



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KEMANKEŞ KARAMUSTAFAPAŞA MAHALLESİ, MUMHANE CADDESİ
NO: 32A, 32B, 32C, 32D VE KEMANKEŞ CADDESİ, 57-59, 57-59A
NOVOTEL, BEYOĞLU / İSTANBUL

06.12.2024
SM-24-SPK-045

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	22.01.2024
Talep Tarihi / Sayısı	01.10.2024 / 045
Değerleme Tarihi	30.11.2024
Rapor Tarihi	06.12.2024
Rapor Numarası	SM-24-SPK-045
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Otel ve 5 Adet Dükkan
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Mumhane Caddesi No: 32A, 32B, 32C, 32D ve Kemankeş Caddesi, 57-59, 57-59A Novotel, Beyoğlu / İSTANBUL
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	11
4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI	11
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	11
4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	20
4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	21
4.5. SWOT ANALİZİ	25
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	26
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	26
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	26
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	26
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	29
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	29
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	43
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	43
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	43
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	43
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	44
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	44

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	44
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	48
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	49
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	56
8. SONUÇ	57
9. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.1 FOTOĞRAFLAR	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden, Kemankeş Mahallesi'nde, 3.074,58 m² yüz ölçümlü, 77 ada 64 parsel üzerinde yer alan "9 KATLI OTEL VE İŞYERİ" nitelikli taşınmaz içerisinde yer alan 1 bağımsız bölüm no.lu "OTEL" nitelikli, 2 ve 4 bağımsız bölüm no.lu "DEPOLU DÜKKAN" nitelikli, 3, 5 ve 6 bağımsız bölüm no.lu "DÜKKAN" nitelikli taşınmazlar için Pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerleme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu raporda yer alan değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" kapsamında hazırlanmıştır ve tebliğ ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar"ı içermektedir. Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları'nı (2017) kapsamaktadır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. 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.

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 kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

- (a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,
- (b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,
- (c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,
- (d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,
- (e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

b) Gelir Yaklaşımı

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(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 özsermayeye 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 ve

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

c) Maliyet Yaklaşımı

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. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi, No: 201 Levent Loft C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZLAR	
İli	İSTANBUL
İlçesi	BEYOĞLU
Mahallesi	KEMANKEŞ
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	121
Ada No.	77
Parsel No.	64
Yüz ölçümü (m ²)	3.074,58
Ana Taşınmazın Niteliği	9 KATLI OTEL VE İŞYERİ
Blok No.	-
Kat No.	TABLO 1
Bağımsız Bölüm No.	TABLO 1
Bağımsız Bölümün Niteliği	TABLO 1
Arsa Payı	TABLO 1
Cilt No.	TABLO 1
Sayfa No.	TABLO 1
Tarih / Yevmiye No.	23.03.2017 / 2766
Sahibi	<i>*Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarındaki mülkiyet bilgilerine istinaden çok sayıda malik bulunmakta 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.</i>

TABLO 1

BB NO	KAT NO	BB NİTELİK	CİLT/SAYFA NO	ARSA PAYI
1	3.BODRUM+2.BODRUM+1.BODRUM+ZEMİN+1.+2.+3.+4.+5+KIŞ BAHÇESİ	OTEL	18/1771	919/1000
2	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	18/1712	38/1000
3	ZEMİN	DÜKKAN	18/1713	2/1000
4	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	18/1714	28/1000
5	ZEMİN	DÜKKAN	18/1715	5/1000
6	ZEMİN	DÜKKAN	18/1716	8/1000

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kaydına göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

**Taşınmazdaki çoklu ortak yapısı nedeniyle tarafımıza 199 adet sayfadan oluşan takbis belgesi iletilmiş olup, rapor ekinde sadece ilk sayfaya yer verilmiştir.*

Beyanlar

- Yönetim Planının Belirtilmesi (27.01.2017 tarih)

- 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 -9714)

- 264.141 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. Lehtar: AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (04.12.2012 - 8861)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 08.11.2024 tarihinde alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre son üç yıl içerisinde satış işlemi bulunmamaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyetinin hisseli olarak "VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple tarafımıza iletilen belge baz alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar, tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi'nde, 3.074,58 m² yüz ölçümlü, 77 ada 64 parsel üzerinde yer alan "9 KATLI OTEL VE İŞYERİ" nitelikli taşınmaz içerisinde yer alan 1 bağımsız bölüm no.lu "OTEL" nitelikli, 2 ve 4 bağımsız bölüm no.lu "DEPOLU DÜKKAN" nitelikli, 3, 5 ve 6 bağımsız bölüm no.lu "DÜKKAN" nitelikli taşınmazlardır.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 İstanbul İli

Konum:

İstanbul'un yüz ölçümü 5.313 km² olup 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşmaktadır. İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 16 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı metropollerinden biri haline gelmiştir.



İstanbul tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile ünlü, önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi "Boğaziçi" ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur.

Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Halic'in sardığı bir yarımada üzerinde yer alır. Burası 3 dünya imparatorluğuna, Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120'den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. Dünyada bu özelliğe sahip tek şehirdir.

Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarımada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpek yolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur.

Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da, Moskova'dan sonra, ikinci sırada gelir.

İdari Sınırlar:

İstanbul'un yüz ölçümü 5.313 km² olup 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır ve batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi büyükşehir belediyesi ile birlikte ise toplam 40 belediye ve 152 köy bulunmaktadır.



Ulaşım:

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir.

Karayolu: Karayoluyla ulaşım, İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır.

Avrupa'yı Anadolu ve Ortadoğu'ya bağlayan milletlerarası E-5 karayolu Boğaziçi ve Fatih Köprüsünden geçer.

İstanbul ili, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü sorumluluk alanına girmekte olup 1.195 km devlet yolu, 1.194 km'si il yolu ve 526 km'si otoyol olmak üzere toplam şebeke uzunluğu 3.782 km.'dir



Demiryolu: İstanbul, demiryolu ağının mühim bir kavşak noktasıdır. Anadolu yakasında Haydarpaşa ve Trakya yakasında Sirkeci istasyon ve garları bulunmaktadır. Haydarpaşa'dan Anadolu'ya Sirkeci'den Trakya'ya her gün tarifeli seferler yapılmaktadır. Ayrıca Viyana, Münih, Budapeşte, Selanik, Halep, Tahran, Moskova, Bükreş gibi yurt dışındaki çeşitli şehirlere tren seferleri muhtelif günlerde Sirkeci garından yapılmaktadır. 577 km uzunluğundaki Haydarpaşa-Ankara hattı Türkiye'nin en yoğun demiryolu hattıdır.

Ayrıca, Elektrikli banliyö trenleri, şehir içi ulaşımında çok önemli bir yer işgal etmekte ve Anadolu yakasında Adapazarı'na kadar uzanmaktadır. 140 km'lik Haydarpasha-Adapazarı ve 30 km'lik Sirkeci-Halkalı banliyö hatlarında senede 100 milyona yakın yolcu taşınmaktadır.

Havayolu: Yakın bir zamana kadar Atatürk Havalimanı, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesi sınırları içerisinde, 2012 yılı istatistiklerine göre dünyanın 20. en yoğun Türkiye'de ise toplam yolcu trafiği bakımından birinci havalimanı olarak hizmet vermekte iken, 2019 yılında; dünyanın en büyük havalimanlarından biri olan İstanbul Havalimanı hizmete açılmıştır. Arnavutköy ilçesi sınırları içinde yer alan İstanbul Havalimanı 200 milyon yolcu kapasitesi ile Asya ve Avrupa ile uzak kıta uçuşlarında önemli bir aktarma merkezi olması hedeflenmektedir.

Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı, Pendik ilçesi sınırlarında inşa edilen İstanbul'un 2. Havalimanıdır. 2001 yılında hizmete giren havalimanı yurt içi ve yurt dışı seferleri ile Türkiye'nin en yoğun 3. Havalimanı konumundadır.

İstanbul Hezarfen Havaalanı ise İstanbul'un Arnavutköy ilçesi sınırları içinde olup, Büyükçekmece Gölü'nün kuzeyinde, tam 500 dönümlük bir araziye sahiptir. 1992'den beri Türkiye'nin uluslararası tescilli ilk özel havaalanı olarak hizmet vermektedir. İstanbul'un 50 km batısında yer alan Hezarfen Havaalanı genel havacılık ve eğitim uçuşlarına ağırlıklı olarak hizmet vermektedir.

Samandıra Hava Üssü, Sancaktepe ilçesi içinde kalan, yönetimi ve denetimi Türk Silahlı Kuvvetleri'nde olan 1988 yılında inşa edilen askeri havalimanıdır.

Denizyolu: Her tarafı denizlerle çevrili olan, Ege ve Marmara denizi ile Karadeniz'i birbirine bağlayan İstanbul Boğazının etrafında yer alan İstanbul, binlerce senedir dünyanın sayılı liman şehri olmuştur.

İstanbul'da deniz yolu ile hem şehir içi hem de yurt içi ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca marinaların Avrupa limanlarına bağlantısı vardır.

Kadıköy- H.Paşa- Karaköy, Eminönü, Üsküdar, Eminönü-Kadıköy, Köprü-Yeniköy, Beykoz-Kavaklar, Sirkeci, Bostancı, Köprü-Adalar, Köprü-Yalova, Kabataş-Çınarcık, Bostancı, Çınarcık arasında vapur işlemektedir.

İlin merkezinde, şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul ili kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Jeomorfolojik ve Jeolojik Yapı:

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltilerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir peneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra peneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir.

Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (peneplen) görünümü kazanmıştır.

Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler (hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değillerdir. Soğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Peneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir.

Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepleni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir peneplen söz konusudur. Ancak bu yarımada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır

Su Kaynakları:

İstanbul'da su kaynaklarının, kente uzaklığı büyük sorun oluşturmuştur. Bu nedenle kente içilebilir su sağlamak için çeşitli yollara başvurulmuş ve günümüzde gelişen teknolojinin yardımıyla il genelinde büyük baraj gölleri oluşturulmuştur. İstanbul'da hizmet veren 9 adet baraj bulunmaktadır. Bunlar içinde en büyükleri, Ömerli, Terkos, Büyükçekmece, Darlık ve Sazlıdere barajlarıdır.

İstanbul'da akarsu bazında kayda değer bir su kaynağı bulunmamaktadır. İstanbul'un akarsuları içinde başlıcaları Riva, Kâğıthane, Alibey, Göksu, Kurbağalı ve Ayamama dereleridir. İstanbul derelerinin büyük

çoğunluğu sularını Küçükçekmece ve Büyükçekmece gölleriyle Haliç'e boşaltırlar. İstanbul derelerinin büyük bir bölümü ıslah edilerek yer altına alınmış olup, kimileri kanalizasyon aktarımında kullanılmaktadırlar. Beşiktaş, Ortaköy, Sarıyer, Bayrampaşa ve Mecidiyeköy (Büyükdere) dereleri yeraltına alınan İstanbul derelerindendir. Düzensiz ve kayıt dışı yapılaşmanın yanı sıra, dere yataklarının gereğinden fazla küçültülerek ıslah edilmesi nedeniyle İstanbul ilinde sık sık su taşkınları olmakta, can ve mal kaybı yaşanmaktadır.

Ekonomik Durum:

Türkiye'nin dünyaya açılan penceresi konumundaki İstanbul, tarihi, turistik ve kültürel açıdan olduğu kadar ekonomik faaliyetler ve istihdam açısından da ülke ekonomisine en büyük katkıyı sağlayan bölgemizdir.

Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmakta ve Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadî kuruluşları İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın %40'ı sanayi, %30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece %1'dir.

Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık %37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

İstanbul ilinde nüfusa nazaran ekilen arazi az olmasına rağmen verimi yüksektir. İl dahilinde modern tarım yapılmakta olup modern tarım araçları oldukça fazladır. Buğday, arpa, yulaf, mısır, bakla, ayçiçeği ve soğan en çok ekilen bitkilerdir.

Türkiye'de en çok et, süt ve süt ürünleri tüketen ilimiz İstanbul'dur. İstanbul'un hayvan varlığı, İstanbul halkının ihtiyacını karşılamaktan çok uzaktır. Fakat yine de hayvan potansiyeli küçümsenemez.

İstanbul balıkçılık bakımından Türkiye'nin ve Marmara bölgesinin merkezidir. Marmara'da 200'den fazla balık cinsi vardır. Fakat deniz kirliliği bazı yerlerde balık cinsini çok azaltmıştır. İstanbul Boğazı çok önemli bir balık avlama sahasıdır.

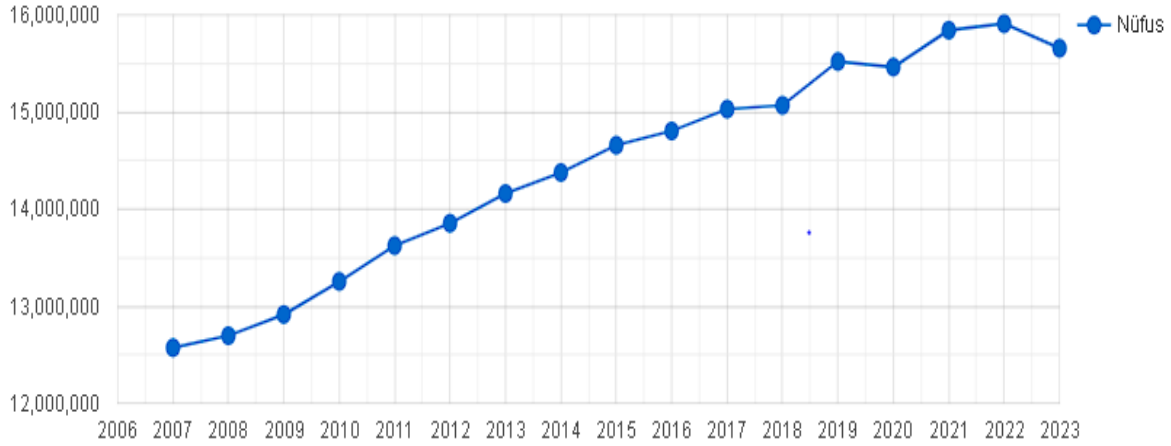
İstanbul'un orman varlığı zengindir. Ormanlık, fundalık ve ağaçlık bölgelerin miktarı arazinin %60'ını kaplar. Orman içi ve kenarlarında 160 bin m³ tomruk, maden ve telgraf direği ile bir milyon stere yakın yakacak odun elde edilir. İstanbul'un yakacak ihtiyacının çok büyük kısmı kendi imkânı ile karşılanmaktadır.

İstanbul, aynı zamanda bir sanayi şehri olup sanayi ve ticaret hacmi çok büyüktür. Türkiye'nin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 42'si ve en büyük 500 kuruluşun 250'si İstanbul'dadır. 1952'de kurulan İstanbul Sanayi Odası (İSO) Türkiye'nin en büyük sanayi odasıdır. İstanbul ilinde sanayinin gelişimi, giyim eşyası imalatı ve tekstil ürünleri sektörü çekim merkezli doğal bir kümelenme yapısı içinde olduğu görülmektedir.

1950'lerde iç kesimlerin iskana açılması, Levent ve Etiler mahallelerinin doğuşu, Barbaros Bulvarı'nın inşası, Boğaziçi sahil yolunun genişletilmesi gibi kent içi ulaşımı artıran etkenler ekonomik yaşamı da canlandırmıştır. Bu canlılık 1970'lerde Boğaziçi Köprüsü'nün (1973) açılmasıyla artarak sürmüştür, 1980'lerde ise Beşiktaş'ı merkezi iş alanı durumuna getiren bir sıçramaya dönüştürmüştür. Bu dönemden itibaren İstanbul'u uluslararası bir iş ve turizm merkezi yapmaya yönelik politikalar sonucu Beşiktaş'ta da iş merkezleri, alışveriş merkezleri ve beş yıldızlı oteller birbiri ardınca yükselmiştir.

Nüfus ve Demografik Yapı:

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 252.027 azalmıştır. İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir. Bu nüfus, 7.806.787 erkek ve 7.849.137 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,86 erkek, %50,14 kadındır. Yüz ölçümü 5.313 km² olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2947 insan düşmektedir. İstanbul nüfus yoğunluğu 2947/km²'dir. TÜİK verilerine göre 39 belediye, bu belediyelerde toplam 964 mahalle bulunmaktadır.

İstanbul Nüfus Grafiği

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	15.655.924	7.806.787	7.849.137
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

4.2.2 Beyoğlu İlçesi

Beyoğlu veya eskiden Pera, İstanbul ilinin Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Kuzeybatıda Şişli ve Kağıthane, doğuda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyde ve batıda ise Haliç ile sınırlı ilçenin yüzölçümü 8,76 km²'dir ve 45 mahalleden oluşmaktadır. İsmi Pera da denen, Tünel–Taksim arasında uzanan İstiklal Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsayan Beyoğlu semtinden alır.

Bugün İstanbul iline bağlı Beyoğlu ilçesi; Haliç'in kuzeyinde Kasımpaşa vadisinin batısıyla, Dolmabahçe (Gazhane) vadisi arasında kalan alanı kapsar, Şişli ve Beşiktaş ilçeleriyle sınırdadır. Ancak halk arasında Beyoğlu adı, kentin önemli kültür, eğlence ve iş merkezlerinden olan ve Galatasaray'ı Taksim Meydanı'na bağlayan İstiklal caddesi ve çevresi için kullanılır.

Bizans döneminde yerleşim alanı olmayan bu kesime; karşı yaka öte anlamına gelen Pera'dan kaynaklanan Peran Bağları deniliyordu. Geçen yüzyılda, özellikle yabancılar, Beyoğlu yerine Pera adını kullanmışlardır. Türkler ise Pera'yı Beyoğlu şeklinde adlandırıp daha geniş bir alanı kastetmişlerdir.

Beyoğlu adının ortaya çıkışına ilişkin çeşitli rivayetler vardır. Bunlardan birisine göre; Beyoğlu adı, Fatih Sultan Mehmed zamanında Pontus prenslerinden Aleksios Komnenos'un islamiyeti kabul ederek burada oturmasından kaynaklanır. İkincisine göre ise; burada oturan Pontus prensi değil, Kanuni zamanındaki Venedik elçisi Andre Giritti'nin oğlu Luigi Giritti'dir. Türkler'in "Bey Oğlu" diye andıkları bu adam, elçinin bir Rum kadınla evlenmesinden dünyaya gelmiştir. Oturduğu konak da Taksim yakınında bir yerdedir. Diğer birine göre ise; Kanuni Sultan Süleyman döneminde burada oturan Venedik elçisine yazışmalarda Beyoğlu dendiği için bu semt de Beyoğlu adını almıştır.

Pera adı, 1925'de resmi yazışmalardan çıkarıldıktan sonra gittikçe unutulur hale gelmiş, Buna karşılık Beyoğlu adı güç kazanıp bölge anlamında da yaygınlaşmıştır.

Coğrafi Özellikler

Beyoğlu İlçesi, İstanbul ilinin Avrupa yakasında, İstanbul Boğazının güney kesimi ile Haliç arasındadır. Doğusunda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, batısında Haliç, kuzeyinde Şişli, kuzeybatısında Kağıthane, Güneyinde Marmara Denizinin bir girintisi olan İstanbul Limanı ile çevrilidir.

Ekili, dikili alanı, orman ve doğal kaynakları yoktur. İlçenin yüzölçümü ise 8.76 km² dir. İlçede Marmara Bölgesi iklimi hâkimdir. İklimi genellikle sıcak olarak kabul edilmektedir.



İklim

Beyoğlu, coğrafi konumu hasebiyle Marmara bölgesinde bulunmaktadır. Marmara bölgesi ise Akdeniz, Karadeniz ve karasal iklim özelliklerinin birlikte görüldüğü Marmara (geçiş) iklimi etkisi altındadır. Bu sebepten dolayı kısa zaman aralıklarında değişiklikler göstermektedir. İklim çeşidi, özellikleri itibariyle kışları Akdeniz iklimi kadar ılık, yazları Karadeniz iklimi kadar yağışlı değildir. Karasal iklim kadar kışı soğuk, yazı da kurak geçmemektedir. Bu özelliklerden dolayı Marmara iklimi, karasal Karadeniz ve Akdeniz iklimleri arasında bir geçiş özelliği göstermektedir.

Marmara geçiş ikliminin Ocak ayı ortalama sıcaklığı 4.9°C, Temmuz ayı ortalama sıcaklığı 23.7°C, yıllık ortalama sıcaklık 14.0°C dir (Sensoy, vd., ty.). Sahaya Beyoğlu özelinde bakmak gerekirse grafikten de anlaşılacağı üzere sıcaklık değerlerinin en düşük seyrettiği Ocak ayında sıcaklık ağırlıklı olarak gün sayısının çokluğu bakımından 5°C'lerde gözlenmiştir. En yüksek sıcaklığın olduğu Ağustos ayında yaklaşık olarak 15 gün 30°C'lerde seyrettiğini söylemek mümkündür. Ayaz günler ise Beyoğlu için peak yaptığı Şubat ayında yaklaşık 6-7 gün olarak tespit edilmiştir. Marmara geçiş iklimi karakteristiğinin ortalama yıllık toplam yağışı 595.2 mm'dir. Yağışların çoğu kış mevsimindedir. Yaz yağışlarının yıllık toplam içindeki payı %11.7'dir. Yıllık ortalama nispi nem %73'tür

Ulaşım

Beyoğlu Merkez İlçe olduğundan ulaşımı rahatlıkla yapılmaktadır. Havalimanı'na ulaşım kesintisiz olmaktadır. Galata Köprüsü ile Eminönü, Atatürk Köprüsü ile Fatih İlçesine 1991 yılında Taksim, Tünel arasında tramvay yapılmıştır. Taksim'den Şişli'ye bağlı Mecidiye köy ve 4.Levent arasında metro bağlantısı mevcuttur. Haliç'de vapurlar çalışmaktadır. Beyoğlu deniz ulaşımında Kasımpaşa, Hasköy, Sötlüce, Kadıköy, Kartal, Bostancı, Adalar, Marmara, Karadeniz Ege ve Akdeniz limanları yurt dışına yolculuk yapan gemiler Karaköy Rıhtımından kalkmaktadır.

Eğitim ve Sağlık

Beyoğlu İlçesi eğitim kurumları açısından zengindir. İlçe sınırları içindeki yükseköğretim kurumları arasında Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi merkez kampüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi Gümüşsuyu ve Taşkışla Kampüsleri, İstanbul Galata Üniversitesi kampüsleri, İstanbul Kent Üniversitesi ayrıca Beykent, Haliç ve İstanbul Bilgi üniversitelerinin bazı birimleri bulunur.

Beyoğlu İlçesi'nde 15 yaşın üzerindeki nüfusta okuma yazma bilenlerin oranı yüzde 84.83'tür.

İlçe sınırları içinde 31 ilköğretim okulu ve 30 ortaöğretim kurumu vardır. Galatasaray Lisesi, Beyoğlu Anadolu Lisesi, İstanbul Özel Alman Lisesi, İtalyan Lisesi, Saint Benoît Fransız Lisesi, Avusturya Lisesi, Sainte-Pulchérie Fransız Lisesi Beyoğlu'ndaki yüzyıldan eski eğitim kurumlarıdır. Ayrıca Ermeni ve Rum azınlıklara yönelik hizmet veren eğitim kurumları da vardır.

İlçe sınırları içinde 12 hastane, 29 poliklinik ve dispanser ve 7 sağlık ocağı bulunur.

Kültürel Yapı

Beyoğlu İstanbul'un en İstanbul kokan ilçesi olarak tanımlanabilir, kozmopolit teriminin hayat bulduğu yerdir. İstiklal Caddesi ve çevresindeki sokaklar yalnızca Beyoğlu'nun değil İstanbul'un da merkezi sayılabilir. İstiklal Caddesi dışında Cumhuriyet, İnönü ve Cihangir caddeleri de ticaret ve eğlence fonksiyonunun en belirgin oldukları yerlerdir. İlçe sınırları içinde yer alan çeşitli kültürel etkinliklerin yapıldığı tesisler, ilçenin bir kültür merkezi olmasını da sağlamıştır. Sinemalar, tiyatrolar, gösteri merkezleri gibi yerler, Beyoğlu İlçesi'nde yaşayan nüfustan çok fazla nüfusun faydalandığı, İstanbul ve Türkiye genelinde bir anlam ifade eden yerlerdir. Ayrıca Beyoğlu Gürcü ressamların oluşturduğu Pirosmani Sanat galerisine de ev sahipliği yapmaktadır.

2020 yılından itibaren Beyoğlu'nun eski canlılığını ve kültürünü kazanması adına Ticaret Bakanlığı ve Büyükşehir Belediyesi ile Beyoğlu Belediyesi işbirliğinde ilçede Beyoğlu Kültür Yolu Projesi başlatılmış, buna yönelik olarak ilçede her yıl düzenli olarak müzik, resim, sanat, heykeltıraş gibi çeşitli atölyeler; dil, enstrüman kursları; müzikal konserler ve birçok etkinlik yer almaktadır. Aynı proje kapsamına Galataport, Galata Kulesi, Galata Mevlevihanesi, Tarık Zafer Tunaya Kültür Merkezi, Narmanlı Han, Mehmet Akif Ersoy Müze Evi, Atlas Pasajı, Emek Sineması, Taksim Camisi ve Atatürk Kültür Merkezi gibi yapılar yenilenip amaçlandırılmış veya en baştan yapılmıştır.

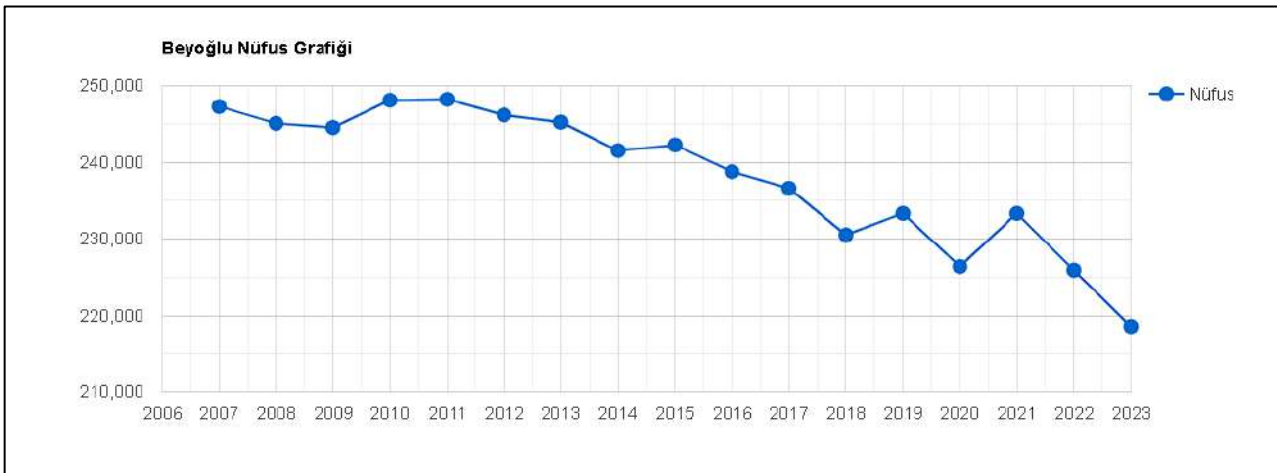
Günümüzde Beyoğlu; tarih ve sanat müzeleri, birçok kültür merkezi, opera salonu, konser alanları, çok amaçlı meydan ve parklar, spor kompleksleri; metro, otobüs, föniküler, minibüs ve metrobüs gibi çeşitli ulaşım araçları, sanat atölyeleri, yardımlaşma merkezleri, halk eğitim kursları ve eğlence mekanlarıyla aktif faaliyetini sürdürmektedir.

Ekonomik Yapı

İlin kültür, eğlence ve iş merkezi bakımından cazibe merkezi durumunda olan ilçede bu durumu kalıcı kılmak, mevcut kriterlere göre uygun, hatta daha iyi hale getirecek stratejik durumunun kullanılması, planlı, akılcı etütler yapılarak değişen duruma göre uyumlaştırılmasıyla mümkündür. Önümüzdeki yıllarda Beyoğlu ilçesi, İstanbul'da kültür, eğlence ve iş alanlarında örnek gösterilen cazibe merkezlerini bölgesinde barındırmak suretiyle diğer ilçeler için yönlendirici rol üstlenecektir. Bu nedenle hazırlıklı olmak, gelişmiş yörelerde hızlı nüfus artışına paralel olarak karşılaşılan işsizlik, altyapı yetersizliği, kaçak yapılaşma, asayiş ve çevre sorunları konusunda çözümler geliştirilmesi ve uygulanması gereklidir.

Beyoğlu İlçemiz Fatih Sultan Mehmet'in İstanbul'u almasından sonra gelişmiştir. Tarım arazisi yoktur. Beyoğlu İlçesinde 118 banka şubesi, 25 sendika, Belediye'ye kayıtlı 26.998 işyeri mevcuttur. Sanayi ve Ticaret Odasına kayıtlı 13.016, Esnaf ve Sanatkarlar Odası'na kayıtlı 23.963 esnaf bulunmaktadır. Değişik türde faaliyet gösteren atölyeler, Kasımpaşa, Hasköy bölgesinde, şirket ve ticaret merkezleri ise Taksim, Gümüşsuyu ve Bankalar Caddesinde bulunmaktadır. Taksim ve Büyükparmakkapı civarında da konak ve eğlence yerleri vardır.

Beyoğlu nüfusu 2023 yılına göre 218.589. Bu nüfus, 112.382 erkek ve 106.207 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,41 erkek, %48,59 kadındır.



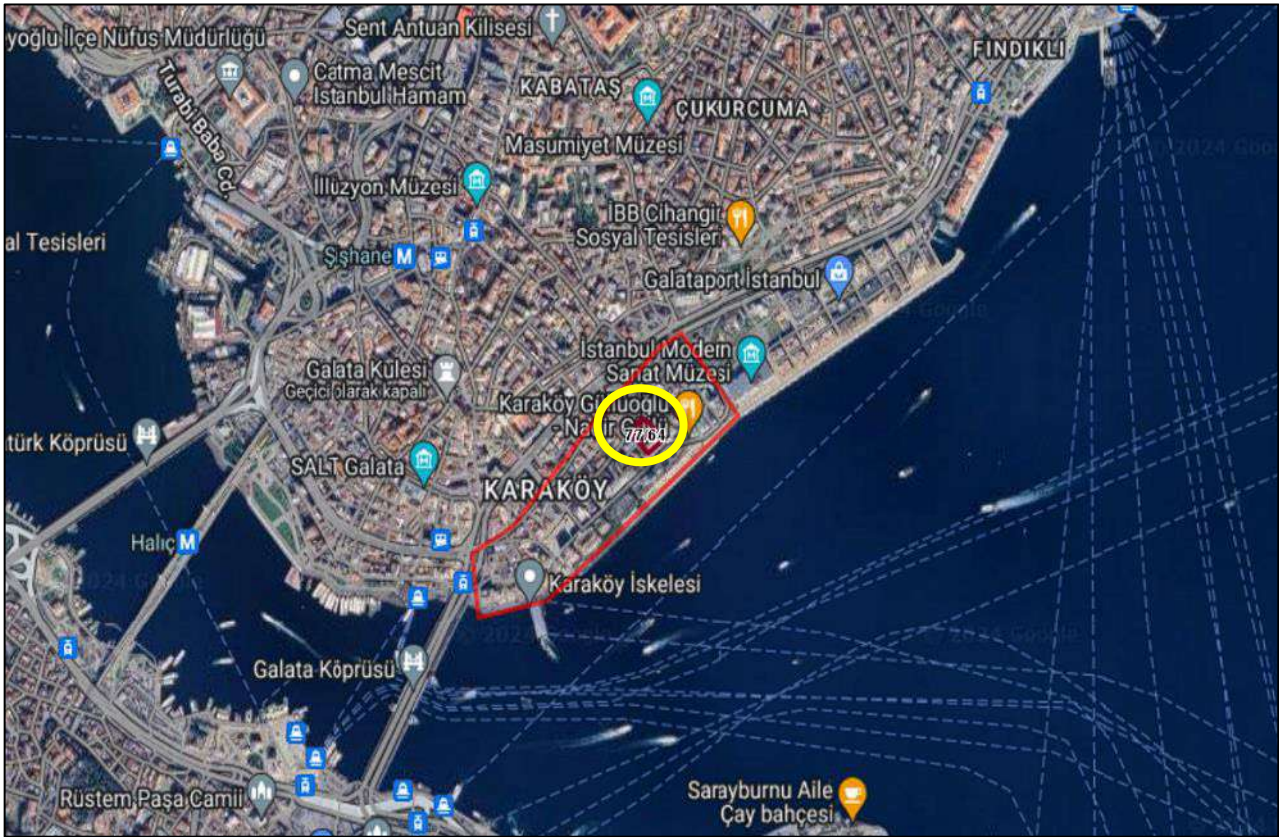
Grafik. Beyoğlu İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

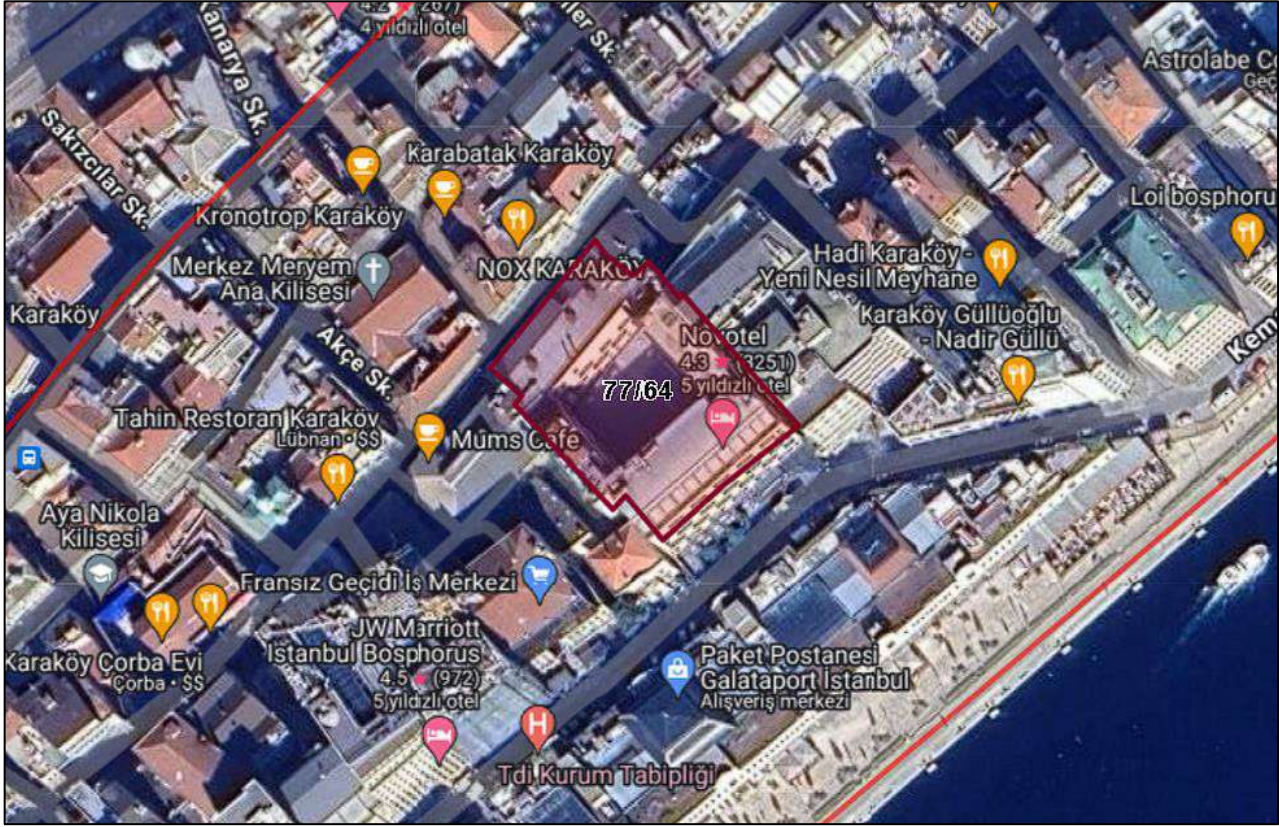
Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mustafapaşa Mahallesi, Mumhane Caddesi, No:32A, 32B, 32C, 32D ve Kemankeş Caddesi, No 57-59, 57-59A adresinde yer almaktadır.

Konu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul; İstanbul Modern Sanat Müzesinden itibaren, Kemankeş Caddesi üzerinde yaklaşık 190 metre batı yönde ilerlendiğinde sağ kolda konumlu olan Novotel adı altında işletilen otel yapısıdır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölge Tarihi Yarımada olarak bilinmekte olup bölgede genel olarak ticari işletmeler, oteller ve tarihi cazibesi bulunan yapılar bulunmaktadır. Bölge, İstanbul ilinin ticari yoğunluğun en yüksek olduğu bölgeler arasındadır. Yakın çevresinde Kılıç Ali Paşa Camii, Kılıç Ali Paşa Hamamı, Gümrük Muhafaza Amirliği, Tophane Kasrı, İstanbul Modern Sanat Müzesi, Mimar Sinan Üniversitesi Kültür ve Sanat Merkezi ve Tophane-i Amire yer almaktadır. Taşınmaz inşa edilmekte olan Galataport Projesine çok yakın mesafededir. Taşınmazın bulunduğu bölge tüm kentsel altyapı sistemlerine sahip, ulaşım imkanları iyi seviyededir.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**Ana Taşınmazın Özellikleri;**

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	5/C
Yapım Yılı	2016 (Faaliyete Geçiş Yılı)	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	9 (3BK+ZK+ ZAK (Zemin Ara Kat)+5 NK + TK+ ÇK)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	6
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Var	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	1. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok

Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında yapılmıştır.



Rapora konu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul 3.074,58 m² yüz ölçümüne sahip 77 ada 64 parsel üzerinde, betonarme yapı tarzında, 3 BK+ ZK+ ZAK (Zemin Ara Kat) + 5NK+ TK+ ÇK olmak üzere toplamda 9 kat olarak inşa edilmiştir. Projesine göre ana taşınmazın zemin katında 5 adet dükkan, tüm katlarında ise 1 adet 5 yıldızlı otel yer almakta olup toplamda 6 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmazların yer aldığı parsel kuzeybatı yönden, Mumhane Caddesine yaklaşık 42 m, güneydoğu yönden Kemankuş Caddesine yaklaşık 45 m cepheli olup ara parsel niteliğindedir.

Bağımsız Bölüm Özellikleri:

1 Bağımsız Bölüm Numaralı “Otel” Nitelikli Taşınmaz; Novotel İstanbul Bosphorus markası altında işletilen 5 yıldızlı otel, projesine göre, 3 Bodrum Kat + Zemin Kat+5 Normal Kat + Teras Kat + Çatı Katından oluşmakta olup yaklaşık brüt 20.462 m² kullanım alanıdır. Projesine göre taşınmazın **3. bodrum katında;** teknik müdür odası, WC'ler, depolar ve teknik hacimler, **2. bodrum katında;** otopark, personele ait kullanım alanları, çamaşırhane, teknik hacimler ve housekeeping ofisi hacimleri, **1. bodrum katında;** otel yönetimine ait ofisler ve toplantı salonu, mutfığa ait depolama alanları, havuz, SPA, masaj odaları, hamam, egzersiz odası, WC'ler, duş ve soyunma odaları, kuaför, depolama alanları ve otopark hacimleri, **zemin katında;** otel girişi, mağaza, restoran, 4 adet toplantı salonu, 1 adet toplantı salonu-fuaye, WC'ler, dinlenme salonları, oturma salonları, resepsiyon ve ofisleri, bagaj odası, bar, mutfak ve mutfığa ait kullanım alanları, servis girişi ve depo hacimleri, **zemin ara katında;** depo hacimleri, **1. normal katında;** 51 adet oda, çamaşır odaları ve teknik hacimler, **2. normal katında;** 51 adet oda, çamaşır odaları ve teknik hacimler, **3. normal katında;** 44 adet oda, 1 adet VIP salon, çamaşır odaları, kazan dairesi, klima santralleri ve teknik hacimler, **4. normal katında;** 25 adet oda, 4 adet depo, çamaşır odaları ve teknik hacimler, **5. normal katında;** 25 adet oda, chiller sistemleri,

çamaşır odaları ve teknik hacimler, **teras katında**; kış bahçeleri, teras hacimleri, WC'ler ve teknik hacimler bulunmaktadır.

Yerinde yapılan incelemelerde, zemin katında; projeye göre otel girişinin sağında yer alan 'depo, mağaza ve restoran' olarak adlandırılan kısım bir arada kullanılmakta olup, bina dış yönüne doğru yaklaşık 46 m²'lik üzeri açılabilir, cephesi toplanabilir nitelikte hafif malzeme ile oturma alanı oluşturulmuştur. Söz konusu alan için belediyeye ecrimisil ödendiği bilgisi alınmıştır. Teras katta ruhsatlı alana ilaveten, 20.12.2018 tarih ve HNTF4ACE belge numaralı Yapı Kayıt Belgesine bağlanmış, bu suretle yasal hale getirilmiş olan oturma alanı bulunduğu gözlemlenmiştir. Teras katında oluşturulan imalatların, uydu görüntülerinden yapılan kontrollerde, Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul Ve Esaslar Yönetmeliğinin 4. Maddesinin 1. Bendine uygun şekilde 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış olduğunun tespit edilmesi nedeniyle taşınmazlar yasal statüde bulunmaktadır.

Taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 21.694 m² olarak değerlendirilmiştir.

Otelin çatı katında; 1 adet klima santrali, 4 adet emiş fanı, 5. normal katta; 2 adet chiller, 2 adet jeneratör, 4. normal katta; 4 adet klima santrali, 2 adet kazan dairesi tankı, bodrum katlarda; 4 adet klima santrali, yağ tutucu deposu, 3 adet yangın pompası, 4 adet klima santrali, 6 adet boyler, 2 adet su tankı, su depoları yer almaktadır.

Otel girişi zemin kat seviyesinden ve Kemankeş Caddesi cephesinden sağlanmaktadır. Otel 100 kişilik 1 adet pasta salonuna, 120 kişilik 2 adet çok amaçlı salona, 90 kişilik 1 adet toplantı salonuna, 1 adet açık salona sahiptir. Binada 2 adet servis asansörü, 3 adet oda katlarına çalışan yolcu asansörü ve 1 adet lobby ve otopark arasında hizmet veren yolcu asansörü bulunmaktadır.

Otel projesine göre 196 odadan oluşmakta olup 5. normal katta yer alan depo hacimlerinin odaya çevrilmesi ile beraber mevcutta 200 adet oda bulunmaktadır. Bu odalardan 2 adet engelli, 177 adet standart ve 21 adet süit oda olarak dağılmaktadır. Standart odalar ortalama 24 m² kullanım alanlı, süit odalar ise 37 m² kullanım alanlıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m² kullanım alanlıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler halı kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur.

Otel içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bodrum katlarda zeminler koridorlarda epoksi kaplı, kapalı hacimlerde ise kısmen seramik kısmen mermer kaplıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Söz konusu otele ait 130 araçlık otopark bulunmakta olup otopark girişi Kemankeş Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

2 Bağımsız Bölüm Numaralı “Depolu Dükkan” Nitelikli Taşınmaz: projesine göre; binanın zemin katında, güneydoğu cephede, Kemankeş Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaz yaklaşık brüt 210 m² kullanım alanlı olup depo ve dükkan hacminden oluşmaktadır. Yapılan incelemelerde yaklaşık brüt 70 m²'lik kısmı açılabilir tente sistemli, camlı sundurma ile kapatılmış olup restoran olarak kullanılmaktadır. Yapılan değişiklik basit tadilat ile eski haline kolaylıkla getirilebilir nitelikte olması ve bu bölüm için Belediyeye kullanım bedeli ödendiği için yasal duruma aykırılık teşkil etmediği değerlendirilmiştir. Bununla birlikte söz konusu alandaki kenarları camlı, tenteli sistem sökülebilir nitelikte olduğu için değerlendirilmiştir.

3 Bağımsız Bölüm Numaralı “Dükkan” Nitelikli Taşınmaz: projesine göre; binanın zemin katında, kuzeybatı cephede, Mumhane Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaz yaklaşık brüt 15 m² brüt kullanım alanlı olup dükkan hacminden oluşmaktadır.

4 Bağımsız Bölüm Numaralı “Depolu Dükkan” Nitelikli Taşınmaz; projesine göre; binanın zemin katında, kuzeybatı cephede, Mumhane Caddesi üzerinde konumludur. Taşınmaz yaklaşık brüt 160 m² brüt kullanım alanlı olup dükkan, WC ve depo hacminden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde cafe&bar olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir.

5 Bağımsız Bölüm Numaralı “Dükkan” Nitelikli Taşınmaz; projesine göre; binanın zemin katında, kuzeybatı cephede, Mumhane Caddesi üzerinde konumludur. Taşınmaz yaklaşık brüt 30 m² kullanım alanlı olup WC ve dükkan hacminden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde cafe&bar olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir.

6 Bağımsız Bölüm Numaralı “Dükkan” Nitelikli Taşınmaz; projesine göre; binanın zemin katında, kuzeybatı cephede, Mumhane Caddesi üzerinde konumludur. Taşınmaz yaklaşık brüt 49 m² kullanım alanlı olup WC ve dükkan hacimlerinden oluşmaktadır.

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Ulaşılabilirliğinin iyi olması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Bakımlı olması	
Tarihi cazibe merkezlerine yakın konumda olması	
Kısmen yarımada ve boğaz manzaralı olması	
Otopark imkanlarının bulunması	
Galataport Projesine yakın konumda olması	
Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	- Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması - Yaya trafiğinin yoğun olması - Konu taşınmazın açık ve kapalı otopark, güvenlik gibi özelliklere sahip olması	ZAYIF YANLAR	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	- Ulaşılabilirliğinin iyi olması - Tarihi cazibe merkezlerine yakın konumda olması - Kısmen yarımada ve boğaz manzaralı olması - Galataport Projesine yakın konumda olması - Satış ve kiralama açısından bölgeye talep gösterecek yüksek gelire sahip yatırımcıların olması - Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması - Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	TEHDİTLER	Ekonomide dalgalanmalar yaşanması	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	Lejant	Turizm Hizmet Ticaret Alanı
İnşaat Nizamı	Bitişik	H max	12,50 m – 18,50 m
TAKS	-	KAKS (Emsal)	-
Çekme Mesafeleri	Ön: -	Yan: -	Arka: -
Diğer	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre söz konusu taşınmaz 21.12.2010 tarihli, 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında “Turizm+Hizmet+Ticaret Alanı” lejantında, Hmax: 12,50 m (Mumhane Cd.) – 18,50 m (Kemankeş Cd.) yapılaşma koşullarında olduğu beyan edilmiştir. Parsel üzerinde yeni yapılaşma veya onarım çalışması yapılması durumunda Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Beyoğlu Belediyesi'nde yapılan incelemede Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın 21.12.2010 tarihli, 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında “Turizm+Hizmet+Ticaret Alanı” lejantında, Hmax: 12,50 – 18,50 m yapılaşma koşullarında olduğu beyan edilmiştir. Halihazırda herhangi bir plan çalışması bulunmamaktadır.

5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Beyoğlu Belediyesi, İmar Arşivinde taşınmaza ait aşağıdaki belgeler yer almaktadır:

- 12.01.2016 tarih, bila sayılı, Mimari Projesi incelenmiştir.
- 17.08.2012 tarih, 03-45 sayılı Yapı Ruhsatı incelenmiştir. Söz konusu belge 20.926,10 m², otel ve dükkan yapısı için verilmiştir.
- 18.01.2016 tarih, 2016/01-11sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiştir. Söz konusu belge 20.926,10 m², otel ve dükkan yapısı için verilmiştir.
- 12.02.2016 tarih, 2016/14-1587 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Söz konusu belge 20.926,10 m², otel ve dükkan yapısı için verilmiştir.
- 20.12.2018 tarih, HNTF4AC sayılı Yapı Kayıt Belgesi incelenmiştir. Söz konusu belge 1.232,03 m² alan için verilmiştir.

- 18.05.2015 tarih, 16082 sayılı, 177 oda (2 Yatak), 21 süit oda (2 yatak), 2 bedensel engelli odası (2 Yatak), toplam: 200 oda- 400 yatak, 30 kişilik birinci sınıf lokanta, 200 kişilik açık yemek alanı, 100 kişilik pasta salonu, 120 kişilik çok amaçlı salon (2 adet), 90 kişilik toplantı salonu, kapalı yüzme havuzu, Türk hamamı, sauna (2 adet), buhar banyosu (2 adet), masaj ünitesi (2 adet), aletli jimnastik salonu, çocuk oyun odası, satış ünitesi, 130 araçlık kapalı otopark, 100 kişilik alakart lokanta, 25 kişilik kafe için alınmış Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

Projesine göre yapı alanları ve kullanım şekilleri tespit edilmiş olup mahallinde alınan ölçüler ve yapılan gözlemler neticesinde parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerden **1 bağımsız bölüm numaralı “Otel” nitelikli taşınmazın** zemin katında; projeye göre otel girişinin sağında yer alan ‘depo, mağaza ve restoran’ olarak adlandırılan kısım bir arada kullanılmakta olup, bina dış yönüne doğru yaklaşık 46 m²’lik üzeri açılabilir, cephesi toplanabilir nitelikte hafif malzeme ile oturma alanı oluşturulmuştur. Söz konusu alan için belediyeye ecir misil ödendiği bilgisi alınmıştır. Söz konusu alan cephesi toplanabilir hafif malzemeler ile oluşturulduğu için basit tadilatla eski haline kolaylıkla dönüştürülebilir nitelikte olduğundan yasal duruma aykırılık teşkil etmediği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte ilgili alan sökülebilir nitelikte olduğu için değerlendirme işleminde dikkate alınmamıştır.

Teras katta ruhsatlı alana ilaveten 20.12.2018 tarih ve HNTF4ACE belge numaralı Yapı Kayıt Belgesine bağlanmış, bu suretle yasal hale getirilmiş olan oturma alanı bulunduğu gözlemlenmiştir. Teras katında oluşturulan imalatların, uydu görüntülerinden yapılan kontrollerde, Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul Ve Esaslar Yönetmeliğinin 4. Maddesinin 1. Bendine uygun şekilde 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış olduğunun tespit edilmesi nedeniyle taşınmaz yasal statüde bulunmaktadır.

2 bağımsız bölüm numaralı “Depolu Dükkan” nitelikli taşınmaz için yapılan incelemelerde yaklaşık brüt 70 m²’lik kısmı açılabilir tente sistemli, camlı sundurma ile kapatılmış olup restoran olarak kullanılmaktadır. Yapılan değişiklik basit tadilat ile eski haline kolaylıkla getirilebilir nitelikte olması ve bu bölüm için Belediyeye kullanım bedeli ödendiği için yasal duruma aykırılık teşkil etmediği değerlendirilmiştir. Bununla birlikte söz konusu alandaki kenarları camlı, tenteli sistem sökülebilir nitelikte olduğu için değerlendirme işleminde dikkate alınmamıştır.

3 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz projesine uygun inşa edilmiştir.

4 bağımsız bölüm numaralı “Depolu Dükkan” nitelikli taşınmaz projesine uygun inşa edilmiştir.

5 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmazın projesine uygun inşa edilmiştir.

6 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz projesine uygun inşa edilmiştir.

5.3.2 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı proje Resmi Gazete’de yayımlanan 29.06.2001 tarih 4708 sayı ile yayımlanan Yapı Denetim Kanunu’na tabidir. Atatürk Mahallesi Korkmaz Sokak No:36/6 Sincan / ANKARA adresinde faaliyet gösteren TEK Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Tarafımıza dijital ortamda iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

5.3.5 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeyle İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-018 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-018	03.07.2024	3.782.450.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaza ait 29.06.2015 tarih, S342B40986249 numaralı, B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu ana taşınmaz “9 KATLI OTEL VE İŞYERİ” niteliğindedir.

5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarındaki mülkiyet bilgilerine istinaden çok sayıda malik bulunmakta 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.

5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne dahil edilmesine engel bir durum bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

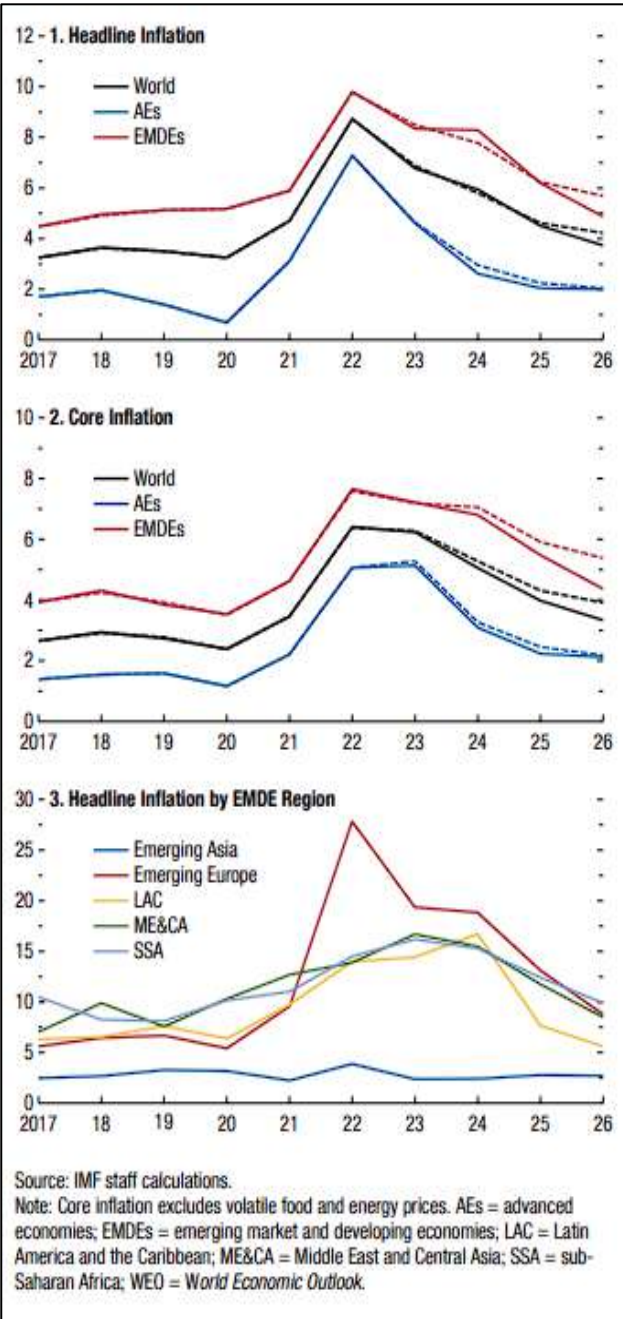
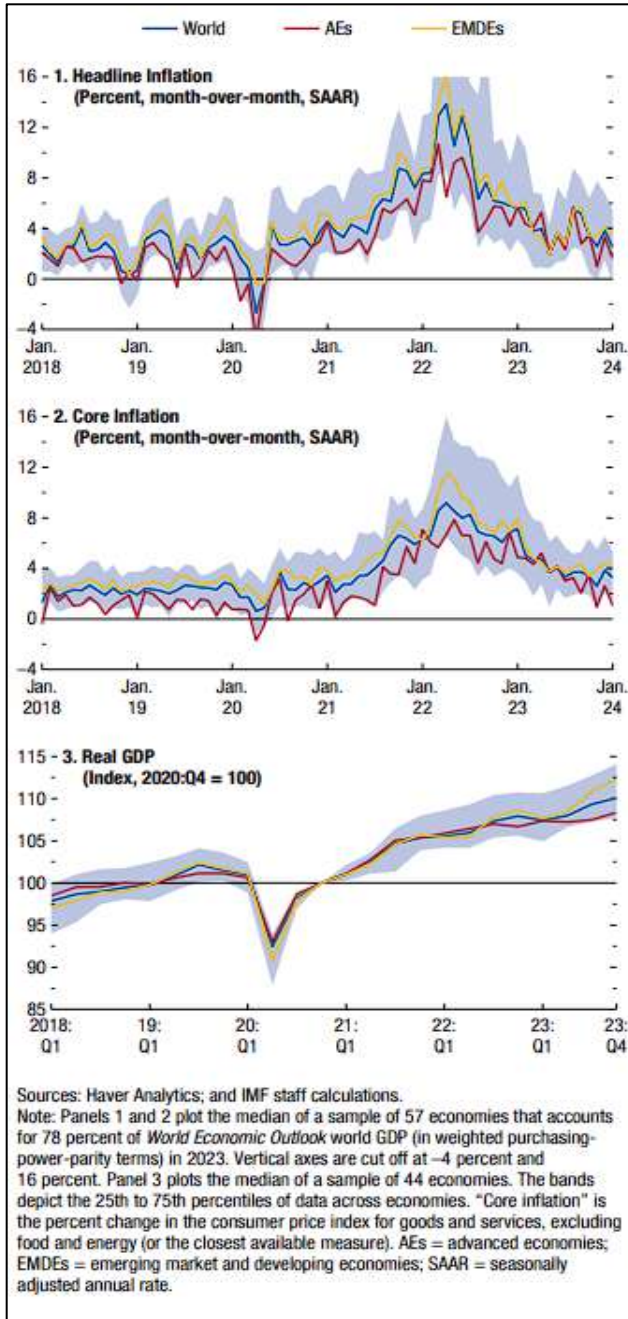
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrılmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

IMF'nin 2024 Nisan ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda temel tahmin, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025'te 2023'tekiyle aynı hızda büyümeye devam edeceği yönünde. Gelişmiş ekonomisinin hafif bir hızlanma; burada büyümenin 2023'teki yüzde 1,6'dan 2024'te yüzde 1,7'ye çıkması bekleniyor. ve 2025'te yüzde 1,8 - gelişmekte olan piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde 2023'te yüzde 4,3'ten 2024 ve 2025'te yüzde 4,2'ye hafif bir yavaşlama ile dengelenecek. Bundan beş yıl sonra küresel büyüme tahmini - yüzde 3,1 - en yüksek seviyesinde olacağı öngörülüyor. Küresel enflasyonun 2023'teki yüzde 6,8'den 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e istikrarlı bir şekilde düşeceği, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine gelişmekte olan piyasalara ve gelişmekte olan ekonomilere göre daha erken döneceği tahmin ediliyor. Çekirdek enflasyonun genel olarak daha kademeli bir düşüş göstermesi öngörülüyor.



*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

Enflasyon Grafikleri

	2023	Projections		Difference from January 2024 WEO Update ¹		Difference from October 2023 WEO ¹	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
World Output	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.3	0.0
Advanced Economies	1.6	1.7	1.8	0.2	0.0	0.3	0.0
United States	2.5	2.7	1.9	0.6	0.2	1.2	0.1
Euro Area	0.4	0.8	1.5	-0.1	-0.2	-0.4	-0.3
Germany	-0.3	0.2	1.3	-0.3	-0.3	-0.7	-0.7
France	0.9	0.7	1.4	-0.3	-0.3	-0.6	-0.4
Italy	0.9	0.7	0.7	0.0	-0.4	0.0	-0.3
Spain	2.5	1.9	2.1	0.4	0.0	0.2	0.0
Japan	1.9	0.9	1.0	0.0	0.2	-0.1	0.4
United Kingdom	0.1	0.5	1.5	-0.1	-0.1	-0.1	-0.5
Canada	1.1	1.2	2.3	-0.2	0.0	-0.4	-0.1
Other Advanced Economies ²	1.8	2.0	2.4	-0.1	-0.1	-0.2	0.1
Emerging Market and Developing Economies	4.3	4.2	4.2	0.1	0.0	0.2	0.1
Emerging and Developing Asia	5.6	5.2	4.9	0.0	0.1	0.4	0.0
China	5.2	4.6	4.1	0.0	0.0	0.4	0.0
India ³	7.8	6.8	6.5	0.3	0.0	0.5	0.2
Emerging and Developing Europe	3.2	3.1	2.8	0.3	0.3	0.9	0.3
Russia	3.6	3.2	1.8	0.6	0.7	2.1	0.8
Latin America and the Caribbean	2.3	2.0	2.5	0.1	0.0	-0.3	0.1
Brazil	2.9	2.2	2.1	0.5	0.2	0.7	0.2
Mexico	3.2	2.4	1.4	-0.3	-0.1	0.3	-0.1
Middle East and Central Asia	2.0	2.8	4.2	-0.1	0.0	-0.6	0.3
Saudi Arabia	-0.8	2.6	6.0	-0.1	0.5	-1.4	1.8
Sub-Saharan Africa	3.4	3.8	4.0	0.0	-0.1	-0.2	-0.1
Nigeria	2.9	3.3	3.0	0.3	-0.1	0.2	-0.1
South Africa	0.6	0.9	1.2	-0.1	-0.1	-0.9	-0.4
Memorandum							
World Growth Based on Market Exchange Rates	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.3	0.0
European Union	0.6	1.1	1.8	-0.1	-0.1	-0.4	-0.3
ASEAN-5 ⁴	4.1	4.5	4.6	-0.2	0.2	0.0	0.1
Middle East and North Africa	1.9	2.7	4.2	-0.2	0.0	-0.7	0.3
Emerging Market and Middle-Income Economies ⁵	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-Income Developing Countries ⁵	4.0	4.7	5.2	-0.2	-0.1	-0.3	-0.1
World Trade Volume (goods and services)	0.3	3.0	3.3	-0.3	-0.3	-0.5	-0.4
Imports							
Advanced Economies	-1.0	2.0	2.8	-0.7	-0.4	-1.0	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	2.0	4.9	4.1	0.0	-0.3	0.5	-0.6
Exports							
Advanced Economies	0.9	2.5	2.9	-0.1	-0.3	-0.6	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	-0.1	3.7	3.9	-0.4	-0.4	-0.5	-0.3
Commodity Prices (US dollars)							
Oil ⁶	-16.4	-2.5	-6.3	-0.2	-1.5	-1.8	-1.4
Nonfuel (average based on world commodity import weights)	-5.7	0.1	-0.4	1.0	0.0	2.8	-0.3
World Consumer Prices⁷	6.8	5.9	4.5	0.1	0.1	0.1	-0.1
Advanced Economies ⁸	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2
Emerging Market and Developing Economies ⁷	8.3	8.3	6.2	0.2	0.2	0.5	0.0

Source: IMF staff estimates.

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during January 30, 2024–February 27, 2024. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = *World Economic Outlook*.¹ Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.² Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.³ For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, and GDP from 2011 onward is based on GDP at market prices with fiscal year 2011/12 as a base year.⁴ Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.⁵ Vietnam is removed from the Low-Income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-Income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-Income Developing Countries excluding Vietnam and Emerging Market and Middle-Income Economies including Vietnam.*Kaynak: *Küresel Ekonomik Görünüm Raporu*

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

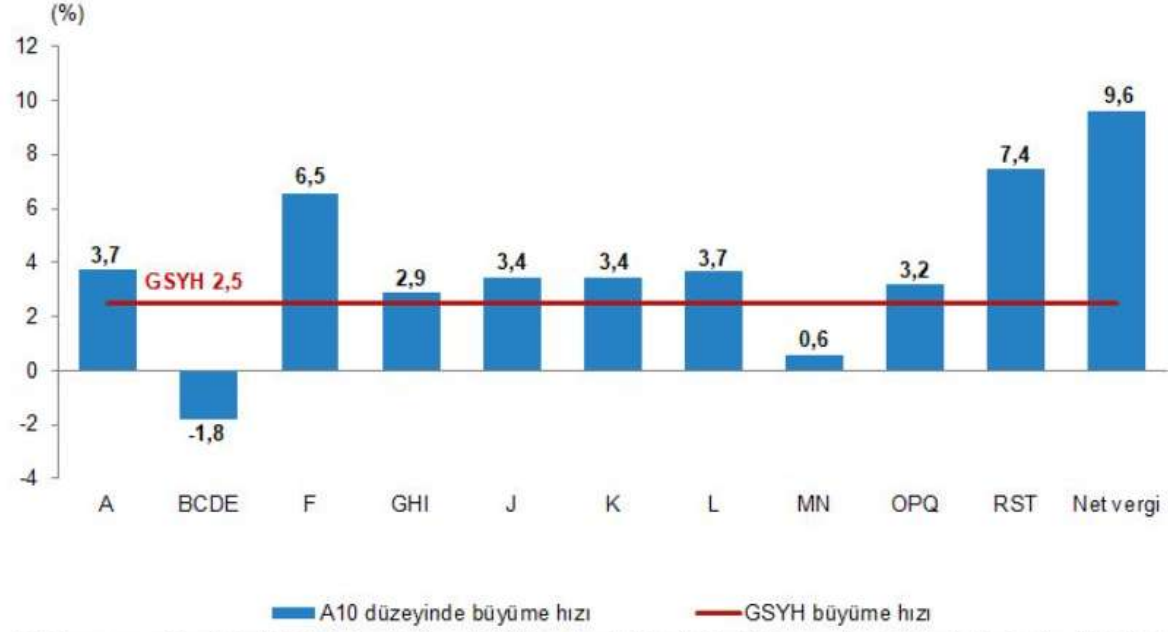
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalat %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. 21 Kasım 2024 toplantısı itibarıyla da TCMB politika faizi %50,00 seviyesinde tutmaya devam etmiş olup Yurt içi talebin yavaşlamasının, enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere ulaştığı ifade edilmiştir. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10⁽¹⁾düzeyinde büyüme hızları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) ilgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir..

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur..

Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024)

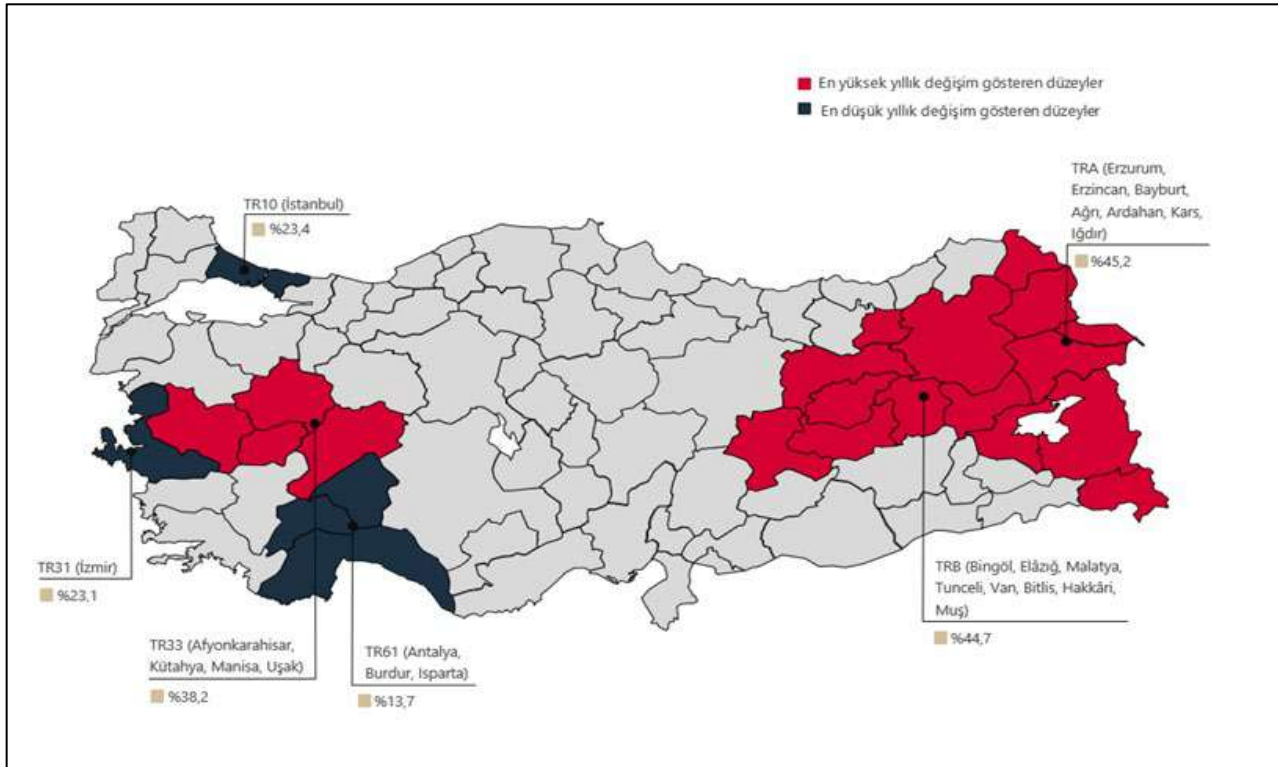


Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %43,13 olarak seyretmektedir.

2024 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 444,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Mart ayında %63,98 seviyesinden, 2024 yılı Mart ayında %56,66 seviyesine düşmüştür. Mart 2024'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,84'ten %23,07'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,41'ten %10,55'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2024 Mart ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 1,62 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Mart ayında %30,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2024 itibarıyla 3,5 puan azalarak %27,3 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 12,9 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,5 olmuştur. Bu oran 2023 Mart ayında %21,7 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,2, 2,2 ve 0,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,4, 30,4 ve 23,1 oranlarında artış göstermiştir.



				
Konut Fiyat Endeksi	148,0	139,4	153,7	142,5
Yıllık Değişim	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
Aylık Değişim	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8

6.1.4 Turizm Sektörü

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 57 milyon turist kişi başı 952 Dolar harcamaya yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında hem gelen turist sayısında, hem de kişi başı harcamada artış olduğu görülmektedir. 2023 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'yi 12,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %4,12'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2022 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 44.6 milyon olurken, 2023 yılında bu sayının 49.2 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye 4.3 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 4.3 milyon yabancı turist %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 870 bin oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.976 tesis ve 123 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.652 tesis ve 106 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.501 işletme belgeli tesise ve 288 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 711 tesis içinde en büyük payı 107 tesis ve yaklaşık 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 79 tesis ve 14 bin oda kapasitesi ile Antalya, 76 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2023 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,16 ile Antalya, onu takiben %52,99 ile Muğla ve %52,75 ile İstanbul gelmektedir. Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %42,82 ve %41,74 olmuştur. 2024 yılı Şubat ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %31,79'dur.

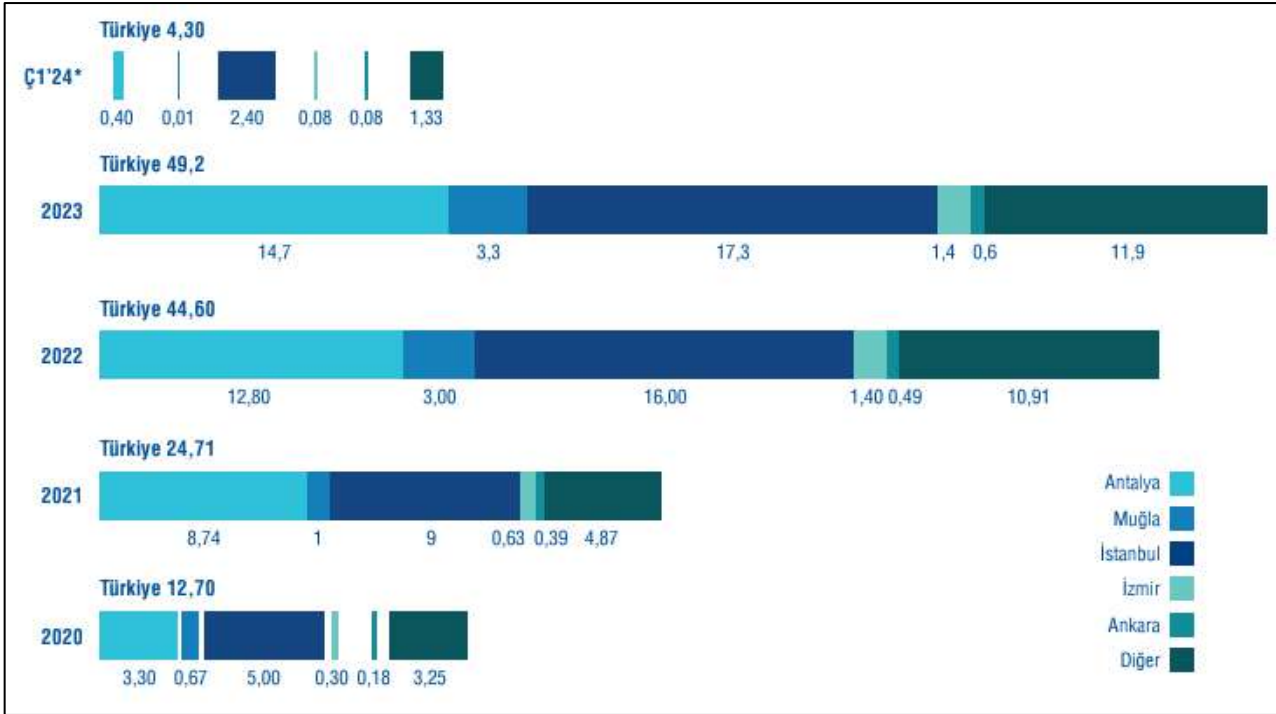
2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66,6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılına kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117.34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2020 yılı seviyesinden itibaren yükseldiği ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecinin yavaşladığı gözlemlenmiştir. 2024 yılı birinci çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %52,7 olarak hesaplanmıştır. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 98,79 Euro olmuştur. 2023 yılının aynı dönemine kıyasla, otel doluluk oranları %2,9 artarken, ortalama gerçekleşen oda fiyatı %5,8 azalmıştır.

TOPLAM						VATANDAŞ ¹	
YILLAR	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM ² GİDERİ	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
			(1000 \$)	(\$)	(1000 \$)	(1000 \$)	(\$)
2004	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459	3 862 552	1 262
2005	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601	4 374 383	1 214
2006	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948	4 463 614	1 153
2007	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283	4 703 850	1 121
2008	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197	5 418 439	1 191
2009	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440	5 690 629	1 222
2010	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520	5 558 366	1 231
2011	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486	5 638 484	1 168
2012	37 715 225	36 463 921	35 717 337	980	4 525 101	8 595 191	1 678
2013	39 860 771	39 226 226	40 186 327	1 024	5 875 183	9 193 811	1 703
2014	41 627 246	41 415 070	41 316 834	998	5 791 095	8 404 159	1 510
2015	41 114 069	41 617 530	37 700 923	906	6 296 506	7 270 820	1 207
2016	30 906 680	31 365 330	26 539 007	846	5 255 797	7 374 334	1 209
2017	37 969 824	38 620 346	31 253 835	809	5 487 607	7 210 947	1 102
2018	46 112 592	45 628 673	35 920 910	787	5 530 582	6 676 206	1 000
2019	51 747 199	51 860 042	42 851 778	826	4 655 848	7 014 139	981
2020	15 971 201	15 826 266	15 169 371	958	1 188 382	3 317 861	1 064
2021	30 038 961	29 357 463	30 309 722	1 032	2 203 157	6 507 848	1 201
2022	51 387 513	51 369 026	49 857 030	971	5 098 884	7 454 442	1 061
2023	56 693 837	57 077 440	55 874 176	979	8 429 980	8 391 864	1 086
2024*	26 136 764	25 107 974	23 660 318	942	3 735 457	4 219 771	971

(Kaynak: KTB,2024)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

Toplam Yabancı Ziyaretçiler:



(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı.)

2024 yılının Ocak-Şubat döneminde Türkiye'ye gelen 4,3 milyon yabancı turistin %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13,6 artış görülmüştür.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı:

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.501	287.904	79	14.084
Muğla	2.652	105.603	76	9.186
İstanbul	2.976	122.763	107	9.812
İzmir	1.720	41.628	67	5.380
Ankara	366	21.634	17	1.653
Diğer	10.236	290.616	365	33.152
Türkiye	20.451	870.148	711	73.267

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı 22.04.2024)

Türkiye genelinde toplam 870 bin 148 oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin 267 oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
2018	38.951.902	617
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
2019	44.712.970	642
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
2020	12.708.265	716
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
2021	23.940.021	785
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
2022	44.341.522	822
Ç1'23	6.509.234	1.057
Ç2'23	12.319.348	901
Ç3'23	19.740.776	856
Ç4'23	10.777.609	966
2023	49.346.967	917
Ç1'24	7.067.996	982

(Kaynak: TÜİK *31.04.2024 tarihinde güncellenmiştir. **TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.)

Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,4 artarak 8 milyar 784 milyon 800 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %21'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

2024 yılı 1.çeyrekte Türkiye'ye gelen 7 milyon 68 bin yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 982 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %8,58 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %7,13 azalmış görülmektedir.

2023 yılı 12 aylık dönem toplamında 49,4 milyon yabancı turist , kişi başı ortalama 917 Dolar harcama yaparak bir önceki yıla kıyasla ziyaretçi sayısı bazında %11,29 artış, kişi başı harcama bazında ise %11,57 artış sağlandığı gözlemlenmiştir.

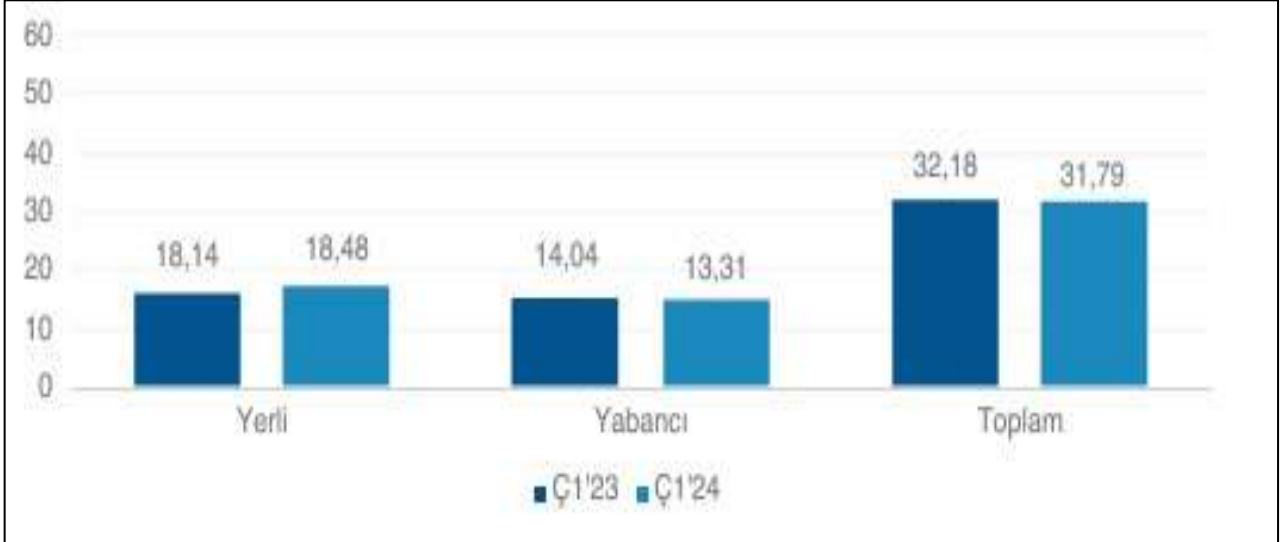
Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı:

Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı *Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir. **Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım arasındaki verileri kapsamaktadır.)

Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı *Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir. **Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım arasındaki verileri kapsamaktadır.)

2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Değerleme konusu otel, kent merkezinde yer alan ilçelerden biri olan Beyoğlu ilçesinde konumlanmıştır. Söz konusu 1 bağımsız bölüm numaralı otel, Tarihi Yarımada bölgesinde, tarihi müzelere, Galata Kulesine, Karaköy Sahiline ve Galataport gibi ilgi gören projelerin aldığı bir bölgede konumlanmıştır. Söz konusu bölge kentin tarihi, sanatsal, kültürel ve eğlence merkezlerinin yoğun olduğu bir bölge olup çok sayıda restoran cafe vb. mekânlarında barındırması nedeni ile yerli ve yabancı turistlerin dikkatini çeken bir bölgedir.

Değerleme konusu otel şehir oteli konseptindedir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan oteller ve detay bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Hotel De Réve Galata Special Class	Suit, Standart (56 m ² - 26 m ²)	Ortalama 270 €	- Oda + Kahvaltı
JW Marriott Istanbul Bosphorus	Standart, Suit, Premier, Royal (25 m ² - 32 m ² , 55 m ² , 120m ²)	Ortalama 315 €	- Oda + Kahvaltı
The Wings Hotel	Standart, Suit (40 m ² - 50 m ²)	Ortalama 190 € + 20€ (Kahvaltı)	- Oda



6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazın değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	Su	✓
Kanalizasyon	✓	Isıtma Sistemi	✓
Asansör	✓	Klima Sistemi	✓
Kapalı Otopark	✓	Yangın Merdiveni	✓
Jeneratör	✓	Kapalı Devre Kamera Sistemi	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	✓	Sosyal Tesis	x
Diğer Özellikler: -			

Değerleme konusu taşınmazın teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazın teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile değerlendirilmiştir.

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı” ve “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirilme konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİME NEDENLERİ

Taşınmazın bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazların değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, taşınmazın niteliği gereği otel olması sebebiyle “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi” ve “Nakit Akışı Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

Bölgede satılık arsa bulunmaması nedeniyle “Çıkartma Yöntemi” de kullanılmıştır.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmaz “Turizm ve Ticaret” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Taşınmazlara yakın konumda, Rıhtım Caddesine cepheli, 40,00 m² yüz ölçümlü, 93 ada 14 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 4 katlı, 170 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 30 yaş ve üzeri yıllık bina 73.100.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın yer aldığı arsa Koruma Amaçlı Plan kapsamında %50,42 Turizm + Hizmet+ Ticaret, %49,34 Tescilli Sivil Mimari Eserleri Alanı lejantında, Hmax: 12,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. (Yapı Maliyeti: 170 m² x 15.000 TL/m² (çevre düzenlemesi, şerefiye vb. unsurlar dahil) =2.250.000 TL, Arsa Değeri: 73.100.000 TL – 2.250.000 TL = 70.850.000 TL) Taşınmazı portföyünde bulunduran emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede konu taşınmaza 63.000.000 TL teklif geldiği beyan edilmiştir.

Emsal 2: Taşınmazlara yakın konumda, 178,00 m² yüz ölçümlü, 94 ada 15 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 5 katlı, 420 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 100 yıllık bina 190.000.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın yer aldığı arsa % 50,39 Turizm + Hizmet+ Ticaret Alanı lejantında %48,22 Tescilli Sivil Mimari Eserleri Alanı lejantında, Hmax: 15,00 m yapılaşma koşullarına sahiptir. (Yapı Maliyeti: 420 m² x 13.000 TL/m² (çevre düzenlemesi, şerefiye vb. unsurlar dahil) =5.460.000 TL, Arsa Değeri: 190.000.000 TL – 5.460.000 TL = 184.540.000 TL).

Emsal 3: Taşınmazlara yakın konumda, Bereketzade Mahallesi’nde, Yüksek Kaldırım Caddesine cepheli, Denizciler Sokak cepheli, 74,00 m² yüz ölçümlü, 171 ada 16 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 5 katlı, 350 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 39 yıllık bina 125.000.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın yer aldığı arsa Turizm + Hizmet+ Ticaret Alanı lejantında, Hmax: 15,00 m yapılaşma koşullarına sahiptir. (Yapı Maliyeti:

350 m² x 12.500 TL/m² (çevre düzenlemesi, şerefiye vb. unsurlar dahil) =4.375.000 TL, Arsa Değeri: 125.000.000 TL – 4.375.000 TL = 120.625.000 TL).

Emsal 4: Taşınmazlara yakın konumda, Necatibey Sokak'a cepheli, 15,00 m² yüz ölçümlü, 96 ada 9 parsel numaralı taşınmaz üzerinde bodrum, 4 katlı, 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 11-15 yaşlarında bina 35.000.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın yer aldığı arsa %51,13 Turizm + Hizmet+ Ticaret Alanı lejantında, %46,44 Tescilli Sivil Mimari Eserleri Alanı lejantında Hmax: 12,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. (Yapı Maliyeti: 150 m² x 12.500 TL/m² (çevre düzenlemesi, şerefiye vb. unsurlar dahil) =1.875.000 TL, Arsa Değeri: 35.000.000 TL – 3.125.000 TL = 33.125.000 TL).

Emsal 5: Taşınmazlara yakın konumda, Galata Şarap İskelesi Sokak'a cepheli, 20 m² zemin kat kullanım alanlı olduğu beyan edilen ara dükkan için 15.000.000 TL talep edilmektedir.

Emsal 6: Taşınmazlara yakın konumda, Kemankeş Caddesine cepheli, 80 m² zemin kat, 25 m² asma kat, 10 m² depo kullanım alanlı olduğu beyan edilen tek cepheli dükkan için 37.000.000 TL talep edilmektedir. (Asma kat: ½ oranında Bodrum kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenmiş alan 95 m² dir.)

Emsal 7: Taşınmazlara yakın konumda, Denizciler Sokak'a cepheli, zemin katta konumlu, 50 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 25.500.000 TL talep edilmemektedir.

Emsal 8: Taşınmazların bulunduğu bölgede Bankalar Caddesi üzerinde ve Kamondo Merdivenine yakın konumda olduğu beyan edilen, 50 m² kullanım alanlı dükkan için 150.000 TL/Ay kira talep edilmektedir.

Emsal 9: Taşınmazlara yakın konumda, Mumhane Caddesinde cepheli, 150 m² zemin kat kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 500.000 TL/Ay kira talep edilmemektedir. İstenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir. Taşınmaz Mumhane Caddesinin ticari olarak daha yüksek potansiyelli kısmında bulunmaktadır.

Emsal 10: Taşınmazlara yakın konumda, Necatibey Caddesinde cepheli, 14 m² zemin kat kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 55.000 TL/Ay kira talep edilmemektedir.



Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış, emsallerde beyan edilen kullanım alanlarındaki hata/yanılma ve pazarlık payları da göz önüne alınarak konu gayrimenkul için arsa satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar şartları gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. Emsallerin konumu, kullanım alanları, pazarlık payları, değerlendirme konu taşınmazın tüm olumlu ve olumsuz özellikleri değerlemede dikkate alınmıştır.

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Kemankeş	Kemankeş	Kemankeş	Kemankeş	Aydınlı
Ada / Parsel	93/14	94/15	171/16	96/9	0/4559
Alan (m²)	40,00	178,00	74,00	15,00	3.074,58
Satış Fiyatı-SF (TL)	73.100.000	184.540.000	120.625.000	33.125.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	63.000.000	155.000.000	105.000.000	25.000.000	
İmar Durumu	%50,42 Turizm + Hizmet+ Ticaret, %49,34 Tescilli Sivil Mimari Eserleri Alanı, Hmax: 12,50	% 50,39 Turizm + Hizmet+ Ticaret Alanı lejantında %48,22 Tescilli Sivil Mimari Eserleri Alanı, Hmax: 15,00	Turizm Hizmet Ticaret, Hmax:15,00 m	%51,13 Turizm + Hizmet+ Ticaret %46,44 Tescilli Sivil Mimari Eserleri Alanı Hmax: 12,50 m	Turizm Hizmet Ticaret, Hmax 12,50-18,50
Birim Değer (TL/m²)	1.575.000	870.787	1.418.919	1.666.667	
İmar Durumu Şerefiyesi	-5%	-5%	0%	-5%	
Konum Şerefiyesi	15%	5%	15%	5%	
Büyüklük Şerefiyesi	75%	60%	70%	80%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	351.422	347.444	361.824	332.500	
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	348.297,50				348.297,50
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					1.070.868.542,58
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					1.070.870.000

DÜKKANLAR İÇİN BİRİM M2 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ			
	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7
Alan (m ²)	20	115	50
Alan Düzeltmesi (m ²) (zemin indirgenmiş)	20	100	50
Satış Fiyatı (TL)	15.000.000	37.000.000	25.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	12.500.000	30.000.000	17.500.000
Tipi – Normal	Normal	Normal	Normal
Durumu	Aktif İlan	Satılmış	Aktif İlan
Kalite	Orta	Orta	Orta
Birim Fiyat (TL/m ²)	625.000,00	300.000,00	350.000,00
Kat Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	10%	5%	15%
Bakım / Cephe Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%
Alan Şerefiyesi (%)	40%	0%	5%
Birim Değer Şerefiyeli(TL/m ²)	337.500,00	285.000,00	282.625,00
Ortalama Birim Fiyat (TL/m ²)	301.708,33		

DÜKKANLAR İÇİN BİRİM M2 KİRA DEĞERİ ANALİZİ			
	Emsal-8	Emsal-9	Emsal-10
Alan (m ²)	50	150	14
Alan Düzeltmesi (m ²) (zemin indirgenmiş)	50	150	14
Kira Bedeli (TL)	150.000	500.000	55.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	130.000	350.000	45.000
Plaza Tipi - Normal	Normal	Normal	Normal
Durumu	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan
Kalite	Orta	Orta	Orta
Konum Şerefiyesi (%)	35%	30%	25%
Bakım Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%
Alan Şerefiyesi (%)	20%	10%	40%
Birim Fiyat (TL/m ²)	2.600,00	2.333,33	3.214,29
Birim Değer Şerefiyeli(TL/m ²)	1.352,00	1.470,00	1.446,43
Ortalama Birim Fiyat (TL/m²)	1.422,81		

Arsa Değeri

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
77 Ada 64 Parsel	3.074,58	348.297,98	1.070.870.000.-
Arsa Değeri (TL)			1.070.870.000.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

Bu yöntemde yakın çevrede yer alan emsal taşınmazlardan elde edilen arsa değeri ile arsa üzerinde bulunan yapıların maliyet yaklaşımı ile değerleri dikkate alınarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır. Yapı birim değerleri belirlenirken parsel üzerinde yer alan yapılarda kullanılan malzeme ve işçiliğin iyi olması dikkate alınmıştır. Yapılardan hariç olarak çevre düzenlemesi (bahçe duvarı, ferforje korkuluklar, peyzaj alanları, kilitli parke taşı vb.) harici ve müteferrik işler kapsamında dikkate alınmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)		M ² Birim Fiyatı	Arsa Değeri
77 ada 64 parsel	3.074,58		348.297,98	1.070.870.000 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman	Değer
Otel ve Dükkanlar	14.772,00	33.000	10%	438.728.400
Otel Teknik Alanlar (Teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	7.386,00	16.500	10%	109.682.100
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				3.000.000
Yapı Değeri Toplam				551.410.500
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştici Karı, Şerefiye				82.710.000
Arsa Değeri				1.070.870.000
Yapı Değeri				551.410.500
Harici ve Müteferrik İşler				82.710.000
Toplam Değer (TL)				1.704.990.500
Yuvarlanmış Toplam Değer (TL)				1.704.990.000

*Resmi Gazete’de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerlendirme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında otel ve iş yeri maliyeti yaklaşık 900-1.000 USD/m² civarında olarak hesaplanmıştır.

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

Değerlemeye konu otellerin mevcut ünite özellikleri ve teknolojik yatırımları itibarıyla sahip olabileceği kapasite nedeni ile sadece inşai yatırım olarak değerlendirilmemesi gereken bir tesis olup, bulunduğu ilde mevcut benzer oteller de incelenerek rantlı bir yatırım olup olmadığı da irdelenmiştir.

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- İstanbul Novotel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihinin 30.11.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan 31 gün baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 181,8 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 170,7 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son 31 günlük dönem için oda 193 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %81,1 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılı son 31 günlük dönem için doluluk oranı %80'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk dört yıl için %5, 5. ve 9. yıllar arasında, %3,5, 10. yıldan sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %18'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %49'dan başlayıp artarak %59'a ulaşip 2028 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Ana taşınmaz içerisinde yer alan dükkan vasıflı taşınmazların pazar yaklaşımı ile tespit edilen birim kira bedeli bölgede yapılan araştırmalarda 1.400 – 1.450.-TL/m² civarındadır. 464,20 m² kapalı alanlı ticari üniteler ve otopark alanlarının yıllık kira getirisi yaklaşık 210.000.-Eur/yıl olarak belirlenmiştir.
- Otelin 5. katında bulunan bölgenin en önemli restoranlarından biri olan Mürver restoranın ortalama aylık 100.000-110.000.-Euro/ay geliri olacağı öngörülmüş olup yıllık olarak yaklaşık 1.200.000 Euro bedel ile projeksiyona yansıtılmıştır.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır. Parselin vakıflar mülkiyetinde olması sebebiyle emlak vergisi yoktur.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli 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 %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %10 olarak alınmıştır.
- 2024 yılı kalan son 31 gün için belirlenen arsa kira bedeli 54.065 € olup firmadan 2025 yılı için kira bedeli 1.237.581 € olacağı bilgisi verilmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu											
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	193,00										
Diğer Gelir Oranı	18,00%										
Yenileme	1,00%										
Artış Oranı (1.-4. yıllar arasında)	5,0%										
Artış Oranı (5.-9. yıllar arasında)	3,5%										
Artış Oranı (10. yıldan sonra)	1,5%										
NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllar	30.11.2024	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
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	31,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	6.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000
Doluluk Oranı (%)	80,00%	84,00%	86,87%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%
Satılan Oda Satışı (Adet)	4.960	61.320	63.417	63.815	63.990	63.815	63.815	63.815	63.990	63.815	63.815
Oda Fiyatı (EUR)	193,00	202,65	212,78	223,42	234,59	242,80	251,30	260,10	269,20	278,62	282,80
Oda Gelirleri (EUR)	957.280	12.426.498	13.493.934	14.257.708	15.011.609	15.494.565	16.036.874	16.598.165	17.226.167	17.780.369	18.047.075
Diğer Gelirler (EUR)	172.310	2.236.770	2.428.908	2.568.388	2.702.090	2.789.022	2.886.637	2.987.670	3.100.710	3.200.466	3.248.473
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	1.129.590	14.663.268	15.922.842	16.824.096	17.713.699	18.283.586	18.923.512	19.585.835	20.326.877	20.980.835	21.295.548
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	49,00%	54,00%	55,50%	57,00%	58,50%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%
Brüt Karlılık (EUR)	553.499	7.918.165	8.837.177	9.589.735	10.362.514	10.787.316	11.164.872	11.555.642	11.992.857	12.378.693	12.564.373
İşletme Gideri Oranı (%)	51,00%	46,00%	44,50%	43,00%	41,50%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%
İşletme Gideri Toplamı (EUR)	576.091	6.745.103	7.085.665	7.234.361	7.351.185	7.496.270	7.758.640	8.030.192	8.334.019	8.602.143	8.731.175
Yenileme Maliyeti (EUR)	11.296	146.633	159.228	168.241	177.137	182.836	189.235	195.858	203.269	209.808	212.955
Bina Sigortası (EUR) (%)2	7.278	87.642	89.395	91.182	93.006	94.866	96.763	98.699	100.673	102.686	104.740
Emlak Vergisi (EUR) (%)2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Arsa Kira Bedeli (EUR)	54.065	1.237.581	1.262.332	1.287.579	1.313.330	1.339.597	1.366.389	1.393.717	1.421.591	1.450.023	1.479.023
Toplam Otel Giderileri (EUR)	648.730	8.216.958	8.596.620	8.781.363	8.934.658	9.113.569	9.411.027	9.718.466	10.059.552	10.364.660	10.527.893
Net Gelir (EUR)	480.860	6.446.310	7.326.222	8.042.732	8.779.040	9.170.017	9.512.484	9.867.369	10.267.325	10.616.176	10.767.655
Kira Geliri (EUR)	119.426	1.480.500	1.554.525	1.608.933	1.665.246	1.723.530	1.783.853	1.846.288	1.910.908	1.977.790	2.007.457
Nakit Akışı (EUR)	600.287	7.926.810	8.880.747	9.651.666	10.444.286	10.893.546	11.296.338	11.713.657	12.178.233	12.593.966	12.775.112
Net Nakit Akışları	600.287	7.926.810	8.880.747	9.651.666	10.444.286	10.893.546	11.296.338	11.713.657	12.178.233	12.593.966	12.775.112

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00
73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000
87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%
63.815	63.990	63.815	63.815	63.815	63.990	63.815	63.815	63.815	63.990	63.815	63.815	63.815
287,04	291,35	295,72	300,16	304,66	309,23	313,87	318,57	323,35	328,20	333,13	338,12	343,19
18.317.781	18.643.486	18.871.436	19.154.507	19.441.825	19.787.517	20.029.454	20.329.896	20.634.844	21.001.749	21.258.533	21.577.411	21.901.072
3.297.201	3.355.827	3.396.858	3.447.811	3.499.528	3.561.753	3.605.302	3.659.381	3.714.272	3.780.315	3.826.536	3.883.934	3.942.193
21.614.981	21.999.314	22.268.294	22.602.319	22.941.353	23.349.270	23.634.756	23.989.277	24.349.116	24.782.064	25.085.068	25.461.344	25.843.265
59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%
12.752.839	12.979.595	13.138.294	13.335.368	13.535.399	13.776.069	13.944.506	14.153.674	14.365.979	14.621.418	14.800.190	15.022.193	15.247.526
41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%
8.862.142	9.019.719	9.130.001	9.266.951	9.405.955	9.573.201	9.690.250	9.835.604	9.983.138	10.160.646	10.284.878	10.439.151	10.595.738
216.150	219.993	222.683	226.023	229.414	233.493	236.348	239.893	243.491	247.821	250.851	254.613	258.433
106.835	108.971	111.151	113.374	115.641	117.954	120.313	122.720	125.174	127.677	130.231	132.836	135.492
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.508.604	1.538.776	1.569.551	1.600.942	1.632.961	1.665.620	1.698.933	1.732.912	1.767.570	1.802.921	1.838.980	1.875.759	1.913.274
10.693.731	10.887.459	11.033.386	11.207.290	11.383.971	11.590.268	11.745.844	11.931.127	12.119.373	12.339.065	12.504.939	12.702.359	12.902.938
10.921.251	11.111.855	11.234.908	11.395.029	11.557.382	11.759.002	11.888.912	12.058.150	12.229.744	12.442.998	12.580.129	12.758.985	12.940.327
2.037.569	2.068.132	2.099.154	2.130.641	2.162.601	2.195.040	2.227.966	2.261.385	2.295.306	2.329.736	2.364.682	2.400.152	2.436.154
12.958.819	13.179.987	13.334.063	13.525.670	13.719.983	13.954.042	14.116.878	14.319.535	14.525.050	14.772.734	14.944.811	15.159.137	15.376.481
12.958.819	13.179.987	13.334.063	13.525.670	13.719.983	13.954.042	14.116.878	14.319.535	14.525.050	14.772.734	14.944.811	15.159.137	15.376.481

24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	244,00
73,200	73,000	73,000	73,000	73,200	73,000	73,000	73,000	73,200	73,000	48,800
87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%
63,990	63,815	63,815	63,815	63,990	63,815	63,815	63,815	63,990	63,815	42,660
348,34	353,57	358,87	364,25	369,72	375,26	380,89	386,61	392,41	398,29	404,27
22.290.491	22.563.032	22.901.477	23.244.999	23.658.314	23.947.579	24.306.793	24.671.395	25.110.073	25.417.088	17.246.016
4.012.288	4.061.346	4.122.266	4.184.100	4.258.497	4.310.564	4.375.223	4.440.851	4.519.813	4.575.076	3.104.283
26.302.779	26.624.377	27.023.743	27.429.099	27.916.811	28.258.144	28.682.016	29.112.246	29.629.886	29.992.164	20.350.299
59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%
15.518.640	15.708.383	15.944.008	16.183.168	16.470.918	16.672.305	16.922.389	17.176.225	17.481.633	17.695.377	12.006.677
41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%
10.784.139	10.915.995	11.079.735	11.245.931	11.445.893	11.585.839	11.759.626	11.936.021	12.148.253	12.296.787	8.343.623
263,028	266,244	270,237	274,291	279,168	282,581	286,820	291,122	296,299	299,922	203,503
138,202	140,966	143,785	146,661	149,594	152,586	155,638	158,751	161,926	165,164	112,619
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.951.540	1.990.571	2.030.382	2.070.990	2.112.410	2.154.658	2.197.751	2.241.706	2.286.540	2.332.271	1.590.289
13.136.909	13.313.775	13.524.140	13.737.873	13.987.065	14.175.664	14.399.835	14.627.600	14.893.018	15.094.144	10.250.034
13.165.870	13.310.602	13.499.603	13.691.227	13.929.746	14.082.479	14.282.180	14.484.646	14.736.868	14.898.020	10.100.265
2.472.696	2.509.787	2.547.434	2.585.645	2.624.430	2.663.796	2.703.753	2.744.309	2.785.474	2.827.256	1.918.351
15.638.566	15.820.389	16.047.037	16.276.872	16.554.176	16.746.276	16.985.933	17.228.956	17.522.342	17.725.276	12.018.616
15.638.566	15.820.389	16.047.037	16.276.872	16.554.176	16.746.276	16.985.933	17.228.956	17.522.342	17.725.276	12.018.616

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	2,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	119.426.454	113.440.960	107.931.003
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	119.430.000	113.440.000	107.930.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.364.714.429	4.145.960.804	3.944.586.737
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.364.710.000	4.145.960.000	3.944.590.000

29.11.2024 Tarihli Döviz Kuru	
Eur Alış Kuru	36,5473

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- İstanbul Novotel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihinin 30.11.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan 31 gün baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 181,8 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 170,7 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son 31 günlük dönem için oda 193 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %81,1 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılı son 31 günlük dönem için doluluk oranı %80'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk dört yıl için %5, 5. ve 9. yıllar arasında, %3,5, 10. yıldan sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve

yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %18'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.

- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %49'dan başlayıp artarak %59'a ulaşip 2028 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Ana taşınmaz içerisinde yer alan dükkan vasıflı taşınmazların pazar yaklaşımı ile tespit edilen birim kira bedeli bölgede yapılan araştırmalarda 1.400 – 1.450.-TL/m² civarındadır. 464,20 m² kapalı alanlı ticari üniteler ve otopark alanlarının yıllık kira getirisi yaklaşık 210.000.-Euro/yıl olarak belirlenmiştir.
- Otelin 5. katında bulunan bölgenin en önemli restoranlarından biri olan Mürver restoranın ortalama aylık 100.000-110.000.-Euro/ay geliri olacağı öngörülmüş olup yıllık olarak yaklaşık 1.200.000 Euro bedel ile projeksiyona yansıtılmıştır.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO AŞ. tarafından tarafımıza iletilen bilgiler doğrultusunda kira sözleşmesi detayları projeksiyona yansıtılmıştır. 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 gelirinin %95'inden (AGOP) 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.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır. Parselin vakıflar mülkiyetinde olması sebebiyle emlak vergisi yoktur.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli 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 %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %10 olarak alınmıştır. Kira getirisinin halihazırdaki kira sözleşmesi kapsamında daha öngörülebilir nitelikte olması sebebiyle toplam risk oranı %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranı %8 olarak alınmıştır.
- 2024 yılı kalan son 31 gün için belirlenen arsa kira bedeli 54.065 € olup firmadan 2025 yılı için kira bedeli 1.237.581 € olacağı bilgisi verilmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu												
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	193,00											
Diğer Gelir Oranı	18,00%											
Yenileme	1,00%											
Artış Oranı (1.-4. yıllar arasında)	5,0%											
Artış Oranı (5.-9. yıllar arasında)	3,5%											
Artış Oranı (10. yıldan sonra)	1,5%											
NAKİT AKIŞI												
Proje Nakit Akışı (EUR)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Yıllar	30.11.2024	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	
Otel Fonksiyonu												
Toplam Oda Sayısı (Adet)	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	31,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	
Yıllık Oda Kapasitesi	6.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	
Doluluk Oranı (%)	80,00%	84,00%	86,87%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	
Satılan Oda Sayısı (Adet)	4.960	61.320	63.417	63.815	63.990	63.815	63.815	63.815	63.990	63.815	63.815	
Oda Fiyatı (EUR)	193,00	202,65	212,78	223,42	234,59	242,80	251,30	260,10	269,20	278,62	282,80	
Oda Gelirleri (EUR)	957.280	12.426.498	13.493.934	14.257.708	15.011.609	15.494.565	16.036.874	16.598.165	17.226.167	17.780.369	18.047.075	
Diğer Gelirler (EUR)	172.310	2.236.770	2.428.908	2.566.388	2.702.090	2.789.022	2.886.637	2.987.670	3.100.710	3.200.466	3.248.473	
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	1.129.590	14.663.268	15.922.842	16.824.096	17.713.699	18.283.586	18.923.512	19.585.835	20.326.877	20.980.835	21.295.548	
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	49,00%	54,00%	55,50%	57,00%	58,50%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	
Sözleşme AGOP Oranı (%)	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	
AGOP Gelir Oranı (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	248.510	3.225.919	3.503.025	3.701.301	3.897.014	4.022.389	4.163.173	4.308.884	4.471.913	4.615.784	4.685.021	
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	439.975	6.407.848	7.185.183	7.831.617	8.498.147	8.858.398	9.168.441	9.489.337	9.848.372	10.165.215	10.317.693	
Projeleşmeye Esas Yıllık Kira Bedeli	439.975	6.407.848	7.185.183	7.831.617	8.498.147	8.858.398	9.168.441	9.489.337	9.848.372	10.165.215	10.317.693	
Kira Geliri (EUR)	119.426	1.480.500	1.554.525	1.608.933	1.665.246	1.723.530	1.783.853	1.846.288	1.910.908	1.977.790	2.007.457	
Yenileme Maliyeti (EUR)	565	7.332	7.961	8.412	8.857	9.142	9.462	9.793	10.163	10.490	10.648	
Bina Sigortası (EUR) (%)	7,27%	87,642	89,395	91,182	93,006	94,866	96,763	98,699	100,673	102,686	104,740	
Emlak Vergisi (EUR) (%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Arsa Kira Bedeli (EUR)	54.065	1.237.581	1.262.332	1.287.579	1.313.330	1.339.597	1.366.389	1.393.717	1.421.591	1.450.023	1.479.023	
Net Gelir (EUR)	497.494	6.555.794	7.380.020	8.053.377	8.748.200	9.138.322	9.479.680	9.833.417	10.226.853	10.579.805	10.730.739	
Nakit Akışı (EUR)	497.494	6.555.794	7.380.020	8.053.377	8.748.200	9.138.322	9.479.680	9.833.417	10.226.853	10.579.805	10.730.739	
Net Nakit Akışları	497.494	6.555.794	7.380.020	8.053.377	8.748.200	9.138.322	9.479.680	9.833.417	10.226.853	10.579.805	10.730.739	
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00
73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000
87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%
63.815	63.990	63.815	63.815	63.815	63.990	63.815	63.815	63.815	63.990	63.815	63.815	63.815
287,04	291,35	295,72	300,16	304,66	309,23	313,87	318,57	323,35	328,20	333,13	338,12	343,19
18.317.781	18.643.486	18.871.436	19.154.507	19.441.825	19.787.517	20.029.454	20.329.896	20.634.844	21.001.749	21.258.533	21.577.411	21.901.072
3.297.201	3.355.827	3.396.858	3.447.811	3.499.528	3.561.753	3.605.302	3.659.381	3.714.272	3.780.315	3.826.536	3.883.934	3.942.193
21.614.981	21.999.314	22.268.294	22.602.319	22.941.353	23.349.270	23.634.756	23.989.277	24.349.116	24.782.064	25.085.068	25.461.344	25.843.265
59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%
22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4.755.296	4.839.849	4.899.025	4.972.510	5.047.098	5.136.839	5.199.646	5.277.641	5.356.806	5.452.054	5.518.715	5.601.496	5.685.518
10.472.459	10.658.667	10.788.989	10.950.823	11.115.086	11.312.721	11.451.039	11.622.805	11.797.147	12.006.910	12.153.716	12.336.021	12.521.062
10.472.459	10.658.667	10.788.989	10.950.823	11.115.086	11.312.721	11.451.039	11.622.805	11.797.147	12.006.910	12.153.716	12.336.021	12.521.062
2.037.569	2.068.132	2.099.154	2.130.641	2.162.601	2.195.040	2.227.966	2.261.385	2.295.306	2.329.736	2.364.682	2.400.152	2.436.154
10.807	11.000	11.134	11.301	11.471	11.675	11.817	11.995	12.175	12.391	12.543	12.731	12.922
106.835	108.971	111.151	113.374	115.641	117.954	120.313	122.720	125.174	127.677	130.231	132.836	135.492
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.508.604	1.538.776	1.569.551	1.600.942	1.632.961	1.665.620	1.698.933	1.732.912	1.767.570	1.802.921	1.838.980	1.875.759	1.913.274
10.883.781	11.068.053	11.196.306	11.355.847	11.517.614	11.712.512	11.847.941	12.016.564	12.187.535	12.393.656	12.536.644	12.714.848	12.895.528
10.883.781	11.068.053	11.196.306	11.355.847	11.517.614	11.712.512	11.847.941	12.016.564	12.187.535	12.393.656	12.536.644	12.714.848	12.895.528
10.883.781	11.068.053	11.196.306	11.355.847	11.517.614	11.712.512	11.847.941	12.016.564	12.187.535	12.393.656	12.536.644	12.714.848	12.895.528
24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34		
31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058		
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200		
366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	244,00		
73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	48.800		
87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%		
63.990	63.815	63.815	63.815	63.990	63.815	63.815	63.815	63.990	63.815	42.660		
348,34	353,57	358,87	364,25	369,72	375,26	380,89	386,61	392,41	398,29	404,27		
22.290.491	22.563.032	22.901.477	23.244.999	23.658.314	23.947.579	24.306.793	24.671.395	25.110.073	25.417.088	17.246.016		
4.012.288	4.061.346	4.122.266	4.184.100	4.258.497	4.310.564	4.375.223	4.440.851	4.519.813	4.575.076	3.104.283		
26.302.779	26.624.377	27.023.743	27.429.099	27.916.811	28.258.144	28.682.016	29.112.246	29.629.886	29.992.164	20.350.299		
59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%		
22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%		
8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%		
95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%		
5.786.611	5.857.363	5.945.223	6.034.402	6.141.698	6.216.792	6.310.043	6.404.694	6.518.575	6.598.276	4.477.066		
12.743.696	12.899.511	13.093.003	13.289.399	13.525.695	13.691.071	13.896.437	14.104.883	14.355.680	14.531.203	9.859.720		
12.743.696	12.899.511	13.093.003	13.289.399	13.525.695	13.691.071	13.896.437	14.104.883	14.355.680	14.531.203	9.859.720		
2.472.696	2.509.787	2.547.434	2.585.645	2.624.430	2.663.796	2.703.753	2.744.309	2.785.474	2.827.256	1.918.351		
13.151	13.312	13.512	13.715	13.958	14.129	14.341	14.556	14.815	14.996	10.175		
138.202	140.966	143.785	146.661	149.594	152.586	155.638	158.751	161.926	165.164	112.619		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
1.951.540	1.990.571	2.030.382	2.070.990	2.112.410	2.154.658	2.197.751	2.241.706	2.286.540	2.332.271	1.590.289		
13.113.499	13.264.449	13.452.758	13.643.678	13.874.162	14.033.494	14.232.460	1					

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	125.084.734	117.958.066	111.448.275
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	125.080.000	117.960.000	111.450.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.571.509.301	4.311.048.828	4.073.133.537
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.571.510.000	4.311.050.000	4.073.130.000
Kira Analizi			
Yıllar	30.11.2024	31.12.2024	
Projeksiyona Esas 1 Aylık Kira Bedeli (EUR)	0	559.402	
DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	555.976	555.757	555.539
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	556.000	556.000	556.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	20.319.429	20.311.423	20.303.456
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	20.320.000	20.310.000	20.300.000
29.11.2024 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	36,5473		

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	113.440.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	117.960.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	115.700.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	4.228.523.000
TAŞINMAZIN 1 AYLIK KİRA BEDELİ (EUR)	556.000
TAŞINMAZIN 1 AYLIK KİRA BEDELİ (TL)	20.310.000
DÖVİZ KURU 29.11.2024 TCMB (1€)	36,5473

***Değerleme konusu taşınmazın niteliği gereğince gelir getiren bir mülk olması göz önünde bulundurularak, otel gerçekleştirmeleri ve bölgede yapılan araştırmalar neticesinde otel nakit akışı ve kira gelirine göre iki farklı yöntem ile taşınmazın değerine ulaşılmıştır. İki yöntemden de çıkan değerlerin birbirleri ile uyumlu olduğu görülmüş olup iki değer ortalaması baz alınarak taşınmaza değer takdir edilmiştir.**

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu taşınmazlar 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.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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 taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazın mevcut durumunun yasal belgeleriyle uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazın onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Gayrimenkule Dayalı Hak” başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistemiği, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

İşbu değerlendirme raporunda konu taşınmazın mevcut kullanımı gereği gelir getiren bir mülk olması sebebiyle piyasa değeri tespiti için "Nakit Akışı Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın arsa değeri için “Piyasa Analizi” yöntemi uygulanmıştır.

8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	4.228.523.000.-	5.074.230.000.-
	Dörtmilyarikiyüzirmisekizmilyonbeşyüzirmiyüzbin Türk Lirası	Beşmilyaryetmişdörtmilyonikiyüzotuzbin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	243.720.000.-	292.464.000.-
	İkiyüzkırkçücmilyonyediyüzirmibin Türk Lirası	İkiyüzdoksanikimilyondörtüzyaltmışdörtbin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	115.700.000.-	138.840.000.-
	Yüzonbeşmilyonyediyüzbin Euro	Yüzotuzsekizmilyonsekiyüzkırkbin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	6.672.000.-	8.006.000.-
	Altımilyonaltıyüzyetmişikibin Euro	Sekizmilyonaltıbin Euro

*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 36,5473 alınmıştır.

(*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Nurullah KİBAR

Lisans No: 924076

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No: 401187

- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.