

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, BEYOĞLU İLÇESİ, KEMANKEŞ MAHALLESİ,
94 ADA 141 PARSEL

21_400_269

29.12.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	7
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	9
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	13
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	13
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	14
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	16
5.3. BÖLGE VERİLERİ	19
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	22
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	22
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	23
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	24
7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	25
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	25
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	26
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	26
7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	35
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	35
8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	35
8.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	35
8.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	35
8.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	35
8.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ	36
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	37
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	37
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	37

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 19.10.2021 tarihinde Değerleme Uzmanı Ulaş AKSOYLU tarafından incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR kontrolünde Değerleme Uzmanı Ulaş AKSOYLU tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	Konu rapor; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, 94 ada, 141 parselde kayıtlı “6KATLI BETONARME OTEL VE DÜKKAN VE ARSASI” vasıflı taşınmazın güncel kira ve satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili tarafımızca daha önce 30.03.2018 tarihli 18_400_2018 sayılı, 14.12.2017 tarihli 17_400_418 sayılı, 20.06.2017 tarihli 17_400_306 sayılı, 27.12.2016 tarihli 16_400_232 sayılı, 28.12.2015 tarihli, 2015_400_157_5 sayılı, Mayıs 2015 tarihli 15_400_70 sayılı değerleme raporları hazırlanmıştır. 18_400_2018 sayılı değerleme raporunda konu taşınmaza K.D.V. hariç 32.440.000.-TL , 17_400_418 sayılı değerleme raporunda konu taşınmaza K.D.V. hariç toplam 28.400.000.-TL , 17_400_306 sayılı değerleme raporunda konu taşınmaza K.D.V. hariç toplam 26.000.000.-TL , 16_400_232 sayılı değerleme raporunda konu taşınmaza K.D.V. hariç toplam 26.000.000 TL , 2015_400_157_5 sayılı değerleme raporunda değerleme konusu taşınmaza K.D.V. hariç toplam 25.800.000 TL , 15_400_70 sayılı değerleme raporunda ise K.D.V. hariç toplam 25.750.000 TL takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Ulaş AKSOYLU Mimar Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 406498 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	İdealtepe Mah. Rıfkı Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL
MÜŞTERİ UNVANI	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	Büyükdere Caddesi No:141 Kat:22 Esentepe Şişli-İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	Müşterinin talebi; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, 94 ada, 141 parselde kayıtlı “6KATLI BETONARME OTEL VE DÜKKAN VE ARSASI” vasıflı ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında kira ve satış değerlerinin tesiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

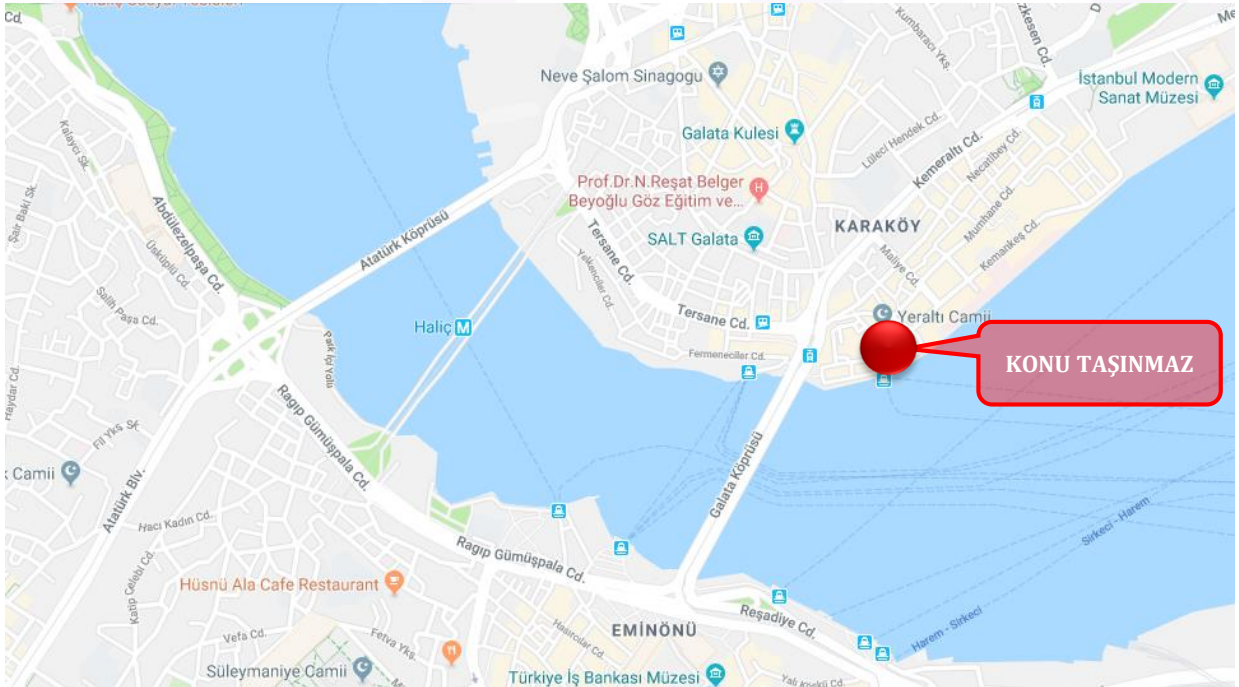
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 21_400_269
SÖZLEŞME TARİHİ	: 05.10.2021
DEĞERLEME ÇALIŞMASI BİTİŞ TARİHİ	: 23.12.2021
RAPOR TARİHİ	: 29.12.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, 94 ada, 141 parselde kayıtlı “6KATLI BETONARME OTEL VE DÜKKAN VE ARSASI” vasıflı ana gayrimenkul
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ	: 75.000.000.-TL (KDV HARİÇ)
GAYRİMENKULÜN KİRA DEĞERİ	: 254.000.-TL/Ay (KDV HARİÇ)

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmaza Eminönü-Tophane istikametinde Kemeraltı Caddesi üzerinde ilerleyip, Galata köprüsü geçildikten sonra sağ kolda yer alan Kemankeş Caddesi'ne sapılarak ulaşılır. Konu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul bu Kemankeş Caddesi ile Gümrük Sokak'ın kesişiminde sol tarafta yer almaktadır.



Taşınmaz Galata Kulesi'ne yaklaşık 400 m., İstiklal Caddesi'ne yaklaşık 700 m., Mısır Çarşısı'na yaklaşık 750 m. kuşuçuşu mesafededir. Bölge geneli topoğrafik açıdan düz ve düze yakın eğim yüzdesine sahip topoğrafik yapıda olup, turistik merkezlere ulaşım yoğun olarak yaya olarak sağlanmaktadır.



Konu taşınmaz merkezi konumda yer almakta olup, kara ve deniz yolu toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanları mevcuttur. Taşınmazlara Kabataş-Bağcılar tramvay hattı üzerinden kara yolu ile, Karaköy iskelesi üzerinden Üsküdar, Kadıköy gibi Anadolu yakasında konumlu merkezlere deniz yolu ile ulaşım sağlanmaktadır.

Taşınmaza yakın konumda Yeraltı Camii, Kemankeş Camii, Karaköy iskelesi, Ömer Abed Camii, Galata Kulesi gibi referans yapılar yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölge ticari ve turistik yoğunluğun yüksek olduğu, betonarme yapı tarzında bitişik ve blok yapı düzeninde inşa edilmiş yer yer tescilli eser yapılardan oluşmaktadır.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (KM)
EMİNÖNÜ	0,75
TAKSIM	1,00
15 TEMMUZ ŞEHİTLER KÖPRÜSÜ	5,36
ATATÜRK HAVALIMANI	13,59

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede turizm konaklama tesis alanları, bürolar, dükkan nitelikli gayrimenkullerin yer aldığı han ve işmerkezleri, restoran ve kafeler yoğun olarak konumlanmıştır. Lokasyon olarak gümrük ve Cruise gemilerinin yaşadığı ana limana olan yakınlık dolayısı ile bölgede yer alan ticari birimlerin çoğu hizmetler sektöründe faaliyet göstermektedir.

Kemankeş Caddesi ve Necatibey Caddesi bölgede ulaşımı sağlayan ana aks niteliğinde olup, Denizciler ve Mumhane Caddesi gibi cadde ve sokakalarda ise ticari yoğunluk kafe ve restoranlar dolayısı ile yükündür.

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi Değerleme çalışması; İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, 94 ada, 141 parselde kayıtlı, "6KATLI BETONARME OTEL VE DÜKKAN VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazı kapsamaktadır. Konu taşınmaz Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi sınırları içerisinde kalmakta olup, projelerinde ve mahallinde 341,50 m² yüzölçümlü arsa üzerinde bodrum+zemin+4 normal kat+teras katı olmak üzere 7 katlı projelendirilmiştir.

Resim 1. Konu Taşınmaz



Beyoğlu Belediyesi İmar Arşivi'nde konu taşınmaza ait 24.11.2016 tarihli, 2016/13568 sayılı ve 26.01.2018 tarihli, 6034 sayılı onaylı restorasyon projeleri incelenmiştir. İncelenen mimari projeler İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca onaylanmıştır. Konu gayrimenkul arşiv dosyasında yer alan 24.11.2016 tarih ve 2016/13568 sayılı mimari projesine göre tek hacimli otel binası olarak projelendirilmiş olup 26.01.2018 tarihli, 6034 sayılı tadilat restorasyon projesine göre Otel ve Dükkan olarak projelendirilmiştir. Konu taşınmaz için 24.01.2019 tarihli, 13-11679 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup 26.01.2018 tarihli, 6034 sayılı tadilat restorasyon projesinin iskana esas proje olduğu görülmüştür. Bu neden ile değerlendirme çalışmasında söz konusu proje esas alınmıştır. Onaylı restorasyon projesinde taşınmaz bodrum+Zemin+4 normal kat+teras katı olmak üzere toplam 7 katlı ve toplam yaklaşık 1.853 m² alanlı belirtilmiş olup kat alanlarına dair detay bilgiler aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

Tablo. 2 Onaylı Restorasyon Projesi Kat Alanları

KAT	*ALAN (m ²)
BODRUM	324,50
ZEMİN	288,40
1.NK	288,40
2.NK	288,40
3.NK	288,40
4.NK	288,40
TERAS	82,90
TOPLAM İNŞAAT ALANI	1.849,40
<i>*Teras katta kapalı alan kullanım alanları dikkate alınmıştır.</i>	

Onaylı tadilat restorasyon projesi "Otel" ve 2 adet "Dükkân" hacimlerinden oluşmaktadır. Tadilat restorasyon projesinde yer alan bağımsız bölümlerin kullanım alanları tabloda verilmiştir.

B.B. No	Niteliği	Alan, m ²
1	Otel	1.721,1
2	Depolu Dükkân	178
3	Dükkân	99
Toplam:		1.998,1

Onaylı tadilat restorasyon projesine göre bodrum katta 2 no'lu dükkâna ait depo, teknik alanlar, personel soyunma odaları, depo, mutfak hacimleri; Zemin katta giriş holü ve 2 adet dükkân yer almaktadır. Normal katların her birinde her kata teknik hacim ve 5'şer adet otel odası olmak üzere binada toplam 20 adet otel odası planlanmıştır. Teras kata depo, elektrik depose, teras ve kış bahçesi hacimleri projelendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın güncel tapu kayıtlarında cins tahsisli olarak tescil edilmesi nedeni ile Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde herhangi bir inceleme yapılmamıştır. Bina girişi zemin katta Gümrük Sokak cephesinde olup, aynı katta planlanan dükkân nitelikli taşınmazın ise aynı sokak cephesinden, ana bina giriş kapısının solunda ve sağında olmak üzere 2 adet ayrı dükkân giriş kapısı planlanmıştır.

Değerleme tarihi itibarı ile mahallinde ve ilgili resmi kurumlarda yapılan incelemeler sonucunda konu parsel üzerinde yer alan yapı için; 14.12.2016 tarihinde restorasyon ruhsatının düzenlendiği, ilgili ruhsat eki niteliğindeki 24.11.2016 tarihli restorasyon projesinin onaylandığı, yapının kullanım fonksiyonunun "Otel" olarak değiştirildiği görülmüştür. Ana gayrimenkul ile ilgili 26.01.2018 tarih ve 6034 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca onaylanmış Restorasyon Tadilat Projesi'ne göre bir adet "Otel" ve iki adet "Dükkan" olarak projelendirilmiştir. Konu taşınmaz için 24.01.2019 tarihli, 13-11679 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup 26.01.2018 tarihli, 6034 sayılı tadilat restorasyon projesinin iskana esas proje olduğu görülmüştür. Bu neden ile değerlendirme çalışmasında söz konusu proje esas alınmıştır.

4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, 94 ada, 141 parsel numaralı '6KATLI BETONARME OTEL VE DÜKKAN VE ARSASI' vasıflı ana taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmazlar ve konumlu oldukları ana taşınmaza dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: BEYOĞLU
MAHALLESİ/KÖYÜ	: KEMANKEŞ
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 94
PARSEL NO	: 141
YÜZÖLÇÜMÜ	: 341,50 m ²
NİTELİĞİ	: 6KATLI BETONARME OTEL VE DÜKKAN VE ARSASI
CİLT/SAHİFE NO	: 11/1036
TARİH / YEV. NO	: 21.05.2019 / 5476
MALİK	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

4.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sisteminden 05.10.2021 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Takyidat Belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi:

-3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır(Şablon: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı) (18-08-2021 – 11204)

-ESKİ ESERDİR(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))

4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen 22.11.2021 tarihli imar durumu yazısına göre; değerlendirme konusu 94 ada 141 parsel, 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Sit alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda Bitişik nizam yapılanma koşulları ile THT (Turizm+ Hizmet +Ticaret) alanında kalmaktadır. Taşınmaz 25.06.1983 tarih ve 15185 sayılı kurul kararıyla tescilli eski eserdir. Bu neden ile taşınmaz bulunduğu parselde gerçekleştirilmesi planlanan herhangi bir inşai faaliyette İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'dan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.



T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-85296374-115.02.01-29823
Konu : İmar Durumu (94 Ada, 141 Parsel)

22.11.2021

Sayın DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
Büyükdere Cd. No:141 K:22 Esentepe/İST.

İlgi : 18.11.2021 tarih ve 2021/37365 sayılı dilekçe.

Beyoğlu, Kemankes Karamustafa Paşa Mahallesi, GümrükSokak, 123 pafta, 94 ada, 141 parsel sayılı yer, 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmakta olup, söz konusu parseldeki mevcut yapı, 25.06.1983 tarih ve 15185 sayılı Kurul kararıyla tescilli eski eser olduğundan dolayı Koruma Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Bilgilerinize rica ederim.

Mehmet KARAASLAN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: uHGTC2-HU6ua1-1RqeYE-5jwmR9-OGvO6M4J Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebus>

Şahkulu Mah. Mesrutiyet Cad. No:121 34420 Beyoğlu
Telefon No: (212)444 01 60 Faks No: (212)251 60 26
e-Posta: beyoglubelediyesi@hs01.kep.tr İnternet Adresi:
<http://www.beyoglu.bel.tr>
Kep Adresi: beyoglu Belediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hüseyin ŞAHİNER
Raportör
Telefon No:4440160/3003



4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, 94 Ada, 141 Parsel sayılı taşınmaz için Beyoğlu Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmaz için düzenlenen belgeler aşağıdaki tabloda detayları olarak belirtilmiştir.

Tablo. 4 Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri

BELGE	BELGE TARİHİ	BELGE NO	ÜNİTE SAYISI	ÜNİTE NİTELİK	TOPLAM YÜZÖLÇÜM (m ²)	YOL KOTU ALTI KAT ADEDİ	YOL KOTU ÜSTÜ KAT ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	24.01.2019	2019/13-11679	1	OTEL	1.998,1	1	5	6
			2	İŞYERİ				
YAPI RUHSATI (TADİLAT)	06.04.2018	2018/02-12	1	OTEL	1.998,1	1	5	6
			2	İŞYERİ				
YAPI RUHSATI	14.12.2016	2016/05-38	1	OTEL	1.998,1	1	5	6
YAPI RUHSATI	09.09.1994	2-24	1	DÜKKAN	1694	1	5	6
			4	BÜRO				
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	04.02.1997	96/6046	1	DÜKKAN	1694	1	5	6
			4	BÜRO				

Değerleme konusu taşınmazın belediye işlem dosyasında yapılan incelemede taşınmaz için düzenlenen 14.12.2016 tarihli Yapı Ruhsatı incelenmiş olup, yapı ruhsatında değerlendirme konusu parsel üzerindeki yapı tek üniteli otel olarak belirtilmiştir. Bahsi geçen ruhsata esas 24.11.2016 tarihli, 2016/13568 sayılı onaylı restorasyon projesinde konu taşınmaz toplam 20 adet otel odalı olarak düzenlenmiştir.

Taşınmazın imar işlem dosyasında İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca 26.01.2018 tarih ve 6034 sayı ile onaylanmış tadilat restorasyon projesi ile bu projeye esas 06.04.2018 tarihli, 2018/02-12 sayılı yapı tadilat ruhsatı ve 24.01.2019 tarihli, 13-11679 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Konu taşınmaz 25.06.1983 tarih ve 15185 sayılı Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu kararıyla tescilli eski eser olup 21.06.1990 tarih, 2059 sayılı İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararı ile koruma grubu III. Grup olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların yer aldığı, Beyoğlu İlçesi, 94 ada, 141 parsel; eski 5 ve 6 parsellerin 21.06.1990 tarih, 2059 sayılı İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararı ve 02.07.1991 tarih, 766 sayılı Belediye Encümeni Kararı ile tevhibi sonucu meydana gelmiştir. İşlem dosyasında yapılan incelemede 17.06.2016 tarihli 4523 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararı görülmüş olup belgede iletilen otel fonksiyonlu teklif restorasyon projesinin uygun olduğuna karar verilmiştir.

Belediye işlem dosyasında konu parsel için düzenlenen 03.08.2016 tarihli 002225 sayılı 1 No.lu Yapı Tatil Tutanağı incelenmiştir. Düzenlenen yapı tatil tutanağından sonraki süreçte 08.09.2016 tarihli 667 sayılı Encümen Kararı'nda "Yapı tatil tutanağı ile tespit edilen aykırılıklar için 3194 sayılı Kanunun 5940 sayılı Kanunla değişik 42. Maddesi uyarınca söz konusu yerin sahibine para cezası verilmesinin uygun olduğu kanaatiyle iş bu rapor düzenlenmiştir." belirtilmiştir. Belediye işlem dosyasında incelenen yapı tatil tutanağı ve encümen kararının taşınmaz için düzenlenen Yapı Ruhsatı'ndan önceki süreçte düzenlenmiş olması ve ilgili belge tarihlerinden sonraki süreçte taşınmaz için Restorasyon Projesi'nin onaylanması ve Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde belirtilen hükümler çerçevesinde olması sebebi ile değerlemede olumsuz faktör olarak değerlendirilmemiştir.

Konu taşınmaz için 10.08.2021 tarih, 2360 sayılı Yapı Tatil Tutanağı ve 23.09.2021 tarih, 589 sayılı Encümen Kararı düzenlendiği görülmüştür. Söz konusu Yapı Tatil Tutanağı'nda taşınmazın "Teras katta bulunan 86,20 m²'lik kış bahçesinin çatısının şeffaf cam malzeme ile inşa edilmediği, aynı ahşabın çatısının 35 m²'lik kısmının yükseltilerek çelik malzemeden açılır kaparnır tente ile inşa edildiği, çatının 51,20 m²'lik kısmının ise betonarme malzeme ile inşa edildiği, aynı 51,20 m²'lik betonarme çatı yüzeyinin üzerine çelik profil malzemelerle sundurma inşa edilerek ilave alan kaanıldığı, bu aykırılıkların toplamda 137,40 m²'ye tekabül ettiği tespit edilmiştir." Şeklinde aykırılıkları tespit edilmiş olup söz konusu aykırılıklar ile ilgili 23.09.2021 encümen kararında söz konusu yerin yapı sahibi Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne 3.249.243,85 para cezası verildiği görülmüştür ancak 02.11.2021 tarihli encümen kararında Kemankuş Kara Mustafa Paşa Mahallesi, Gümrük Sokak, 94 Ada, 141 parsel, No: 26 kapı numaralı binada ruhsat ve mimari projesine aykırı olarak yapılan inşa faaliyetinin işlem dosyasındaki kira mukavelesi, tadilat ruhsat başvurusu, mal sahibi itiraz dilekçesinden kiracı Aktarlı Turizm ve İnşaat İşletmeleri Anonim Şirketi tarafından anlaşılacakla 23.09.2021 tarih ve 589 sayılı Encümen karar ile mal sahibi Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne verilen 3.249.243,85 TL para cezasının iptal edilerek kiracı Aktarlı Turizm ve İnşaat İşletmeleri Anonim Şirketi'ne verilmesine karar verildiği görülmüştür. İlgili cezanın malik Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile ilgisinin bulunmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu 02.11.2021 tarihli encümen kararı raporun ekler kısmında sunulmuştur.

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun öncesinde inşa edilmiş olduğundan parsel üzerindeki yapının denetimi teknik uygulama sorumluları tarafından yapılmaktadır.

Restorasyon için düzenlenen Yapı Ruhsatında ilgili Teknik Uygulama Sorumluları; Mimari-Atiye Rızaoğlu Erdem, Statik-Galip Topönder, Elektrik-Mustafa Sarıbaş, Mekanik Tesisat-Hakkı Kurt olarak belirtilmiştir.

4.3.6. Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu gayrimenkulün son 3 yıl içinde hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler araştırılmıştır.

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında yapılan incelemelerde taşınmazın mülkiyetinin 11.06.2015 tarihli, 6420 yevmiye no.lu satış işlemi ile Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı iken 21.05.2019 tarihli, 5476 yevmiye no.lu Kat Mülkiyetinin Terkini işlemi ile Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edildiği görülmüştür.

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiler ve İmar Aşivinde incelenen işlem dosyasında görülen evraklarda; konu taşınmazın yer aldığı parselde konu imar planı, İstanbul İdare Mahkemesinin 12.04.2017 tarih ve 2017/804 K. Sayılı kararıyla iptal edilmiştir. Ancak değerlendirme tarihi itibarı ile yapılan incelemede, taşınmazın bulunduğu imar planında iptal kararının kaldırılmış olduğu belirtilmiştir. Güncel imar planına ilişkin görseller ekler kısmında verilmiştir.

4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan takyidat kayıtları incelendiğinde gayrimenkuller üzerinde müşterek; "Eski Eserdir" beyanı ve "3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır" beyanı bulunduğu görülmüştür.

Taşınmazın üzerinde bulunan imar mevzuatına aykırıdır beyan, yapı tatil tutanağında belirtilen aykırılıklar ile ilgili olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılıklar ile ilgili hukuki süreçlerin devam ettiği görülmüş olup aykırılıkların geri

dönüştürülebilir nitelikte olduğu tespit edilmiştir. Eski eser beyanı gayrimenkulün niteliğini belirten ve mevzuat gereği yer alması gereken beyanlardandır.

Söz konusu takyidat kayıtları; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde incelendiğinde; takyidat kayıtlarının taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmalarında engel teşkil etmeyeceği ve değerlemeye etkisi bulunmayacağı düşünülmektedir.

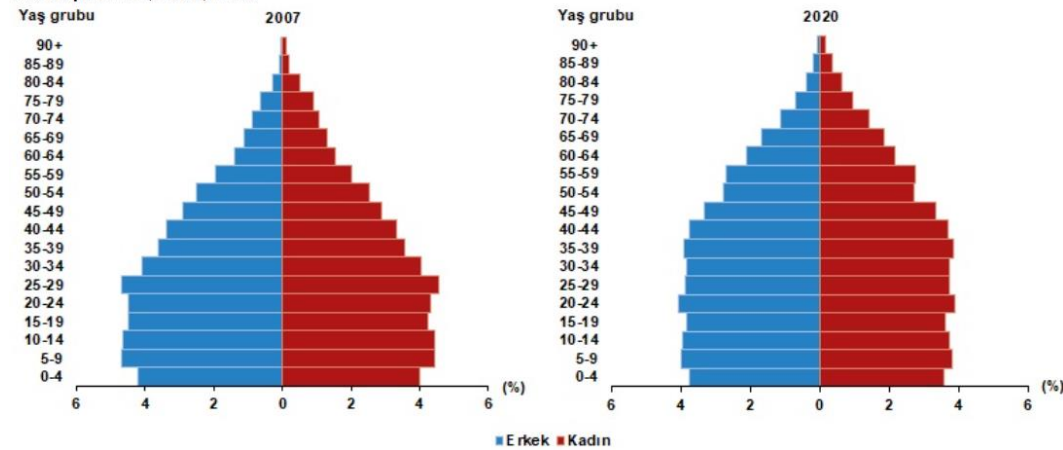
Hali hazırda Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde olan değerlemeye konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik Veriler

TÜİK, 2020 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre. Türkiye nüfusu 83 milyon 614 bin 362 kişi oldu. Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Tablo1 Nüfus Piramidi
Nüfus piramidi, 2007, 2020



Kaynak: www.tuik.gov.tr

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştü.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 31 Aralık 2020)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Koronavirüs salgınının Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilmesiyle birlikte, pek çok ülke ile FSB ve Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) başta olmak üzere birçok uluslararası kuruluş, geniş yelpazede (parasal, mali ve makroihtiyati) önlemler açıklayarak salgının finansal istikrara yönelik etkilerini en aza indirmeye çalışmıştır. Merkez bankaları tarafından piyasalara ve finansal kuruluşlara sağlanan likidite destekleri, faiz indirim kararları ve varlık alım programları; hükümetlerin firmalara ve hanehalkına yönelik mali destek paketleri ile düzenleme ve denetim otoritelerinin düzenleyici çerçevede finansal sektöre sağladığı esneklik, salgının iktisadi ve finansal etkilerine yönelik mücadelede dikkat çeken önlemler arasında yer almaktadır.

Koronavirüs salgınına karşı küresel ölçekteki kapanma önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ve yoğunluğu hâlen devam eden ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve takip eden dönemde aşı konusundaki gelişmelerin katkısıyla, 2020 yılı ikinci yarısından itibaren küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır. Bu doğrultuda 2020 yılı Ekim ayından bu yana gelişmekte olan ülke (GOÜ) hisse senedi piyasaları ve zaman zaman dalgalanma göstermekle birlikte tahvil piyasalarına portföy girişi yaşanmıştır. Gelişmiş ülkeler ile Türkiye ve emsal ülkeler başta olmak üzere GOÜ borsaları karantina önlemlerinin azaltılmaya başladığı Mayıs 2020'den bu yana olumlu performans sergilemiştir. Diğer yandan, salgının ve salgın döneminde sağlanan mali desteklerin etkisi ile artan reel sektör ve kamu sektörünün yüksek borçluluğu hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ'lerde birer kırılma unsuru olarak ön plana çıkmıştır. Tedbirlerin süresi, tedbirlerden çıkışın zamanlaması ile bu sürecin yaratacağı ödünleşimlerin yönetilmesi ve aşılama konusunda ülkeler arasındaki farklılıklar küresel büyüme görünümü üzerinde belirleyici olacaktır. Önümüzdeki dönemde ekonomik büyümede ülkeler arasındaki farklılaşma ve gelişmiş ülke para politikalarına dair belirsizlikler GOÜ'lere yönelik sermaye akımlarında oynaklığa neden olabilecektir.

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Türkiye'de iktisadi faaliyet, 2019 yılı sonlarında Çin'de ortaya çıkan ve 2020 yılı ilk çeyreğinde Türkiye'nin ana ticaret ortağı olduğu Avrupa ülkeleri başta olmak üzere dünyaya hızla yayılan koronavirüs salgını, 2020 yılı Mart ayı ortasından itibaren ülkemizde iktisadi faaliyeti dış ticaret, turizm ve iç talep kanallarıyla sınırlamaya başlamıştır. Salgının iktisadi faaliyet üzerindeki etkileri Nisan ayında derinleşmiştir. İktisadi faaliyetin yavaşlaması ve bazı sektörlerde faaliyetin neredeyse durma noktasına gelmesi, reel sektörün nakit akışları üzerinde baskı kurmuş ve ekonomideki ihtiyati likidite talebini artırmıştır. 2020 yılı ikinci yarısından itibaren küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır.

Yurt içi iktisadi faaliyet 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren iç talepte daha belirgin olmak üzere, güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. Kredilerdeki ivmelenme iç talep kanalıyla ithalatı artırmıştır. Öte yandan, 2020 yılı ikinci yarısında ihracatta görülen artış eğilimi, küresel büyüme görünümünün kademeli şekilde iyileşmesi ve önemli ticaret ortaklarımızın bulunduğu Avrupa ülkelerinde salgın kaynaklı kısıtlamaların daha ziyade hizmetler sektörüyle sınırlı kalmasıyla 2021 yılı Ocak-Nisan dönemi itibarıyla devam etmiştir.

Sanayi üretimindeki güçlü seyre karşın, salgının yayılımının devam etmesi başta turizm olmak üzere hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır. Güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ithalat fiyatlarındaki artış da dış dengeyi olumsuz etkilemektedir. Buna karşın, ihracattaki güçlü artış eğilimi, altın ithalatındaki belirgin gerileme ve finansal

koşullardaki sıkışmanın etkisiyle kredilerde gözlenen yavaşlama cari işlemler hesabında öngörülen iyileşmeyi desteklemektedir. Uluslararası emtia fiyatlarındaki artışların yanı sıra talep ve maliyet unsurları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.

2020 yılı son çeyreğinden itibaren sıkılaştırılan para politikası ve salgına yönelik tedbirler kapsamında gerçekleştirilen kredi kampanyalarının son bulması ile birlikte kredi büyümesi son Rapor döneminden itibaren düşüş eğilimine girmiştir. 2020 yılı Eylül ayı ile karşılaştırıldığında 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla kur etkisinden arındırılmış yıllık (KEA) toplam kredi büyümesi yüzde 25'ten yüzde 13'e, KEA ticari kredi büyümesi de yüzde 19'dan yüzde 8'e gerilemiştir. Bireysel kredi büyüme oranı ise 2020 yılı Eylül ayında yüzde 50'yi aşmış ve 2021 yılı Nisan ayında yüzde 34 seviyesinde gerçekleşmiştir.

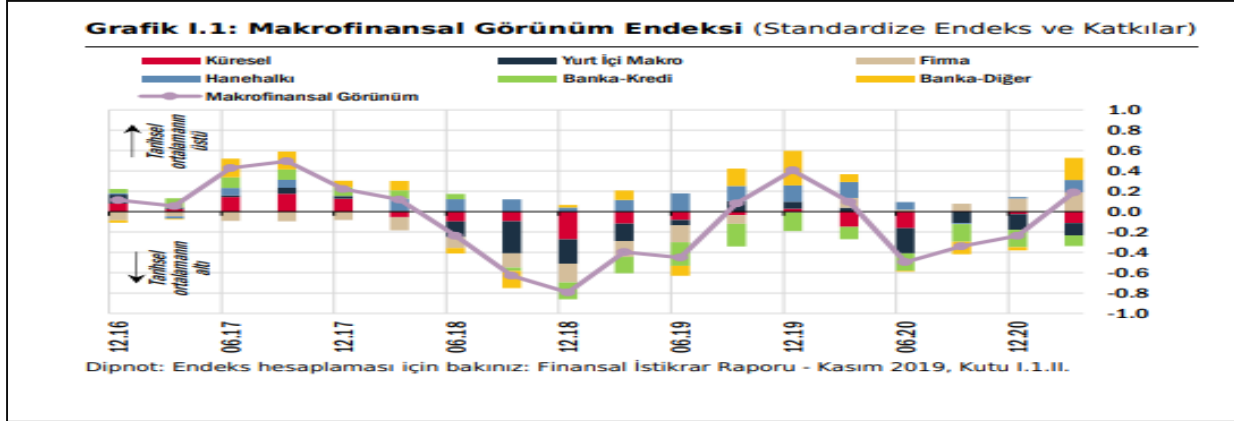
Salgın kaynaklı olarak artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından TL cinsi olarak etkin bir şekilde karşılanması ve kur artışının YP borç stoku üzerindeki etkisi ile reel sektör finansal borçlarının GSYİH'ye oranı yüzde 57'den yüzde 63'e yükselmiştir. Buna karşın, Türkiye'de reel sektör borçluluk oranı 2020 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla GOÜ, G20 ve dünya ortalamalarının gerisinde seyretmeye devam etmiştir.

Küresel finansal koşulların sıkışması ve salgının yansımaları nedeniyle bankaların finansallarındaki kısmi bozulma etkili olmuştur. Bu dönemde, hanehalkı borçluluğundaki düşük seviyenin devam etmesi ile firmaların döviz borçluluğundaki ve döviz açık pozisyonundaki azalma eğilimi endekse yukarı yönlü katkı vermiştir. 2020 yılı başında kredi arz-talep koşullarındaki iyileşme ve iktisadi faaliyetlerdeki güçlü seyrin desteğiyle sorunlu kredilerin azalması sayesinde banka kredi göstergelerinin endekse verdiği negatif katkı düşmüştür. Yurt içi ve yurt dışı piyasalarda yaşanan oynaklıklar ve iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamanın süresine bağlı olarak, önümüzdeki dönemde makrofinansal görünümün bir miktar daha olumsuz yönde etkilenebileceği öngörülmektedir.

Salgının firmaların nakit akışı ve hanehalkının borç ödeme kapasitesi kanalıyla bankacılık sektörü aktif kalitesi görünümü üzerindeki olası etkileri, alınan kapsamlı politika tedbirleriyle sınırlandırılmıştır. Kredi taksitlerinin ötelenmesi, TGA ve yakın izlemedeki krediler için gecikme sürelerinin belirlenen bir dönem için uzatılması, KGF teminatlı krediler gibi tedbir ve uygulamalar sonucu TGA bakiyesi yataya yakın seyretmiş, kredi bakiyesi kuvvetli bir şekilde artmış ve sektörün TGA oranı 2021 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 3,8 seviyesine gerilemiştir. Diğer taraftan, gerek gecikme süreleriyle ilgili düzenleme gerekse döviz kurundaki yükselişe bağlı olarak yakın izlemedeki kredi bakiyesi 2020 yılı ikinci çeyreğinden itibaren artmaya başlamış, söz konusu kredilerin toplam canlı krediler içindeki payı ılımlı bir artışla 2020 yılı Mart ayındaki yüzde 10,9 seviyesinden 2021 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 11,1'e yükselmiştir. Yapılandırılan veya yakın izlemede sınıflandırılan kredilerin takip hesaplarına intikalinin tarihsel ortalamalarıyla uyumlu şekilde hareket edeceği, BDDK'nın kredilerin sınıflandırılmasına esneklik sağlayan uygulamasının sonlanması halinde iktisadi faaliyetin güçlü seyriyle beraber TGA oranındaki yükselmenin sınırlı olacağı beklenmektedir. Sektörün ihtiyatlı bir yaklaşımla karşılık ayırmaya devam etmesi sayesinde aktif kalitesindeki olası bozulmanın yönetilebilir seviyelerde kalabileceği öngörülmektedir.

Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk yarısında küresel salgının olumsuz etkileri sonucunda geriledikten sonra izleyen dönemde kademeli şekilde toparlanarak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır (Grafik I.1). Son iki çeyrek itibarıyla krediler ve bankacılık sistemi bilanço sağlamlık göstergeleri ile firma kesimi ve hanehalkı finansal gelişmeleri daha destekleyici bir konumda olmuştur. Küresel finansal koşullar bu dönemde olumsuz yönde gelişirken, yurt içi makroekonomik ortam iktisadi faaliyette kaydedilen güçlü seyrin ile bir miktar iyileşirken enflasyon ve cari dengeye yönelik riskler önemini korumuştur. Yılın geri kalanında sıkı parasal duruşun etkilerinin

belirginleşmesiyle cari dengede ve enflasyon görünümünde beklenen iyileşme makrofinansal istikrarı destekleyecektir. Fiyatlar genel düzeyinde sağlanacak istikrar, ülke risk primlerinde düşüş, ters para ikamesinin başlaması, döviz rezervlerinin artış eğilimine girmesi ve finansman maliyetlerinin kalıcı olarak gerilemesi yoluyla önümüzdeki dönemde makroekonomik ve finansal istikrarı olumlu etkileyecektir.



(TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2021).Türkiye’de Büyüme Oranları

5.3. Gayrimenkul Sektörü

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran kovit salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde

etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, ‘siyah kuğu’ olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki bir süredir bozulmuş ve ekonomideki büyümeye karşı inşaat sektöründe küçülme yaşanmıştı. 2020 yılının genelinde de aynı negatif ayrışma sürmüştü. 2021 yılının ilk iki çeyrek döneminde ise inşaat sektörü de büyüme göstermesine karşın ayrışma devam etti. Nitekim ilk iki çeyrekte ekonominin geneli ve diğer sektörlerde yüksek büyümeler gerçekleşti. İnşaat sektöründe ise büyüme sınırlı kaldı.

Sektörel bazda bakıldığında, 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 artarken, finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azalmıştır.

Kamunun inşaat sektörüne yönelik destekleri ile hareketlenen inşaat işleri yurt içinde talebi olumlu etkilemiştir. Yurt dışında ise küresel tedarik zincirinde yaşanan bozulma ve artan navlun fiyatları gibi etkiler ile Türkiye’ye yönelik inşaat malzemesi talebi genişledi. Buna bağlı olarak artan ihracat da sanayi üretimini destekledi. İnşaat malzemeleri sanayi üretiminde büyüme 2021 yılında da kesintisiz olarak devam etmektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde inşaat malzemeleri sanayi üretimi geçen yılın aynı dönemine göre %17 büyüme gösterdi. İnşaat malzemeleri sanayi üretimi geçen yılın aynı dönemlerine göre nisan ayında %67,2, Mayıs ayında %47,3 ve haziran ayında ise %26,5 arttı. Geçen yılın ikinci çeyreğinde inşaat malzemeleri sanayi üretimi %8 daralmışken bu yılın ikinci çeyreğinde yüzde 47 üretim artışı

gerçekleşti. Bir başka deyişle geçen yılın üretim kaybının çok üzerinde bir üretim artışı sağlandı. İç ve dış pazarda yaşanan yüksek talep üretimde de yüksek artışlar getirdi.

2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşaat sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir.

Sektör ülkemizde yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir. Dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerekmektedir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının ilk çeyreğine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 263 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 341 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk çeyreğinde 43 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 69 azalarak yaklaşık 13 adet civarında gerçekleşmiştir.

Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektöre ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır.(Kaynak: GYODER, Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı Derneği, 2021 1. Çeyrek Raporu)

OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL

2020 yılında ortaya çıkan Kovid-19 pandemisi ile evden/ uzaktan çalışmanın artması, ofis pazarının esneklik ve üretkenlik üzerine yeniden şekillenmesine ve şirketlerin bu doğrultuda stratejiler geliştirmesine yol açmıştır. Pandemi sonrasında ofis alanlarının şirketlerin organizasyon yapısı ve çalışma prensiplerinde önemli bir parçası olmaya devam ettiği görülmektedir.

Hibrit çalışma modeline yoğunlaşılrken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekânlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekânda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı ile ofisin amacını şekillendirmektedir.

Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Haziran ayında yıllık bazda yüzde 14,55 seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir.

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Kovid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon metrekare olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 metrekare olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin yüzde 76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin yüzde 15'ini yenilemeler oluştururken, yüzde 8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleşmiştir.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Inventus (11.311 metrekare, Koşuyolu Müstakil Bina), Penti (4.500 metrekare, Trump Tower), Nokia (3.560 metrekare, Nidakule Ataşehir Güney), Han Spaces (3.150 metrekare, Nidakule Ataşehir Güney), ABB (2.850 metrekare, Hilltown Küçükyalı), Tezman Holding (1.840 metrekare, DLP1) ve DHL Lojistik (1.212 metrekare, Büyükhanlı Plaza) yer almaktadır. Boşluk oranı 2021 yılının ikinci çeyreğinde küçük bir azalma ile yüzde 22,5 olarak kaydedilmiştir.

Yatırım işlemlerinin orta vadede hareketlenmesi beklenmektedir. Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon metrekare arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. Yatırım ortamının fırsatçı alıcılar tarafından orta vadede ivmelenmesi beklenmektedir.

2021 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon metrekare olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 54 bin metrekaredir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 3,7 düşüş, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise yüzde 9,25 azalış gösterdi. 2021 2. çeyrek itibarıyla toplam kiralama işlemi 25 bin metrekaredir. Boşluk oranı ise, toplamda yüzde 22,5 olarak gerçekleşti.

AVM

İstanbul yüzde 37 oranında pay ile mevcut arzın yoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, ülke genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 924 bin metrekare inşaat halinde olan kiralabilir alan bulunmaktadır. 2022 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,5 milyon metrekare seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 metrekare kiralabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 330 metrekare ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 299 metrekare perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

2021 2. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 442, toplam kiralabilir alan stoku ise 13 milyon 605 bin metrekareye ulaştı. İstanbul, toplam kiralabilir alan stokunun yaklaşık yüzde 37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralabilir alan ise 163 metrekaredir.

2.çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 107,3'lük bir artış yaşanmıştır. 2.çeyrekte geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 95,5'lik bir artış olduğu gözlemlenmiştir.

GYO'LAR

2021 2. Çeyreğinde kurulan 2 yeni GYO ile birlikte Türkiye'de kurulu GYO sayısı uzun zaman aradan sonra artarak 35'e yükselmiş, GYO'ların toplam piyasa değeri ise 63,7 milyar TL'ye ulaşmıştır. Endekslerde Şubat ayında başlayan geri çekilme yılın 2. Çeyreğinde de devam etmiş ve endeks 635 puanla kapattığı ilk çeyreğe göre yüzde 13,23'lük bir kayıpla ikinci çeyrek sonunda 551 puana gerilemiştir. Kurlardaki oynaklık, enflasyondaki artış ve yüksek faiz seviyesi, yeni Covid-19 varyantlarının piyasalarda oluşturduğu belirsizlikler gerek ekonominin geneli gerekse gayrimenkul sektörü için risk unsuru oluşturmaya devam etmektedir.

2021'in ikinci çeyreğinde halka açıklık oranının yüzde 48,8'e fiili dolaşım oranının ise yüzde 26,6'ya çekildiğini görülmektedir. Bununla birlikte yeni kurulanların da dahil olmasıyla GYO'ların toplam piyasa değerinin artmış olması ve 2021 yılı ilk yarısında toplam dağıtılan temettü tutarının (367,1 milyon TL) 2020 yılında dağıtılan toplam tutarı (358,9 milyon TL) geçmiş olması sektör adına olumlu birer gelişme olarak yansımaktadır.

2021 ikinci çeyreğinde kurumsal yatırımcı oranı yüzde 51,3'e yükselmiş ancak uyruk bazında yabancı işlem hacmi çeyrek bazda yüzde 16, yarıyıl bazında ise yüzde 21 seviyelerinde kalmıştır. Piyasa değeri açısından bakıldığında ise yabancı oranlarının yüzde 9 seviyesine kadar gerilemiş olması borsa genelinde olduğu gibi GYO sektörü açısından da ciddi bir yabancı yatırımcı eksikliğini bizlere göstermektedir. Yabancı yatırımcılar sıralamasında ABD ilk sırayı Hollanda'dan devralırken, Birleşik Krallık, Bahreyn ve Virjin Adaları (İngiliz) ilk 5 içerisinde yer alan diğer ülkeler olarak sıralanmaktadır.

Yakın gelecekte yeni halka arzların yapılması, aşılama oranlarının artmasıyla birlikte Covid-19 belirsizliklerinin azalması, yılın ikinci yarısında ekonomide normalleşme süreçlerinin yaşanmaya başlaması konusundaki beklentiler eşliğinde yabancı yatırımcıların iştahının artması ve diğer gayrimenkul sermaye piyasası araçlarıyla ortaklaşa yürütülebilecek stratejiler sektörün geleceği açısından pozitif gelişmeler doğurabilecektir.

5.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.3.1. İstanbul İli

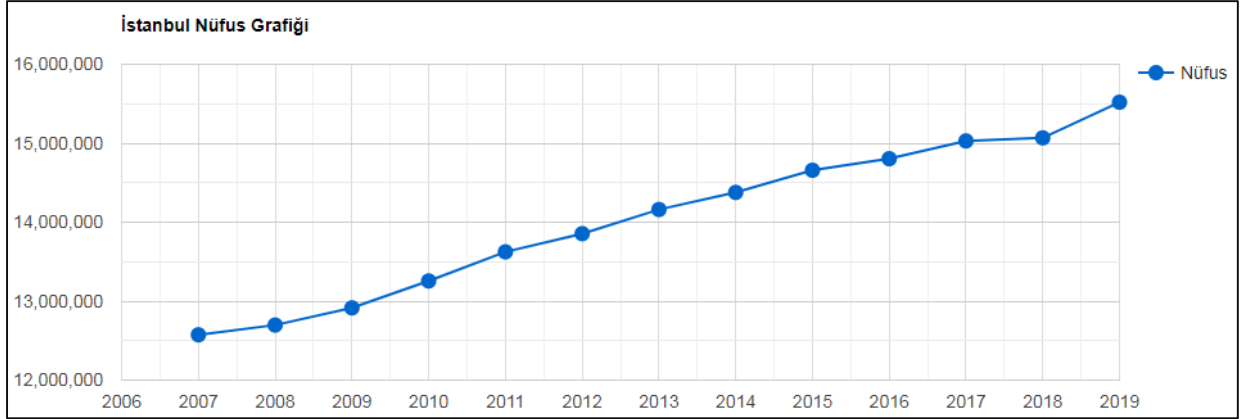


İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.313 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2016 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 14.804.116 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

Grafik 1. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2019 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondü mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindendir. İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

5.3.2. Beyoğlu İlçesi

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Beyoğlu ilçesini kuzeyden Şişli İlçesi, doğudan Beşiktaş İlçesi ve İstanbul Boğazı, kuzeybatıdan Kağıthane ve Eyüp ilçeleri, güneyden Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km²'dir. Köy yerleşimi olmayan ilçe 45 mahalleden oluşmaktadır.

Beyoğlu ilçesi, 20 Nisan 1924 tarihinde yürürlüğe giren 491 sayılı kanunla kurulmuştur. Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında Beyoğlu



ilçesi; Merkez, Beşiktaş, Kemerburgaz, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana gelmekteyken 1930'da Beşiktaş ilçesinin kurulmasıyla önce Beşiktaş bu ilçeden ayrılmıştır. 1935 sayımında Merkez bucağının 3, Kemerburgaz bucağının 10, Şişli bucağının 2 köyü ve Taksim, Beyoğlu ilçesini oluştuyordu. Kemerburgaz bucağı 1936'da kurulan Eyüp ilçesine, Şişli bucağı da 1954 kurulan Şişli ilçesine bağlanmıştır. 1970'ten beri Beyoğlu ilçesi, mahallelerden oluşan bir idari yapıya sahiptir. Bugün Beyoğlu ilçesi 45 mahalleden oluşmaktadır.

1984'e kadar İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube olarak şube müdürlerince yönetilen Beyoğlu, 1984'de büyükşehir ve ilçe belediyeleri için çıkartılan "Yerel Yönetimler Kanunu" çerçevesinde yeniden yapılanarak mevcut statüsünü aldı.

Ulaşım: Beyoğlu Merkez İlçe olduğundan ulaşımı rahatlıkla yapılmaktadır. İlçedeki yolların tamamı asfalttır. Havalimanı'na ulaşım kesintisiz olmaktadır. 1875 yılında yapılan İstiklal Caddesi Tünel meydanını Karaköy Perşembe pazarına bağlayan 573 metrelik mesafeyi 90 saniyede aşan Tünel hattı mevcuttur. Galata Köprüsü ile Eminönü, Atatürk Köprüsü ile Fatih İlçesine köprü bağlantısı vardır. 1991 yılında Taksim-Tünel arasında tramvay yapılmıştır. 29 Ekim 2013 tarihinde açılan Marmaray ve 15.02.2014 tarihinde tümüyle hizmete giren Yenikapı-Haciosman-Seyrantepe hattı ile Şişhane ve Taksim'e metro bağlantısı mevcuttur. Ayrıca Zeytinburnu-Kabataş arasında Tramvay hattı mevcut olup, Taksim-Kabataş arasında funiküler sistem hizmet vermektedir. Kabataş-Kadıköy arasında kesintisiz motor seferleri mevcuttur. Haliç içerisinde vapur çalışmaktadır. İlçede deniz ulaşımında Kasımpaşa, Hasköy, Sötlüce, Kadıköy, Kartal, Bostancı, Adalar, Marmara, Karadeniz Ege ve Akdeniz limanları yurt dışına yolculuk yapan gemiler Karaköy Rıhtımından kalkmaktadır.

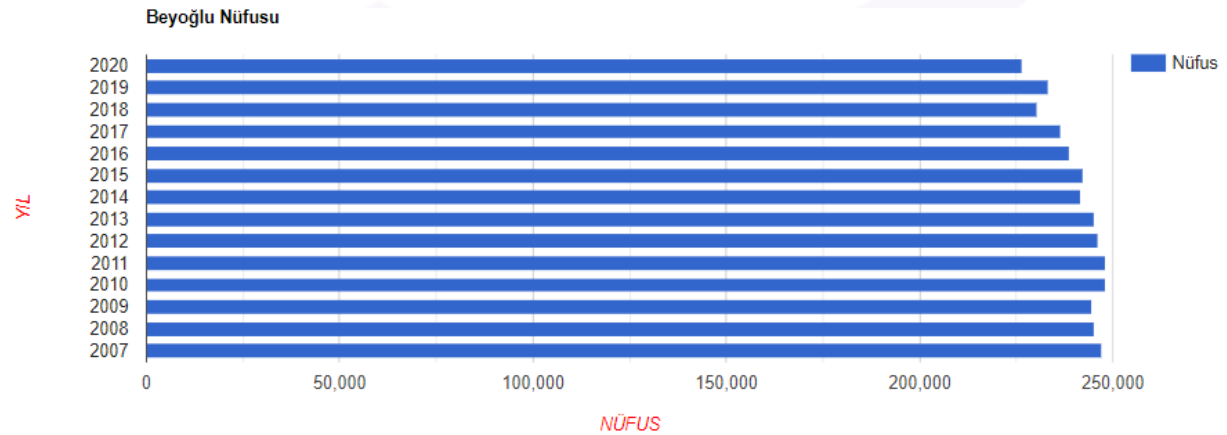
Ekonomi: Beyoğlu İlçesi Fatih Sultan Mehmet'in İstanbul'u almasından sonra gelişmiştir. Tarım arazisi yoktur. Beyoğlu İlçesinde 118 banka şubesi, 25 sendika, Belediye'ye kayıtlı 26.998 işyeri mevcuttur. Sanayi ve Ticaret Odasına kayıtlı 13.016, Esnaf ve Sanatkarlar Odası'na kayıtlı 23.963 esnaf bulunmaktadır. 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.

Nüfus: Beyoğlu İlçesi bugünkü sınırlarına ulaştığı 1950'lerden beri 220-250 bin arasında değişen istikrarlı nüfus sayısına sahiptir. Beyoğlu İlçesi İstanbul ili toplam nüfusunun % 1,77 sini, Türkiye toplam nüfusunun % 0,32'sini barındırmakta ve nüfus sayımına göre nüfus artış hızı % 0,5'dir.

Tablo. 5 Beyoğlu İlçesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

YILLAR	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
NÜFUS (Kişi)	226.396	233.323	230.526	236.606	238.762	242.250	241.520

Tablo. 6 Beyoğlu İlçesi Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



Kaynak: TÜİK 2020 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Değerin takdir edilmesi için yapılan işlemlerin tamamını kapsayan bir süreçtir.

Değerlemeler hem finans piyasalarında hem de diğer pazarlarda kullanılmakta olup, finansal tabloların hazırlanmasında, yasal düzenlemelere uyum sağlanmasında veya teminatlı borçlanmaların ve işlem etkinliğinin desteklenmesinde dayanak olarak kabul edilirler.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- Maliyet, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- Değer gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
 - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
 - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlemenin amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak Pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir Pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlemenin amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerlemesi yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilse de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarı ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

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 değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak 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 sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyattır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

6.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

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

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

6.3.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla

maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmaması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Ulaşım alternatiflerinin yoğun olduğu bölgede konumlu olması
- Bölgede ticari ve turistik yoğunluğun yüksek olması
- Taşınmazın köşe konumunda yer alması
- Taşınmazın manzara ve büyüklük özellikleri açısından avantajlı olması

❖ ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın kentin ana arteri niteliğindeki ulaşım aksının üzerinde konumlu olması dolayısı ile trafik yoğunluğunun ve çevre kirliliğinin yüksek olması.

❖ FIRSATLAR

- Bölgeye yapılan turizm yatırımlarının bulunması
- Gümrük ve yolcu gemilerinin yanaştığı ana limana yakın konumda olması
- Taşınmazın sahil yönünde manzarasını engelleyebilecek herhangi bir yapının bulunmaması

❖ TEHDİTLER

- Bölgedeki dönüşüm/gelişim sürecinin kestirilememesi
- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkisi

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- a) Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.
- c) Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.

Değerleme konusu gayrimenkuller tescilli eser niteliğindeki ana gayrimenkulde yer almakta olup, yapılacak fonksiyonel/yapısal değişiklikler için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun görüş ve onayı gerekmektedir. Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımına yönelik tarafımızca ayrı bir çalışma yapılmamış olmakla birlikte iptal edilen imar planında konu parsel için tanımlanan "Ticaret+Hizmet+Turizm" fonksiyonu, taşınmazlar için onaylanan "Otel ve İşyeri" fonksiyonlu restorasyon projesi, taşınmazların kentin tarihi bölgesinde yer alması dikkate alınarak "Otel ve İşyeri" fonksiyonunun taşınmazın etkin ve verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında konu taşınmaz için onaylı Tadilat Restorasyon Projesinde belirtilen "Otel ve Dükkan" fonksiyonu esas alınarak Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme çalışmasında; Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılarak taşınmaz değeri hesaplanmıştır. Farklı değerlendirme yöntemleri ile hesaplanan değerlerin uyumlaştırılması ile nihai değer takdir edilmiştir.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikteki binalarda talep edilen/gerçekleşen satış ve kira değerleri, taşınmaza yakın konumda yer alan turizm konaklama tesislerinde gerçekleşen gecelik oda fiyatları araştırılmıştır. Pazardan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

• Satılık Bina Pazarı

No	Açıklama	Düzeltilmiş Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değeri, TL/m ²	İletişim
1	Taşınmaza yakın konum ve nitelikte, deniz manzaralı, 6 katlı toplam 15.200 m ² alanlı beyan edilen bina 342.000.000 TL bedelle satılıktır.	15.200	342.000.000,00	22.500,00	VERSATİE GM 0 (533) 696 49 61
2	Taşınmaza yakın konum ve nitelikte, 3 katlı toplam 240 m ² alanlı beyan edilen bina 12.500.000 TL bedelle satılıktır. (Her kat 80 m ² olduğu beyan edilmiştir.)	240	12.500.000,00	52.083,33	BİZİM BEŞİKTAŞ EMLAK 0 (536) 845 41 50
3	Taşınmaza yakın konum ve nitelikte, 8 katlı toplam 662 m ² alanlı beyan edilen bina 21.000.000 TL bedelle satılıktır.	662	21.000.000,00	31.722,05	BAHÇEŞEHİR GM 0 (530) 241 92 31
4	Taşınmaza yakın konum ve nitelikte, 4 katlı toplam 530 m ² alanlı beyan edilen bina 18.000.000 TL bedelle satılıktır.	530	18.000.000,00	33.962,26	SEFAM EMLAK 0 (535) 417 63 34
5	Taşınmaza yakın konum ve nitelikte, 5 katlı toplam 185 m ² alanlı beyan edilen bina 3.750.000 TL bedelle satılıktır.	185	3.750.000,00	20.270,27	EURO EMLAK 0 (532) 100 38 53
6	Galataporta yakın, 8 katlı toplam 1.000 m ² alanlı beyan edilen bina 31.500.000 TL bedelle satılıktır.	1.000	31.500.000,00	31.500,00	REALTY WORLD 0 (544) 308 07 72
7	Tophane meydanında, 6 katlı toplam 480 m ² alanlı beyan edilen bina 50.000.000 TL bedelle satılıktır.	480	50.000.000,00	104.166,67	NIŞANTAŞI EMLAK 0 (535) 832 14 28
8	Müzeyyetzade mahallesinde, 8 katlı toplam 1.000 m ² alanlı beyan edilen bina 12.500.000 TL bedelle satılıktır.	1.000	12.500.000,00	12.500,00	REALTY WORLD 0 (533) 614 42 39

• Kiralık Bina Pazarı

No	Açıklama	Düzeltilmiş Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değeri, TL/m ²	İletişim
1	Taşınmaza yakın konumda, 6 katlı toplam 500 m ² alanlı, (bodrum(kazan dairesi), giriş + 4 kattan oluştuğu) beyan edilen bina 55.000 TL bedelle kiralıktır.	500	55.000,00	110,00	Remax Focus 0 (533) 748 19 49
2	Taşınmaza yakın konumda, 5 katlı toplam 450 m ² + teras alandan oluştuğu beyan edilen bina 50.000 TL bedelle kiralıktır.	450	50.000,00	111,11	Optimum GM 0 (541) 377 12 00
3	Taşınmaza yakın konumda, 8 katlı, asansörlü, otel için uygun toplam 2040 m ² alanlı beyan edilen bina 300.000 TL bedelle kiralıktır.	2040	300.000,00	147,06	Remax Focus 0 (533) 748 19 49
4	Buğulu sokak (Perşembe pazarında), 5 katlı, toplam 250 m ² alanlı beyan edilen bina 15.000 TL bedelle kiralıktır. (bodrum 50 m ² , giriş 30 m ² ve asma kat 20 m ² , diğer 3 kat ise 50 m ² olduğu belirtilmiştir)	250	15.000,00	60,00	B2 GM 0 (532) 357 04 33
5	Boğazkesen caddesinde, 7 katlı, toplam 3400 m ² alanlı beyan edilen işhanı 340.000 TL bedelle kiralıktır.	3.400	340.000,00	100,00	Aras Emlak 0 (532) 742 89 43
6	Necati caddesinde, 5 katlı, toplam 380 m ² alanlı beyan edilen bina 50.000 TL bedelle kiralıktır. (Her kat 70 m ² olarak beyan edilmiştir.)	380	50.000,00	131,58	ADA EMLAK 0 (532) 243 55 22
7	Asmalı Mescid mahallesinde, 6 katlı, toplam 350 m ² alanlı beyan edilen bina 30.000 TL bedelle kiralıktır. (Her kat 70 m ² olduğu beyan edilmiştir)	350	30.000,00	85,71	Aras Emlak 0 (532) 742 89 43
ORTALAMA				107,04	

• **Dükkan/Mağaza Pazarı**

No	Açıklama	Düzeltilmiş Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değeri, TL/m ²	İletişim
2	Asmalı mescid caddesinde, toplam 100 m ² alanlı beyan edilen, 60 m ² giriş, 40 m ² bodrum kattan oluştuğu belirtilen dükkan 12.000 TL bedelle kiralıktır.	70	12.000	171	PARTNERS GAYRİMENKUL 0 (530) 827 04 42
3	Tarlabaşı caddesinde, Meydana yakın, toplam 45m ² alanlı beyan edilen, dükkan 11.000 TL bedelle kiralıktır.	15,75	11.000	698	RECEP BEY 0 (533) 279 33 80
4	İstiklal caddesinde yakınında, toplam 200 m ² alanlı beyan edilen, 100 m ² giriş, 100 m ² bodrum kattan oluştuğu belirtilen dükkan 200.000 TL bedelle kiralıktır.	125	200.000	1.600	Realty One 0 (535) 343 82 02
5	İstiklal caddesinde, toplam 320 m ² alanlı beyan edilen, 3 katlı köşe cepheli belirtilen dükkan 250.000 TL bedelle kiralıktır.	165	250.000	1.515	İCG 0 (532) 388 10 72
ORTALAMA				823,28	

• **Otel Pazarı**

No	Açıklama	Oda Tipi	Değer, TL
Emsal 1	NOVOTEL İSTANBUL	Standart	1.575
Emsal 2	HOTEL MORİONE	Standart	1.020
Emsal 3	NORDSTERN OTEL	Standart	1.126
Emsal 4	THE HAZE HOTEL	Standart	806
Emsal 5	10 KARAKÖY A MORGANS	Standart	1.493
Emsal 6	VAULTY KARAKÖY	Standart	1.364
ORTALAMA			1.204

NOVOTEL İSTANBUL



Kemankeş Caddesi üzerinde konumlu olan 5 yıldızlı otel dahilinde toplam 200 adet otel odası mevcut olup, otel bünyesinde üst katlarda manzara özelliği bulunmaktadır. Oda tipleri manzara özelliğine göre değişken olup, superior, executive ve suit oda tipleri yer almaktadır. Yapılan araştırmalarda baz alınan tarihler arasında gecelik oda fiyatının ortalama **78 Euro/Gece/Oda** olduğu görülmüştür.

HOTEL MORİONE



Demirciler Sokak üzerinde konumlu olan butik otel niteliğindeki tesiste toplam 9 adet otel odası bulunmaktadır. Superior ve standart tipteki odalarda herhangi bir manzara özelliği mevcut değildir. Yapılan araştırmalarda baz alınan tarihler arasında gecelik oda fiyatının ortalama **47 Euro/Gece/Oda** olduğu görülmüştür.

NORDSTERN HOTEL	
	Tersane Caddesi üzerinde konumlu olan butik otel niteliğindeki tesiste toplam 18 adet otel odası bulunmaktadır. Superior, comfort ve suite tipteki odalarda geniş manzara özelliği mevcuttur. Yapılan araştırmalarda baz alınan tarihler arasında gecelik oda fiyatının ortalama 49 Euro/Gece/Oda olduğu görülmüştür.
THE HAZE HOTEL	
	Necatibey Caddesi üzerinde konumlu olan 4 yıldızlı otel niteliğindeki tesiste toplam 44 adet otel odası bulunmaktadır. Galata kulesi ve deniz manzaralı olmak üzere farklı manzara tipinde deluxe, executive, superior tipteki farklı odalar mevcuttur. Yapılan araştırmalarda baz alınan tarihler arasında gecelik oda fiyatının ortalama 42 Euro/Gece/Oda olduğu görülmüştür.
10 KARAKOY A MORGANS	
	Kemeraltı Caddesi üzerinde konumlu olan butik otel niteliğindeki tesiste toplam 71 adet otel odası bulunmaktadır. Standart, deluxe ve suite olmak üzere farklı odalar mevcuttur. Otelin konumu gereği herhangi bir manzara özelliği bulunmamaktadır. Yapılan araştırmalarda baz alınan tarihler arasında gecelik oda fiyatının ortalama 95 Euro/Gece/Oda olduğu görülmüştür.
VAULT KARAKOY	
	Bankalar Caddesi üzerinde konumlu olan butik otel niteliğindeki tesiste toplam 63 adet otel odası bulunmaktadır. Superior, deluxe ve executive olmak üzere farklı odalar mevcuttur. Otelin konumu gereği kısmi manzara özelliği bulunan odalar bulunmamaktadır. Yapılan araştırmalarda baz alınan tarihler arasında gecelik oda fiyatının ortalama 73 Euro/Gece/Oda olduğu görülmüştür.



7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan konu taşınmaza benzer niteliklere sahip emsal satılık ve kiralık mülkler incelenmiştir. Yapılan bina pazarı araştırmasında emsal taşınmazların konumlu olduğu yapıların teknik donanım, ulaşım ilişkileri, sunulan hizmetler gibi farklı kriterler doğrultusunda değişiklik gösterdiği görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın kapanmaz manzara özelliklerine sahip olması, tescilli eser yapı niteliğinde olması gibi avantajları dikkate alındığında emsal taşınmazların konum, büyüklük, yapısal özellikleri gibi kriterler bazında dezavantajlı olduğu görülerek emsal taşınmazlar için hesaplanan birim satış değerleri farklı kriterler esası ile uyumlaştırılmıştır.

• Satılık Bina Pazarı Emsal Düzeltme Tablosu

No	Değer, TL	Birim Değeri, TL/m ²	Algılanabilirlik	Ulaşım	Alan	Pazarlık	Uyumlaştırılmış Birim Değer, TL/m ²
1	342.000.000,00	22.500,00	0%	5%	25%	-5%	28.125,00
2	12.500.000,00	52.083,33	5%	5%	-5%	-5%	52.083,33
3	21.000.000,00	31.722,05	5%	15%	-5%	-5%	34.894,26
4	18.000.000,00	33.962,26	5%	15%	-5%	-5%	37.358,49
5	3.750.000,00	20.270,27	15%	15%	-10%	-5%	23.310,81
6	31.500.000,00	31.500,00	5%	15%	5%	-5%	37.800,00
7	50.000.000,00	104.166,67	-5%	-10%	10%	-10%	88.541,67
8	12.500.000,00	12.500,00	10%	10%	5%	-5%	15.000,00
ORTALAMA		35.435,13					39.639,20

• **Kiralık Bina Pazarı Emsal Düzeltme Tablosu**

No	Birim Değeri, TL/m ²	Algılanabilirlik	Ulaşım	Alan	Pazarlık	Uyumlaştırılmış Birim Değer, TL/m ²
1	110,00	0%	0%	-5%	-5%	99,00
2	111,11	15%	15%	-5%	-5%	133,33
3	147,06	0%	0%	-10%	-5%	125,00
4	60,00	50%	50%	-10%	-5%	111,00
5	100,00	30%	25%	10%	-5%	160,00
6	131,58	25%	25%	5%	-5%	197,37
7	85,71	25%	25%	5%	-5%	128,57
ORTALAMA	107,04					136,32

• **Dükkân/Mağaza Pazarı Emsal Düzeltme Tablosu**

No	Birim Değeri, TL/m ²	Algılanabilirlik	Ulaşım	Alan	Pazarlık	Uyumlaştırılmış Birim Değer, TL/m ²
2	171	30%	30%	0%	-5%	265,71
3	698	-20%	-15%	-20%	-5%	279,37
4	1.600	-35%	-30%	-10%	-5%	320,00
5	1.515	-40%	-30%	5%	-5%	454,55
ORTALAMA	823,28					329,91

• **Otel Pazarı Emsal Düzeltme Tablosu**

No	Konum	Tesisleşme	Zincir İşletme	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	0%	-15%	-10%	1.181
Emsal 2	20%	0%	0%	1.224
Emsal 3	20%	-10%	0%	1.238
Emsal 4	40%	15%	0%	1.249
Emsal 5	-5%	-10%	0%	1.269
Emsal 6	-10%	0%	0%	1.227
ORTALAMA				1.232

Yapılan uyumlaştırma hesapları sonucunda değerleme konusu taşınmazın tamamı için yaklaşık **39.639 TL/m²** birim satış değeri takdir edilmiş olup Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi kullanılarak taşınmazın Pazar değeri **73.310.000.- TL** takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi			
Birim Satış Bedeli, TL/m ²	Satılabilir Alan, m ²	Değer, TL	Yuvarlatılmış Değer, TL
39.639	1.849	73.308.688	73.310.000

Değerleme konusu taşınmazın kira değerinin takdir edilmesinde konu taşınmaz için yapılan Pazar araştırmalarından yararlanılmış olup, araştırmalar sonucunda konu taşınmaza yakın konumda yer alan ancak kullanım alanı daha küçük ve ara sokakta konumlu olan emsal taşınmazlarda 100-120 TL/Ay/m² aylık birim kira değerinin, konum bazında şerefiyesi yüksek taşınmazlar için 130-160-TL/Ay/m² aralığında birim kira değerinin talep edildiği görülmüştür. Talep edilen birim kira bedelleri üzerinden pazarlık payları mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmaz için mülk sahibi Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Aktarlı Turizm ve İnşaat İşletmeleri A.Ş. arasında 01.11.2017 tarihi itibarıyla geçerli olmak üzere 10 yıllık kira sözleşmesi yapılmış olup değerleme çalışması kapsamında kira değeri takdiri; pazar verileri ışığında Emsal Karşılaştırma Analizi ile yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanı ve manzara özelliklerinin yanısıra kullanım fonksiyonu "otel" olarak tanımlanmış olması dikkate alınarak aylık yaklaşık **137 TL/ m²/Ay** birim kira değeri takdir edilerek, taşınmazın aylık **254.000.-TL** bedel ile kiraya konu olabileceği kanaatine varılmıştır.

Birim Kira Bedeli, TL/ m ² /Ay	Satılabilir Alan, m ²	Aylık Kira Bedeli, TL/Yıl	Aylık Yuvarlatılmış Kira Bedeli, TL/Yıl
137	1.849	253.368	254.000

Konu taşınmazların değer takdirinde ayrıca gelir indirgeme yaklaşımı altında nakit akımları analizi uygulanmış olup, yöntem kapsamında taşınmazın projesinde yer alan dükkânların kiraya verileceği düşünülmüş olup kira değerleri emsal karşılaştırma yaklaşımı ile takdir edilmiştir. Yapılan pazar araştırması ve analizlerine göre taşınmaza yakın konumda emsal dükkânlar 200-350-TL/Ay/m² birim değeri ile satışa sunulmakta olup, taşınmazların konumu, büyüklüğü ve cephesi dikkate alındığında kira değeri **330-TL/Ay/m²** takdir ve tahmin edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı kapsamında onaylı tadilat restorasyon projesine göre zemin katta konumlu iki adet dükkânın aylık kira bedeli **91.410-TL** olarak hesaplanmıştır.

Dükkan Alanı, m ²	277
Dükkan Birim Kira Değeri, TL/Ay/m ²	330
Aylık Kira Bedeli, TL/Ay	91.410
Yıllık Kira Bedeli, TL/Yıl	1.096.920

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların değer takdirinde Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerleme konusu taşınmaz için Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca 26.01.2018 tarih ve 6034 sayı ile onaylanmış Tadilat Restorasyon Projesi görülmüştür. İncelenen belgelerde taşınmaz toplam 20 odalı "Otel" ve 2 "Dükkan" nitelikli belirtilmiş olup, taşınmazın değer takdirinde Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmıştır.

Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılarak taşınmaza değer takdir edilmesinde Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi kullanılarak elde edilen gecelik konaklama bedelleri esas alınmıştır. Yapılan araştırmalarda taşınmaza yakın konumda yer alan emsal otellerde manzara özellikleri, oda büyüklükleri ve tesis özellikleri gibi kriterlere göre farklılık göstermek üzere ortalama yaklaşık 1.230 TL/Oda/Gece (~**106,80 USD/Oda/Gece**) konaklama bedeli uygun görülmüştür.

Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile konu taşınmazın değer takdirinde esas alınan Kabul ve varsayımlar aşağıda belirtildiği gibidir;

Kabul ve Varsayımlar:

- Oda servisi ve diğer yeme içme kalemlerinden elde edilecek yeme-içme gelirlerinin yıllık oda gelirlerinin yaklaşık %20'si oranından olabileceği kabul edilmiştir.
- Zemin katta yer alan dükkân hacimlerinin kiralama konulu olacağı kabul edilmiştir. Bu neden ile kira gelirlerinin, oda gelirinin %18'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Kurutemizleme, internet vb. iletişim hizmetleri, ulaşım hizmetleri gibi hizmetleri içeren diğer gelirlerin yıllık oda gelirlerinin yaklaşık %10'u oranında olacağı öngörülmüştür.

- Oda harcamalarının oda gelirlerinin yaklaşık %15'i oranında olacağı, yeme-içme giderlerinin yeme-içme gelirlerinin yaklaşık %30'u oranında olacağı, personel giderlerinin toplam gelirlerin yaklaşık %10'u oranında olacağı, enerji giderlerinin ise toplam gelirlerinin %7'si oranında olacağı varsayılmıştır.
- Yönetim giderleri dahil tüm idari giderleri içeren Genel İdari giderlerin toplam gelirlerin %5'i oranında olacağı öngörülmüştür.
- Yenileme Fonu olarak işletmenin açılış tarihinden itibaren her yıl toplam gelirin yaklaşık %2'si oranında Yenileme Fonu ayrılacağı öngörülmüştür.

Finansal Varsayımlar

- Net bugünkü değer hesabında makroekonomik öngörülerin düşük oranda artış göstermesi, risk primlerinden sektörel ve bölgesel risklerin yüksek olması durumu esas alınarak minimum seviyelerdeki ekonomik gelişim ortamı için değer takdir edilmiştir.
- 2031 yılı sonundaki gayrimenkulün artık değerinin hesaplanmasında kapitalizasyon oranı %5 olarak hesaplanmıştır.
- Hesaplamalar USD para birimi esas alınarak yapılmıştır.
- Enflasyon oranı %4,0(USD bazında) olarak alınmıştır.
- Pazar Riski sektör risk primleri, çevresel riskler, proje yönetimi riski, kur riski, politik risk, operasyonel riskler, enflasyon riski gibi bileşenlerinden oluşur. Stabil bir ekonomik gelişim ve minimumda risksiz getiri oranı kadar risk primleri toplamı kabul edilmiş olup risk primleri toplamı aşağıdaki şekilde hesaplanarak indirgeme oranı %11,5 olarak öngörülmüştür. Hesaplama detayı aşağıda verilmiştir.

2031 USD	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	6,30
RM-RF (Piyasa Getirisi)	5,10
B (Sektör Betası)	0,99
C (Diğer Riskler)	-

RF = 2031 Yılı Eurobond (USD) getiri oranı dikkate alınmıştır.

B = Damodaran metodu benimsenmiş olup gelişmekte olan ülkelerde faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketlerinin ortalaması alınmıştır.

C = Diğer Riski primi 3,89 olarak kabul edilmiştir.

RE (İndirgeme Oranı)	11,35%
RE (İndirgeme Oranı)	11,50%

DEĞERLEME BİLGİLERİ	
Arsa Alanı (m ²)	342
İnşaat Alanı (m ²)	1849
Oda Sayısı	20
Faaliyette Olduğu Gün Sayısı	365
Değerleme Tarihi Kalan Gün Sayısı	50
Enflasyon Oranı	4,00%
İskonto Oranı	11,50%
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı	5,00%
Usd	11,4886
Değerleme Tarihi	23.12.2021

EMLAK VERGİSİ BİLGİLERİ		Birim
Birim Arsa Rayiç Değeri	22.984,79	TL/m ²
Birim Arsa Rayiç Değeri	2.001	Usd/m ²
Arsa Rayiç Değeri	683.226	Usd
Birim İnşaat Maliyeti	4.700,00	TL/m ²
Birim İnşaat Maliyeti	409	Usd/m ²
Bina Sigorta Değeri	756.591	Usd
Vergiye Esas Toplam Değer	1.439.817	Usd

Yıllar	2021	2022	2023	2031
Günler	50	415	780	3700
Dönemler	1	2	3	11

Gelirler				
Ortalama Doluluk Oranı	85%	85%	85%	90%
Satılan Oda Sayısı	850	6.205	6.205	6.570
Ortalama Oda Fiyatı	106,8	111,1	115,5	158,1
Toplam Oda Gelirleri	90.780	689.202	716.770	1.038.652
Yiyecek & İçecek Gelirleri	20,0%	18.156	137.840	143.354
Dükkan Kira Gelirleri	18,0%	16.340	124.056	129.019
Diğer Gelirler	5,0%	4.539	34.460	35.838
Toplam Gelirler	129.815	985.559	1.024.981	1.485.272

Gideler

Operasyonel Giderler				
Oda Giderleri	15,0%	13.617	103.380	107.515
Yiyecek & İçecek Giderleri	30,0%	27.234	206.761	215.031
Personel Giderleri	10,0%	12.982	98.556	102.498
Enerji Giderleri	7,0%	9.087	68.989	71.749
Diğer Giderler	5,0%	6.491	49.278	51.249
Toplam Operasyonel Giderler		69.410	526.964	548.042

Brüt Kar Oranı 46,5%

Sabit Giderler				
Sigorta Gideri	0,5%	0	3.934	4.092
Emlak Vergisi	0,4%	5.759	5.990	6.229
Yenileme Fonu	2,0%	2.596	19.711	20.500
Toplam Sabit Giderler		8.356	29.635	43.830

İşletme Giderleri				
Brüt Gelir Üzerinden İşletmecî Primi	2,0%	2.596	19.711	20.500
Net Gelir Üzerinden İşletmecî Primi	8,0%	4.164	34.317	35.689

Toplam Giderler	84.526	610.627	635.052	919.472
------------------------	---------------	----------------	----------------	----------------

Net Kar Oranı 38,1%

Nakit Akışları	45.289	374.932	389.929	565.800
DED	5,0%			11.768.643
Net Nakit Akışları	45.289	374.932	389.929	12.334.443
İndirgenmiş Net Nakit Akımları	44.619	331.285	309.001	4.091.616

Net Bugünkü Değer (Usd)	6.529.213
Net Bugünkü Değer (TL)	75.011.518
Net Bugünkü Yuvarlatılmış Değer (TL)	75.000.000

Değerleme konusu taşınmazda değerleme tarihi itibari değeri Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılarak toplam **75.000.000.-TL** hesaplanmıştır.

7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkulün hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, 94 Ada, 141 Parselde kayıtlı, "6KATLI BETONARME OTEL VE DÜKKAN VE ARSASI" nitelikli ana taşınmaz olup, konu taşınmazların yer adlığı parsel için 20 odalı "Otel" ve 2 "Dükkan" nitelikli restorasyon projesinin Beyoğlu Belediyesi ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından onaylandığı görülmüştür. Taşınmazın güncel tapu kayıtlarında cins tahsisli tescil edilmesi sebebi ile taşımaza bağımsız bölüm bazında değer takdir edilmemiştir.

8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmaz için Emsal Karşılaştırma ve Nakit Akımları Analizi yöntemleri ile hesaplanan değerlerin Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile hesaplanan taşınmaz değerinin turizm sektöründe yaşanan dalgalanmalar ve yüksek risk primleri toplamı içermesi sebebi ile Emsal Karşılaştırma Analizi lehinde uyumlaştırılması sonucunda Nihai değere ulaşılmıştır. Takdir edilen taşınmaz değerine dair detay tablo aşağıda belirtildiği gibidir.

Tablo. 7 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması

DEĞERLEME YÖNTEMİ	MEVCUT DURUM DEĞERİ, TL
EMSAL KARŞILAŞTIRMA/KOMPLE BİNA	73.310.000
NAKİT AKIMLARI ANALİZİ	75.000.000
UYUMLAŞTIRILMIŞ TAŞINMAZ DEĞERİ	75.000.000

8.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, 94 Ada, 141 Parsel için Beyoğlu Belediyesi'nce onaylı tadilat restorasyon projesinde "Otel+Dükkan" nitelikli olarak belirtilmiş olup, konu parsel için tarafımızca farklı bir proje geliştirilmemiştir.

8.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nda incelemeler yapılmıştır. Taşınmazın imar işlem dosyasında İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca 26.01.2018 tarih ve 6034 sayı ile onaylanmış tadilat restorasyon projesi görülmüştür. Restorasyon projesine göre yapı "Otel" olarak projelendirilmiştir. Konu taşınmaz için 24.01.2019 tarihli, 13-11679 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup 26.01.2018 tarihli, 6034 sayılı tadilat restorasyon projesinin iskana esas proje olduğu görülmüştür. Taşınmazın yapı kullanma izin belgesini almasıyla birlikte yasal gerekliliklerini tamamladığı görülmüştür.

8.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Hali hazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde yer alan konu taşınmaz değerlendirme tarihi itibarı ile "6KATLI BETONARME OTEL VE DÜKKAN VE ARSASI" niteliğindeki ana taşınmaz olarak tapuya tescil edilmiştir.

Taşınmazın imar işlem dosyasında İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca 26.01.2018 tarih ve 6034 sayılı ile onaylanmış tadilat restorasyon projesi görülmüştür. Konu taşınmaz için 24.01.2019 tarihli, 13-11679 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup 26.01.2018 tarihli, 6034 sayılı tadilat restorasyon projesinin iskana esas proje olduğu görülmüştür.

Konu taşınmaz için 10.08.2021 tarih, 2360 sayılı Yapı Tatil Tutanağı ve 23.09.2021 tarih, 589 sayılı Encümen Kararı düzenlendiği görülmüştür. Söz konusu aykırılıklar ile ilgili kesinleşmiş encümen kararı verilmiştir. Aykırılıklar ile ilgili taşınmazın tapu kayıtlarında beyan düşülmüştür. Söz konusu aykırılıklar ile ilgili hukuki süreçlerin devam ettiği görülmüş olup aykırılıkların geri dönüştürülebilir nitelikte olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın yasal gereklilikleri yerine getirilmiş olup Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince gayrimenkulün halihazırda yapı kullanma izin belgesi bulunması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca görülmemiştir.

Değerleme gerektiren işlemler

MADDE 34 – (Değişik: RG-23/1/2014-28891)

(1) Ortaklıklar aşağıda sayılan işlemler için, işleme konu olan varlıkların ve hakların rayiç değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdürler.

a) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dâhil edilmesi veya portföyden çıkarılması,

b) Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,

c) Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralınması,

ç) Portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,

d) Gayrimenkul ipoteki kabul edilmesi,

e) Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi,

f) Kurulca değerlendirme yaptırılması uygun görülecek diğer varlıkların portföye dahil edilmesi ve portföyden çıkarılması,

g) Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti,

ğ) (a) bendinde yer alan varlıkların niteliğinin veya cinsinin değiştirilmesi,

h) Ortaklığa aynı sermaye konulması.

(2) Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin Kurulca nitelikleri belirlenen kurum ve kuruluşlara yaptırılması zorunludur.

(3) Birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yapılacak değer tespitlerinde, gayrimenkul değerlemesinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.

(4) Yapılacak değerlendirme çalışmalarının bitiş tarihi ile rapor tarihi arasındaki sürenin beş iş gününü aşmaması ve gayrimenkul değerlendirme raporunun rapor tarihini takip eden iki iş günü içinde ortaklığa teslimi zorunludur.

(5) Üçüncü ve dördüncü fıkra da yer alan hükümlere, ortaklık ile gayrimenkul değerlendirme kuruluşu arasında yapılacak sözleşmede yer verilir.

(6) Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işleten ortaklıkların portföyünde yer alan altyapı yatırım ve hizmetlerine ilişkin gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar dışındaki varlıkların portföye dahil edilmesinde, portföyden çıkarılmasında, kiraya verilmesinde ve kiralınmasında değerlemeye ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Hali hazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde yer alan konu taşınmaz değerleme tarihi itibarı ile "6KATLI BETONARME OTEL VE DÜKKAN VE ARSASI" niteliğindeki ana taşınmaz olarak tapuya tescil edilmiştir.

Taşınmazın imar işlem dosyasında İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca 26.01.2018 tarih ve 6034 sayılı ile onaylanmış tadilat restorasyon projesi görülmüştür. Konu taşınmaz için 24.01.2019 tarihli, 13-11679 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup 26.01.2018 tarihli, 6034 sayılı tadilat restorasyon projesinin iskana esas proje olduğu görülmüştür.

Konu taşınmaz için 10.08.2021 tarih, 2360 sayılı Yapı Tatil Tutanağı ve 23.09.2021 tarih, 589 sayılı Encümen Kararı düzenlendiği görülmüştür. Söz konusu aykırılıklar ile ilgili kesinleşmiş encümen kararı verilmiştir. Aykırılıklar ile ilgili taşınmazın tapu kayıtlarında beyan düşülmüştür. Söz konusu aykırılıklar ile ilgili hukuki süreçlerin devam ettiği görülmüş olup aykırılıkların geri dönüştürülebilir nitelikte olduğu tespit edilmiştir.

Konu taşınmaz için Emsal Karşılaştırma Analizi yöntemi kullanılarak elde edilen verilerden yararlanılarak "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Nakit akımları Analizi Yöntemi" kullanılarak Mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

9.2. Nihai Değer Takdiri

İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankes Mahallesi, 94 ada, 141 parselde kayıtlı "6KATLI BETONARME OTEL VE DÜKKAN VE ARSASI" vasıflı ana gayrimenkul için konum, cephe, büyüklük, manzara ve tescilli eser niteliğinde olması dikkate alınarak pazar değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 8 Nihai Değer Tablosu

KONU GAYRİMENKULLER	*KİRA DEĞERİ (TL/Ay) K.D.V. HARİÇ	SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)	TOPLAM TAŞINMAZ DEĞERİ (TL) KDV HARİÇ	TOPLAM TAŞINMAZ DEĞERİ (TL) KDV DAHİL
94 Ada 141 parselde kayıtlı ana taşınmaz	254.000	8.692.175	75.000.000	88.500.000

*Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.
T.C.M.B. 23.12.2021 tarihi Döviz Kuru, 1 USD = 11,4886.-TL alınmıştır.*

Sonuç olarak değerleme tarihi itibarıyla; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankes Mahallesi, 94 Ada, 141 parselde kayıtlı "6KATLI BETONARME OTEL VE DÜKKAN VE ARSASI" vasıflı ana gayrimenkul için Pazar değeri K.D.V. hariç **75.000.000.-TL (YetmişbeşmilyonTürk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ulaş AKSOYLU

Mimar

SPK LİSANS NO: 406498

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Kubilay ATALAR

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 411022

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İdealtepe Mah. RifkiTongsir Cad. No:93/4 Demirhan Plaza Maltepe / İSTANBUL

Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84

www.harmonigd.com.tr info@harmonigd.com.tr