



LOTUS

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/B
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon + 90 218 545 48 66 + 67
+ 90 218 545 95 29
+ 90 218 545 88 91
Faks + 90 218 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Beyoğlu / İSTANBUL

(Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR  GYO

Rapor No: 2019 / 1648

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	11
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	11
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	12
11.1.	İMAR DURUMU	12
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	13
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	13
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	13
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	15
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	15
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	17
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:	17
12.2.2.	BEYOĞLU İLÇESİ:	20
12.2.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	21
12.3.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	22
12.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	26
12.5.	GENEL KONJONKTÜRÜN OTEL PİYASASI VE GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİSİ	28
12.5.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	28
12.6.	İSTANBUL OTEL PAZARI	29
12.7.	TÜRKİYE GENELİ KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ	31
12.8.	TURİZM SEKTÖRÜ SON DÖNEM ANALİZİ VE ÖZET BİLGİLER	34
12.9.	ULAŞIM	35
12.10.	İSTANBUL SALIPAZARI KRUVAZİYER LİMANI PROJESİ – GALATAPORT	36
13.	AÇIKLAMALAR	37
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	37
15.	DEĞERLENDİRME	38

16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	39
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	39
16.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	40
16.3.	GELİR YAKLAŞIMI	41
17.	FİYATLANDIRMA	43
17.1.	ARSANIN DEĞERİ	43
17.1.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	43
17.1.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ)	46
17.2.	ARSA ÜZERİNDE PLANLANAN PROJENİN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	51
17.3.	ARSA ÜZERİNDE PLANLANAN PROJENİN TAMAMLANMIŞ OLMASI HALİNDEKİ DEĞERİ	51
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	56
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	56
18.2.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	56
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	56
18.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	56
18.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	56
18.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	57
18.7.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	57
18.8.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	57
18.9.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	57
18.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	57
18.11.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	57
18.12.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	58
19.	SONUÇ	59

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	25 Kasım 2019 tarih ve 951 - 2019/024 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2019
RAPOR TESLİM TARİHİ	07 Ocak 2020
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 ve parsel için alınan yapı ruhsatına göre proje değerinin 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	74.970.000,-TL
BEYOĞLU İLÇESİ, KEMANKEŞ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 64 ADA 23 NOLU PARSELİN HALİHAZIR DURUMUYLA PROJE DEĞERİ	96.900.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

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	25 Kasım 2019 tarih ve 951 - 2019/024 no ile													
MÜŞTERİ NO	951													
RAPOR NO	2019/1648													
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2019													
RAPOR TARİHİ	07 Ocak 2020													
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin ve parsel için alınan yapı ruhsatına göre proje değerinin 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 DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	<table border="1"><tr><td>RAPOR TARİHİ</td><td>05.01.2018</td><td>08.01.2019</td></tr><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2017/571</td><td>2018/406</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)</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><td>61.660.000</td></tr></table>		RAPOR TARİHİ	05.01.2018	08.01.2019	RAPOR NUMARASI	2017/571	2018/406	RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	58.170.000	61.660.000
RAPOR TARİHİ	05.01.2018	08.01.2019												
RAPOR NUMARASI	2017/571	2018/406												
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)												
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	58.170.000	61.660.000												

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	% 21,13
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. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

Bir mülk, 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.

9. 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, deprensellik 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.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. 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 tevhibi ile oluşmuştur.

(**) Halihazırda boş arsa olup cins değişikliği yapılmamıştır.

10.2. Tapu Takyidatı

24.12.2019 tarihi itibariyle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü TAKBİS sistemi üzerinden alınan tapu kayıt belgelerine göre konu taşınmazın üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır;

Şerhler 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 müşterektir. (Tarih ve yevmiye nosu yoktur)
- 12 ve 14 nolu parsellerle arasındaki duvar müşterektir. (Tarih ve yevmiye nosu yoktur)
- 13 ve 15 nolu parsellerle arasındaki duvar müşterektir. (Tarih ve yevmiye nosu yoktur)
- 14 ve 16 nolu parsellerle arasındaki duvar müşterektir. (Tarih ve yevmiye nosu yoktur)
- 16 ve 18 nolu parsellerle arasındaki duvar müşterektir. (Tarih ve yevmiye nosu yoktur)
- 15 ve 17 nolu parsellerle arasındaki duvar müşterektir. (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.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Diğer irtifak hakkı (konu belirtilmemiştir). 25.01.2019 tarih ve 802 yevmiye no ile.

10.3. 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. Parsel üzerindeki yapı yıkılmış olduğundan riskli yapı mevzuatı ile ilgili herhangi bir durumu

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 parselde 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. Beyoğlu Belediyesi'nde yapılan incelemelerde Belediye lehine olan irtifak hakkının parsel üzerindeki bina ile en az 2 tarafı açık şekilde kapanacak olan yaya geçitleri (arkat) için tesis edildiği bilgisi alınmıştır.

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

Beyoğlu İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın 21.12.2010 tasdik tarihli, Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda plan şartı gereği 5 parselde tevhit şartlı Turizm+Hizmet+Ticaret Alanında (H:9,50 m., 12,50 m., bitişik nizam, yapılaşma 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.

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

11.2. 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 23 parsel için verilmiş 27.02.2019 tarih ve 2019/01-40 sayılı yeni yapı ruhsatının bulunduğu görülmüştür.
- Yapı ruhsatı 5.931,32 m² otel, 918,63 m² toplam alanlı 7 adet işyeri için verilmiştir.
- Dosyasında 21.02.2019 tarih ve 2019/1695 sayılı onaylı mimari projesi bulunmaktadır.

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

Beyoğlu İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın 21.12.2010 tasdik tarihli, Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda plan şartı gereği 5 parselle tevhit şartlı Turizm+Hizmet+Ticaret Alanında kalmakta iken İstanbul 10. İdare mahkemesi kararıyla plan iptal edilmiştir. Bölge 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilen bölgede kalmaktadır.

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.

Kurul Kararı ile 4-12-13-14-15-16-17 parsellerin tevhidinin uygun olduğuna karar verilmiş olup, tevhit ile 23 parsel numarası alan yere kurul kararına göre Odun Meydanı Sokak cephesinden 5 m., portik alan bırakmak şartıyla Hmax:12,50 m. ve 18,50 m. irtifada, Tophane İskelesi Caddesi cephesinden Hmax: 9,50 m. irtifada yürürlükteki imar mevzuatı kapsamında monoblok etki yaratmayacak şekilde hazırlanacak Ticaret+Otel fonksiyonlu projenin kurula iletilmesine karar verilmiştir.

11.4. 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)

Yapı denetim faaliyetleri Ceylanlar Yapı Denetim Ltd. Şti. Tarafından yürütülecektir.
Adres: Fatih Mah., Doğan Araslı Bulvarı, No:123, 61-62 Esenyurt/İstanbul
Telefon: 0212 699 40 06

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmazın (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.

11.5.2. Belediye Bilgileri

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

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

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Henüz inşaat faaliyetlerine başlanmadığı için enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Projede henüz inşaat çalışmaları başlamamıştır.

11.5.6. Proje Bilgileri

Taşınmazın 27.02.2019 tarih ve 2019/01-40 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatı 5.931,32 m2 otel, 918,63 m2 toplam alanlı 7 adet işyeri için verilmiştir. Dosyasında 21.02.2019 tarih ve 2019/1695 sayılı onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Değerlemede bu ruhsata ve projeye esas kullanım alanları dikkate alınmıştır. Parsel üzerinde farklı bir projenin uygulanması durumunda takdir edilen değer farklı olabilir.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. 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.**

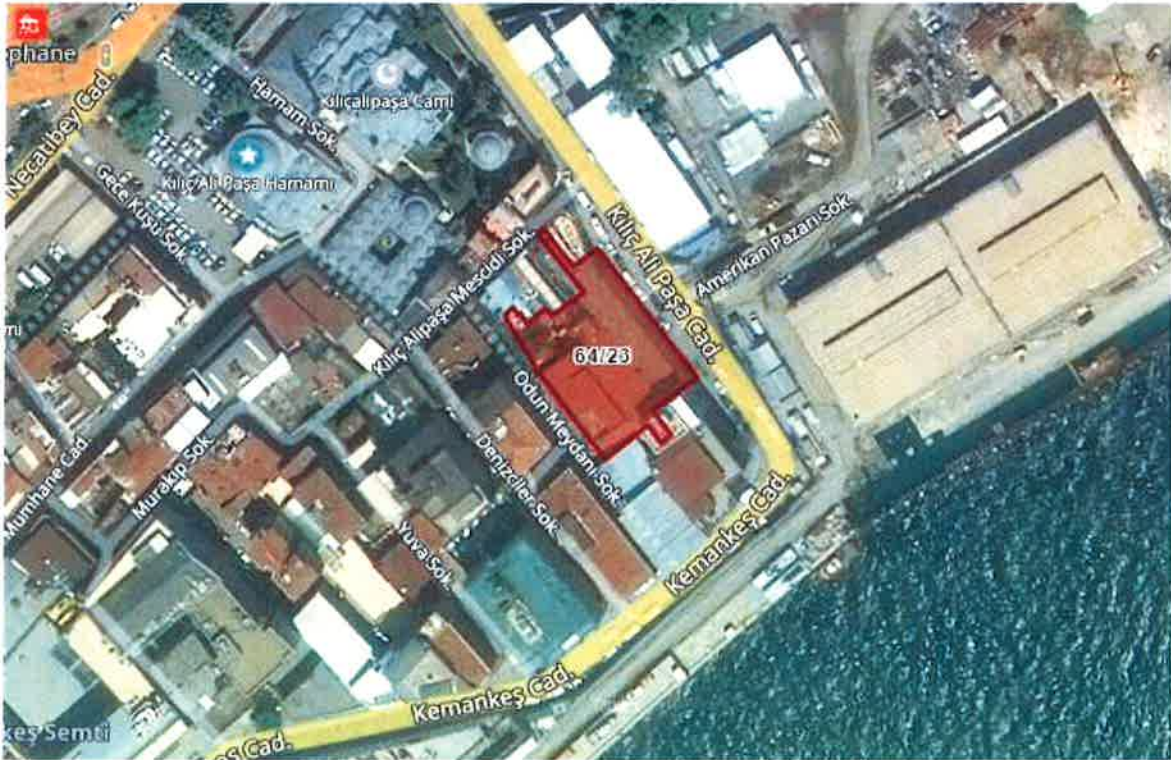
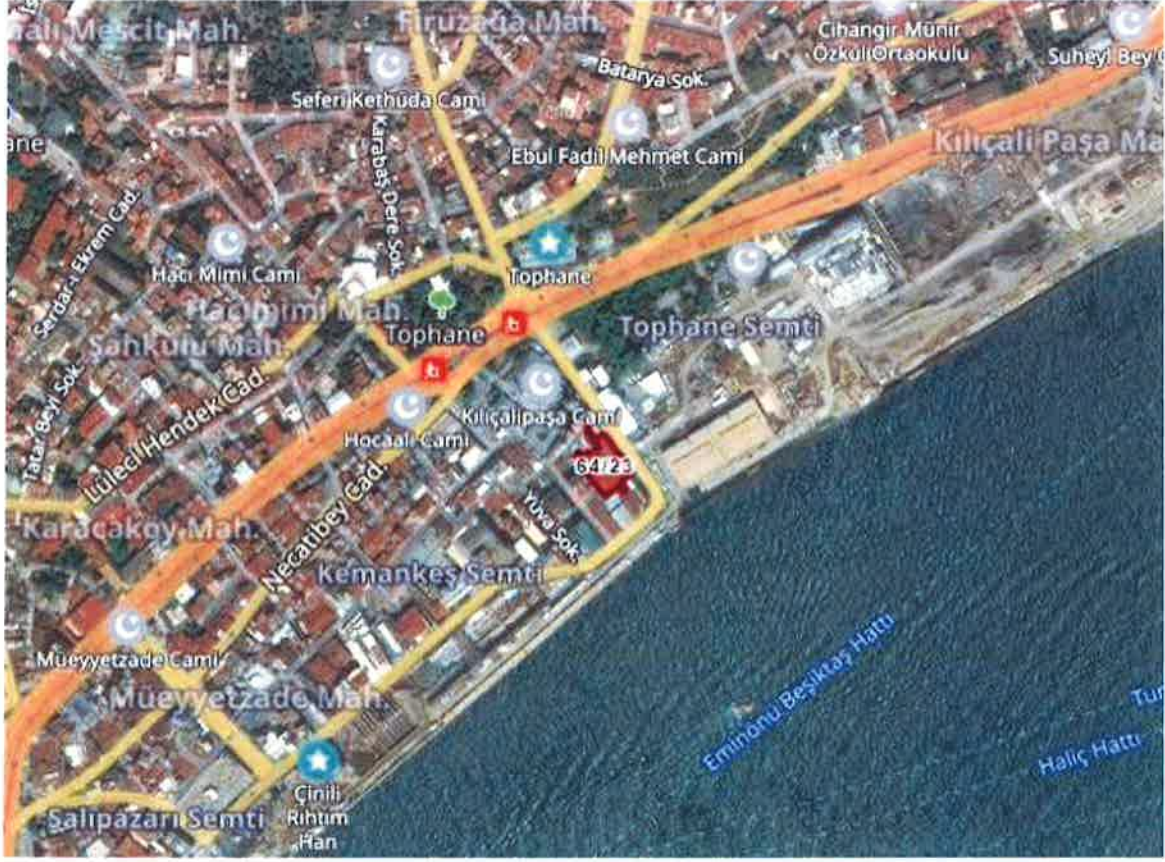
Tophane Bölgesinde, Galataport Proje Alanı'nın karşısında yer alan taşınmazın yakın çevresinde İstanbul Modern, Amerikan Pazarı, Kılıç Ali Paşa Camii ve tarihi hamamı ile eski medrese binası bulunmaktadır. Taşınmaz tarihi temelleri olan ve popülerliği son dönemde artan bir bölgede bulunması ve bölgede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

Taşınmazın 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. Taşınmaza toplu taşıma imkanlarıyla kolaylıkla ulaşılabileceği gibi özel araçlarla da ulaşılabilmektedir

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





Uydu Fotoğrafları

12.2. Bölge Analizi

12.2.1.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.

2018 yılı itibariyle nüfusu 15.067.724 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.



Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, 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 yurtiçinde 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.

12.2.2.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.

2018 Yılı Nüfus sayımı sonuçlarına göre toplam 230.500 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.

12.2.3.Dünya ekonomisine genel bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir.

Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılında Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz. Diğer yandan başlıca merkez bankalarının (özellikle FED) sıkı para politikasına devam etmesi de küresel ölçekte bazı daralmalara yol açmaktadır.

Dünya Ekonomisinde Büyüme Oranlarındaki Değişim (2017-2018)

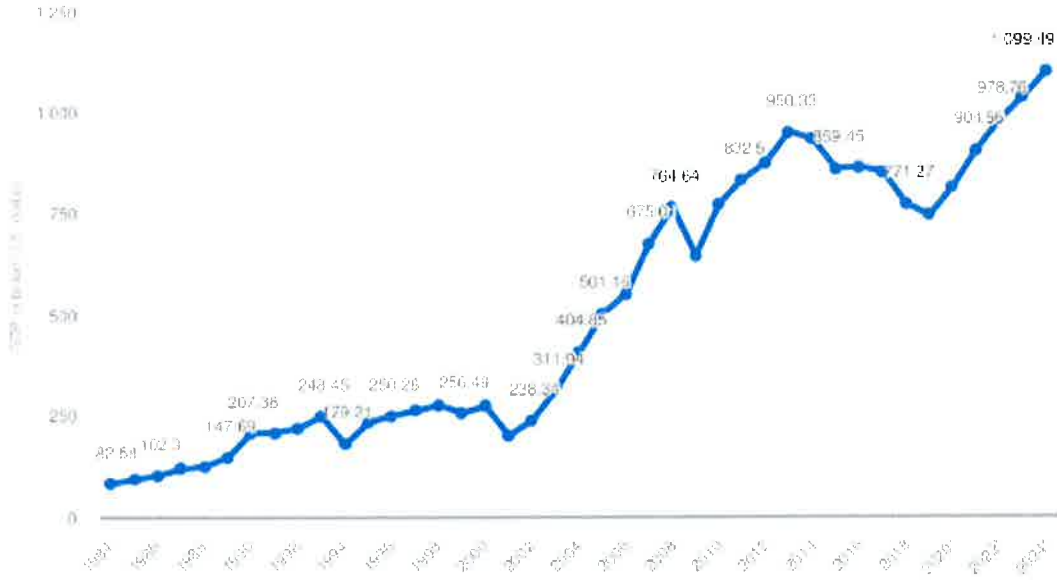
Topluluk /Ülke	2017	2018
OECD	2.5	2.3
Avrupa Ülkeleri (OECD Hariç)	4.9	3.8
Gelişmekte Olan Ülkeler	3.6	3.9
Afrika	3.7	3.4
Latin Amerika ve Karayipler	0.8	0.6
Asya ve Avustralya	4.5	4.9
Asya-Pasifik	4.7	4.5
OPEC Ülkeleri	0.5	1.1
Çin	6.9	6.6
Dünya Ortalaması	3.7	3.6

Kaynak: World Economic Outlook; IMF, International Financial Statistics

12.3. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2018 yılı itibariyle cari GSYH büyüklüğüne göre Türkiye Dünya'nın 18. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

Türkiye: Güncel Fiyatlarla Gayrisafi Yurtiçi Hasıla1984-2024 (Milyar USD)

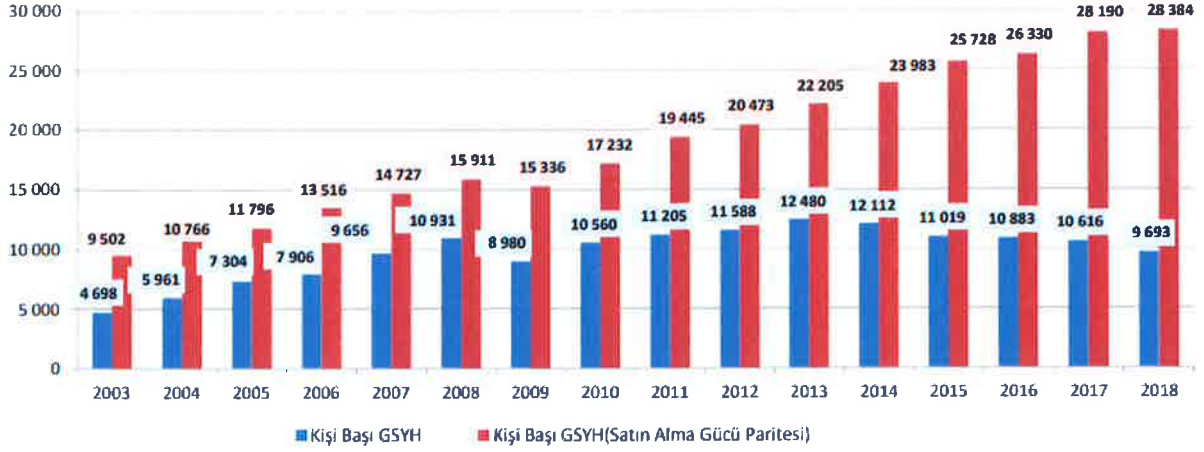


Tablo Kaynak: IMF(2019 ve ilerisi tahmindir)

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında ise %16,3 olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ekim ise ayında Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre %10,59 dir. TÜFE 2019 yılı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,55 oranında artış göstermiştir. İşsizlik oranları ise son üç yılda %10,8-%10,9 aralığında seyretmektedir.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2017 yılında %67 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2018 yılında %75 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

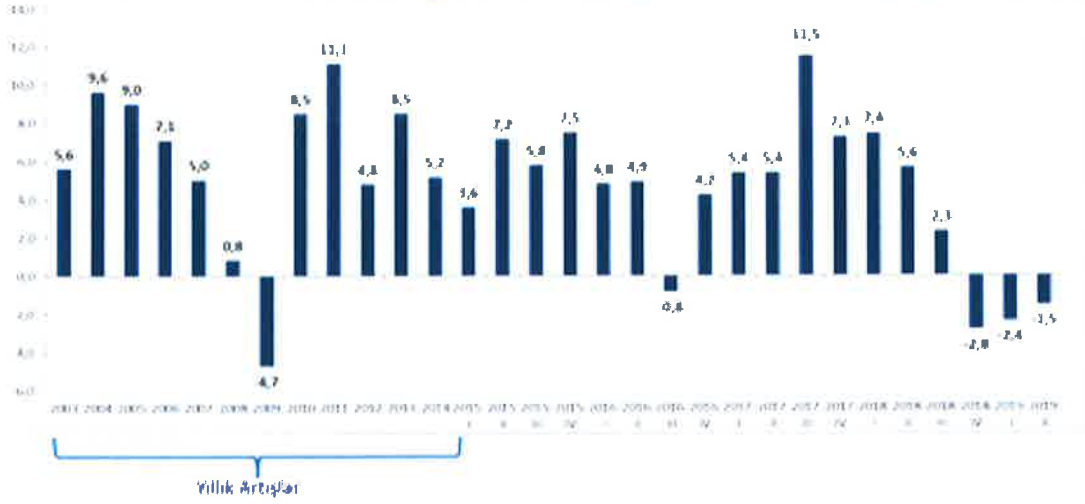
	2000	2010	2015	2016	2017	2018
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,6	8,5	6,1	3,2	7,5	2,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.160	2.339	2.609	3.111	3.724
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	272	772	862	863	853	789
NÜFUS, Bin Kişi, Yıl Ortası	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.229	10.560	11.019	10.883	10.616	9.693
İHRACAT (F.O.B.), Milyon \$	27.775	113.883	143.839	142.530	156.993	167.923
İHRACAT/GSYH, %	10,2	14,7	16,7	16,5	18,4	21,3
İTHALAT (C.I.F.), Milyon \$	54.503	185.544	207.234	198.619	233.800	223.047
İTHALAT/GSYH, %	20,1	24,0	24,0	23,0	27,4	28,3
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (%)	51,0	61,4	69,4	71,8	67,1	75,3
TURİZM GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	14,0	11,6	13,0
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,7	-6,1	-4,5	-3,8	-5,6	-3,4
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52,0	52,8	53,2
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11,0
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4
TÜFE (2003=100), Yıllık Ortalama, Yüzde Artış		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2019)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2019'un ikinci çeyreğinde %1,5 oranında daralmıştır.

2003-2018 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



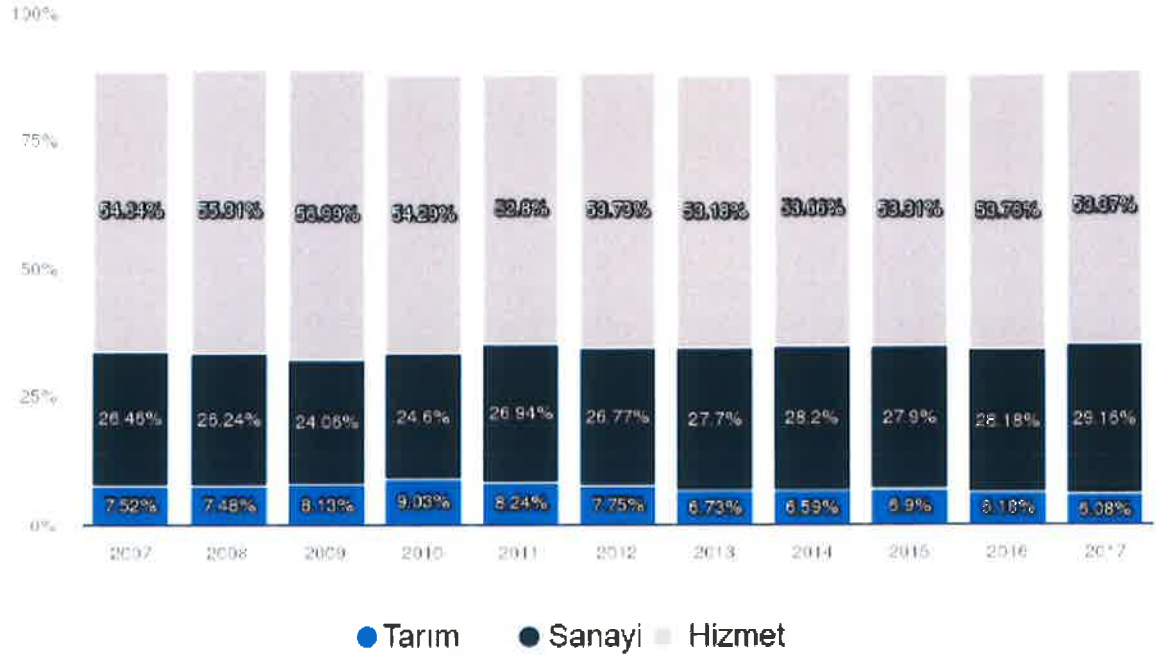
Kaynak: TÜİK

IMF 2019 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	3.0	1.2	2.4	0.9	1.1	6.1	6.1	0.9
	2020	3.4	1.4	2.1	2.0	1.9	7.0	5.8	0.5
OECD	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	2.9	1.2	2.3	0.8	1.1	5.8	6.2	1.0
	2020	2.9	1.1	2.0	1.7	1.6	6.2	5.7	0.6
Dünya Bankası	2018	3.0	1.8	2.9	1.1	2.3	7.2	6.6	0.8
	2019	2.6	1.2	2.5	1.5	1.2	7.5	6.2	0.8
	2020	2.7	1.4	1.7	2.5	1.8	7.5	6.1	0.7

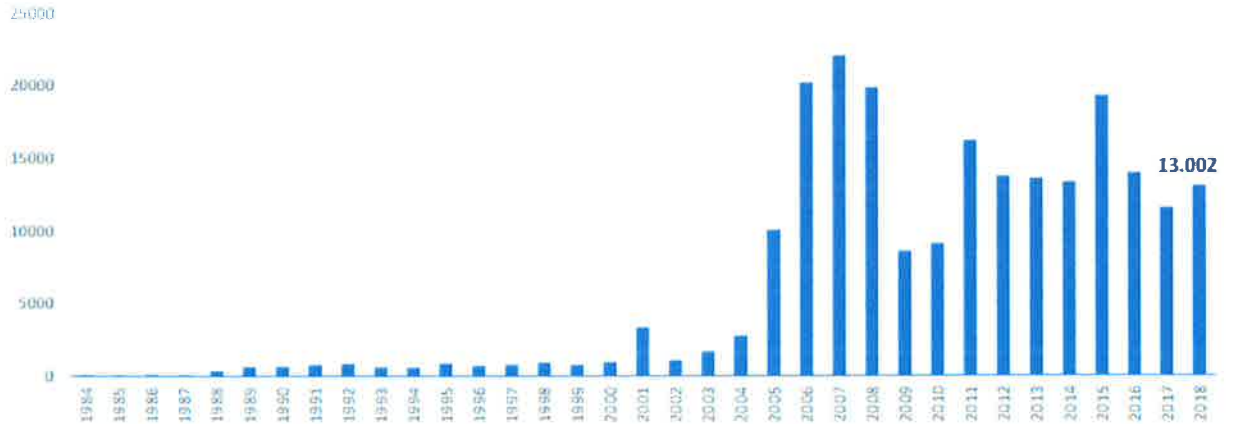
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2019)

Türkiye: Sektörlerin GSYH İçerisindeki Payı (2007-2017)



Tablo Kaynak: TÜİK

Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2019)

12.4. 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.

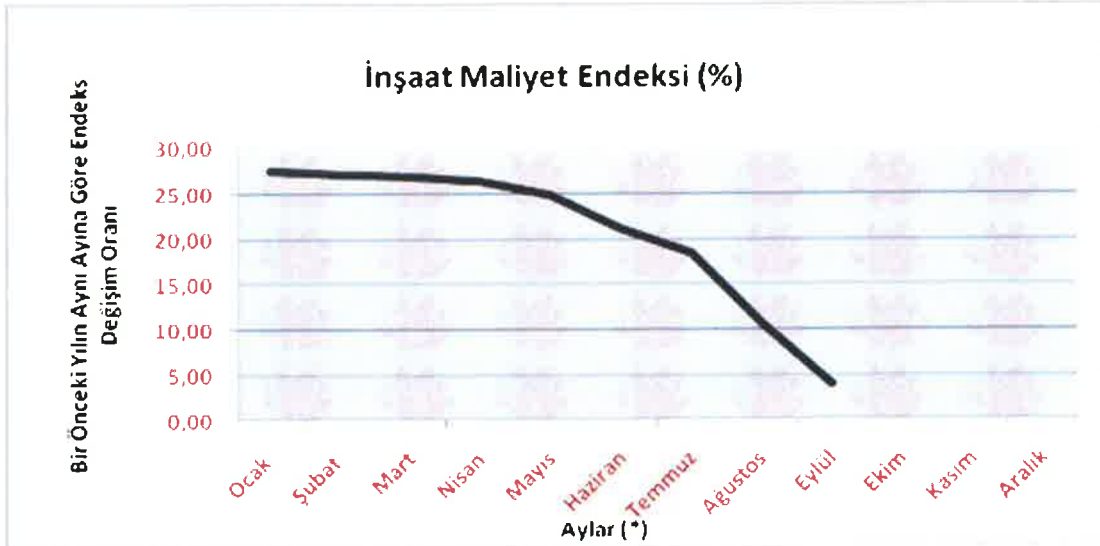
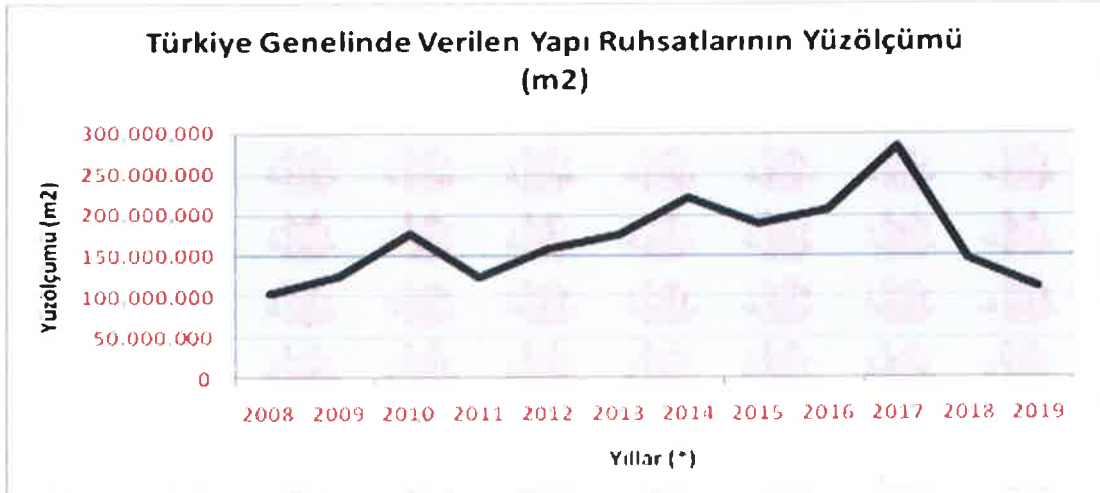
Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece 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 kullandırmak 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, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur. Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK, 2019 yılı verisi 9 aylıktır.

Bütün bunlara rağmen İstanbul gibi metropol kentlerde hayata geçirilen ve proje aşamasında olan büyük altyapı yatırımlarının yanı sıra büyükşehirlerin sürekli artan nüfusu kentsel rantı hala canlı tutmakta, doğru bir planlamayla arz-talep dengesi ve fiyatlamaların optimal olduğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2019 Haziran sonu itibariyle satılan toplam konut adedinin %4'ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.

12.5. Genel Konjonktürün Otel Piyasası ve Gayrimenkullerin Değerine etkisi

2000 li yılların başından itibaren turizm gelirlerinin Gayrisafi Yurt İçi Gelir içindeki payı %3'ün üzerinde seyretmiştir. 2016 yılında Temmuz ayında yaşanan darbe girişiminin de etkisiyle ilk kez bu pay %2,6 ile %3 lük seviyenin altına inmiştir. 2017 ve özellikle 2018 yılı turizmde toparlanma yılı olmuş, 2019 da bu eğilim devam etmiştir. 2018 yılında toplam turizm geliri 29,5 Milyar USD olarak, 2019 yılında 9 aylık dönemde 26,6 Milyar USD olarak gerçekleşmiştir.

Turizmdeki toparlanmanın etkisi şehir otellerinde hissedilmektedir. İstanbul gerek kongre turizmi gerekse turistik amaçla yapılan seyahatlerin önemli bir merkezi konumunda olup Yavuz Sultan Selim Köprüsü'nün inşa edilmesi 3. Havalimanı gibi projeler kentin eksenini farklı cazibe noktalarına çekmektedir.

Rapora konu Kemankeş Otel Projesi, çevresinin tarihi dokusu, kentin en çok ziyaret edilen turistik noktalarına yakınlığı, Galataport projesinin karşısında yer alması, bölgede benzer lokasyonda ve büyüklükte turizm fonksiyonlu geliştirilebilecek arazi bulunmasındaki zorluk ve Karaköy bölgesinin yeni bir kültür ve eğlence noktası olarak son dönemde ön plana çıkması ile dikkat çekmektedir.

Projenin avantajları dikkate alındığında tamamlandığı zaman ilgi görecektir bir tesis olacağı düşünmekle beraber turizm sektörünün pek çok farklı etken sebebiyle zaman zaman dalgalı bir seyir izlediği gözlemlenmektedir.

12.5.1. 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.

12.6. 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 Tüyp 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 2018 sonu itibarıyla 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 TÜRÜ	Avrupa Anadolu		Tesis Sayısı TOPLAM	Avrupa Anadolu		Avrupa Anadolu		Yatak Sayısı TOPLAM
	Tesis Sayısı			Oda Sayısı		Yatak Sayısı		
Özel Tesis	117	12	129	4352	411	10959	819	11778
Butik Otel	18	2	20	871	42	1746	84	1830
Beş Yıldızlı Otel	83	19	102	21738	4981	43493	9960	53453
Dört Yıldızlı Otel	109	15	124	12606	1740	25243	3467	28710
Üç Yıldızlı Otel	109	17	126	6295	992	12392	1915	14307
İki Yıldızlı Otel	41	4	45	1494	123	2859	249	3108
Tek Yıldızlı Otel	7	-	7	190	-	363	-	363
Apart Otel	3	2	5	223	68	648	198	846
Pansiyon	5	1	5	68	9	138	18	156
Hostel	1	-	1	123	-	166	-	166
Termal Turizm	-	1	1	-	80	-	160	160
TOPLAM	493	73	566	47960	8446	98007	16870	114877

Yukarıdaki Tabloda Kültür ve Turizm Bakanlığımızdan "İşletme Belgesi" konaklama tesisleri yer almaktadır. Avrupa ve Anadolu yakası olarak ayrı ayrı belirtilmiş olan toplam 566 tesisin tamamının yatak kapasitesi toplamı **114.877'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.**

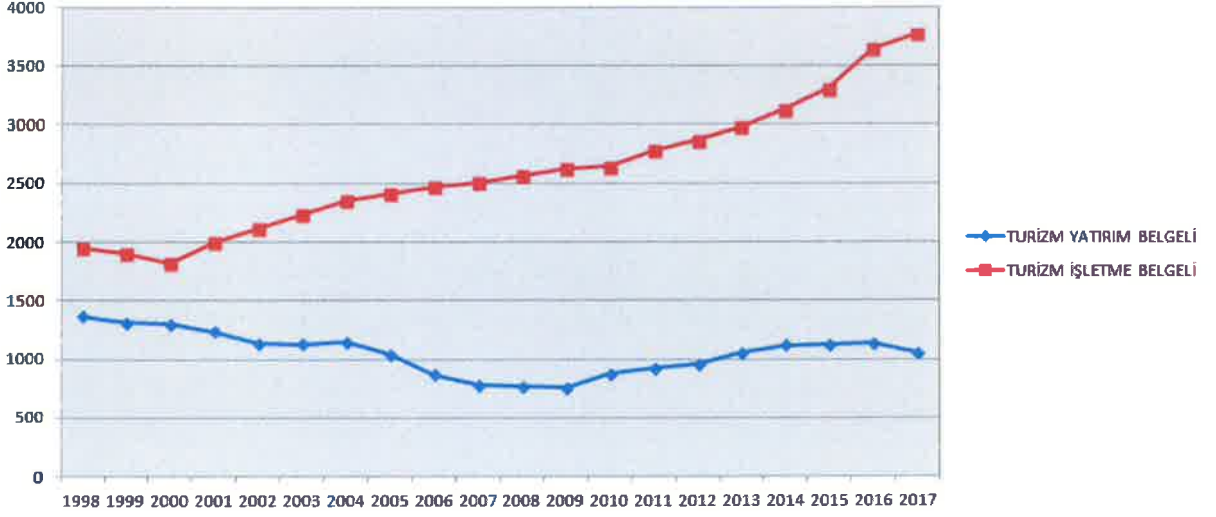
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI "YATIRIM BELGELİ"

YERİ TÜRÜ	Avrupa Anadolu		Tesis Sayısı TOPLAM	Avrupa Anadolu		Avrupa Anadolu		Yatak Sayısı TOPLAM
	Tesis Sayısı			Oda Sayısı		Yatak Sayısı		
Özel Tesis	9	1	10	321	8	655	11	666
Butik Otel	10	3	13	332	139	668	284	952
Beş Yıldızlı Otel	22	4	26	5487	863	10775	1838	12613
Dört Yıldızlı Otel	32	8	40	3350	1177	6652	2490	9142
Üç Yıldızlı Otel	24	9	33	935	302	1914	604	2518
İki Yıldızlı Otel	2	13	15	37	232	70	641	711
Tek Yıldızlı Otel	2	21	23	20	247	52	507	559
TOPLAM	101	59	160	10482	2968	20786	6375	27161

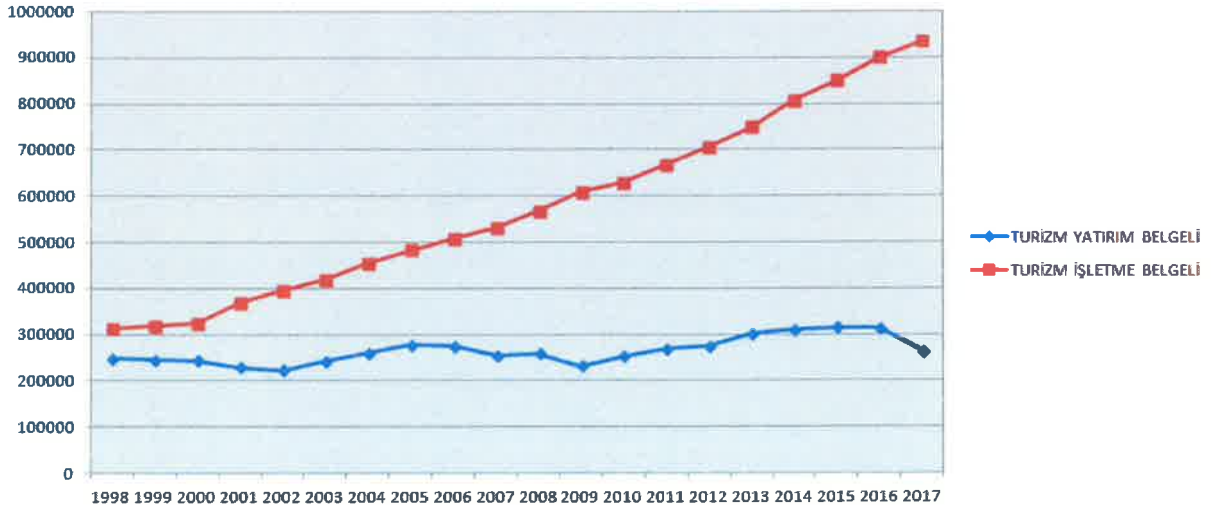
Yukarıdaki tabloda ise Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan yatırım belgesi almış olan tesislerin sayıları görülmektedir. İstanbul'da inşası/restorasyonu devam eden toplam **27.161** yatak kapasiteli konaklama tesisi bulunmaktadır.

12.7. Türkiye Geneli Konaklama İstatistikleri

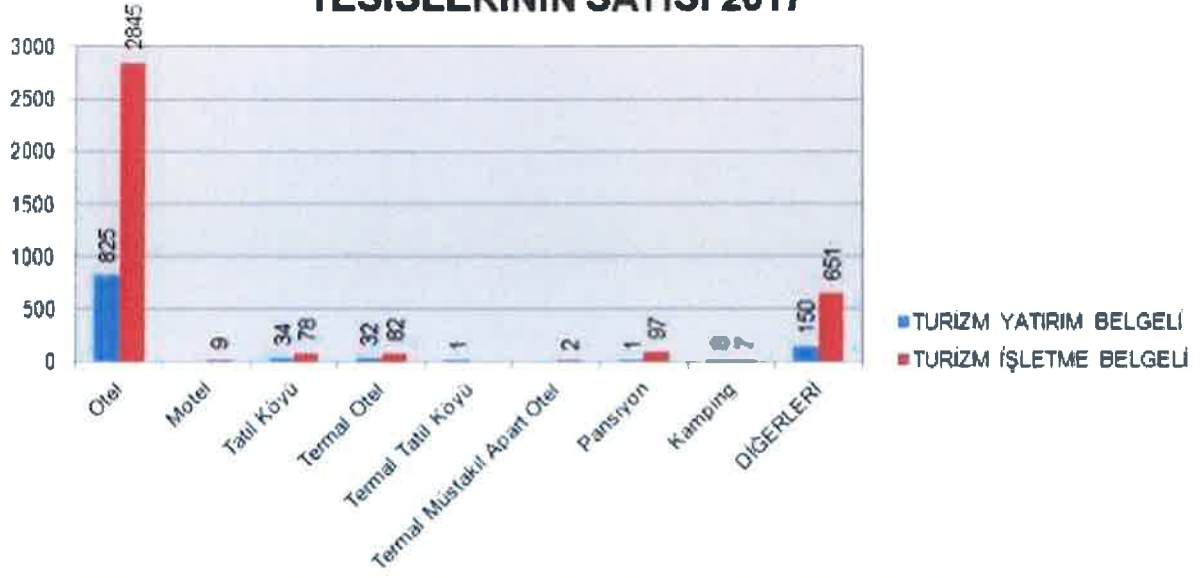
YILLARA GÖRE TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN SAYISI
(1998-2017)



YILLARA GÖRE TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN YATAK SAYISI (1998-2017)

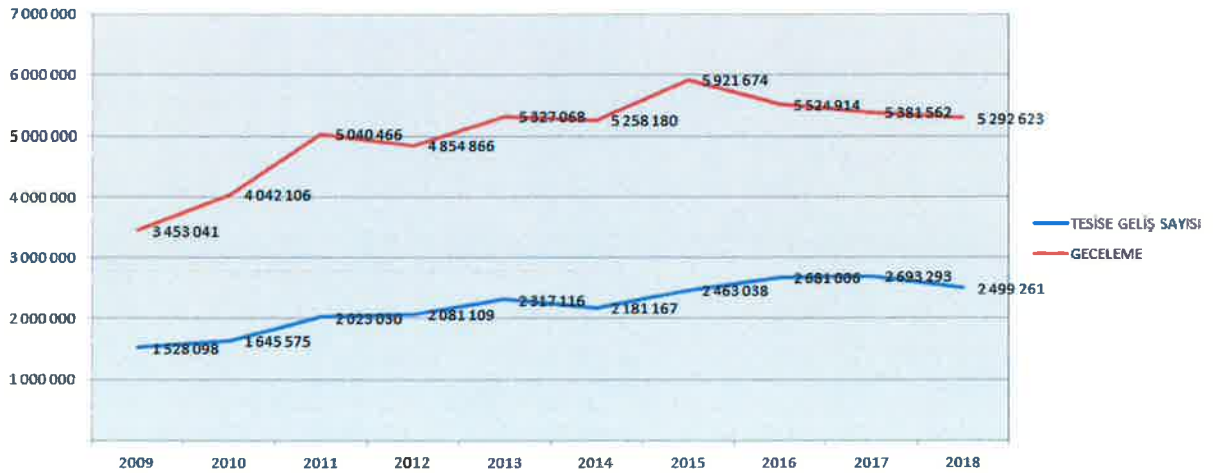


TÜRLERİNE GÖRE TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN SAYISI 2017



DiğERleri :Oberj + Apart Otel + Özel Tesis+ Golf Tesisi+ Turizm Kompleksi+ Butik Otel+ B Tipi Tatil Sitesi+ Butik Tatil Villası+ Dağ Evi+ Köy Evi+ Hostel

TURİZM İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI VE GECELEMELERİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI (ARALIK)



YILLARA GÖRE KONAKLAMA TESİSLERİ

YILLAR	BAKANLIK				BELEDİYE BELGELİ		İŞLETMEDEKİ TOPLAM (BAKANLIK İŞLETME BELGELİ + BELEDİYE BELGELİ)	
	TURİZM YATIRIM BELGELİ		TURİZM İŞLETME BELGELİ		TESİS	YATAK	TESİS	YATAK
2002	1 138	222 876	2 124	396 148	7 772	408 005	9 896	804 153
2003	1 130	242 603	2 240	420 692	7 637	399 369	9 877	820 061
2004	1 151	259 424	2 357	454 290	7 514	392 582	9 871	846 872
2005	1 039	278 255	2 412	483 330	7 494	392 338	9 906	875 668
2006	869	274 687	2 475	508 742	7 495	391 228	9 970	899 970
2007	776	254 191	2 514	532 262	7 073	399 110	9 587	931 372
2008	772	258 287	2 566	567 470	7 064	397 684	9 630	965 154
2009	754	231 456	2 625	608 765	7 115	402 289	9 740	1 011 054
2010	877	252 984	2 647	628 565	9 185	527 712	11 832	1 156 277
2011	922	267 900	2 783	668 829	8 893	504 877	11 676	1 173 706
2012	960	273 877	2 870	706 019	8 988	512 462	11 858	1 218 481
2013	1 056	301 862	2 982	749 299	9 196	497 728	12 178	1 247 027
2014	1 113	308 944	3 125	803 664	9 188	496 697	12 313	1 300 361
2015	1 125	314 194	3 289	850 089	9 187	496 574	12 476	1 346 663
2016	1 135	312 912	3 641	899 881	9 186	496 538	12 827	1 396 419
2017	1 051	263 033	3 770	935 000	7 607	506 934	11 377	1 441 934
2018	981	225 421	3 925	974 574	7 671	511 076	11 596	1 485 650
2019*	758	179 001	3 982	983 386	7 950	516 020	11 932	1 499 406

*30.09.2019 tarihi itibarıyla

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

YILLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2000	5 185 866	8 855 902	14 041 768	22 634 549	16 475 699	39 110 248	4,36	1,86	2,79	22,00	16,02	38,02
2001	8 323 430	7 749 622	16 073 052	34 669 423	14 178 389	48 847 812	4,17	1,83	3,04	31,26	12,79	44,05
2002	9 763 992	7 916 706	17 680 698	43 015 298	15 202 445	58 217 743	4,41	1,92	3,29	35,76	12,64	48,40
2003	8 938 658	8 429 868	17 368 526	40 740 617	16 233 902	56 974 519	4,56	1,93	3,28	33,46	13,33	46,79
2004	10 937 636	9 724 913	20 662 549	49 599 519	18 356 597	67 956 116	4,53	1,89	3,29	36,57	13,54	50,11
2005	12 835 962	10 458 386	23 294 348	55 820 827	18 818 631	74 639 458	4,35	1,80	3,20	38,68	13,04	51,71
2006	11 843 254	11 570 101	23 413 355	46 436 420	21 502 638	67 939 058	3,92	1,86	2,90	32,20	14,91	47,11
2008	13 636 613	11 286 396	24 923 009	56 887 639	20 832 444	77 720 083	4,17	1,85	3,12	38,16	13,97	52,13
2009	14 388 664	12 137 822	26 526 486	59 986 066	22 929 508	82 915 574	4,17	1,89	3,13	35,94	13,74	49,68
2010	17 415 364	12 338 602	29 753 966	74 325 670	23 832 337	98 158 007	4,27	1,93	3,30	37,79	12,12	49,91
2011	19 264 058	14 350 129	33 614 187	78 888 865	27 616 616	106 505 481	4,10	1,92	3,17	38,70	13,55	52,24
2012	20 481 231	15 701 931	36 183 162	90 821 953	30 332 132	121 154 085	4,43	1,93	3,35	41,44	13,84	55,28
2013	21 180 495	17 100 765	38 281 260	89 591 559	33 090 923	122 682 482	4,23	1,94	3,20	38,99	14,40	53,40
2014	23 609 016	17 292 422	40 901 438	97 581 075	32 448 842	130 029 917	4,13	1,88	3,18	39,49	13,13	52,62
2015	23 138 428	20 221 542	43 359 970	96 400 316	37 480 990	133 881 306	4,17	1,85	3,09	37,41	14,55	51,95
2016	14 269 376	22 676 261	36 945 637	65 793 307	46 752 171	112 545 478	4,61	2,06	3,05	24,68	17,54	42,22
2017	18 868 600	24 178 981	43 047 581	68 921 870	47 305 826	116 227 696	3,65	1,96	2,70	30,24	20,76	50,99

TURİZM İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2018 OCAK-ARALIK)

AYLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
OCAK	826 200	1 965 996	2 792 196	2 184 139	3 653 614	5 837 753	2,64	1,86	2,09	14,58	24,40	38,98
ŞUBAT	814 326	1 759 673	2 573 999	2 138 529	3 061 049	5 199 578	2,63	1,74	2,02	14,51	20,77	35,28
MART	1 252 936	2 005 993	3 258 929	3 471 442	3 468 217	6 939 659	2,77	1,73	2,13	20,95	20,93	41,89
NİSAN	1 733 960	2 385 474	4 119 434	5 429 890	4 337 545	9 767 435	3,13	1,82	2,37	23,45	18,73	42,18
MAYIS	1 748 604	1 719 513	3 468 117	8 397 241	3 087 517	11 484 758	4,80	1,80	3,31	33,78	12,42	46,20
HAZİRAN	3 019 541	2 023 739	5 043 280	12 526 055	4 219 547	16 745 602	4,15	2,09	3,32	49,72	16,75	66,47
TEMMUZ	3 568 130	2 902 915	6 471 045	14 492 994	6 451 835	20 944 829	4,06	2,22	3,24	57,26	25,49	82,75
AĞUSTOS	3 611 460	2 902 516	6 513 976	14 711 964	6 734 832	21 446 796	4,07	2,32	3,29	58,05	26,57	84,62
EYLÜL	3 412 838	2 387 293	5 800 131	13 952 409	5 055 186	19 007 595	4,09	2,12	3,28	54,06	19,59	73,65
EKİM	3 049 473	2 111 721	5 161 194	11 803 521	3 884 895	15 688 416	3,87	1,84	3,04	46,43	15,28	61,72
KASIM	1 056 174	1 587 082	2 643 256	3 354 243	2 705 980	6 060 223	3,18	1,71	2,29	17,77	14,33	32,10
ARALIK	948 434	1 550 827	2 499 261	2 646 951	2 645 672	5 292 623	2,79	1,71	2,12	16,90	16,89	33,78
TOPLAM	25 042 076	25 302 742	50 344 818	95 109 378	49 305 889	144 415 267	3,80	1,95	2,87	37,16	19,27	56,43

12.8. Turizm Sektörü Son Dönem Analizi ve Özet Bilgiler

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre; 2019 yılının Ocak-Ekim döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,5 oranında artarak 40 milyon 719 bin 786 seviyesine yükseldi. Bu sayının %1,26'sı günübirlikçidir.

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI

AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2017	2018	2019(*)	2018/2017	2019/2018
OCAK	1 055 474	1 461 570	1 539 496	38,48	5,33
ŞUBAT	1 159 833	1 527 070	1 670 238	31,66	9,38
MART	1 587 007	2 139 766	2 232 358	34,83	4,33
NİSAN	2 070 322	2 655 561	3 293 176	28,27	24,01
MAYIS	2 889 873	3 678 440	4 022 254	27,29	9,35
HAZİRAN	3 486 940	4 505 594	5 318 984	29,21	18,05
TEMMUZ	5 075 961	5 671 801	6 617 380	11,74	16,67
AĞUSTOS	4 658 463	5 383 332	6 307 508	15,56	17,17
EYLÜL	4 076 630	4 792 818	5 426 818	17,57	13,23
EKİM	2 992 947	3 755 467	4 291 574	25,48	14,28
KASIM	1 652 795	1 966 277		18,97	
ARALIK	1 703 789	1 950 705		14,49	
TOPLAM	32 410 034	39 488 401		21,84	
10 AYLIK TOPLAM	29 053 450	35 571 419	40 719 786	22,43	14,47

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

2019 yılı Ocak - Ekim döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Fed. %16,44 (6.694.453) ile birinci, Almanya %11,42 (4.649.494) ile ikinci, İngiltere %6,00 (2.442.375) ile üçüncü sıradadır. İngiltere ülkesini Bulgaristan ve İran izlemektedir.

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

- Antalya %34,71 (14.135.788)
- İstanbul%31,17 (12.690.376)
- Edirne %9,16 (3.730.444)
- Muğla %7,87 (3.203.258)
- Artvin %4,77 (1.943.400)

2017-2019 YILLARI OCAK-EKİM DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE

ÜLKELER	2019(*)	2019 MİL.PAYI %	2018	2018 MİL.PAYI %	2017	2017 MİL.PAYI %
Rusya Fed.	6 694 453	16,44	5 724 672	16,09	4 565 275	15,71
Almanya	4 649 494	11,42	4 155 646	11,68	3 336 007	11,48
İngiltere	2 442 375	6,00	2 158 304	6,07	1 576 783	5,43
Bulgaristan	2 254 444	5,54	1 968 262	5,53	1 541 458	5,31
İran	1 825 386	4,48	1 788 901	5,03	2 118 263	7,29
DİĞER	22 853 634	56,12	19 775 634	55,59	15 915 664	54,78
GENEL TOPLAM	40 719 786	100,00	35 571 419	100,00	29 053 450	100,00

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

12.9. Ulaşım

Taşınmaz 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.
- İstanbul Havalimanı'na..... 46 km.

12.10. 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 vassını 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.

13. 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 herhangi bir yapı bulunmamakta olup mevcut durumda otopark olarak kullanılmaktadır.
- Beyoğlu Belediyesi'nde incelenen imar dosyasında taşınmaza ait 27.02.2019 tarih ve 2019/01-40 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatı 5.931,32 m² otel, 918,63 m² toplam alanlı 7 adet işyeri için verilmiştir. Dosyasında 21.02.2019 tarih ve 2019/1695 sayılı onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Değerlemede ruhsata esas kullanım alanları dikkate alınmıştır.
- Otel projesi 2 bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere 8 kattan meydana gelmektedir.
- Projesine göre 2. Bodrum katta sığınak, teknik alanlar, otopark, 1. Bodrum katta otopark, otel servis merkezi, teknik alanlar, dükkanlara ait depolar bulunmaktadır.
- Projede zemin ve 1. ve 2. normal katlar alternatifli tasarlanmıştır. Zemin katta otel girişi, lobi, 7 adet dükkan, valiz odası ve lavabolar, 1. ve 2. normal katta 31'er adet oda, 3. Katta 19 adet oda ve kış bahçesi, 4. ve 5. katta 6'şar adet oda, çatı katta ise kış bahçesi bulunmaktadır.

14. 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 değerlendirilmesi 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)

Parselin konumu, ulaşım kabiliyeti, bulunduğu bölgenin turizm potansiyeli ve gelişim potansiyeli, dikkate alındığında üzerinde mevcut yapı ruhsatında olduğu gibi "Otel" projesi geliştirilmesinin en uygun strateji olduğu düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler (SWOT Analizi):

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none">- Ulaşım imkânlarının kolaylığı- Ayrıcalıklı konumu- Turistik noktalara yakınlığı- Ana arterlere yakınlığı- Manzarasının bulunması- Yapı ruhsatının alınmış olması- Gelişim ve dönüşüm içerisinde olan bir bölgede konumlu olması- Tamamlanmış altyapı- Reklam kabiliyeti- Bölgenin tarihi yapısı- Projenin otel ve dükkan fonkisoyunu beraber barındırması	<ul style="list-style-type: none">- Gayrimenkul piyasasında yaşanmakta olan durgunluk.
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none">- Turizm sektörünün canlılığını koruması- Bölgede benzer proje geliştirilmesine imkan sağlayacak konum ve büyüklükte arsa azlığı	<ul style="list-style-type: none">- Artan inşaat maliyetleri,- Ülkemizin jeopolitik konumu nedeniyle oluşabilecek güvenlik endişelerinin turizm sektörü üzerinde zaman zaman yarattığı baskı.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

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

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

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alınması gerekli görülmektedir:

- değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

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

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

16.2. 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61

değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşım

ını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

16.3. 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu taşınmazın değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır.

1. Arsanın değeri

2. Arsa Üzerinde Planlanan Projenin halihazır durum değeri

3. Arsa Üzerinde Planlanan Projenin tamamlanmış olması halindeki değeri

17.1. Arsanın değeri

Arsanın değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.1.1.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 274 31 97)**
Taşınmaza yakın mesafede yer alan, 50 m² yüzölçümlü, arsa üzerinde 200 m² kullanım alanlı 5 katlı eski bina 3.400.000,-TL bedelle satılıktır. (68.000,-TL/m²)
- **Emsal 2: (Emlak Ofisi : 0533 740 02 55)**
Taşınmaza yakın mesafede yer alan, 110 m² yüzölçümlü, arsa üzerinde yer alan 4 katlı eski bina 5.500.000,-TL bedelle satılıktır. (50.000,-TL/m²)
- **Emsal 3: (Emlak Ofisi : 0505 139 61 60)**
Taşınmaza yakın mesafede, Akçe Sokak üzerinde yer alan, 91 m² yüzölçümlü, arsa üzerinde 300 m² kullanım alanlı 6 katlı, zemin kat kafe, üst katlar konut kullanımlı, güçlendirme yapılmış eski bina 7.000.000,-TL bedelle satılıktır. (76.900,-TL/m²)
- **Emsal 4: (Emlak Ofisi : 0212 292 89 44)**
Taşınmaza yakın mesafede yer alan, 98 m² yüzölçümlü, arsa üzerinde 375 m² kullanım alanlı 5 katlı eski bina 2.650.000,-TL bedelle satılıktır. (27.000,-TL/m²) Talep edilen bedel çok yüksektir.
- **Emsal 5: (Emlak Ofisi : 0535 625 38 63)**
Taşınmazın bitişik parseli konumlu,, Kemankeş Caddesi üzerinde yer alan, 468 m² yüzölçümlü, arsa üzerinde, denize sıfır konumlu, 1.500 m² kullanım alanlı 5 katlı işyeri binası 80.000.000,-TL bedelle satılıktır. Talep edilen bedel çok yüksektir. (170.900,-TL/m²)

Dükkan Emsalleri

- **Emsal 1: (Emlak Ofisi : 0533 3023 04 08)**

Taşınmaza yakın mesafede yer alan binanın zemin katında konumlu, 90 m² kullanım alanlı dükkan 12.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (139,-TL/m²/ay)

- **Emsal 2: (Emlak Ofisi : 0532 252 88 80)**

Taşınmaza yakın mesafede yer alan binanın zemin katında konumlu, 450 m² kullanım alanlı dükkan 70.000,-TL bedelle kiralıktır. (156,-TL/m²/ay)

Emsal 3: (Emlak Ofisi : 0532 471 61 98)

- Taşınmaza yakın mesafede yer alan binanın zemin katında konumlu, 260 m² kullanım alanlı (bodrum kat: 120 m², zemin kat: 140 m²) dükkan 40.000,-TL bedelle kiralıktır. (154,-TL/m²/ay)

- **Emsal 4: (Emlak Ofisi : 0533 453 22 04)**

Taşınmaza yakın mesafede yer alan binanın zemin katında konumlu, 315 m² kullanım alanlı (255 m² + 60 m² bahçe kullanımı) dükkan 60.000,-TL bedelle kiralıktır. (190,-TL/m²/ay)

- **Emsal 5: (Emlak Ofisi : 0532 454 77 94)**

Rapora konu taşınmazla aynı cadde üzerinde, iki yan parselinde konumlu (63 ada 1 parsel), 600 m² kullanım alanlı, 4 katlı, köşe konumlu işyeri binası 75.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (125,-TL/m²/ay)

Emsal Analizi

Arsa Emsallerine göre (64 ada 23 parsel):

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Payı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			1.478,72 m2		Ticaret+Hizmet +Turizm Alanı (Otel Ruhsatı Alındı)		Kemankeş			50.700
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Lejant	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	68.000	-15%	50	-40%	THT (Plan İptal)	20%	Daha Kötü	15%	-20%	54.400
Emsal 2	50.000	-15%	110	-30%	THT (Plan İptal)	20%	Daha Kötü	15%	-10%	45.000
Emsal 3	78.900	-15%	91	-40%	THT (Plan İptal)	20%	Benzer	0%	-35%	51.285
Emsal 4	27.000	-15%	98	-40%	THT (Plan İptal)	20%	Benzer	0%	-35%	17.550
Emsal 5	170.900	-35%	468	-10%	THT (Plan İptal)	20%	Daha iyi	-25%	-50%	85.450

Konu Mülk	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Depo - Bahçe - Asma Kat Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Lejant	Düzeltilme Oranı	Durumu		
							Kemankes			133
Emsal 1	139	-10%	90	0%	Zemin	0%	Benzer	0%	-10%	125
Emsal 2	156	-10%	450	0%	Zemin	0%	Daha iyi	-15%	-25%	117
Emsal 3	154	-10%	260	0%	Bodrum+ Zemin	30%	Benzer	0%	20%	185
Emsal 4	190	-10%	315	0%	Zemin+ Bahçe	0%	Daha iyi	-30%	-40%	114
Emsal 5	125	-10%	600	0%	B+Z+ 2 normal+ teras katlı	30%	Daha iyi (Köşe konumlu)	-20%	0%	125

Yapılan piyasa araştırmalarında bölgede son 4-5 yıllık süreçte yaşanan ticari ve turistik hareketliliğın gayrimenkul satışlarına da yansadığı, 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. Taşınmazın fiyatlamasında konumları önemli bir yer tutmakta olup deniz manzarası ve Galataport projesine olan mesafe değere etki etmektedir. Ne var ki yapılan incelemede rapora konu taşınmaza emsal gösterilebilecek bazı taşınmaz için mal sahipleri veya emlak danışmanları tarafından oldukça yüksek bedeller talep edilebildiği tespit edilmiş olup emsal analizi tablosunda uygunlaştırma yapılmıştır. Emsal taşınmaz üzerinde yapılan çalışmalar sonucu konum, büyüklük ve imar durumu gibi faktörler de dikkate alınarak konu parselin m² birim değerleri takdir edilmiştir.

Rapor konusu parsel üzerinde inşa edilecek otel projesinde zemin katta dükkanlar yer almakta olup indirgenmiş nakit analizleri yaklaşımında yapılacak gelir varsayımlarında kullanılmak üzere dükkanlar için ortalama kira değeri belirlenmiştir. Yapılan analizde dükkanların konumu, reklam kabiliyeti ve depo, bahçe gibi ek alanları dikkate alınmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizinden hareketle konu arsanın m² birim değeri 50.700,-TL/m² hesaplanmıştır.

Buna göre parselin değeri;

1.478,72 m² x 50.700,-TL/m² \cong **74.970.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

17.1.2.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:

Toplam İnşaat Alanı ve oda sayısı:

Yapı ruhsatına göre parselde inşa edilecek 4 yıldızlı otel toplamda 6.850,55 m² kullanım alanıdır. 2 bodrum, zemin ve 5 normal kattan oluşacak olan otelde mimari projesine göre 93 oda bulunmaktadır.

İnşaat Maliyeti:

Otelin toplam inşaat alanı üzerinden ortalama inşaat maliyeti 3.500 TL/m² olarak belirlenmiştir. Bu bedel, otelin 4 yıldızlı/butik olacağı varsayımıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2019 yılı 5B grubu birim maliyet değeri (2.485,-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 ((3.500 TL x 1,20) x 1,20) 5.040 TL olarak belirlenmiştir.

Buna göre toplam inşaat maliyeti aşağıda yer alan tablodaki gibi hesaplanmış olup inşaatın %60 lık bölümünün 2020 yılında, %40 lık bölümünün 2021 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır. 2021 yılı için enflasyon oranında maliyet artışı öngörülmüştür.

Otel Toplam İnşaat Alanı (m²)	6.850,55
m² Birim İnşai Maliyet	5.040 TL/m²
Toplam İnşaat Maliyeti	34.527.000
2020 yılı toplam inşai maliyeti	20.716.200
2021 yılı toplam inşai maliyeti	15.468.096

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, 2020 yılında %60'ının, 2021 yılında ise %40'ının yapılacağı varsayılmıştır. Otelin 2022 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, Merkez Bankası Enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2020 yılı ve sonrası için öngörülen tahmini 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, 2026 yılından itibaren %80 alınmıştır.

Ortalama oda fiyatları:

Konu taşınmaza benzer konumda ve nitelikte olan otellere ilişkin bilgiler ve ortalama oda fiyatları sayfa 48'den itibaren 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 93 odalı 4 yıldızlı otelin ortalama oda fiyatının 2020 yılı için 550,-TL/gece olacağı varsayılmıştır. Oda gelirlerinin her yıl bir önceki yılın enflasyonu oranında artacağı kabul edilmiştir.

Dükkan Varsayımları:

Projenin zemin katında 7 adet dükkan bulunmaktadır. Projesine göre dükkanların toplam alanı (depoları hariç) yaklaşık brüt 429 m² dir. Dükkanların bodrum kat ortak alanından girişli depoları bulunmaktadır. Dükkanların bir kısmı Kılıç Ali Paşa Caddesi'ne cepheli olup bir kısmı Odun Meydanı Sokak ve Kılıç Ali Paşa Caddesi arasında parsel dahilindeki geçiş alanına dahildir. Yukarıda verilen emsal analizine göre birim kira değeri 133,-TL/m²/ay olarak belirlenmiştir. Dükkanların da 2022 yılında faaliyete geçeceği ve İNA tablosundaki doluluk oranları ile realize olacağı varsayılmıştır.

Girişimci Karı:

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

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 52-53 de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere arsanın değeri yaklaşık **82.400.000,-TL** olarak bulunmuştur.

PORT HOTEL TOPHANE-İ AMİRE (KEMANKEŞ)



ODA ADEDİ : 18

YILDIZ SAYISI: 4

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 450-1000 TL

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

NOVOTEL İSTANBUL BOSPHORUS (KEMANKEŞ)



ODA ADEDİ : 200

YILDIZ SAYISI: 5

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 500 TL ile 1200 TL arası değişmekte

Rapor konu taşınmaza yakın konumda yer alan tesis 200 odalıdır.

NABİ HOTEL (KEMANKEŞ)



ODA ADEDİ : 30

YILDIZ SAYISI: Yok

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 400 TL ile 700 TL arası değişmekte

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

KARAKÖY ROOMS (KEMANKEŞ)



ODA ADEDİ : 12

YILDIZ SAYISI: 4

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 500 TL ile 900 TL arası değişmekte

Rapor konu taşınmaza yakın konumda yer alan işletme 12 odalıdır.

THE PURL BUTİK OTEL (KARAKÖY)



ODA ADEDİ : 32

YILDIZ SAYISI: 4

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 350 TL ile 700 TL arası değişmekte

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

THE HAZE OTEL (KARAKÖY)



ODA ADEDİ : 42

YILDIZ SAYISI: 4

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 600 TL ile 1500 TL arası değişmekte

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

17.2. Arsa Üzerinde Planlanan Projenin Halihazır Durum Değeri

Sayfa 52 ve 53'de sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere parselde geliştirilen ve yapı ruhsatı alınan projenin bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile hesaplanan hali hazır durum değeri **96.900.000,-TL** mertebesindedir.

17.3. Arsa Üzerinde Planlanan Projenin Tamamlanmış Olması Halindeki Değeri

Sayfa 54 ve 55'de sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere parselde geliştirilen ve yapı ruhsatı alınan projenin gelir indirgeme yaklaşımı bölümündeki varsayımlar altında bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile hesaplanan tamamlanmış olması halindeki değeri **146.800.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

KEMANKEŞ OTELİ

(TL)

Otel Varsayımları

Toplam Oda Sayısı	93
Yıllık Oda Sayısı	33.945
Gelir Dağılımı (2022 ve sonrası)	
Oda	60%
Yiyecek – İçecek	25%
Diğer	5%
Gider Oranları (2022 ve sonrası)	
Oda	25,0%
Yiyecek – İçecek	55,0%
Diğer	50%
Departman Giderleri/Toplam Gelir (2022 ve sonrası)	18%

Dükkan Varsayımları

Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	429
Birim kira değeri (TL)	133

2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031

Yıllık Ortalama Doluluk Oranı																						
Ortalama Oda Ücreti (TL)	550	616	678	745	805	869	939	986	1.035	1.087	1.141	1.198										
Dükkan Birim Kira Değeri (TL/m2)	133	159.60	188.33	222.23	257.78	299.03	346.87	391.97	442.92	500.50	565.57	639.09										
Dükkan Doluluk Oranı			50%	60%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%										
Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	12%	10%	10%	8%	8%	8%	5%	5%	5%	5%	5%	5%										
İskonto Oranı	20,0%	18,0%	18,0%	16,0%	16,0%	16,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%										
1 / İskonto Faktörü	1,10	1,30	1,54	1,80	2,09	2,42	2,77	3,13	3,54	4,00	4,52	5,11										
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%																					

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Otel Gelirleri	0	0	20.701.019	24.668.714	28.691.612	33.200.294	38.246.739	40.159.076	42.167.029	44.275.381	46.489.150	48.813.607
Oda Satışından Gelen Gelir	0	0	13.800.679	16.445.809	19.127.741	22.133.529	25.497.826	26.772.717	28.111.353	29.516.921	30.992.767	32.542.405
Yiyecek İçecek Gelirleri	0	0	5.750.283	6.852.421	7.969.892	9.222.304	10.624.094	11.155.299	11.713.064	12.298.717	12.913.663	13.559.335
Diğer Gelirler	0	0	1.150.057	1.370.484	1.593.978	1.844.461	2.124.819	2.231.060	2.342.613	2.459.743	2.582.731	2.711.867
Otel Giderleri	0	0	10.914.037	13.005.894	15.126.855	17.503.933	20.164.531	21.172.757	22.231.395	23.342.965	24.510.113	25.735.619
Oda Giderleri	0	0	3.450.170	4.111.452	4.781.935	5.533.382	6.374.456	6.693.179	7.027.838	7.379.230	7.748.192	8.135.601
Yiyecek İçecek Giderleri	0	0	3.162.656	3.768.831	4.383.441	5.072.267	5.843.252	6.135.414	6.442.185	6.764.294	7.102.509	7.457.634
Diğer Giderler	0	0	575.028	685.242	796.989	922.230	1.062.409	1.115.530	1.171.306	1.229.872	1.291.365	1.355.934
Departman Giderleri	0	0	3.726.183	4.440.369	5.164.490	5.976.053	6.884.413	7.228.634	7.590.065	7.969.569	8.368.047	8.786.449
Otel Nakit Akımı	0	0	9.786.982	11.662.820	13.564.757	15.696.361	18.082.208	18.986.319	19.935.634	20.932.416	21.979.037	23.077.989
Dükkan Kira Gelirleri	0	0	484.756	686.415	1.061.655	1.385.460	1.696.419	1.916.953	2.166.157	2.447.757	2.765.966	3.125.541
İnşaat Maliyetleri	20.716.200	15.468.096										
Genel Bakım Onarım Giderleri			310.515	370.031	430.374	498.004	573.701	602.386	632.505	664.131	697.337	732.204
Serbest Nakit Akımı	-20.716.200	-15.468.096	9.961.223	11.979.204	14.196.037	16.583.817	19.204.926	20.300.885	21.469.286	22.716.043	24.047.665	25.471.326
Uç Değer												334.311.153
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	-18.911.217	-11.866.280	6.476.023	6.656.619	6.800.407	6.848.481	6.927.143	6.480.046	6.064.601	5.678.569	5.319.866	4.986.558
Uç Değerin Bugünkü Değeri												65.448.575

31/12/2019 İtibarı İle Toplam Proje Değeri (TL)	96.900.000
Girişimci Karı (%15) Düşülmüş Arsa Değeri (TL)	82.400.000

KEMANKEŞ OTELI (TAMAMLANMIŞ HALİ İÇİN)

(TL)

Otel Varsayımları

Toplam Oda Sayısı	93
Yıllık Oda Sayısı	33.945
Gelir Dağılımı (2022 ve sonrası)	
Oda	60%
Yiyecek – İçecek	25%
Diğer	5%
Gider Oranları (2022 ve sonrası)	
Oda	25,0%
Yiyecek – İçecek	55,0%
Diğer	50%
Departman Giderleri/Toplam Gelir (2022 ve sonrası)	18%

Dükkan Varsayımları

Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	429
Birim kira değeri (TL)	133

2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031

Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Ortalama Oda Ücreti (TL)	550	616	678	745	805	869	939	986	1.035	1.087	1.141	1.198
Dükkan Birim Kira Değeri (TL/m2)	133	159.60	188.33	222.23	257.78	299.03	346.87	391.97	442.92	500.50	565.57	639.09
Dükkan Doluluk Oranı	50%	60%	80%	90%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	12%	10%	10%	8%	8%	8%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
--------------------------------	-----	-----	-----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

İskonto Oranı	20,0%	18,0%	18,0%	16,0%	16,0%	16,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%
1 / İskonto Faktörü	1,10	1,30	1,54	1,80	2,09	2,42	2,77	3,13	3,54	4,00	4,52	5,11

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

0%

Otel Gelirleri	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Oda Satışından Gelen Gelir	16.802.775	20.387.367	24.151.189	28.463.901	32.790.414	35.413.647	38.246.739	40.159.076	42.167.029	44.275.381	46.489.150	48.813.607
Yiyecek İçecek Gelirleri	11.201.850	13.591.578	16.100.792	18.975.934	21.860.276	23.609.098	25.497.826	26.772.717	28.111.353	29.516.921	30.992.767	32.542.405
Diğer Gelirler	4.667.438	5.663.158	6.708.664	7.906.639	9.108.448	9.837.124	10.624.094	11.155.299	11.713.064	12.298.717	12.913.653	13.559.335
	933.488	1.132.632	1.341.733	1.581.328	1.821.690	1.967.425	2.124.819	2.231.060	2.342.613	2.459.743	2.582.731	2.711.867
Otel Giderleri	8.858.796	10.748.673	12.733.043	15.006.801	17.287.835	18.670.862	20.164.531	21.172.757	22.231.395	23.342.965	24.510.113	25.735.619
Oda Giderleri	2.800.463	3.397.895	4.025.198	4.743.983	5.465.069	5.902.274	6.374.456	6.693.179	7.027.838	7.379.230	7.748.192	8.135.601
Yiyecek İçecek Giderleri	2.567.091	3.114.737	3.689.765	4.348.652	5.009.647	5.410.418	5.843.252	6.135.414	6.442.185	6.764.294	7.102.509	7.457.634
Diğer Giderler	466.744	566.316	670.866	790.664	910.845	983.712	1.062.409	1.115.530	1.171.306	1.229.872	1.291.365	1.355.934
Departman Giderleri	3.024.500	3.669.726	4.347.214	5.123.502	5.902.274	6.374.456	6.884.413	7.228.634	7.590.065	7.969.569	8.368.047	8.786.449
Otel Nakit Akımı	7.943.979	9.638.694	11.418.145	13.457.100	15.502.579	16.742.785	18.082.208	18.986.319	19.935.634	20.932.416	21.979.037	23.077.989
Dükkan Kira Gelirleri	342.342	492.972	775.610	1.029.622	1.194.362	1.385.460	1.696.419	1.916.953	2.166.157	2.447.757	2.765.966	3.125.541
Genel Bakım Onarım Giderleri			362.268	426.959	491.856	531.205	573.701	602.386	632.505	664.131	697.337	732.204
Serbest Nakit Akımı	8.286.321	10.131.667	11.831.487	14.059.764	16.205.085	17.597.040	19.204.926	20.300.885	21.469.286	22.716.043	24.047.665	25.471.326
Uç Değer												334.311.153
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	7.564.341	7.772.463	7.691.926	7.812.747	7.762.812	7.266.904	6.927.143	6.480.046	6.064.601	5.678.569	5.319.866	4.986.558
Uç Değerin Bugünkü Değeri												65.448.575

31/12/2019 İtibarı İle Toplam Proje Değeri (TL) 146.800.000

 LOTUS

2019/1648

TORUNLAR  GYO

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Görüleceği üzere boş arsa değeri için kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

PARSELİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	74.970.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	82.400.000

Ancak nihai 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 parselin toplam boş arsa değeri **74.970.000,-TL** olarak belirlenmiştir. Halihazırda yapı ruhsatı alınmış olan arsanın proje değeri İNA yöntemiyle **96.900.000,-TL** olarak belirlenmiştir. Arsadaki projenin bugünkü rayiçlerle tamamlanmış olması halindeki değeri ise yine İNA yöntemiyle **146.800.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

18.2. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Yapı ruhsatı alınmış, inşai faaliyetlere henüz başlanmamıştır. "Proje" olarak değerlemeye konu edilmiş olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmaz üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

18.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde

herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

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

Boş arazi değeri için emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan toplam tutar (74.970.000,-TL) dikkate alınmıştır. Parselde geliştirilen ve yapı ruhsatı alınmış olan projenin İNA yöntemiyle belirlenen halihazır değeri 96.900.000 TL; bugünkü rayiçlerle tamamlanmış olması halindeki değeri ise 146.800.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

18.7. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

18.9. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel mevcut durumda boş arsa niteliğinde olup yapı ruhsatı alınmıştır. İnşai faaliyetlere henüz başlanmamıştır.

18.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapora konu taşınmazın (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. Parseller tevhit edilmiş olup 26.10.2018 tarihinde "23" nolu parsel olarak tescil edilmiştir.

Parsel üzerinde inşa edilecek otel için 27.02.2019 tarih ve 2019/01-40 sayılı yapı ruhsatı alınmış, henüz inşai faaliyetlere başlanmamıştır.

18.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1.

Fırka (c) ve (r) bentleri:

c) 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 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

r) (Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

Beyoğlu İlçesi, Kemankuş Mahallesi, 64 ada 23 parselin tapu sicilindeki niteliği "Arsa Dükkan Garaj ve 6 Adet Odası Olan Kargir Dükkan" olup halihazırda yapıların tamamı yıkılmış ve boş arsa haline gelmiştir. Cins değişikliği henüz yapılmamıştır. Üzerinde geliştirilecek otel projesi için yapı ruhsatı alınmıştır. İnşai faaliyetlere henüz başlanmamıştır. GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasına Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **taşınmazın** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

1. Arsa değeri için,

74.970.000,-TL (Yetmişdörtmilyondokuzyüzyetmişbin Türk Lirası)

(74.970.000,-TL ÷ 5,9400 TL/USD (*) \cong **12.621.000,-USD**)

(74.970.000,-TL ÷ 6,6621 TL/Euro (*) \cong **11.253.000,-Euro**)

2. Projenin halihazır durum değeri için,

96.900.000,-TL (Doksanaltımilyondokuzyüzbin Türk Lirası)

(96.900.000,-TL ÷ 5,9400 TL/USD (*) \cong **16.313.000,-USD**)

(96.900.000,-TL ÷ 6,6621 TL/Euro (*) \cong **14.545.000,-Euro**)

3. Projenin tamamlanmış olması halindeki değeri için ise,

146.800.000,-TL (Yüzkırkaltımilyonsekiyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(146.800.000,-TL ÷ 5,9400 TL/USD (*) \cong **24.714.000,-USD**)

(146.800.000,-TL ÷ 6,6621 TL/Euro (*) \cong **22.035.000,-Euro**)

(*) 31.12.2019 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 6,6621 TL; 1,- USD = 5,9400 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Arsanın KDV dahil değeri 88.464.600 TL; projenin KDV dahil değeri 114.342.000 TL; projenin tamamlanmış halinin KDV dahil değeri ise 173.224.000,-TL'dir.

Taşınmazın GYO portföyünde "Projeler" 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. 07 Ocak 2020

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2019)

Eki:

- Uydu fotoğrafı ve konum krokileri
- Fotoğraflar
- Resmi yazılar
- Yapı Ruhsatı
- Proje fotoğrafları
- Tapu kaydı
- Tapu sureti
- Değerleme uzmanını lisans belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

LOTUS

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


LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No: 37
Akçınar İş Merkezi Kat: 3/8
34718 Acıbadem, Kadıköy/İSTANBUL
Kadıköy V.D. 609 031 8479
İ.T.O. Sic. No: 542757/490339

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)


TORUNLAR GYO