

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL / BEYOĞLU /
KEMANKEŞ MAHALLESİ / 94 ADA 141 PARSEL /
OTEL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA



RAPOR NO: 2025-DGYO-0001

RAPOR TARİHİ: 29.12.2025

ViZYON TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Hüseyin Çelik Sokak Nail Ergin İş Merkezi No:7 K:6 34742 Kozyatağı / İstanbul
Tlf: +90 216 445 93 03 (pbx) Faks: +90 216 445 95 40 - www.vizyongd.com

UYGUNLUK BEYANI

Bu Rapor **ViZYON Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş** tarafından hazırlanmış olup, rapor içeriğinde belirtilen gayrimenkul ile ilgili bilgileri içermektedir. Bu raporun hazırlanması sırasında gerekli tüm özen gösterilmiş olmakla birlikte Değerleme Raporunda kurum ve kişilerden alınan bilgi ve açıklamaların doğru olduğu kabulüne dayanmaktadır. Bu bilgi ve belgelerde yapılan hata ve yanlışlıklardan, tamlığından, maddi ve sair hatadan değerleme şirketi sorumlu değildir.

- Bu Değerleme Raporu ilgili kurum/kişi için hazırlanmış olup, sözleşmede yazılı tarafların yazılı izni olmadan çoğaltılamaz ve üçüncü kişilere verilemez.
- Bu raporun veya eklerinin herhangi bir bölümünün belirtilen değerlerin raporun bir parçasının veya tamamının değerleme uzmanlarının değerleme yöntemlerine ilişkin yapılan çalışmaların ve çalışma yöntemlerinin, bölgesel veya genel verilerin ve rapor veya ekleri içeriğinde yer alan her türlü bilgi, şekil, şema, grafik, formül, isim, vb. alıntı yapılması, üçüncü kişi veya kurumlara bildirilmesi, herhangi bir yerde yayınlanması, referans gösterilmesi, kopyalanması, vs. tüm kısmi veya bütün alıntılar Değerleme Firması'nın yazılı izni olmadan yapılamaz.
- Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Hizmet ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme çalışması öncesi taraflar arasında imzalanmış olan sözleşme ile belirlenmiştir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporda şirketimiz tarafından görevlendirilen değerleme personel tarafından bizzat mahallinde incelenerek ve araştırma yapılarak hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Değerleme Tarihi
- 1.3- Dayanak Sözleşmesinin Tarihi
- 1.4- Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5- Değerleme Hizmetinin Kapsamı ve Hazırlanış Amacı, Değerleme Yapılacak Taşınmazın Tanımlanması,
- 1.6- Raporun Tebliğın 1.Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama
- 1.7- Konu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.8- Değerleme Çalışmasını Varsa Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler
- 1.9- Kullanılan Değer Tanımları ve Geçerlilik Koşulları

BÖLÜM 2 – MÜŞTERİ VE DEĞERLEME KURULUŞU BİLGİLERİ:

- 2.1- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.2- Değerleme Kuruluşunu Tanıtıcı Bilgiler
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER:

- 3.1- Gayrimenkulün Tapu Bilgileri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3.3- Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Durumundaki Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgi
- 3.4- Gayrimenkulün İmar Durum Bilgisi
- 3.5- Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi
- 3.6- Belediyede ve Diğer Resmi Kurumlarda Gayrimenkul ile İlgili Alınmış, Proje, Ruhsat, Yapı Durdurma, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Dokümanlar Hakkında Bilgi, Varsa Mevcut Yapıyla İlgili Tespit Edilen Proje veya Ruhsata Aykırılıklara İlişkin Bilgi
- 3.7- Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Hasılat Paylaşımı, Üst Hakkı veya Kira Sözleşmelerine İlişkin Bilgi
- 3.8- Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İzin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3.9- Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3.10- Gayrimenkul ile ilgili olarak, 29.06.2001 tarih, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca Denetimi Sağlayan Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

3.11- Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

BÖLÜM 4 - DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER:

4.1- Gayrimenkulün Tanımı, Ulaşım ve Çevre Özellikleri,

4.2- Taşınmaz Kroki

4.3- Ana Gayrimenkulün Yapısal, Teknik, Fiziksel Özellikleri

4.4- Bağımsız Bölüm Özellikleri

4.5-Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

4.6- Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu Olumsuz Faktörler

4.7- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi (Türkiye/il/ilçe Verileri)

4.8- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi,

BÖLÜM 5 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLAR VE TANIMLARI:

5.1- Emsal (Pazar) Yaklaşımı

5.2- Gelir Yaklaşımı

5.3- Maliyet Yaklaşımı

BÖLÜM 6 – EMSAL PİYASA VERİLERİ, KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE HESAP DETAYI

6.1- Emsal Krokisi

6.2- Emsal Piyasa Verileri

6.3- Farklı Değerleme Yaklaşımlarına Göre Bulunan Sonuçlar, Uyumlaştırma ve Hesap Detayı

6.3.1- Emsal (Pazar) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

6.3.2- Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

6.3.3- Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

BÖLÜM 7 – ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ:

- 7.1- Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Kullanılmayan Değerleme Yönteminin Neden Kullanılmadığına İlişkin Açıklama
- 7.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 7.3- Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 7.4- Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Sözleşmelerde Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
- 7.5- Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
- 7.6- Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına İlişkin Bilgi
- 7.7- Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu bentte, gayrimenkul yatırım ortaklıkları için III-48.1 sayılı: “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, gayrimenkul yatırım fonları için III-52.3 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin ilgili maddeleri kapsamında ve ilgili maddelere atıf yapmak suretiyle değerlendirme yapılması gerekmektedir.)

BÖLÜM 8 - SONUÇ:

- 8.1- Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 8.2- Nihai Değer Takdiri

BÖLÜM 9 - EKLER

- Taşınmazlara Ait Fotoğraflar
- Taşınmaza Ait Resmi Kurumlardan Alınan ya da Görüntülenen Evraklar (Tapu/Takbis Belgesi, Mimari Proje, Kat Planları, Vaziyet Planı, İmar Durumu Belgesi, Çap Krokisi, Kadastro Paftası, İmar Paftası, Yapı Ruhsatları, İskan Belgeleri vb.)
- Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri/Özgeçmişleri/TDUB Tecrübe Belgeleri

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ:

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI;

Rapor Tarihi: 29.12.2025

Rapor No: 2025-DGYO-1

1.2- DEĞERLEME TARİHİ;

Değerleme Tarihi: 24.12.2025

1.3- DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ;

Bu rapor; taraflar arasında imzalanan 10.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden tanzim edilmiştir.

1.4- RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI

Değerleme uzmanı: İnş. Müh. Osman GÜRAY, SPK Lisans No: 409105

Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı: Harita Mühendisi, Aybüke ÇUKADAR, SPK Lisans No: 407964

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Şehir Plancısı, Mete GÜLBAŞ, SPK Lisans No:400141

1.5- DEĞERLEME HİZMETİNİN KAPSAMI VE HAZIRLANIŞ AMACI, DEĞERLEME YAPILACAK TAŞINMAZIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Kemankeş Mahallesinde ve tapunun; 94 ada 141 parsel numaralı “6 KATLI BETONARME OTEL VE DÜKKAN VE ARSASI” vasıflı gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları içerisinde ve taraflar arasında imzalanan sözleşme hükümleri doğrultusunda Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tahmin ve takdiridir.

Posta Adresi; Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Gümrük Sokak, No: 26, 26A ve 26B posta adresinde yer almaktadır. UAVT Kodları: 2474507486, 5456488377, 5095736384.

1.6- RAPORUN TEBLİĞİN 1.MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA;

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Resmi Gazetede yayınlanan 31.08.2019 tarih, 30874 sayılı, “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” 1.maddesi, ikinci fıkrası hükümlerine göre, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak Türk Lirası cinsinden düzenlenmesi doğrultusunda tanzim edilmiştir.

1.7- KONU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER;

Değerlemeye konu gayrimenkul için daha önce hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

1.8- DEğERLEME ALIşMASINI VARSA OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER;

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir husus bulunmamaktadır.

1.9- KULLANILAN DEğER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOşULLARI;

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerleme 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 geerleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerleme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

İşbu değerleme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 2 – MÜŞTERİ VE DEĞERLEME KURULUŞU BİLGİLERİ

2.1- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ;

Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) unvanı ile Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 5 Mayıs 1995 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili’ne tescil edilip, 16 Mayıs 1995 tarih ve 3786 Sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan edilerek kurulmuştur. Şirketin hissedarı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’nin kontrolünü elinde bulunduran Şirketin ana ortağı Denizbank A.Ş.’nin sermayesini temsil eden paylar Şirketin nihai ortağı Emirates NBD Bank PJSC (Emirates NBD)’ye aittir.

Firmanın Ortaklık Yapısı;

Ortaklık Yapısı		
Deniz GYO, sermayesini nakit olarak arttırarak 150.000.000-TL’den 400.000.000-TL’ye çıkarmıştır.		
Deniz GYO’nun ödenmiş sermayesi 400.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değeri 400.000.000 adet paydan oluşmuştur.		
Ortağın Adı, Soyadı/Unvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	299,683,557 TL	74.93 %
Diğer	100,316,443 TL	25.07 %
Toplam	400.000.000	100.00 %

****Müşteriye ilişkin bilgiler <https://www.denizgyo.com.tr/> web sitesi üzerinden temin edilmiştir.**

Kurumun iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

Adres: Büyükdere Cad. No:141 K:22 Esentepe- Şişli / İstanbul

Web: <http://www.denizgyo.com.tr>

2.2-DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER;

Şirketimiz, 17.10.2006 tarihinde, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen esaslar çerçevesinde değerlendirme raporları hazırlamak, gayrimenkullerle ilgili proje analizi yapmak, fizibilite çalışması yapmak, bölge ve konum araştırması yapmak, en yüksek ve en iyi kullanım değer analizi tespitinde bulunmak, yatırım stratejileri belirlemek ve geliştirmek, yatırım performans değerlendirmelerinde bulunmak, pazar analizleri ve pazar araştırmaları yapmak, gayrimenkullerin kira rayiç bedellerini tespit etmek, gayrimenkul geliştirme çalışmalarında bulunmak, proje ve yönetim hizmetleri sunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumları ile ilgili analiz ve raporlama hizmetlerinde bulunmak üzere kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) 28.02.1995 tarih ve B.02.1.SP.K0.15.107-4798 sayılı yazısına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde 08.02.2007 tarih ve 5/106 sayılı Kurul Kararı ile Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) 03.03.2010 tarihli ve 3577 sayılı Kurul Kararı'yla Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi vermiştir.

Şirketimiz İngiltere merkezli ve uluslararası geçerliliği olan, sektör içerisinde etik, yeterlik ve teknik olarak en yüksek standartları uygulamak için Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde düzenlemeler yapan Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) kuruluşuna 20.07.2022 tarihinde akredite olmuştur.

Şirketin ödenmiş sermayesi 1.000.000 TL'dir.

Şirketimiz genel merkezi İstanbul/Kadıköy/Kozyatağ'ında bulunmakta olup, Ankara İç Anadolu Bölge Müdürlüğü, İzmir Ege Bölge Müdürlüğü, Antalya Bölge Müdürlüğü, Trabzon Şube, Malatya Şube, Gaziantep Şube Müdürlüklerinde kadrolu personel ve diğer illerde Kadrolu/sözleşmeli değerlendirme uzmanları ile Türkiye genelinde yaygın hizmet ağına sahiptir.

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi: Kozyatağı Mahallesi, Hüseyin Çelik Sokak, Nail Ergin İş Merkezi, No:7, Kat:6 Kadıköy/İstanbul

Web: [http:// www.vizyongd.com](http://www.vizyongd.com) , iletişim E-mail; vizyon@vizyongd.com

Tlf; +90 216 445 93 03 – Faks: +90 216 445 95 40

2.3-MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Müşteri talebi Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi'nde yer alan The Wings Hotel'in mevcut piyasaya göre Pazar Değeri'nin belirlenmesidir. Müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER:**3.1- GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ;**

MÜLKİYET DURUMU	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Tahsisli	Diğer (Arsa/Tarla/Bağ/Bahçe. Vs)
			X	

İLİ	İSTANBUL	ALANI(M ²)	341.50
İLÇESİ	BEYOĞLU	B.B. NİTELİĞİ	-
MAHALLE	KEMANKEŞ	ARSA PAYI	1/1
KÖYÜ	-	BLOK NO	-
MEVKİİ	-	KAT NO	-
PAFTA NO	123	B.B NO	-
ADA NO	94	YEVMIYE NO	5476
PARSEL NO	141	CİLT NO	11
ANA GM. NİTELİĞİ	6 KATLI BETONARME OTEL VE DÜKKAN VE ARSASI	SAYFA NO	1036
SAHİBİ (HİSSELER)	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ;

15.10.2025 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden alınan takyidat (TAKBİS) belgelerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır. TAKBİS belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

- ESKİ ESERDİR (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup- Harçtan Muaf))(işlemin yevmiyesi yoktur.)
- Diğer (Konusu: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)(22.04.2025 7065 yev.)

3.3- GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET DURUMUNDAKİ MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ;

Değerlemeye konu gayrimenkulün son üç yıllık dönemde mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4.- GAYRİMENKULÜN İMAR DURUM BİLGİSİ;

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden yapılan resmi imar durumu başvurusuna göre aşağıdaki bilgiler alınmıştır.

İMAR DURUMU / RUHSAT / PROJE BİLGİLERİ			
Yer Tespiti: Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada / parsel bazında yerinin doğruluğu imar paftasından ve TKGM ada Parsel Sorgu sisteminden tespit edilmiştir.			
Plan Türü/Tarihi	21.12.2010 – Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı		
İmar Yol Cephesi	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu 94 ada 141 parselin Kemankuş Caddesi'ne yaklaşık 12 m, Gümrük Sokak'a yaklaşık 30 m cephesi bulunmaktadır.		
İmar Lejandı (Konut, Ticaret Alanı Vs..)	Turizm-Hizmet-Ticaret		
İnşaat Nizamı (Bitişik, Blok Vs.)	Bitişik		
TAKS	-		
KAKS (Emsal)	-		
Hmax	-		
Çekme Mesafeleri	Ön Cephe: -	Yan Cepheler: -	Arka Cephe: -
Dop Kesintisi, İmar Terkleri vs. varsa Net Parsel ve Emsal İnşaat Alanı (m2)	Parselin herhangi bir terki bulunmamaktadır.		
Toprak Koruma Kanunu Kapsamında Olup Olmadığı	Toprak koruma kanunu kapsamında bulunmamaktadır.		
Taşınmazın Su Havzasında Yer Alıp Almadığı	Konusu taşınmaz "Su Havzası" içerisinde yer almamaktadır.		
Kıyı Kenar Çizgisinde Olup, Olmadığı	Konu taşınmaz kıyı kenar çizgisi içerisinde yer almamaktadır.		
Plan Notları Ve Diğer Açıklamalar	Beyoğlu Belediyesi İmar durum bürosundan şifahen alınan imar durum bilgisine göre, değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu 94 ada 141 parsel, 21.12.2010 tarihli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Turizm-Hizmet-Ticaret alanında kalmakta olup, söz konusu parseldeki mevcut yapı, 25.06.1983 tarih ve 15185 sayılı Kurul kararıyla tescilli eski eser olduğundan dolayı Koruma Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır. Söz konusu parselin herhangi bir terki bulunmamaktadır.		

3.5. - GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ;

Gayrimenkulün son üç yıllık dönemde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6.- BELEDİYEDE VE DİĞER RESMİ KURUMLARDA GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ ALINMIŞ, PROJE, RUHSAT, YAPI DURDURMA, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DOKÜMANLAR HAKKINDA BİLGİ, VARSA MEVCUT YAPIYLA İLGİLİ TESPİT EDİLEN PROJE VEYA RUHSATA AYKIRILIKLARA İLİŞKİN BİLGİ;

- Beyoğlu Belediyesi Arşivinde 26.03.2018 tarih 2018/2934 no.lu mimari projesi incelenmiştir.
- Projesinde ve yerinde yapılan incelemede değerlemeye konu gayrimenkulün konum olarak projesine uygun olduğu ancak alan olarak projesine uygun olmadığı tespit edilmiştir.
Projesine göre bodrum katı 324 m2 alanlı dükkanlara ait depo, mutfak, mekanik oda, su deposu hacimlerinden, zemin katı 288 m2 alanlı 2 adet dükkan, resepsiyon hacimlerinden, 1.katı 288 m2 alanlı 5 adet oda, elektrik odası, sistem odası, kat holü hacimlerinden, 2.katı 288 m2 alanlı 5 adet oda, elektrik odası, sistem odası, kat holü hacimlerinden, 3.katı 288 m2 alanlı 5 adet oda, elektrik odası, sistem odası, kat holü hacimlerinden, 4.katı 288 m2 alanlı 5 adet oda, elektrik odası, sistem odası, kat holü hacimlerinden, teras katı 86m2 toplam 1850 m2 alandan oluşmaktadır. Projesinde belirtilen teras katındaki hacimler alana dahil edilmiştir.
Yerinde yapılan incelemede ise teras katında bulunan 86,2m2 alanlı kış bahçesinin çatısının şeffaf cam malzeme ile inşa edilmediği, çatının 51,2m2lik kısmının ise betonarme malzeme ile inşa edildiği, 35,1m2lik kısmının ise çelik profilden malzeme ile inşa edilerek kapalı alan oluşturulduğu tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılık alan büyümesi olarak belirtilmemiştir. Yapılan projesine aykırılıklar basit tadilatlarla projesine uygun hale getirilebilir.
- Beyoğlu Belediyesi arşivinde incelenen dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait 09.09.1994 tarih 2-24 no.lu yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Belge, yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 5 kat, toplam 6 kat, 1694 m2 inşaat alanı için düzenlenmiştir.
- Beyoğlu Belediyesi arşivinde incelenen dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait 04.02.1997 tarih 96/6046 no.lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Belge, yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 5 kat, toplam 6 kat, 1694 m2 inşaat alanı için düzenlenmiştir.
- Beyoğlu Belediyesi arşivinde incelenen dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait 14.12.2016 tarih 2016/05-38 no.lu restorasyon ruhsatı bulunmaktadır. Belge, yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 5 kat, toplam 6 kat, 1998,1 m2 inşaat alanı için düzenlenmiştir.
- Beyoğlu Belediyesi arşivinde incelenen dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait 06.04.2018 tarih 2018/02-12 no.lu tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Belge, yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 5 kat, toplam 6 kat, 1998,1 m2 inşaat alanı için düzenlenmiştir.
- Beyoğlu Belediyesi arşivinde incelenen dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait 24.01.2019 tarih 2019/13-11679 no.lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Belge, yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 5 kat, toplam 6 kat, 1998,1 m2 inşaat alanı için düzenlenmiştir.
- Beyoğlu Belediyesi arşivinde incelenen dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait 18.06.2020 tarih 20200120 no.lu İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı bulunmaktadır.
- Beyoğlu Belediyesi arşivinde incelenen dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait 10.08.2021 tarih 2360 no.lu yapı tatil tutanağı bulunmaktadır. Tutanak ile şu tespitler yapılmıştır: “Teras katta bulunan 86,2 m2lik kış bahçesinin çatısının şeffaf cam malzeme ile inşa edilmediği, aynı bahçenin çatısının 35 m2lik kısmının yükseltilerek çelik malzemeden açılır kapanır tente ile inşa edildiği, çatının 51,2 m2lik kısmının ise betonarme malzeme ile inşa edildiği, aynı 51,2 m2lik betonarme çatı yüzeyinin üzerine çelik profil malzemelerle sundurma inşa edilerek ilave alan kazanıldığı, bu aykırılıkların toplamda 137,4 m2ye tekabül ettiği tespit edilmiştir.”

- Beyoğlu Belediyesi arşivinde incelenen dosyasında tutanaklar akabinde 23.09.2021 tarih 589 no.lu encümen kararıyla imar kanununun 42.maddesi gereğince 3.249.243,85 TL para cezası kararı verilmiştir.
- Beyoğlu Belediyesi arşivinde incelenen dosyasında tutanaklar akabinde 02.11.2021 tarih 714 no.lu encümen kararıyla imar kanununun 42.maddesi gereğince 3.249.243,85 TL para cezası kararı verilmiştir.
- Beyoğlu Belediyesi arşivinde incelenen dosyasında tutanaklar akabinde 21.06.2022 tarih 646 no.lu encümen kararıyla para cezası kararının önceki malik olan Aktarlı Turizm ve İnşaat İşletmeleri Anonim Şirketine verilmesine, ayrıca aykırılığın giderildiği tespit edildiğinden ötürü imar kanununun 42.maddesi gereğince para cezasının 91.133,7 TLye düşürölmesine karar verilmiştir.
- İstanbul 3.İdare Mahkemesinin 2022/347 esas no, 2023/1921 karar no.lu mahkeme kararında 02.11.2011 tarih 714 no.lu encümen kararının 3.171.566,39 TLlik kısmı yönünden cezanın iptaline, 37.677,46 TLlik kısmı yönünden davanın reddine karar verilmiştir.

3.7.- GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SATIŞ VAADİ, KAT KARŞILIğI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ, HASILAT PAYLAŞIMI, ÜST HAKKI VEYA KİRA SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemeye konu gayrimenkule ilişkin satış vaadi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi, hasılat paylaşımı, üst hakkı ve kira sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.8.- GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İZİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIğINA VE YASAL GEREKLİLİğİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOğRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIğI HAKKINDA BİLGİ;

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu ana yapı için mevzuata uygun olarak tüm yasal izinler alınmış olup en son yapı kullanma izin belgesi alınarak cins tashihine geçilmiştir. Mevcut yerinde görölen taşınmaz projesi ile fonksiyon olarak uyumlu inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesi Beyoğlu Belediyesi arşiv dosyasından incelenmiştir.

3.9- RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ;

İlgili Kanun Maddesi; Yapı ruhsatiyesi

MADDE 21-(Anayasa Mahkemesinin 11.12.1986 tarih ve 1986/29 sayılı kararı ile iptal edilen ibareler çıkarılarak düzenlenmiştir.) Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 27. Maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır.

Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak, derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Buna göre yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik tespit edilmemiştir.

3.10- GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH, 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİMİ SAĞLAYAN YAPI DENETİM KURULUŞU HAKKINDA BİLGİ;

Taşınmaz 2001 yılından önce inşa edildiğinden yapı denetim kanununa tabi değildir.

3.11- GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ;

Binaya ait C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

BÖLÜM 4- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1- GAYRİMENKULÜN TANIMI, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ;

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Gümrük Sokak, No: 26, 26A ve 26B posta adresinde yer almaktadır. Tarif olarak; Reşadiye Caddesi'nde Karaköy istikametinde ilerlerken Galata Köprüsüne girilir, daha sonra sırasıyla Necatibey Caddesi, Maliye Caddesi, Kemankeş Caddesi şeklinde ilerleyerek değerlemeye konu gayrimenkule ulaşılır. Yakın çevresinde Karaköy İskelesi, Galata Kulesi, Galataport, The Peninsula Hotel bulunmaktadır. Ulaşım olarak Kemeraltı Caddesine, Tersane Caddesine, Meclis-i Mebusan Caddesine yakın konumdadır. Bölgenin her türlü teknik alt yapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Taşınmazın Merkezi Yerlere Uzaklığı;

Galataport; 1 km

Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi; 1.5 km

Galata Kulesi; 500 m

4.2- TAŞINMAZ KROKİ;
Ana Ulaşım Aksları ve Bölgesel Kroki



Uzak Plan Krokisi;



Yakın Plan Krokisi;



4.3- ANA GAYRİMENKULÜN YAPISAL, TEKNİK, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ;

Yapı Tarzı	Betonarme Karkas	Kanalizasyon	Var
Yapı Nizamı/Sınıfı	Bitişik Nizam / 5/D	Su Deposu	Var
Binadaki Bağ. Böl. Sayısı	1	Hidrofor	Var
Kullanım Amacı	Otel	Asansör	Var
Isıtma Sistemi	Doğalgaz	Paratoner	Var
Çatı Tipi	-	Jeneratör	Var
Manzarası	Geniş Deniz Manzarası	Su	Var
Yönü			
Cephesi	Akrilik Boyalı	Elektrik	Var
Deprem Bölgesi	1. Derece	Yangın Tesisatı	Var

Değerleme konusu "6KATLI BETONARME OTEL VE DÜKKAN VE ARSASI" vasıflı 94 ada 141 parsel 341,50 m2 yüzölçümlüdür.

Otel ismi The Wings Hotel'dir. Otele, Beyoğlu Belediyesi tarafından 18.06.2020 tarih 20200120 no.lu İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı verilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkul, bodrum + zemin + 4 normal kat+Teras kat olmak üzere toplam 6 katlı şekilde inşa edilmiştir.

Projesine göre bodrum katı 324 m2 alanlı dükkanlara ait depo, mutfak, mekanik oda, su deposu hacimlerinden, zemin katı 288 m2 alanlı 2 adet dükkan, resepsiyon hacimlerinden, 1.katı 288 m2 alanlı 5 adet oda, elektrik odası, sistem odası, kat holü hacimlerinden, 2.katı 288 m2 alanlı 5 adet oda, elektrik odası, sistem odası, kat holü hacimlerinden, 3.katı 288 m2 alanlı 5 adet oda, elektrik odası, sistem odası, kat holü hacimlerinden, 4.katı 288 m2 alanlı 5 adet oda, elektrik odası, sistem odası, kat holü, teras katı 86m2 toplam 1850 m2 alandan oluşmaktadır. Projesinde belirtilen teras katındaki hacimler alana dahil edilmiştir.

Projesine göre; bina girişine göre solda bodrum katta 78m2, zemin katta 78 m2 olmak üzere toplam 156m2 depolu dükkan, zemin katta bina girişine göre sağda 100m2 dükkan, zemin katta girişi olan otel 1594m2 alanlı olmak üzere toplam 1850m2 kullanım alanıdır.

Yerinde yapılan incelemede ise teras katında bulunan 86,2m2 alanlı kış bahçesinin çatısının şeffaf cam malzeme ile inşa edilmediği, çatının 51,2m2lik kısmının ise betonarme malzeme ile inşa edildiği, 35,1m2lik kısmının ise çelik profilden malzeme ile inşa edilerek kapalı alan oluşturulduğu tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılık alan büyümesi olarak belirtilmemiştir. Yapılan projesine aykırılıklar basit tadilatlarla projesine uygun hale getirilebilir.

Hali hazırda otelde 20 adet oda bulunmaktadır. Bunları 8 tanesi Deluxe Oda, 4 tanesi Junior Suit, 3 tanesi Executive Suit, 4 tanesi Corner Suit, 1 tanesi Penthouse Suit şeklindedir. Tarafımıza turizm işletme belgesi verilmemiştir.

Mutfak, depo ve dükkan alanlarının zemini seramik kaplama, duvarlar alçı saten boyalı, tavanlar asma tavan spot aydınlatmalıdır. Tavanda yangın, havalandırma, iklimlendirme ve müzik tesisatı bulunmaktadır.

Otel genelinde 1 adet yolcu asansörü mevcuttur.

Otel giriş holü, resepsiyon ve kat hollerinde zeminler halı kaplama, duvarlar ise dekoratif ahşap kaplamalıdır. Otel odaların zemini halı kaplı, banyo zemini seramiktir. Mekanların duvarları saten boyalı, banyo duvarları seramik kaplıdır. Banyoda duşakabin, hilton lavabo ve ankastre klozet mevcuttur. Standart odaların tamamında havalandırma, minibar, LCD ekran televizyon, telefon ve bilgisayar bağlantısı bulunmaktadır.

Vaziyet planında bina giriş yönü gösterilmemektedir ancak kat planları ile vaziyet planı örtüştürülerek bina oturumu ve bina giriş yönü tespit edilebilmektedir. Bina girişi Gümrük Sokak cephesinden ve zemin kattan sağlanmaktadır.

4.4- BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ;

Bağımsız bölüm bulunmamaktadır. Ana taşınmaz özelliklerinde anlatılmıştır.

4.5- GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARI İLE HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ;

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz otel olarak kullanılmaktadır.

4.6- GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN OLUMLU OLUMSUZ FAKTÖRLER;

OLUMLU / GÜÇLÜ YANLARI	OLUMSUZ / ZAYIF YANLARI
Turizm bölgesinde bulunması	Ülke geneli ekonomik gelişmelerdeki belirsizlikler
Geniş deniz manzarasına sahip olması	Meydan Projesi inşaat çalışmaları devam etmesinin etkisi ile konaklama için yakın çevresindeki otellerin tercih edilirliliğinin azalması, dükkanların ise ticari olarak hareketliliği düşmesi
İskanlı olması	
Lüks kalitede inşa edilmiş olması	
GAYRİMENKUL İÇİN FIRSATLAR	GAYRİMENKUL İÇİN OLASI TEHDİTLER
Turizm sektöründe beklenen hareketlilik	Döviz kurlarındaki dalgalanmalar ve enflasyon. Yüksek faiz oranları ve finansman zorlukları.

4.7- GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ (İL/İLÇE VERİLERİ)

Türkiye;

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

Nüfus; Türkiye nüfusu 2023 yılında 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu.

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu.

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2023



En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 655 924	7 806 787	7 849 137	18,34	18,27	18,41
Ankara	5 803 482	2 860 361	2 943 121	6,80	6,69	6,90
İzmir	4 479 525	2 221 180	2 258 345	5,25	5,20	5,30
Bursa	3 214 571	1 605 941	1 608 630	3,77	3,76	3,77
Antalya	2 696 249	1 357 198	1 339 051	3,16	3,18	3,14

İstanbul İli

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. 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. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan İstanbul'un bütünü 5712 km²'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dâhildir.

Yenikapı'da yapılan arkeolojik kazılarda ortaya çıkan bulgular, İstanbul'un tarihinin 8 bin 500 yıl öncesine dayandığını ortaya koymuştur. Kuruluşundan itibaren İstanbul, tarihte birçok devletin egemenliği altında gelişmiş ve çeşitli kültürlerin merkezi olmuştur.

İstanbul'un Türkiye iş gücündeki payı %20,3, ihracattaki payı %50,6, ithalattaki payı ise %54,6'dır.



Beyoğlu İlçesi

Galata'nın ilk çağlara dek uzanan tarihine karşın, Beyoğlu, 16. yüzyılın ilk yarısında, içinde tek tük yapıların yer aldığı, bağlık bahçelik bir alandı.

Beyoğlu, Galata'dan gelen Hristiyanlarla yabancıların, elçilikler dolaylarına ve o zamanlar "Grand Rue de Pera" denilen İstiklal Caddesi boyunca yerleşmesiyle Avrupa kenti görünümünde bir yerleşme olarak ortaya çıktı.

Böylece, İstanbul içinde farklı bir topluluk 17. yüzyılda gelişmeye başladı. İlk önceleri, Fransız ve Venedik elçilikleri ile onların çevresinde yerleşmiş Fransisken misyonerleri yerleşmenin çekirdeğini oluşturuyordu. 17. yüzyılın başlarında Galata'yı gösteren bir gravürde surların dışında çok az bina gözükmektedir.

1700'lerde Beyoğlu, bugünkü Tünel-Galatasaray caddesinin iki tarafı ile, bu caddenin yan sokaklarına yayılmıştı. Dört yol, merkez olmak üzere Beyoğlu gelişmişti. Batısında mezarlıklar ve doğusunda ise elçilikler vardı. 18. yüzyılda yavaş yavaş Avrupa etkisi artmıştır. 18. yüzyıl sonunda, İstiklal Caddesi'nde, yapıların tamamı taş veya tuğla ya da alt katları taş ve üstleri ahşaptır.

18. yüzyılın sonunda İstanbul'a gelen Dallaway, Beyoğlu'nu Galata'nın yazlığı olarak tanımlıyor, yolların düzensiz olduğunu belirtiyor ve bu bölgede Fransız, İngiliz, Hollanda, Venedik, Rusya, İsveç, İspanya, Prusya ve Napolili diplomatların kışlık malikanelerinin bulunduğunu yazmıştır.

Beyoğlu, genel olarak 19. yüzyılda gelişmiştir. Bu gelişmenin nedeni, bu döneme Osmanlı dış ticaretinin daha önceki dönemlerde görülmemiş boyutlarda büyümesi ve ulaşımın gelişmiş olmasıdır. 19. yüzyılda, Osmanlı İmparatorluğu'nun dünya kapitalist sistemi ile bütünleşmesi sonucu, Beyoğlu uluslararası bir ticaret merkezi olmuştur. 19. yüzyılın başında, Beyoğlu, bahçeli evleriyle hala bir banliyö görünümünde idi. Bu yüzyılın ilk yarısında, Beyoğlu ve çevresi henüz tam olarak kentleşmemişti. İkinci yarısında ise Galatasaray ile Taksim arası gelişti. Beyoğlu, artık kapitülasyonların koruması altındaki yabancıların, tüccarların, bankerlerin, armatörlerin ve kozmopolit bir çevreye yerleşmek isteyen zenginlerin Paris modasını taklit ederek yaşadıkları bir yer olmuştur. Yüzyılın sonunda, burada, Paris'in en ünlü sahne oyunlarını aynı zamanda gösteren üç tiyatro vardı. Bu tarihte, modern toplumun gereksinim duyduğu tramvay, gaz, su gibi altyapı hizmetleri sağlanmıştı. Bu kuruluşların işletme ayrıcalıkları çok uzun süreli sözleşmelerle yabancılar ya da azınlık mensuplarına verilmişti. Bu dönemdeki hızlı yapılaşma, Batı'daki örneklerden etkilenmekle birlikte Osmanlı etkisinde de kalmıştır.

20. yüzyılda Beyoğlu'nda Galatasaray ile Taksim arası önem kazandı. Bu alanda hala bahçeli konakların bulunması ve bunların apartmana dönüşmesi olanağı, buranın gelişmesini sağlamıştır. Ayrıca 1913'te ilk elektrikli tramvayın Beyoğlu'nu Şişli'ye bağlaması Galatasaray-Taksim arasını, Tünel-Galatasaray arasına göre daha merkezi bir duruma getirmiş, Beyoğlu'nun en kolay ulaşılabilir ve gözde yeri yapmıştır. Bu dönemde Beyoğlu'nun çevresindeki semtlerde çağdaş binalar yapılmış ve yeni semtler gelişmiştir. 20. Yüzyılın başlarında Beyoğlu'nda da yapılan apartmanların cephelerinde Art Nouveau üslubu uygulanmıştır.

Cumhuriyet Dönemi'nde 1950'lere kadar yabancılardan ve onlar için çalışan azınlıklardan boşalan yerlere, yeni yetişen Türk iş adamları ve Beyoğlu yakasını kentin en çağdaş semti bilen aydın Türkler ilgi gösteriyorlardı. Sinema ve tiyatroları, lokanta ve pastaneleri, sanat galerileri ve mağazalarıyla hala kentin en seçkin semti idi. 1950'lerden sonra, kırsal göç ve hızlı kentleşme sonucu İstanbul'un aşırı büyümesi, yeni semtlerin gelişmesi, eğlence kuruluşlarının, ticaretin ve zengin ailelerin bu yeni gelişen çağdaş alt merkezlere dağılımı ve toplumun kültürel değişimi Beyoğlu'na olan ilgiyi azalttı.

Hala bazı lüks mağazaların İstiklal Caddesi'ni terk etmeyişi ve yoğun bir trafik akışı üzerinde oluşu eski kültürel düzeyinde olmasa bile Beyoğlu'nun canlılığını korumasını sağlamaktadır. Bununla birlikte, pek çok bina boş durmakta ya da atölye olarak kullanılmaktadır. Bu özellikler Beyoğlu'nda yavaş yavaş çöküntü alanının ilerlediğini göstermektedir.

Beyoğlu, ilk önceleri bir diplomasi merkezi olarak gelişmiş, fakat daha sonraları yabancı ticaretinin, ekonomik kontrolünün artması ve burada yoğunlaşması sonucu İstanbul'un ticaret merkezi durumuna dönüşmüştür. Ticaretin yanı sıra eğlence, kültür kuruluşlarının da burada yer alması ve konumu, bütün İstanbul'un odak noktası olmasını sağlamıştır.



4.8- MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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 talepkâr 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 gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır. 2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur. 2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin “erişilebilir fiyatlı” olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu’da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı paralelinde uluslararası kuruluşlar 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etti.

Hükümetin 2024-2026 dönemi Orta Vadeli Programına göre göre 2023 yılı sonunda enflasyon beklentisi, TCMB'nin yüzde 58 olan tahminini aşarak, yüzde 65'e çıktı. Dolar kurunun yıllık ortalama değerleri, 2023 yılında 23,9 TL, 2024 yılında 36,8 TL, 2025 yılında 43,9 TL ve 2026 yılında 47,8 TL olacağı tahmin ediliyor.

2024 yılı ilk çeyreğinde Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2024 yılında, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla 0,1 puan yukarı güncellenerek, yüzde 2,1 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Para politikası kararları ve parasal sıkılaşma sürecini destekleyen diğer adımların sonucunda finansal koşullardaki sıkılaşma devam etmiştir. Mevduat faizlerinde tüm vadelerde ortalama 14,0 yüzde puanlık bir yükseliş olmuş, kur korumalı hesaplardaki azalma devam ederken Türk lirasının toplam mevduat içindeki payı yükselmiştir. Diğer taraftan, ihtiyaç ve TL ticari kredi faizleri önemli ölçüde artmıştır.

TCMB Faizleri ve Kısa Vadeli Faizler (%)



Kredi Faizleri (Akım Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Tüketici enflasyonu 2024 yılı Nisan ayını yüzde 69,8 ile yılın ilk Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının üzerinde tamamlamıştır. Enflasyonun ana eğilimi ocak ayında öngörülerle uyumlu bir biçimde yükselmiş, takip eden dönemde yavaşlasa da beklenenden yüksek bir seyir izlemiştir.

Enflasyonun 2024 yılı sonunda yüzde 38 olarak gerçekleşeceği, 2025 yılı sonunda ise yüzde 14 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir. Haziran ayında başlayacak dezenflasyon sürecinin yılın ikinci yarısında güçlenerek devam edeceği öngörülmektedir.

BÖLÜM 5 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLAR VE TANIMLARI:

5.1- EMSAL (PAZAR) YAKLAŞIMI;

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

5.2- GELİR YAKLAŞIMI;

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

İndirgeme Oranı;

Diğer adıyla yatırımın getiri oranı veya iskonto oranı olarak da adlandırılan bu oran, risksiz getiri oranı ile risk primlerini içerir.

$$\text{İndirgeme Oranı (İo)} = \text{Risksiz Getiri Oranı (Ro)} + \text{Risk Primi (Rp)}$$

- a. Risksiz Getiri Oranı:** Yalnızca güvenli bir biçimde parayı kullandırmanın karşılığı olan faiz getirisidir. Parayı sürekli elde tutmaktan bir adım uzaklaşarak, yatırılan paranın ve faizinin geri dönüşüyle ilgili bir belirsizliğe katlanmadan elde edilebilecek getiri oranıdır. Türkiye’de devlet iç borçlanma senetlerinin (devlet tahvillerinin) yıllık faiz oranı, geri ödenme riski olmayan getiri oranı olarak ele alınır. Devlet tahvillerine yatırılan anaparanın ve faizinin geri dönmesi ile ilgili bir güvensizlik ve risk bulunmadığı gibi, yatırılan paranın yönetilmesi yükü ve zorluğu da yoktur. Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları kabul edilmiştir.
- b. Risk Primi:** Gayrimenkul yatırımları, riskten arındırılmış faiz oranına ek olarak bir risk primi barındırır. Bu risk primi, yatırımın doğasındaki belirsizlikler ve piyasa koşullarıyla doğrudan ilişkilidir. Gayrimenkule özgü bu riskler, genellikle sistematik olmayan riskler olarak sınıflandırılır ve yatırımcıların belirli bir varlık veya projeye özgü belirsizliklerini temsil eder. Aşağıda, gayrimenkul yatırımlarına özgü risk elementlerinin ayrıntılı bir şekilde ele alındığı bir çerçeve yer almaktadır
 - **Piyasa Riski:** Gayrimenkul piyasasının arz-talep dinamikleriyle doğrudan ilişkili olan bu risk, ekonomik dalgalanmalardan, sektörel trendlere kadar geniş bir yelpazede etkiler içerir.
 - **Likidite Riski:** Gayrimenkuller, genellikle hızlı bir şekilde nakde dönüştürülemeyen varlıklar oldukları için likidite riski taşırlar.
 - **Finansal Yapı Riski:** Gayrimenkul yatırımlarında kullanılan finansman kaynakları ve borçlanma oranı, finansal yapı riskini oluşturur.
 - **Regülasyon Riski:** Gayrimenkul sektörü, yerel yönetmelikler, imar değişiklikleri ve vergi düzenlemelerine duyarlı bir alandır.
 - **Konum Riski:** Gayrimenkulün değeri üzerinde en büyük etkilerden biri konumdur. Bölgesel ekonomik durumdaki değişimler, ulaşım ve altyapı, çevresel faktörler bu riske dahil edilebilir.
 - **Taşınmazın Kullanım Amacı Riski:** Gayrimenkul niteliği ile piyasa oyuncularının genel talepleriyle uyumlamasından kaynaklanan risklerdir.

5.3- MALİYET YAKLAŞIMI;

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

BÖLÜM 6 – EMSAL PİYASA VERİLERİ, KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE HESAP DETAYI

6.1 - EMSAL KROKİSİ

Kroki

Bina emsaller Krokisi



Dükkan Emsaller Krokisi



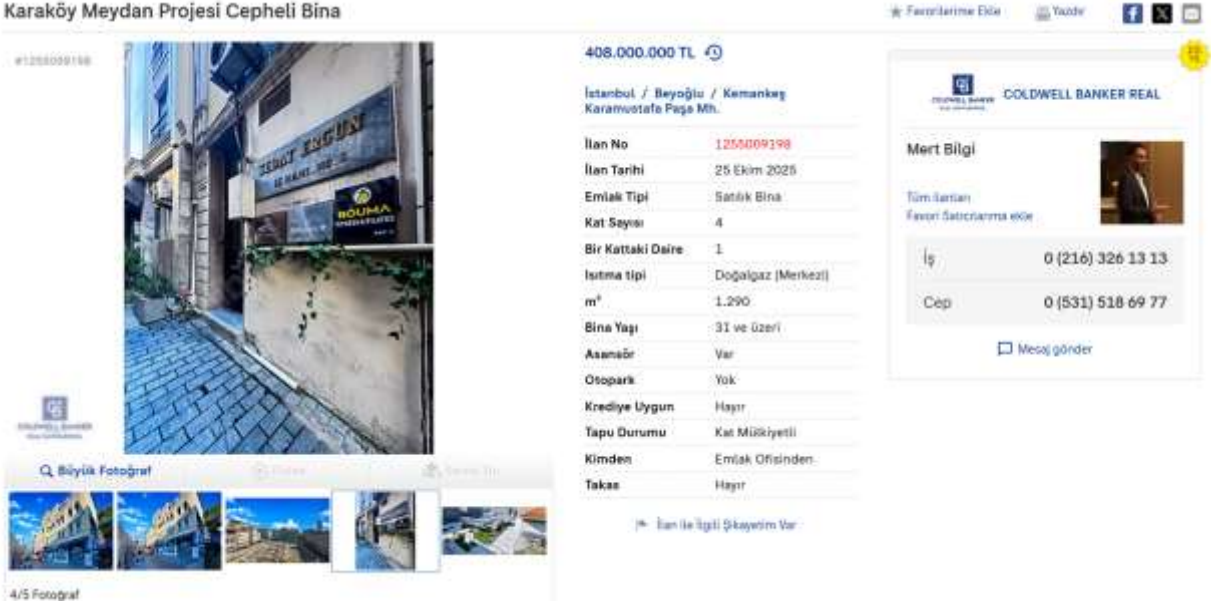
Otel Emsal Krokisi



6.2- EMSAL PİYASA VERİLERİ

Bölgede bulunan emsal nitelikteki binalar, oteller ve dükkanlar incelenmiş aşağıda tablo halinde verilmiştir.

SATILIK BİNA EMSALLERİ

SIRA NO	BEYAN EDEN KİŞİ/TELEFON	AÇIKLAMA	İSTENİLEN FİYAT (TL)	ALANI (m2)	BİRİM DEĞERİ (TL/m2)
1	COLDWELL BANKER REAL - 0 (531) 518 69 77	Mumhane Caddesi üzerinde bulunan, 258,50 m2 arsa alanlı 88 ada 14 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan, 4 katlı, 1290 m2 inşaat alanlı, tescilli eski eser kaydı bulunan bina için 408.000.000,-TL istenmektedir.	408.000.000	1290	316.279
https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-bina-satilik-karakoy-meydan-projesi-cepheli-bina-1255009198/detay 					

	CENTURY21 PERFECT - 0 (545) 578 83 77	Halil Paşa Sokak üzerinde bulunan, 246 m2 arsa alanlı 94 ada 79 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan, 4 katlı, 1476 m2 inşaat alanlı, tescilli eski eser kaydı bulunan bina için 250.000.000,-TL istenmektedir.	250.000.000	1.476	169.376
2	KARAKÖY'ÜN MERKEZİNDE 2. DERECE TARİHİ KOMPLE SATILIK İŞHANI 250.000.000 TL İstanbul / Beyoğlu / Kemankeş Karamustafa Paşa Mh. İlan No: 1273246549 İlan Tarihi: 28 Ekim 2025 Emlak Tipi: Satılık Bina Kat Sayısı: 4 Bir Kattaki Daire: 5 + Isıtma tipi: Kalorifer m²: 1.476 Bina Yaşı: 31 ve üzeri Asansör: Yok Otopark: Yok Krediye Uygun: Hayır Tapu Durumu: Kat Mülkiyeti Külden: Emlak Ofisinden Taksit: Hayır İlan ile ilgili Şikayetim Var Bertan Köprüceli Tüm İlanlar Favori Sozlaşma ekle İş: 0 (216) 373 40 40 Cep: 0 (545) 578 83 77 Mesaj gönder https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-bina-satilik-karakoy-un-merkezinde-2-derece-tarihi-komple-satilik-ishani-1273246549/detay				

MONİD REAL
ESTATE - 0
(530) 662 79
62

Perçemli Sokak üzerinde
bulunan, 116 m2 arsa alanlı
1101 ada 10 parsel
numaralı arsa üzerinde
bulunan, 4 katlı, 650 m2
inşaat alanlı, tescilli eski
eser kaydı bulunan bina
için 130.000.000,-TL
istenmektedir.

130.000.000

650

200.000

3

MONİD | Beyoğlu Karaköy Meydanı | 650 M² Satılık Tarihi Han

★ Favorilerime Ekle

Yazdır

#1250395093

130.000.000 TL

İstanbul / Beyoğlu / Arap Cami Mah.

İlan No 1250395093

İlan Tarihi 28 Ekim 2025

Emlak Tipi Satılık Bina

Kat Sayısı 4

Bir Kattaki Daire 3

Isıtma tipi Klima

m² 650

Bina Yaşı 31 ve üzeri

Asansör Var

Otopark Yok

Krediye Uygun Evet

Tapu Durumu Kat Mülkiyetli

Kimden Emlak Ofisinden

Takas Hayır

İlan ile ilgili Şikayetim Var

Monid Real Estate

Dilara E.

Tüm İhtiyaçları
Fikri Satışına Ekle

Cep

0 (530) 662 79 62

Mesaj gönder

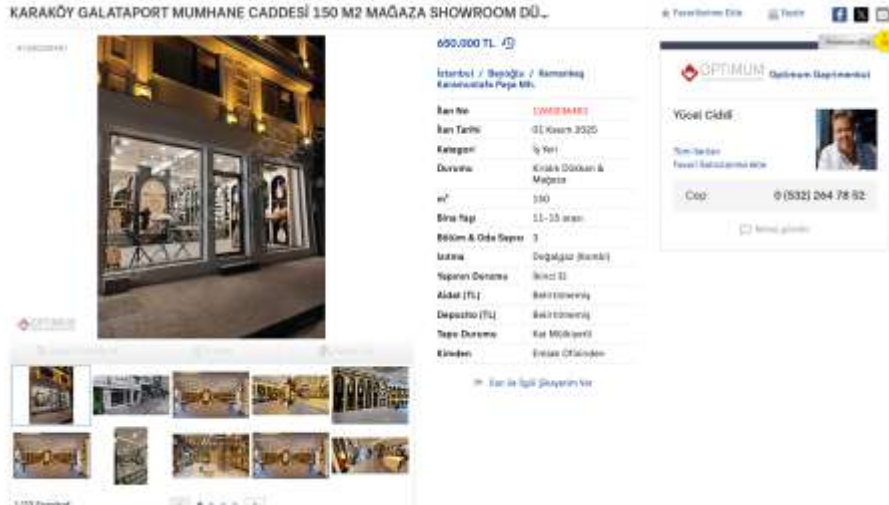
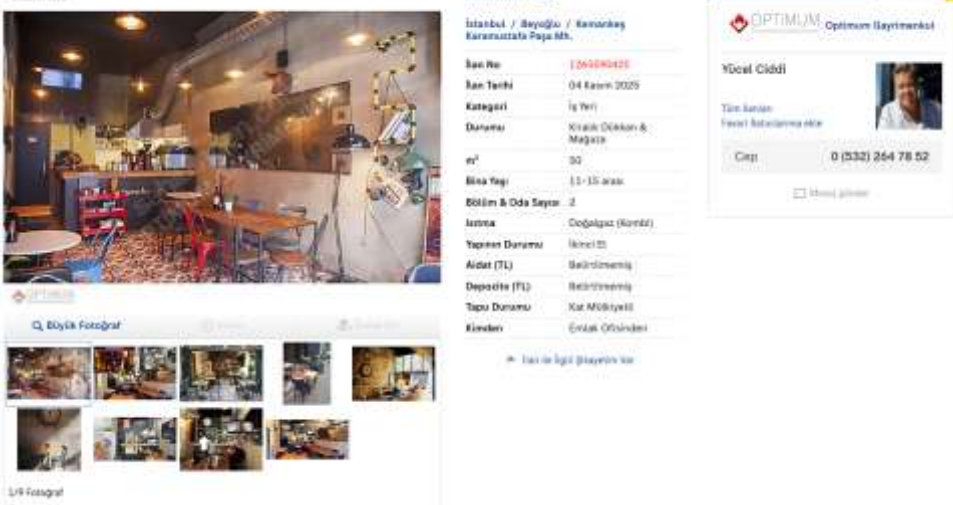
Büyük Fotoğraf

3/12 Fotoğraf

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-bina-satilik-monid-beyoglu-karakoy-meydani-650-m-satilik-tarihi-han-1250395093/detay>

	MAXERA GAYRİMENKUL - 0 (533) 216 76 78	Necatibey Caddesi üzerinde bulunan, 34,50 m2 arsa alanlı 104 ada 19 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan, 5 katlı, 165 m2 inşaat alanlı, tescilli eski eser kaydı bulunan bina için 44.900.000,-TL istenmektedir.	44.900.000	165	272.121
4	BİNA KARAKÖY NECATİ BEY CADDESİNDE 5 KATLI HER KAT 33M2 165M2 44.900.000 TL İstanbul / Beyoğlu / Karamanbey Karamustafa Paşa Mh. İlan No: 1273725609 İlan Tarihi: 29 Ekim 2025 Emlak Tipi: Satılık Bina Kat Sayısı: 5 Bir Katteki Daire: 1 Isıtma tipi: Doğalgaz (Kombi) m²: 165 Bina Yaşı: 31 ve üzeri Asansör: Yok Otopark: Yok Krediye Uygun: Evet Tapu Durumu: Kat Mülkiyetli Kimden: Emlak Ofisinden Taksit: Hayır İlan ile ilgili şikayetime var MAXERA Maxera Gayrimenkul Danışmanlık Kağan T. Tüm ilanları Favori Satıcılarımı ekle İş: 0 (212) 466 49 82 İp: 0 (212) 466 49 81 Cep: 0 (533) 216 76 78 ☐ Mesaj gönder https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-bina-satilik-bina-karakoy-necati-bey-caddesinde-5-katli-her-kat-33m2-165m2-1273725609/detay				

SATILIK-KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ

SIRA NO	BEYAN EDEN KİŞİ/TELEFON	AÇIKLAMA	İSTENİLEN FİYAT (TL)	ALANI (m2)	BİRİM DEĞERİ(TL/m2)
1	Optimum Gayrimenkul – 0 (532) 264 78 52	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Mumhane Caddesi üzerine yer alan binanın zemin katında konumlu 150 m2 alanlı dükkan aylık 650.000 TL bedelle kiralıktır.	650.000	150	4.333
https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-kiralik-karakoy-galataport-mumhane-caddesi-150-m2-magaza-showroom-dukkani-1260236481/detay 					
2	Optimum Gayrimenkul - 0 (532) 264 78 52	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Denizciler Sokak üzerine yer alan binanın zemin katında konumlu 50 m2 alanlı dükkan aylık 200.000 TL bedelle kiralıktır.	200.000	50	4.000
https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-kiralik-karakoy-galataport-kafeler-bolgesi-kiralik-50-m2-dukkani-magaza-1265590425/detay 					

3	Evstore Gayrimenkul - 0 (542) 308 20 12	Necatibey Caddesinde bulunan, yaklaşık 30 yıllık binada bulunan, 120 m2 alanlı dükkan için aylık 500.000, -TL kira istenmektedir.	500.000	120	4.166
4	Redstone Içg - 0 (507) 083 36 78	Gümrük Sokakta, daha kötü konumda bulunan, yaklaşık 30 yıllık binada bulunan, 150 m2 alanlı dükkan için aylık 260.000, -TL kira istenmektedir.	260.000	150	1.733

KARAKÖY Necatibey caddesi cepheli 3 kat mağaza



500.000 TL

İstanbul / Beşiktaş / Necatibey Mh.

İlan No: 1224627092

İlan Tarihi: 26 Ekim 2025

Kategori: İş Yeri

Durumu: Devren Kiralık

Türü: Dükkan & Mağaza

m²: 120

Bölüm & Cda Sayısı: 5

Aldat (TL): Belirtilmemiş

İstina: Markeli (Piy. Diğer)

Bina Yapı: 30 İleri

Kimden: Emlak Ofisinden

Durumu: İkinci El

İlan ile ilgili Şikayetin Yap

Favorilerine Ekle **Yedek** **Facebook** **Twitter** **WhatsApp**

Evstore Gayrimenkul

Kerem Gülmez

Tüm Şikayetler **Favori Satıcılarımı ekle**

İş: 0 (212) 989 69 69

Cep: 0 (542) 308 20 12

Mesaj Gönder

Büyük Fotoğraf

30/10 Fotoğraf

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-devren-kiralik-karakoy-necatibey-caddesi-cepheli-3-kat-magaza-1224627092/detay>

CADDEDÜKKAN |Karaköy'de 3 Cepheli Kiralık Geniş Köşe Dükkan



260.000 TL

İstanbul / Beşiktaş / Karamanlık Paşa Mh.

İlan No: 1278052881

İlan Tarihi: 04 Kasım 2025

Kategori: İş Yeri

Durumu: Kiralık Dükkan & Mağaza

m²: 150

Bina Yapı: 30 İleri

Bölüm & Cda Sayısı: 2

İstina: Doğalgaz (Kombi)

Yapının Durumu: İkinci El

Aldat (TL): Belirtilmemiş

Depozito (TL): Belirtilmemiş

Tapu Durumu: Mülktaş Tapulu

Kimden: Emlak Ofisinden

İlan ile ilgili Şikayetin Yap

Favorilerine Ekle **Yedek** **Facebook** **Twitter** **WhatsApp**

REDSTONE İÇG - CADDEDÜKKAN

Enes Kurt

Tüm Şikayetler **Favori Satıcılarımı ekle**

Cep: 0 (507) 083 36 78

Mesaj Gönder

Büyük Fotoğraf **HD Video**

1/10 Fotoğraf

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-kiralik-cadedukkan-karakoy-de-3-cepheli-kiralik-genis-kose-dukkan-1278052881/detay>

SATILIK OTEL ODASI EMSALLERİ

SIRA NO	BEYAN EDEN KİŞİ/TELEFON	AÇIKLAMA	İSTENİLEN FİYAT (TL)	ALANI (m2)	BİRİM DEĞERİ(TL/m2)
1	THE WINGS HOTEL	Değerlemeye konu gayrimenkulün ortalama oda fiyatı yıllık ortalama 220,- Euro olduğu bilgisi edinilmiştir.	220	1	220
2	WEINGART PORT SEASIDE HOTEL	Aynı bölgede bulunan 14 odalı Weingart Port Seaside Hotelin ortalama oda fiyatı yıllık ortalama 140,- Euro olduğu bilgisi edinilmiştir.	140	1	140
3	FERMAN PORT HOTEL	Aynı bölgede bulunan 48 odalı Ferman Port Hotelin ortalama oda fiyatı yıllık ortalama 140,-Euro olduğu bilgisi edinilmiştir.	140	1	140
4	NORDSTERN HOTEL	Aynı bölgede bulunan 21 odalı Ferman Port Hotelin ortalama oda fiyatı yıllık ortalama 150,-Euro olduğu bilgisi edinilmiştir.	150	1	150

6.3- FARKLI DEĞERLEM'E YAKLAŞIMLARINA GÖRE BULUNAN SONUÇLAR, UYUMLAŞTIRMA VE HESAP DETAYI**6.3.1- Emsal (Pazar) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç**

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

Emsal Uygunlaştırma Tablosu;**YAPILI TAŞINMAZLAR İÇİN (DAİRE/DÜKKAN/İŞYERİ/AVM/FABRİKA V.B.)**

SATILIK EMSAL	Konu Mülk	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Niteliği	BİNA	BİNA	BİNA	BİNA	BİNA
Bina Yaşı	5	20	30	20	50
Kat		4	4	5	5
Beyan Edilen Alanı (m ²)		1290	1476	650	165
İstenilen Fiyatı (TL/m ² - TL/Ay)		408.000.000	250.000.000	130.000.000	44.900.000
Gerçekçi Alanı (m ²)	1.476	1.290	1.476	650	165
Pazarlık Payı (%)		10%	10%	10%	10%
Gerçekçi Fiyatı (TL/m ² - TL/Ay)		367.200.000	225.000.000	117.000.000	40.410.000
Gerçekçi Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)		284.651	152.439	180.000	244.909
Konum Şerefiye Düzeltmesi		Benzer 0%	Daha Kötü 80%	Daha Kötü 70%	Daha Kötü 25%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		Daha Kötü 25%	Daha Kötü 10%	Daha Kötü 20%	Daha Kötü 20%
Tapu Alanı Düzeltmesi		Daha İyi -10%	Benzer 0%	Daha İyi -10%	Daha İyi -10%
Alan Düzeltmesi		Daha İyi -10%	Benzer 0%	Daha İyi -10%	Daha İyi -10%
Toplam Düzeltme (%)		5%	90%	70%	25%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	300.164	298.884	289.634	306.000	306.136

Ortalama Birim Fiyatı (TL/m ²)	300.164
--	---------

YAPILI TAŞINMAZLAR İÇİN (DAİRE/DÜKKAN/İŞYERİ/AVM/OTEL/FABRİKA V.B.)

OTEL ODASI EMSALİ	Konu Mülk	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Niteliği	THE WINGS HOTEL	OTEL	OTEL	OTEL	OTEL
Otel sınıfı		BUTİK	BUTİK	BUTİK	BUTİK
Otelin Adı		THE WINGS HOTEL	WEINGART	FERMAN PORT	NORDSTERN
Oda sayısı	20	20	14	48	21
Ortalama Oda Fiyatı (TL)		10500	6750	6750	7200
Pazarlıklı Oda Fiyatı (TL)		10.500	6.750	6.750	7.200
Konum Şerefiye Düzeltmesi		Benzer 0%	Daha Kötü 40%	Daha Kötü 50%	Daha Kötü 30%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%
Oda Sayısı Düzeltmesi		Benzer 0%	Daha Kötü 20%	Daha İyi -10%	Benzer 0%
Toplam Düzeltme (%)		0%	60%	40%	30%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/oda)	10.028	10.500	10.800	9.450	9.360

Ortalama Birim Fiyatı (TL/oda)	10.028
--------------------------------	--------

YAPILI TAŞINMAZLAR İÇİN (DAİRE/DÜKKAN/İŞYERİ/AVM/FABRİKA V.B.)

SATILIK EMSAL	Konu Mülk	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-4	Emsal-4
Niteliği	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
Bina Yaşı	4	30	30	30	30
Kat		ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
Beyan Edilen Alanı (m²)		150	50	120	150
İstenilen Fiyatı (TL/m² - TL/Ay)		650.000	200.000	500.000	260.000
Gerçekçi Alanı (m²)	278	150	50	120	150
Pazarlık Payı (%)		10%	10%	10%	5%
Gerçekçi Fiyatı (TL/m² - TL/Ay)		585.000	180.000	500.000	247.000
Gerçekçi Birim Fiyatı (TL/m²/ay)		3.900	3.600	4.167	1.647
Konum Şerefiye Düzeltmesi		Daha İyi -10%	Daha Kötü 10%	Daha İyi -5%	Daha Kötü 80%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		Daha Kötü 25%	Benzer 0%	Benzer 0%	Daha Kötü 75%
Tapu Alanı Düzeltmesi		Daha İyi -5%	Benzer 0%	Benzer 0%	Daha İyi -5%
Alan Düzeltmesi		Daha İyi -5%	Benzer 0%	Benzer 0%	Daha İyi -5%
Toplam Düzeltme (%)		5%	10%	-5%	145%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	4.012	4.095	3.960	3.958	4.034

Ortalama Birim Fiyatı (TL/m²)	4.012
-------------------------------	-------

Tespitte faydalanılan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, mimari özellik, inşai kalite, müşteri celbi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüştür. Taşınmaz değerlendirirken emsallerle tüm eksik ve fazla yönleri kıyaslanmıştır. İncelenen emsaller konum olarak aynı bölgede yer almakta olup, benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Buna göre emsal uygunlaştırma tablosunda, baz alınacak ortalama **birim m2 değeri 280.000-TL/m2 ila 320.000-TL/m2** olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Projesine aykırı olarak inşa edilen kısımlar için yapı tatil tutanağı ve encümen kararları bulunduğu için bu kısımlar değerlemede dikkate alınmamıştır.



EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ/KAT HESABI

YASAL DURUM DEĞERİ	YAPI DEĞERİ			
	Yapı İsmi	Bina Alanı (m ²)	Yapı Birim Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
	THE WINGS HOTEL/ BİNA TAMAMI	1850	304.324	562.999.400 ₺
	TOPLAM YAPI DEĞERİ			562.999.400 ₺
	TOPLAM YASAL DEĞER			563.000.000 ₺

MEVCUT DURUM DEĞERİ	YAPI DEĞERİ			
	Yapı İsmi	Bina Alanı (m ²)	Yapı Birim Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
	THE WINGS HOTEL/ BİNA TAMAMI	1850	304.324	562.999.400 ₺
	TOPLAM YAPI DEĞERİ			562.999.400 ₺
	TOPLAM MEVCUT DEĞER			563.000.000 ₺

6.3.2- MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Taşınmaz tescilli eski eser olduğu için değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.3.3- GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Tarafımıza otel tarafından mali veriler verilmemiştir. Bilgi amaçlı olarak otel nakit akış yöntemi uygulanmıştır. Gelir yönteminden elde edilen değer değerlemede dikkate alınmamıştır. Buna göre ortalama otel odası fiyatının 220,-EUR kabul edilmiştir. Yıllık doluluk oranının %70 olduğu kabul edilmiştir. Otel odası artış hızının ilk yıl için %5, diğer yıllar için 2-1 şeklinde olduğu kabul edilmiştir. Hizmet Üretim Maliyeti Oranının %20, Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri Oranının %15, Genel Yönetim Giderleri Oranının %22, Yenileme Bakım Giderleri Oranının %1,50 olduğu kabul edilmiştir. Kapitalizasyon Oranının %8 olduğu kabul edilmiştir. Dükkan aylık birim değerinin 4.000, -TL/m2/ay, dükkan kapitalizasyon oranının %7 olabileceği kabul edilmiştir.

OTEL BİLGİLERİ

OTEL ADI	THE WINGS HOTEL
SİNİFİ	BUTİK OTEL
ODA SAYISI	20
YATAK SAYISI	40
OTELİN AÇIK GÜN SAYISI	365

11.11.2025 TARİHLİ DÖVİZ KURLARI

DOLAR KURU	42,21
EURO KURU	48,89

DEĞERLEME BİLGİLERİ

PARA BİRİMİ	EURO
YILLIK ORTALAMA ODA FİYATI	220 €
İLK FAALİYET YILI	2025

FAALİYET GÖSTERGELERİ	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Oda sayısı	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Yıllık Doluluk	60%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	80%	80%
Satılan Oda sayısı	12	14	14	15	15	15	15	16	16
Oda Fiyatı	220	231	240	247	252	256	259	261	264
Artış Hızı		5,0%	4,0%	3,0%	2,0%	1,5%	1,0%	1,0%	1,0%
Oda Başı Gelir € (RevPAR)	132	162	168	186	189	192	194	209	211

OPERASYONEL GELİRLER (€)	ORANLAR	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Brüt Oda Geliri		963.600	1.180.410	1.227.626	1.354.773	1.381.869	1.402.597	1.416.623	1.526.175	1.541.437
Diğer Gelirler (Yiyecek, İçecek)	25%	240.900	295.103	306.907	338.693	345.467	350.649	354.156	381.544	385.359
TOPLAM OPERASYONEL GELİRLER (€)		1.204.500	1.475.513	1.534.533	1.693.467	1.727.336	1.753.246	1.770.779	1.907.719	1.926.796

OPERASYONEL GİDERLER (€)	ORANLAR	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Hizmet Üretim Giderleri	20,00%	240.900	295.103	306.907	338.693	345.467	350.649	354.156	381.544	385.359
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	15,00%	180.675	221.327	230.180	254.020	259.100	262.987	265.617	286.158	289.019
Genel Yönetim Giderleri	22,00%	264.990	324.613	337.597	372.563	380.014	385.714	389.571	419.698	423.895
Yenileme&Bakım Giderleri	1,50%	18.068	22.133	23.018	25.402	25.910	26.299	26.562	28.616	28.902
TOPLAM OPERASYONEL GİDERLER (€)		704.633	863.175	897.702	990.678	1.010.492	1.025.649	1.035.905	1.116.016	1.127.176

TOPLAM NET GELİRLER (€)	499.868	612.338	636.831	702.789	716.844	727.597	734.873	791.703	799.620
BRÜT İŞLETME KARI (GOP)	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42
DÖNEM SONU DEĞER (€)									
NET NAKİT AKIŞLARI (€)	499.868	612.338	636.831	702.789	716.844	727.597	734.873	791.703	799.620

İndirgeme Oranı (EUR/USD)	1. Yaklaşım	2. Yaklaşım
Risksiz Getiri Oranı	7,50%	8,00%
Risk Primi	3,00%	3,50%
Toplam İndirgeme Oranı	10,50%	11,50%

Kapitalizasyon Oranı **8,00%**

DEĞERLEME SONUCU	1. Yaklaşım	2. Yaklaşım	ORTALAMA DEĞER
Net Bugünkü Değer (EUR)	7.796.238	7.295.227	7.545.732
Net Bugünkü Değer (TL)	381.158.070	356.663.638	368.910.854
Net Bugünkü Değer (USD)	6.731.012	6.298.456	6.514.734

PİYASA DEĞERİ (TL) **368.900.000 TL**

**DÜKKAN
GELİR YÖNTEMİ****GELİR YÖNTEMİ**

YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ

YAPI DEĞERİ					
Yapı İsmi	Dükkan Alanı (m²)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m²)	Aylık Kira (TL/Ay)	Yıllık Kira (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı (Geri Dönüş Süresi)
Dükkan	278,00	4.000,00	1.112.000 ₺	13.344.000 ₺	7,00% (171 Ay)
TOPLAM	278,00		1.112.000 ₺	13.344.000 ₺	
TOPLAM YAPI DEĞERİ				190.630.000 ₺	
TOPLAM YASAL DEĞER				190.630.000 ₺	

TOPLAM OTEL DÜKKAN KİRA DURUM DEĞERİ

YAPI DEĞERİ					
Yapı İsmi	Bina Alanı (m²)	Aylık Birim Değeri (TL/m²)	Aylık Kira (TL/Ay)	Yıllık Kira (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı (Geri Dönüş Süresi)
Dükkan	278,00	3.250,00	903.500 ₺	10.842.000 ₺	5,40% (222 Ay)
OTEL	1.572,00	1.150,00	1.810.000 ₺	21.720.000 ₺	6,00% (200 Ay)
TOPLAM	278,00		2.713.500 ₺	32.562.000 ₺	
TOPLAM YAPI DEĞERİ				563.000.000 ₺	
TOPLAM MEVCUT DEĞER				563.000.000 ₺	

BÖLÜM 7 – ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ:

7.1- FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI, KULLANILMAYAN DEĞERLEME YÖNTEMİNİN NEDEN KULLANILMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA;

Değerleme çalışmasında Emsal karşılaştırma yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılmıştır.

Emsal Yöntemi ile bulunan sonuç 563.000.000 TL olarak hesap edilmiştir.

Taşınmaz tescilli eski eser olduğu için değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

Tarafımıza otel tarafından mali veriler verilmemiştir. Bilgi amaçlı olarak otel nakit akış yöntemi uygulanmıştır. Gelir yönteminden elde edilen değer değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez" denilmektedir. İşbu çalışmamızda da Pazar (Emsal) yaklaşımından elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için tek yöntem kullanılmıştır.

7.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3- GAYRİMENKULÜN EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazların mevcut kullanım fonksiyonunun etkin ve verimli kullanım olduğu kanaatine varılmıştır.

7.4- DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK SÖZLEŞMELERDE HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devre mülk değildir.

7.5- EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA;

Değerleme raporu, belirli bir gayrimenkul projesine göre yapılmaktadır. Proje bilgileri ve planlara ait bilgiler rapor içeriğinde detaylı olarak verilmiştir. Planlar ve projeler, mevcut yapılar ile uyumludur. Farklı bir proje yapılması halinde değerinde bir artış olmayacağı kanaatine varılmıştır.

7.6- DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ;

Değerleme konusu taşınmaz, boş arsa olmayıp, üzerinde cins tashihli yapı bulunmaktadır.

7.7- GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiştir. Tespitler aşağıda belirtilmiştir.

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendi "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler." şeklinde olup bu maddeye göre GYO portföyünde bulundurulmasında sakınca bulunmamaktadır.
- 22. Maddenin d) bendi “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” şeklinde olup projenin tüm izinleri alınmış ve onaylanmış, tarafımızca da tespit edilmiştir. Bu madde açısından GYO portföyünde bulundurulmasında sakınca bulunmamaktadır.
- 22. Maddenin r) bendi “Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.” şeklinde olup yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçmiş, hali hazırda kiracılar tarafından kullanılmaktadır. Bu madde açısından GYO portföyünde bulundurulmasında sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 8 – SONUÇ

8.1- SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, alan ve konumu, manzara durumu, sosyal donatı alanlarına yakınlığı gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu ve taşınmazın herhangi bir hukuki problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın dosyasında bulunan Encümen kararı ile ilgili olarak, yapı tatil tutanağı ile ilgili olarak ilgili ceza işletmecisi tarafından ödendi. İlgili aykırılık belediye tarafından tapuya şerh edilmişti ve belediyenin tapuya yazısı ile tapudaki şerh kaldırılmıştır. Bu sebeple proje alanı üzerinde yasal ve mevcut durumda taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Taşınmazın değer takdirinde, gelir yöntemi, emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Gelir yönteminde otel için verilerin bulunmaması sebebiyle nakit akış yöntemi bilgi amaçlı olarak yaklaşık hesaplanmıştır. Taşınmazın nihai değer emsal karşılaştırma yöntemine göre belirtilmiştir.

8.2- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Nihai değer takdirinde peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden değer takdiri yapılmıştır. Değerleme KDV Hariç yapılmış olup, KDV fiyatı da eklenerek bulunan toplam değeri ayrıca belirtilmiştir.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ- DEĞERLEME TABLOSU											
SIRA NO	ADA/ PARSEL	BLOK NO	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN(m2)	BİRİM DEĞERİ(TL/m2)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)	KDV ORANI	KDV DAHİL DEĞER	SİGORTAYA ESAS DEĞER
1	94/141	-	-	-	6KATLI BETONARME OTEL VE DÜKKAN VE ARSASI	1476	271.002	563.000.000 TL	20%	675.600.000 TL	64.058.400 TL
TOPLAM								563.000.000 TL		675.600.000 TL	64.058.400 TL

KDV Hariç Pazar Değeri; (Piyasa Değeri)	563.000.000, -TL (BeşyüzaltmışüçmilyonTürkLirası)
KDV dahil Pazar Değeri; (Piyasa Değeri)	675.600.000, -TL (AltıYüzYetmişBeşMilyonAltıYüzBinTürkLirası)

Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı	Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı
Osman GÜRAY İnşaat Müh. SPK Lisans No: 409105	Aybüke ÇUKADAR Harita Mühendisi SPK Lisans No:407964	Mete GÜLBAŞ Şehir Plancısı SPK Lisans No:400141