



Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi

Gayrimenkul Değerleme Raporu

47 Odalı Otel Projesi

Fatih / İstanbul

Rapor No: 2022REV944

Rapor Tarihi: 13.01.2023

Revize Rapor Tarihi: 26.04.2023

Değer Tarihi: 31.12.2022

Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi

Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No.8 İç Kapı No. 1 Başakşehir İstanbul

Sayın Murat ALTAY,

Talebiniz doğrultusunda Fatih'te boş arsa üzerinde inşa edilmesi planlanan **"47 Odalı Otel Projesi"**nin toplam bugünkü değerine yönelik olarak **2022REV944** no.lu, 13.01.2023 tarihinde hazırlanan 26.04.2023 tarihinde revize edilen değerleme çalışmasıdır. Değerleme konusu proje, 446,22 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 3.354,81 m² inşaat alanlı olacak şekilde planlanmıştır. Projenin toplam bugünkü değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

PROJENİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Rapor Tarihi	13.01.2023	
Revize Rapor Tarihi	26.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	103.940.000.-TL	Yüzüçmilyondokuzyüzkırkbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	122.649.200.-TL	Yüzyirmiikimilyonaltıyüzkırkdokuzbinikiyüz.-TL
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Hariç)	228.690.000.-TL	İkiyüzymisekizmilyonaltıyüzdoksanbin.-TL
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Dahil)	269.854.200.-TL	İkiyüzaltmışdokuzmilyonsekiyüzellidörtbinikiyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	9.485.000.-TL	Dokuzmilyondörtüyüksekseksenbeşbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	11.192.300.-TL	Onbirmilyonyüzdoksanikibinüçyüz.-TL

***Taşınmazların 31.12.2020 tarihli pazar değeri 29.005.000 TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli pazar değeri 50.545.000 TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.**

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 05.07.2022 tarih, 1702 no.lu sözleşme ile 01.09.2022 ve 21.03.2023 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ece KADIOĞLU

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	49
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	51
Ekler	54

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkul olması nedeniyle hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	İstanbul ili, Fatih ilçesi, Akşemsettin Mahallesi, Adnan Menderes Vatan Bulvarı, 2028 ada 49 no.lu parsel
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hasan Halife Mahallesi, 2028 ada 49 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	446,22 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: 2. Derece Ticaret Alanı H _{maks} : 5 kat (15,50 m)
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret
FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGEME ORANI	%22,00 - %18,00
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,75 - %6,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~ 14,8 Yıl ve ~ 16,7 Yıl
OTEL ORTALAMA ODA FİYATI	2.500 TL/gün
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	13.01.2023
REVİZE RAPOR TARİHİ	26.04.2023
DEĞER TARİHİ	31.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)	103.940.000.-TL

PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)

122.649.200.-TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 13.01.2023 tarihinde hazırlanmış ve 26.04.2023 tarihinde revize edilmiş olup 2022REV944 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Fatih ilçesi, Akşemsettin Mahallesi, Adnan Menderes Vatan Bulvarı, 2028 ada 49 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde konumlanması planlanan 47 odalı otel projesinin 31.12.2022 tarihli toplam bugünkü değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No:403562) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 01.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 13.01.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamış ve 26.04.2023 tarihinde raporu revize etmişlerdir. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri ile 01.09.2022 ve 21.03.2023 tarihli ek protokole bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri ile 01.09.2022 ve 21.03.2023 tarihli ek protokol kapsamında; İstanbul ili, Fatih ilçesi, Akşemsettin Mahallesi, Adnan Menderes Vatan Bulvarı, 2028 ada 49 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde konumlanması planlanan 47 odalı otel projesinin 31.12.2022 tarihli toplam bugünkü değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	15.08.2022 Rev:30.11.2022	2022A479	Ozan KOLCUOĞLU Ece KADIOĞLU	91.140.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No.8 İç Kapı No. 1 Başakşehir İstanbul adresinde faaliyet gösteren Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

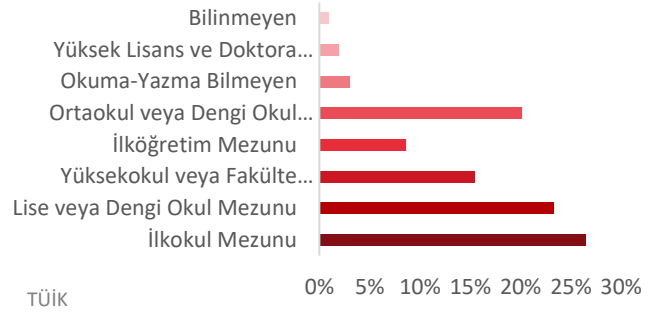
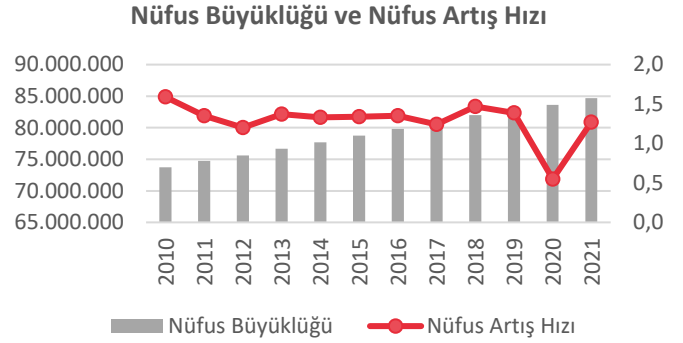
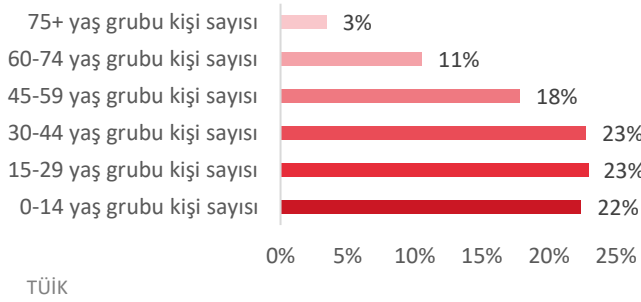
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

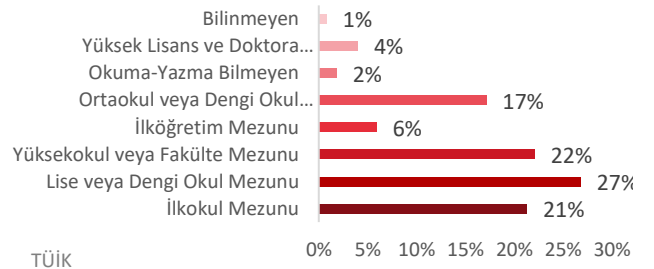
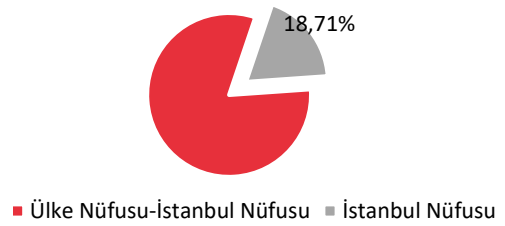
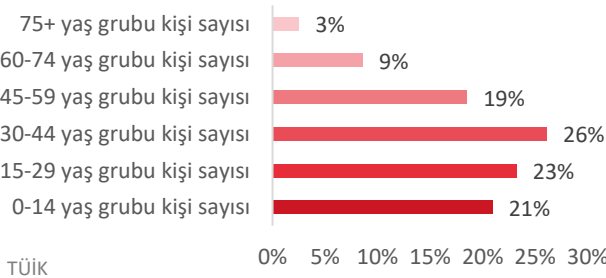
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



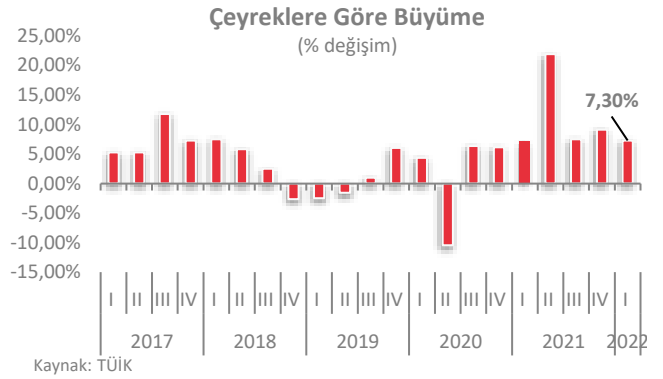
İstanbul

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

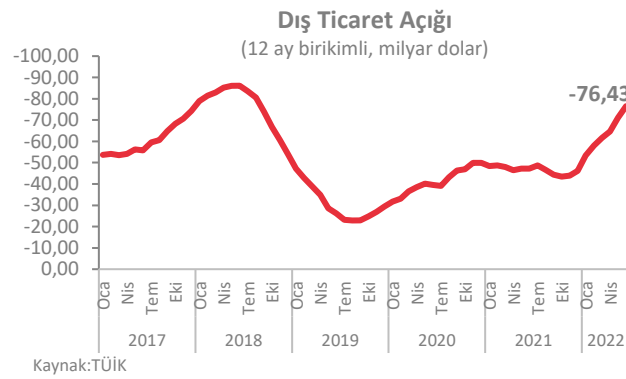


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı birinci çeyrekte gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi gücünü korumuştur. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,2 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi ise %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %7,3 ile önceki çeyreğe göre bir miktar yavaşlamıştır. Öte yandan, dolar bazında kümülatif GSYH 2021 yılındaki 802,7 milyar dolardan 793,8 milyar dolara inmiştir.



Temmuz ayı itibarıyla enflasyon aylık bazda %2,4 oranında, yıllık enflasyon ise Haziran'daki %76,8'den %79,6'ya yükselmiştir. Temmuz ayında gıda ve alkolsüz içecekler öncü verilerin işaret ettiğinden yavaş artsa da en yüksek katkı bu gruptan gelmiştir. Temmuz'da hizmetlerde fiyat baskısı sürerken enerji fiyatları kaynaklı olarak mal fiyatları enflasyonunda artış sınırlı kalmıştır. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi de Temmuz'da hızlı artarak aylık bazda %5,2, yıllık bazda ise %144,6 oranında artış kaydetmiştir. ÜFE-TÜFE arasındaki fark ise 59,7 yüzde puandan 65,0 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyeye çıkmıştır.



Haziran'da ihracat yeniden hızlanırken ithalatta bir miktar yavaşlama gözlenmiştir. İhracat yıllık bazda %18,7 artışla 23,4 milyar dolar olurken ithalat %39,7 artarak 31,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler aylık bazda ihracatta %5,5 oranında güçlü artışa işaret ederken ithalatta aylık artış %0,1 ile sınırlı kalmıştır. Aylık bazda gözlenen dalgalanmaya karşın, üç aylık ortalamalar ithalatta güçlü artışın sürdüğünü, ihracatın ise kademeli olarak yavaşladığını teyit etmektedir. Geçen yıl %87,3 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı ise %74,1'e gerilemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Fatih
Mahallesi	Hasan Halife
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	2028
Parsel No	49
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	446,22 m ²
Malik / Hisse	Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 01.01.2023 tarih, saat 11:48 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu parsel üzerinde ipotek kaydı bulunmaktadır.

- Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 250.000.000 TL bedelle 1. Dereceden 09.11.2022 tarih ve 45268 yevmiye numarası ile FBK süre ile ipotek bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin ipotek bulunmakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Ayrıca taşınmaz üzerinde 09.11.2022 tarih ve 45268 yevmiye numarası ile tesis edilmiş ipotek bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30.maddesi 1.fıkrası gereğince söz konusu ipoteğin Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'ye kullandırılan kredinin teminatı maksadıyla tesis edilmiş olduğu tespit edilmiş olup ilgili 18.11.2022 tarihli banka yazısı aşağıda sunulmuştur.



KUVEYTTÜRK

Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
Büyükdere Caddesi No:129-1 Esentepe
Şişli 34394 İstanbul
T: +90 212 354 11 11 F: +90 212 354 12 12
Tic. Sic. No.:250489 - Mersis No: 0600002681400074
www.kuveytturk.com.tr

18.11.2022

Sermaye Piyasası Kurulu'na

Konu: Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi ("Fuzul Yapı") ile ilgili teminat niteliğinde alınan ipotekler hakkında.

Bankamız Kuveyt Türk Katılım Bankası Anonim Şirketi ile Şirketiniz Fuzul Yapı arasında imzalanan [-] tarihli genel kredi sözleşmesi tahtında, Fuzul Yapı'ya kullandırılan kredinin teminatını oluşturmak üzere, aşağıda yer alan tabloda bilgileri bulunan Fuzul Yapı'nın portföyünde bulunan 2 (iki) adet bağımsız bölüm üzerinde ipotek tesis edilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümlerden İstanbul Şişli Mecidiyeköy'de bulunan arsa Fuzul Tasarruf Finansman Anonim Şirketi'nin portföyünde bulunan ve kısmi bölünme yolu ile Fuzul Yapı'ya devredilen gayrimenkuldür. Söz konusu ipoteklerin toplam değeri 149.500.000 TL ekspertiz değerindedir.

N. o.	İli, İlçesi, Mahallesi, Mevkii	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No.	Niteliği	Bağlı Olduğu Tapu Mülkiyet No	İpotek Tutarı	Ekspertiz Değeri	Teminat Tutarı	İpotek Derecesi
1.	İSTANBUL/FATİH /HASAN HALİFE	2028 ADA-49 PARSEL	TİCARİ BİNA(PLAZA,İŞ MERKEZİ,İŞ HANI)	FATİH	250.000.000 TL	97.500.000 TL	97.500.000 TL	1
2.	İSTANBUL/ŞİŞLİ/ MECİDİYEKÖY	2158 ADA-49 PARSEL	ARSA	ŞİŞLİ	150.000.000 TL(2.DERECE İPOTEK) 30.000.000 TL (1.DERECE İPOTEK)	52.000.000 TL	52.000.000 TL	1.ve 2. derece

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

KUVEYTTÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.

Genel Müdürü

Yapı ve İnşaat Genel Müdürü

İstanbul Şişli Mecidiyeköy

2158 ADA-49 PARSEL

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde 1 adet ipotek bulunmakta olup değere olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nde yapılan incelemelere göre söz konusu taşınmaz, 07.04.2021 tarih ve 12538 yevmiye no ile satış yoluyla "Fuzul Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi" mülkiyetine geçmiştir. Sonrasında 06.10.2022 tarih ve 40478 yevmiye no ile ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması yoluyla "Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi" mülkiyetine geçmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Öküzce Hatip Sokağı üzerinde Hmaks: 5 kat (T2) Ticaret Alanları ve H:15,50 m yapılaşma koşullarına sahip konut alanları bulunmaktadır.

Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 02.08.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu proje alanının konumlu olduğu parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1000 ölçekli “Fatih ilçesi (Tarihi Yarımada), 1.Derece Arkeolojik- Kentsel, Tarihi, Kentsel – Tarihi Sit Alanları Uyguma İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 04.10.2012

Lejandi: Ticaret Alanı (T2)

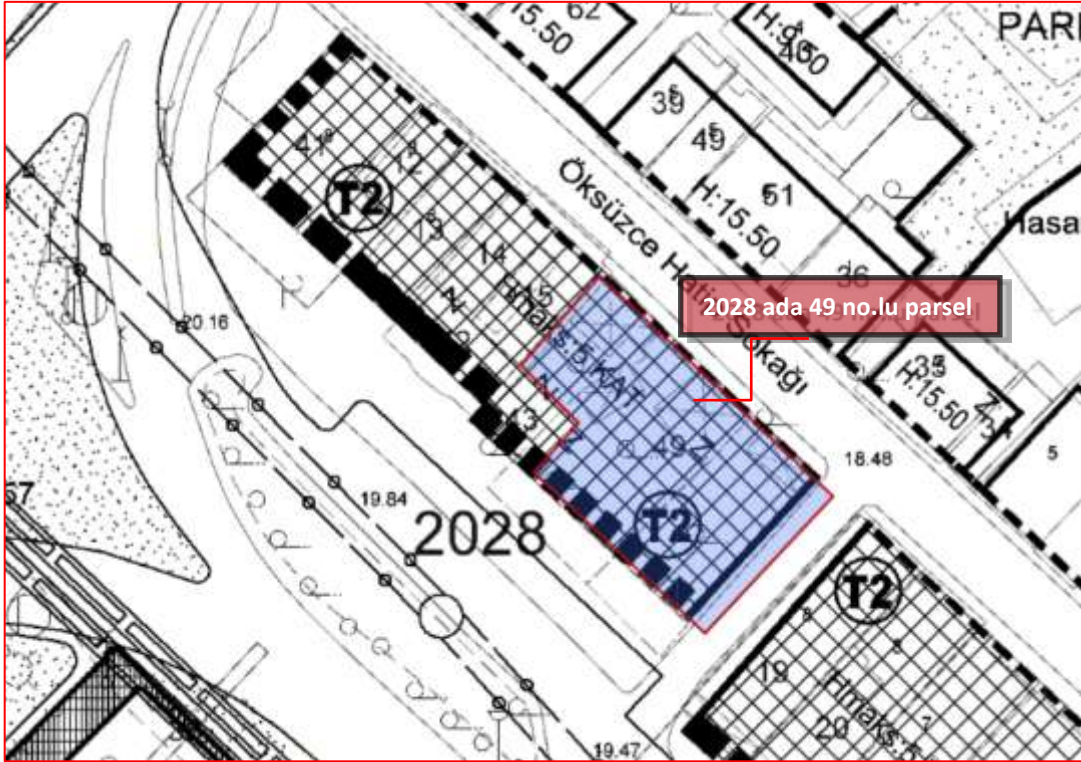
Yapılaşma şartları;

- Hmaks: 5 kat (15,50 m)
- Yaklaşık 36 m²'lik kısmı “Yol Alanı” lejandında kalmaktadır.
- İnşaat Nizamı: Bitişik Nizam

***Değerlemeye konu 2028 ada 49 no.lu parselin komşu parseli konumunda olan 2028 ada 43 no.lu parsel yapılaşma koşullarını sağlamadığından, değerlendirme konusu 49 no.lu parsel ile tevhit şartı bulunmaktadır. Tevhit şartı bulunan iki parselden birisi minimum parsel alanını sağlıyorsa veya iki parselden birisinin üzerindeki yapının “Yapı Kullanma İzin Belgesi” var ise zorunlu tevhit şartı ortadan kalkar. Fatih Belediyesi’nde yapılan araştırmalar sonucu zorunlu tevhit şartının bulunduğu 43 no.lu parsel üzerinde yapı bulunduğu ve bu yapının 19.10.2009 tarih, 2009/20947 sayılı “Yapı Kullanma İzin Belgesi”ne sahip olduğu tespit edilmiştir.**

Plan Notları

- T2 Ticaret Alanı’nda; turizme yönelik perakende ticaret alanları, konaklama tesisleri, oteller, lokanta, kafeterya, çayhane gibi yeme içme faaliyetlerine dönük birimler, turizm acentesi, kitapevi gibi hizmet birimleri, depolama faaliyeti gerektirmeyen ticaret türleri, perakende ticaret, hizmet, geleneksel el sanatları üretim-pazarlama-sergileme birimleri, büro, iş hanları, banka ve finans kurumları gibi birimler yer alabilir.
- Kentsel+Arkeolojik Sit Alanı sınırları içinde ve 1. Derece Koruma Bölgelerinde sağlıklı yaşam koşullarının oluşturulabilmesi için Mer’i İmar Yönetmeliği’ne göre yalnızca arazinin doğal eğiminden, asgari arka cephesi açığa çıkması koşulu ile 1 bodrum kat, zemin kata bağlı olarak (ters dubleks) iskân edilebilir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu proje alanının konumlu olduğu parsel, 04.10.2012 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Fatih ilçesi (Tarihi Yarımada), 1.Derece Arkeolojik- Kentsel, Tarihi, Kentsel – Tarihi Sit Alanları Uyguma İmar Planı” kapsamında “Ticaret Alanı (T2)”nda kalmakta olup Hmaks: 5 kat (15,50 m) yapılaşma koşullarına sahiptir. Son 3 yıllık dönemde taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Fatih Belediyesi’nde 02.08.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre söz konusu parsel ile ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	20.10.2008	2008/6 763	3.370	Yeni Yapı	3.370 m ² otel alanına ilişkin düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	28.12.2021	39145	3.354,81	Yeni Yapı	2. bodrum kat, 1. bodrum kat ve zemin kat ve 4 normal katın her biri 425,85 m ² , çatı arası piyesi 373,86 m ² olan otele ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	31.12.2021	2021/4 00527	3.355,03	Yeni Yapı	1.616,33 m ² otel alanı, 174,13 m ² ofis ve işyeri alanı, 1.564,57 m ² ortak alana ilişkin düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, Merkez Mahallesi, Halitpaşa Caddesi, Gazi Center İş Merkezi, Giriş Apt., No:29/115, Gaziosmanpaşa/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Tek Denge Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yeni projeye ilişkin; 28.12.2021 tarihli “Onaylı Mimari Proje” ve 20.10.2008 tarih, 2008/763 no.lu ve 31.12.2021 tarih 2021/400527 no.lu “Yapı Ruhsatları” mevcuttur. Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan proje inşaat halindedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu projede GYO mevzuatı kapsamında Fuzul Yapı Pazarlama A.Ş. arsa sahibi olup inşaat faaliyetlerini farklı alt taşeronlar ile anlaşma sağlayarak tamamlayacaktır.

GYO dönüşümü tamamlandığında firmadan taşeron sözleşmeleri ayrıca temin edilecektir.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışması, proje değerlendirme çalışması kapsamında olup proje değeri takdir edilirken taşınmaza ilişkin düzenlenen onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı dikkate alınmıştır. Söz konusu mimari proje veya ruhsat belgesinde proje niteliğini değiştirir nitelikte bir tadilat yapılması durumunda takdir edilen proje değeri de değişecektir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

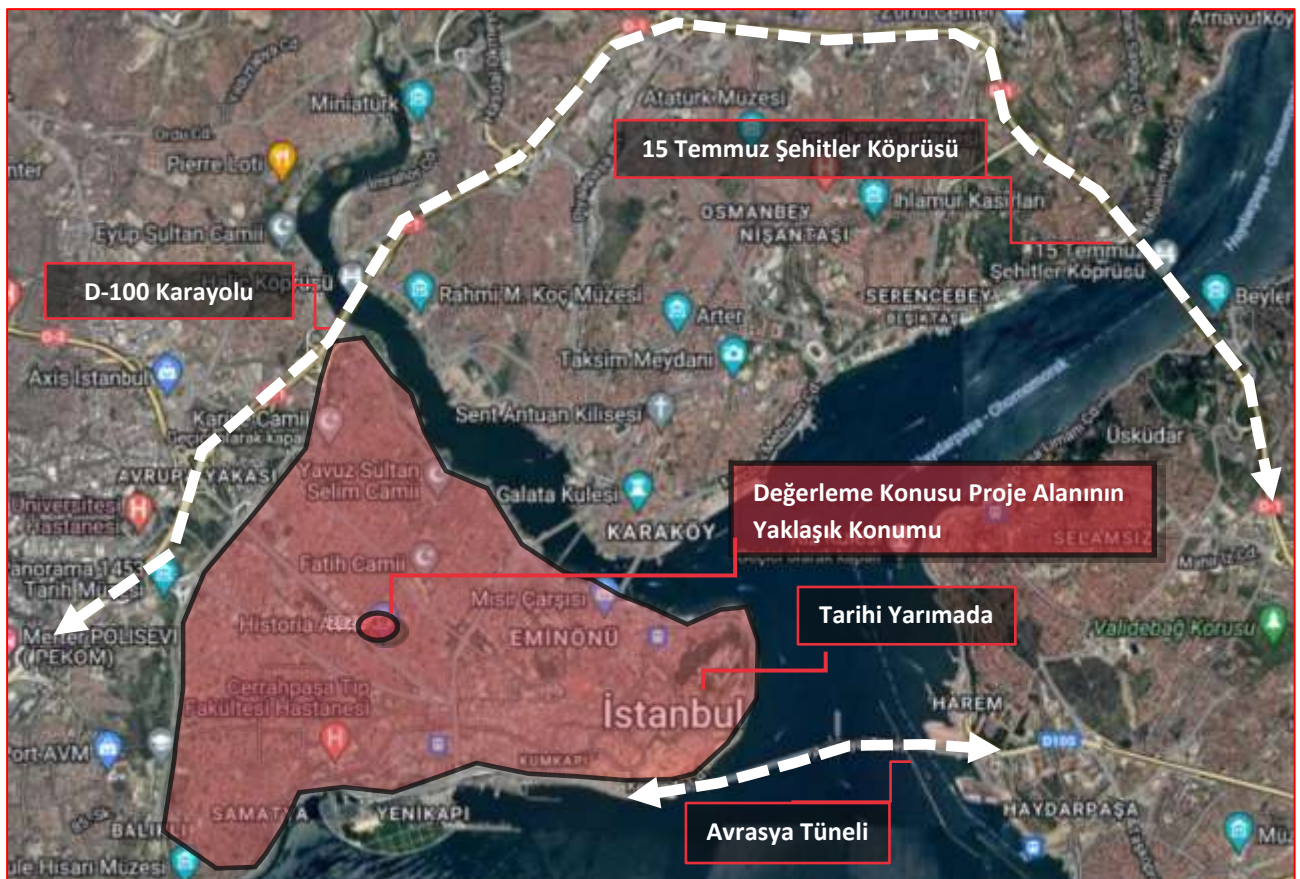
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: İstanbul ili, Fatih ilçesi, Akşemsettin Mahallesi, Adnan Menderes Vatan Bulvarı, 2028 ada 49 no.lu parsel

Değerleme konusu proje alanı, geleneksel ticaret merkezi niteliğinde olan Fatih ilçesinde yer almaktadır. İstanbul'un erişimi en kolay ilçelerinden biri olan Fatih'in kimliğini tarihi dokusu ve bu dokuyla bütünleşen turistik yapıları oluşturmakta olup ilçe merkezinin gelişimi de geleneksel ticarete ve turizme göre şekillenmiştir. Söz konusu proje alanı, Akşemsettin Mahallesi sınırları dahilinde, Adnan Menderes Vatan Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Projenin bölgenin ticari, hizmet ve kamu binalarının yoğunlaştığı Adnan Menderes Vatan Bulvarı'nın yakınında yer alması dolayısıyla reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.

Değerleme konusu proje alanının yakın çevresinde İstanbul İl Özel İdaresi, Fatih Belediyesi, Fatih İlçe Kaymakamlığı, İstanbul Emniyet Müdürlüğü, İstanbul Vergi Dairesi gibi büyük kamu kurumları ile Bezmialem Vakıf Hastanesi, Çapa Üniversitesi, Vakıf Gureba Hastanesi gibi bilinirliği yüksek sağlık kurumları yer almakta olup Aksaray metro istasyonu, Horhor antikacılar çarşısı, Aksaray yer altı çarşısı, Valide Sultan Camii, ticari ve tarihi kimliği kuvvetli olan, çeşitli banka ve dükkanların yoğun olduğu Atatürk Bulvarı da proje alanına yakın konumdadır. Ayrıca bölgedeki tek alışveriş merkezi olan Historia AVM, değerlendirme konusu taşınmaza oldukça yakın mesafede konumlanmaktadır.

Proje alanının konumlu olduğu aksın yaya ve araç yoğunluğu oldukça yüksektir.



Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin, ülkemizin kültür mirası alanlarından biri olmasının yanında bölge “konut+ticaret” fonksiyonlu yapılaşmış olup taşınmazın yakın çevresinde 5-6 katlı, zemin katları

dükkan olarak üst katları ofis olarak kullanılan apartman tipi yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın cephesinin de bulunduğu Sofular Caddesi, ticari hareketliliği yüksek caddelerden biri olup cadde üzerinde genellikle yeme-içme sektörü üzerine faaliyetlerin bulunduğu gözlenmiştir.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Eminönü	~ 1,80 km
Galata Köprüsü	~ 2,48 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	~ 8,22 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	~ 12,70 km
İstanbul Havalimanı	~ 33,20 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	~ 37,40 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

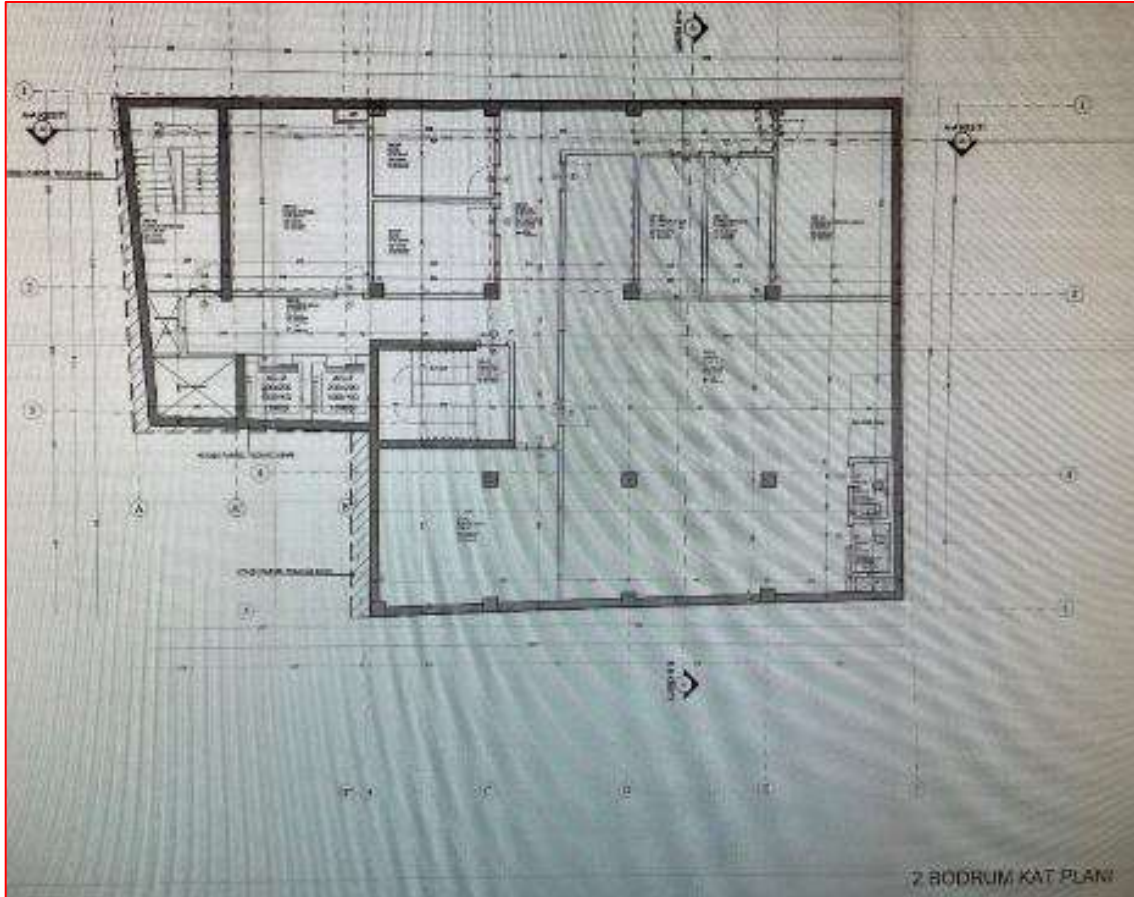
Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hasan Halife Mahallesi, 2028 ada 49 parsel no.lu, 446,22 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde inşa edilmesi planlanan otel projesidir.

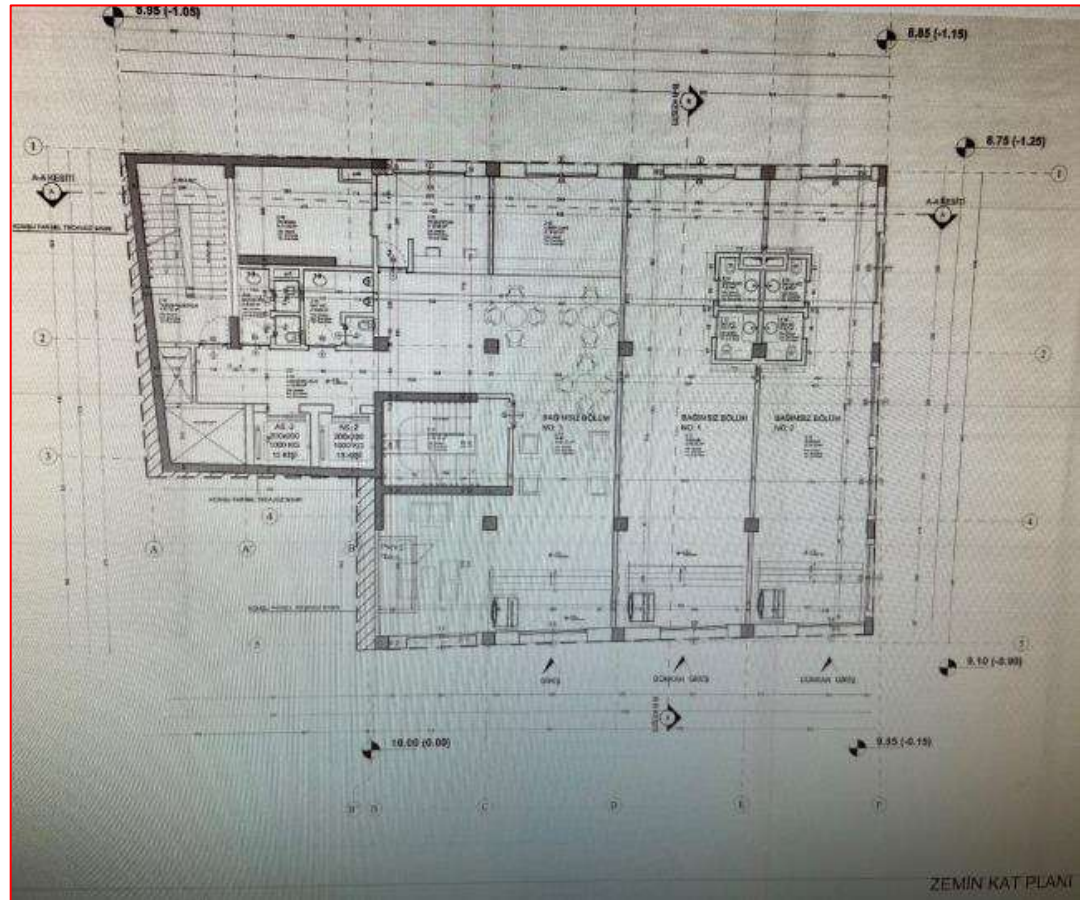
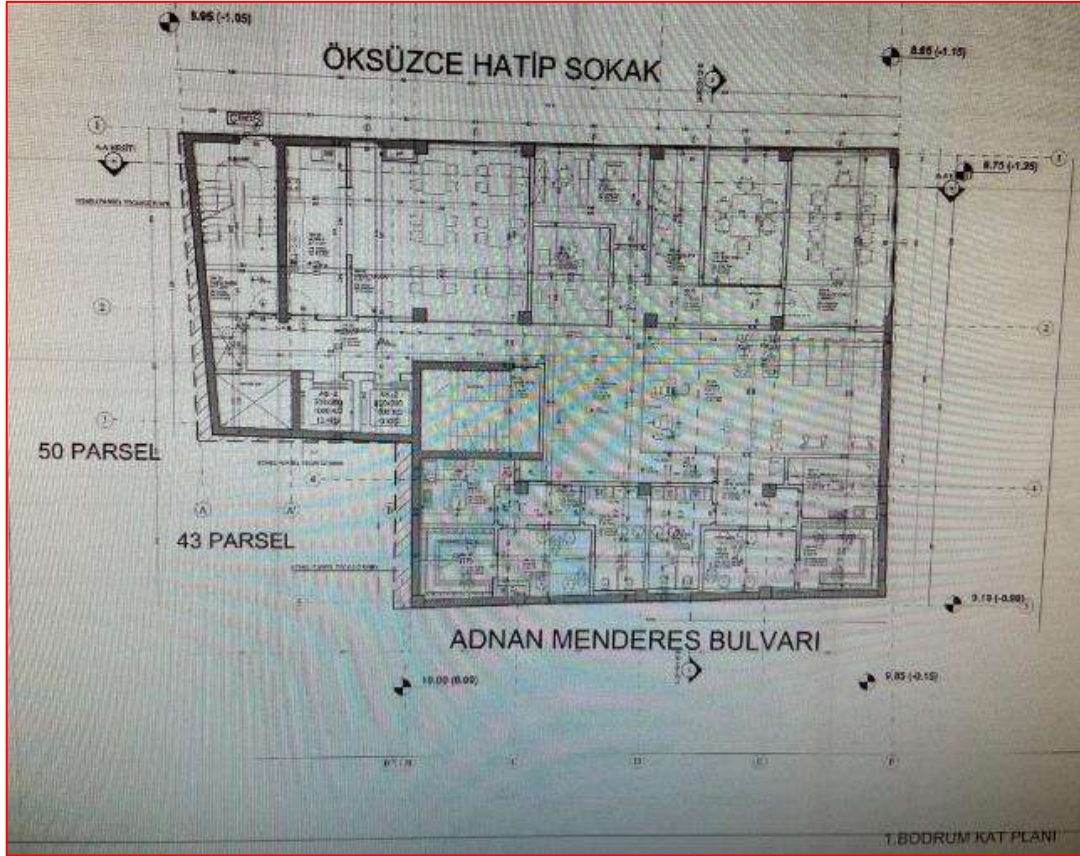
Değerleme konusu 2028 ada 49 no.lu parsel 446,22 m² yüz ölçümüne sahip olup mevcut durumda parsel üzerindeki inşai faaliyetler devam etmektedir. Söz konusu parsel düze yakın bir topografik yapıya sahip olup dikdörtgene benzer bir geometrik yapıya sahiptir. Mevcut durumda etrafı trapez sac ile çevrili olan parselin Adnan Menderes Bulvarı cephesinden girişi bulunmaktadır.

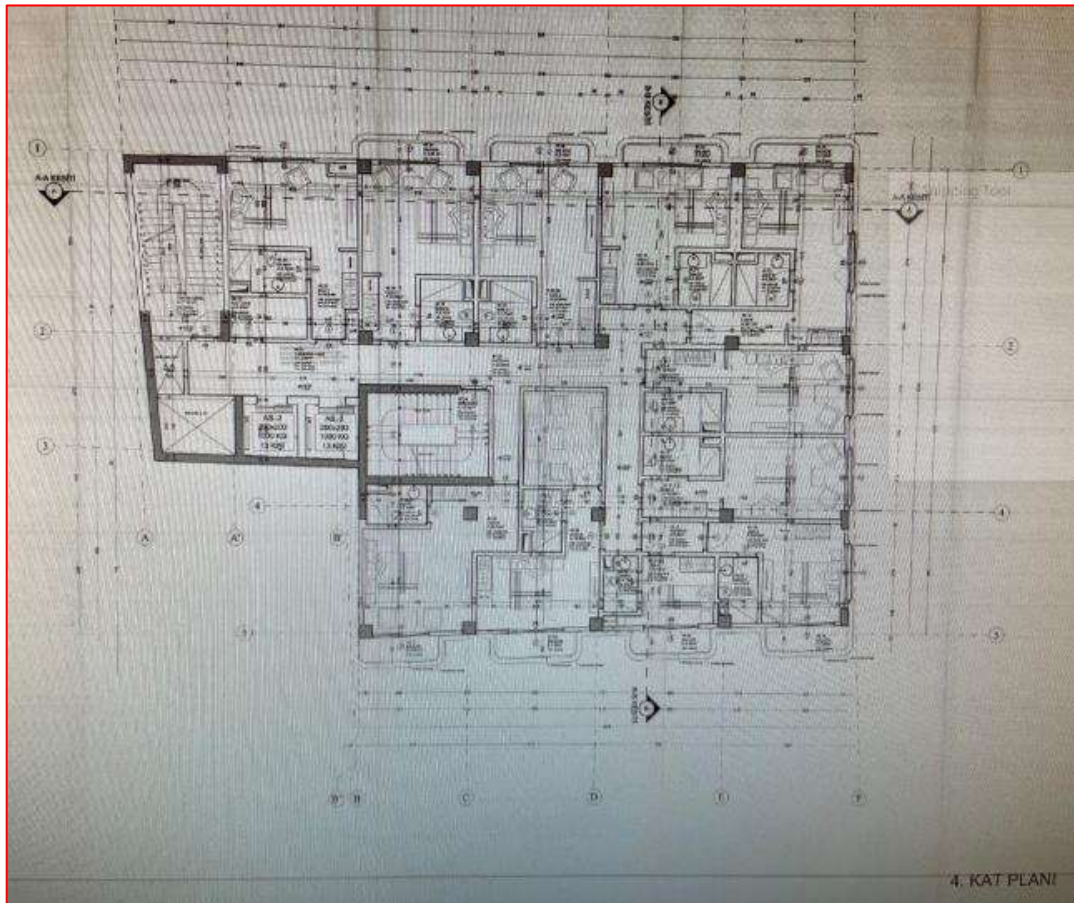
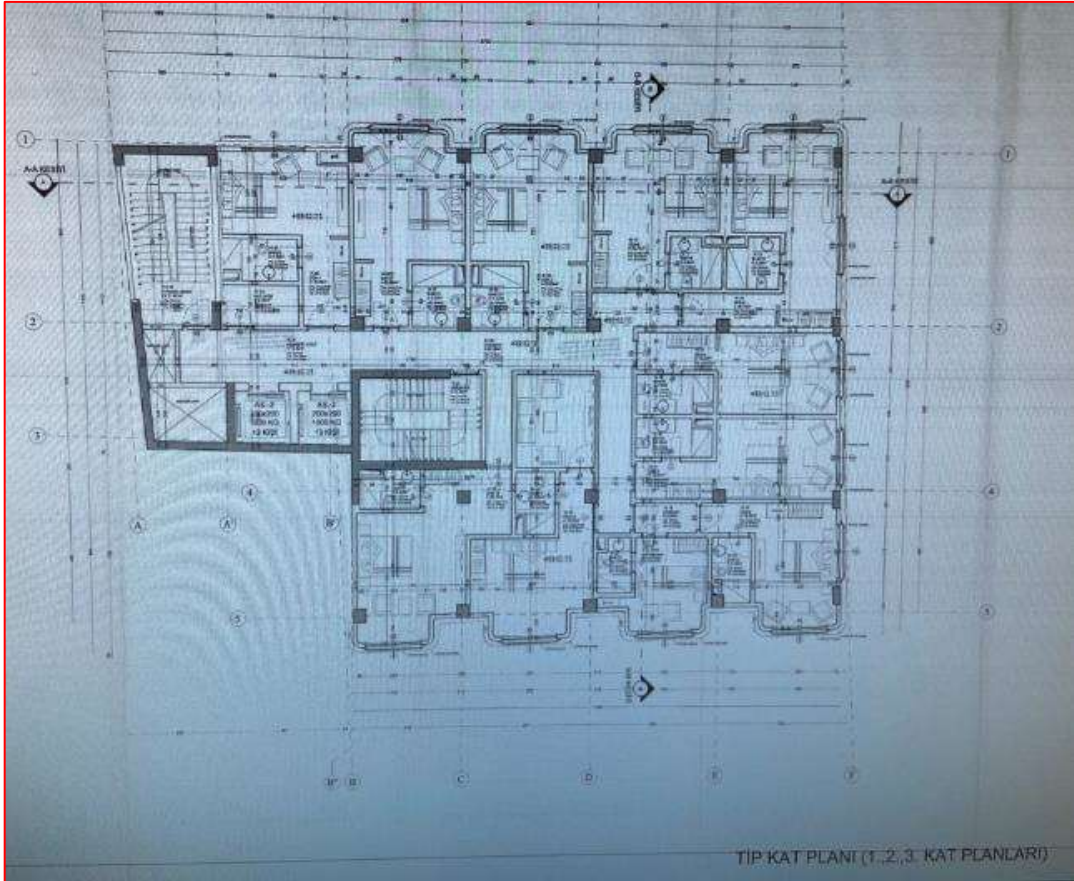
Değerleme konusu 2028 ada 49 no.lu parsel ile ilişkin düzenlenen 28.12.2021 tarihli onaylı mimari projesine istinaden 3.354,81 m² alanlı otel için yapı ruhsatı alınmıştır. Söz konusu mimari projeye göre otel, 2 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat + çatı katı olarak tasarlanmış olup toplam 8 kattan ve 47 adet odadan oluşmaktadır.

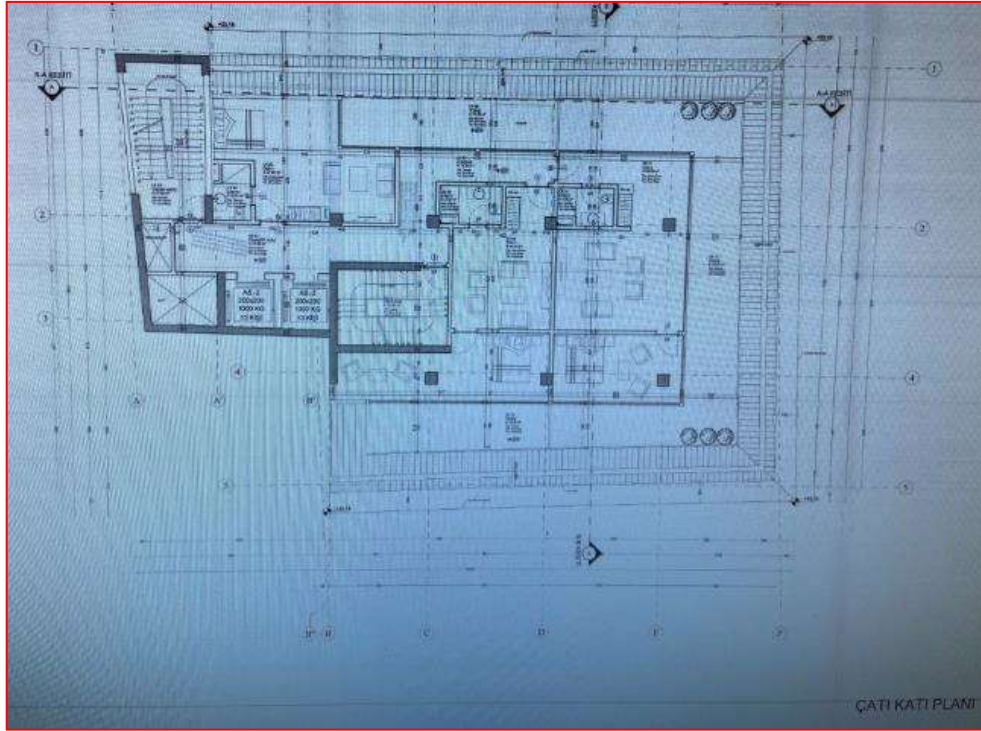
Projeye göre binanın 2. bodrum katında; kazan dairesi, 2 depo, su deposu, hidrofor odası, yangın su deposu, sığınak, mutfak depo; 1. bodrum katında; masaj, sauna, hamam odaları, fitness merkezi, resepsiyon, toplantı odaları, ofisler, kahvaltı salonu, mutfak alanları; zemin katında; 2 adet dükkan, lobi alanı, resepsiyon alanı, ön büro, lobby kafe; normal katların her birinde ise 10 adet oda bulunmakta olup çatı katı ise projesine göre 3 adet oda ve teras alanından oluşmaktadır.

Mimari projeye yönelik kat planları aşağıda detaylı bir şekilde sunulmuştur.









5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat + çatı katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	3.354,81 m ² (Yasal evraklarına göre)
Yaşı	İnşaat aşamasında
Dış Cephe	İnşaat aşamasında
Elektrik / Su / Kanalizasyon	İnşaat aşamasında
Isıtma Sistemi	İnşaat aşamasında
Havalandırma Sistemi	İnşaat aşamasında
Asansör	İnşaat aşamasında
Jeneratör	İnşaat aşamasında
Yangın Merdiveni	İnşaat aşamasında
Park Yeri	İnşaat aşamasında
Diğer	-

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme tarihi itibarıyla söz konusu parsel üzerinde inşai çalışmalar devam ettiğinden iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine dair herhangi bir tespit yapılamamıştır.

Kullanım Amacı	Otel (Yasal duruma göre)
Alanı	3.354,81 m ² (Yasal evraklarına göre)
Zemin	İnşaat aşamasında
Duvar	İnşaat aşamasında
Tavan	İnşaat aşamasında
Aydınlatma	İnşaat aşamasında

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelere göre söz konusu taşınmazın 28.12.2021 tarihli 39145 no.lu onaylı mimari projesi, 20.10.2008 tarih 2008/6763 no.lu ve 31.12.2021 tarih 2021/400527 no.lu yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde iksa sistemi ve temel kazı çalışmaları başlamıştır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için 20.10.2008 tarih 2008/6763 no.lu ve 31.12.2021 tarih 2021/400527 no.lu yapı ruhsatları alınmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla iksa sistemi ve temel kazı hazırlıkları yapıldığı tespit edilmiş olup inşai çalışmalar başlamıştır. Bundan dolayı mevcut durumda 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerlemeye konu projenin konumlanacağı parselin ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgeye ulaşım alternatifleri çeşitlidir.
- Değerleme konusu taşınmaz, Tarihi Yarımada'da konumlu olup tarihi, ticari ve turistik birçok odak noktasına yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmaz bölgenin ana aksı olan Adnan Menderes Bulvarı'na cephelidir.
- Parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan projeye yönelik yapı ruhsatı alınmış olup inşai çalışmalar başlamıştır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz natamam halde olup inşaatı devam etmektedir.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgede otopark alanları kısıtlı olup günün belirli saatlerinde bölgede trafik sorunu yaşanabilmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazın bulunduğu bölge, turizm ve ticari potansiyelin yüksek olduğu, ulaşım ve yenileme çalışmalarının olduğu bölgedir.
- Konu taşınmazın yer aldığı bölge, turistik açıdan her dönem tercih edilen ve ticari hareketliliği oldukça yüksek olan bir bölgedir.

✗ TEHDİTLER

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkileyebilmektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Gayrimenkulün “Arsa” niteliğine sahip olması ve yapılaşma hakkının olması sebebi ile yer aldığı pazarda, arsanın imar durumuna göre inşa edilebilir fonksiyonların satış bedellerine ulaşılabilmesi, pazarda benzer nitelikte arsaların hasılat paylaşım modeliyle değerlendirilmesi nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde geliştirilecek otel projesi için arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilirdiğinden “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Değerleme çalışması kapsamında, proje alanının bulunduğu bölgede konumlu otellerin açılış yıllarına, niteliğine, oda sayısına, doluluk oranlarına, oda büyüklüklerine ve fiyatlarına ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda ve grafikte yer almaktadır.

Fotoğraf	Otel Adı	Konumu	Açılış Tarihi	Niteliği	Oda Sayısı	Genel Özellikler	Oda Fiyatı (TL)
	Dosso Dossi Hotels Downtown	Fatih	Kasım 2014	5 Yıldızlı	157	Spor salonu, bagaj odası (ücretli), 24 saat resepsiyon hizmeti, kütüphane, iş merkezi, lobi, kuru temizleme (ücretli), çamaşırhane (ücretli), toplantı salonu (ücretli), internet bağlantısı – kablosuz, restoran, bar, kapalı yüzme havuzu, buhar odası, sauna, masaj (ücretli), spa (ücretli), spa (ücretli), hamam	2.500-4.000-TL
	Ottoman's Life Hotel Deluxe	Fatih	2019	5 Yıldızlı	-	Çocuk havuzu, buhar odası, spa olanakları, tekerli sandalye kullanımına uygun, spor salonu, hamam, sauna, engelli misafire uygun olanaklar, spa merkezi, kapalı havuz, iş merkezi, günlük temizlik, çamaşırhane, ütü servisi, çocuk klübü, mescit, ibadet odası, kütüphane, ortak tv alanı, teras, otopark, havaalanı servisi (ücretli), bisiklet kiralama, helal büfe, gazete, emanet kasası, bagaj odası, vale servisi, konsiyerj hizmeti, soyunma odası / fitness, vip transfer ücretli, kuaför / güzellik merkezi ücretli, restoran (açık büfe) ücretli, bar ücretli, toplantı salonu ücretli, tesis dahilinde dükkan ücretli	2.000-3.500-TL

Fotoğraf	Otel Adı	Konumu	Açılış Tarihi	Niteliği	Oda Sayısı	Genel Özellikler	Oda Fiyatı (TL)
	Radisson Hotel President Old Town Istanbul	Fatih	2011	4 Yıldızlı	201	Standart olarak ücretsiz Wi-Fi, uydu TV ve dizüstü bilgisayar kasası vardır. Tüm odalarda çay-kahve seti ve merkezi ısıtma-soğutma sistemi mevcuttur. Bazı odalar deniz veya tarihi şehir manzarasına sahiptir. Terrace Restaurant'ta ise öğle ve akşam yemeklerinde uluslararası lezzetlerden oluşan alakart menü sunulmaktadır. Kapalı yüzme alanı panoramik deniz manzaralıdır. Spor salonu, masajlar, sauna, buhar odası ve spa küveti, sağlıklı yaşam merkezi vardır. Otel bünyesinde ücretsiz özel otopark mevcuttur.	2.500-3.500 TL
	Eresin Hotels Topkapı	Fatih	2001	5 Yıldızlı	251	Restoran, bar/dinlenme salonu, kahve dükkânı/kafe, günlük ücretsiz resepsiyon, 24 saat oda servisi, hafif yemek büfesi/şarküteri, çocuk havuzu, ış merkezi, 14 toplantı odaları, bilgisayar istasyonu, ortak çalışma alanı, konferans merkezi, 24 saat açık resepsiyon, danışma (concierge) hizmetleri, tur/bilet desteği, kuru temizleme/çamaşır yıkama servisi, kuaför, teras, spor salonu, kapalı yüzme havuzu, tam donanımlı spa, sauna, masaj/terapi odaları, buhar odası	2.000-3.000-TL

Fotoğraf	Otel Adı	Konumu	Açılış Tarihi	Niteliği	Oda Sayısı	Genel Özellikler	Oda Fiyatı (TL)
	DoubleTree by Hilton Istanbul Topkapi	Fatih	2017	5 Yıldızlı	216	Kapalı havuz, otopark, restoran, bar, oda servisi, 24 saat, kahvaltı, ek ücret, açık büfe kahvaltı, spor salonu, serbest ağırlıklar, masaj, sauna, spa, toplantı odaları	2.500-3.500-TL
	Régie Ottoman Hotel Istanbul	Fatih	2016	4 Yıldızlı	34	Lüks odalarda Wi-Fi erişimi, düz ekran televizyon, mini bar ve çay-kahve makinesi bulunur. Üst sınıf odalarda tuğla duvar, şık mobilyalar ve espresso makinesi vardır. Sütlerde ek olarak çekyatlı oturma alanı sunulur. Oda servisi mevcuttur. İmkanlar arasında uluslararası lezzetler sunan bir restoran, kafe ve bar bulunur. Spor salonu ve sauna da mevcuttur.	2.500-3.500-TL

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Lejand	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Molla Gürani Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Konut	Satılık	135	25,550,000	189,259	* Söz konusu taşınmaz 1096 ada 50 no.lu parseldir. * Bölgenin ana akslarından Adnan Menderes Bulvarına 50 m mesafededir. * Değerlemeye konusu taşınmaza göre nispeten dezavantajlı konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	Sultan Ahmet Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Turizm + Ticaret Alanı H: 6,50 m	Satılık	123	23,750,000	193,089	* Söz konusu taşınmaz 114 ada 8 no.lu parseldir. * Söz konusu taşınmazın Tomurcuk Sokak'a yaklaşık 16 m cephesi bulunmaktadır. * Bölgenin ana akslarından Kennedy Caddesi'ne yaklaşık 130 m mesafededir. * Sultanahmet Meydanı'na yaklaşık 250 m mesafede konumludur. * Değerlemeye konusu taşınmaza göre oldukça avantajlı konumludur. * Söz konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Parsel üzerinde otel ruhsatı alındığı bilgisi edinilmiştir. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Molla Gürani Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Ticaret + Konut Alanı	Satılık	190	30,000,000	157,895	* Bölgenin ana akslarından Adnan Menderes Bulvarına yakın mesafededir. * Fındıkzade Bölgesinde konumludur. * Değerlemeye konusu taşınmaza göre nispeten dezavantajlı konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Hobyar Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Ticaret Alanı H: 9,50 m	Satılık	326	55,000,000	168,712	* Söz konusu taşınmaz 304 ada 25 no.lu parseldir. * Söz konusu taşınmazın Cemal Nadir Sokak'a yaklaşık 20 m cephesi bulunmaktadır. * Bölgenin ana akslarından Kennedy Caddesi'ne yaklaşık 400 m mesafededir. * Sultanahmet Meydanı'na yaklaşık 624 m mesafede konumludur. * Değerlemeye konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumludur. * Söz konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza göre nispeten küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmaza bire bir benzer konumda ve imar lejandına sahip satılık arsa sayısının oldukça kısıtlı olduğu görülmüş olup bölgedeki satılık arsaların satış bedelinin, imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, lokasyon özellikleri ve yapılaşma koşulları gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın birim satış değerinin 190.000.-215.000.- TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Arsa Emsalleri / Satış – (31.12.2020 ve 31.12.2021)

No	Konum	Kullanımı	İmar Durumu	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Taşınmaza yakın konumlu	Arsa	2. Derece Ticaret Alanı Hmaks: 15,50 m	Satılık	236	21.000.000	88.983	* Çakırağa Mahallesi'nde konumludur. * 865 ada 110 no.lu parseldir. * Taşınmaza göre daha dezavantajlı konumludur. * Parsel üzerinde inşa edilmek üzere 30 odalı otel projelendirilmiştir. * Pazarlık payı vardır.
2	Taşınmaza yakın konumlu	Arsa	2. Derece Ticaret Alanı Hmaks: 15,50 m	Satılık	625	44.800.000	71.680	* Nişanca Mahallesi'nde konumludur. * 736 ada 14, 15, 16, 17, 30, 31, 32 ve 56 no.lu parsellerin toplamı için istenen fiyattır. * Taşınmaza göre daha dezavantajlı konumludur. * Pazarlık payı vardır.
3	Taşınmaza yakın konumlu	Arsa	2. Derece Ticaret Alanı Hmaks: 15,50 m	Satılık	128	10.000.000	78.125	* Molla Şeref Mahallesi'nde konumludur. * 1972 ada 6 ve 22 no.lu parsellerdir. * Taşınmaza göre daha dezavantajlı konumludur. * Pazarlık payı vardır.
4	Taşınmaza yakın konumlu	Arsa	2. Derece Ticaret Alanı Hmaks: 15,50 m	Satılık	142	10.000.000	70.423	* Molla Şeref Mahallesi'nde konumludur. * 1981 ada 26 no.lu parseldir. * Taşınmaza göre daha dezavantajlı konumludur. * Pazarlık payı vardır.
5	Taşınmaza yakın konumlu	Arsa	2. Derece Ticaret Alanı Hmaks: 15,50 m	Satılık	1.264	51.000.000	40.348	* Kazganisadi Mahallesi'nde konumludur. * 740 ada 46 ve 29 no.lu parsellerdir. * Taşınmaza göre daha dezavantajlı konumludur. * Pazarlık payı vardır.

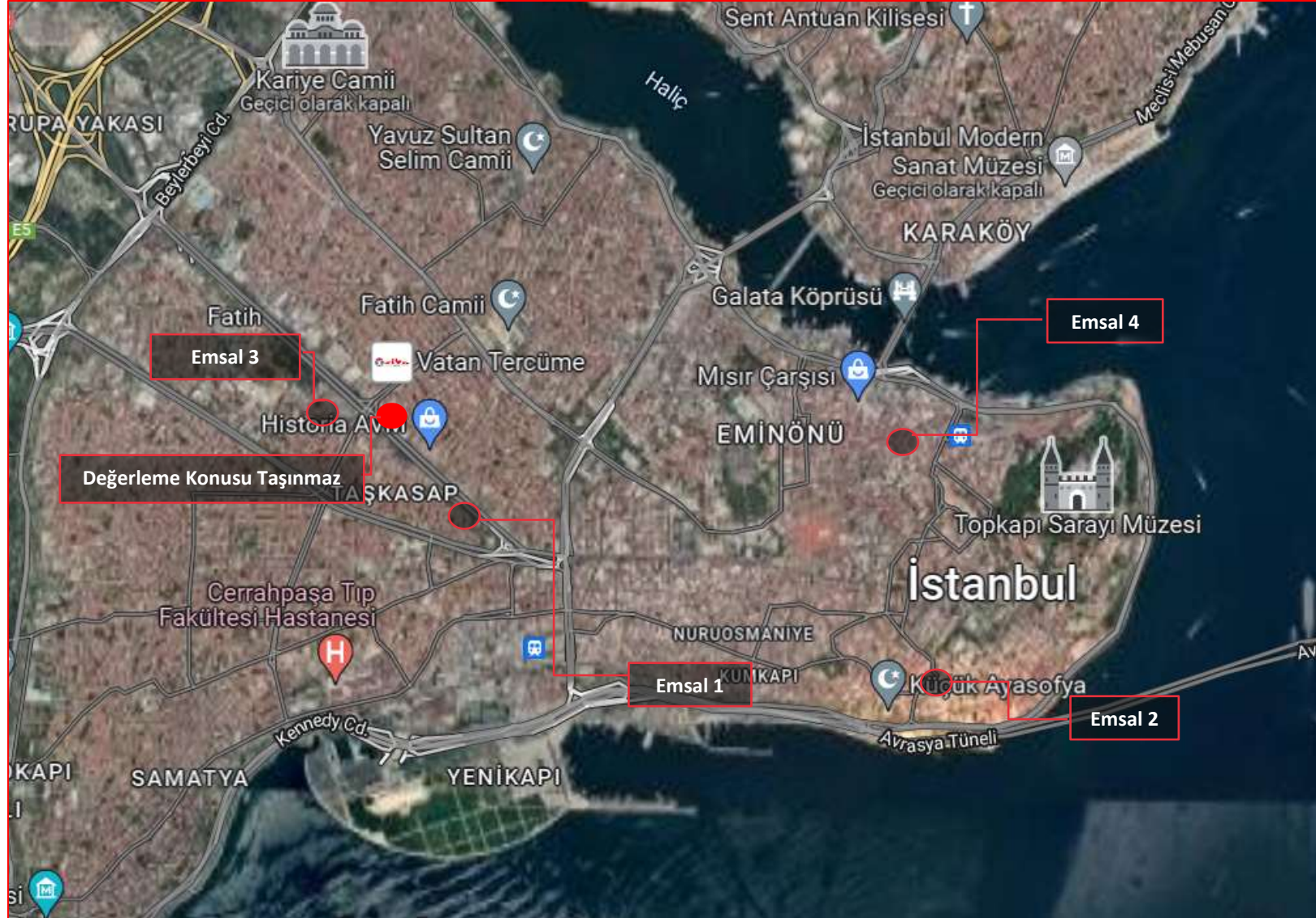
Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmaza bire bir benzer konumda ve imar lejandına sahip satılık arsa sayısının oldukça kısıtlı olduğu görülmüş olup bölgedeki satılık arsaların satış bedelinin, imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, lokasyon özellikleri ve yapılaşma koşulları gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın yüz ölçümünün de büyüklüğü göz önüne alınarak 2020 yılı için birim satış değerinin 64.500.-65.500.-TL/m² aralığında; 2021 yılı için birim satış değerinin 100.000.-115.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- *Geçmişe dönük arsa emsalleri, müşteri talebi doğrultusunda taşınmazların 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli değerlerinin hesaplanması amacıyla eklenmiş olup aşağıdaki tabloda yıl bazında hesaplanan pazar değerleri belirtilmiştir.**

31.12.2020 Tarihli Arsa Değeri	29.005.000 TL
31.12.2021 Tarihli Arsa + Harcanmış Maliyet Değeri*	50.545.000 TL

**Harcanmış maliyet değerinde proje ve ruhsat giderleri göz önünde bulundurulmuştur.*

Emsal Krokisi



ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	189.259	193.089	157.895	168.712
	Pazarlık Payı	-2%	-2%	-2%	-2%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	5%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	-5%	15%	5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	10%	0%	15%
	Yüz Ölçümü	6%	6%	6%	4%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler Toplamı		16%	11%	21%	24%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ²)		215.150	220.545	187.232	205.018

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Ada/ Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
2028/49	446,22	210.000	93.706.200
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ			93.705.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alabilecek yapıların maliyetinin tespitinde benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	İzmir	5 Yıldızlı Otel	2022	15.000 m ²	20.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Muğla	5 Yıldızlı Otel	2022	12.500 m ²	22.500 TL/m ²

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
3	Kültür ve Turizm Bakanlığı	-	5 Yıldızlı Otel	2022	-	263.723 TL/yatak

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Ada/ Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
2028/49	446.22	210.000	93.706.200
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ			93.705.000

BİNA DEĞERİ					
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet* (TL/m ²)	Tamamlanma Oranı (%)	Bina Değeri (TL)	Tamamlanması Durumundaki Bina Değeri (TL)
Otel Alanı	3.354,81	20.407,22	15%	10.234.415	68.462.332
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				10.235.000	68.460.000

*İnşaat maliyet bedelleri müteahhit karı da dahil edilerek hesaplanmıştır.

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	93.705.000 TL
Bina Değeri	10.235.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	103,940,000 TL

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	
Arsa Değeri	93.705.000 TL
Bina Değeri	68.460.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	162.165.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın işletme ve kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akış Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Malsahibi tarafından İşletmesi Durumunda;

Risksiz faiz oranı: %15,98

Risk primi: %6,02

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre;

Risksiz faiz oranı: %15,98

Risk primi: %2,02

İndirgeme oranı: %18,00 olarak hesaplanmıştır.

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

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller dikkate alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı öngörülmüştür.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Çalışmalarda KDV hariç olarak hesaplamalar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Söz konusu parsel üzerinde mimari projesindeki veriler dikkate alınarak 47 odalı otel projesi geliştirileceği kabul edilmiştir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı öngörülmüştür.

- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- Yıllık fiyat artışı TCMB'nin yayınlamış olduğu beklenti anketi dikkate alınarak öngörülmüştür. Fiyat artışı, ilk yıl 35,00, ikinci yıl %20,50, üçüncü yıl %16,50, dördüncü yıl %12,75, beşinci yıldan itibaren %9 olup 10. yıldan sonraki artışlarda %7,50 olarak alınmıştır.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık TL bazlı devlet tahvilinin son 5 yıllık ortalaması olan %15,98 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- Değerleme çalışmasında risk priminin %6,02 olacağı öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı %22,00 olarak öngörülmüştür.
- Kapitalizasyon oranı %6,75 olarak kabul edilmiştir.
- Konu otelin, 01.01.2024 tarihinden itibaren işletmeye açılacağı öngörülmüştür.
- Konu otelin, beş yıldızlı olarak işletileceği ve 2024 senesi için 3.375 TL/gece fiyat üzerinden satış yapabileceği kabul edilmiştir.

Gelir yaklaşımı başlığı altında 2 farklı senaryo oluşturulmuş ve otel tesisinin işletilmesi ve kiraya verilmesi senaryolarına göre 2 farklı değer hesaplanmıştır. Gayrimenkulün değer takdiri esnasında 2 değer ortalaması alınmıştır. Kiraya verilmesi durumundaki senaryoda otelin piyasada kabul gören şartları içeren bir kira sözleşmesi ile kiralanacağı öngörülmüştür. Otel inşaatının tamamlanması aşamasında GYO tarafından kiralama sürecinin tamamlanacağı düşünülmektedir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Otelin İşletilmesi Versiyonuna Göre Değeri

Ada/Parsel No	2028/49
İmar Durumu	Ticaret Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	410,22
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	2.871,54
Otel Alanı (m ²)	2.461,32
Zemin Altı Otel Alanı (m ²)	410,22
Otel Fonksiyonu	
Sınıfı	5 Yıldızlı
Ort. Oda Brüt Alanı (m ²)	95
Oda Sayısı	47
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	17.155
Oda Fiyatı (TL)	2.500
Diğer Gelir Oranı	20%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,00%

Enflasyon Oranları	
Fiyat Artış Oranı (1. Yıl)	35,00%
Fiyat Artış Oranı (2. Yıl)	20,50%
Fiyat Artış Oranı (3. Yıl)	16,50%
Fiyat Artış Oranı (4. Yıl)	12,75%
Fiyat Artış Oranı (5. Yıl)	9,00%

Fiyat Artış Oranı (6. Yıl)	9,00%
Fiyat Artış Oranı (7. Yıl)	9,00%
Fiyat Artış Oranı (8. Yıl)	9,00%
Fiyat Artış Oranı (9. Yıl)	9,00%
Fiyat Artış Oranı (10. Yıl)	9,00%
Fiyat Artış Oranı (10. Yıl Sonrası)	7,50%

İnşaat Maliyetleri*				
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)		Maliyet (TL)
Otel Alanı		2.928,96	19.500	57.114.720
2. bodrum kat-teknik hacimler		425,85	5.000	2.129.250
Toplam		3.354,81		59.243.970

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	59.243.970
Altyapı Maliyeti	3.554.638
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	1.184.879
Proje Genel Giderleri	4.478.844
Toplam (TL)	68.462.332
Tamamlanma Oranı (%)	15%
Değerleme Tarihine Kadar Harcanan Tutar (TL)	10.234.415
Kalan Tutar (TL)	58.227.917

Maliyetin Yıllara Dağılımı		
Yıllar	31/12/2022	31/12/2023
Oran	0%	100%
Maliyet (TL)	0	58.227.917

***İnşaat maliyet bedelleri müteahhit karı da dahil edilerek hesaplanmıştır.**



Proje Nakit Akışı (TL)													
Yıllar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
Oda Kapasitesi	17.155	17.155	17.155	17.155	17.155	17.155	17.155	17.155	17.155	17.155	17.155	17.155	17.155
Doluluk Oranı	0%	0%	78%	80%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
Satılan Oda Sayısı	0	0	13.381	13.724	14.067	14.067,10	14.067,10	14.067,10	14.067,10	14.067,10	14.067,10	14.067,10	14.067,10
Oda Fiyatı (TL)	0	2.500,00	3.375,00	4.066,88	4.737,91	5.341,99	5.822,77	6.346,82	6.918,04	7.540,66	8.219,32	8.959,06	9.630,99
Oda Geliri (TL)	0	0	45.160.538	55.813.793	66.648.645	75.146.347,20	81.909.518,45	89.281.375,11	97.316.698,87	106.075.201,77	115.621.969,93	126.027.947,22	135.480.043,26
Diğer Gelirler (TL)	0	0	9.032.108	11.162.759	13.329.729	15.029.269	16.381.904	17.856.275	19.463.340	21.215.040	23.124.394	25.205.589	27.096.009
Toplam Otel Gelirleri	0	0	54.192.645	66.976.551	79.978.374	90.175.617	98.291.422	107.137.650	116.780.039	127.290.242	138.746.364	151.233.537	162.576.052
GOP Oranı	0%	0%	42%	44%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%
İşletme Gideri (TL)	0	0	31.431.734	37.506.869	41.588.754	46.891.321	51.111.540	55.711.578	60.725.620	66.190.926	72.148.109	78.641.439	84.539.547
Dükkan Kira Gelirleri (TL)	0	550.000	742.500	894.713	1.042.340	1.175.238	1.281.010	1.396.301	1.521.968	1.658.945	1.808.250	1.970.992	2.118.817
Otel Gelirleri	0	0	23.503.411	30.364.395	39.431.960	44.459.534	48.460.893	52.822.373	57.576.386	62.758.261	68.406.505	74.563.090	80.155.322
Yenileme Maliyeti	0	0	235.034	303.644	799.784	901.756	982.914	1.071.377	1.167.800	1.272.902	1.387.464	1.512.335	1.625.761
Emlak Vergisi + Bina Sigortası		107.093	236.059	267.726	297.058	322.518	342.222	363.280	385.795	409.879	435.651	463.242	487.868
Net Nakit Akışı		-107.093	23.032.317	29.793.025	38.335.118	43.235.260	47.135.756	51.387.716	56.022.791	61.075.480	66.583.390	72.587.513	78.041.693
İnşaat Maliyeti	-	58.227.916,73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönem Sonu Değer	6,75%												1.156.173.229,89
Net Nakit Akışı	0	-58.335.010	23.032.317	29.793.025	38.335.118	43.235.260	47.135.756	51.387.716	56.022.791	61.075.480	66.583.390	72.587.513	78.041.693

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	15,98%	15,98%	15,98%
Risk Primi	5,52%	6,02%	6,52%
İndirgeme Oranı	21,50%	22,00%	22,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	221.717.281	212.722.380	204.118.542
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	221.720.000	212.722.000	204.120.000

**Otelin Kira Gelirine Göre Değeri**

- **Değerleme çalışması yapılan otel projesi tamamlandığında GYO kapsamında kaldığı için firma tarafından işletilemeyeceği, otelin bir işletme şirketine kiralanacağı varsayılmıştır. İşletmeci şirketin toplam cironun %25'inin mal sahibine ödeneceği husunda anlaşacağı varsayılmıştır.**
- Otelin öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otelin 5 yıldızlı şehir oteli konseptinde işleyeceği varsayılarak verilmiştir.
- Değerleme çalışması sırasında mimari proje üzerinde bulunan alansal bilgiler kullanılmıştır.
- Konu otelin, 01.01.2024 tarihinden itibaren işletmeye açılacağı öngörülmüştür
- Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Bina sigortası, yenileme gideri ve emlak vergisinin kiracı tarafından ödeneceği varsayılmıştır.
- Kiralaması yapılmış olan otelin kira gelirlerinin sözleşme ile garanti altına alınacak olması da dikkate alınarak projeksiyonda indirgeme oranı %18 olarak belirlenmiştir.
- Otel inşaatının tamamlanması akabinde GYO portföyü kapsamında olan otelin mevzuatın da öngördüğü gibi işletici bir firma tarafından kiralanacağı düşünülmüştür.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık TL bazlı devlet tahvilinin son 5 yıllık ortalaması olan %15,98 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- Çalışmalar IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

Proje Nakit Akışı (TL)													
Yıllar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
Oda Kapasitesi	17.155	17.155	17.155	17.155	17.155	17.155	17.155	17.155	17.155	17.155	17.155	17.155	17.155
Doluluk Oranı	0%	0%	75%	80%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
Satılan Oda Sayısı	0	0	12.866	13.724	14.067	14.067,10	14.067,10	14.067,10	14.067,10	14.067,10	14.067,10	14.067,10	14.067,10
Oda Fiyatı (TL)	0	2.500	3.375	4.067	4.738	5.342	5.823	6.347	6.918	7.541	8.219	8.959	9.631
Oda Geliri (TL)	0	0	43.423.594	55.813.793	66.648.645	75.146.347,20	81.909.518,45	89.281.375,11	97.316.698,87	106.075.201,77	115.621.969,93	126.027.947,22	135.480.043,26
Diğer Gelirler (TL)	0	0	8.684.719	11.162.759	13.329.729	15.029.269	16.381.904	17.856.275	19.463.340	21.215.040	23.124.394	25.205.589	27.096.009
Dükkan Kira Gelirleri (TL)	0	550.000	742.500	894.713	1.042.340	1.175.238	1.281.010	1.396.301	1.521.968	1.658.945	1.808.250	1.970.992	2.118.817
Toplam Otel Gelirleri	0	0	52.850.813	67.871.264	81.020.714	91.350.855	99.572.432	108.533.951	118.302.006	128.949.187	140.554.614	153.204.529	164.694.869
Kira Geliri Oranı (%25)	0	0	13.212.703	16.967.816	20.255.179	22.837.714	24.893.108	27.133.488	29.575.502	32.237.297	35.138.653	38.301.132	41.173.717
İnşaat Maliyeti	0	58.227.917	0										
Dönem Sonu Değer	6,00%											686.228.620	
Net Nakit Akışı	0	-58.227.917	13.212.703	16.967.816	20.255.179	22.837.714	24.893.108	27.133.488	29.575.502	32.237.297	35.138.653	724.529.752	

- Gelir yaklaşımı başlığı altında 2 farklı senaryo oluşturulmuş ve otel tesisinin işletilmesi ve kiraya verilmesi senaryolarına göre 2 farklı değer hesaplanmıştır. Söz konusu değerler hesaplanırken otel tesisinin 10 yıllık işletme süresinde nakit akışları kurulmuş olup 10. yılın sonunda 11. yıldaki gelirleri üzerinden kapitalizasyon oranı ile devam eden değerleri hesaplanmıştır. 11. yıl gelirleri üzerinden beklenen yıllık net nakit akışları hesaplanmış ve işletme modelinde %6.75, kiralama modelinde ise %6,00 kapitalizasyon oranı ile devam eden değerler hesaplanmıştır.

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	15,98%	15,98%	15,98%
Risk Primi	1,02%	2,02%	3,02%
İndirgeme Oranı	17,00%	18,00%	19,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	162.633.915	147.588.201	133.901.400
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	162.630.000	147.588.000	133.900.000

Proje Değeri	TL
Mal Sahibi tarafından İşletmesi Durumunda	212.722.000
Kiraya Verilmesi Durumunda	147.588.000
Ortalama	180.155.000
Proje Değeri	180.155.000

Tamamlanması Durumundaki Otel Değeri	TL
Mal Sahibi tarafından İşletmesi Durumunda	260.450.000
Kiraya Verilmesi Durumunda	196.934.000
Ortalama	228.692.000
Otel Değeri	228.690.000

2024 yılı beklenen kira geliri 13.212.703 olup bugüne indirgemiş değeri ise 9.485.000 TL olarak hesaplanmıştır.

	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Toplam Kira Geliri (TL)	0	0	13.212.703

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	15.98%	15.98%	15.98%
Risk Primi	1.02%	2.02%	3.02%
İndirgeme Oranı	17.00%	18.00%	19.00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	9.647.908	9.484.856	9.325.900
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	9.650.000	9.485.000	9.330.000

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde inşaat faaliyetleri devam eden proje bulunan taşınmazın boş arsa değeri 93.705.000 TL, projenin bugünkü değeri ise 180.155.000 TL olarak hesaplanmıştır.

7.5 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Boş arsa değerinde pazar yaklaşımına göre değer takdir edilmiş olup proje değeri analizinde ise gelir yaklaşımına göre harcanması muhtemel maliyet değeri toplam gelirlerden çıkartılmış ve oluşan net kara göre proje değerinin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **"Ticaret"** amaçlı kullanımıdır.

7.7 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu proje için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, 1 adet ipotek bulunmakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu proje alanının konumlu olduğu parsel, 04.10.2012 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Fatih ilçesi (Tarihi Yarımada), 1.Derece Arkeolojik- Kentsel, Tarihi, Kentsel – Tarihi Sit Alanları Uyguma İmar Planı” kapsamında “Ticaret Alanı (T2)”nda kalmakta olup H_{maks}: 5 kat (15,50 m) yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerleme tarihi itibarıyla imar planıyla uyumlu olarak düzenlenen 28.12.2021 tarihli “Onaylı Mimari Proje” ile 20.10.2008 tarih, 2008/763 no.lu ve 31.12.2021 tarih 2021/400527 no.lu “Yapı Ruhsatları”na uygun şekilde inşai çalışmalara başlanmıştır. İnşai çalışmaların tamamlanması akabinde iskan belgesinin alınarak yasal sürecin tamamlanması gerekmektedir.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkulün tapudaki vasfı “**Arsa**” olup taşınmaza ilişkin düzenlenen mimari proje ve yapı ruhsatına istinaden parsel üzerinde “**Proje**” geliştirilmektedir. Konu taşınmazın tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “**Proje**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin 1 adet ipotek bulunmakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin 1 adet ipotek bulunmakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “arsa” niteliğinde olup üzerinde proje geliştirilmiştir. Söz konusu proje için 28.12.2021 tarihli “Onaylı Mimari Proje” ve 20.10.2008 tarih, 2008/763 no.lu ve 31.12.2021 tarih 2021/400527 no.lu “Yapı Ruhsatları” mevcuttur.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu çalışma kapsamında otel projesinin maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımına göre değerleri hesaplanmıştır. Rapor kapsamında arsa değeri ve harcanan maliyetin değeri toplanmış ve maliyet yaklaşımı analizinde sunulmuştur.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	103.940.000
Gelir Yaklaşımı	180.155.000

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak arsa ve harcanan maliyet değeri ile tamamlanması durumundaki değeri verilmiştir. Ayrıca otelin tamamlanması durumundaki yıllık kira geliri hesaplanmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

PROJENİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Rapor Tarihi	13.01.2023	
Revize Rapor Tarihi	26.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	103.940.000.-TL	Yüzüçmilyondokuzyüzkırkbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	122.649.200.-TL	Yüzyirmiikimilyonaltıyüzkırkdokuzbinikiyüz.-TL
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Hariç)	228.690.000.-TL	İkiyüzyirmisekizmilyonaltıyüzdoksanbin.-TL
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Dahil)	269.854.200.-TL	İkiyüzaltmışdokuzmilyonsekiyüzellidörtbinikiyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	9.485.000.-TL	Dokuzmilyondörtüyüksekseksenbeşbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	11.192.300.-TL	Onbirmilyonyüzdoksanikibinüçyüz.-TL

**Taşınmazların 31.12.2020 tarihli pazar değeri 29.005.000 TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli pazar değeri 50.545.000 TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.*

Ece KADIOĞLU

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans No: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi*

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL
	İlçe:	FATİH
	Mahalle/Köy:	HASAN HALİFE
	Mevki:	
	Ada:	2028
	Parsel:	49
Yüz Ölçümü:	446,22 m ²	Cilt/Sayfa No: 28 - 2249
Nispeti:	ARSA	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ	Tamir
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:
	22586981	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması
Tescil Tarihi/Yevmiye No:	İşlem Bedeli:	
	06/10/2022 - 40478	29.075.219,99
Kısmi Bilgi:	Tescil Tutarı:	
	06/10/2022	
Yetkilendirme:	Yetkilendirme:	
	Yetkilendirme:	
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile gerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.		

* Taşınmaza ilişkin güncel tapu belgesi müşteriden beklenmektedir

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-1-2023-11:48



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBl var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2028/49
Taşınmaz Kimlik No:	22586981	AT Yüzölçümü(m2):	446.22
İl/ilçe:	İSTANBUL/FATİH	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Fatih	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HASAN HALİFE M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	28/2249	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695285901	(SN:7929817) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	446.22	446.22	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 06-10-2022 40478	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:2281342) KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:6000026814	Hayır	250000000.00 TL	Faizsiz	1/1	F.B.K	Fatih - 09-11-2022 12:19 - 45268	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Fatih - HASAN HALİFE M - (Aktif) - 2028 Ada - 49 Parsel	1/1	(SN:7929817) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	250000000.00 TL	Fatih - 09-11-2022 12:19 - 45268			

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) TJKJUqjZi5x kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Önceki Malik ve Takyidat Bilgisi:

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 15-8-2022-15:51

webtapu
Tapunun Eklisi

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181722486281	20220815-1753-F09687	48628

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2028/49
Tasınmaz Kimlik No:	22586981	AT Yüzölçümü(m2):	446.22
İl/İlçe:	İSTANBUL/FATİH	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Fatih	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HASAN HALİFE M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	28/2249	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

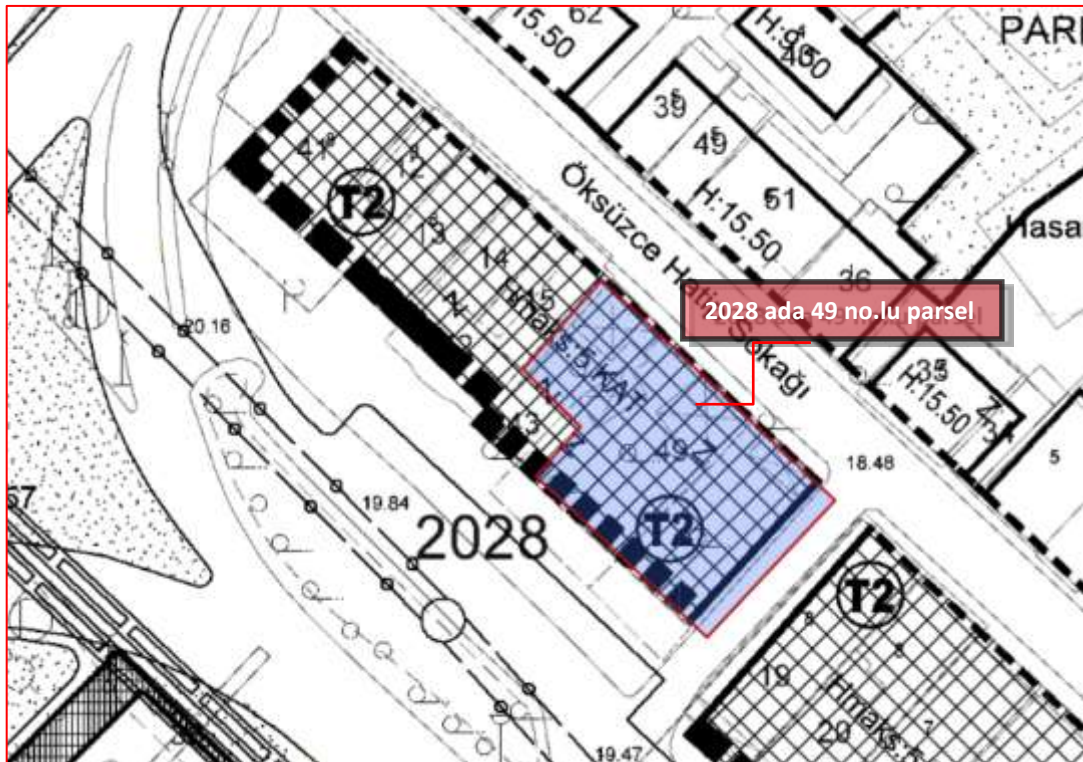
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
579257389	(SN:8179554) FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	446.22	446.22	Satış 07-04-2021 12538	-

1 / 2

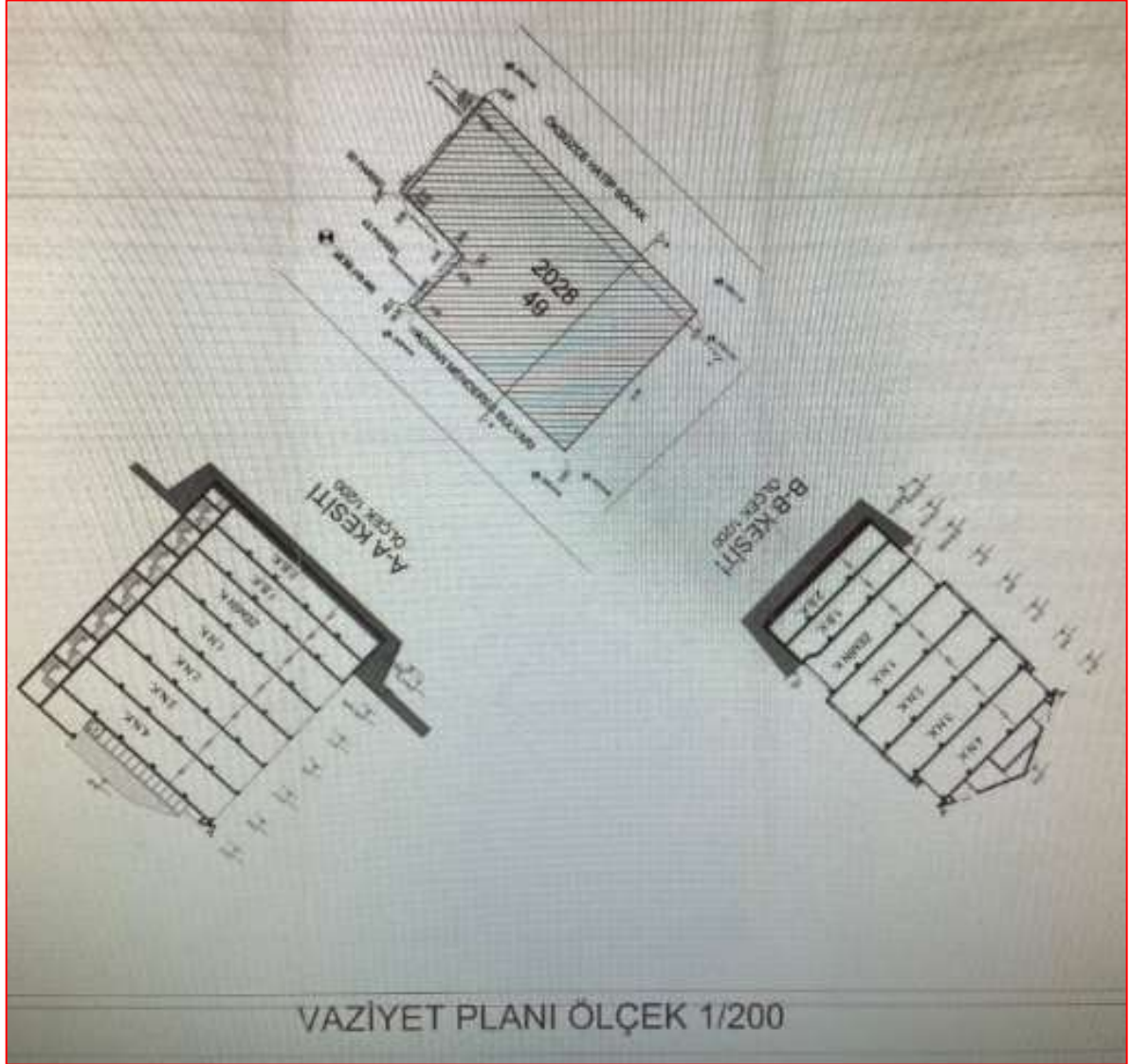
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3cp0yuFhTgb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



[illegible]

61

Ek 6: Fotoğraflar



Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
Eğitim Durumu	Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009) Erasmus Programı Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica, Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)		
İş Tecrübesi	2020...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2015-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	2011-2014	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2010 - 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:403562)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014		
İş Tecrübesi	2015-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kurulması

Tarih : 20.01.2015

No : 403562

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan