

Telefon + 90 218 545 48 68 + 67  
+ 90 218 545 96 29  
+ 90 218 545 88 91  
Faks + 90 218 339 02 81

ePosta [bilgi@lotusgd.com](mailto:bilgi@lotusgd.com)  
[www.lotusgd.com](http://www.lotusgd.com)

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Beyoğlu / İSTANBUL

(7 adet parsel)

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR  GYO

Rapor No: 2017 / 571

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
5.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
6.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	7
7.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	8
7.1.	TAPU KAYITLARI	8
7.2.	TAPU TAKYİDATI	9
7.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	10
8.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	10
8.1.	İMAR DURUMU	10
8.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	11
8.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	11
8.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	11
8.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	12
9.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	12
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	12
9.2.	BÖLGE ANALİZİ	13
9.2.1.	İSTANBUL İLİ:	13
9.2.2.	BEYOĞLU İLÇESİ:	16
9.3.	2017 YILINDA DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	17
9.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	18
9.4.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	19
9.5.	İSTANBUL OTEL PAZARI	20
9.5.1.	TURİZM SEKTÖRÜ SON DÖNEM ANALİZİ VE ÖZET BİLGİLER	25
9.6.	ULAŞIM	28
9.7.	İSTANBUL SALIPAZARI KRUVAZİYER LİMANI PROJESİ – GALATAPORT	28
10.	AÇIKLAMALAR	29
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	30
12.	DEĞERLENDİRME	31
13.	FİYATLANDIRMA	31
13.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ)	34
14.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	42
14.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	42
14.2.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	42
14.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	42
14.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	42
14.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	42
14.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	43
14.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	43
14.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	43
14.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	43
14.	SONUÇ	44

## 1. RAPOR ÖZETİ

**DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN** : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRES** : Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mahallesi,  
Kılıç Ali Paşa Caddesi  
64 ada, 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 nolu parseller  
**Eyüp / İSTANBUL**

**DAYANAK SÖZLEŞME** : 17 Kasım 2017 tarih ve 951 – 2017/033 no ile

**DEĞERLEME TARİHİ** : 29 Aralık 2017

**RAPOR TARİHİ** : 05 Ocak 2018

**REVİZE RAPOR TARİHİ  
VE GEREKÇESİ** : 27 Ağustos 2018  
Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.08.2018 tarih ve  
12233903-340.15-E.8627 nolu yazısına istinaden  
revizyon yapılmış olup değer tespitine ilişkin yeni bir  
çalışma yapılmamıştır.

**DEĞERLENEN  
TAŞINMAZIN TÜRÜ** : 7 adet parsel

**DEĞERLENEN  
MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet

**TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** : İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi,  
64 ada, 4, 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 nolu parseller  
(Bkz. Tapu Kayıtları)

**İMAR DURUMU ÖZETİ** : (Bkz. İmar Durumu)

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **7 adet  
parselin** değer tespitine yönelik olarak  
hazırlanmıştır.

**RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu  
düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve  
"Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari  
Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
BEYOĞLU İLÇESİ, KEMANKEŞ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 7 ADET PARSELİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	58.170.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

**DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN** : **Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRES** : Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mahallesi,  
Kılıç Ali Paşa Caddesi  
64 ada, 4, 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 nolu parseller  
**Beyoğlu / İSTANBUL**

**DAYANAK SÖZLEŞME** : 17 Kasım 2017 tarih ve 951 – 2017/033 no ile

**MÜŞTERİ NO** : 951

**RAPOR NO** : **2017/ 571**

**DEĞERLEME TARİHİ** : 29 Aralık 2017

**RAPOR TESLİM TARİHİ** : 05 Ocak 2018

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **7 adet parselin** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

**RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

**RAPORU HAZIRLAYANLAR** : M. Kıvanç KILVAN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114

Engin AKDENİZ  
Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030

**RAPORA KONU GAYRİMENKUL  
İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN  
YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE  
İLİŞKİN BİLGİLER**

: Taşınmazların değerlendirme çalışması şirketimiz tarafından ilk defa yapılmaktadır

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ADI</b>	: LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKET MERKEZİ</b>	: İstanbul
<b>ŞİRKET ADRESİ</b>	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>TELEFON</b>	: (0216) 545 48 66 - 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>FAKS</b>	: (0216) 339 02 81
<b>E-POSTA</b>	: <a href="mailto:bilgi@lotusgd.com">bilgi@lotusgd.com</a>
<b>WEB</b>	: <a href="http://www.lotusgd.com">www.lotusgd.com</a>
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	: 10 Ocak 2005
<b>SPK KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH ve KARAR NO</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>BDDK KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH ve KARAR NO</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 542757/490339
<b>KURULUŞ SERMAYESİ</b>	: 75.000,-YTL
<b>ŞİMDİKİ SERMAYESİ</b>	: <b>600.000,-TL</b>

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

## 5. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

## 6. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

## 7.TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 7.1. Tapu kayıtları

**SAHİBİ** : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**İLİ - İLÇESİ** : İstanbul - Beyoğlu

**MAHALLESİ** : Kemankeş

**PAFTA NO** : 120

**MEVKİİ** : Kılıç Ali Paşa Mescidi

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	NİTELİĞİ	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
64	4	1.129,00	Arsa Dükkan Garaj	1	23	8018	01.10.2010
64	12	62,00	Odası Olan Kargir Dükkan	1	31	8018	01.10.2010
64	13	60,50	Odası Olan Kargir Dükkan	1	32	8018	01.10.2010
64	14	62,00	Odası Olan Kargir Dükkan	1	33	8018	01.10.2010
64	15	62,50	Odası Olan Kargir Dükkan	1	34	8018	01.10.2010
64	16	62,00	Odası Olan Kargir Dükkan	1	35	8018	01.10.2010
64	17	63,00	Odası Olan Kargir Dükkan	1	36	8018	01.10.2010



## 7.2. Tapu Takyidatı

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

### **64 ada 4 parsel**

#### **Beyanlar Bölümü :**

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (04.05.2017 tarih ve 4223 yevmiye no ile)

#### **Serhler Bölümü:**

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

### **64 ada 12 parsel**

#### **Beyanlar Bölümü :**

- 11 ve 13 nolu parsellerle arasındaki duvar müşterektir. (Tarih ve yevmiye no bulunmamaktadır)

### **64 ada 13 parsel**

#### **Beyanlar Bölümü :**

- 12 ve 14 nolu parsellerle arasındaki duvar müşterektir. (Tarih ve yevmiye no bulunmamaktadır)

### **64 ada 14 parsel**

#### **Beyanlar Bölümü :**

- 13 ve 15 nolu parsellerle arasındaki duvar müşterektir. (Tarih ve yevmiye no bulunmamaktadır)

### **64 ada 15 parsel**

#### **Beyanlar Bölümü :**

- 14 ve 16 nolu parsellerle arasındaki duvar müşterektir. (Tarih ve yevmiye no bulunmamaktadır)

### **64 ada 16 parsel**

#### **Beyanlar Bölümü :**

- 15 ve 17 nolu parsellerle arasındaki duvar müşterektir. (Tarih ve yevmiye no bulunmamaktadır)

### **64 ada 17 parsel**

#### **Beyanlar Bölümü :**

- 16 ve 18 nolu parsellerle arasındaki duvar müşterektir. (Tarih ve yevmiye no bulunmamaktadır)

### 7.3. Takyidat Açıklamaları

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

64 ada 4 parsel üzerinde yer alan riskli yapı şerhi 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun gereğince konulmuştur. Yasaya göre riskli yapı olarak belirlenen binalar belirlenen süre içerisinde yıktırılır. Rapora konu parseller üzerindeki yapılar hem ekonomik ömrünü tamamlamış olması, hem de riskli yapı olarak ilan edilmiş (64 ada 4 parseldeki bina) olmasından dolayı değerlemede dikkate alınmamıştır. Bu sebeple taşınmazların "Arsalar" başlığı altında GYO portföyüne alınmalarında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. 64 ada 4 parselde yer alan Türkiye Elektrik Kurumu lehine kira şerhi ve diğer parseller üzerindeki müşterek duvar notlarının taşınmazlar açısından kısıtlayıcı bir durumu bulunmamaktadır.

## 8. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 8.1. İmar Durumu

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

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

Parseller eski eser komşuluğunda kaldığından Koruma Kurulu'ndan alınacak karar doğrultusunda uygulama yapılabilecektir.

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

## 8.2. İmar dosyası incelemesi

- Beyoğlu İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde 64 ada 12 ve 13 parsellerdeki zemin+2 katlı yapı için verilmiş 23.12.1967 tarih, 9566 sayılı yapı muayene raporu bulunmaktadır.
- 4-12-13-14 no'lu parsellerde i28.01.1963 tarihli, 467 no.lu, çelik reklam için proje ve rapora konu 7 adet parseli kapsayan onaysız silüet çalışması bulunmaktadır.
- 06.02.1967 tarihli 64 ada 12 ve 13 parsellere ait tadilat projesi bulunmaktadır.

Yerinde yapılan incelemeler sonucunda parseller üzerinde yer alan mevcut yapıların ekonomik ömrünü tamamlamış olduğu tespit edilmiştir. 64 ada 4 parselde yer alan riskli yapı şerhi de dikkate alınarak mevcut yapılar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

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

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

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

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

## 8.4. Yapı Denetim Firması

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

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

## 8.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

### 8.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

#### 8.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmazların edinimi Torunlar GYO A.Ş. tarafından unvan değişikliği işlemiyle gerçekleşmiş olup işlem tarihi 01.10.2010'dur. Bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleşmemiştir.

### 8.5.2. Belediye Bilgileri

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

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

## 9. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

### 9.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi, Kılıç Ali Paşa Caddesi üzerinde konumlu olan 64 ada 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 parseller ile Paşa Mescidi Sokak üzerinde yer alan **64 ada 4 parsel**dir.

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

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

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

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

## 9.2. Bölge Analizi

### 9.2.1. İstanbul İli:

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

2015 yılı itibariyle nüfusu 14.657.434 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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

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



Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

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

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

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

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

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

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

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

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

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

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

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

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

### 9.2.2. Beyoğlu İlçesi:

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

Ekili, dikili alanı, orman ve doğal kaynakları yoktur. İlçenin yüzölçümü ise 8.76 km<sup>2</sup> dir. İlçede Marmara Bölgesi İklimi hâkimdir. İklimi genellikle sıcak olarak kabul edilmektedir.

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

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

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

İlçe nüfusu, İstanbul ili toplam nüfusunun % 1.77 sini, Türkiye toplam nüfusunun % 0.32'sini barındırmakta ve nüfus sayımına göre nüfus artış hızı % 05'dir. İstanbul metropolünün merkezinde yer alan 8.76 km<sup>2</sup>'lik ilçemizde bir kilometrekareye 28.099 kişi düşmektedir. İstanbul'da bir kilometrekareye 2.593 kişi, Türkiye'de ise bir kilometrekareye 96 kişi düşmektedir. Yoğunluk bakımından ülke ortalamasının üzerindedir.

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

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



### 9.3. 2017 yılında dünya ekonomisine genel bakış

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

Beklenenin üzerinde büyüme oranları yakalayan OECD ülkelerinin etkisiyle küresel ekonomik büyüme tahminleri 2018 yılı için aynı kalırken 2017 yılı için %3,5 olarak revize edilmiştir. OECD ülkelerinin ortalama büyüme oranı tahmini 2017 yılı için %2,2 ye revize edilmiş, 2018 yılı için ise önceki tahmin olan %2 olarak kalmıştır. Bu artış, büyük oranda Euro bölgesinin güçlü büyüme dinamikleri ve ABD ekonomisinin 2017 yılı ilk yarısında göstermiş olduğu performansa dayanmaktadır. Buna ek olarak Çin ve Hindistan gibi gelişmekte olan büyük ekonomilerin beklenenden yüksek performanslar göstermesinin de etkisi olduğunu unutmamak gerekir, zira Çin ekonomisinin 2017 yılında %6,3, 2018 yılında ise %6,7 büyümesi beklenmektedir. Hindistan'ın büyüme dinamikleri yapısal reformlardan negatif etkilenmiş olsa da ülke ekonomisinin yılsonunda %6,9 büyümesi, 2018 yılında ise %7,5'lik büyüme oranı ile çıkışa geçmesi beklenmektedir.

Rusya ve Brezilya 2017 yılında %1,5 ve %0,50, 2018 de ise %1,4 ve %1,5 büyüme beklentisiyle canlanma sürecinde olup bu gelişmeler büyük ölçüde emtia fiyatları, politik gelişmeler ve iki ülkede yapılacak başkanlık seçimlerinin etkisine bağlıdır.

2017 yılının 2. yarısında büyümenin devam edeceği beklentisinin yanı sıra 2017 ve 2018 de beklenen değerlerin yakalanması ve hatta aşılması şaşırtıcı olmayacaktır. Ne var ki küresel politik gelişmeler ve özellikle ABD ve Euro Bölgesinde izlenecek para politikalarının yaratacağı belirsizlikler devam etmekte. Merkez bankalarının parasal teşvikleri azaltmaya meyilli olduğu bir dönemde öz sermaye ve tahvil piyasalarındaki yüksek fiyatlar ve düşük volatilite risk teşkil etmekte. Özellikle ABD'de faiz oranları kademeli olarak artmaya devam ederse bazı kilit ülke ekonomilerdeki yüksek borçlanma seviyeleri de sorun teşkil edebilecektir.

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

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

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

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

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

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

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanacağı düşünülmektedir.

**Tablo: OECD ve IMF Büyüme Tahminleri**

	OECD Mart 2017 Ara Dönem Tahminleri (Yüzde)			Kasım 2016 Ara Dönem Tahminlerinden Fark (Yüzde Puan)		IMF Nisan 2017 Tahminleri			Ocak 2017 Ara Dönem Tahminlerinden Fark (Yüzde Puan)	
	2016	2017	2018	2017	2018	2016	2017	2018	2017	2018
Dünya Büyümesi	3,0	3,3	3,6	0,0	0,0	3,1	3,5	3,6	0,1	0,0
ABD	1,6	2,4	2,8	0,1	-0,2	1,6	2,3	2,5	0,0	0,0
Avro Bölgesi	1,7	1,6	1,6	0,0	-0,1	1,7	1,7	1,6	0,1	0,0
Japonya	1,0	1,2	0,8	0,2	0,0	1,0	1,2	0,6	0,4	0,1
Almanya	1,8	1,8	1,7	0,1	0,0	1,8	1,6	1,5	0,1	0,0
Fransa	1,1	1,4	1,4	0,1	-0,2	1,2	1,4	1,6	0,1	0,0
İtalya	1,0	1,0	1,0	0,1	0,0	0,9	0,8	0,8	0,1	0,0
İngiltere	1,8	1,6	1,0	0,4	0,0	1,8	2,0	1,5	0,5	0,1
Çin	6,7	6,5	6,3	0,1	0,2	6,7	6,6	6,2	0,1	0,2
Hindistan	7,0	7,3	7,7	-0,3	0,0	6,8	7,2	7,7	0,0	0,0
Brezilya	-3,5	0,0	1,5	-0,1	0,0	-3,6	0,2	1,7	0,0	0,2
Rusya	-	-	-	-	-	-0,2	1,4	1,4	0,3	0,2
Türkiye	-	-	-	-	-	2,9	2,5	3,3	-	-

Kaynak: Ekonomik Modeller ve Stratejik Araştırmalar Genel Müdürlüğü Ocak-Mart 2017 Bülteni

#### 9.4.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

##### Tehditler:

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

##### Fırsatlar:

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

## 9.5. İstanbul Otel Pazarı

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

Bu gelişmeler, başta 5 yıldızlı oteller olmak üzere mevcut otellerin, doluluk oranlarında ve satış gelirlerinde iyileşmeler sağlamıştır. Ancak son dönemde turizm sektöründe yaşanan durgunluk İstanbul'da yer alan tesisleri oldukça etkilemiş, doluluk oranlarında büyük düşüşler yaşanmıştır. Halihazırda İstanbul konaklama pazarında kısmi bir toparlanma görülmektedir.

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

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

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

## KONAKLAMA TESİSLERİ

### KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI "İŞLETME BELGELİ"

YERİ	Avrupa	Anadolu	Tesis Sayısı	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	Yatak Sayısı
TÜRÜ	Tesis Sayısı		TOPLAM	Oda Sayısı		Yatak Sayısı		TOPLAM
Özel Tesis	112	12	124	4188	411	10630	819	11449
Butik Otel	15	2	17	716	42	1436	84	1520
Beş Yıldızlı Otel	74	19	93	18637	4891	37706	9960	47666
Dört Yıldızlı Otel	109	10	119	12494	971	25032	1921	26953
Üç Yıldızlı Otel	97	16	113	5709	853	11179	1683	12812
İki Yıldızlı Otel	40	4	44	1450	146	2276	295	2571
Tek Yıldızlı Otel	6	1	7	144	19	271	38	309
Apart Otel	2	1	3	58	36	154	72	226
Pansiyon	3	1	4	26	9	52	18	70
Hostel	1	-	1	123	-	166	-	166
<b>TOPLAM</b>	<b>459</b>	<b>66</b>	<b>525</b>	<b>43545</b>	<b>7378</b>	<b>88902</b>	<b>14840</b>	<b>103742</b>

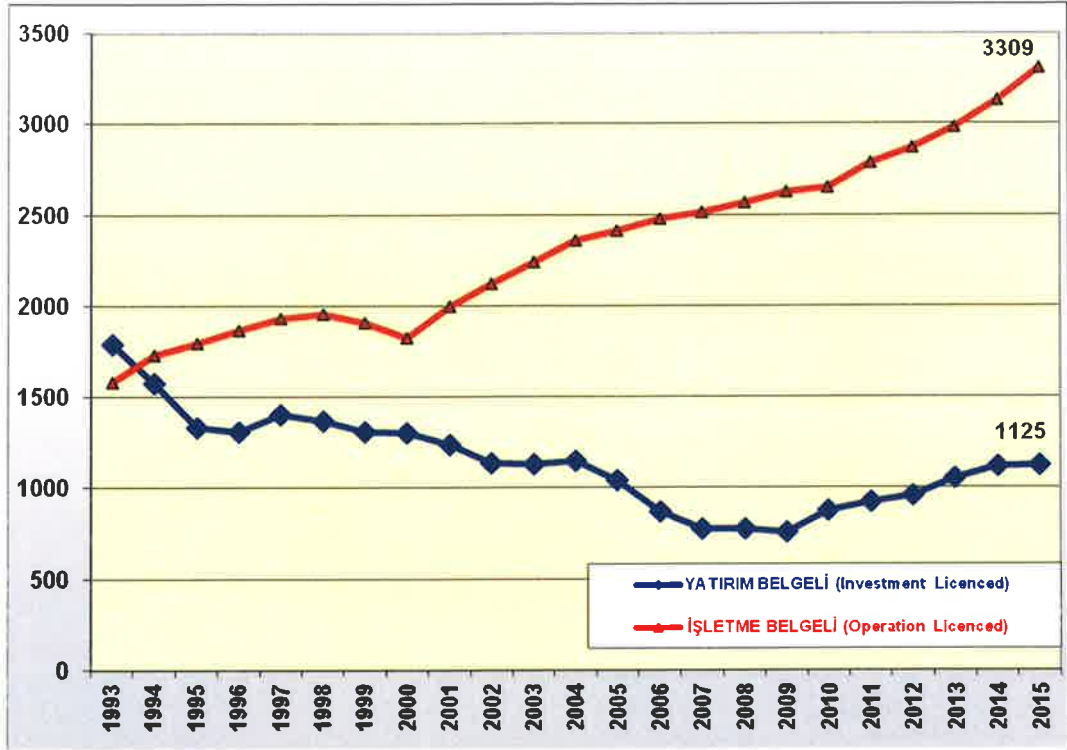
Yukarıdaki Tabloda Kültür ve Turizm Bakanlığımızdan "İşletme Belgeli" konaklama tesisleri yer almaktadır. Avrupa ve Anadolu yakası olarak ayrı ayrı belirtilmiş olan toplam 459 tesisin tamamının yatak kapasitesi toplamı **103.742'dir**. İstanbul'da ayrıca Belediye belgeli konaklama tesisleri de bulunmaktadır. Bunların toplam yatak kapasitesi tahmini 70.000 civarındadır. Toplam olarak ifade etmek gerekirse, **İstanbul'daki yatak kapasitesinin 170.000 yatağın üzerinde olduğunu** söylenebilir.

### KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI "YATIRIM BELGELİ"

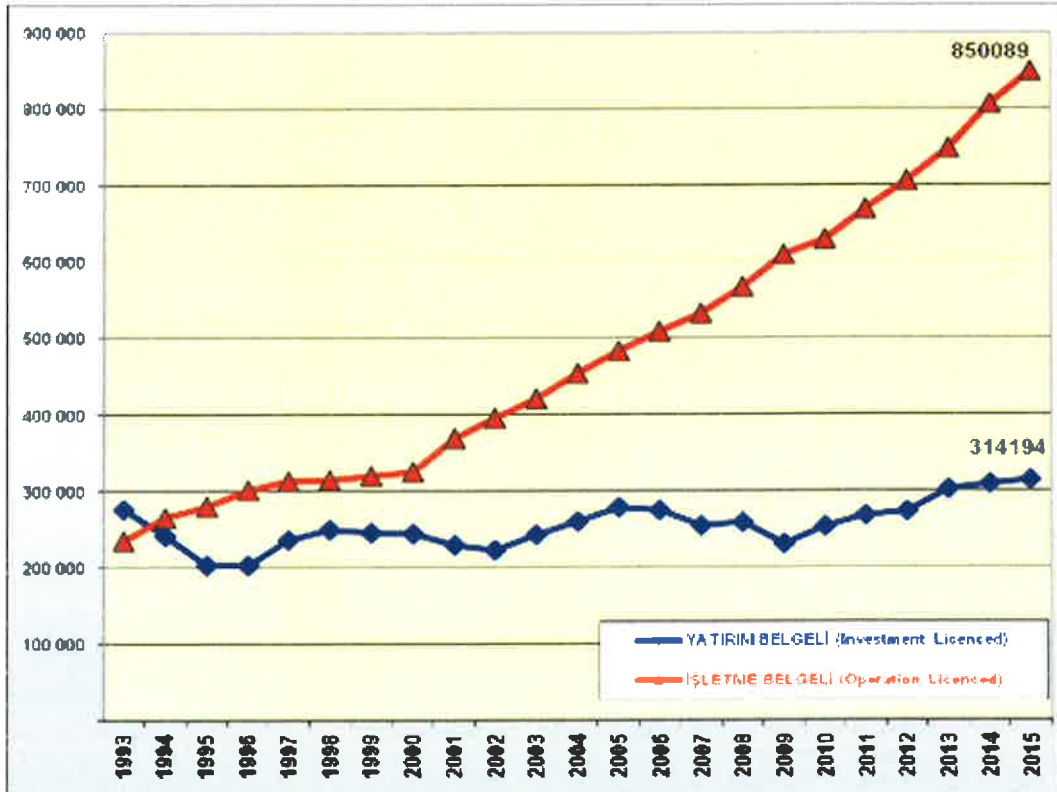
YERİ	Avrupa	Anadolu	Tesis Sayısı	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	Yatak Sayısı
TÜRÜ	Tesis Sayısı		TOPLAM	Oda Sayısı		Yatak Sayısı		TOPLAM
Özel Tesis	15	1	16	487	12	982	24	1006
Butik Otel	16	-	16	574	-	1152	-	1152
Beş Yıldızlı Otel	33	6	39	8573	1361	18612	2834	21446
Dört Yıldızlı Otel	46	9	55	5594	1351	11156	2874	14030
Üç Yıldızlı Otel	42	11	53	1919	751	3905	1457	5362
İki Yıldızlı Otel	5	3	8	101	46	192	92	284
Tek Yıldızlı Otel	3	-	3	62	-	124	-	124
Hostel	1	-	1	30	-	60	-	60
<b>TOPLAM</b>	<b>161</b>	<b>30</b>	<b>191</b>	<b>17340</b>	<b>3521</b>	<b>36183</b>	<b>7281</b>	<b>43464</b>

Yukarıdaki tabloda ise Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan yatırım belgesi almış olan tesislerin sayıları görülmektedir. İstanbul'da inşası devam eden toplam **43.464** yatak kapasiteli konaklama tesisi bulunmaktadır.

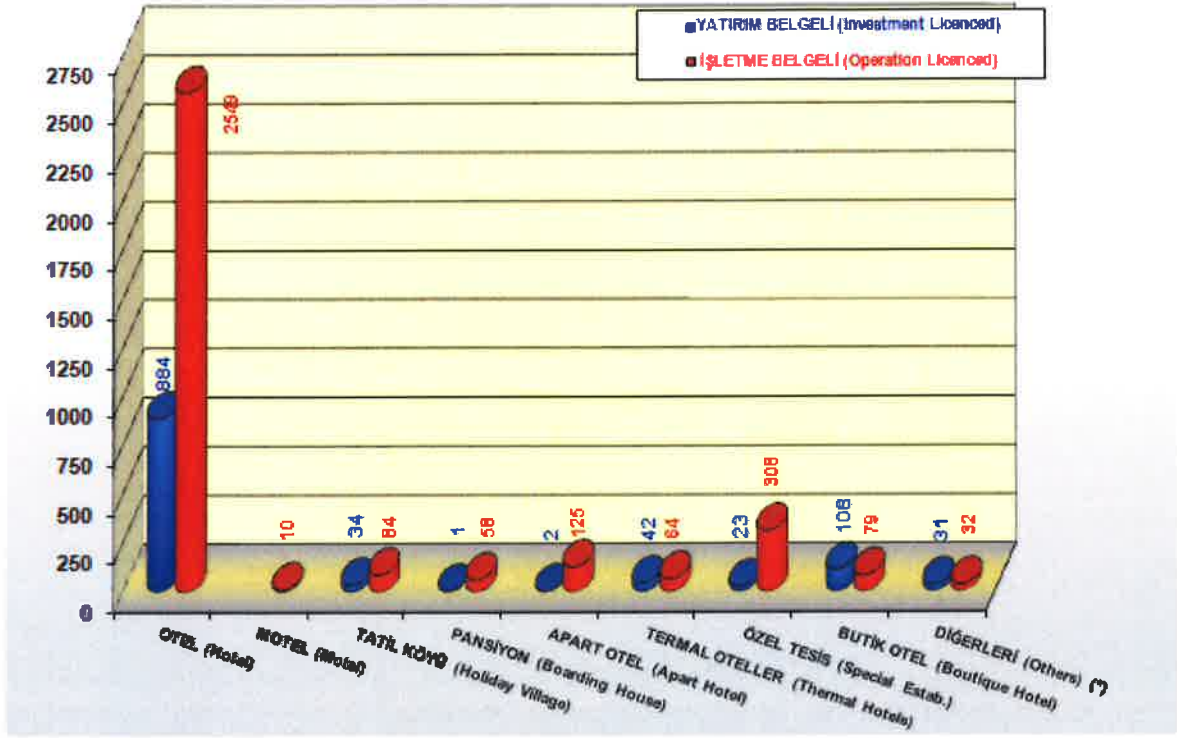
### Yıllara Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri



### Yıllara Göre Turizm Belgeli Konaklama Yatak Sayıları (Türkiye Geneli / 1993 -2015)



## Türlerine Göre Turizm Belgeli Konaklama Yatak Sayıları 2015 (Türkiye Geneli)



**Türkiye Genelindeki Turistik Tesislere İlişkin Doluluk Oranları ve Ortalama Kalış Süreleri**

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



### 9.5.1. Turizm Sektörü Son Dönem Analizi ve Özet Bilgiler

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre göre; 2017 yılının Ocak-Mayıs döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %5.55 oranında artarak 8 milyon 762 bin 509 seviyesine yükseldi. 2017 yılının Mayıs ayına bakıldığında ise Ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı 2016 yılının aynı dönemine göre %16.27 oranında artış göstererek 2 milyon 889 bin 873 seviyesine yükseldi.

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI					
AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2015	2016	2017	2016/2015	2017/2016
<b>OCAK</b>	1 250 941	1 170 333	1 055 474	-6.44	-9.81
<b>ŞUBAT</b>	1 383 343	1 240 633	1 159 833	-10.32	-6.51
<b>MART</b>	1 895 940	1 652 511	1 587 007	-12.84	-3.96
<b>NİSAN</b>	2 437 263	1 753 045	2 070 322	-28.07	18.10
<b>MAYIS</b>	3 804 158	2 485 411	2 889 873	-34.67	16.27
<b>5 AYLIK TOPLAM</b>	<b>10 771 645</b>	<b>8 301 933</b>	<b>8 762 509</b>	<b>-22.93</b>	<b>5.55</b>

#### Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

2017 yılının Ocak - Mayıs döneminde Türkiye'ye en çok ziyaretçi gönderen ilk 15 ülkenin 8'inde artış 7'sinde ise düşüş kaydedildi. İlk on beş pazar haricindeki bazı önemli ülkelere gelince; Romanya %-6.92, Belçika %-11.03, İsveç %-31.47, İtalya %-25.99, Avusturya %-19,41 ve Danimarka %-37,52 oranında düşüş gösterirken Cezayir %9.31, Kuveyt %26.27, Kazakistan %60.21, Türkmenistan %31.97, Ürdün %14.65 ve Özbekistan %40.96 oranında artış göstermiştir.

Uzak Doğu pazarlardan Çin'den gelen ziyaretçi sayısında artış yaşanırken Güney Kore ve Japonya'dan gelen ziyaretçi sayısında ciddi oranda düşüş yaşanmaktadır. 2017 yılı Ocak-Mayıs döneminde Çin'den gelen ziyaretçi sayısı 2016 yılın aynı dönemine göre %17.37 oranında artarak 81 bin 85 seviyesine yükselirken G. Kore'den gelen ziyaretçi sayısı %-11.34 oranında düşerek 46 bin 66 seviyesine ve Japonya'dan gelen ziyaretçi sayısı ise %-25.26 oranında düşerek 15 bin 342'ye gerilemiştir. 2017 yılı Ocak-Mayıs döneminde Ülkemize gelen 8 milyon 762 bin 509 yabancı ziyaretçinin 99 bin 900 (%1.14) günübirlikçidir. 2017 yılı Ocak-Mayıs döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında ilk 5 il aşağıdaki şekilde gerçekleşti;

- İstanbul %40,65 (3.561.811)
- Antalya %20.81 (1.823.577)
- Edirne %10.65 (933.024)
- Artvin %10.50 (919.745)
- Muğla %3.66 (321.138)

2017 yılının Ocak-Mayıs döneminde Türkiye'ye turist gönderen ilk 15 ülke arasında artış hızı bakımından en büyük artış %571,86'lık artışla Rusya Federasyonu pazarında yaşandı. Bu ülkeyi Irak %76.78 ve İsrail %32.60'lık artışla takip ediyor.

Turist sayısında 15 ülke arasında artış kaydeden pazarlar(Yüzde Değişim)		
MİLLİYET	2016/2015	2017/2016
Rusya Fed.	-82.77	571.86
Irak	-55.87	76.78
İsrail	37.31	32.60
Azerbaycan	-10.37	28.96
Ukrayna	32.16	24.48
İran	5.71	11.59
Suudi Arabistan	7.18	7.56
Gürcistan	26.84	3.66

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

2017 yılının Ocak-Mayıs döneminde Türkiye'ye turist gönderen ilk 15 ülke arasında en büyük düşüş %-38.18'lik düşüşle Amerika Birleşik Devletleri pazarında yaşandı. Bu ülkeyi Hollanda %-29.36 ve Almanya %-25.38'lik düşüşle izledi

Turist sayısında 15 ülke arasında düşüş kaydeden pazarlar (Yüzde Değişim)		
MİLLİYET	2016/2015	2017/2016
Amerika Birleşik Devletleri	-21.97	-38.18
Hollanda	-22.29	-29.36
Almanya	-25.49	-25.38
Fransa	-31.50	-16.26
İngiltere (Birleşik Krallık)	-22.42	-13.69
Yunanistan	-21.56	-12.46
Bulgaristan	-2.79	-1.32

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

TURİST SAYISINA GÖRE İLK 15 ÜLKE(Ocak-Mayıs)					
MİLLİYET	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2015	2016	2017	2016/2015	2017/2016
Rusya Fed.	801 915	138 181	928 376	-82.77	571.86
Gürcistan	665 421	844 038	874 955	26.84	3.66
Almanya	1 553 114	1 157 235	863 572	-25.49	-25.38
İran	656 164	693 641	774 010	5.71	11.59
Bulgaristan	665 489	646 928	638 409	-2.79	-1.32
İngiltere (Birleşik Krallık)	592 146	459 395	396 515	-22.42	-13.69
Ukrayna	192 237	254 056	316 252	32.16	24.48
Azerbaycan	210 591	188 761	243 421	-10.37	28.96
Irak	307 659	135 762	239 996	-55.87	76.78
Hollanda	375 166	291 541	205 931	-22.29	-29.36
Yunanistan	298 282	233 968	204 806	-21.56	-12.46
Suudi Arabistan	144 150	154 495	166 175	7.18	7.56
Fransa	252 489	172 953	144 838	-31.50	-16.26
Amerika Birleşik Devletleri	232 353	181 298	112 077	-21.97	-38.18
İsrail	57 935	79 551	105 482	37.31	32.60

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

ARTIŞ HIZLARINA GÖRE İLK 15 ÜLKE(Ocak-Mayıs)					
MİLLİYET	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2015	2016	2017	2016/2015	2017/2016
Rusya Fed.	801 915	138 181	928 376	-82.77	571.86
Irak	307 659	135 762	239 996	-55.87	76.78
İsrail	57 935	79 551	105 482	37.31	32.60
Azerbaycan	210 591	188 761	243 421	-10.37	28.96
Ukrayna	192 237	254 056	316 252	32.16	24.48
İran	656 164	693 641	774 010	5.71	11.59
Suudi Arabistan	144 150	154 495	166 175	7.18	7.56
Gürcistan	665 421	844 038	874 955	26.84	3.66
Bulgaristan	665 489	646 928	638 409	-2.79	-1.32
Yunanistan	298 282	233 968	204 806	-21.56	-12.46
İngiltere (Birleşik Krallık)	592 146	459 395	396 515	-22.42	-13.69
Fransa	252 489	172 953	144 838	-31.50	-16.26
Almanya	1 553 114	1 157 235	863 572	-25.49	-25.38
Hollanda	375 166	291 541	205 931	-22.29	-29.36
Amerika Birleşik Devletleri	232 353	181 298	112 077	-21.97	-38.18

## 9.6. Ulaşım

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

### **Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.**

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

## 9.7. İstanbul Salıpazarı Kruvaziyer Limanı Projesi – Galataport

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

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

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

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

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

## 10. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
64	4	1.129,00
64	12	62,00
64	13	60,50
64	14	62,00
64	15	62,50
64	16	62,00
64	17	63,00
	Toplam	1.501

- Konu parseller genel olarak eğimsiz bir topografya üzerindedir.
- 12 ila 17 parseller dikdörtgen şeklinde bir geometrik yapıda olup, 4 nolu parselin biçimsiz bir şekli bulunmaktadır.
- 64 ada 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 parseller Kılıç Ali Paşa Caddesi'ne cepheli olup 4 nolu parsel Odun Meydanı Sokağına cephelidir.
- Rapora konu parseller üzerinde yaklaşık 1.130 m<sup>2</sup> oturumlu, zemin+ 2 normal katlı yapı bulunmaktadır.
- 4 parsel üzerindeki bölümü riskli yapı ilan edilmiş ve ekonomik ömrünü tamamlamış olan bu yapı değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.
- 64 ada 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 parseller müstakil olarak ele alındıklarında tek başlarına fonksiyonel bir şekilde yapılaşacak büyüklükte olmayıp 4 parselle birlikte tevhidten yapılaşmaya gidilmesi kabulüyle değerlendirilme kapsamında tutulmuştur.
- Yapının zemin katı otopark olarak kullanılmakta olup diğer katlar boştur.

## 11. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

## 12. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

### Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Ayrıcalıklı konumları,
- Manzaralarının bulunması,
- Yapılaşmaya uygun şekil ve büyüklükte olması,
- Tamamlanmış altyapı,
- Reklam kabiliyeti,
- Konu parsellerin bitişik konumda olması ve bir bütünlük arz etmesi,
- Gelişim ve dönüşüm içerisinde olan bir bölgede konumlu olmaları.

### Olumsuz etkenler :

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

## 13. FİYATLANDIRMA

Arsaların değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

### 13.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

## Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

### Arsa –Bina Emsalleri

- **Emsal 1: (Emlak Ofisi : 0212 245 67 27)**  
Taşınmazlara yakın mesafede yer alan, Mumhane Caddesi'ne cepheli 107 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, arsa üzerinde 530 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 4 katlı eski bina 3.000.000,-USD bedelle satılıktır. Talep edilen bedel çok yüksektir. **(28.000,-USD/m<sup>2</sup>)**
- **Emsal 2: (Emlak Ofisi : 0505 445 54 55)**  
Taşınmazlara yakın mesafede yer alan, 110 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, arsa üzerinde 900 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 4 katlı eski bina 2.500.000,-USD bedelle satılıktır. **(22.700,-USD/m<sup>2</sup>)**
- **Emsal 3: (Emlak Ofisi : 0532 170 29 50 )**  
Taşınmazlara yakın mesafede, Karaköy Kemeraltı'nda yer alan, 98 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde 400 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3 katlı tarihi eser bina 650.000,-USD bedelle satılıktır. **(6.600,-USD/m<sup>2</sup>)**
- **Emsal 4: (Emlak Ofisi : 0532 235 71 77)**  
Taşınmazlara yakın mesafede yer alan, 125 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, arsa üzerinde 540 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 9 katlı eski bina 2.750.000,-USD bedelle satılıktır. **(22.000,-USD/m<sup>2</sup>)**
- **Emsal 5: (Emlak Ofisi : 0535 343 68 37)**  
Karaköy Necatibey Caddesi üzerinde yer alan, 59 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa katlı eski bina 1.200.000,-USD bedelle satılıktır. **(20.300,-USD/m<sup>2</sup>)**
- **Emsal 5: (Emlak Ofisi : 0532 235 71 77)**  
Taşınmazlara yakın mesafede yer alan, 102 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, arsa üzerinde 400 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 4 katlı eski bina 6.500.000,-USD bedelle satılıktır. **(16.700,-USD/m<sup>2</sup>)**

## Emsal Analizi

*Arsa Emsallerine göre (64 ada 4 parsel):*

	Birim Satış Fiyatı (USD)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (USD)
			Alanı	Düzeltilme Oranı	Lejant	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı		
<b>Konu Mülk</b>			<b>1.129 m2</b>		<b>Ticaret+Hizmet +Turizm Alanı</b>		<b>Kemankeş</b>			<b>10.090</b>
<b>Emsal 1</b>	28.000	-35%	107	-30%	THT (Plan İptal)	0%	Benzer	0%	-65%	9.800
<b>Emsal 2</b>	22.700	-20%	110	-30%	THT (Plan İptal)	0%	Benzer	0%	-50%	11.350
<b>Emsal 3</b>	6.600	-20%	98	-30%	Konut	40%	Daha Kötü	40%	30%	8.580
<b>Emsal 4</b>	22.000	-20%	125	-30%	THT (Plan İptal)	0%	Benzer	0%	-50%	11.000
<b>Emsal 5</b>	20.300	-20%	59	-40%	THT (Plan İptal)	0%	Benzer	0%	-60%	8.120
<b>Emsal 6</b>	16.700	-20%	400	-10%	THT (Plan İptal)	0%	Benzer	0%	-30%	11.690



Arsa Emsallerine göre (64 ada 12, 13, 14, 15, 16, 17 parseller):

	Birim Satış Fiyatı (USD)	Pazarlık Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (USD)
<b>Konu Mülk</b>			<b>60,50-63,00 m2</b>		<b>Ticaret+Hizmet +Turizm Alanı (Tek başlarına yapılaşamazlar)</b>		<b>Kemankeş</b>			<b>10.420</b>
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Lejant	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
<b>Emsal 1</b>	28.000	-35%	107	10%	THT (Plan İptal)	-35%	Benzer	0%	-60%	11.200
<b>Emsal 2</b>	22.700	-20%	110	10%	THT (Plan İptal)	-35%	Benzer	0%	-45%	12.485
<b>Emsal 3</b>	6.600	-20%	98	10%	Konut	-15%	Daha Kötü	40%	15%	7.590
<b>Emsal 4</b>	22.000	-20%	125	10%	THT (Plan İptal)	-35%	Benzer	0%	-45%	12.100
<b>Emsal 5</b>	20.300	-20%	59	0%	THT (Plan İptal)	-35%	Benzer	0%	-55%	9.135
<b>Emsal 6</b>	16.700	-20%	400	15%	THT (Plan İptal)	-35%	Benzer	0%	-40%	10.020

Yapılan piyasa araştırmalarında bölgede son zamanlarda yaşanan ticari ve turistik hareketliliğın gayrimenkul satışlarına da yansıdığı, bununla paralel olarak birim satış fiyatlarında yükselmeler görüldüğü gözlenmiştir. Bölgede son birkaç yılda yaşanan talep artışıyla beraber eski binaların kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesi de hız kazanmıştır. Taşınmazların fiyatlamasında konumları önemli bir yer tutmakta olup deniz manzarası ve Galataport projesine olan mesafe değere etki etmektedir. Ne var ki yapılan incelemede rapora konu taşınmazlara emsal gösterilebilecek bazı taşınmazlar için mal sahipleri veya emlak danışmanları tarafından oldukça yüksek bedeller talep edilebildiği tespit edilmiş olup emsal analizi tablosunda uygunlaştırma yapılmıştır. Emsal taşınmazlar üzerinde yapılan çalışmalar sonucu konum, büyüklük ve imar durumu gibi faktörler de dikkate alınarak konu parseller m<sup>2</sup> birim değerleri takdir edilmiştir. 64 ada 4 parselin önünde yer alan cadde cepeli 6 adet parsel için tek başlarına yapılaşmaya müsait olmayan yüzölçümleri negatif bir etken, cadde cepeli olmaları ise pozitif etken olarak değerlendirilmiştir.

## Ulaşılan Sonuç

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazların lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü ve imar durumu dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle **arsa m<sup>2</sup> birim değerleri ve toplam değerleri** aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

	64 ada 4 parsel	64 ada 12 parsel	64 ada 13 parsel	64 ada 14 parsel	64 ada 15 parsel	64 ada 16 parsel	64 ada 17 parsel
<b>Yüzölçümü</b>	1129	62	60,5	62	62,5	62	63,00
<b>Takdir edilen m2 birim değer (TL/m2)</b>	38.450	39.700	39.700	39.700	39.700	39.700	39.700
<b>Arsa Değeri (TL)</b>	43.410.000	2.460.000	2.400.000	2.460.000	2.480.000	2.460.000	2.500.000
<b>Toplam</b>	<b>58.170.000</b>						

Buna göre rapora konu taşınmazların toplam değeri **58.170.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

(\*) Emsal analizi tablolarında 29.12.2015 tarihli TCMB USD alış kuru (3,8104 TL) dikkate alınarak değerler Türk Lirası üzerinden yansıtılmıştır.

### 13.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

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

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

Rapor konusu arsalar üzerinde geliştirilecek bir otel projesi projeksiyonu yapılmıştır. Konu parsellerin bitişik konumda olması ve cadde cephesindeki küçük parsellerin arkadaki büyük 4 nolu parselle birlikte kullanımı uygun görülmüş olup varsayımlar bu kabullere göre şekillendirilmiştir.

## **Varsayımlar (Otel):**

### **Toplam İnşaat Alanı ve oda sayısı:**

Parseller üzerinde yer yaklaşık 3.390 m<sup>2</sup> kullanım alanlı eski yapının yıkılıp parsellerin tevhid edilerek meydana gelen yeni parsel üzerinde butik otel inşa edileceği varsayılmıştır. Yapılaşma koşullarına göre 64 ada 4 parselin cephe aldığı Odun Meydanı Sokak tarafında H:12,50 m. irtifada, diğer 6 parselin cephe aldığı caddede ise H:9,50 m. irtifada yapı yapılabilmektedir. Buna göre yapılacak otelin toplam inşaat alanının yaklaşık 3.300 m<sup>2</sup> olacağı öngörülmektedir. Otelde toplam oda sayısı (ortak alan dahil ortalama birim alanı 60 m<sup>2</sup> kabul edilerek) 55 oda olarak belirlenmiştir.

### **İnşaat Maliyeti:**

Otelin toplam inşaat alanı üzerinden ortalama inşaat maliyeti 700 USD/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Bu bedel, otelin 5 yıldızlı olacağı varsayımıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2017 yılı 5B grubu birim maliyet değeri (1.764,-TL/m<sup>2</sup>) üzerinden yapılacak inşaatın nitelikleri, denize yakın konumda olmasından kaynaklanacak muhtemel maliyet artışı ve lüks bir proje olacağı varsayımıyla uygunlaştırma yapılarak belirlenmiştir.

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

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

Buna göre toplam inşaat m<sup>2</sup> maliyeti ((700 USD x 1,20) x 1,20) 1.008 USD olarak belirlenmiştir.

Buna göre toplam inşaat maliyeti aşağıda yer alan tablodaki gibi hesaplanmış olup inşaatın %60 lık bölümünün 2018 yılında, %40 lık bölümünün 2019 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır. 2018 ve 2019 yılları için %3 lük maliyet artışı öngörülmüştür.

<b>Otel Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	3.300
<b>m<sup>2</sup> Birim İnşai Maliyet</b>	<b>1.008 USD/m<sup>2</sup></b>
<b>Toplam İnşaat Maliyeti</b>	<b>3.366.000</b>
2018 yılı toplam inşai maliyeti	1.996.000
2019 yılı toplam inşai maliyeti	1.370.000

Ayrıca otelin faaliyete geçtiği yıldan itibaren her yıl 20.000 USD genel bakım/onarım gideri öngörülmüştür.

### **İnşaat Süresi:**

Otel inşaatının 2 yıl süreceği, 2018 yılında % 60'ının, 2019 yılında ise % 40'ının yapılacağı varsayılmıştır. Otelin 2020 yılı başında hizmete gireceği kabul edilmiştir.

### **Gelir Dağılımı:**

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

### **Gider Oranları:**

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

### **Departman Giderleri / Toplam Gelir:**

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

### **Reel İskonto Oranı:**

Reel iskonto oranı, % 5,66 mertebesindeki 14.02.2034 vadeli Eurobond faizi ile ülkenin, bölgenin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesi dikkate alınarak % 11 olarak belirlenmiştir.

### **Ortalama doluluk oranları:**

Ortalama doluluk oranı faaliyete geçilen ilk yıl için % 60 olarak alınmış takip eden yıllarda artırılmış, 2024 yılından itibaren %80 alınmıştır.

### **Ortalama oda fiyatları:**

Konu taşınmaza benzer konumda ve nitelikte olan otellere ilişkin bilgiler ve ortalama oda fiyatları aşağıdaki tabloda verilmiştir. Fiyatların 38 - 278 USD aralığında olduğu görülmüştür. Konumunun ve Galataport Projesine olan yakınlığının oda fiyatlarına etkisi olacağı düşünülmektedir. Yapılan projeksiyonda konu taşınmazın üzerinde inşa edilecek yaklaşık 55 odalı 4 yıldızlı otelin ortalama oda fiyatının 2018 yılı için 130,-USD/gece olacağı varsayılmıştır. Oda gelirlerinin her yıl % 3 oranında artacağı kabul edilmiştir.

### **Girişimci Karı:**

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

### **Özet olarak :**

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 40 da yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere arsaların toplam değeri yaklaşık **51.500.000,-TL** olarak bulunmuştur.

### PORT HOTEL TOPHANE-İ AMİRE (KEMANKEŞ)



**ODA ADEDİ : 18**

**YILDIZ SAYISI: 4**

**ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 165-260 USD**

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

### NOVOTEL İSTANBUL BOSPHORUS (KEMANKEŞ)



**ODA ADEDİ : 200**

**YILDIZ SAYISI: 5**

**ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 100 USD ile 278 USD arası değişmekte**

Rapor konu taşınmazlara yakın konumda yer alan tesis 200 odalıdır.

### NABİ HOTEL (KEMANKEŞ)



**ODA ADEDİ : 30**

**YILDIZ SAYISI:** Yok

**ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 65 USD ile 115 USD arası değişmekte**

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

### KARAKÖY ROOMS (KEMANKEŞ)



**ODA ADEDİ : 12**

**YILDIZ SAYISI:** 4

**ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 100 USD ile 160 USD arası değişmekte**

Rapor konu taşınmazlara yakın konumda yer alan işletme 12 odalıdır.

## THE PURL BUTİK OTEL (KARAKÖY)



**ODA ADEDİ : 32**

**YILDIZ SAYISI: 4**

**ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 38 USD ile 105 USD arası değişmekte**

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

## KEMANKEŞ OTELI

(USD)

## Varsayımlar

Toplam Oda Sayısı	55
Yıllık Oda Sayısı	20.075
Gelir Dağılımı (2020 ve sonrası)	
Oda	60%
Yiyecek – İçecek	25%
Kira	10%
Diğer	5%
Gider Oranları (2020 ve sonrası)	
Oda	25,0%
Yiyecek – İçecek	55,0%
Kira	0%
Diğer	50%
Departman Giderleri/Toplam Gelir (2020 ve sonrası)	18%

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı			60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Ortalama Oda Ücreti (USD)	130	134	138	142	146	151	155	160	165	170	175	180

29/12/2017 USD/TL	3.8104
İskonto Oranı	11,00%

İskonto Oranı	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%
1 / İskonto Faktörü	1,05	1,17	1,30	1,44	1,60	1,78	1,97	2,19	2,43	2,70	2,99	3,32

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

0%



	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Otel Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.768.684</b>	<b>3.089.390</b>	<b>3.426.846</b>	<b>3.781.769</b>	<b>4.154.904</b>	<b>4.279.551</b>	<b>4.407.938</b>	<b>4.540.176</b>	<b>4.676.381</b>	<b>4.816.672</b>

Oda Satışından Gelen Gelir	0	0	1.661.210	1.853.634	2.056.108	2.269.062	2.492.942	2.567.731	2.644.763	2.724.105	2.805.829	2.890.003
Yiyecek İçecek Gelirleri	0	0	692.171	772.347	856.712	945.442	1.038.726	1.069.888	1.101.984	1.135.044	1.169.095	1.204.168
Kira Gelirleri	0	0	276.868	308.939	342.685	378.177	415.490	427.955	440.794	454.018	467.638	481.667
Diğer Gelirler	0	0	138.434	154.469	171.342	189.088	207.745	213.978	220.397	227.009	233.819	240.834

<b>Otel Giderleri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.363.577</b>	<b>1.521.524</b>	<b>1.687.722</b>	<b>1.862.521</b>	<b>2.046.290</b>	<b>2.107.679</b>	<b>2.170.909</b>	<b>2.236.037</b>	<b>2.303.118</b>	<b>2.372.211</b>
-----------------------	----------	----------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Oda Giderleri	0	0	415.303	463.408	514.027	567.265	623.236	641.933	661.191	681.026	701.457	722.501
Yiyecek İçecek Giderleri	0	0	380.694	424.791	471.191	519.993	571.299	588.438	606.091	624.274	643.002	662.292
Kira Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Giderler	0	0	69.217	77.235	85.671	94.544	103.873	106.989	110.198	113.504	116.910	120.417
Departman Giderleri	0	0	498.363	556.090	616.832	680.718	747.883	770.319	793.429	817.232	841.749	867.001

<b>Otel Nakit Akımı</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.405.107</b>	<b>1.567.865</b>	<b>1.739.124</b>	<b>1.919.248</b>	<b>2.108.614</b>	<b>2.171.872</b>	<b>2.237.028</b>	<b>2.304.139</b>	<b>2.373.263</b>	<b>2.444.461</b>
-------------------------	----------	----------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

<b>İnşaat Maliyetleri</b>	<b>1.996.000</b>	<b>1.370.000</b>										
---------------------------	------------------	------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<b>Genel Bakım Onarım Giderleri</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>
-------------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

<b>Serbest Nakit Akımı</b>	<b>-1.996.000</b>	<b>-1.370.000</b>	<b>1.380.107</b>	<b>1.542.865</b>	<b>1.714.124</b>	<b>1.894.248</b>	<b>2.083.614</b>	<b>2.146.872</b>	<b>2.212.028</b>	<b>2.279.139</b>	<b>2.348.263</b>	<b>2.419.461</b>
----------------------------	-------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

<b>Uç Değer</b>												<b>31.150.564</b>
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------

<b>Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri</b>	<b>-1.894.519</b>	<b>-1.171.483</b>	<b>1.063.176</b>	<b>1.070.773</b>	<b>1.071.739</b>	<b>1.066.990</b>	<b>1.057.348</b>	<b>981.485</b>	<b>911.057</b>	<b>845.673</b>	<b>784.974</b>	<b>728.626</b>
--	-------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

<b>Uç Değerin Bugünkü Değeri</b>												<b>9.381.054</b>
----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------

<b>29/12/2017 İtibarı İle Toplam Proje Değeri (USD)</b>	<b>15.896.894</b>
<b>29/12/2017 İtibarı İle Toplam Proje Değeri (TL)</b>	<b>60.575.000</b>
<b>Girişimci Karı (%15) Düşürülmüş Arsa Değeri (TL)</b>	<b>51.500.000</b>

## 14. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

BEYKOZ PAŞABAHÇE'DE YER ALAN 3 ADET PARSELİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	58.170.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	51.500.000

Ancak değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş, ve taşınmazların toplam değeri **58.170.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

### 14.2. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

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

### 14.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

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

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

### 14.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

#### **14.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu arsalar üzerinde ekonomik ömrünü doldurmuş yapılar bulunmakta olup değerlemede bu yapılar dikkate alınmamıştır. 64 ada 4 parsel üzerinde riskli yapı şerhi bulunmakta olup yasa gereği belirlenen süre içerisinde yapının yıktırılması gerekmektedir. Mevcut durum itibarıyla mevzuat gereği alınması gerekli izin ve belge bulunmamaktadır.

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

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

## 14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **7 adet parselin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam değeri için;

**58.170.000,-TL** (Ellisekizmilyonyüzyetmişbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(58.170.000,-TL ÷ 3,8104 TL/USD (\*) ≅ **15.266.000,-USD**)

(58.170.000,-TL ÷ 4,5478 TL/Euro (\*) ≅ **12.791.000,-Euro**)

(\*) 29.12.2017 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1 USD = 3,8104 TL; 1 Euro = 4,5478 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Arsaların KDV dahil değeri 68.640.600,-TL'dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 05 Ocak 2018

(Değerleme tarihi : 29 Aralık 2017)

Saygılarımızla,

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

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

### Eki:

- Uydu fotoğrafı ve konum krokileri
- Fotoğraflar
- Resmi yazılar
- Tapu kaydı
- Tapu suretleri
- Değerleme uzmanını lisans belgeleri

**Kıvanç KILVAN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 400114)

**Engin AKDENİZ**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 403030)