



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.Ş.

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

03.07.2024
SM-24-SPK-018

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	22.01.2024
Talep Tarihi / Sayısı	25.04.2024 / 018
Değerleme Tarihi	28.06.2024
Rapor Tarihi	03.07.2024
Rapor Numarası	SM-24-SPK-018
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Otel ve 5 Adet Dükkan
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Mumhane Caddesi No: 32A, 32B, 32C, 32D ve Kemankeş Caddesi, 57-59, 57-59A Novotel, Beyoğlu / İSTANBUL
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

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

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	44
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	48
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	49
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	56
8. SONUÇ	57
9. EKLER	58
9.1 FOTOĞRAFLAR	58
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	73
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	93
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	94
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	96
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	98

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

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

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Pazar değeri, değeri tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu kapsamda, değeri çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

İş bu değeri raporundaki değeri esası, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değeri işlemi elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değeri yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değeri lemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

b) Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

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

c) Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

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

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

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

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

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZLAR	
İli	İSTANBUL
İlçesi	BEYOĞLU
Mahallesi	KEMANKEŞ
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	121
Ada No.	77
Parsel No.	64
Yüz ölçümü (m ²)	3.074,58
Ana Taşınmazın Niteliği	9 KATLI OTEL VE İŞYERİ
Blok No.	-
Kat No.	TABLO 1
Bağımsız Bölüm No.	TABLO 1
Bağımsız Bölümün Niteliği	TABLO 1
Arsa Payı	TABLO 1
Cilt No.	TABLO 1
Sayfa No.	TABLO 1
Tarih / Yevmiye No.	23.03.2017 / 2766
Sahibi	<i>*Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarındaki mülkiyet bilgilerine istinaden çok sayıda malik bulunmakta olup kira sözleşmesi ile Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim şirketinin kullanımındadır. Değerleme konusu taşınmazların her bir hissesi üzerinden Akfen GYO AŞ.'nin hissesinin bulunduğu Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim şirketi lehine 01.09.2009 – 01.09.2058 tarihleri arasında geçerli olan “İnşaat Yapım Şartlı Kiralama” hakkı bulunmaktadır.</i>

TABLO 1

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

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 07.11.2023 tarihinde, saat 11:17'de alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kaydına göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

**Tarafımıza iletilen takyidat belgesi 199 sayfadan oluşmakta olup rapor eklerinde sadece ilk sayfası eklenmiştir.*

Beyanlar

- Diğer İrtifak Hakkı : Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü lehine 46,54 m2 lik trafo yeri olarak 49 yıllığına İrtifak Hakkı Lehtar: TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) (17.09.2015 -9714)
- 264.141 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. Lehtar: AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (04.12.2012 - 8861)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 07.11.2023 tarihinde alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre son üç yıl içerisinde satış işlemi bulunmamaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyetinin hisseli olarak "VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple tarafımıza iletilen belge baz alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI

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

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 İstanbul İli

Konum:

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



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

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

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

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

İdari Sınırlar:

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



Ulaşım:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeomorfolojik ve Jeolojik Yapı:

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

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

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

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

Su Kaynakları:

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

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

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

Ekonomik Durum:

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

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

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

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

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

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

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

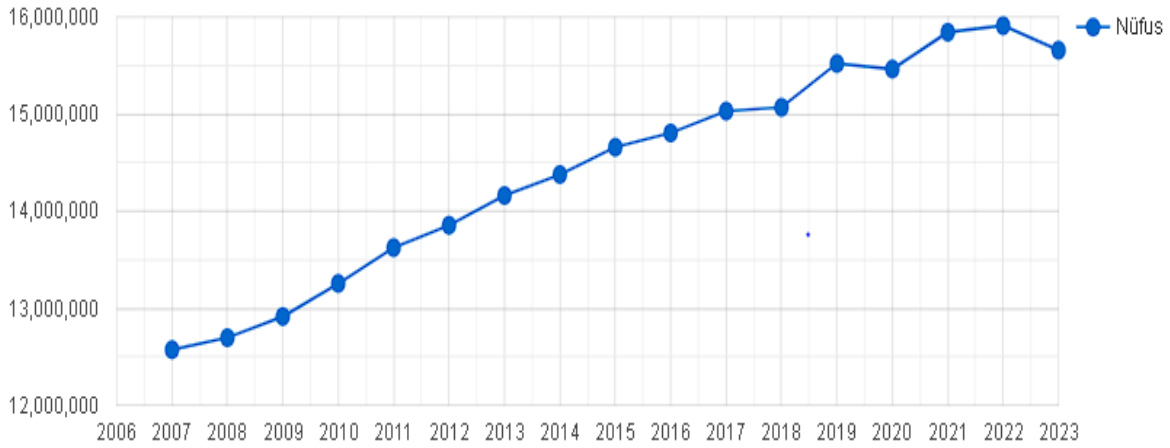
İstanbul, aynı zamanda bir sanayi şehri olup sanayi ve ticaret hacmi çok büyüktür. Türkiye'nin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 42'si ve en büyük 500 kuruluşun 250'si İstanbul'dadır. 1952'de kurulan İstanbul Sanayi Odası (İSO) Türkiye'nin en büyük sanayi odasıdır. İstanbul ilinde sanayinin gelişimi, giyim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

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

Nüfus ve Demografik Yapı:

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

İstanbul Nüfus Grafiği



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

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

4.2.2 Beyoğlu İlçesi

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

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

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

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

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

Coğrafi Özellikler

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

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



İklim

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

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

Ulaşım

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

Eğitim ve Sağlık

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

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

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

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

Kültürel Yapı

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

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

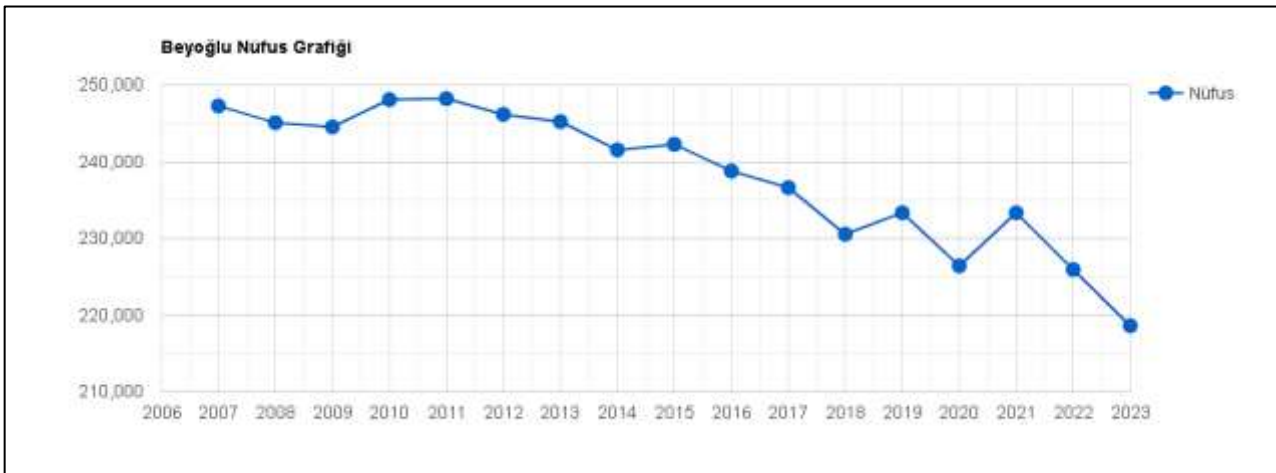
Günümüzde Beyoğlu; tarih ve sanat müzeleri, birçok kültür merkezi, opera salonu, konser alanları, çok amaçlı meydan ve parklar, spor kompleksleri; metro, otobüs, föniküler, minibüs ve metrobüs gibi çeşitli ulaşım araçları, sanat atölyeleri, yardımlaşma merkezleri, halk eğitim kursları ve eğlence mekanlarıyla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

Ekonomik Yapı

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

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

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



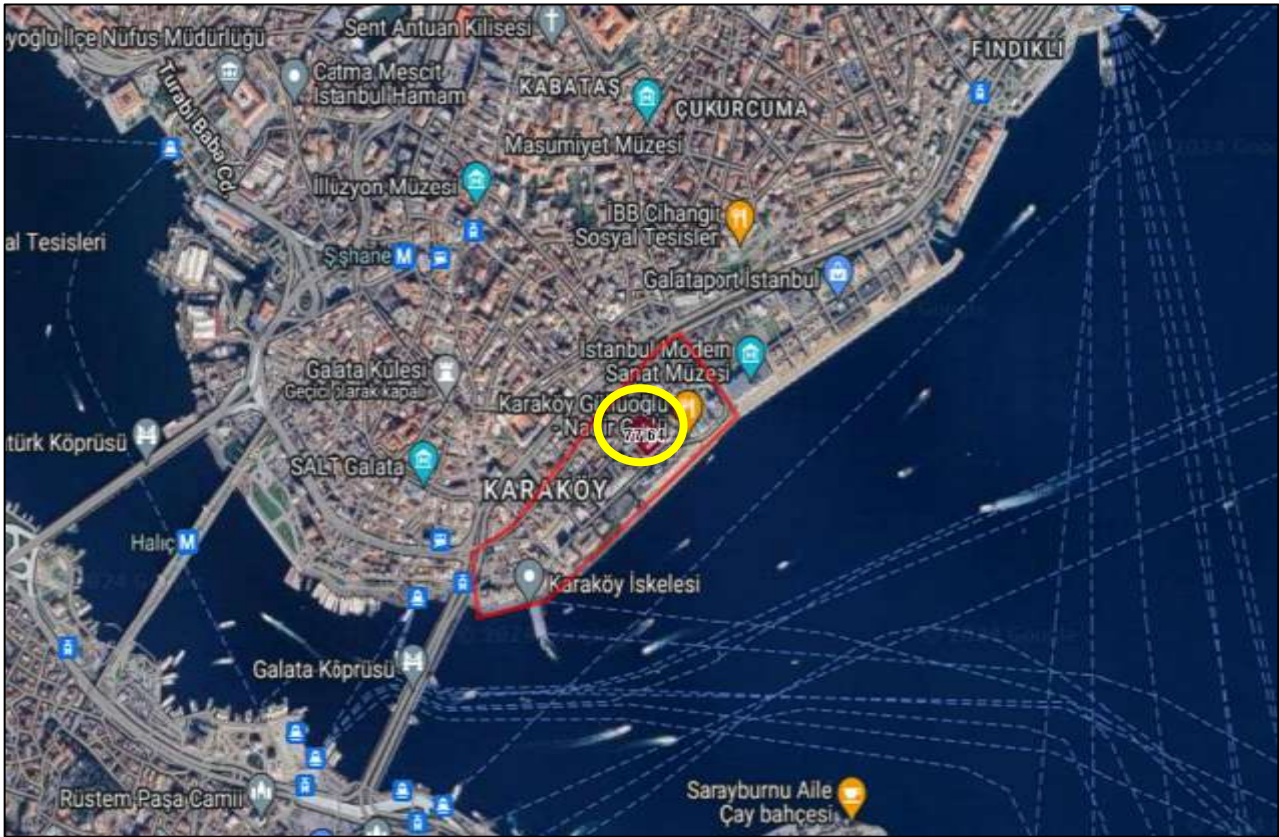
Grafik. Beyoğlu İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

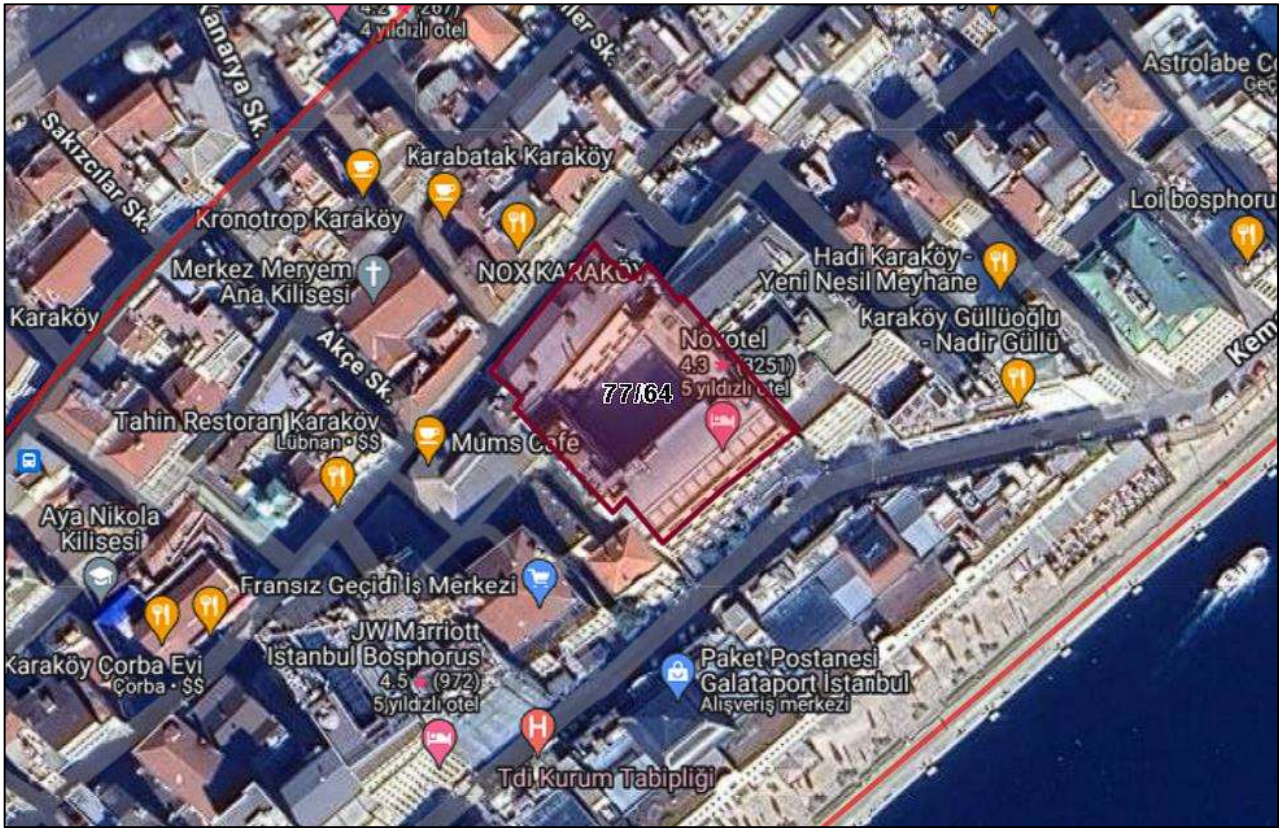
Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mustafapaşa Mahallesi, Mumhane Caddesi, No:32A, 32B, 32C, 32D ve Kemankeş Caddesi, No 57-59, 57-59A adresinde yer almaktadır.

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

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



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri;

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

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



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

Bağımsız Bölüm Özellikleri:

1 Bağımsız Bölüm Numaralı “Otel” Nitelikli Taşınmaz; Novotel İstanbul Bosphorus markası altında işletilen 5 yıldızlı otel, projesine göre, 3 Bodrum Kat + Zemin Kat+5 Normal Kat + Teras Kat + Çatı Katından oluşmakta olup yaklaşık brüt 20. 462 m² kullanım alanıdır. Projesine göre taşınmazın **3. bodrum katında;** teknik müdür odası, WC'ler, depolar ve teknik hacimler, **2. bodrum katında;** otopark, personele ait kullanım alanları, çamaşırhane, teknik hacimler ve housekeeping ofisi hacimleri, **1. bodrum katında;** otel yönetimine ait ofisler ve toplantı salonu, mutfığa ait depolama alanları, havuz, SPA, masaj odaları, hamam, egzersiz odası, WC'ler, duş ve soyunma odaları, kuaför, depolama alanları ve otopark hacimleri, **zemin katında;** otel girişi, mağaza, restoran, 4 adet toplantı salonu, 1 adet toplantı salonu-fuaye, WC,ler, dinlenme salonları, oturma salonları, resepsiyon ve ofisleri, bagaj odası, bar, mutfak ve mutfığa ait kullanım alanları, servis girişi ve depo hacimleri, **zemin ara katında;** depo hacimleri, **1. normal katında;** 51 adet oda, çamaşır odaları ve teknik hacimler, **2. normal katında;** 51 adet oda, çamaşır odaları ve teknik hacimler, **3. normal katında;** 44 adet oda, 1 adet VIP salon, çamaşır odaları, kazan dairesi, klima santralleri ve teknik hacimler, **4. normal katında;** 25 adet oda, 4 adet depo, çamaşır odaları ve teknik hacimler, **5. normal katında;** 25 adet oda, chiller sistemleri,

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

Yerinde yapılan incelemelerde, zemin katta; otel girişin sağında yer alan depo mağaza ve restoran kısmında tek bir restoran hacmi oluşturulduğu, bu restoran ise bina dışında yaklaşık brüt 46 m²'lik çelik konstrüksiyon taşıyıcılı camlı kullanım alanı eklenmiş, 4. normal katın, kazan dairesi, klima santralleri vb. teknik hacimlerin bulunduğu kısımda yaklaşık brüt 642 m² büyütülerek tam kat haline getirildiği, 5. normal katta yer alan depo hacimlerinin odaya çevrildiği, teras katın ise üstünün kapatılarak yaklaşık brüt 1.232 m²'lik kullanım alanı oluşturulduğu, bu alanların restoran, restorana ait mutfak ve depolama alanları olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir. Söz konusu teras katta yapılan değişiklik için 20.12.2018 tarih, HNTF4ACE belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi oluşturularak yasal hale getirildiği gözlemlenmiştir. Zemin katta oluşturulan 46 m² lik alan ve 4. katta yapılan değişiklik ile ilgili herhangi bir tadilat ruhsatı, yapı kayıt belgesi, tutanak vb. evrak bulunmaması nedeni ile söz konusu değişiklikler değerlendirme işleminde dikkate alınmamıştır.

Taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 21.694 m² olarak değerlendirme işleminde dikkate alınmıştır.

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

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

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

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

2 Bağımsız Bölüm Numaralı “Depolu Dükkan” Nitelikli Taşınmaz; projesine göre; binanın zemin katında, güneydoğu cephede, Kemankeş Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaz yaklaşık brüt 210 m² kullanım alanlı olup depo ve dükkan hacminden oluşmaktadır. Taşınmaz içerisine kiracı talebi doğrultusunda girilememiş olup dışardan yapılan incelemelerde yaklaşık brüt 70 m²'lik kısmı açılabilir tente sistemli, camlı sundurma ile kapatılmış olup restoran olarak kullanılmaktadır. Yapılan değişikliğe ait herhangi tadilat ruhsatı, yapı kayıt belgesi, tutanak vb. yasal evrak bulunmaması ve basit tadilat ile düzeltilebilir nitelikte olması nedeni ile değerlendirme işleminde dikkate alınmamıştır.

3 Bağımsız Bölüm Numaralı “Dükkan” Nitelikli Taşınmaz; projesine göre; binanın zemin katında, kuzeybatı cephede, Mumhane Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaz yaklaşık brüt 15 m² brüt kullanım alanlı olup dükkan hacminden oluşmaktadır. Taşınmazın kapısının kapalı olması nedeni ile içerisine girilememiştir.

4 Bağımsız Bölüm Numaralı “Depolu Dükkan” Nitelikli Taşınmaz; projesine göre; binanın zemin katında, kuzeybatı cephede, Mumhane Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaz yaklaşık brüt 160 m² brüt kullanım alanlı olup dükkan, WC ve depo hacminden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde 5 bağımsız bölüm numaralı dükkan ile bir arada cafe&bar olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir. Projesine aykırı olarak iç hacimlerde WC, mutfak vb. hacimler oluşturulmuştur. Ek olarak taşınmazın bir kısmında 6 bağımsız bölümün kullanıma sunulan WC kısmı inşa edilmiştir. Yapılan değişiklikler basit tadilat ile düzeltilebilir niteliktedir.

5 Bağımsız Bölüm Numaralı “Dükkan” Nitelikli Taşınmaz; projesine göre; binanın zemin katında, kuzeybatı cephede, Mumhane Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaz yaklaşık brüt 30 m² kullanım alanlı olup WC ve dükkan hacminden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz ile aralarındaki duvar kaldırılarak bir arada kullanıldığı tespit edilmiştir. Yapılan değişiklikler basit tadilat ile düzeltilebilir niteliktedir.

6 Bağımsız Bölüm Numaralı “Dükkan” Nitelikli Taşınmaz; projesine göre; binanın zemin katında, kuzeybatı cephede, Mumhane Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaz yaklaşık brüt 49 m² kullanım alanlı olup WC ve dükkan hacimlerinden oluşmaktadır. Dükkanın mevcut durumda tadilatta olduğu WC hacminin 4. bağımsız bölüm numaralı taşınmaz içerisinde olduğu gözlemlenmiştir. Yapılan değişiklikler basit tadilat ile düzeltilebilir niteliktedir.

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

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

4.5. SWOT ANALİZİ

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

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

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

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

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

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

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

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

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

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

İmar arşiv dosyasında herhangi bir yıkım kararı, cezai işlem, tutanak vb. olumuz evraka rastlanmamıştır.

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi:

Projesine göre yapı alanları ve kullanım şekilleri tespit edilmiş olup mahallinde alınan ölçüler ve yapılan gözlemler neticesinde parsel üzerinde yer alan bağımız bölümlerden **1 bağımsız bölüm numaralı “Otel” nitelikli taşınmazın** zemin katında; otel girişin sağında yer alan depo mağaza ve restoran kısmında tek bir restoran hacmi oluşturulduğu, bu restoran ise bina dışında yaklaşık brüt 46 m²'lik çelik konstrüksiyon taşıyıcılı camlı kullanım alanı eklenmiş, 4. normal katın, kazan dairesi, klima santralleri vb. teknik hacimlerin bulunduğu kısımda yaklaşık brüt 642 m² büyütülerek tam kat haline getirildiği, 5. normal katta yer alan depo hacimlerinin odaya çevrildiği, teras katın ise üstünün kapatılarak yaklaşık brüt 1.232 m²'lik kullanım alanı oluşturulduğu, bu alanların restoran, restorana ait mutfak ve depolama alanları olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir. Söz konusu teras katta yapılan değişiklik için 20.12.2018 tarih, HNTF4ACE belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi oluşturularak yasal hale getirildiği gözlemlenmiştir. Uydu görüntülerinden yapılan kontrollerde çatı katında oluşturulan imalatların 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış olduğunun tespit edilmesi nedeniyle taşınmazlar yasal kabul edilmiştir. İmar barışı kapsamında 2. aşamanın tamamlanması önerilmektedir. Zemin katta oluşturulan 46 m² lik alan ve 4. katta yapılan değişiklik ile ilgili herhangi bir tadilat ruhsatı, yapı kayıt belgesi, tutanak vb. evrak bulunmaması nedeni ile söz konusu değişiklikler değerlendirme işleminde dikkate alınmamıştır.

2 bağımsız bölüm numaralı “Depolu Dükkan” nitelikli taşınmaz içerisine kiracı talebi doğrultusunda girilememiş olup dışardan yapılan incelemelerde yaklaşık brüt 70 m²'lik kısmı açılabilir tente sistemli, camlı sundurma ile kapatılmış olup restoran olarak kullanılmaktadır. Yapılan değişikliğe ait herhangi tadilat ruhsatı, yapı kayıt belgesi, tutanak vb. yasal evrak bulunmaması ve basit tadilat ile düzeltilebilir nitelikte olması nedeni ile değerlendirme işleminde dikkate alınmamıştır.

3 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmazın kapısının kapalı olması nedeni ile içerisine girilememiş olup alan olarak projesine uygun olduğu kabul edilmiştir.

4 bağımsız bölüm numaralı “Depolu Dükkan” nitelikli taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde 5 bağımsız bölüm numaralı dükkan ile bir arada cafe&bar olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir. Projesine aykırı olarak iç hacimlerde WC, mutfak vb. hacimler oluşturulmuştur. Ek olarak taşınmazın bir kısmında 6 bağımsız bölümün kullanıma sunulan WC kısmı inşa edilmiştir. Yapılan değişiklikler basit tadilat ile düzeltilebilir niteliktedir.

5 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz ile aralarındaki duvar kaldırılarak bir arada kullanıldığı tespit edilmiştir. Yapılan değişiklikler basit tadilat ile düzeltilebilir niteliktedir.

6 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmazın mevcut durumda tadilatla olduğu, WC hacminin 4. bağımsız bölüm numaralı taşınmaz içerisinde olduğu gözlemlenmiştir. Yapılan değişiklikler basit tadilat ile düzeltilebilir niteliktedir.

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

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında 4. normal katta yapılan büyümeler için yeniden ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

Değerleme konusu ana taşınmaz "9 KATLI OTEL VE İŞYERİ" niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarındaki mülkiyet bilgilerine istinaden çok sayıda malik bulunmakta olup kira sözleşmesi ile Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim şirketinin kullanımındadır. Değerleme konusu taşınmazların her bir hissesi üzerinden Akfen GYO AŞ.'nin hissesinin bulunduğu Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim şirketi lehine 01.09.2009 – 01.09.2058 tarihleri arasında geçerli olan "İnşaat Yapım Şartlı Kiralama" hakkı bulunmaktadır.

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

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

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

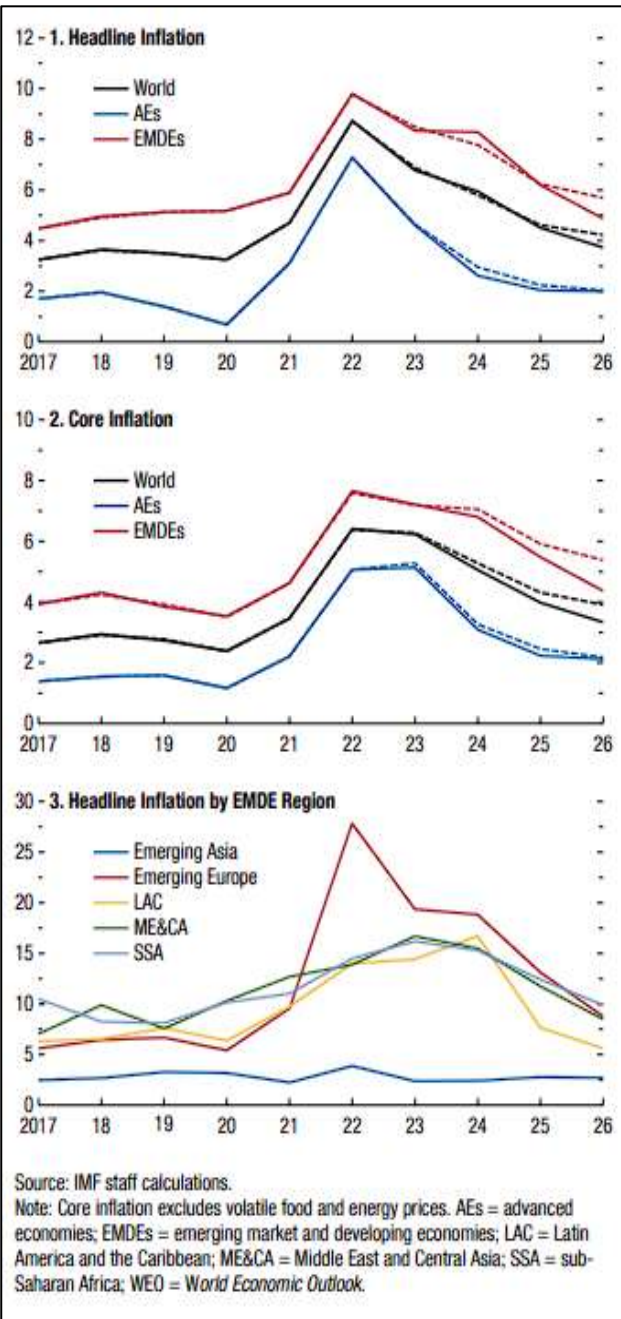
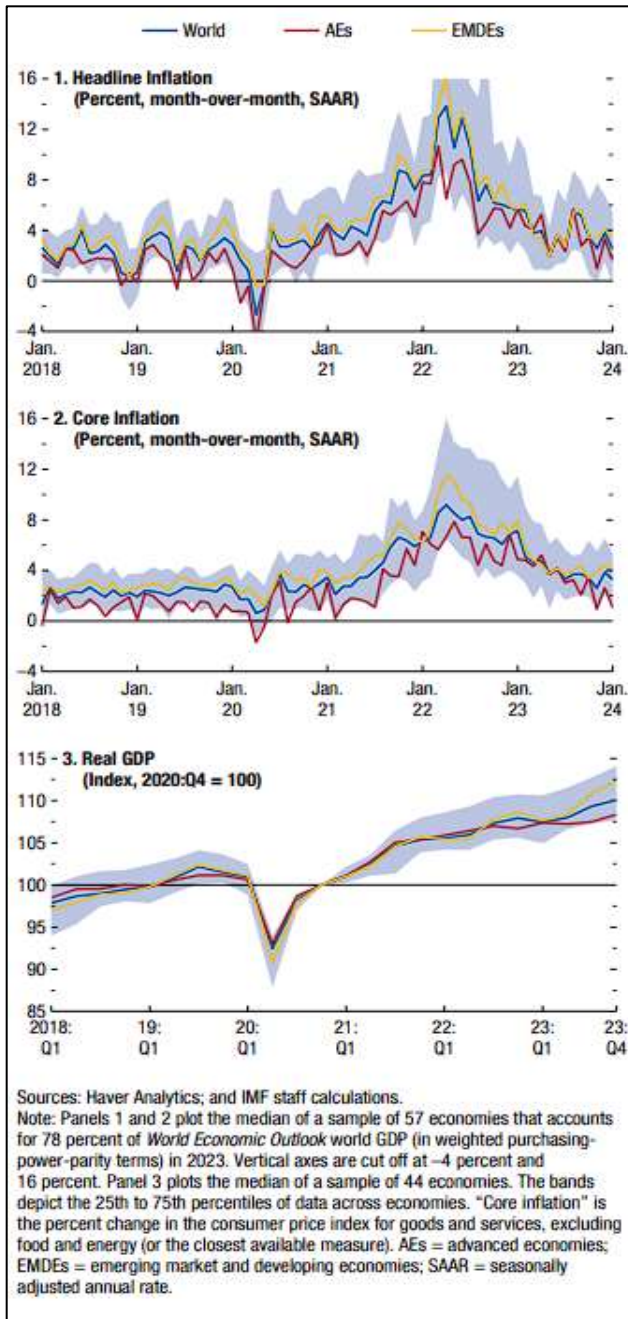
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

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

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründeki durgunluğa yönelik sinyaller vermiştir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma görülse de genel anlamda küresel aktiviteyi yukarı çekmiştir. Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemelerle belli başlı merkez bankalarının 2024 yılı içinde gerçekleştireceği faiz indirimlerine yönelik beklentiler artmış ve küresel tahvil faizlerinde düşüş görülmüştür. Bu gelişmeler risk iştahını desteklerken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı artmıştır. Son çeyrekte yaşanan jeopolitik gerilimler enerji fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırırken, küresel ticarete aksamalara yol açmaktadır. Öte yandan, 2024 yılının ilk haftalarında gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin beklenen kadar erken olmayabileceği fiyatlaması öne çıkmıştır. Bu nedenle tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizliklerle birlikte küresel piyasalardaki iyimserlik hız kesmiştir.

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



*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

Enflasyon Grafikleri

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

Source: IMF staff estimates.

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during January 30, 2024–February 27, 2024. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = *World Economic Outlook*.

¹ Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.

² Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.

³ For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, and GDP from 2011 onward is based on GDP at market prices with fiscal year 2011/12 as a base year.

⁴ Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.

⁵ Vietnam is removed from the Low-Income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-Income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-Income Developing Countries excluding Vietnam and Emerging Market and Middle-Income Economies including Vietnam.

*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

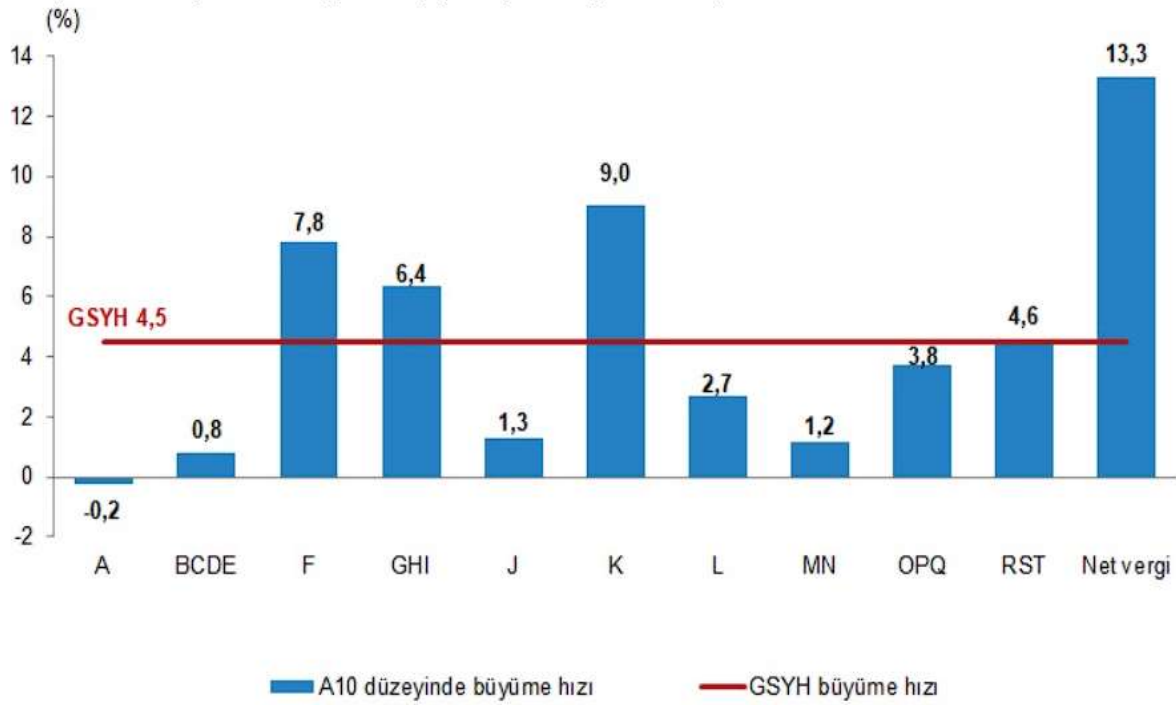
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 bir önceki yıla göre %4,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talep ve yatırımların katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek sonunda 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH üçüncü çeyrekte 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin yavaşladığını göstermektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) aralık ayında 47,4'e yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte sınırlı da olsa gerileme kaydetmiştir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir.

Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022'ye göre %0,6 artarken, ithalatta %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir. Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır. 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir. TCMB politika faizini Eylül'de %25,00'dan %30,00'a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50'ye çıkarırken, parasal sıkılaştırmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıkılığın gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur.

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10(1) düzeyinde büyüme hızları, 2023



(1) A-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, BCDE-Sanayi, F-İnşaat, GHI- Hizmetler, J-Bilgi ve iletişim, K-Finans ve sigorta faaliyetleri, L-Gayrimenkul faaliyetleri, MN- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, OPQ- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, RST- Diğer hizmet faaliyetleri.

GSYH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2023

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 276 307	1 118 593	220,4	4,5
	I ^(r)	4 642 146	246 013	194,3	4,0
	II ^(r)	5 506 173	271 669	209,5	3,9
	III ^(r)	7 696 613	296 508	237,4	6,1
	IV	8 431 375	304 402	240,4	4,0

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

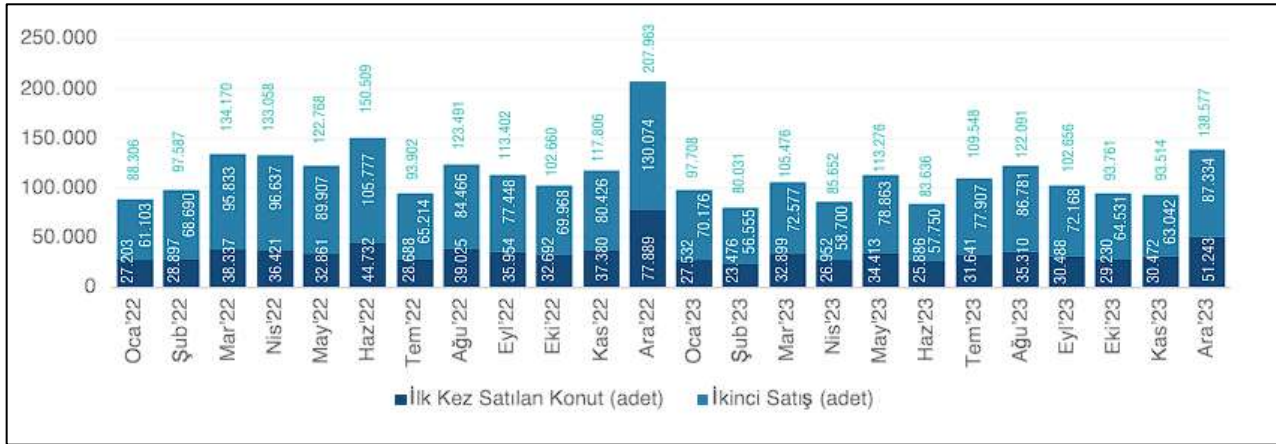
2023 yılı dördüncü çeyrek konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %23,9 oranında gerileme kaydederek 325.852 adet olmuştur. 2023 yılı genelinde ise toplam konut satışları 1.225.926 adede ulaşmış ve son sekiz yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. 2023 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam içerisindeki oranı veri setindeki en düşük seviyesine gerileyerek %14,5 olmuş; ilk satışlarda da 379.542 ile adet bazında en düşük satış sayısı gözlemlenmiştir. Konut piyasasında yavaşlamada konut finansmanına erişimin zorlaşması ve konut fiyatlarındaki artışın etkili olduğu görülmüştür.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı geçtiğimiz yıllar benzer seviyelerde kalmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl %30,97 iken %30,96; ikinci el satışlarının payı ise %69,03 iken %69,04 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, ilk satışlar dördüncü çeyrekte 110.945 adet, yıl genelinde 379.542 adet olmuş; ikinci el satışlar ise dördüncü çeyrekte 214.907 adet, yıl genelinde 846.384 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının en düşük seviyeye gerilemesine ek olarak, adet bazında da veri tarihinin en düşük ipotekli satışının gerçekleştiği görülmektedir. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışın devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin de etkisiyle dördüncü çeyrekte yıllık bazda %67,4, yıl genelinde ise %36,6 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması yıl genelinde %41,70 olarak gerçekleşmiş ve bu oran 2002 yılından bu yana en yüksek faiz oranı olmuştur. Diğer satışlarda ipotekli satışlara kıyasla daha düşük bir oranda, yıllık bazda %13,0 gerileme kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, ipotekli satışlar dördüncü çeyrekte 16.864 adet, yıl genelinde 177.748 adet; diğer satışlar dördüncü çeyrekte 308.988 adet, yıl genelinde 1.048.178 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlarda ise 2023 yılında son altı yılın en düşük satış adedine ulaşıldığı ve toplam satışlar içerisindeki payının gerileme kaydettiği görülmektedir. Yabancılar satışları, 2023 yılında 35.005 olarak gerçekleşmiş olup toplam satışlar içerisindeki payı %2,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte dördüncü çeyrekte, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %61,1 oranında gerileme kaydedilmiştir. Ülke uyruklarına göre geçen yıllar benzer şekilde en yüksek alım, yabancılar yapılan satışlar içerisinde %29,9 oranında paya sahip olan Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında ise, dördüncü çeyrekte en yüksek satış bir önceki çeyrekle benzer şekilde Antalya'da gerçekleşmiştir. Yıl genelinde de Antalya %36,3 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %32,1 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,6 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları, Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on dört ay üst üste düşüş kaydederek %82,8'e gerilemiştir. Reel artış ise 2022 yılı kasım ayında %48,9 seviyesinde iken 2023 yılında reel artış %12,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup kasım ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %88,4, reel %16,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarının ulaştığı mevcut seviye itibarıyla alım gücünde azalma meydana gelmiş ve bu durum konut fiyatlarındaki artış hızının azalmasının önemli etkenlerinden birisi olmuştur. Kasım 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 30.319 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 44.533 TL/m², İzmir'de 35.465 TL/m², Ankara'da 23.292 TL/m² olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023)

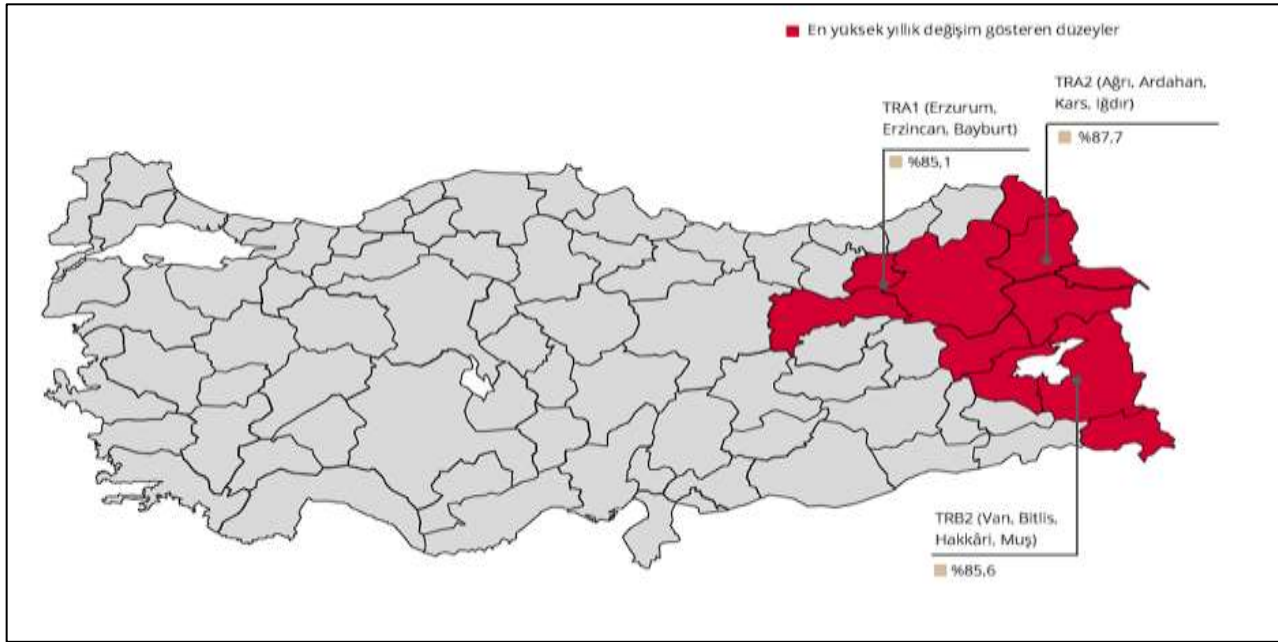


Aylık faiz oranı 2023 yılının ilk çeyreğinde %1,33 seviyelerinde seyrederken özellikle yılın üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğinde %2,96 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde 2023 yılının ilk çeyreğinde %17,23 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı yılın üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 Ocak ayı itibarıyla yıllık faiz %41,38 olarak seyretmektedir.

2023 yılı Aralık ayı sonunda konut kredisi hacmi 438,2 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Aralık ayında %65,90 seviyesinden, 2023 yılı Aralık ayında %59,81 seviyesine düşmüştür. Aralık 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %17,26'dan %20,70'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,32'den %9,81'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Aralık ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Aralık ayında 1,51 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Aralık ayında %33,2 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Aralık 2023 itibarıyla 4,3 puan azalarak %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 11,6 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,2 olmuştur. Bu oran 2022 Aralık ayında %20,3 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,5, 2,0 ve 1,6 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 45,6, 72,9 ve 57,4 oranlarında artış göstermiştir.



	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
 TÜRKİYE	1216,0 (%58,3)	1321,2 (%57,0)	1200,4 (%58,8)	31364,5 ₺
 İSTANBUL	1005,4 (%45,6)	1142,6 (%43,6)	991,1 (%44,6)	45420,7 ₺
 ANKARA	1274,2 (%72,9)	1458,6 (%57,9)	1261,3 (%74,1)	24918,8 ₺
 İZMİR	1259,9 (%57,4)	1434,5 (%53,6)	1249,9 (%58,7)	36065,4 ₺

6.1.4 Turizm Sektörü

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 51 milyon turistin kişi başı 905 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış olduğu görülmektedir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde ise Türkiye'yi 22,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %6,8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılında bu sayının 44.6 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye 46 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye gelen 46 milyon yabancı turistin %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0'lık ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. İşletme belgeli, 76 bin oda kapasitesi ile 718 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.907 tesis ve 120 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.621 tesis ve 105 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.494 işletme belgeli tesise ve 287 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 723 tesis içinde en büyük payı 104 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 87 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya, 79 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

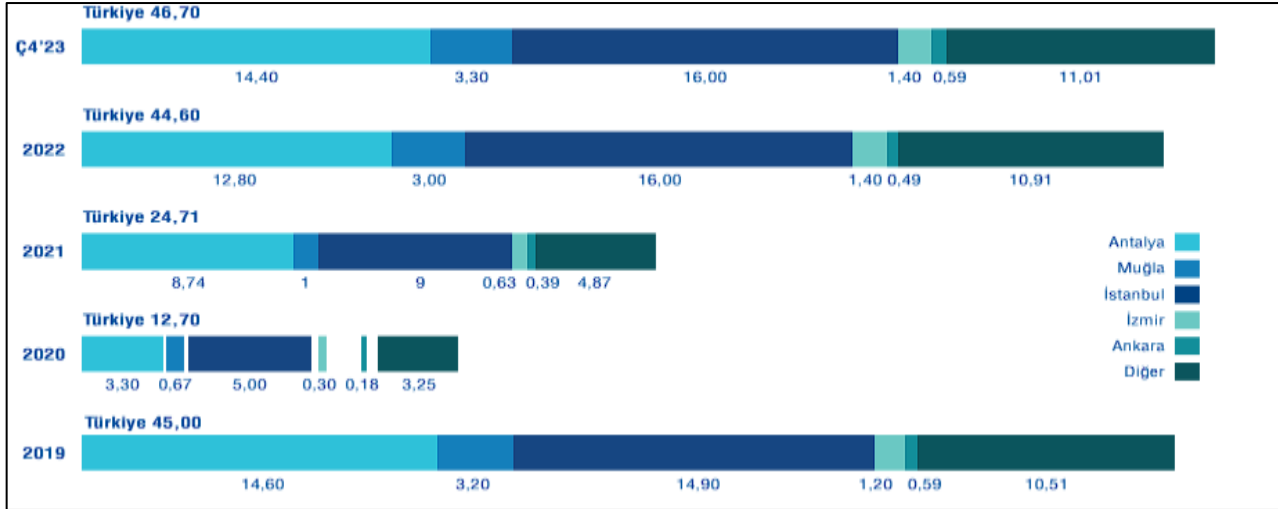
2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66,8 İstanbul için %74,7'dir. Oda fiyatları ise yine 2021 yılına kıyasla artış göstererek, 2022 yılında Türkiye genelinde 117 Euro, İstanbul'da ise 144 Euro'dur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2023 yılında otel doluluk oranları Türkiye geneli için %59,1 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %65,2 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 129 Euro iken İstanbul'da 143 Euro olmuştur.

YILLAR	TOPLAM					VATANDAŞ ¹	
	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM ² GİDERİ	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
			(1000 \$)	(\$)	(1000 \$)	(1000 \$)	(\$)
2004	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459	3 862 552	1 262
2005	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601	4 374 383	1 214
2006	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948	4 463 614	1 153
2007	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283	4 703 850	1 121
2008	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197	5 418 439	1 191
2009	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440	5 690 629	1 222
2010	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520	5 558 366	1 231
2011	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486	5 638 484	1 168
2012	37 715 225	36 463 921	29 689 249	814	4 593 389	6 365 680	1 243
2013	39 860 771	39 226 226	33 073 502	843	5 253 565	6 776 776	1 255
2014	41 627 246	41 415 070	35 137 949	848	5 470 481	6 301 489	1 132
2015	41 114 069	41 617 530	32 492 212	781	5 698 423	6 052 415	1 004
2016	30 906 680	31 365 330	22 839 468	728	5 049 793	6 184 432	1 014
2017	37 969 824	38 620 346	27 044 542	700	5 137 244	6 076 804	929
2018	46 112 592	45 628 673	30 545 924	669	4 896 310	5 511 261	825
2019	51 747 199	51 860 042	38 930 474	751	4 403 670	5 896 124	825
2020	15 971 201	15 826 266	14 817 273	936	1 104 545	2 965 813	951
2021	30 038 961	29 357 463	30 173 587	1 028	1 851 922	5 830 953	1 076
2022	51 387 513	51 369 026	46 477 871	905	4 276 533	7 067 152	1 006
2023	56 693 837	57 077 440	54 315 542	952	7 068 901	8 903 472	1 152

(Kaynak: KTB,2023)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

Toplam Yabancı Ziyaretçiler:



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

2023 yılının Ocak-Kasım döneminde Türkiye'ye gelen 46,7 milyon yabancı turist'in %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0 ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11 artış görülmüştür.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı:

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.494	287.213	87	15.939
Muğla	2.621	105.162	79	9.170
İstanbul	2.907	120.720	104	9.458
İzmir	1.692	41.151	65	5.312
Ankara	361	21.411	17	1.739
Diğer	10.192	289.872	371	33.878
Türkiye	20.267	865.529	723	75.496

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı 26.01.2024)

Türkiye genelinde toplam 865 bin 529 oda kapasitesi ile 20.267 işletme belgeli, 75 bin 496 oda kapasitesi ile 723 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

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

(Kaynak: TÜİK *31.01.2024 tarihinde güncellenmiştir. **TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.)

Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,8 artarak 12 milyar 272 milyon 673 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %15,2'si ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

2023 yılı 4.çeyrekte Türkiye'ye gelen 10,8 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 966 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %3,74 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %4,13 artmış görülmektedir.

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

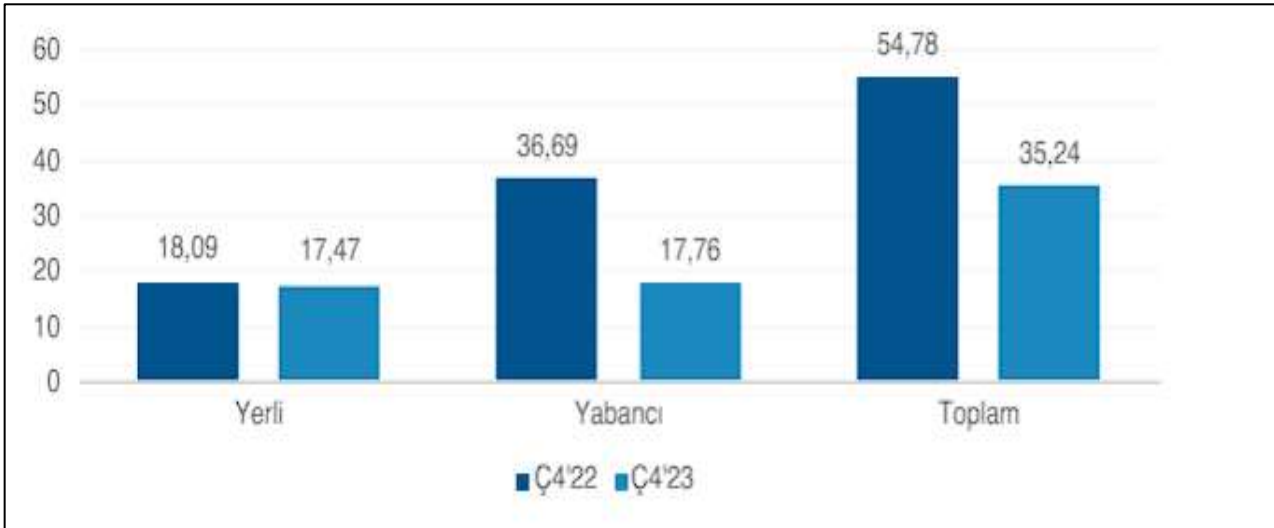
Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı;

Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



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

Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



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

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

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

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

Değerleme konusu otel şehir oteli konseptindedir.

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

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Hotel De Réve Galata Special Class	Suit, Standart (56 m ² - 26 m ²)	Ortalama 190 €)	- Oda + Kahvaltı
JW Marriott Istanbul Bosphorus	Standart, Suit, Premier, Royal (25 m ² - 32 m ² , 55 m ² , 120m ²)	Ortalama 300 €	- Oda + Kahvaltı
The Wings Hotel	Standart, Suit (40 m ² - 50 m ²)	Ortalama 190 € + 20€ (Kahvaltı)	- Oda



6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

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

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

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

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

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Taşınmazlara yakın konumda, 277,00 m² yüz ölçümlü, 77 ada 42 parsel numaralı taşınmaz üzerinde bodrum, 8 katlı, 1.470 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 31 yaş ve üzeri yıllık bina 275.000.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın yer aldığı arsa Turizm + Hizmet+ Ticaret Alanı lejantında, Hmax: 18,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. (Yapı Maliyeti: 1.470 m² x 12.500 TL/m² (çevre düzenlemesi, şerefiye vb. unsurlar dahil) =18.375.000 TL, Arsa Değeri: 275.000.000 TL – 18.375.000 TL = 256.625.000 TL)

Emsal 2: Taşınmazlara yakın konumda, Mumhane Caddesine cepheli, 106,00 m² yüz ölçümlü, 68 ada 19 parsel numaralı taşınmaz üzerinde bodrum, 4 katlı, 425 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 31 yaş ve üzeri yıllık bina 77.000.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın yer aldığı arsa Turizm + Hizmet+ Ticaret Alanı lejantında, Hmax: 12,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. (Yapı Maliyeti: 425 m² x 10.000 TL/m² (çevre düzenlemesi, şerefiye vb. unsurlar dahil) =4.250.000 TL, Arsa Değeri: 77.000.000 TL – 4.250.000 TL = 72.500.000 TL). Taşınmazı portföyünde bulunduran emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede konu taşınmaza 65.000.000 TL teklif geldiği beyan edilmiştir.

Emsal 3: Taşınmazlara yakın konumda, Denizciler Sokak cepheli, 114,00 m² yüz ölçümlü, 65 ada 2 parsel numaralı taşınmaz üzerinde bodrum, 8 katlı, 1.000 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 31 yaş ve üzeri yıllık bina 125.000.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın yer aldığı arsa Turizm + Hizmet+ Ticaret Alanı lejantında, Hmax: 18,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. (Yapı Maliyeti: 1.000 m² x 12.500 TL/m² (çevre

düzenlemesi, şerefiye vb. unsurlar dahil) =12.500.000 TL, Arsa Değeri: 125.000.000 TL – 12.500.000 TL = 112.500.000 TL).

Emsal 4: Taşınmazlara yakın konumda, Hoca Tahsin Sokak'a cepheli, 50,00 m² yüz ölçümlü, 85 ada 2 parsel numaralı taşınmaz üzerinde bodrum, 5 katlı, 250 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 31 yaş ve üzeri yıllık bina 42.500.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın yer aldığı arsa Turizm + Hizmet+ Ticaret Alanı lejantında, Hmax: 12,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. (Yapı Maliyeti: 250 m² x 12.500 TL/m² (çevre düzenlemesi, şerefiye vb. unsurlar dahil) =3.125.000 TL, Arsa Değeri: 42.500.000 TL – 3.125.000 TL = 39.375.000 TL).

Emsal 5: Taşınmazlara yakın konumda, Denizciler Sokak'a cepheli, 50 m² zemin kat kullanım alanlı olduğu beyan edilen ara dükkan için 22.000.000 TL talep edilmektedir. Taşınmazın 110.000 – 120.000 TL aralığında kira getiri potansiyelinin olduğu beyan edilmektedir.

Emsal 6: Taşınmazlara yakın konumda, Denizciler Sokak'a cepheli, 250 m² zemin kat kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3 cepheli dükkan için 65.000.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmaz iki ayrı bağımsız bölümün birleştirilmesi ile oluşturulduğu beyan edilmiştir.

Emsal 7: Taşınmazlara yakın konumda, Kemeraltı Caddesinde cepheli, 1. katta konumlu, tek kat 47 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 10.000.000 TL talep edilmemektedir. Taşınmazı portföyünde bulunduran emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede konu taşınmazın 7.000.000 TL civarında alıcı bulabileceği beyan edilmiştir.

Emsal 8: Taşınmazlara yakın konumda, Mumhane Caddesinde cepheli, 45 m² bodrum kat ve 45 m² zemin kat kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 150.000 TL/Ay kira talep edilmemektedir. (Bodrum kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenmiş alan 60 m² dir.)

Emsal 9: Taşınmazlara yakın konumda, Necatibey Caddesinde cepheli, 14 m² zemin kat kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 55.000 TL/Ay kira talep edilmemektedir.



Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:

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

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

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Kemankeş	Kemankeş	Kemankeş	Kemankeş	Aydınlı
Ada / Parsel	77/42	68/19	65/2	85/2	0/4559
Alan (m²)	277,00	106,00	114,00	50,00	3.074,58
Satış Fiyatı-SF (TL)	256.625.000	72.500.000	112.500.000	39.375.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	210.000.000	60.750.000	90.000.000	32.500.000	
İmar Durumu	Turizm Hizmet Ticaret, Hmax:18,50 m	Turizm Hizmet Ticaret, Hmax:12,50 m	Turizm Hizmet Ticaret, Hmax:18,50 m	Turizm Hizmet Ticaret, Hmax:12,50 m	Turizm Hizmet Ticaret, Hmax 12,50-18,50
Birim Değer (TL/m²)	758.123	573.113	789.474	650.000	
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	-25%	0%	-25%	
Konum Şerefiyesi	0%	-5%	-5%	-15%	
Büyüklük Şerefiyesi	55%	60%	60%	70%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	341.155	300.884	331.579	280.313	
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	313.482,78				313.482,78
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					963.827.882,65
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					963.830.000

DÜKKANLAR İÇİN BİRİM M2 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ			
	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7
Alan (m ²)	50	250	47
Alan Düzeltmesi (m ²) (zemine indirgenmiş)	50	250	47
Satış Fiyatı (TL)	22.000.000	65.000.000	10.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	18.500.000	57.000.000	9.000.000
Tipi - Normal	Normal	Normal	Normal
Durumu	Aktif İlan	Satılmış	Aktif İlan
Kalite	Orta	Orta	Orta
Birim Fiyat (TL/m ²)	370.000,00	228.000,00	191.489,36
Kat Şerefiyesi (%)	0%	0%	-30%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	-20%	-40%
Bakım / Cephe Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%
Alan Şerefiyesi (%)	25%	0%	25%
Birim Değer Şerefiyeli(TL/m ²)	277.500,00	273.600,00	261.382,98
Ortalama Birim Fiyat (TL/m ²)	270.827,66		

DÜKKANLAR İÇİN BİRİM M2 KİRA DEĞERİ ANALİZİ			
	Emsal-5	Emsal-8	Emsal-9
Alan (m ²)	50	90	14
Alan Düzeltmesi (m ²) (zemin indirgenmiş)	50	60	14
Kira Bedeli (TL)	100.000	150.000	55.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	100.000	110.000	40.000
Plaza Tipi - Normal	Normal	Normal	Normal
Durumu	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan
Kalite	Orta	Orta	Orta
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	20%
Bakım Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%
Alan Şerefiyesi (%)	25%	25%	45%
Birim Fiyat (TL/m ²)	2.000,00	1.833,33	2.857,14
Birim Değer Şerefiyeli(TL/m ²)	1.500,00	1.375,00	1.257,14
Ortalama Birim Fiyat (TL/m²)	1.377,38		

Arsa Değeri

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
77 Ada 64 Parsel	3.074,58	313.483,47	963.830.000.-
Arsa Değeri (TL)			963.830.000.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

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

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)		M ² Birim Fiyatı	Arsa Değeri
77 ada 64 parsel	3.074,58		313.483,47	963.830.000 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman	Değer
Otel ve Dükkanlar	14.772,00	30.000	10%	398.844.000
Otel Teknik Alanlar (Teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	7.386,00	15.000	10%	99.711.000
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				3.000.000
Yapı Değeri Toplam				501.555.000
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştici Karı, Şerefiye				75.235.000
Arsa Değeri				963.830.000
Yapı Değeri				501.555.000
Harici ve Müteferrik İşler				75.235.000
Toplam Değer (TL)				1.540.620.000
Yuvarlanmış Toplam Değer (TL)				1.540.620.000

**Resmi Gazete’de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerlendirme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında otel ve iş yeri maliyeti yaklaşık 850-900 USD/m² civarında olarak hesaplanmıştır.*

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

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

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- İstanbul Novotel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihinin 28.06.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan altı ay baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 181,8 Eur, 2024 yılının Mart ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 135,7 Eur, güncel oda fiyatının 186,5 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son altı aylık dönem için oda 202 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Mart ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %76,1 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılı son altı aylık dönem için doluluk oranı %80'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk iki yıl için %5, 3. ve 9. yıllar arasında, %3, 10. yıldan sonraki yıllar için %1 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %18'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %57'den başlayıp artarak %59,31'e ulaşarak 2028 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Ana taşınmaz içerisinde yer alan dükkan vasıflı taşınmazların pazar yaklaşımı ile tespit edilen birim kira bedeli bölgede yapılan araştırmalarda 1.300 – 1.350.-TL/m² civarındadır. 464,20 m² kapalı alanlı ticari üniteler ve otopark alanlarının yıllık kira getirisi yaklaşık 217.943.-Eur/yıl olarak belirlenmiştir.
- Otelin 5. katında bulunan bölgenin en önemli restoranlarından biri olan Mürver restoranın ortalama aylık 100.000-110.000.-Euro/ay geliri olacağı öngörülmüş olup yıllık olarak yaklaşık 1.200.000 Euro bedel ile projeksiyona yansıtılmıştır.

24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5
31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	244,00
73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	48.800
87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%
63.990	63.815	63.815	63.815	63.990	63.815	63.815	63.815	63.990	63.815	42.660
317,99	321,17	324,38	327,62	330,90	334,21	337,55	340,93	344,34	347,78	351,26
20.348.101	20.495.430	20.700.385	20.907.389	21.174.316	21.327.627	21.540.903	21.756.312	22.034.078	22.193.614	14.984.642
3.662.658	3.689.177	3.726.069	3.763.330	3.811.377	3.838.973	3.877.363	3.916.136	3.966.134	3.994.851	2.697.236
24.010.759	24.184.608	24.426.454	24.670.718	24.985.693	25.166.600	25.418.266	25.672.449	26.000.212	26.188.465	17.681.877
59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%
14.241.845	14.344.962	14.488.412	14.633.296	14.820.121	14.927.425	15.076.699	15.227.466	15.421.877	15.533.538	10.487.905
40,69%	40,69%	40,69%	40,69%	40,69%	40,69%	40,69%	40,69%	40,69%	40,69%	40,69%
9.768.915	9.839.646	9.938.042	10.037.423	10.165.572	10.239.175	10.341.567	10.444.982	10.578.335	10.654.927	7.193.973
240.108	241.846	244.265	246.707	249.857	251.666	254.183	256.724	260.002	261.885	176.819
136.142	138.865	141.643	144.475	147.365	150.312	153.318	156.385	159.513	162.703	110.941
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.088.397	1.110.164	1.132.368	1.155.015	1.178.115	1.201.678	1.225.711	1.250.225	1.275.230	1.300.735	886.923
11.233.561	11.330.522	11.456.317	11.583.620	11.740.909	11.842.831	11.974.779	12.108.317	12.273.079	12.380.249	8.368.655
12.777.198	12.854.086	12.970.137	13.087.098	13.244.784	13.323.769	13.443.487	13.564.131	13.727.132	13.808.216	9.313.222
2.203.879	2.225.918	2.248.177	2.270.659	2.293.366	2.316.299	2.339.462	2.362.857	2.386.486	2.410.350	1.627.416
14.981.078	15.080.004	15.218.314	15.357.757	15.538.149	15.640.068	15.782.949	15.926.988	16.113.618	16.218.567	10.940.638
14.981.078	15.080.004	15.218.314	15.357.757	15.538.149	15.640.068	15.782.949	15.926.988	16.113.618	16.218.567	10.940.638

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	2,26%	3,26%	4,26%
İndirgeme Oranı	10,00%	11,00%	12,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	116.647.057	106.109.738	97.097.290
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	116.650.000	106.110.000	97.100.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.097.624.491	3.727.465.322	3.410.872.441
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.097.620.000	3.727.470.000	3.410.870.000
28.06.2024 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	35,1284		

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- İstanbul Novotel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihinin 28.06.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan altı ay baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 181,8 Eur, 2024 yılının Mart ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 135,7 Eur, güncel oda fiyatının 186,5 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son altı aylık dönem için oda 202 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Mart ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %76,1 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılı son altı aylık dönem için doluluk oranı %80'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk iki yıl için %5, 3. ve 9. yıllar arasında %3, 10. yıldan sonraki yıllar için %1 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.

- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %18'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %57'den başlayıp artarak %59,31'e ulaşip 2028 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Ana taşınmaz içerisinde yer alan dükkan vasıflı taşınmazların pazar yaklaşımı ile tespit edilen birim kira bedeli bölgede yapılan araştırmalarda 1.300 – 1.350.-TL/m² civarındadır. 464,20 m² kapalı alanlı ticari üniteler ve otopark alanlarının yıllık kira getirisi yaklaşık 217.943.-Euro/yıl olarak belirlenmiştir.
- Otelin 5. katında bulunan bölgenin en önemli restoranlarından biri olan Mürver restoranın ortalama aylık 100.000-110.000.-Euro/ay geliri olacağı öngörülmüş olup yıllık olarak yaklaşık 1.200.000 Euro bedel ile projeksiyona yansıtılmıştır.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO AŞ. tarafından tarafımıza iletilen bilgiler doğrultusunda kira sözleşmesi detayları projeksiyona yansıtılmıştır. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %22'si veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin %95'inden (AGOP) yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeciyi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır. Parselin vakıflar mülkiyetinde olması sebebiyle emlak vergisi yoktur.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %1-2 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %9 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle toplam risk oranı %0,5-2,5 civarında alınarak indirgeme oranı %9 olarak alınmıştır.
- 2024 yılı ikinci yarısı için belirlenen arsa kira bedeli 361.418 € olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu											
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)		202,00									
Diğer Gelir Oranı		18,00%									
Yenileme		1,00%									
Artış Oranı (İlk yıl)		5,0%									
Artış Oranı (İkinci yıl)		5,0%									
Artış Oranı (3.-9. yıllar arasında)		3,0%									
Artış Oranı (10. yıldan sonra)		1,0%									
NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR)	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5
Yıllar	28.06.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	183,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	36.600	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000
Doluluk Oranı (%)	80,00%	82,40%	84,87%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%
Satılan Oda Satışı (Adet)	29.280	60.152	61.957	63.815	63.990	63.815	63.815	63.815	63.990	63.815	63.815
Oda Fiyatı (EUR)	202,00	212,10	222,71	229,39	236,27	243,36	250,66	258,18	265,92	273,90	276,64
Oda Gelirleri (EUR)	5.914.560	12.758.239	13.798.036	14.638.336	15.118.794	15.529.811	15.995.705	16.475.576	17.016.336	17.478.939	17.653.728
Diğer Gelirler (EUR)	1.064.621	2.296.483	2.483.646	2.634.900	2.721.383	2.795.366	2.879.227	2.965.604	3.062.941	3.146.209	3.177.671
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	6.979.181	15.054.722	16.281.682	17.273.237	17.840.177	18.325.177	18.874.932	19.441.180	20.079.277	20.625.148	20.831.399
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	57,00%	57,57%	58,15%	58,73%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
Sözleşme AGOP Oranı (%)	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
AGOP Gelir Oranı (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	1.535.420	3.312.039	3.581.970	3.800.112	3.924.839	4.031.539	4.152.485	4.277.060	4.417.441	4.537.533	4.582.908
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	3.248.809	7.089.495	7.756.335	8.324.111	8.696.856	8.933.287	9.201.285	9.477.324	9.788.388	10.054.493	10.155.038
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli	3.248.809	7.089.495	7.756.335	8.324.111	8.696.856	8.933.287	9.201.285	9.477.324	9.788.388	10.054.493	10.155.038
Kira Geliri (EUR)	700.000	1.470.000	1.543.500	1.589.805	1.637.499	1.686.624	1.737.223	1.789.340	1.843.020	1.898.310	1.917.293
Yenileme Maliyeti (EUR)	3.490	7.527	8.141	8.637	8.920	9.163	9.437	9.721	10.040	10.313	10.416
Bina Sigortası (EUR) (%2)	42.321	86.336	88.062	89.823	91.620	93.452	95.321	97.228	99.172	101.156	103.179
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Arsa Kira Bedeli (EUR)	338.340	690.213	704.017	718.098	732.460	747.109	762.051	777.292	792.838	808.695	824.869
Net Gelir (EUR)	3.564.658	7.775.419	8.499.615	9.097.358	9.501.355	9.770.187	10.071.698	10.382.423	10.729.358	11.032.640	11.133.868
Nakit Akışı (EUR)	3.564.658	7.775.419	8.499.615	9.097.358	9.501.355	9.770.187	10.071.698	10.382.423	10.729.358	11.032.640	11.133.868
Net Nakit Akışları	3.564.658	7.775.419	8.499.615	9.097.358	9.501.355	9.770.187	10.071.698	10.382.423	10.729.358	11.032.640	11.133.868

11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5
31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00
73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000
87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%
63.815	63.990	63.815	63.815	63.815	63.990	63.815	63.815	63.815	63.990	63.815	63.815	63.815
279,40	282,20	285,02	287,87	290,75	293,66	296,59	299,56	302,55	305,58	308,64	311,72	314,84
17.830.265	18.057.907	18.188.654	18.370.540	18.554.246	18.791.130	18.927.186	19.116.458	19.307.623	19.554.125	19.695.706	19.892.663	20.091.589
3.209.448	3.250.423	3.273.958	3.306.697	3.339.764	3.382.403	3.406.893	3.440.962	3.475.372	3.519.743	3.545.227	3.580.679	3.616.486
21.039.713	21.308.330	21.462.611	21.677.238	21.894.010	22.173.534	22.334.080	22.557.420	22.782.995	23.073.868	23.240.933	23.473.342	23.708.076
59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%
22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4.628.737	4.687.833	4.721.775	4.768.992	4.816.682	4.878.177	4.913.498	4.962.632	5.012.259	5.076.251	5.113.005	5.164.135	5.215.777
10.256.588	10.387.535	10.462.746	10.567.373	10.673.047	10.809.311	10.887.575	10.996.451	11.106.415	11.248.212	11.329.654	11.442.951	11.557.380
10.256.588	10.387.535	10.462.746	10.567.373	10.673.047	10.809.311	10.887.575	10.996.451	11.106.415	11.248.212	11.329.654	11.442.951	11.557.380
1.936.466	1.955.831	1.975.389	1.995.143	2.015.095	2.035.246	2.055.598	2.076.154	2.096.916	2.117.885	2.139.064	2.160.454	2.182.059
10.520	10.654	10.731	10.839	10.947	11.087	11.167	11.279	11.391	11.537	11.620	11.737	11.854
105.243	107.347	109.494	111.684	113.918	116.196	118.520	120.891	123.308	125.775	128.290	130.856	133.473
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
841.366	858.193	875.357	892.864	910.722	928.936	947.515	966.465	985.794	1.005.510	1.025.620	1.046.133	1.067.055
11.235.926	11.367.172	11.442.552	11.547.129	11.652.555	11.788.338	11.865.971	11.973.971	12.082.837	12.223.275	12.303.187	12.414.680	12.527.057
11.235.926	11.367.172	11.442.552	11.547.129	11.652.555	11.788.338	11.865.971	11.973.971	12.082.837	12.223.275	12.303.187	12.414.680	12.527.057
11.235.926	11.367.172	11.442.552	11.547.129	11.652.555	11.788.338	11.865.971	11.973.971	12.082.837	12.223.275	12.303.187	12.414.680	12.527.057

24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5
31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	244,00
73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	48.800
87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%
63.990	63.815	63.815	63.815	63.990	63.815	63.815	63.815	63.990	63.815	42.660
317,99	321,17	324,38	327,62	330,90	334,21	337,55	340,93	344,34	347,78	351,26
20.348.101	20.495.430	20.700.385	20.907.389	21.174.316	21.327.627	21.540.903	21.756.312	22.034.078	22.193.614	14.984.642
3.662.658	3.689.177	3.726.069	3.763.330	3.811.377	3.838.973	3.877.363	3.916.136	3.966.134	3.994.851	2.697.236
24.010.759	24.184.608	24.426.454	24.670.718	24.985.693	25.166.600	25.418.266	25.672.449	26.000.212	26.188.465	17.681.877
59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%	59,31%
22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5.282.367	5.320.614	5.373.820	5.427.558	5.496.852	5.536.652	5.592.018	5.647.939	5.720.047	5.761.462	3.890.013
11.704.935	11.789.684	11.907.580	12.026.656	12.180.202	12.268.392	12.391.076	12.514.987	12.674.767	12.766.538	8.619.687
11.704.935	11.789.684	11.907.580	12.026.656	12.180.202	12.268.392	12.391.076	12.514.987	12.674.767	12.766.538	8.619.687
2.203.879	2.225.918	2.248.177	2.270.659	2.293.366	2.316.299	2.339.462	2.362.857	2.386.486	2.410.350	1.627.416
12.005	12.092	12.213	12.335	12.493	12.583	12.709	12.836	13.000	13.094	8.841
136.142	138.865	141.643	144.475	147.365	150.312	153.318	156.385	159.513	162.703	110.941
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.088.397	1.110.164	1.132.368	1.155.015	1.178.115	1.201.678	1.225.711	1.250.225	1.275.230	1.300.735	886.923
12.672.270	12.754.480	12.869.534	12.985.489	13.135.595	13.220.118	13.338.799	13.458.397	13.613.510	13.700.357	9.240.398
12.672.270	12.754.480	12.869.534	12.985.489	13.135.595	13.220.118	13.338.799	13.458.397	13.613.510	13.700.357	9.240.398
12.672.270	12.754.480	12.869.534	12.985.489	13.135.595	13.220.118	13.338.799	13.458.397	13.613.510	13.700.357	9.240.398

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	0,26%	1,26%	2,26%
İndirgeme Oranı	8,00%	9,00%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	121.711.337	109.240.342	98.733.655
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	121.710.000	109.240.000	98.730.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.275.524.526	3.837.438.435	3.468.355.324
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.275.520.000	3.837.440.000	3.468.360.000

Kira Analizi		
Yıllar	28.06.2024	31.12.2024
Projeksiyona Esas 6 Aylık Kira Bedeli (EUR)	0	3.248.809

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	0,26%	1,26%	2,26%
İndirgeme Oranı	8,00%	9,00%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	3.123.861	3.109.224	3.094.788
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	3.124.000	3.109.000	3.095.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	109.736.252	109.222.062	108.714.944
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	109.740.000	109.220.000	108.710.000

28.06.2024 Tarihli Döviz Kuru	
Eur Alış Kuru	35,1284

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	106.110.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	109.240.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	107.675.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	3.782.450.000
TAŞINMAZIN 6 AYLIK KİRA BEDELİ (EUR)	3.109.000
TAŞINMAZIN 6 AYLIK KİRA BEDELİ (TL)	109.220.000
DÖVİZ KURU 28.06.2024 TCMB (1€)	35,1284

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

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu taşınmazlar çok sayıda malike ait olup kira sözleşmesi ile Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim şirketinin kullanımındadır. Değerleme konusu taşınmazların her bir hissesi üzerinden Akfen GYO AŞ.'nin hissesinin bulunduğu Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim şirketi lehine 01.09.2009 – 01.09.2058 tarihleri arasında geçerli olan “İnşaat Yapım Şartlı Kiralama” hakkı bulunmaktadır.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

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

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

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

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

8. SONUÇ

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

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	3.782.450.000.-	4.538.940.000.-
	Üçmilyaryediyüzseksenikimilyondörtüyüzellibin Türk Lirası	Dörtmilyarbeşyüzotuzsekizmilyondokuzyüzkırkbın Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	218.440.000.-	262.130.000.-
	İkiyüzonsekizmilyondörtüyüzkırkbın Türk Lirası	İkiyüzaltmışikimilyonyüzotuzin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	107.675.000.-	129.210.000.-
	Yüzyedimilyonaltıyüzyetmişbeşbin Euro	Yüzyirmidokuzmilyonikiyüzonbin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	6.218.000.-	7.460.000.-
	Altımilyonikiyüzonsekizbin Euro	Yedimilyondörtüyüzaltmışbin Euro

**Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 35,1284 alınmıştır.*

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Nurullah KİBAR

Lisans No: 924076

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No: 401187

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

9. EKLER

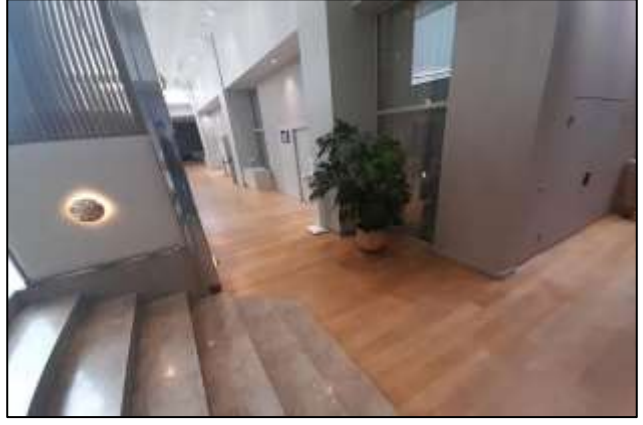
9.1 FOTOĞRAFLAR









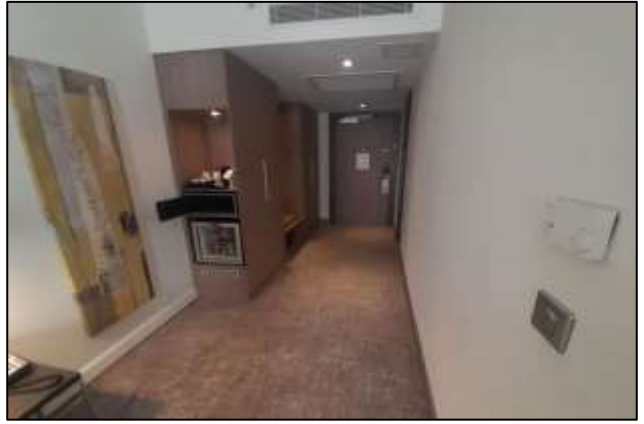




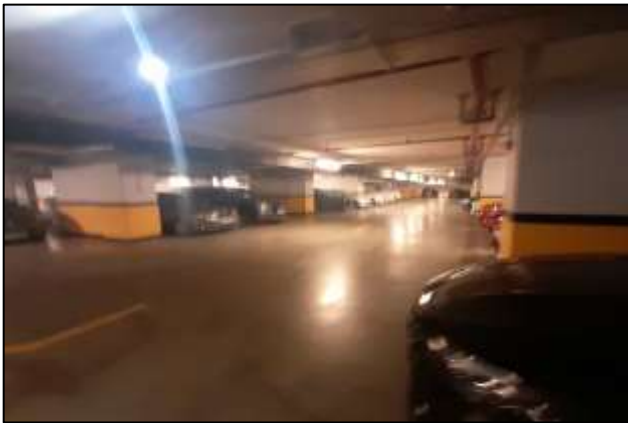
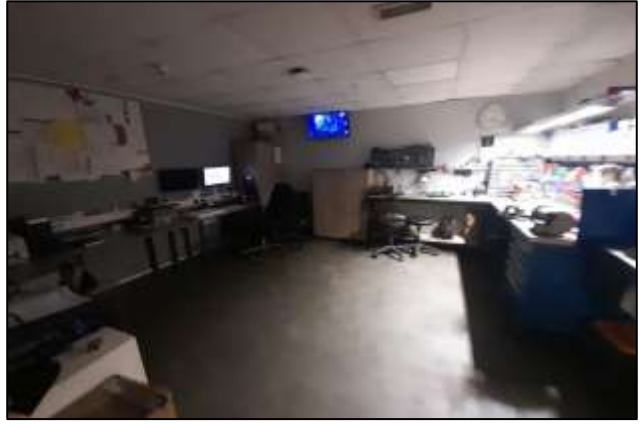


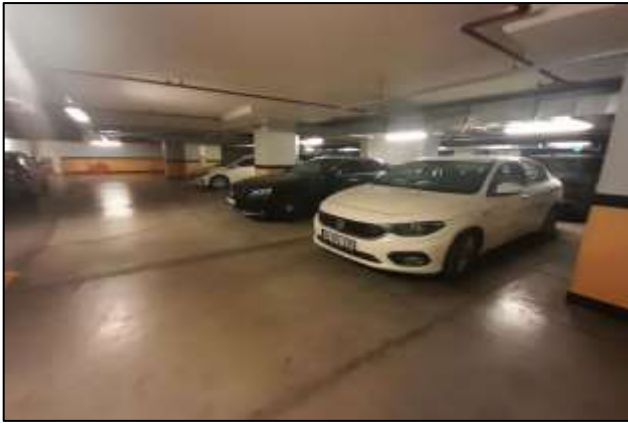
















9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

ACI TURİZM BAKANLIĞI
07 72 95 0000
T.C. Kültür Varlıklarını Koruma Kurumu

YAPILAN İŞİN ADI
196 ODALI OTEL
MİMARİ TADİLAT PROJELERİ

YAPI PROJE MİMARLIK LTD
Söğütözü Mh. Armada İş Merkezi A Blok K. 17
Söğütözü / ANKARA 06520
Tel: (0312) 444 0 978 Faks: (0312) 219 10 33

M

İŞİN YERİ						
İLİ	İLCESİ	MAHALLESİ	PLAN NO	ADA	PARSEL	İMAR D.
İSTANBUL	BEYOĞLU	KEMANKES KARAMUSTAFA PAŞA		77	64	

PROJE	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA NO	DİPL. NO	İMZA
MİMARİ	İlçin Özgökçek	MİMAR	30972		
İNSAAT MUH.					
MAKİNE MUH.					
ELEKTRİK MUH.					
PEYZAJ/ÇEVRE					

İŞVEPEN	ADI SOYADI	ÜNVANI	ADRES/TEL

PROJE MESULİYETİNİ KABUL EDİYORUM.

FENNİ MESULİYETİNİ KABUL EDİYORUM.

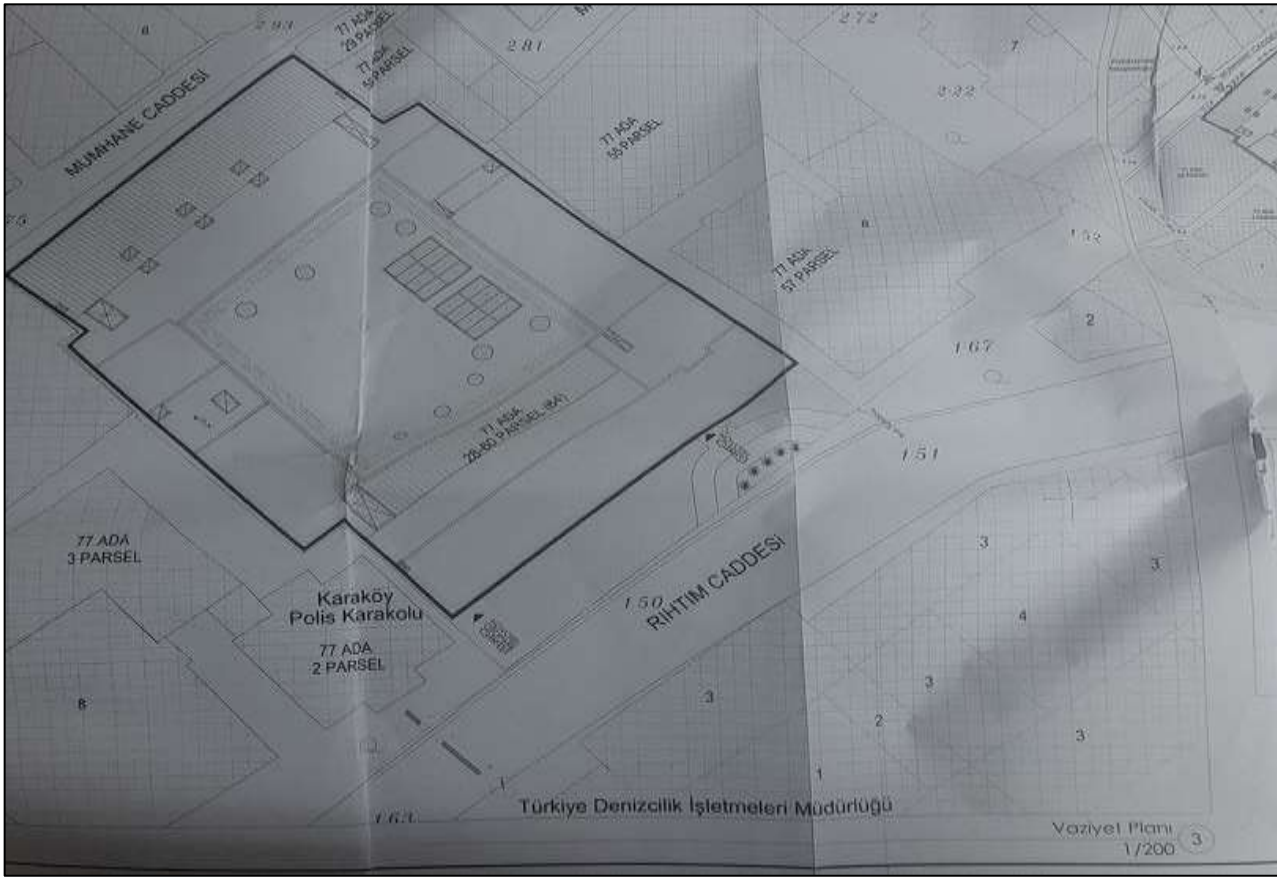
Ertan SUMER
T.C. YAPILAR DENETİM LTD. ŞTİ.
M. İBRAHİM ÖZDEMİR CAD. MARMARA 1. MAH.
M. İBRAHİM ÖZDEMİR KÜLTÜR YATIRIMI
06520 ANKARA Y.Ü. 0312 444 0 978

ODA VİZESİ

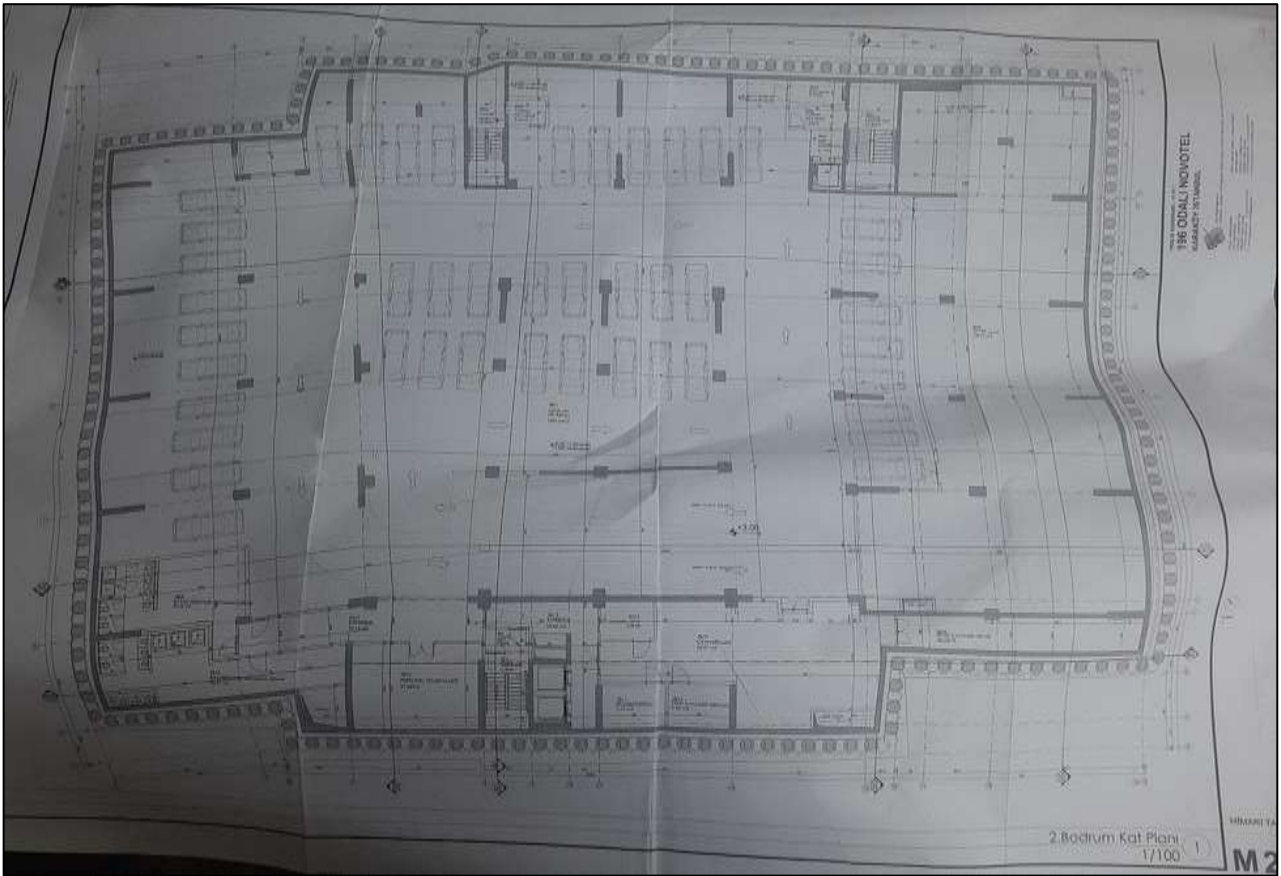
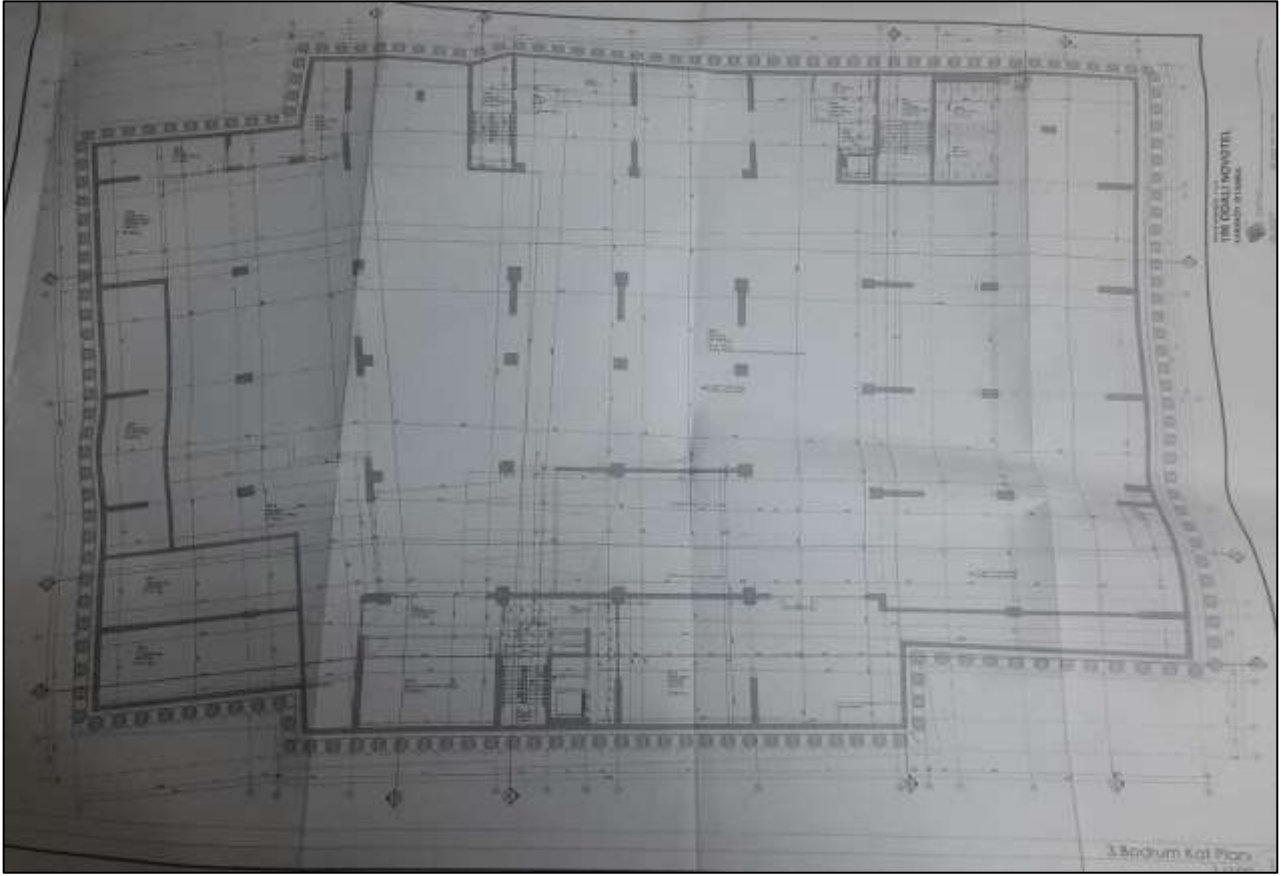
IDARE ONAYI

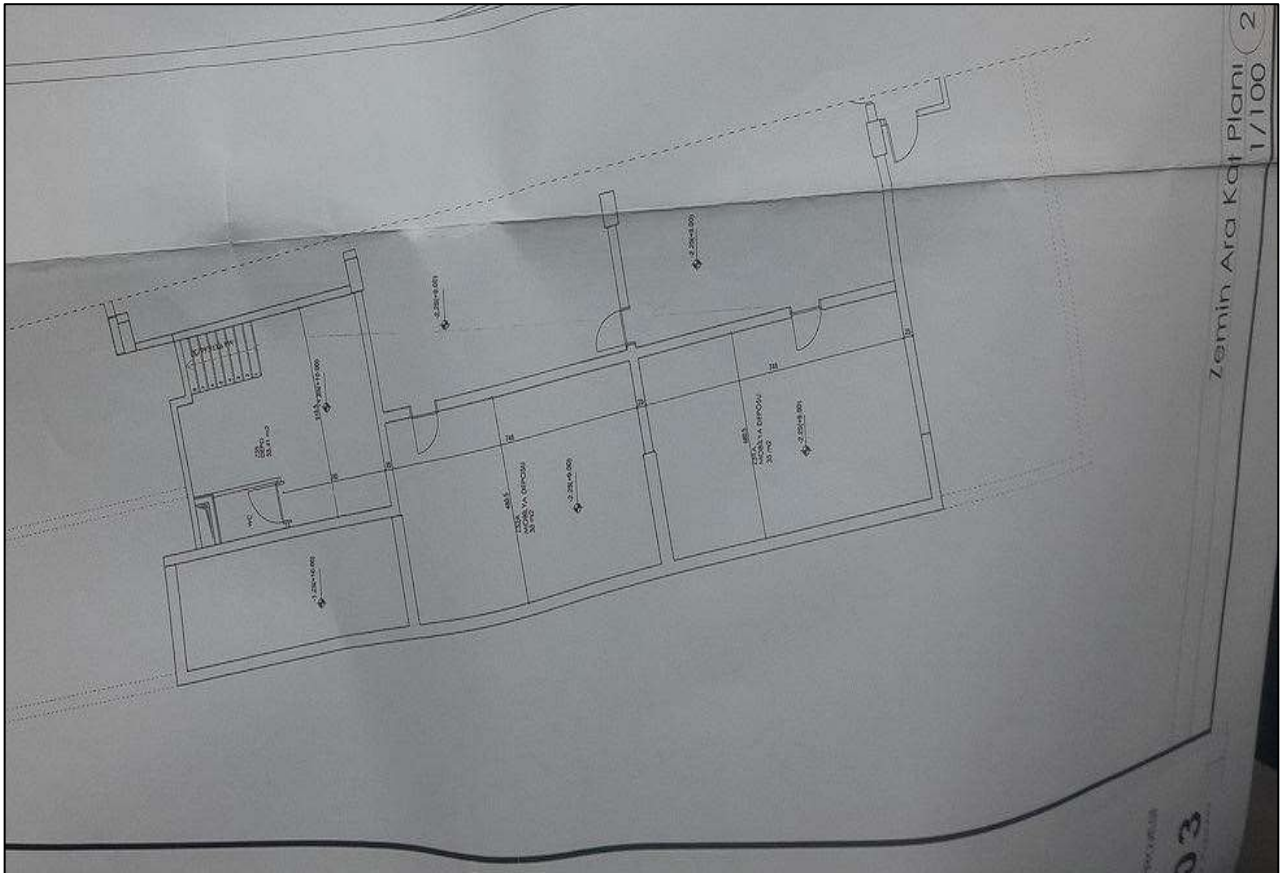
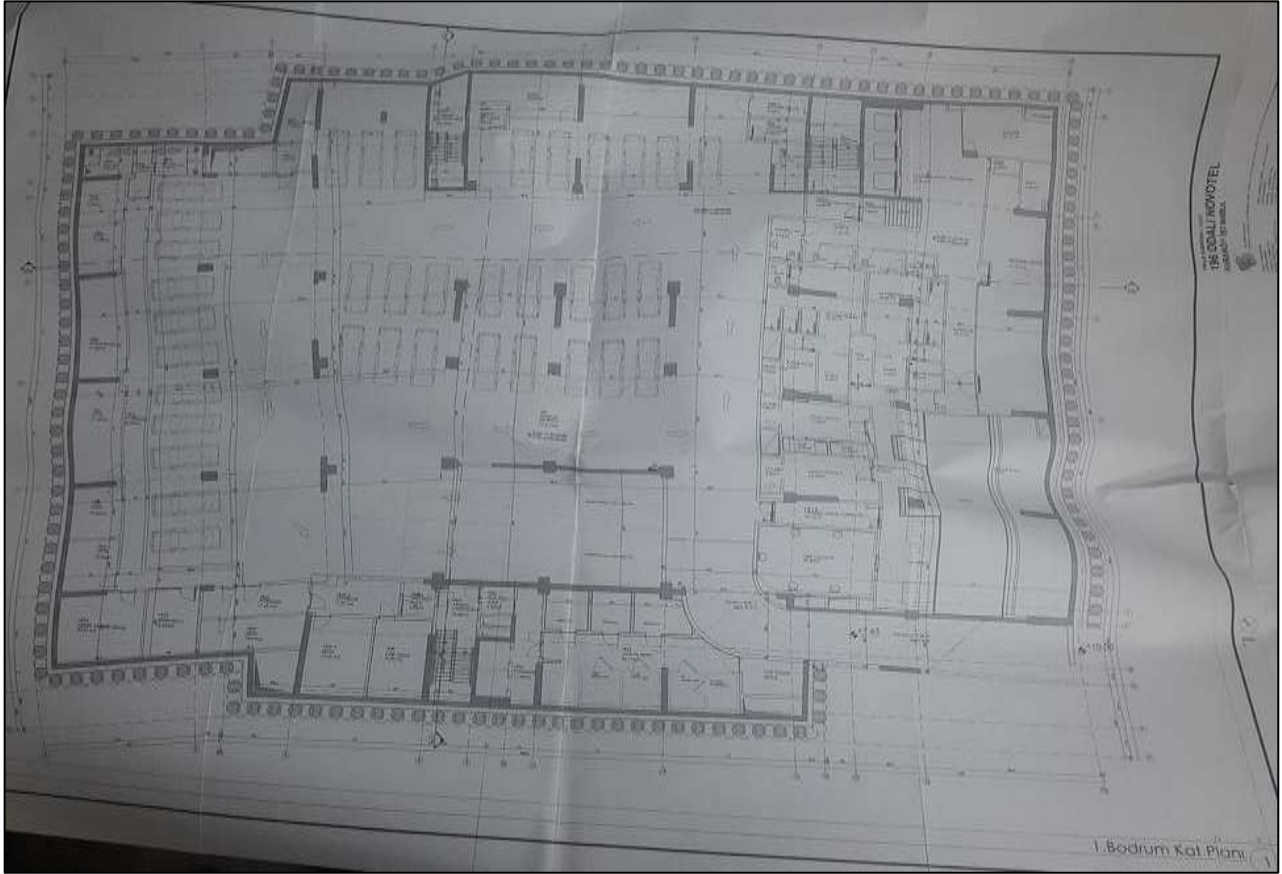
KULLANIMCI	İNS. TURU	İNS. ALANI	TUM2	Y. YAK. MAL.	YAPI. SIN.	M. HİZ. SIN.	ZOR. KIR. KTS.	SUBE KT.
BETONARME								

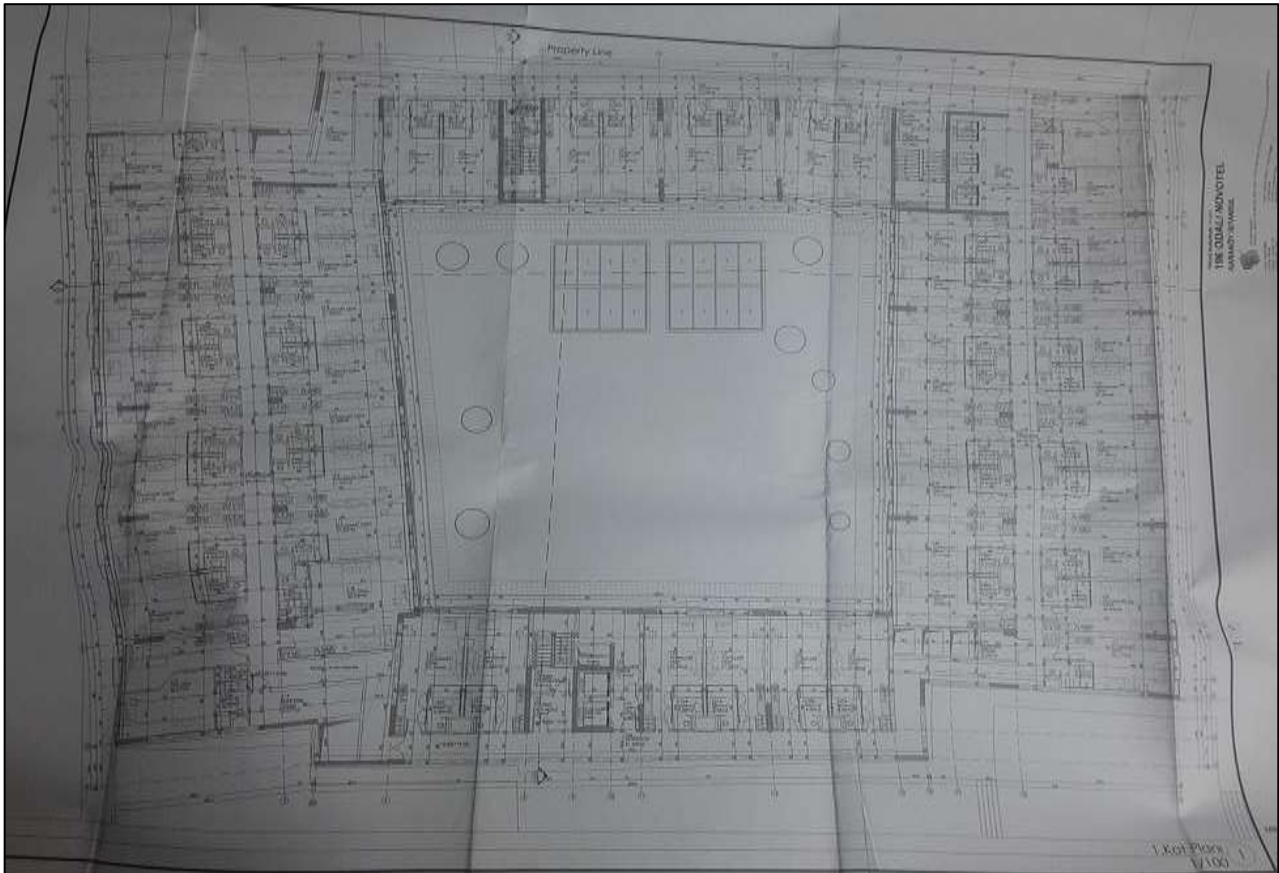
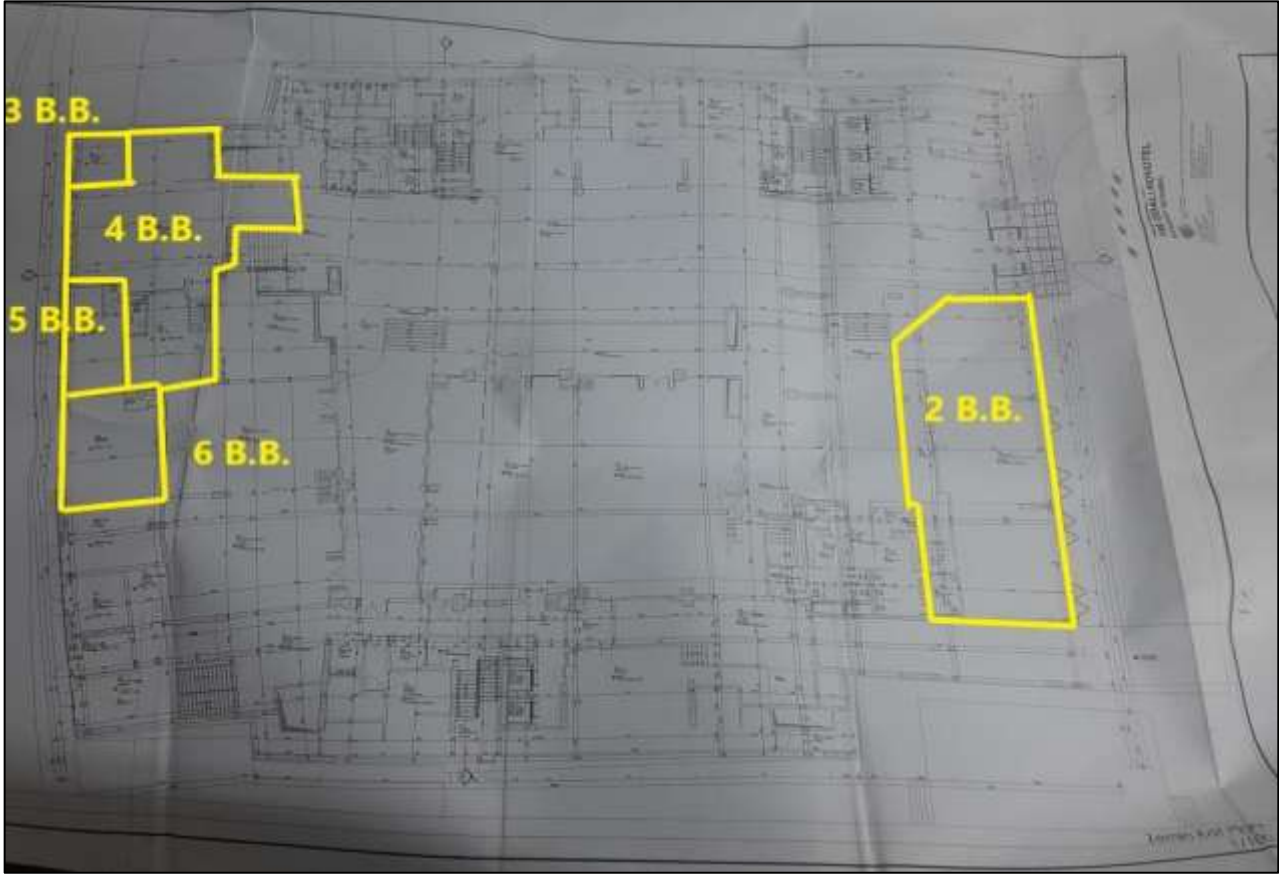
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-COGALTILAMAZ-KOPYALANAMAZ.
ALL RIGHTS OF THIS PROJECT ARE RESERVED

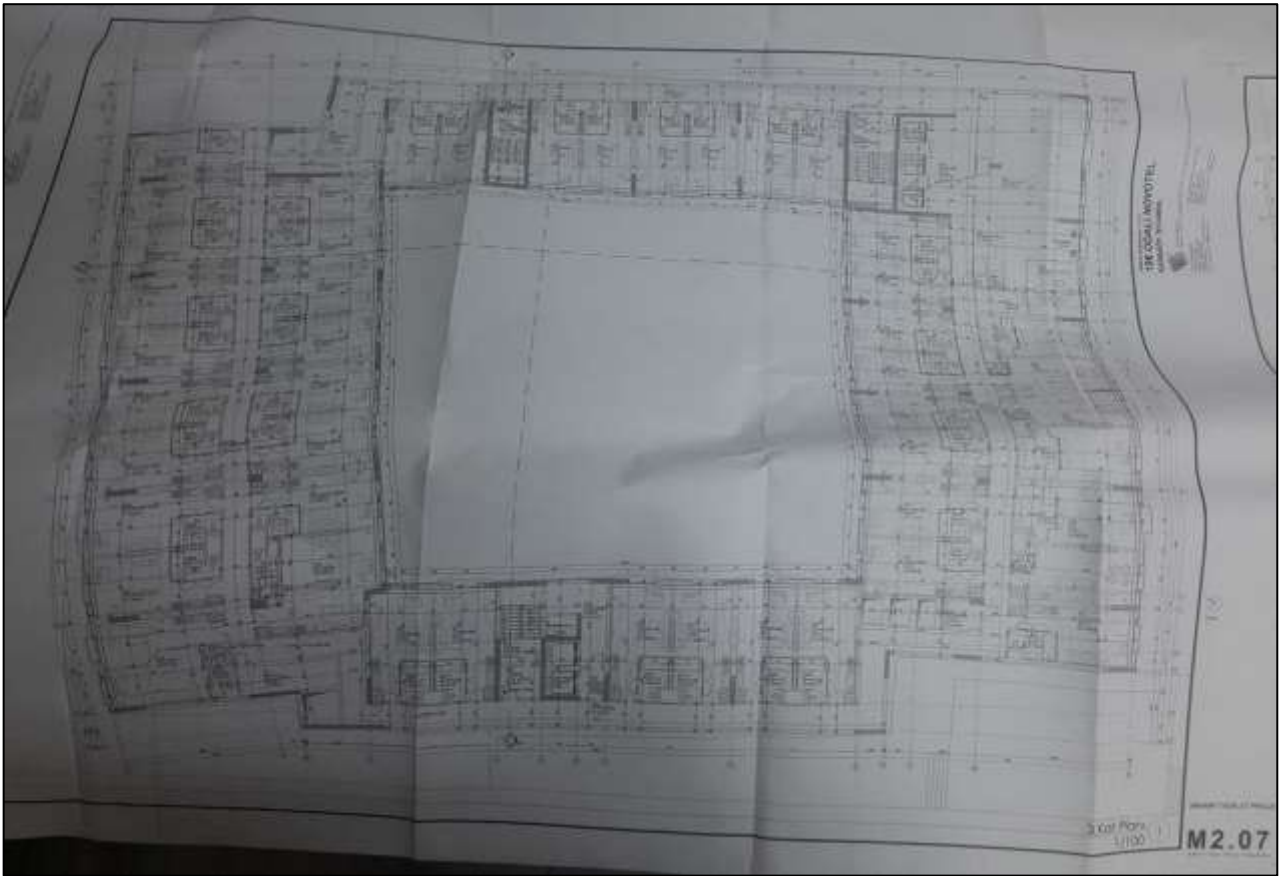
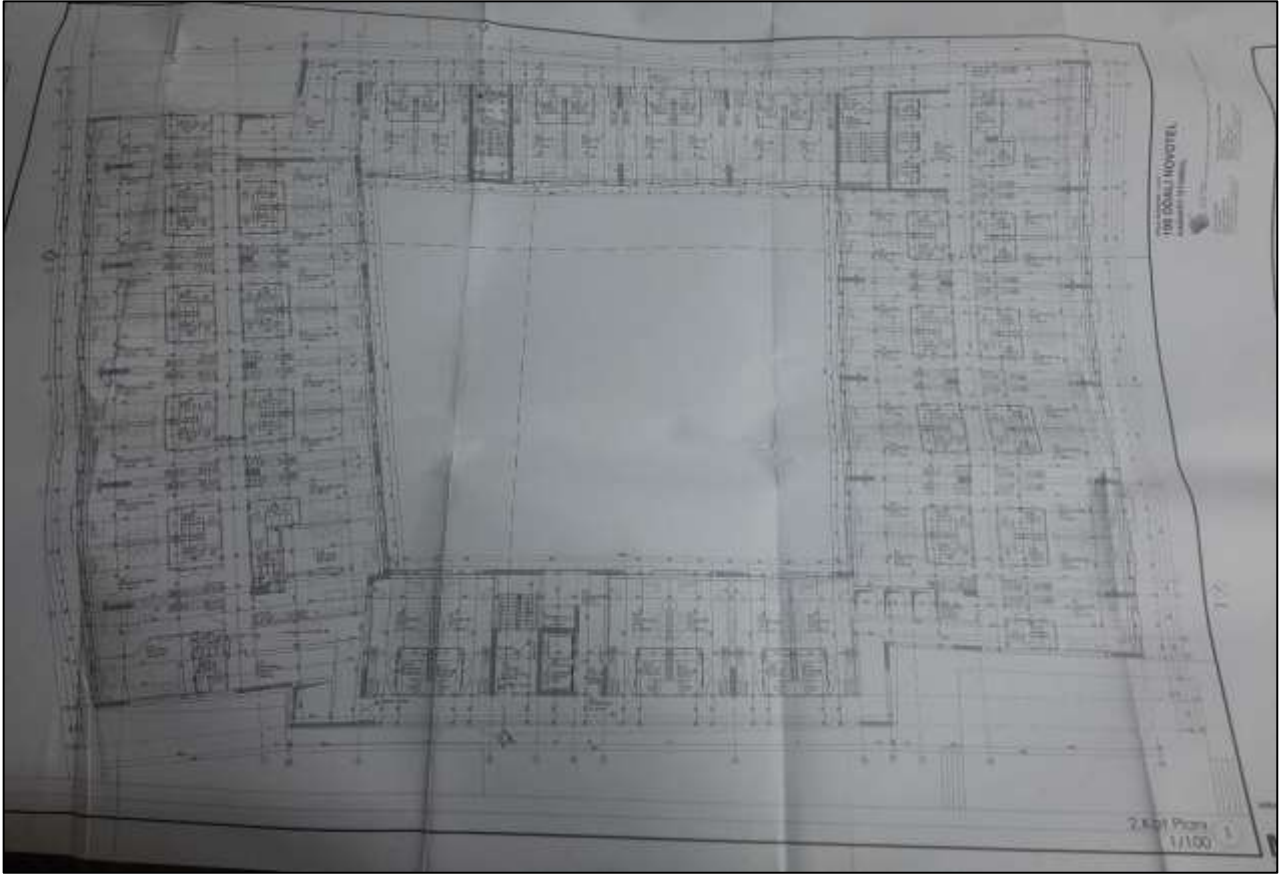


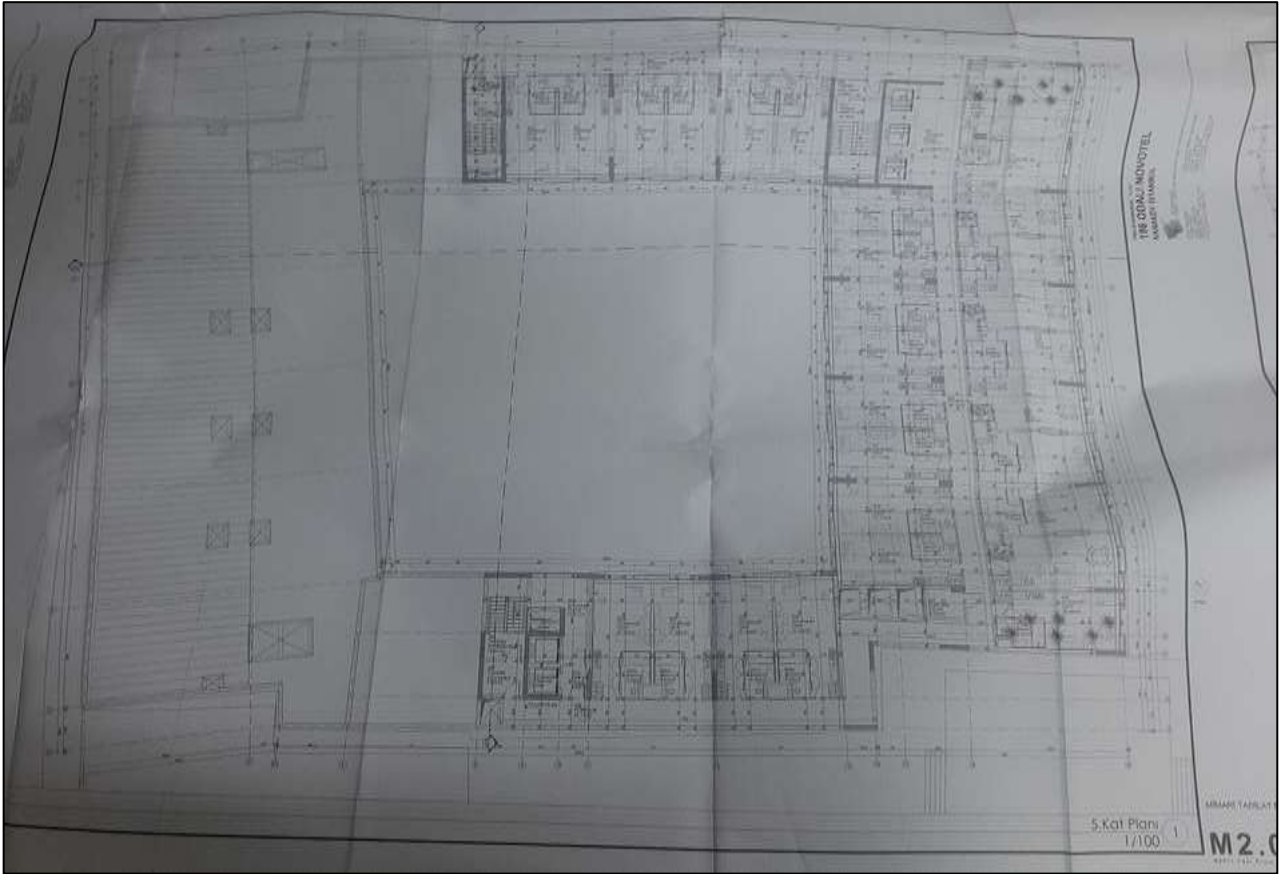
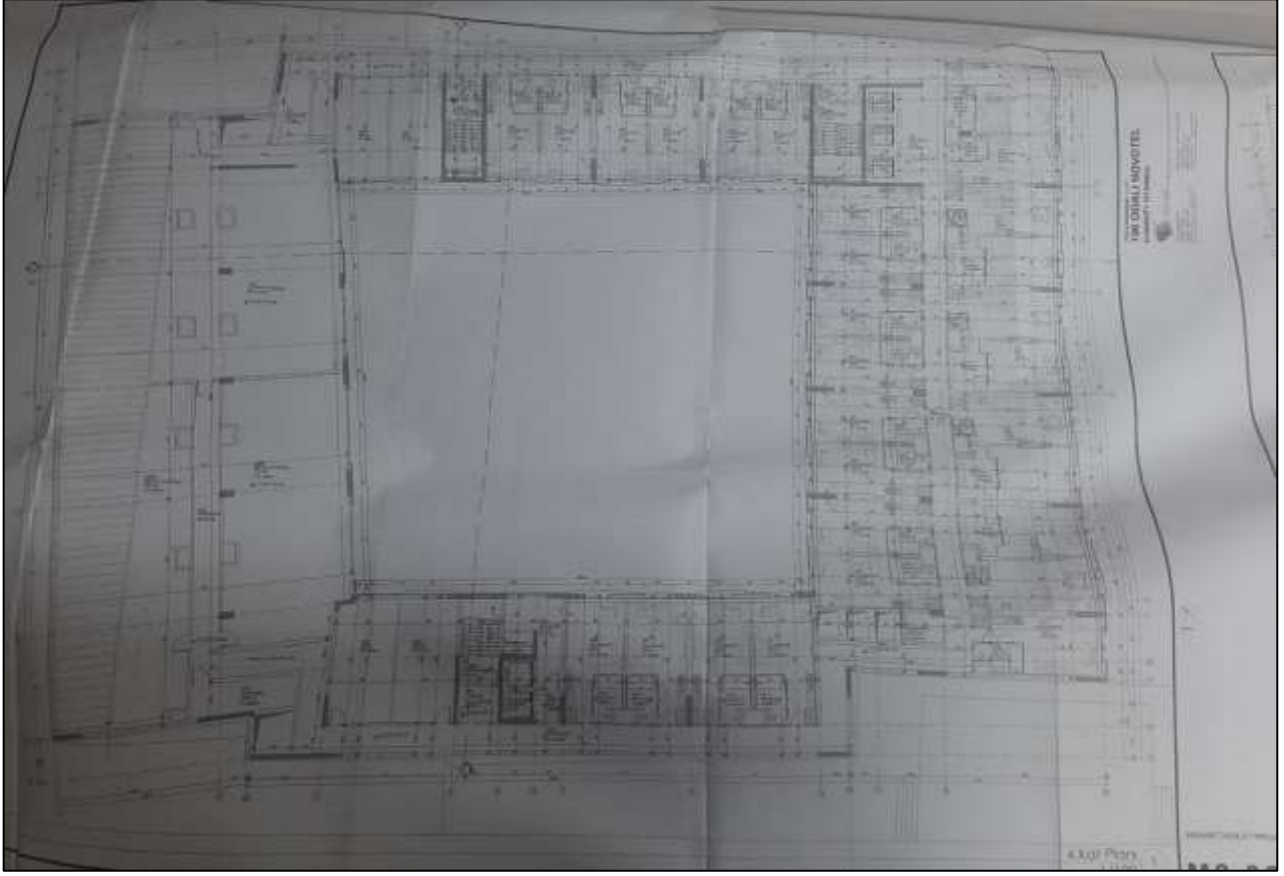
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ					
NO	BAĞ. BÖL.KATI	NİTELİĞİ	ALAN	ORTAK ALAN	Legal Alan
1	-3 Bod.Kat - +5 Normal Kat.	OTEL	20116.05 m ²	20461,90 m ²	57-59
2	Zemin Kat - Ön Cephe	DÜKKAN-2	192 m ²	210 m ²	57-59A
3	Zemin Kat - Arka Cephe	DÜKKAN-3	12.43 m ²	15,20 m ²	32D
4	Zemin Kat - Arka Cephe	DÜKKAN-4	160 m ²	160,00 m ²	32C
5	Zemin Kat - Arka Cephe	DÜKKAN-5	27.73 m ²	30,00 m ²	32B
6	Zemin Kat - Arka Cephe	DÜKKAN-6	43.70 m ²	49 m ²	32A
TOPLAM ALAN			20551,91 m ²	20926,10	
TAM 6 (altı) BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR.					

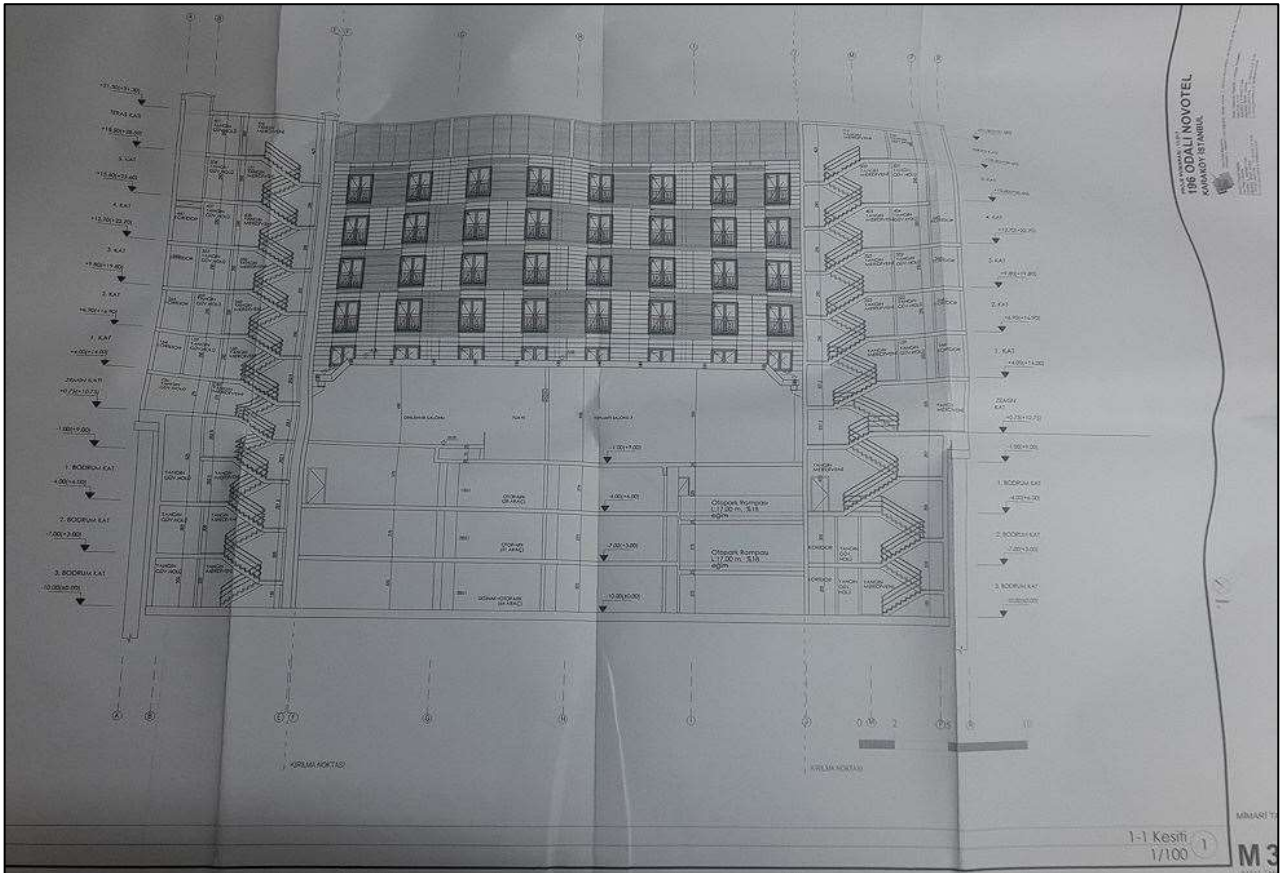


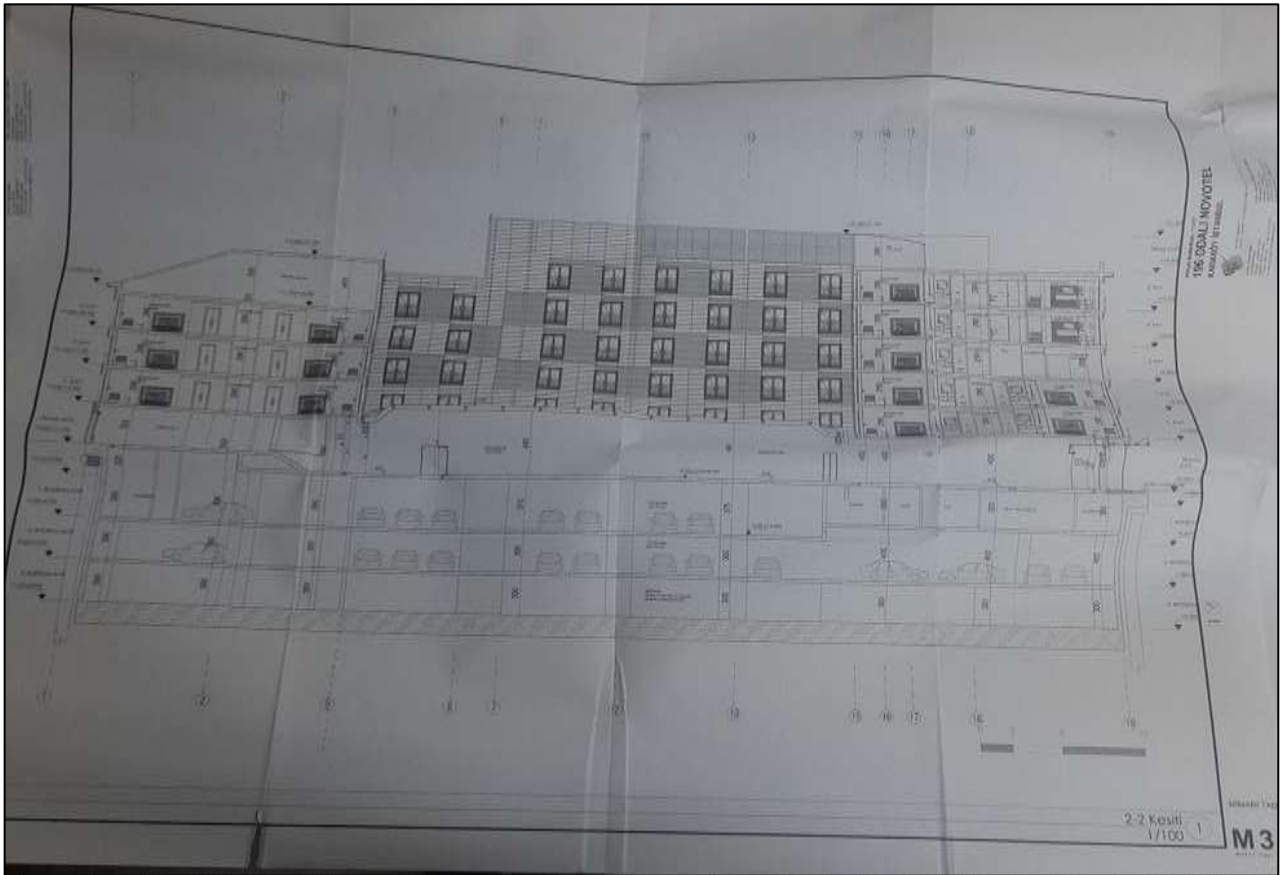










[illegible][illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible][illegible][illegible]





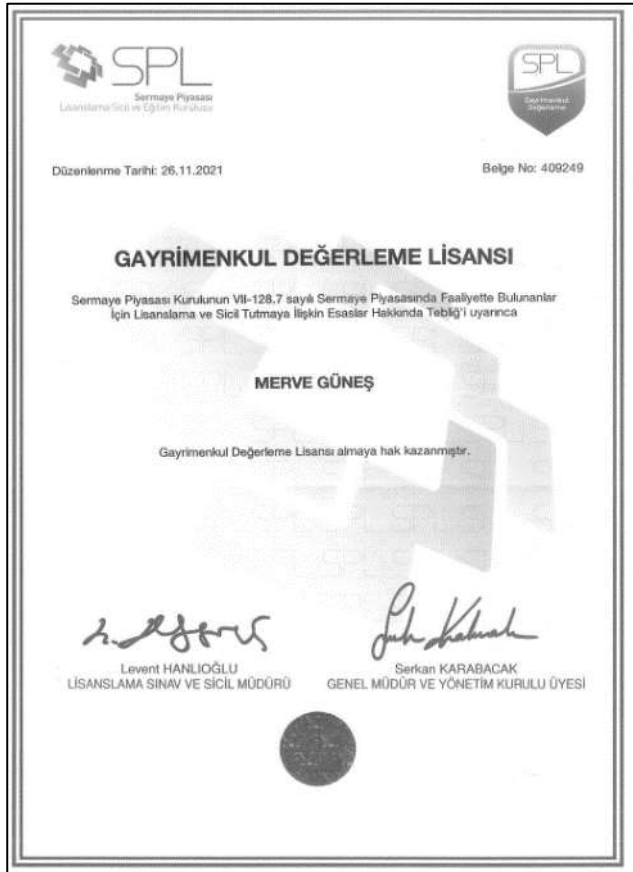
MURUSAT

9. ŞİHİLLİ BEYÖLÜĞÜ KİRAZİYE KÖYÜ MÜHÜRÜ KİRAZİYE KÖYÜ

Kırsal Dış										Kırsal Dış Dış						
Kada No	M2	Etiler	Pft	Durum	Kırsal Dış	M2	Kırsal Dış Dış	Durum	Kada No	M2	Etiler	Pft	Durum	Kırsal Dış Dış	Durum	Durum
040004	21	14	10		Kırsal Dış	10	10	10	040004	21	14	10		Kırsal Dış Dış	Durum	Durum
040005	21	14	10		Kırsal Dış	10	10	10	040005	21	14	10		Kırsal Dış Dış	Durum	Durum
040006	21	14	10		Kırsal Dış	10	10	10	040006	21	14	10		Kırsal Dış Dış	Durum	Durum
040007	21	14	10		Kırsal Dış	10	10	10	040007	21	14	10		Kırsal Dış Dış	Durum	Durum
040008	21	14	10		Kırsal Dış	10	10	10	040008	21	14	10		Kırsal Dış Dış	Durum	Durum
040009	21	14	10		Kırsal Dış	10	10	10	040009	21	14	10		Kırsal Dış Dış	Durum	Durum
040010	21	14	10		Kırsal Dış	10	10	10	040010	21	14	10		Kırsal Dış Dış	Durum	Durum
040011	21	14	10		Kırsal Dış	10	10	10	040011	21	14	10		Kırsal Dış Dış	Durum	Durum

Paşanevi Bölgesi Kadastro No: 047100000

9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI





9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

**TDUB**
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.05.2023Belge No: 2023-03.11722

Sayın Nurullah KİBAR
(T.C. Kimlik No: 14569149032 - Lisans No: 924076)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde
"Konut Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan

**TDUB**
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023Belge No: 2023-01.11097

Sayın Merve GÜNEŞ
(T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249)

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


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

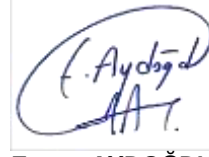
Sayın Mehmet ÖZTÜRK

(T.C. Kimlik No: 12298179368 - Lisans No: 401187)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

ADI-SOYADI	: Nurullah KİBAR		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 14569149032		
İKAMETGAH ADRESİ	: Gümüşdere Mah. 11. Sk. No:1/1 Keçiören / ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Ankara Üniversitesi – Uygulamalı Bilimler Fakültesi – Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü (2018 - 2022) (Lisans) Ankara Üniversitesi. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2024 -) (Yüksek Lisans)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr		
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI:	Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı		
VERGİ KİMLİK NUMARASI:	-		
ORTAKLIK PAYI:	-		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	-	-	-
3-	-	-	-
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER VE SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.08.2022 - 924026)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.08.2022 - 924026)

ADI-SOYADI	: Merve GÜNEŞ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 22117928978		
İKAMETGAH ADRESİ	: Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10 Etimesgut/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2014) Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (-) (Yüksek Lisans)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ: Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı - Denetmen			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: --			
ORTAKLIK PAYI: -			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Akaray Grup İnşaat	Ocak 2015 – Temmuz 2015	Harita Mühendisi
2-	Günka Harita	Mayıs 2016 – Mayıs 2017	Harita Mühendisi
3-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Temmuz 2017 – Kasım 2021	Kıdemli Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Kıdemli Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.04.2018- 409249)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.04.2018- 409249)

ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans) Ankara Üniv. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr		
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI:	Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı		
VERGİ KİMLİK NUMARASI:	7720681407		
ORTAKLIK PAYI:	%100		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI	
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen	
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)