154.844,92 €
<b>Emlak Vergisi Bedeli</b> Property Tax Fee	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Bina Sigorta Bedeli</b> Building Insurance Cost	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €
<b>Arsa Kira Bedeli (TL)</b> Land Rental Cost	4252.031,50																		
<b>Arsa Kira Bedeli (€)</b> Land Rental Cost	14.001,75 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €
<b>Net Gelir Toplamı</b> Total Net Income	2.444.503,95 €	5.320.558,12 €	5.833.017,84 €	6.359.262,85 €	6.748.118,20 €	7.023.102,94 €	7.255.410,46 €	7.453.892,83 €	7.678.876,08 €	7.910.608,84 €	8.052.075,86 €	8.151.083,71 €	8.274.033,20 €	8.398.826,93 €	8.548.974,88 €	8.654.058,19 €	8.784.552,30 €	8.917.003,82 €	9.076.365,38 €
<b>Ticari Ünite Kira Geliri</b> Shop Rental Income	350.000,00 €	721.000,00 €	742.630,00 €	764.908,90 €	787.856,17 €	811.491,85 €	835.836,61 €	860.911,71 €	886.739,06 €	913.341,23 €	940.741,47 €	968.963,71 €	998.032,62 €	1.027.973,60 €	1.058.812,81 €	1.090.577,19 €	1.123.294,51 €	1.156.993,34 €	1.191.703,14 €
<b>Nakit Akış</b> Cash Flow	2.794.503,95 €	6.041.558,12 €	6.575.647,84 €	7.124.171,75 €	7.535.974,36 €	7.834.594,79 €	8.091.247,07 €	8.314.804,53 €	8.565.615,14 €	8.823.950,07 €	8.992.817,33 €	9.120.047,42 €	9.272.065,82 €	9.426.800,53 €	9.607.787,68 €	9.744.635,38 €	9.907.846,81 €	10.073.997,16 €	10.268.068,52 €
<b>İndirgeme Oranı</b> Discount Rate	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
<b>İndirgenmiş Nakit Akış</b> Discounted Cash Flow	2.652.425,77 €	5.166.119,99 €	5.065.602,41 €	4.944.290,22 €	4.711.790,89 €	4.413.063,29 €	4.105.973,11 €	3.801.278,62 €	3.527.875,40 €	3.274.121,14 €	3.006.107,41 €	2.746.520,47 €	2.515.586,59 €	2.304.114,75 €	2.115.632,38 €	1.933.122,71 €	1.770.720,98 €	1.621.995,69 €	1.489.407,89 €

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

19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5	37,5
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
1.01.2041	1.01.2042	1.01.2043	1.01.2044	1.01.2045	1.01.2046	1.01.2047	1.01.2048	1.01.2049	1.01.2050	1.01.2051	1.01.2052	1.01.2053	1.01.2054	1.01.2055	1.01.2056	1.01.2057	1.01.2058	1.01.2059
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%
204,42 €	207,48 €	210,59 €	213,75 €	216,96 €	220,21 €	223,52 €	226,87 €	230,27 €	233,73 €	237,23 €	240,79 €	244,40 €	248,07 €	251,79 €	255,57 €	259,40 €	263,29 €	267,24 €
13.061.514,71 €	13.257.437,43 €	13.456.298,99 €	13.695.563,05 €	13.863.015,63 €	14.070.960,86 €	14.282.025,28 €	14.535.971,43 €	14.713.699,49 €	14.934.404,98 €	15.158.421,06 €	15.427.950,24 €	15.616.584,34 €	15.850.833,10 €	16.088.595,60 €	16.374.664,05 €	16.574.873,40 €	16.823.496,50 €	17.075.848,95 €
2.612.302,94 €	2.651.487,49 €	2.691.259,80 €	2.739.112,61 €	2.772.603,13 €	2.814.192,17 €	2.856.405,06 €	2.907.194,29 €	2.942.739,90 €	2.986.881,00 €	3.031.684,21 €	3.085.590,05 €	3.123.316,87 €	3.170.166,62 €	3.217.719,12 €	3.274.932,81 €	3.314.974,68 €	3.364.699,30 €	3.415.169,79 €
15.673.817,65 €	15.908.924,92 €	16.147.558,79 €	16.434.675,66 €	16.635.618,76 €	16.885.153,04 €	17.138.430,33 €	17.443.165,71 €	17.656.439,39 €	17.921.285,98 €	18.190.105,27 €	18.513.540,29 €	18.739.901,20 €	19.020.999,72 €	19.306.314,72 €	19.649.596,86 €	19.889.848,08 €	20.188.195,80 €	20.491.018,74 €
59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%
9.390.184,16 €	9.531.036,92 €	9.674.002,47 €	9.846.014,19 €	9.966.399,20 €	10.115.895,18 €	10.267.633,61 €	10.450.200,58 €	10.577.972,84 €	10.736.642,43 €	10.897.692,07 €	11.091.461,99 €	11.227.074,81 €	11.395.480,93 €	11.566.413,15 €	11.772.073,48 €	11.916.007,98 €	12.094.748,10 €	12.276.169,33 €
40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%	40,09%
6.283.633,50 €	6.377.888,00 €	6.473.556,32 €	6.588.661,47 €	6.669.219,56 €	6.769.257,85 €	6.870.796,72 €	6.992.965,13 €	7.078.466,55 €	7.184.643,55 €	7.292.413,20 €	7.422.078,30 €	7.512.826,39 €	7.625.518,79 €	7.739.901,57 €	7.877.523,38 €	7.973.840,09 €	8.093.447,70 €	8.214.849,41 €
156.738,18 €	159.089,25 €	161.475,59 €	164.346,76 €	166.356,19 €	168.851,53 €	171.384,30 €	174.431,66 €	176.564,39 €	179.212,86 €	181.901,05 €	185.135,40 €	187.399,01 €	190.210,00 €	193.063,15 €	196.495,97 €	198.898,48 €	201.881,96 €	204.910,19 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €
28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €
9.187.896,98 €	9.326.398,67 €	9.466.977,88 €	9.636.118,43 €	9.754.494,01 €	9.901.494,65 €	10.050.700,31 €	10.230.219,92 €	10.355.859,44 €	10.511.880,57 €	10.670.242,01 €	10.860.777,59 €	10.994.126,80 €	11.159.721,94 €	11.327.801,00 €	11.530.028,51 €	11.671.560,50 €	11.847.317,15 €	12.025.710,14 €
1.227.454,24 €	1.264.277,86 €	1.302.206,20 €	1.341.272,39 €	1.381.510,56 €	1.422.955,87 €	1.465.644,55 €	1.509.613,89 €	1.554.902,30 €	1.601.549,37 €	1.649.595,85 €	1.699.083,73 €	1.750.056,24 €	1.802.557,93 €	1.856.634,67 €	1.912.333,71 €	1.969.703,72 €	2.028.794,83 €	2.089.658,67 €
10.415.351,22 €	10.590.676,53 €	10.769.184,08 €	10.977.390,82 €	11.136.004,57 €	11.324.450,53 €	11.516.344,86 €	11.739.833,81 €	11.910.761,75 €	12.113.429,94 €	12.319.837,87 €	12.559.861,32 €	12.744.183,04 €	12.962.279,86 €	13.184.435,67 €	13.442.362,22 €	13.641.264,22 €	13.876.111,98 €	14.115.368,81 €
11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
1.361.055,49 €	1.246.816,78 €	1.142.191,06 €	1.048.895,21 €	958.604,36 €	878.221,69 €	804.597,54 €	738.929,51 €	675.394,66 €	618.817,00 €	566.992,24 €	520.755,65 €	476.034,21 €	436.198,92 €	399.707,00 €	367.140,95 €	335.651,72 €	307.594,86 €	281.890,56 €

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

Döviz Kuru 30.06.2022 TCMB (1\$)	₺16,6614
Döviz Kuru 30.06.2022 TCMB (1€)	₺17,3701

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	7,30%	7,30%	7,30%
Risk Primi	3,20%	3,70%	4,20%
indirgeme oranı	10,50%	11,00%	11,50%
Toplam Bugünkü Değer ( € )	77.826.453,81 €	74.049.348,56 €	70.573.337,66 €
Yaklaşık Bugünkü Değer ( € )	77.830.000,00 €	74.050.000,00 €	70.570.000,00 €
Bugünkü Değer ( TL )	₺1.351.853.285,25	₺1.286.244.589,44	₺1.225.865.932,42
Yaklaşık Bugünkü Değer ( TL )	₺1.351.850.000,00	₺1.286.240.000,00	₺1.225.870.000,00

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

Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Yıllar Years	1.01.2022	1.01.2023	1.01.2024	1.01.2025	1.01.2026	1.01.2027	1.01.2028	1.01.2029	1.01.2030	1.01.2031	1.01.2032	1.01.2033	1.01.2034	1.01.2035	1.01.2036	1.01.2037	1.01.2038	1.01.2039
<b>Toplam Oda Sayısı</b> Total Number of Rooms	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
<b>Faal Gün Sayısı</b> The Number of Operative Days	184	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
<b>Doluluk Oranı</b> Occupancy Rate	80,10%	82,50%	84,98%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%
<b>Oda Fiyatı (€)</b> Room Price (€)	125,00 €	131,25 €	137,81 €	144,70 €	151,94 €	156,50 €	161,19 €	166,03 €	171,01 €	176,14 €	178,78 €	181,46 €	184,18 €	186,95 €	189,75 €	192,60 €	195,49 €	198,42 €
<b>Konaklama Gelir Toplamı</b> Total Accommodation Income	3.684.600,00 €	7.904.818,69 €	8.572.483,50 €	9.245.809,92 €	9.708.385,16 €	9.999.636,72 €	10.327.843,97 €	10.608.614,59 €	10.926.873,03 €	11.254.679,22 €	11.454.796,67 €	11.594.851,90 €	11.768.774,68 €	11.945.306,30 €	12.157.703,67 €	12.306.353,18 €	12.490.948,48 €	12.678.312,71 €
<b>Diğer Gelir Toplamı</b> Total Other Income	736.920,00 €	1.580.963,74 €	1.714.496,70 €	1.849.161,98 €	1.941.677,03 €	1.999.927,34 €	2.065.568,79 €	2.121.722,92 €	2.185.374,61 €	2.250.935,84 €	2.290.959,33 €	2.318.970,38 €	2.353.754,94 €	2.389.061,26 €	2.431.540,73 €	2.461.270,64 €	2.498.189,70 €	2.535.662,54 €
<b>Toplam Brüt Gelir</b> Total Gross Income	4.421.520,00 €	9.485.782,43 €	10.286.980,20 €	11.094.971,90 €	11.650.062,20 €	11.999.564,06 €	12.393.412,77 €	12.730.337,51 €	13.112.247,64 €	13.505.615,07 €	13.745.756,00 €	13.913.822,28 €	14.122.529,62 €	14.334.367,56 €	14.589.244,40 €	14.767.623,82 €	14.989.138,18 €	15.213.975,25 €
<b>Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı</b> Gross Operating Profit Rate	57,00%	57,57%	58,15%	58,73%	59,31%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%
<b>Otel Kira Sözleşme Oranı</b> Hotel Lease Agreement Rate	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
<b>Sözleşme AGOP Oranı</b> Lease Agreement Adjusted GOP Rate	8,00%																	
<b>AGOP Geliri</b> Adjusted GOP Income	95,00%																	
<b>Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli</b> Annual Rental Fee on Gross Income	972.734,40 €	2.086.872,13 €	2.263.135,64 €	2.440.893,82 €	2.563.013,68 €	2.639.904,09 €	2.726.550,81 €	2.800.674,25 €	2.884.694,48 €	2.971.235,31 €	3.024.066,32 €	3.061.040,90 €	3.106.956,52 €	3.153.560,86 €	3.209.633,77 €	3.248.877,24 €	3.297.610,40 €	3.347.074,56 €
<b>AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli</b> Annual Rental Fee on AGOP Rate	2.058.217,56 €	4.466.997,23 €	4.900.554,32 €	5.346.755,62 €	5.679.254,70 €	5.917.248,33 €	6.111.749,54 €	6.277.902,29 €	6.466.239,36 €	6.660.226,54 €	6.778.650,84 €	6.861.531,89 €	6.964.454,87 €	7.068.921,69 €	7.194.612,93 €	7.282.579,85 €	7.391.818,55 €	7.502.695,83 €
<b>Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli</b> Annual Rental Fee Based on Projection	2.058.217,56 €	4.466.997,23 €	4.900.554,32 €	5.346.755,62 €	5.679.254,70 €	5.917.248,33 €	6.111.749,54 €	6.277.902,29 €	6.466.239,36 €	6.660.226,54 €	6.778.650,84 €	6.861.531,89 €	6.964.454,87 €	7.068.921,69 €	7.194.612,93 €	7.282.579,85 €	7.391.818,55 €	7.502.695,83 €
<b>Yenileme Maliyeti (%S Sözleşme)</b> Renovation Cost	1.842,30 €	3.952,41 €	4.286,24 €	4.622,90 €	4.854,19 €	4.999,82 €	5.163,92 €	5.304,31 €	5.463,44 €	5.627,34 €	5.727,40 €	5.797,43 €	5.884,39 €	5.972,65 €	6.078,85 €	6.153,18 €	6.245,47 €	6.339,16 €
<b>Emlak Vergisi Bedeli</b> Property Tax Fee	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Bina Sigorta Bedeli</b> Building Insurance Cost	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €
<b>Arsa Kira Bedeli (€)</b> Land Rental Cost	14.001,75 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €
<b>Net Gelir Toplamı</b> Total Net Income	2.024.828,01 €	4.417.495,82 €	4.850.719,07 €	5.296.583,72 €	5.628.851,51 €	5.866.699,52 €	6.061.036,62 €	6.227.048,99 €	6.415.226,93 €	6.609.050,20 €	6.727.374,45 €	6.810.185,46 €	6.913.021,48 €	7.017.400,04 €	7.142.985,08 €	7.230.877,67 €	7.340.024,07 €	7.450.807,67 €
<b>Ticari Ünite Kira Geliri</b> Shop Rental Income	350.000,00 €	721.000,00 €	742.630,00 €	764.908,90 €	787.856,17 €	811.491,85 €	835.836,61 €	860.911,71 €	886.739,06 €	913.341,23 €	940.741,47 €	968.963,71 €	998.032,62 €	1.027.973,60 €	1.058.812,81 €	1.090.577,19 €	1.123.294,51 €	1.156.993,34 €
<b>Nakit Akışı</b> Cash Flow	2.374.828,01 €	5.138.495,82 €	5.593.349,07 €	6.061.492,62 €	6.416.707,68 €	6.678.191,37 €	6.896.873,22 €	7.087.960,69 €	7.301.965,98 €	7.522.391,43 €	7.668.115,91 €	7.779.149,17 €	7.911.054,10 €	8.045.373,64 €	8.201.797,88 €	8.321.454,86 €	8.463.318,58 €	8.607.801,01 €
<b>İndirgeme Oranı</b> Discount Rate	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
<b>İndirgenmiş Nakit Akışı</b> Discounted Cash Flow	2.274.672,69 €	4.515.400,33 €	4.509.264,18 €	4.483.186,83 €	4.354.046,01 €	4.157.316,81 €	3.938.945,81 €	3.713.834,67 €	3.510.060,26 €	3.317.448,56 €	3.102.490,36 €	2.887.535,77 €	2.694.034,36 €	2.513.555,60 €	2.350.849,59 €	2.188.207,71 €	2.041.754,27 €	1.905.147,06 €

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

18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5	37,5
18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
1.01.2040	1.01.2041	1.01.2042	1.01.2043	1.01.2044	1.01.2045	1.01.2046	1.01.2047	1.01.2048	1.01.2049	1.01.2050	1.01.2051	1.01.2052	1.01.2053	1.01.2054	1.01.2055	1.01.2056	1.01.2057	1.01.2058	1.01.2059
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%	87,53%
201,39 €	204,42 €	207,48 €	210,59 €	213,75 €	216,96 €	220,21 €	223,52 €	226,87 €	230,27 €	233,73 €	237,23 €	240,79 €	244,40 €	248,07 €	251,79 €	255,57 €	259,40 €	263,29 €	267,24 €
12.903.743,53 €	13.061.514,71 €	13.257.437,43 €	13.456.298,99 €	13.695.563,05 €	13.863.015,63 €	14.070.960,86 €	14.282.025,28 €	14.535.971,43 €	14.713.699,49 €	14.934.404,98 €	15.158.421,06 €	15.427.950,24 €	15.616.584,34 €	15.850.833,10 €	16.088.595,60 €	16.374.664,05 €	16.574.873,40 €	16.823.496,50 €	17.075.848,95 €
2.580.748,71 €	2.612.302,94 €	2.651.487,49 €	2.691.259,80 €	2.739.112,61 €	2.772.603,13 €	2.814.192,17 €	2.856.405,06 €	2.907.194,29 €	2.942.739,90 €	2.986.881,00 €	3.031.684,21 €	3.085.590,05 €	3.123.316,87 €	3.170.166,62 €	3.217.719,12 €	3.274.932,81 €	3.314.974,68 €	3.364.699,30 €	3.415.169,79 €
15.484.492,24 €	15.673.817,65 €	15.908.924,92 €	16.147.558,79 €	16.434.675,66 €	16.635.618,76 €	16.885.153,04 €	17.138.430,33 €	17.443.165,71 €	17.656.439,39 €	17.921.285,98 €	18.190.105,27 €	18.513.540,29 €	18.739.901,20 €	19.020.999,72 €	19.306.314,72 €	19.649.596,86 €	19.889.848,08 €	20.188.195,80 €	20.491.018,74 €
59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%	59,91%
22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
3.406.588,29 €	3.448.239,88 €	3.499.963,48 €	3.552.462,93 €	3.615.628,64 €	3.659.836,13 €	3.714.733,67 €	3.770.454,67 €	3.837.496,46 €	3.884.416,67 €	3.942.682,92 €	4.001.823,16 €	4.072.978,86 €	4.122.778,26 €	4.184.619,94 €	4.247.389,24 €	4.322.911,31 €	4.375.766,58 €	4.441.403,08 €	4.508.024,12 €
7.636.099,92 €	7.729.464,81 €	7.845.406,78 €	7.963.087,88 €	8.104.678,13 €	8.203.772,21 €	8.326.828,79 €	8.451.731,23 €	8.602.009,95 €	8.707.184,80 €	8.837.792,57 €	8.970.359,46 €	9.129.859,83 €	9.241.488,58 €	9.380.110,91 €	9.520.812,57 €	9.690.100,44 €	9.808.579,13 €	9.955.707,82 €	10.105.043,43 €
7.636.099,92 €	7.729.464,81 €	7.845.406,78 €	7.963.087,88 €	8.104.678,13 €	8.203.772,21 €	8.326.828,79 €	8.451.731,23 €	8.602.009,95 €	8.707.184,80 €	8.837.792,57 €	8.970.359,46 €	9.129.859,83 €	9.241.488,58 €	9.380.110,91 €	9.520.812,57 €	9.690.100,44 €	9.808.579,13 €	9.955.707,82 €	10.105.043,43 €
6.451,87 €	6.530,76 €	6.628,72 €	6.728,15 €	6.847,78 €	6.931,51 €	7.035,48 €	7.141,01 €	7.267,99 €	7.356,85 €	7.467,20 €	7.579,21 €	7.713,98 €	7.808,29 €	7.925,42 €	8.044,30 €	8.187,33 €	8.287,44 €	8.411,75 €	8.537,92 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €	17.545,50 €
28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €	28.003,50 €
7.584.099,05 €	7.677.385,05 €	7.793.229,06 €	7.910.810,73 €	8.052.281,35 €	8.151.291,70 €	8.274.244,31 €	8.399.041,21 €	8.549.192,97 €	8.654.278,95 €	8.784.776,37 €	8.917.231,25 €	9.076.596,85 €	9.188.131,29 €	9.326.636,49 €	9.467.219,27 €	9.636.364,11 €	9.754.742,69 €	9.901.747,07 €	10.050.956,51 €
1.191.703,14 €	1.227.454,24 €	1.264.277,86 €	1.302.206,20 €	1.341.272,39 €	1.381.510,56 €	1.422.955,87 €	1.465.644,55 €	1.509.613,89 €	1.554.902,30 €	1.601.549,37 €	1.649.595,85 €	1.699.083,73 €	1.750.056,24 €	1.802.557,93 €	1.856.634,67 €	1.912.333,71 €	1.969.703,72 €	2.028.794,83 €	2.089.658,67 €
8.775.802,19 €	8.904.839,29 €	9.057.506,92 €	9.213.016,93 €	9.393.553,73 €	9.532.802,26 €	9.697.200,19 €	9.864.685,76 €	10.058.806,86 €	10.209.181,26 €	10.386.325,75 €	10.566.827,11 €	10.775.680,58 €	10.938.187,53 €	11.129.194,42 €	11.323.853,94 €	11.548.697,82 €	11.724.446,41 €	11.930.541,90 €	12.140.615,18 €
9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
1.781.954,51 €	1.658.858,63 €	1.547.980,43 €	1.444.548,62 €	1.351.243,82 €	1.258.049,94 €	1.174.078,57 €	1.095.740,11 €	1.025.048,17 €	954.469,86 €	890.854,44 €	831.501,26 €	777.922,84 €	724.453,77 €	676.242,63 €	631.257,54 €	590.634,54 €	550.112,70 €	513.562,13 €	479.454,08 €

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

Döviz Kuru 30.06.2022 TCMB (1\$)	<b>₺16,6614</b>
Döviz Kuru 30.06.2022 TCMB (1€)	<b>₺17,3701</b>

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	7,30%	7,30%	7,30%
Risk Primi	1,20%	1,70%	2,20%
İndirgeme oranı	8,50%	9,00%	9,50%
Toplam Bugünkü Değer ( € )	82.535.650,30 €	77.936.265,40 €	73.740.248,95 €
Yaklaşık Bugünkü Değer ( € )	82.540.000,00 €	77.940.000,00 €	73.740.000,00 €
Bugünkü Değer ( TL )	₺1.433.652.499,19	₺1.353.760.723,56	₺1.280.875.498,32
Yaklaşık Bugünkü Değer ( TL )	₺1.433.650.000,00	₺1.353.760.000,00	₺1.280.880.000,00

Kira Değer Analizi			
Projeksiyona Esas 2022 Yılı Kalan Aylar Kira Değeri			2.058.218 €
Risksiz Getiri Oranı	7,30%	7,30%	7,30%
Risk Primi	1,20%	1,70%	2,20%
İndirgeme oranı	8,50%	9,00%	9,50%
Bugünkü Kira Değeri ( € )	1.896.974,71 €	1.888.272,99 €	1.879.650,74 €
Yaklaşık Bugünkü Kira Değeri ( € )	1.900.000,00 €	1.890.000,00 €	1.880.000,00 €
Bugünkü Kira Değeri ( TL )	₺33.003.190,00	₺32.829.489,00	₺32.655.788,00
Yaklaşık Bugünkü Değeri ( TL )	₺33.000.000,00	₺32.830.000,00	₺32.660.000,00

NİHAİ DEĞER DETAYI	
Gelir İndirgeme Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri	<b>74.050.000,00 €</b>
Direk Kapitalizasyon Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri	<b>77.940.000,00 €</b>
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Değeri	<b>75.995.000,00 €</b>
Döviz Kuru 30.06.2022 TCMB (1€)	<b>17,3701 ₺</b>
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	<b>₺1.320.040.749,50</b>
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	<b>₺1.320.040.000,00</b>
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen 6 Aylık Kira Değeri ( € )	<b>1.890.000,00 €</b>
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen 6 Aylık Kira Değeri ( TL )	<b>₺32.829.489,00</b>
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı 6 Aylık Kira Değeri	<b>₺32.830.000,00</b>

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

### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

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

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

\*\* Tabloda kullanılan döviz kuru 30.06.2022 tarih, saat 15:30 itibariyle geçerli olan TCMB verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerinin toplamının bugüne getirilmesi sonucundan takdir edilen değeri 75.995.000 € , yaklaşık **1.320.040.000,00 TL**'dir.

## **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Değerleme konusu taşınmazın gelir verileri dikkate alınarak Akfen GYO AŞ. ve Accor Grubu arasında yapılan sözleşmelere göre taşınmazın kira değeri tespit edilmiştir. Yapılan sözleşmeye göre grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %22'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin ( AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.

Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeciyi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.

Kira geliri üzerinden yapılan indirgenmiş nakit akışı projeksiyonuna göre taşınmazın kira değeri tespit edilmiş ve söz konusu kira değeri %8,50 olarak belirlenen indirgeme oranına göre bugüne getirilerek taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin 6 aylık kira geliri 1.890.000 € , yaklaşık 32.830.000 TL olarak tespit edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Detaylı değerlendirme tablosu verilmiştir.

## **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile de yapı değeri ayrıca tespit edilmiştir. Değer oluşumları Maliyet ve Gelir yöntemiyle beraber desteklenmiştir. Gelir yöntemi ile ilgili olarak doğrudan kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları projeksiyonları kullanılmıştır. Söz konusu varlığın Otel olması ve fiilen işletilmesi, direkt gelir getirici bir mülk sınıfında olması sebebi ile nihai değer takdiri gelir yöntemi esasına göre doğrudan kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları projeksiyonlarından elden edilen sonuçların ortalaması alınarak belirlenmiştir.

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

## 6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

### Δ Olumlu Özellikler

- Taşınmazın Tarihi yarımada, İstiklal caddesine ve Galata Kulesine yakın konumda olması
- 4. Ve 5. Kattan tarihi yarımada ve boğaz manzarası bulunması
- Otopark imkanının bulunması

### Δ Olumsuz Özellikler

- Alternatif konaklama işletmelerinin bulunması
- Bölgedeki sokakların dar olması

### Δ Fırsatlar

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

### Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

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

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

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

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

## 6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel, çok sayıda malike ait olup kira sözleşmesi ile Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim şirketinin kullanımındadır. Değerleme konusu taşınmazların her bir hissesi üzerinden Akfen GYO AŞ.'nin hissesinin bulunduğu Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim şirketi lehine 01.09.2009 – 01.09.2058 tarihleri arasında geçerli olan "İnşaat Yapım Şartlı Kiralama" hakkı bulunmaktadır.

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



## **6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “**(Değişik: RG-9/10/2020-31269)** Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.”, (b) bendi “**(Değişik:RG-2/1/2019-30643)** Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” ve (ç) bendi **(Değişik:RG-2/1/2019-30643)** Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.” gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

## **7. SONUÇ**

### **7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 77 ada 64 Parselde bulunan taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

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

## 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Gelir Yöntemi'ne göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **1.320.040.000,00TL** ve Yazıyla **Bir Milyar Üç Yüz Yirmi Milyon Kırk Bin Türk Lirası'dır.**

Taşınmazın aylık kira bedeli : **5.472.000 TL/ay** olarak belirlenmiştir.

Nihai Değer	
Rapor Tarihi	30.06.2022
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	1.320.040.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	1.557.647.200,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	75.995.000,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	89.674.100,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	65.660.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	77.478.800,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	3.780.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	4.460.400,00 €

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru 1\$:16,6614 TL ve 1€: 17,3701 TL' dir.

Burak Barış Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- 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 ilgilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İşbu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri