

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Beyoğlu / İSTANBUL
(Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR  **GYO**

Rapor No: 2018 / 406

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
5.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
6.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	7
7.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	8
7.1.	TAPU KAYITLARI	8
7.2.	TAPU TAKYİDATI	9
7.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	9
8.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	10
8.1.	İMAR DURUMU	10
8.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	10
8.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	11
8.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	11
8.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	12
9.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	12
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	12
9.2.	BÖLGE ANALİZİ	14
9.2.1.	İSTANBUL İLİ:	14
9.2.2.	BEYOĞLU İLÇESİ:	17
9.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	18
9.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	19
9.4.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	21
9.5.	İSTANBUL OTEL PAZARI	21
9.5.1.	TURİZM SEKTÖRÜ SON DÖNEM ANALİZİ VE ÖZET BİLGİLER	26
9.6.	ULAŞIM	27
9.7.	İSTANBUL SALIPAZARI KRUVAZİYER LİMANI PROJESİ – GALATAPORT	28
10.	AÇIKLAMALAR	29
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	29
12.	DEĞERLENDİRME	30
13.	FİYATLANDIRMA	30
13.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ)	32
14.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
14.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	39
14.2.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	39
14.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	39
14.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	39
14.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	39
14.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	40
14.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	40
14.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	40
14.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	40
14.	SONUÇ	41

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mahallesi, Kılıç Ali Paşa Caddesi, 64 ada, 23 parsel (eski: 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 nolu parseller) <u>Beyoğlu / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	19 Kasım 2018 tarih ve 951 - 2018/046 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2018
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, 64 ada, 23 parsel (eski: 4, 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 nolu parseller) (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	(Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
BEYOĞLU İLÇESİ, KEMANKEŞ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 64 ADA 23 NOLU PARSELİN PAZAR DEĞERİ	61.660.000, -TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Görmüş Sok. No: 37
Akşam İş Merkezi Kat: 3/8
34710 Beşiktaş, Kadıköy/İSTANBUL
Kadıköy V.D. 505 031 8479
T.O. Sic. No: 542757/490339

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.								
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mahallesi, Kılıç Ali Paşa Caddesi, 64 ada, 23 parsel (eski: 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 nolu parseller) <u>Beyoğlu / İSTANBUL</u>								
DAYANAK SÖZLEŞME	19 Kasım 2018 tarih ve 951 - 2018/046 no ile								
MÜŞTERİ NO	951								
RAPOR NO	2018/406								
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2018								
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2019								
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.								
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN- Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ- Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030								
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	<table><tr><td>RAPOR TARİHİ</td><td>05.01.2018</td></tr><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2017/571</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)</td></tr><tr><td>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</td><td>58.170.000</td></tr></table>	RAPOR TARİHİ	05.01.2018	RAPOR NUMARASI	2017/571	RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	58.170.000
RAPOR TARİHİ	05.01.2018								
RAPOR NUMARASI	2017/571								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)								
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	58.170.000								

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66 - (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 - (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı, No: 4 Beykoz / İSTANBUL
TELEFON NO	(216) 425 03 28-(216) 425 20 07
FAKS NO	(216) 425 59 57
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	20.09.1996
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	1.000.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 25,16
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler 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.

6. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

7. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

7.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ- İLÇESİ	: İstanbul - Beyoğlu
MAHALLESİ	: Kemankeş
PAFTA NO	: 120
MEVKİİ	: Kılıç Ali Paşa Mescidi ve Odun Meydanı
ADA NO	: 64
PARSEL NO	: 23 (*)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 1.478,72 m ²
NİTELİĞİ	: Arsa Dükkan Garaj ve 6 Adet Odası Olan Kargir Dükkan (**)
CİLT NO	: 11
SAHİFE NO	: 1030
YEVMIYE NO	: 10221
TAPU TARİHİ	: 26.10.2018

(*) Eski 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 nolu parsellerin tevhide ile oluşmuştur.

(**) Cins tashihi yapılmıştır.

LOTUS

2018/406

TORUNLAR GYO

7.2. Tapu Takyidatı

18.12.2017 tarihi itibariyle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü TAKBİS sistemi üzerinden alınan tapu kayıt belgelerine göre konu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır;

Serhler Bölümü:

- 99 yıllığı 1 TL'den TEK lehine kira şerhi (25.04.1994 tarih ve 2288 yevmiye no ile)

Beyanlar Bölümü:

- 11 ve 13 nolu parsellerle arasındaki duvar müsterektir. (Tarih ve yevmiye nosu yoktur)
- 12 ve 14 nolu parsellerle arasındaki duvar müsterektir. (Tarih ve yevmiye nosu yoktur)
- 13 ve 15 nolu parsellerle arasındaki duvar müsterektir. (Tarih ve yevmiye nosu yoktur)
- 14 ve 16 nolu parsellerle arasındaki duvar müsterektir. (Tarih ve yevmiye nosu yoktur)
- 16 ve 18 nolu parsellerle arasındaki duvar müsterektir. (Tarih ve yevmiye nosu yoktur)
- 15 ve 17 nolu parsellerle arasındaki duvar müsterektir. (Tarih ve yevmiye nosu yoktur)
- 6306 sayılı kanun gereği riskli yapıdır. (04.05.2017 tarih ve 4223 yevmiye no ile)
- 5 nolu parseldeki binanın (C) ile gösterilen kısmı, 8 nolu parseldeki binanın (D) harfi ile gösterilen kısmı 9 nolu parseldeki binanın (E) harfi ile gösterilen kısmı, 18 nolu parseldeki binanın (F) harfi ile gösterilen kısımları bu parselde tecavüzlüdür. 26.10.2018 tarih ve 10221 yevmiye no ile.

7.3. Takyidat Açıklamaları

Sermaye Piyasası'nın 28 Mayıs 2013 tarihli tebliği'nin yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar başlığı altında yer alan 22 maddesinin (C) bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Parsel üzerinde yer alan riskli yapı şerhi 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun gereğince konulmuştur. Yasaya göre riskli yapı olarak belirlenen binalar belirlenen süre içerisinde yıktırılır. Rapora konu parsel üzerindeki yapılar hem ekonomik ömrünü tamamlamış olması hem de riskli yapı olarak ilan edilmiş olmasından dolayı değerlemede dikkate alınmamıştır. Bu sebeple

taşınmazların "Arsalar" başlığı altında GYO portföyüne alınmalarında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. 64 ada 23 parselde yer alan Türkiye Elektrik Kurumu lehine kira şerhi ve müşterek duvar notlarının taşınmaz açısından kısıtlayıcı bir durumu bulunmamaktadır. Yan parsellerde yer alan binaların konu parsel kısmen taşmasından dolayı beyanlar bölümüne işlenmiş "tecavüzlüdür" notları bulunmaktadır. Yan parsellerdeki binalardan kaynaklanan taşmalar konu parselin bütünlüğünü bozacak miktarda olmayıp kısıtlayıcı bir durum olarak tanımlanabilecek nitelikte değildir.

8. BELEDİYE İNCELEMELERİ

8.1. İmar Durumu

Beyoğlu İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların 21.12.2010 tasdik tarihli, Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda plan şartı gereği 5 parselle tevhit şartlı Turizm+Hizmet+Ticaret Alanında (H:9,50 m., 12,50 m., bitişik nizam, yapılama koşullarında) kalmakta iken İstanbul 10. İdare mahkemesi kararıyla plan iptal edilmiştir. Böylece 12.02.2014 tarih ve 2074 sayılı 2 Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma esaslarına istinaden imar durumu Koruma Kurulu'ndan alınacak karar doğrultusunda belirlenmekte iken Danıştay 6. Dairesi İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin kararını bozmuş ve 21.12.2010 tarihli imar planı şartlarına geri dönmüştür.

İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 21.07.2017 tarihinde Beyoğlu Belediyesine ulaşan, 2015/1869 sayılı E.2017/804 ve 12.04.2017 tarihli iptal kararı ile 21.12.2010 tasdik tarihli, Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yeniden iptal edilmiş olup 12.02.2014 tarih ve 2074 sayılı 2 Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma esaslarına göre imar durumu koruma kurulunun onay vermesi durumunda ilgili belediyesinden alınacaktır.

Ayrıca parseller eski eser komşuluğunda kaldığından yine Koruma Kurulu'ndan alınacak karar doğrultusunda uygulama yapılabilecektir.

Taşınmazlar 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı Kurul Kararı ile Sit Alanı ilan edilen bölgede kalmaktadır.

8.2. İmar dosyası incelemesi

- Rapora konu 64 ada 23 parsel eski 64 ada 4, 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 parsellerin tevhit edilmesinden meydana gelmiştir.
- Beyoğlu İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde 64 ada 12 ve 13 parsellerdeki zemin+2 katlı yapı için verilmiş 23.12.1967 tarih, 9566 sayılı yapı muayene raporu bulunmaktadır.
- 4-12-13-14 nolu parsellerde 28.01.1963 tarihli, 467 nolu, çelik reklam için proje ve rapora konu 7 adet parseli kapsayan onaysız silüet çalışması bulunmaktadır.

- 06.02.1967 tarihli 64 ada 12 ve 13 parsellere ait tadilat projesi bulunmaktadır.

Yerinde yapılan incelemeler sonucunda parsel üzerinde yer alan mevcut yapıların ekonomik ömrünü tamamlamış olduğu tespit edilmiştir. Parselde yer alan riskli yapı şerhi de dikkate alınarak mevcut yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

8.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Beyoğlu İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların 21.12.2010 tasdik tarihli, Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda plan şartı gereği 5 parselde tevhit şartlı Turizm+Hizmet+Ticaret Alanında kalmakta iken İstanbul 10. İdare mahkemesi kararıyla plan iptal edilmiştir.

Takiben Danıştay 6. Dairesi İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin kararını bozmuş ve 21.12.2010 tarihli imar planı şartlarına geri dönmüştür.

İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 21.07.2017 tarihinde Beyoğlu Belediyesine ulaşan, 2015/1869 sayılı E.2017/804 ve 12.04.2017 tarihli iptal kararı ile 21.12.2010 tasdik tarihli, Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yeniden iptal edilmiş olup 12.02.2014 tarih ve 2074 sayılı 2 Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma esaslarına göre imar durumu koruma kurulunun onay vermesi durumunda ilgili belediyesinden alınacaktır.

8.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Rapora konu parseller üzerinde inşa edilmiş yapılar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yayım tarihinden önce inşa edilmiş olduğundan yapı denetimler ilgili bir durumu bulunmamaktadır.

8.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

8.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

8.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmazların (tevhit işlemi yapılmadan önceki durumda 7 adet parsel olarak) edinimi Torunlar GYO A.Ş. tarafından unvan değişikliği işlemiyle gerçekleşmiş olup işlem tarihi 01.10.2010 dur. Bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleşmemiştir. Parseller tevhit edilmiş olup 26.10.2018 tarihinde "23" nolu parsel olarak tescil edilmiştir.

8.5.2. Belediye Bilgileri

8.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Rapora konu parselin yola terk edilecek ya da kamulaştırılacak alanı bulunmamaktadır.

9.TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

9.1. Konum ve Çevre Bilgileri

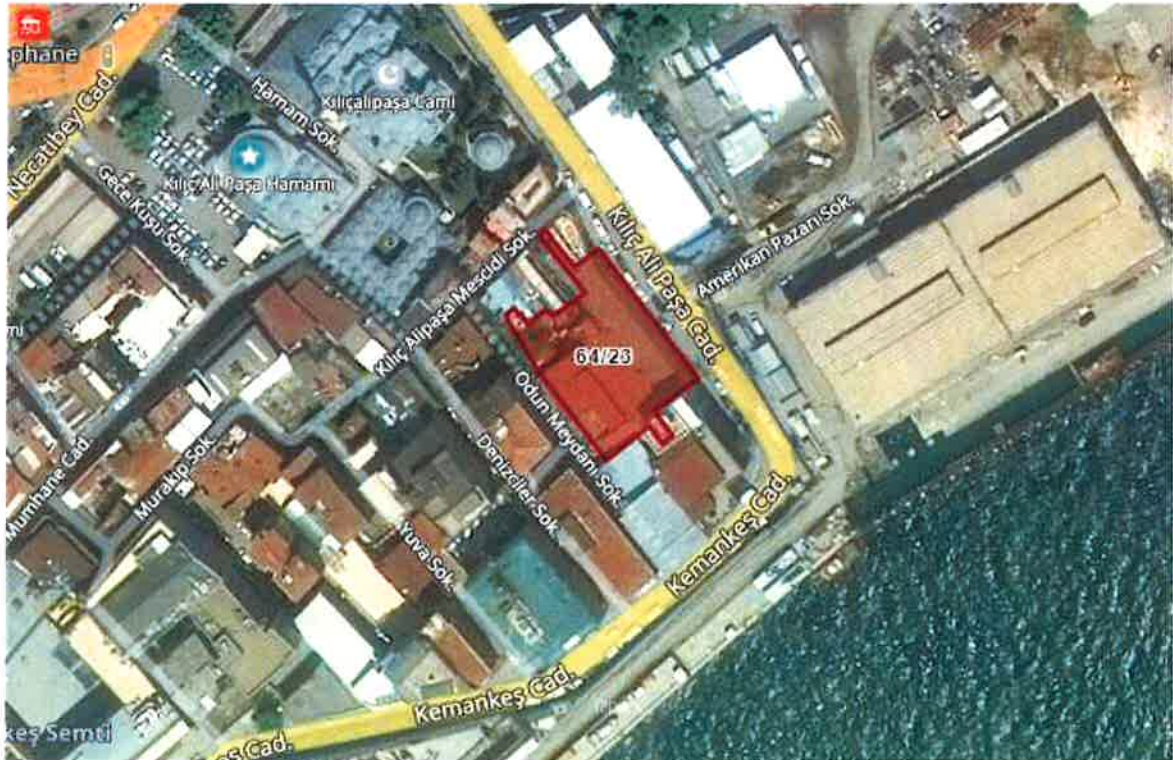
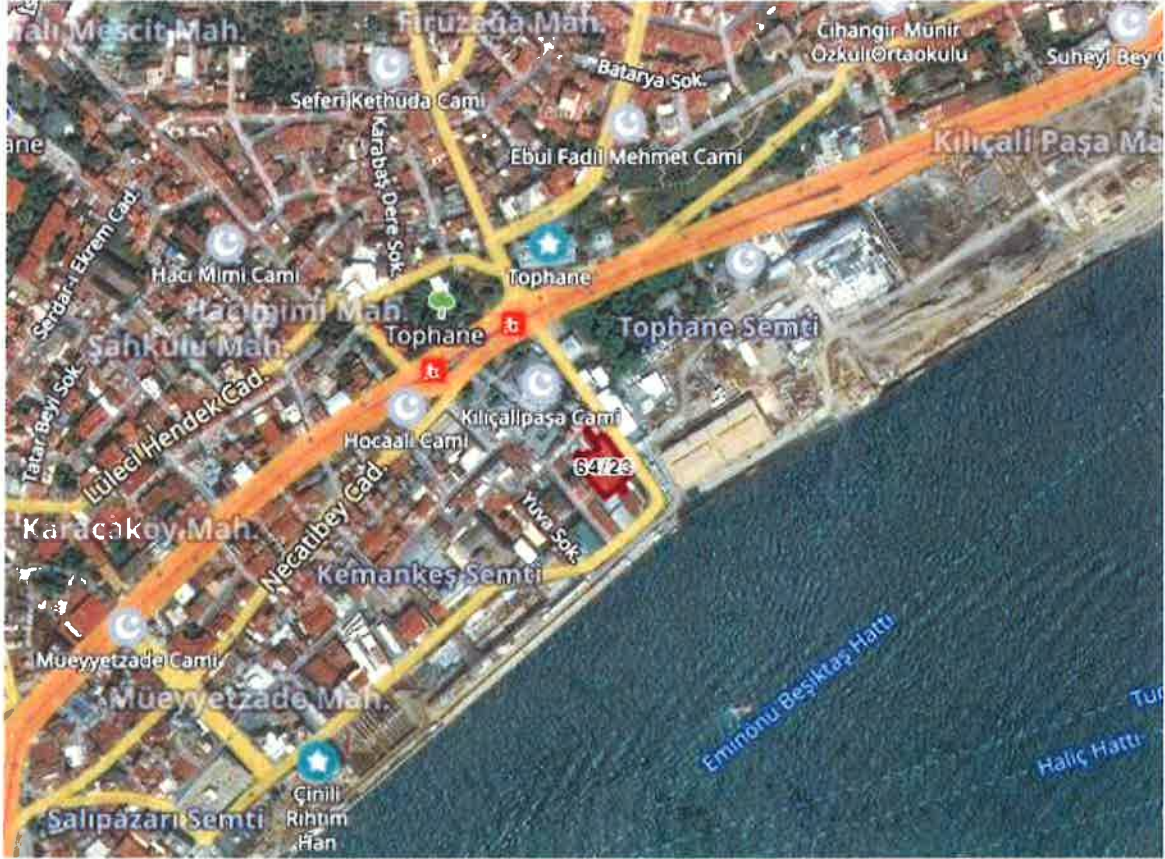
Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi, Kılıç Ali Paşa Caddesi üzerinde konumlu olan **64 ada, 23 parseldir.**

Tophane Bölgesinde, Galataport Proje Alanı'nın karşısında yer alan taşınmazların yakın çevresinde İstanbul Modern, Amerikan Pazarı, Kılıç Ali Paşa Camii ve tarihi hamamı ile eski medrese binası bulunmaktadır. Taşınmazlar tarihi temelleri olan ve popülerliği son dönemde artan bir bölgede bulunması ve bölgede yaşanan dönüşüm hareketlerinden olumlu etkilenmesiyle dikkat çekmektedir.

Taşınmazların yakın çevresinde genellikle bitişik nizamda inşa edilmiş zemin katları kafe/restoran, normal katları ise büro ve konaklama fonksiyonlu kullanılan 4-6 katlı binalar bulunmaktadır.

Bölgede altyapı tamamlanmıştır. Taşınmazlara toplu taşıma imkanlarıyla kolaylıkla ulaşılabileceği gibi özel araçlarla da ulaşılabilir.

Taşınmazlar Karaköy Vapur İskelesi'ne 700 m., Galata Kulesi'ne 750 m., Dolmabahçe Sarayı'na ise yaklaşık 1,4 km. mesafededir.



Uydu Fotoğrafları

9.2. Bölge Analizi

9.2.1. İstanbul İli:

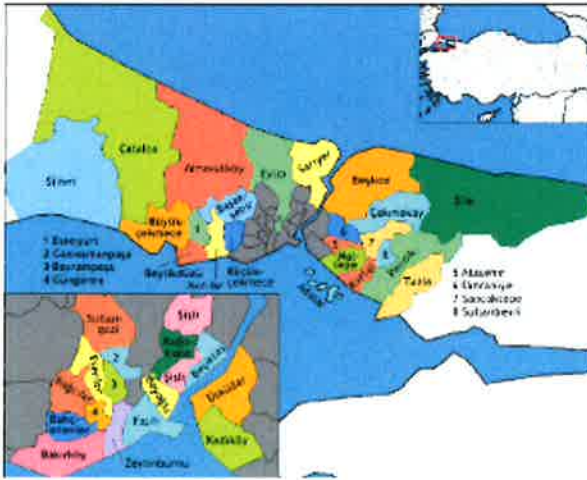
İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2015 yılı itibariyle nüfusu 14.657.434 kişidir.

İstanbul 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 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. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.



Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise 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. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtdışında gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

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

9.2.2. Beyoğlu İlçesi:

Beyoğlu İlçesi, İstanbul İlinin 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 İklimi hâkimdir. İklimi genellikle sıcak olarak kabul edilmektedir.

Beyoğlu İlçesi, Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında Merkez, Beşiktaş, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana geliyordu. Ancak 1930'da Beşiktaş ve 1954'te Şişli İlçesinin kurulmasıyla Beyoğlu İlçesini Merkez ve Taksim Bucağı oluşturmuştur.

Beyoğlu İlçesi, 1970'den beri mahallelerden oluşan bir yapıya sahiptir. İstanbul'un merkez İlçesi olan Beyoğlu İlçesinin Bucak ve köyleri bulunmamakta olup, 45 Mahalle Muhtarlığı vardır.

2007 Yılı Nüfus sayımı sonuçlarına göre toplam 247.256 kişilik nüfusu bulunmaktadır.

İlçe nüfusu, İstanbul ili toplam nüfusunun % 1.77 sini, Türkiye toplam nüfusunun % 0.32'sini barındırmakta ve nüfus sayımına göre nüfus artış hızı % 05'dir. İstanbul metropolünün merkezinde yer alan 8.76 km²'lik ilçemizde bir kilometrekareye 28.099 kişi düşmektedir. İstanbul'da bir kilometrekareye 2.593 kişi, Türkiye'de ise bir kilometrekareye 96 kişi düşmektedir. Yoğunluk bakımından ülke ortalamasının üzerindedir.

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.

9.3. Dünya ekonomisine genel bakış

Son dönemde hız kazanan küresel ekonomik büyüme, büyük ekonomilerin pozitif yönde gelişme göstermesi ile daha dengeli bir hale gelmiş olup bu trendin 2018 yılında da devam edeceği öngörülmektedir.

Beklenenin üzerinde büyüme oranları yakalayan OECD ülkelerinin etkisiyle küresel ekonomik büyüme tahminleri %3,2 mertebesindeyken 2017 yılı için %3,7 olarak gerçekleşmektedir. OECD ülkelerinin ortalama büyüme oranı %2,2 olarak gerçekleşmiş, 2018 yılı için ise önceki tahmin olan %2 olarak kalmıştır. Bu artış, büyük oranda Euro bölgesinin güçlü büyüme dinamikleri ve ABD ekonomisinin 2017 yılında göstermiş olduğu performansa dayanmaktadır. Buna ek olarak Çin ve Hindistan gibi gelişmekte olan büyük ekonomilerin beklenenden yüksek performanslar göstermesinin de etkisi olduğunu unutmamak gerekir, zira Çin ekonomisinin 2017 yılında %6,9 büyümüş olup 2018 yılında ise %6,5 büyümesi beklenmektedir. Hindistan'ın büyüme dinamikleri yapısal reformlardan negatif etkilenmiş olsa da ülke ekonomisi yılsonunda % 7,2 lik bir büyüme oranı yakalamıştır.

Rusya ve Brezilya 2017 yılında %1,5 ve %1,8 lik büyüme oranları yakalamış, 2018 de ise %0,8 ve %1,9 tahminleri bulunmaktadır. Pek çok ülke ekonomisi büyüme potansiyelinin üzerinde genişlemeler gösterse de bu yükseliş trendinin sınırlı olabileceği düşünülmektedir. 2018 de yaşanabilecek gelişmeleri analiz ederken jeopolitik gelişmeleri ve para politikalarını normalleşmesini yakından takip etmek gerekmektedir.

Son olarak, emtia fiyatları ve petrol fiyatlarındaki istikrarın devam etmekte olan küresel ekonomik iyileşme için oldukça önemli bir faktör olduğu düşünülmektedir.

9.4. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir süreç girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

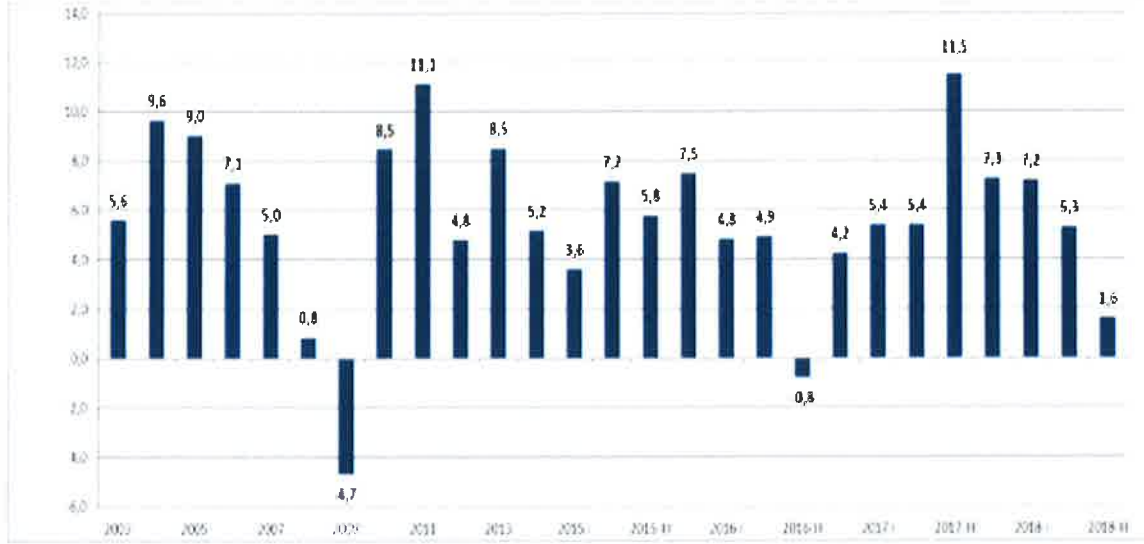
2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011, 2012, 2013 ve 2014 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanmaya başlamış olup kısa bir projeksiyonda durgunluğun devam edeceği beklenmektedir.

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye, 2018'in üçüncü çeyreğinde %1,6 oranında büyüme kaydetmiştir.

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

IMF 2018 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,3	1,9	2,9	1,2	1,6	7,5	6,6
	2019	3,5	-0,4	1,8	2,7	2,1	1,5	7,3	6,3
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2018)

9.4.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

9.5. İstanbul Otel Pazarı

İstanbul'un uluslararası iş ortamından ve turizmden aldığı pay her geçen gün artmaktadır. Lütfü Kırdar Kongre Merkezi, İstanbul Kongre Merkezi, İKSV Konferans Merkezi, Haliç Kongre Merkezi, CNR ve Tüyap Fuar ve Kongre Merkezleri başta olmak üzere çeşitli konferans, fuar ve toplantı tesislerinin devreye girmesiyle kentin dünya kongre pazarındaki yeri giderek sağlamlaşmaktadır.

Bu gelişmeler, başta 5 yıldızlı oteller olmak üzere mevcut otellerin, doluluk oranlarında ve satış gelirlerinde iyileşmeler sağlamaktadır.

Otel pazarını, "ticari, toplantı ve turizm amaçlı müşteriler" olarak 3 ana grupta toplamak mümkündür. Müşteri gruplarındaki bu farklılık İstanbul otellerinin programlarına da yansımaktadır.

İş merkezlerinin Gayrettepe - Maslak hattındaki gelişimine paralel olarak Dedeman, Plaza, Point, Conrad, Swissotel, Çırağan, Ritz Carlton, Hyatt Regency, Ceylan Intercontinental ve The Marmara Taksim gibi önemli oteller Business Otel kimliğini üstlenmekte ve ticari müşteriye hitap etmektedir. İş insanlarından oluşan hedef kitle en kârlı müşteri grubu olmakla birlikte düşük sezonda (yaz ayları ve hafta sonları) doluluk temin etmek üzere hedeflenen turizm amaçlı müşteriler de göz ardı edilmemesi gereken bir unsur teşkil etmektedir.

İstanbul'daki yeni otel yatırımlarının Avrupa yakasında Basın Ekspres Yolu ve çevresinde, Anadolu yakasında ise Pendik ve çevresinde yoğunlaştığı görülmektedir. Özellikle Basın Ekspres Yolu ve çevresindeki tekstil fabrikalarının arazileri üzerinde yeni alışveriş merkezi, ofis ve otel projeleri gündeme gelmektedir. Bunun dışında E-5 Çobançeşme-Ataköy mevkiindeki yeni imar planları da bu bölgedeki fonksiyon olarak otel gelişimini desteklemekte, öte yandan alınmış işletme belgeleri (projelendirilmiş oteller) açısından bakıldığında İstanbul'un Anadolu yakasının halen potansiyel barındırdığı görülmektedir. Bu nedenle Anadolu yakası otel projeleri açısından son dönemde oldukça rağbet gören bir bölge haline gelmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre İstanbul'daki mevcut konaklama tesisleri ile yatırım belgesi almış olan inşa halindeki konaklama tesislerine ilişkin veriler ise şöyledir.

KONAKLAMA TESİSLERİ

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI "İŞLETME BELGELİ"

YERİ	Avrupa	Anadolu	Tesis Sayısı	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	Yatak Sayısı
TÜRÜ	Tesis Sayısı		TOPLAM	Oda Sayısı		Yatak Sayısı		TOPLAM
Özel Tesis	114	12	126	4271	411	10788	819	11607
Butik Otel	16	2	18	767	42	1538	84	1622
Beş Yıldızlı Otel	80	19	99	20591	4981	41622	9960	51582
Dört Yıldızlı Otel	108	12	120	12379	1228	24805	2440	27245
Üç Yıldızlı Otel	102	19	121	5938	1242	11637	2406	14043
İki Yıldızlı Otel	41	4	45	1482	146	2840	295	3135
Tek Yıldızlı Otel	6	1	7	144	19	271	38	309
Apart Otel	2	2	4	58	68	154	198	352
Pansiyon	3	1	4	26	9	52	18	70
Hostel	1	-	1	123	-	166	-	166
TOPLAM	473	72	545	45779	8146	93873	16258	110131

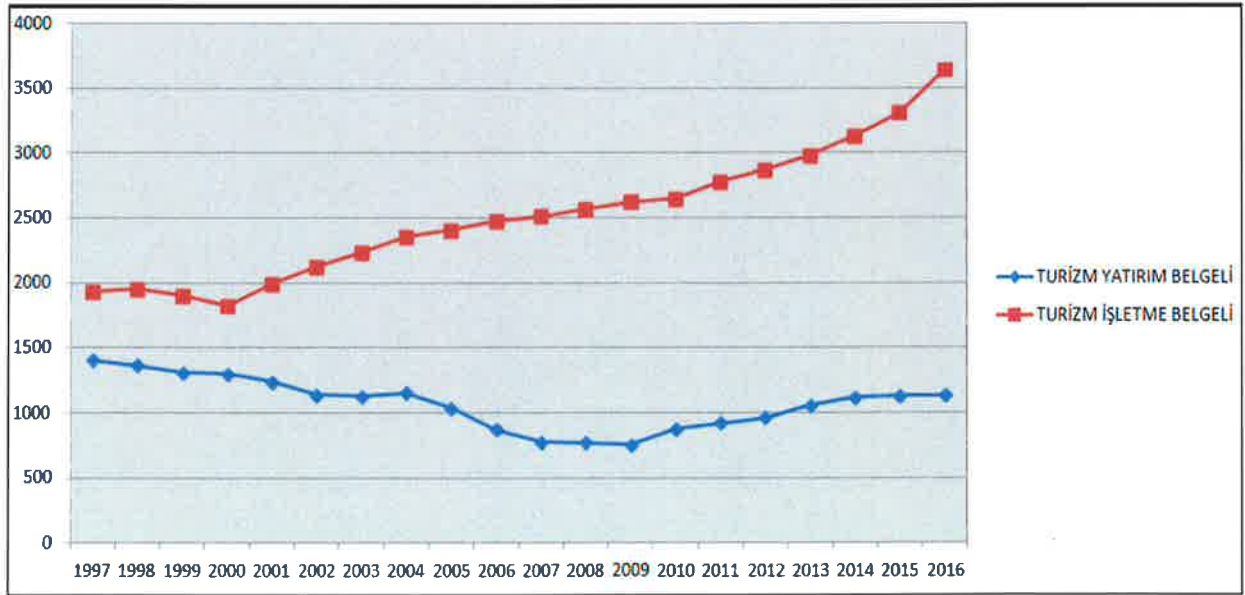
Yukarıdaki Tabloda Kültür ve Turizm Bakanlığımızdan "İşletme Belgeli" konaklama tesisleri yer almaktadır. Avrupa ve Anadolu yakası olarak ayrı ayrı belirtilmiş olan toplam 545 tesisin tamamının yatak kapasitesi toplamı **110.131'dir**. İstanbul'da ayrıca Belediye belgeli konaklama tesisleri de bulunmaktadır. Bunların toplam yatak kapasitesi tahmini 70.000 civarındadır. Toplam olarak ifade etmek gerekirse, **İstanbul'daki yatak kapasitesinin 180.000 yatağın üzerinde olduğunu** söylenebilir.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI "YATIRIM BELGELİ"

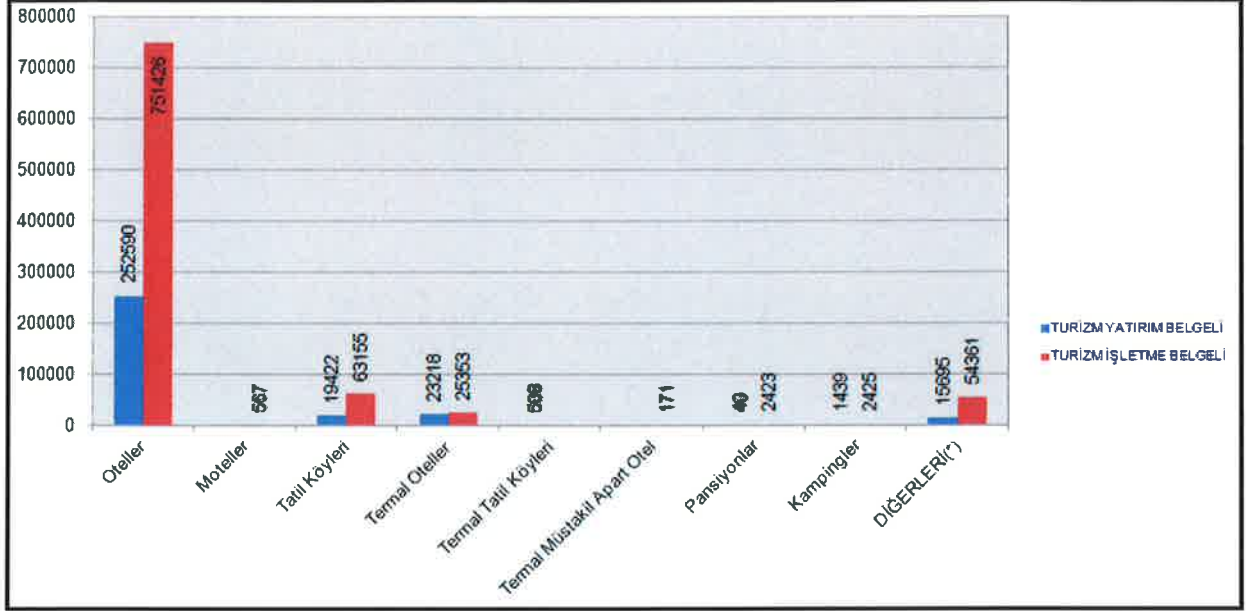
YERİ	Avrupa	Anadolu	Tesis Sayısı	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	Yatak Sayısı
TÜRÜ	Tesis Sayısı	TOPLAM	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	TOPLAM			
Özel Tesis	12	-	12	355	-	707	-	707
Butik Otel	14	2	16	452	84	912	168	1080
Beş Yıldızlı Otel	25	5	30	6420	1113	13456	2338	15794
Dört Yıldızlı Otel	36	7	43	4092	1176	8176	2488	10664
Üç Yıldızlı Otel	34	10	44	1387	460	2902	886	3788
İki Yıldızlı Otel	4	11	15	75	257	150	514	664
Tek Yıldızlı Otel	2	12	14	52	139	104	308	412
TOPLAM	127	47	174	12833	3229	26407	6702	33109

Yukarıdaki tabloda ise Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan yatırım belgesi almış olan tesislerin sayıları görülmektedir. İstanbul'da inşası devam eden toplam 33.109 yatak kapasiteli konaklama tesisi bulunmaktadır.

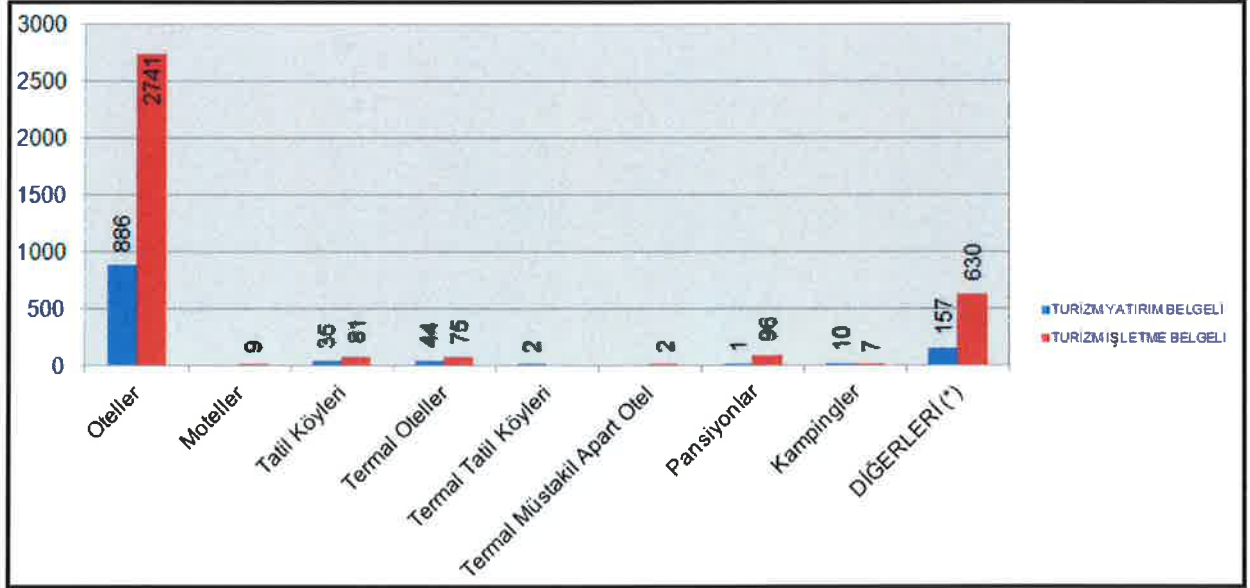
Yıllara Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri



**Yıllara Göre Turizm Belgeli Konaklama Yatak Sayıları
(Türkiye Geneli / 1997 -2016)**



**Türlerine Göre Turizm Belgeli Konaklama Yatak Sayıları 2016
(Türkiye Geneli)**



Türkiye Genelindeki Turistik Tesislere İlişkin Doluluk Oranları ve Ortalama Kalış Süreleri

DOLULUK ORANLARI %				ORTALAMA KALIŞ SÜRELERİ (GÜN)		
YIL	YABANCI ZİYARETÇİ	YERLİ ZİYARETÇİ	TOPLAM	YABANCI ZİYARETÇİ	YERLİ ZİYARETÇİ	TOPLAM
1990	31.70	16.40	48.10	3.43	1.92	2.70
1991	20.60	17.00	37.60	4.04	2.09	2.84
1992	32.20	17.60	49.80	4.51	2.24	3.32
1993	29.30	16.60	45.90	4.16	2.01	3.00
1994	24.60	14.50	39.10	4.36	2.04	3.07
1995	30.80	16.10	46.90	3.99	1.93	2.92
1996	35.30	15.90	51.20	3.96	1.97	3.01
1997	38.60	16.00	54.60	3.83	1.95	2.99
1998	30.60	15.60	46.20	4.00	2.02	3.01
1999	20.40	16.70	37.10	4.24	2.14	2.94
2000	23.33	13.48	36.82	4.19	1.86	2.87
2001	32.82	12.80	45.62	4.14	1.83	3.06
2002	36.04	12.65	48.68	4.39	1.92	3.29
2003	33.56	13.33	46.90	4.54	1.93	3.28
2004	36.57	13.50	50.07	4.53	1.89	3.29
2005	39.22	13.16	52.38	4.33	1.80	3.20
2006	32.35	14.91	47.26	3.92	1.86	2.90
2007	36.68	14.43	51.12	3.82	1.85	2.94
2008	37.71	13.80	51.51	4.17	1.85	3.12
2009	35.38	13.52	48.90	4.17	1.89	3.13
2010	37.23	11.94	49.17	4.30	1.90	3.30
2011	38.12	13.34	51.46	4.10	1.90	3.20
2012	40.74	13.61	54.34	4.40	1.90	3.30
2013	38.41	14.19	52.60	4.23	1.94	3.20
2014	38.90	12.94	51.84	4.13	1.88	3.18
2015	36.85	14.33	51.18	4.17	1.85	3.09
2016	24.26	17.24	41.51	4.61	2.06	3.05

9.5.1. Turizm Sektörü Son Dönem Analizi ve Özet Bilgiler

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre; 2018 yılının Ocak-Ekim döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %22,43 oranında artarak 35 milyon 571 bin 419 seviyesine yükseldi. BUu sayının %0,92'si günübirlikçidir.

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI

AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2016	2017	2018*	2017/2016	2018/2017
OCAK	1 170 333	1 055 474	1 461 570	-9,81	38,48
ŞUBAT	1 240 633	1 159 833	1 527 070	-6,51	31,66
MART	1 652 511	1 587 007	2 139 766	-3,96	34,83
NİSAN	1 753 045	2 070 322	2 655 561	18,10	28,27
MAYIS	2 485 411	2 889 873	3 678 440	16,27	27,29
HAZİRAN	2 438 293	3 486 940	4 505 594	43,01	29,21
TEMMUZ	3 468 202	5 075 961	5 671 801	46,36	11,74
AĞUSTOS	3 183 003	4 658 463	5 383 332	46,35	15,56
EYLÜL	2 855 397	4 076 630	4 792 818	42,77	17,57
EKİM	2 449 948	2 992 947	3 755 467	22,16	25,48
KASIM	1 353 280	1 652 795		22,13	
ARALIK	1 302 157	1 703 789		30,84	
TOPLAM	25 352 213	32 410 034		27,84	
10 AYLIK TOPLAM	22 696 776	29 053 450	35 571 419	28,01	22,43

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

2018 yılı Ocak - Ekim döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Fed. %16,09 (5 724 672) ile birinci, Almanya %11,68 (4 155 646) ile ikinci, İngiltere (Birleşik Krallık) %6,07 (2 158 304) ile üçüncü sıradadır. İngiltere (Birleşik Krallık) ülkesini Bulgaristan ve Gürcistan izlemektedir.

Ekim ayında ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında ilk 5 il aşağıdaki şekilde gerçekleşti:

- Antalya %36,19 (1.359.212)
- İstanbul%32,75 (1.230.070)
- Edirne %9.12 (342.431)
- Muğla %6,93 (260.246)
- Artvin %4.53 (169.997)

2016-2018* YILLARI OCAK-EKİM AYINDA ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI - İLK 5 ÜLKE

ÜLKELER	2018*	MİL PAY%	2017	MİL PAY%	2016	MİL PAY%
Rusya Fed.	5 724 672	16,09	4 565 275	15,71	766 871	3,38
Almanya	4 155 646	11,68	3 336 007	11,48	3 630 367	16,00
İngiltere (Birleşik Krallık)	2 158 304	6,07	1 576 783	5,43	1 647 299	7,26
Bulgaristan	1 968 262	5,53	1 541 458	5,31	1 435 980	6,33
Gürcistan	1 792 478	5,04	2 071 838	7,13	1 867 929	8,23
DİĞER	19 772 057	55,58	15 962 089	54,94	13 348 330	58,81
GENEL TOPLAM	35 571 419	100,00	29 053 450	100,00	22 696 776	100,00

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

9.6. Ulaşım

Taşınmazlar merkezi bir konumda yer almasından dolayı ulaşım bağlantısı çok çeşitli imkanlarla sağlanabilmektedir. Karayolu, Tramvay, Metro ve Deniz ulaşımı gibi alternatifler bulunmaktadır.

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

- Galata Köprüsü'ne..... 1,6 km.
- Eminönü'ne..... 1,5 km.
- Taksim Meydanı'na..... 1,9 km.
- Mecidiyeköy'e..... 8 km.
- Atatürk Havalimanı'na..... 22 km.

9.7. İstanbul Salıpazarı Kruvaziyer Limanı Projesi – Galataport

16 Mayıs 2013’de sonuçlanan Salı Pazarı Limanı ihalesinin ardından Türkiye Denizcilik İşletmeleri A.Ş. ile yapılan devir sözleşmesini takiben, Şubat 2014’te liman sahası Salıpazarı Liman İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. tarafından devralınmış ve faaliyetlere başlanmıştır.

Salıpazarı Liman Projesi, bir şehir projesi olarak İstanbul ve bölgenin mahalle dokusuna uyumlu bir yerleşim planına sahiptir. Yeni Liman ile, şu anda erişime kapalı olan Karaköy sahil şeridi, halkın kullanımına açılarak şehri denizle buluşturan bir yürüyüş yoluna dönüştürülecektir. Binaların arasında oluşturulacak sokaklardan, Boğaz’a görsel ve fiziksel erişim sağlanması hedeflenmektedir. Binaların maksimum yükseklikleri ise mevcut durumdan daha düşük planlanacaktır.

Tophane Meydanı, yanındaki park ve Boğaz’a inen kollarıyla birlikte 30 dönüme yakın alanıyla, İstanbul’un en önde gelen meydanlarından biri olacaktır. Aynı şekilde liman sahası içerisinde yer alan tescilli binaların da restorasyonu ile İstanbul’un çok değerli tarihi binaları şehre geri kazandırılacaktır.

Alana vasfını veren Kruvaziyer Yolcu Terminali de, dünya standartlarında yeniden kurgulanarak İstanbul ve Türkiye’nin dünyaya denizden açılan kapısı olmaya devam edecektir. Halkı ve turistleri Boğaz’la buluşturmayı kesintisiz sürdürebilmek için yeni terminalin zemin altına inşa edilmesi planlanmaktadır. Planlanan kapalı yer altı otoparkı ile de bölgenin park sorununa çözüm getirilmesi hedeflenmektedir.

Sahasında barındırdığı İstanbul Modern ve Mimar Sinan Üniversitesi Resim Heykel Müzesi ile çağdaş sanatın Türkiye’deki en iyi örneklerine ev sahipliği yapan Salıpazarı Liman Projesi, tamamlanmasının ardından İstanbul’un yeni kültür-sanat merkezi olacaktır. Liman sahası içerisindeki meydanlar ve tüm açık alanlar da açık hava sergi ve enstalasyon sahaları olarak kullanılacaktır.

10. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu parselin yüzölçümü 1.478,72 m² dir.
- Konu parsel genel olarak eğimsiz bir topografya üzerindedir.
- Parsel biçimsiz bir geometrik yapıdadır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parselin bir kısmı Kılıç Ali Paşa Caddesi'ne cepheli olup bir bölümü Odun Meydanı Sokağına cephelidir. Ayrıca Kılıç Alipaşa Mescidi Sokağına dar bir cephesi bulunmaktadır.
- Rapora konu parsel üzerinde yaklaşık 1.130 m² oturumlu, zemin+ 2 normal katlı yapı bulunmaktadır.
- Riskli yapı ilan edilmiş ve ekonomik ömrünü tamamlamış olan bu yapı değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Yapının zemin katı otopark olarak kullanılmakta olup diğer katlar boştur.

11. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Beyoğlu Belediyesi'nde yapılan temas ve incelemelerde konu parsellerin imar planının iptal edilmiş olmasına rağmen 12.02.2014 tarih ve 2074 sayılı 2 Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma esaslarına göre imar durumunun koruma kurulundan alınabileceği öğrenilmiştir. Belediye yetkilisinden alınan bilgilere göre Koruma Kurulu, bölgedeki iskanlı yapılardan hareketle mevcut teşekkülün belirlenmesini takiben bölgede geçerli olan önceki imar planına paralel şekilde imar durumu düzenleyebilmektedir. Torunlar GYO Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu olan parseller için tevhidden imar durumu talebinde bulunulmuş olup işlemler Koruma Kurulu ve Beyoğlu Belediyesi nezdinde devam etmektedir. Buna göre parsellerin Turizm+Hizmet+Ticaret lejantlı yapılaşma izni bulunduğu kabulüyle, parsellerin konumu, ulaşım kabiliyeti, ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli, dikkate alındığında üzerinde "Otel" projesi geliştirilmesinin en uygun strateji olduğu düşünülmektedir.

12. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Ayrıcalıklı konumu,
- Manzarasının bulunması,
- Yapılaşmaya uygun büyüklükte olması,
- Tamamlanmış altyapı,
- Reklam kabiliyeti,
- Gelişim ve dönüşüm içerisinde olan bir bölgede konumlu olması.

Olumsuz etkenler :

- Parsel üzerinde metruk yapıların bulunması,
- Bölgede imar planının mahkemece iptal edilmiş olması.

13. FİYATLANDIRMA

Arsaların değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

13.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Arsa –Bina Emsalleri

- **Emsal 1: (Emlak Ofisi : 0212 355 19 40)**

Taşınmaza yakın mesafede yer alan, 100 m² yüzölçümlü, arsa üzerinde 524 m² kullanım alanlı 5 katlı eski bina 4.000.000,-TL bedelle satılıktır. (40.000,-TL/m²)

- **Emsal 2: (Emlak Ofisi : 0212 466 49 82)**

Taşınmaza yakın mesafede yer alan, 47 m² yüzölçümlü, arsa üzerinde 165 m² kullanım alanlı 5 katlı eski bina 5.500.000,-TL bedelle satılıktır. (96.000,-TL/m²) Talep edilen bedel çok yüksektir.

- **Emsal 3: (Emlak Ofisi : 0505 139 61 60)**

Taşınmaza yakın mesafede yer alan, 50 m² yüzölçümlü, arsa üzerinde 185 m² kullanım alanlı 5 katlı eski bina 4.485.000,-TL bedelle satılıktır. (89.700,-TL/m²)

- **Emsal 4: (Emlak Ofisi : 0532 232 45 64)**

Taşınmaza yakın mesafede yer alan, 69 m² yüzölçümlü, arsa üzerinde 410 m² kullanım alanlı 5 katlı eski bina 7.200.000,-TL bedelle satılıktır. (104.000,-TL/m²) Talep edilen bedel çok yüksektir.

- **Emsal 5: (Emlak Ofisi : 0212 251 55 55)**

Taşınmaza yakın mesafede yer alan, 139 m² yüzölçümlü, arsa üzerinde 670 m² kullanım alanlı 7 katlı eski bina 12.500.000,-TL bedelle satılıktır. (89.930,-TL/m²)

Emsal Analizi

Arsa Emsallerine göre (64 ada 23 parsel):

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Payı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			1.478,72 m2		Ticaret+Hizmet +Turizm Alanı		Kemankes			41.700
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Lejant	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	40.000	-15%	100	-30%	THT (Plan İptal)	0%	Daha Kötü	20%	-25%	30.000
Emsal 2	96.000	-25%	47	-40%	THT (Plan İptal)	0%	Daha Kötü	10%	-55%	43.200
Emsal 3	89.700	-15%	50	-40%	THT (Plan İptal)	0%	Benzer	0%	-55%	40.365
Emsal 4	104.000	-25%	69	-40%	THT (Plan İptal)	0%	Benzer	0%	-65%	36.400
Emsal 5	89.930	-15%	139	-30%	THT (Plan İptal)	0%	Daha Kötü	10%	-35%	58.455

Yapılan piyasa araştırmalarında bölgede son 4-5 yıllık süreçte yaşanan ticari ve turistik hareketliliğin gayrimenkul satışlarına da yansıdığı, bununla paralel olarak birim satış fiyatlarında yükselmeler yaşandığı gözlenmiştir. Bölgede eski binaların kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesi de hız kazanmıştır. Son dönemde gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluğun ise bölgedeki hareketliliği ve kentsel dönüşümü bir miktar azaltmıştır. Taşınmazların fiyatlamasında konumları önemli bir yer tutmakta olup deniz manzarası ve Galataport projesine olan mesafe değere etki etmektedir. Ne var ki yapılan incelemede rapora konu taşınmazlara emsal gösterilebilecek bazı taşınmazlar için mal sahipleri veya emlak danışmanları tarafından oldukça yüksek bedeller talep edilebildiği tespit edilmiş olup emsal analizi tablosunda uygunlaştırma yapılmıştır. Emsal taşınmazlar üzerinde yapılan çalışmalar sonucu konum, büyüklük ve imar durumu gibi faktörler de dikkate alınarak konu parselin m² birim değerleri takdir edilmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizinden hareketle konu arsanın m² birim değeri 41.700,-TL/m² hesaplanmıştır.

Buna göre parselin değeri;

1.478,72 m² x 41.700,-TL/m² $\cong$ **61.660.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

13.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Rapor konusu arsa üzerinde geliştirilecek bir otel projesi için projeksiyon yapılmıştır.

Varsayımlar (Otel):

Toplam İnşaat Alanı ve oda sayısı:

Parsel üzerindeki yaklaşık 3.390 m² kullanım alanlı eski yapının yıkılıp parsel üzerinde butik otel inşa edileceği varsayılmıştır. Yapılaşma koşullarına göre parselin batı tarafında cephe aldığı Odun Meydanı Sokak tarafında H:12,50 m. irtifada, diğer Kılıç Ali Paşa Caddesi cephesinde ise H:9,50 m. irtifada yapı yapılabilir. Buna göre yapılacak otelin toplam inşaat alanının yaklaşık 3.300 m² olacağı öngörülmektedir. Otelde toplam oda sayısı (ortak alan dahil ortalama birim alanı 60 m² kabul edilerek) 55 oda olarak belirlenmiştir.

İnşaat Maliyeti:

Otelin toplam inşaat alanı üzerinden ortalama inşaat maliyeti 3.100 TL/m² olarak belirlenmiştir. Bu bedel, otelin 5 yıldızlı/butik olacağı varsayımıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2018 yılı 5B grubu birim maliyet değeri (2.033,-TL/m²) üzerinden yapılacak inşaatın nitelikleri, denize yakın konumda olmasından kaynaklanacak muhtemel maliyet artışı ve lüks bir proje olacağı varsayımıyla uygunlaştırma yapılarak belirlenmiştir.

Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %15-25 aralığındadır) inşaat maliyetinin %20'si mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

Projenin yüklenici karı olarak yine inşaat piyasasındaki güncel verilerden (bu oranın % 15-25 aralığında olduğu öğrenilmiştir) hareketle proje geliştirme maliyetleri de dahil toplam inşaat maliyetinin %20'si mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

Buna göre toplam inşaat m² maliyeti ((3.100 TL x 1,20) x 1,20) 4.464 TL olarak belirlenmiştir.

Buna göre toplam inşaat maliyeti aşağıda yer alan tablodaki gibi hesaplanmış olup inşaatın %60 lık bölümünün 2019 yılında, %40 lık bölümünün 2020 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır. 2020 yılı için enflasyon oranında maliyet artışı öngörülmüştür.

Otel Toplam İnşaat Alanı (m²)	3.300
m² Birim İnşai Maliyet	4.464 TL/m²
Toplam İnşaat Maliyeti	14.731.200
2018 yılı toplam inşai maliyeti	8.838.720
2019 yılı toplam inşai maliyeti	6.894.202

Ayrıca otelin faaliyete geçtiği yıldan itibaren her yıl brüt ciro üzerinden % 1,5 genel bakım/onarım gideri öngörülmüştür.

İnşaat Süresi:

Otel inşaatının 2 yıl süreceği, 2019 yılında %60'ının, 2020 yılında ise %40'ının yapılacağı varsayılmıştır. Otelin 2021 yılı başında hizmete gireceği kabul edilmiştir.

Gelir Dağılımı:

Gelirlerin oda, yiyecek-içecek, kira ve diğer kalemlere göre yüzdesel dağılımının İNA tablosunda belirtildiği şekilde gerçekleşeceği varsayılmıştır. Bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir.

Gider Oranları:

Oda, yiyecek-içecek, kira ve diğer kalemlerin her biri için gerçekleşecek yüzdesel giderlere ait varsayımlar İNA tablosunda mevcut olup bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir.

Departman Giderleri / Toplam Gelir:

Departman (genel yönetim, pazarlama-satış ve teknik) giderlerinin toplam gelire oranının %18'i mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir.

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, 2018 yıl sonu ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2019 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Ortalama doluluk oranları:

Ortalama doluluk oranı faaliyete geçilen ilk yıl için %60 olarak alınmış takip eden yıllarda, her yıl %5 artırılmış, 2025 yılından itibaren %80 alınmıştır.

Ortalama oda fiyatları:

Konu taşınmaza benzer konumda ve nitelikte olan otellere ilişkin bilgiler ve ortalama oda fiyatları aşağıdaki tabloda verilmiştir. Fiyatların 230-900 TL aralığında olduğu görülmüştür. Konumunun ve Galataport Projesine olan yakınlığının oda fiyatlarına etkisi olacağı düşünülmektedir. Yapılan projeksiyonda konu taşınmazın üzerinde inşa edilecek yaklaşık 55 odalı 4 yıldızlı otelin ortalama oda fiyatının 2019 yılı için 550,-TL/gece olacağı varsayılmıştır. Oda gelirlerinin her yıl %8 oranında artacağı kabul edilmiştir.

Girişimci Karı:

İNA modelinden arsa değerine ulaşılabilmesi için, projeksiyondan elde edilen net bugünkü değerden %15 mertebesinde girişimci karı düşülmüştür.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 38-39 da yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere arsaların toplam değeri yaklaşık **59.100.000,-TL** olarak bulunmuştur.

PORT HOTEL TOPHANE-İ AMİRE (KEMANKEŞ)



ODA ADEDİ : 18

YILDIZ SAYISI: 4

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 250-700 TL

Rapor konu taşınmazlara çok yakın konumda yer alan tesis 18 odalıdır.

NOVOTEL İSTANBUL BOSPHORUS (KEMANKEŞ)



ODA ADEDİ : 200

YILDIZ SAYISI: 5

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 300 TL ile 900 TL arası değişmekte

Rapor konu taşınmazlara yakın konumda yer alan tesis 200 odalıdır.

NABİ HOTEL (KEMANKEŞ)



ODA ADEDİ : 30

YILDIZ SAYISI: Yok

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 340 TL ile 700 TL arası değişmekte

Rapor konu taşınmazlara yakın konumda yer alan işletme butik otel sınıfındadır.

KARAKÖY ROOMS (KEMANKEŞ)



ODA ADEDİ : 12

YILDIZ SAYISI: 4

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 450 TL ile 800 TL arası değişmekte

Rapor konu taşınmazlara yakın konumda yer alan işletme 12 odalıdır.

THE PURL BUTİK OTEL (KARAKÖY)



ODA ADEDİ : 32

YILDIZ SAYISI: 4

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 230 TL ile 580 TL arası değişmekte

Karaköy'de konumlu olan tesis bünyesinde 32 oda bulunmaktadır. Bankalar Caddesi üzerinde yer almaktadır. Rapora konu taşınmazın konumu daha iyidir.

KEMANKEŞ OTELI

(TL)

Varsayımlar

Toplam Oda Sayısı	55
Yıllık Oda Sayısı	20.075
Gelir Dağılımı (2021 ve sonrası)	
Oda	60%
Yiyecek – İçecek	25%
Kira	10%
Diğer	5%
Gider Oranları (2021 ve sonrası)	
Oda	25,0%
Yiyecek – İçecek	55,0%
Kira	0%
Diğer	50%
Departman Giderleri/Toplam Gelir (2021 ve sonrası)	18%

2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Yıllık Ortalama Doluluk Oranı												
Ortalama Oda Ücreti (TL)	550	644	740	844	945	1.049	1.154	1.269	1.371	1.480	1.599	1.727

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	17%	15%	14%	12%	11%	10%	10%	8%	8%	8%	8%	8%
--------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	----	----	----	----

İskonto Oranı	25,0%	23,0%	22,0%	20,0%	19,0%	18,0%	18,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%
1 / İskonto Faktörü	1,12	1,39	1,70	2,05	2,46	2,91	3,43	4,02	4,66	5,41	6,27	7,27

Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)

0%



LOTUS 2018/406

TORUNLAR TGYO

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Otel Gelirleri	0	0	14.856.002	18.347.162	22.129.500	26.318.299	30.880.137	33.968.151	36.685.603	39.620.451	42.790.087	46.213.294
Oda Satışından Gelen Gelir	0	0	8.913.601	11.008.297	13.277.700	15.790.979	18.528.082	20.380.890	22.011.362	23.772.271	25.674.052	27.727.977
Yiyecek İçecek Gelirleri	0	0	3.714.000	4.586.791	5.532.375	6.579.575	7.720.034	8.492.038	9.171.401	9.905.113	10.697.522	11.553.324
Kira Gelirleri	0	0	1.485.600	1.834.716	2.212.950	2.631.830	3.088.014	3.396.815	3.668.560	3.962.045	4.279.009	4.621.329
Diğer Gelirler	0	0	742.800	917.358	1.106.475	1.315.915	1.544.007	1.698.408	1.834.280	1.981.023	2.139.504	2.310.665
Otel Giderleri	0	0	7.316.581	9.035.977	10.898.779	12.961.762	15.208.468	16.729.314	18.067.659	19.513.072	21.074.118	22.760.047
Oda Giderleri	0	0	2.228.400	2.752.074	3.319.425	3.947.745	4.632.021	5.095.223	5.502.840	5.943.068	6.418.513	6.931.994
Yiyecek İçecek Giderleri	0	0	2.042.700	2.522.735	3.042.806	3.618.766	4.246.019	4.670.621	5.044.270	5.447.812	5.883.637	6.354.328
Kira Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Giderler	0	0	371.400	458.679	553.238	657.957	772.003	849.204	917.140	990.511	1.069.752	1.155.332
Departman Giderleri	0	0	2.674.080	3.302.489	3.983.310	4.737.294	5.558.425	6.114.267	6.603.409	7.131.681	7.702.216	8.318.393
Otel Nakit Akımı	0	0	7.539.421	9.311.185	11.230.721	13.356.537	15.671.670	17.238.837	18.617.943	20.107.379	21.715.969	23.453.247
İnşaat Maliyetleri	8.838.720	6.894.202										
Genel Bakım Onarım Giderleri			222.840	275.207	331.943	394.774	463.202	509.522	550.284	594.307	641.851	693.199
Serbest Nakit Akımı	-8.838.720	-6.894.202	7.316.581	9.035.977	10.898.779	12.961.762	15.208.468	16.729.314	18.067.659	19.513.072	21.074.118	22.760.047
Uç Değer												307.260.640
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	-7.905.592	-4.973.034	4.308.371	4.397.538	4.438.622	4.454.715	4.429.547	4.164.683	3.877.464	3.610.052	3.361.083	3.129.284
Uç Değerin Bugünkü Değeri												42.245.339

31/12/2018 İtibarı İle Toplam Proje Değeri (TL)	69.500.000
Girişimci Karı (%15) Düşülmüş Arsa Değeri (TL)	59.100.000



14. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

14.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

PARSELİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	61.660.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	59.100.000

Ancak değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri **61.660.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

14.2. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömrünü doldurmuş yapı değerlemede dikkate alınmamış ve boş arsa olarak değerlendirilmiştir. Bu sebeple kira değeri analizi yapılmamıştır.

14.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

14.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Henüz ruhsat alınmamış olduğundan proje değeri hesaplanmamış olup taşınmazlar boş arazi olarak dikkate alınmıştır. Boş arazi değeri fiyatlandırma bölümünde belirtilmiştir.

14.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

14.6. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

14.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

14.8. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu arsa üzerinde ekonomik ömrünü doldurmuş yapılar bulunmakta olup değerlemede bu yapılar dikkate alınmamıştır. Parselde riskli yapı şerhi bulunmakta olup yasa gereği belirlenen süre içerisinde yapının yıktırılması gerekmektedir. Mevcut durum itibariyle mevzuat gereği alınması gerekli izin ve belge bulunmamaktadır.

14.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın alım-satımında herhangi bir olumsuz durum bulunmamakta olup GYO portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **parselin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam değeri için;

61.660.000,-TL (Altmışbirmilyonaltıyüzaltmışbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(61.660.000,-TL \div 5,2704 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{11.699.000,-USD})$

$(61.660.000,-TL \div 6,0388 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{10.211.000,-Euro})$

(*) 31.12.2018 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 6,0388 TL; 1,- USD = 5,2704 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazın KDV dahil değeri 72.758.800,-TL'dir.

Taşınmazların GYO portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2019

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2018)

Saygılarımızla,

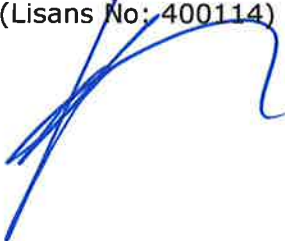
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tic. Sic. No: 37
M. Kemal Bulvarı Kat: 3/B
34718 Ateşözü, Kadıköy/İST
Tic. Sic. No: 342757/490339

Eki:

- Uydu fotoğrafı ve konum krokileri
- Fotoğraflar
- Resmi yazılar
- Tapu kaydı
- Tapu sureti
- Değerleme uzmanının lisans belgeleri

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)

