



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

06.12.2024
SM-24-SPK-045

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	22.01.2024
Talep Tarihi / Sayısı	01.10.2024 / 045
Değerleme Tarihi	30.11.2024
Rapor Tarihi	06.12.2024
Rapor Numarası	SM-24-SPK-045
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Otel ve 5 Adet Dükkan
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Mumhane Caddesi No: 32A, 32B, 32C, 32D ve Kemankeş Caddesi, 57-59, 57-59A Novotel, Beyoğlu / İSTANBUL
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

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

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	44
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	48
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	49
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	56
8. SONUÇ	57
9. EKLER	58
9.1 FOTOĞRAFLAR	58
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	69
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	93
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	94
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	96
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	98

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

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

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

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

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

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

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,

(c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

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

b) Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(e) uygundurma oranının belirlenmesi ve

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

c) Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

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

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

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

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

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

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

TABLO 1

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

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kaydına göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

**Taşınmazdaki çoklu ortak yapısı nedeniyle tarafımıza 199 adet sayfadan oluşan takbis belgesi iletilmiş olup, rapor ekinde sadece ilk sayfaya yer verilmiştir.*

Beyanlar

- Yönetim Planının Belirtilmesi (27.01.2017 tarih)
- Diğer İrtifak Hakkı : Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü lehine 46,54 m2 lik trafo yeri olarak 49 yıllığına İrtifak Hakkı Lehtar: TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) (17.09.2015 -9714)
- 264.141 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. Lehtar: AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (04.12.2012 - 8861)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 08.11.2024 tarihinde alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre son üç yıl içerisinde satış işlemi bulunmamaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyetinin hisseli olarak "VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple tarafımıza iletilen belge baz alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI

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

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 İstanbul İli

Konum:

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



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

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

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

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

İdari Sınırlar:

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



Ulaşım:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeomorfolojik ve Jeolojik Yapı:

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

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

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

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

Su Kaynakları:

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

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

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

Ekonomik Durum:

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

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

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

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

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

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

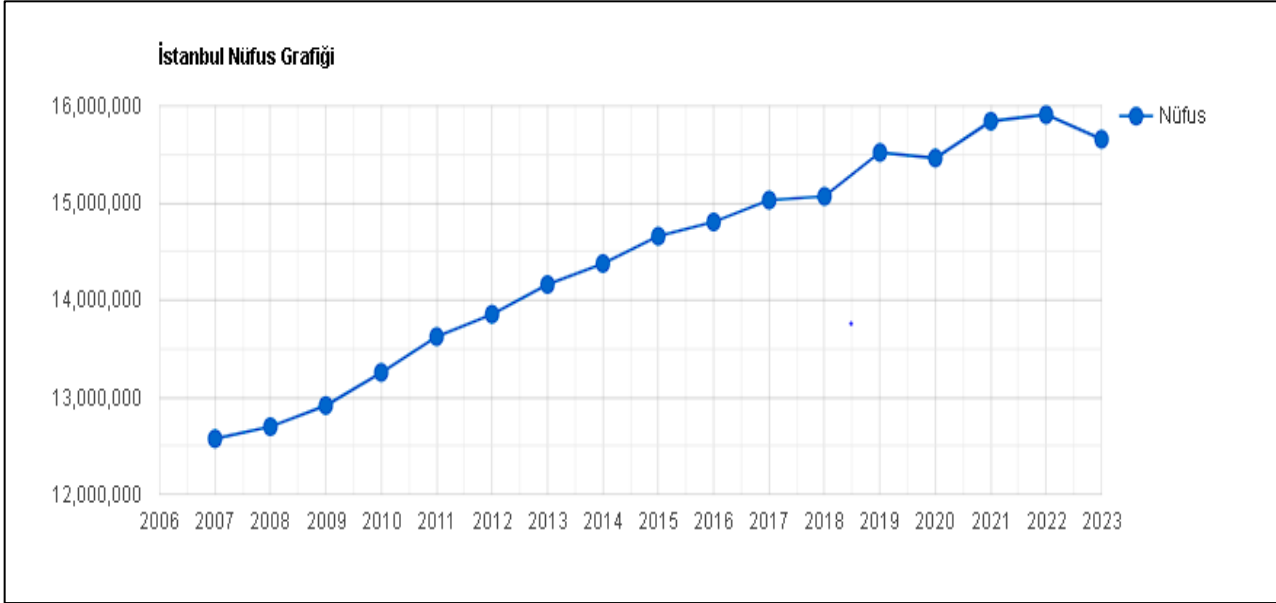
İstanbul'un orman varlığı zengindir. Ormanlık, fundalık ve ağaçlık bölgelerin miktarı arazinin %60'ını kaplar. Orman içi ve kenarlarında 160 bin m³ tomruk, maden ve telgraf direği ile bir milyon stere yakın yakacak odun elde edilir. İstanbul'un yakacak ihtiyacının çok büyük kısmı kendi imkânı ile karşılanmaktadır.

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

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

Nüfus ve Demografik Yapı:

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



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

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

4.2.2 Beyoğlu İlçesi

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

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

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

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

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

Coğrafi Özellikler

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

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



İklim

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

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

Ulaşım

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

Eğitim ve Sağlık

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

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

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

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

Kültürel Yapı

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

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

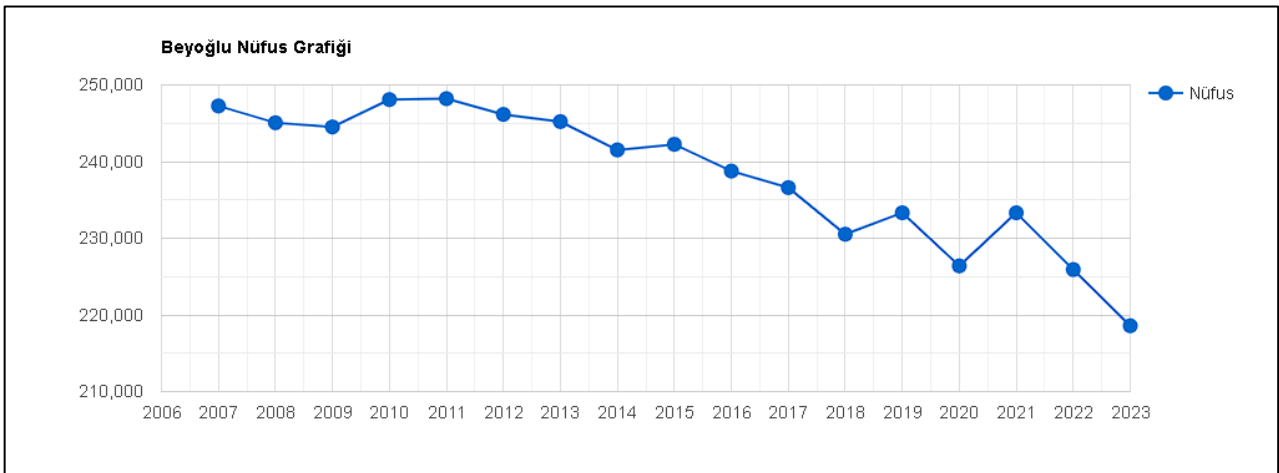
Günümüzde Beyoğlu; tarih ve sanat müzeleri, birçok kültür merkezi, opera salonu, konser alanları, çok amaçlı meydan ve parklar, spor kompleksleri; metro, otobüs, füniküler, minibüs ve metrobüs gibi çeşitli ulaşım araçları, sanat atölyeleri, yardımlaşma merkezleri, halk eğitim kursları ve eğlence mekanlarıyla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

Ekonomik Yapı

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

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

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



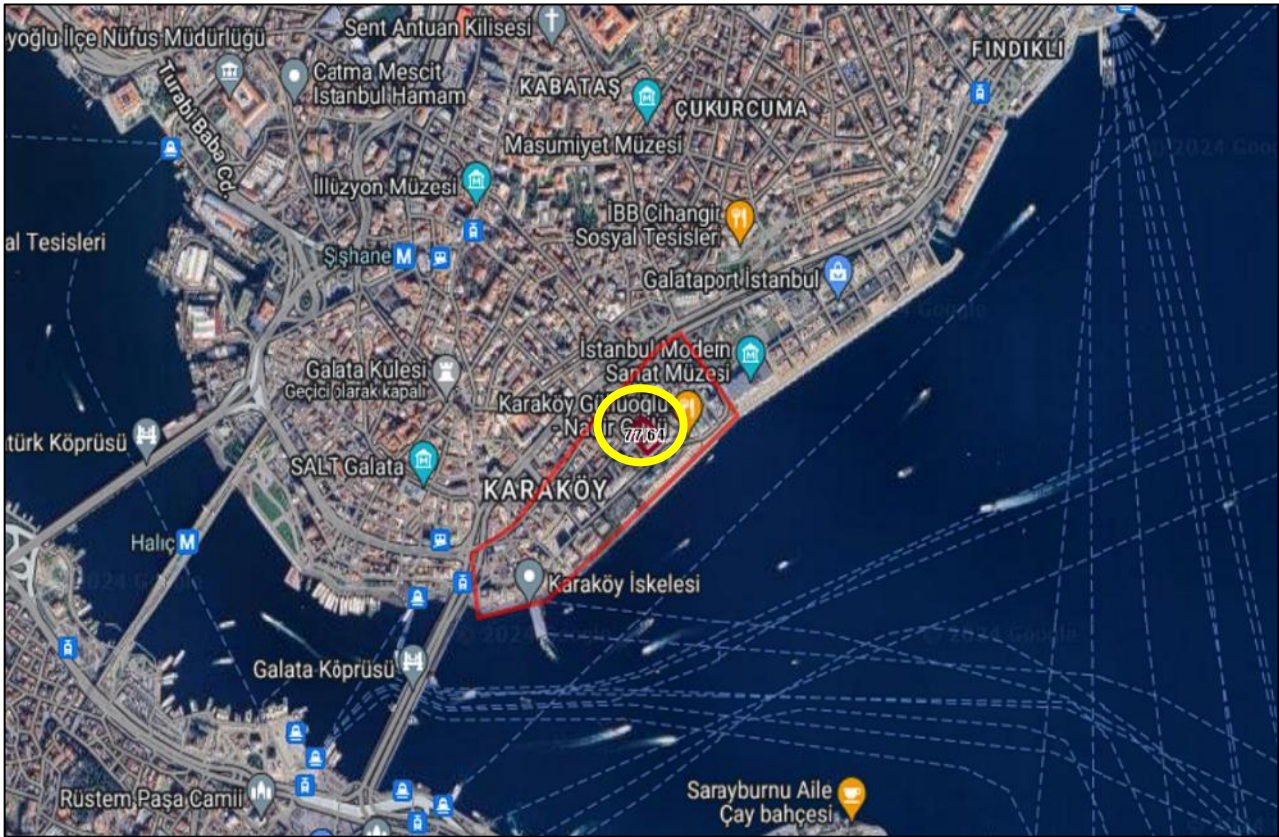
Grafik. Beyoğlu İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

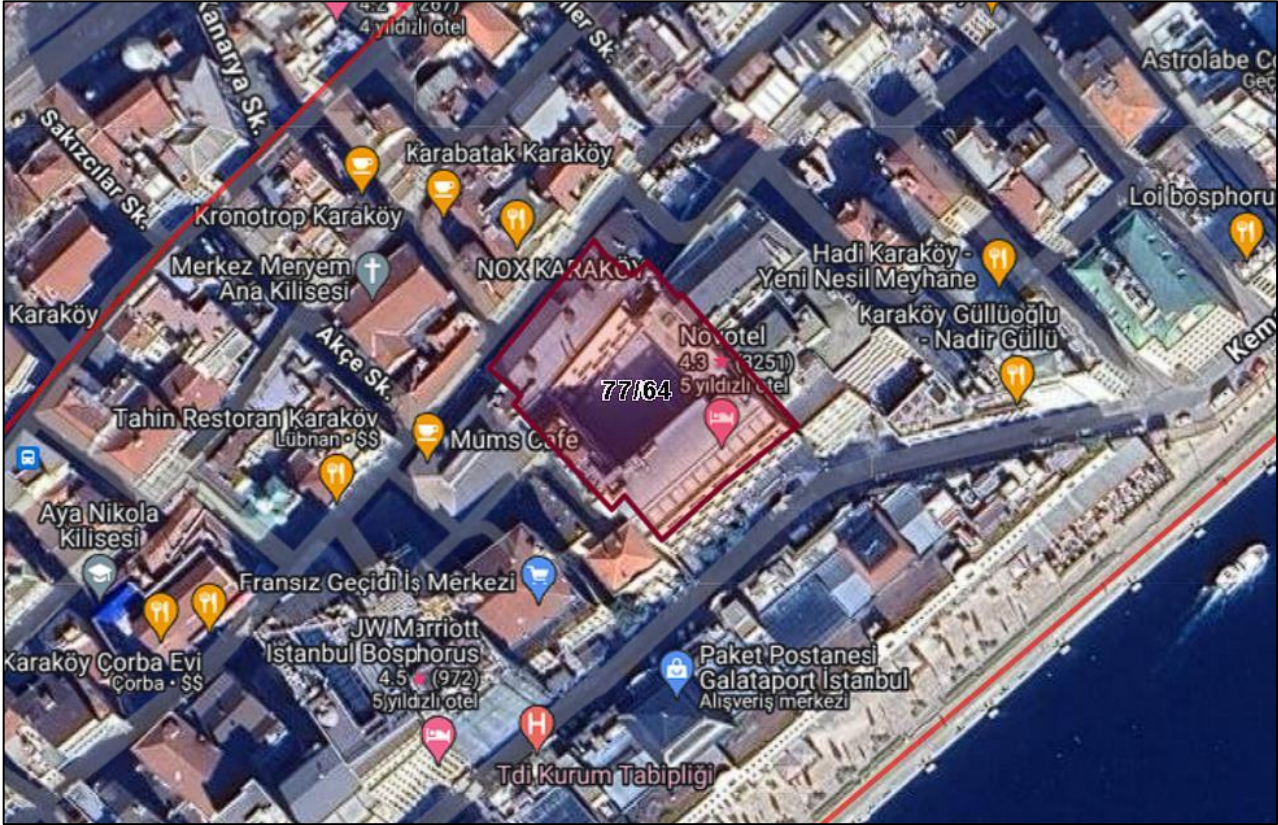
Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mustafapaşa Mahallesi, Mumhane Caddesi, No:32A, 32B, 32C, 32D ve Kemankeş Caddesi, No 57-59, 57-59A adresinde yer almaktadır.

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

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



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri;

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

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



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

Bağımsız Bölüm Özellikleri:

1 Bağımsız Bölüm Numaralı “Otel” Nitelikli Taşınmaz; Novotel İstanbul Bosphorus markası altında işletilen 5 yıldızlı otel, projesine göre, 3 Bodrum Kat + Zemin Kat+5 Normal Kat + Teras Kat + Çatı Katından oluşmakta olup yaklaşık brüt 20.462 m² kullanım alanıdır. Projesine göre taşınmazın **3. bodrum katında;** teknik müdür odası, WC'ler, depolar ve teknik hacimler, **2. bodrum katında;** otopark, personele ait kullanım alanları, çamaşırhane, teknik hacimler ve housekeeping ofisi hacimleri, **1. bodrum katında;** otel yönetimine ait ofisler ve toplantı salonu, mutfığa ait depolama alanları, havuz, SPA, masaj odaları, hamam, egzersiz odası, WC'ler, duş ve soyunma odaları, kuaför, depolama alanları ve otopark hacimleri, **zemin katında;** otel girişi, mağaza, restoran, 4 adet toplantı salonu, 1 adet toplantı salonu-fuaye, WC'ler, dinlenme salonları, oturma salonları, resepsiyon ve ofisleri, bagaj odası, bar, mutfak ve mutfığa ait kullanım alanları, servis girişi ve depo hacimleri, **zemin ara katında;** depo hacimleri, **1. normal katında;** 51 adet oda, çamaşır odaları ve teknik hacimler, **2. normal katında;** 51 adet oda, çamaşır odaları ve teknik hacimler, **3. normal katında;** 44 adet oda, 1 adet VİP salon, çamaşır odaları, kazan dairesi, klima santralleri ve teknik hacimler, **4. normal katında;** 25 adet oda, 4 adet depo, çamaşır odaları ve teknik hacimler, **5. normal katında;** 25 adet oda, chiller sistemleri,

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

Yerinde yapılan incelemelerde, zemin katında; projeye göre otel girişinin sağında yer alan 'depo, mağaza ve restoran' olarak adlandırılan kısım bir arada kullanılmakta olup, bina dış yönüne doğru yaklaşık 46 m²'lik üzeri açılabilir, cephesi toplanabilir nitelikte hafif malzeme ile oturma alanı oluşturulmuştur. Söz konusu alan için belediyeye ecrimisil ödendiği bilgisi alınmıştır. Teras katta ruhsatlı alana ilaveten, 20.12.2018 tarih ve HNTF4ACE belge numaralı Yapı Kayıt Belgesine bağlanmış, bu suretle yasal hale getirilmiş olan oturma alanı bulunduğu gözlemlenmiştir. Teras katında oluşturulan imalatların, uydu görüntülerinden yapılan kontrollerde, Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul Ve Esaslar Yönetmeliğinin 4. Maddesinin 1. Bendine uygun şekilde 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış olduğunun tespit edilmesi nedeniyle taşınmazlar yasal statüde bulunmaktadır.

Taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 21.694 m² olarak değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

2 Bağımsız Bölüm Numaralı "Depolu Dükkan" Nitelikli Taşınmaz; projesine göre; binanın zemin katında, güneydoğu cephede, Kemankeş Caddesi üzerinde konumlandırılmıştır. Taşınmaz yaklaşık brüt 210 m² kullanım alanlı olup depo ve dükkan hacminden oluşmaktadır. Yapılan incelemelerde yaklaşık brüt 70 m²'lik kısmı açılabilir tente sistemli, camlı sundurma ile kapatılmış olup restoran olarak kullanılmaktadır. Yapılan değişiklik basit tadilat ile eski haline kolaylıkla getirilebilir nitelikte olması ve bu bölüm için Belediyeye kullanım bedeli ödendiği için yasal duruma aykırılık teşkil etmediği değerlendirilmiştir. Bununla birlikte söz konusu alandaki kenarları camlı, tenteli sistem sökülebilir nitelikte olduğu için değerlendirilmiştir.

3 Bağımsız Bölüm Numaralı "Dükkan" Nitelikli Taşınmaz; projesine göre; binanın zemin katında, kuzeybatı cephede, Mumhane Caddesi üzerinde konumlandırılmıştır. Taşınmaz yaklaşık brüt 15 m² brüt kullanım alanlı olup dükkan hacminden oluşmaktadır.

4 Bağımsız Bölüm Numaralı “Depolu Dükkan” Nitelikli Taşınmaz; projesine göre; binanın zemin katında, kuzeybatı cephede, Mumhane Caddesi üzerinde konumlandırılmıştır. Taşınmaz yaklaşık brüt 160 m² brüt kullanım alanlı olup dükkan, WC ve depo hacminden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde cafe&bar olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir.

5 Bağımsız Bölüm Numaralı “Dükkan” Nitelikli Taşınmaz; projesine göre; binanın zemin katında, kuzeybatı cephede, Mumhane Caddesi üzerinde konumlandırılmıştır. Taşınmaz yaklaşık brüt 30 m² kullanım alanlı olup WC ve dükkan hacminden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde cafe&bar olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir.

6 Bağımsız Bölüm Numaralı “Dükkan” Nitelikli Taşınmaz; projesine göre; binanın zemin katında, kuzeybatı cephede, Mumhane Caddesi üzerinde konumlandırılmıştır. Taşınmaz yaklaşık brüt 49 m² kullanım alanlı olup WC ve dükkan hacimlerinden oluşmaktadır.

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

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

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	<ul style="list-style-type: none">• Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması• Yaya trafiğinin yoğun olması• Konu taşınmazın açık ve kapalı otopark, güvenlik gibi özelliklere sahip olması	ZAYIF YANLAR	<ul style="list-style-type: none">• Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	<ul style="list-style-type: none">• Ulaşılabilirliğinin iyi olması• Tarihi cazibe merkezlerine yakın konumda olması• Kısmen yarımada ve boğaz manzaralı olması• Galataport Projesine yakın konumda olması• Satış ve kiralama açısından bölgeye talep gösterecek yüksek gelire sahip yatırımcıların olması• Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması• Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	TEHDİTLER	<ul style="list-style-type: none">• Ekonomide dalgalanmalar yaşanması	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

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

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

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

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

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

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

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

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

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

Projesine göre yapı alanları ve kullanım şekilleri tespit edilmiş olup mahallinde alınan ölçüler ve yapılan gözlemler neticesinde parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerden **1 bağımsız bölüm numaralı “Otel” nitelikli taşınmazın** zemin katında; projeye göre otel girişinin sağında yer alan ‘depo, mağaza ve restoran’ olarak adlandırılan kısım bir arada kullanılmakta olup, bina dış yönüne doğru yaklaşık 46 m²’lik üzeri açılabilir, cephesi toplanabilir nitelikte hafif malzeme ile oturma alanı oluşturulmuştur. Söz konusu alan için belediyeye ecri misil ödendiği bilgisi alınmıştır. Söz konusu alan cephesi toplanabilir hafif malzemeler ile oluşturulduğu için basit tadilatla eski haline kolaylıkla dönüştürülebilir nitelikte olduğundan yasal duruma aykırılık teşkil etmediği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte ilgili alan sökülebilir nitelikte olduğu için değerlendirme işleminde dikkate alınmamıştır.

Teras katta ruhsatlı alana ilaveten 20.12.2018 tarih ve HNTF4ACE belge numaralı Yapı Kayıt Belgesine bağlanmış, bu suretle yasal hale getirilmiş olan oturma alanı bulunduğu gözlemlenmiştir. Teras katında oluşturulan imalatların, uydu görüntülerinden yapılan kontrollerde, Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul Ve Esaslar Yönetmeliğinin 4. Maddesinin 1. Bendine uygun şekilde 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış olduğunun tespit edilmesi nedeniyle taşınmaz yasal statüde bulunmaktadır.

2 bağımsız bölüm numaralı “Depolu Dükkan” nitelikli taşınmaz için yapılan incelemelerde yaklaşık brüt 70 m²’lik kısmı açılabilir tente sistemli, camlı sundurma ile kapatılmış olup restoran olarak kullanılmaktadır. Yapılan değişiklik basit tadilat ile eski haline kolaylıkla getirilebilir nitelikte olması ve bu bölüm için Belediyeye kullanım bedeli ödendiği için yasal duruma aykırılık teşkil etmediği değerlendirilmiştir. Bununla birlikte söz konusu alandaki kenarları camlı, tenteli sistem sökülebilir nitelikte olduğu için değerlendirme işleminde dikkate alınmamıştır.

3 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz projesine uygun inşa edilmiştir.

4 bağımsız bölüm numaralı “Depolu Dükkan” nitelikli taşınmaz projesine uygun inşa edilmiştir.

5 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmazın projesine uygun inşa edilmiştir.

6 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz projesine uygun inşa edilmiştir.

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

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-018 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-018	03.07.2024	3.782.450.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

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

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

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

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

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

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

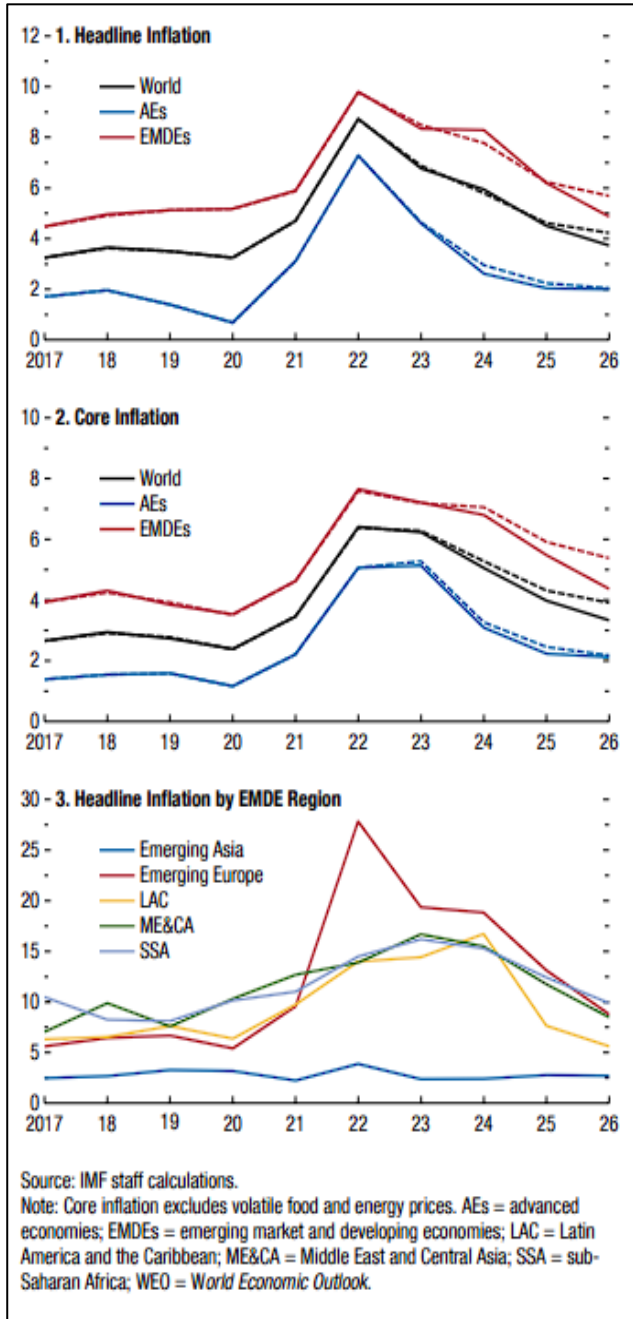
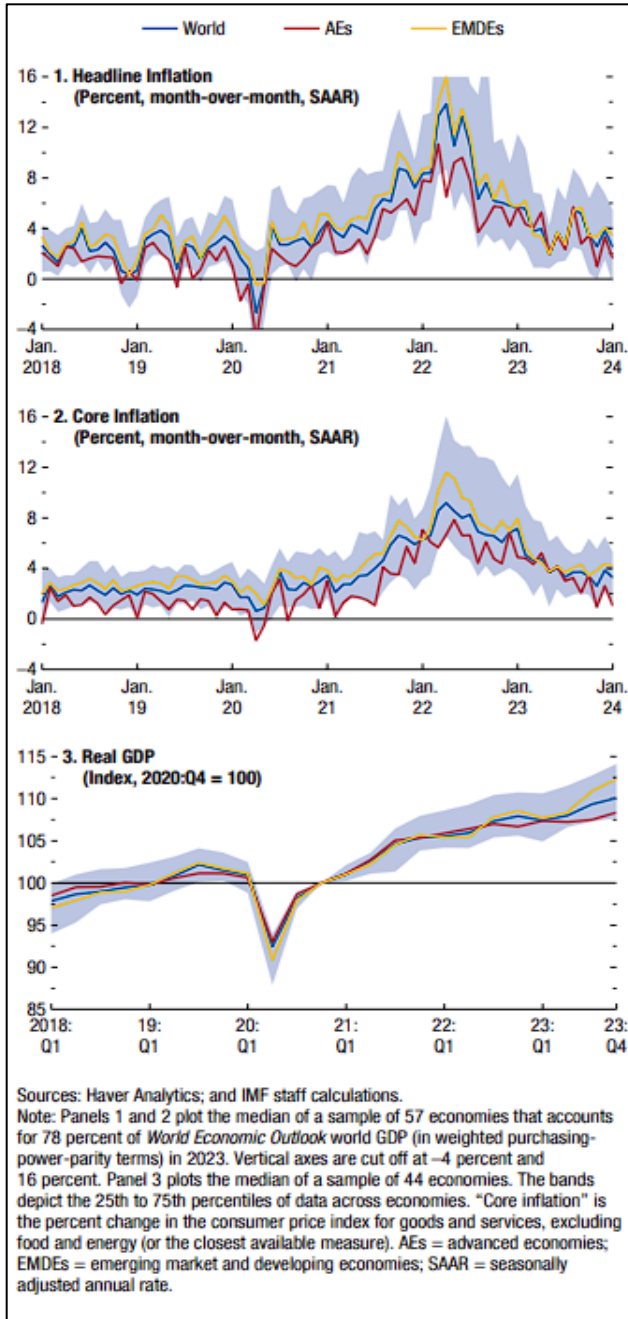
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

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

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrılmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

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



*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

Enflasyon Grafikleri

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

Source: IMF staff estimates.

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during January 30, 2024—February 27, 2024. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = *World Economic Outlook*.¹ Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.² Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.³ For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, and GDP from 2011 onward is based on GDP at market prices with fiscal year 2011/12 as a base year.⁴ Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.⁵ Vietnam is removed from the Low-Income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-Income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-Income Developing Countries excluding Vietnam and Emerging Market and Middle-Income Economies including Vietnam.*Kaynak: *Küresel Ekonomik Görünüm Raporu*

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

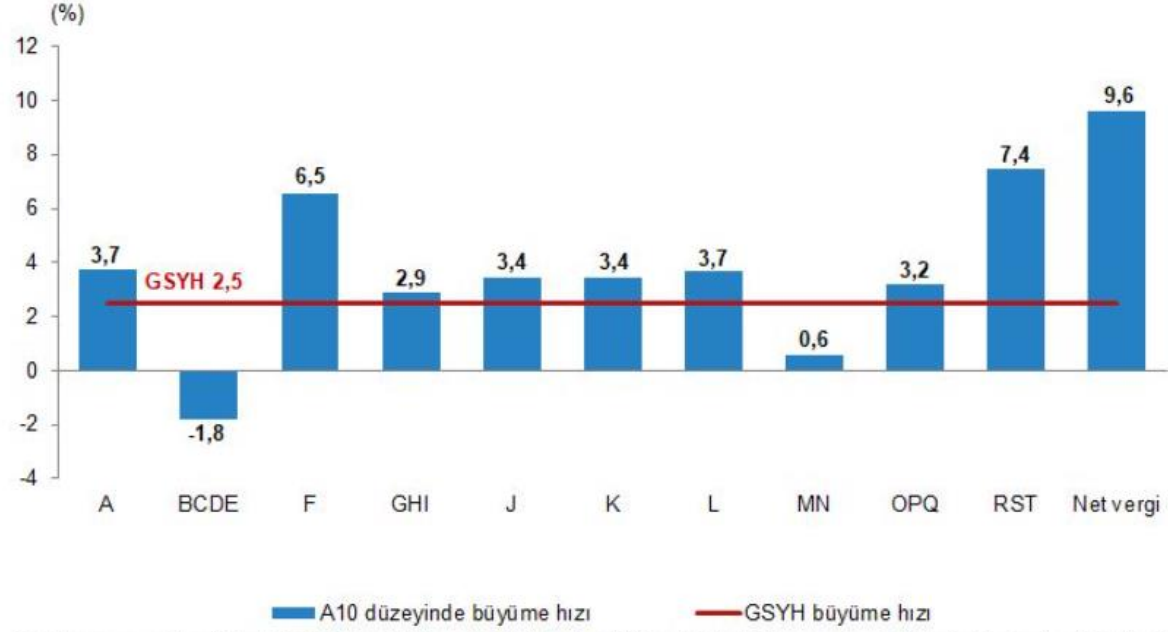
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. 21 Kasım 2024 toplantısı itibarıyla da TCMB politika faizi %50,00 seviyesinde tutmaya devam etmiş olup Yurt içi talebin yavaşlamasının, enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere ulaştığı ifade edilmiştir. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10⁽¹⁾ düzeyinde büyüme hızları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

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

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

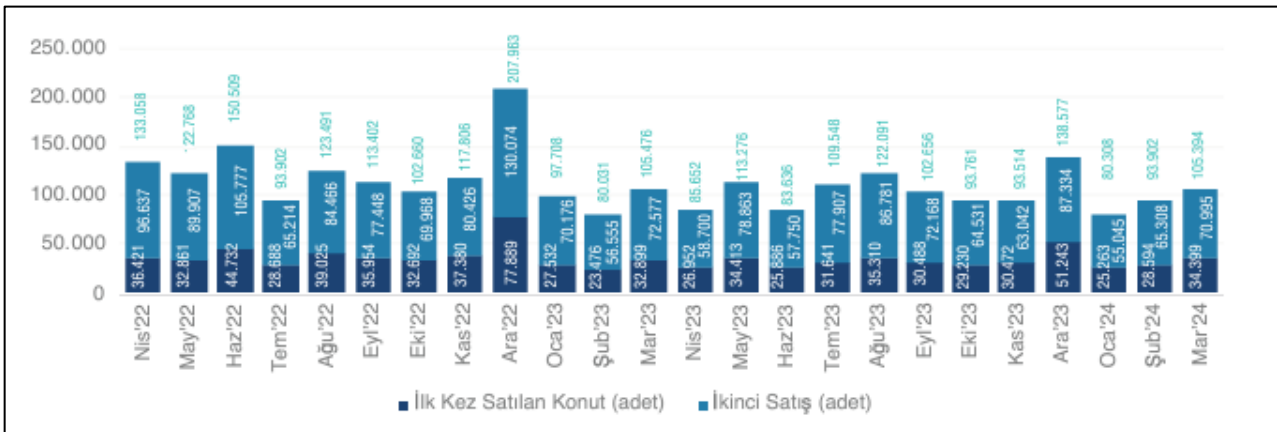
2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir..

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur..

Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024)

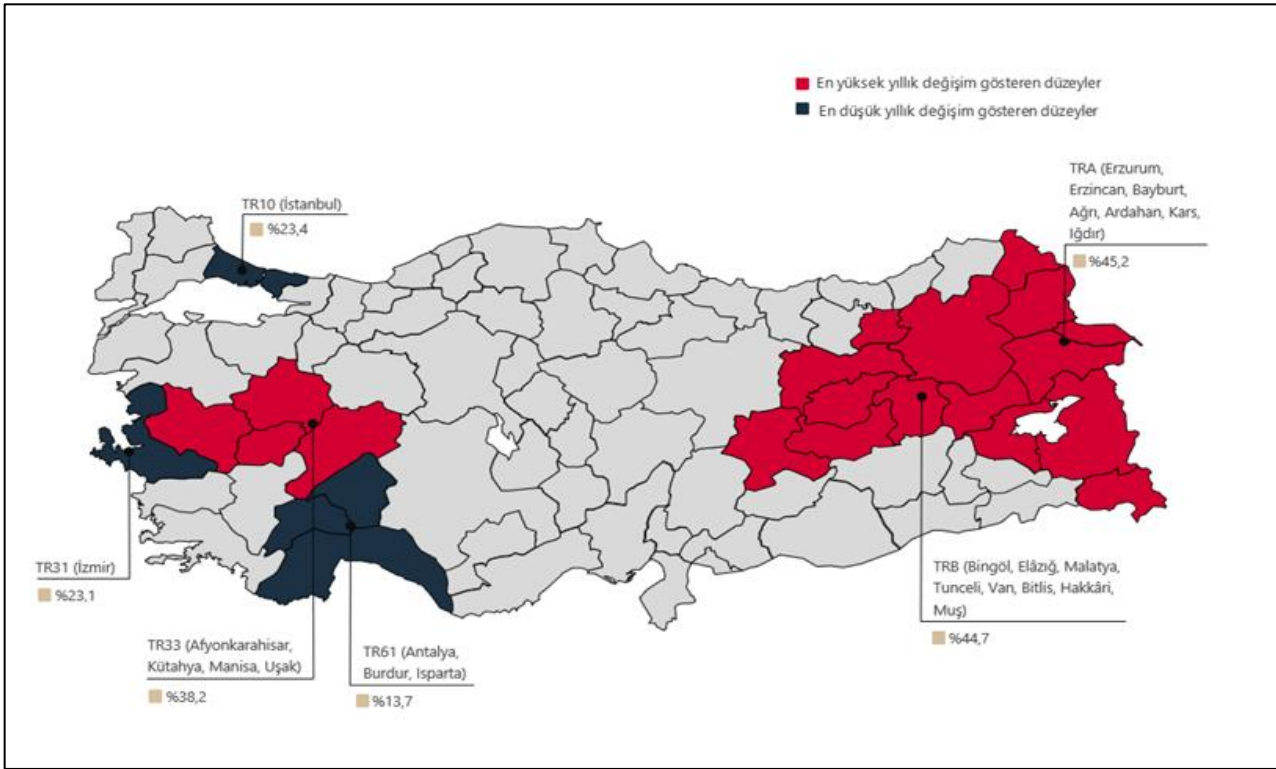






Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %43,13 olarak seyretmektedir.

2024 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 444,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Mart ayında %63,98 seviyesinden, 2024 yılı Mart ayında %56,66 seviyesine düşmüştür. Mart 2024'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,84'ten %23,07'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,41'ten %10,55'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2024 Mart ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 1,62 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Mart ayında %30,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2024 itibarıyla 3,5 puan azalarak %27,3 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 12,9 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,5 olmuştur. Bu oran 2023 Mart ayında %21,7 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,2, 2,2 ve 0,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,4, 30,4 ve 23,1 oranlarında artış göstermiştir.



	 TÜRKİYE	 İSTANBUL	 ANKARA	 İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	148,0	139,4	153,7	142,5
Yıllık Değişim	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
Aylık Değişim	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8

6.1.4 Turizm Sektörü

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 57 milyon turist kişi başı 952 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında hem gelen turist sayısında, hem de kişi başı harcama miktarında artış olduğu görülmektedir. 2023 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'yi 12,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %4,12'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2022 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 44.6 milyon olurken, 2023 yılında bu sayının 49.2 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye 4.3 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 4.3 milyon yabancı turist %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 870 bin oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.976 tesis ve 123 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.652 tesis ve 106 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.501 işletme belgeli tesise ve 288 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 711 tesis içinde en büyük payı 107 tesis ve yaklaşık 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 79 tesis ve 14 bin oda kapasitesi ile Antalya, 76 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2023 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,16 ile Antalya, onu takiben %52,99 ile Muğla ve %52,75 ile İstanbul gelmektedir. Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %42,82 ve %41,74 olmuştur. 2024 yılı Şubat ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %31,79'dur.

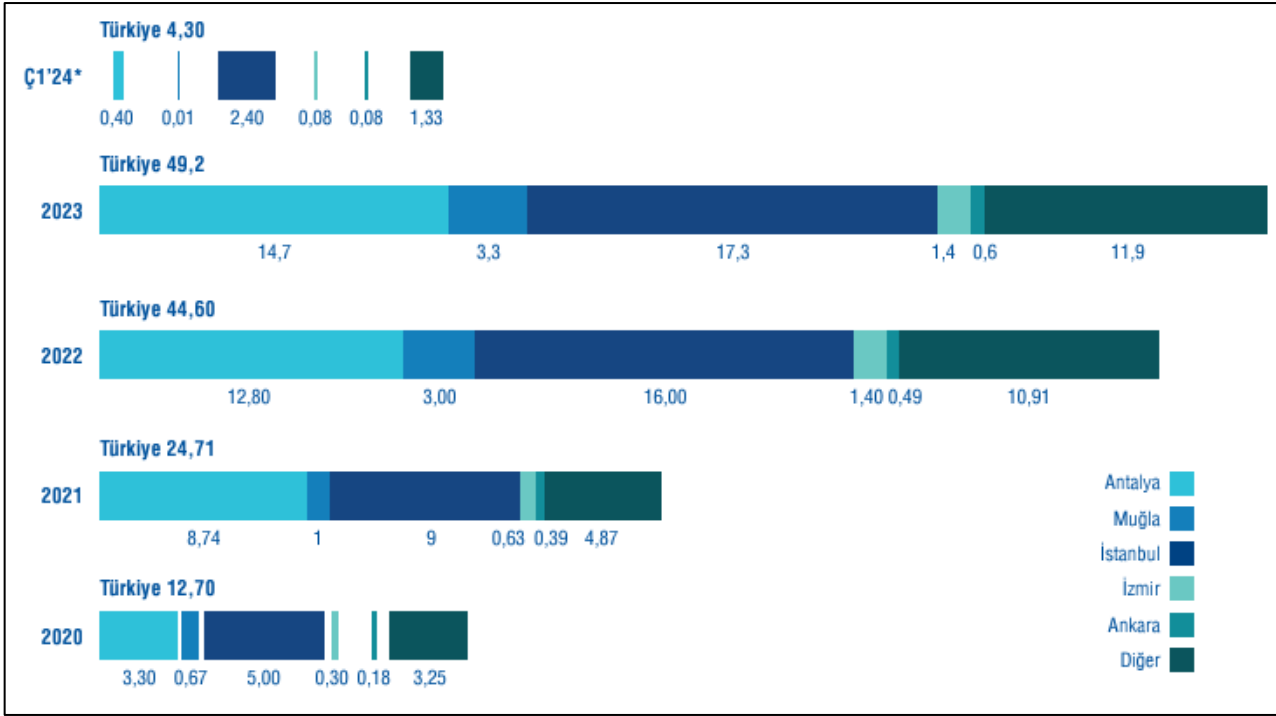
2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66,6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılına kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117.34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2020 yılı seviyesinden itibaren yükseldiği ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecinin yavaşladığı gözlemlenmiştir. 2024 yılı birinci çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %52,7 olarak hesaplanmıştır. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 98,79 Euro olmuştur. 2023 yılının aynı dönemine kıyasla, otel doluluk oranları %2,9 artarken, ortalama gerçekleşen oda fiyatı %5,8 azalmıştır.

YILLAR	TOPLAM					VATANDAŞ ¹	
	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM ² GİDERİ	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
			(1000 \$)	(\$)	(1000 \$)	(1000 \$)	(\$)
2004	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459	3 862 552	1 262
2005	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601	4 374 383	1 214
2006	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948	4 463 614	1 153
2007	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283	4 703 850	1 121
2008	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197	5 418 439	1 191
2009	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440	5 690 629	1 222
2010	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520	5 558 366	1 231
2011	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486	5 638 484	1 168
2012	37 715 225	36 463 921	35 717 337	980	4 525 101	8 595 191	1 678
2013	39 860 771	39 226 226	40 186 327	1 024	5 875 183	9 193 811	1 703
2014	41 627 246	41 415 070	41 316 834	998	5 791 095	8 404 159	1 510
2015	41 114 069	41 617 530	37 700 923	906	6 296 506	7 270 820	1 207
2016	30 906 680	31 365 330	26 539 007	846	5 255 797	7 374 334	1 209
2017	37 969 824	38 620 346	31 253 835	809	5 487 607	7 210 947	1 102
2018	46 112 592	45 628 673	35 920 910	787	5 530 582	6 676 206	1 000
2019	51 747 199	51 860 042	42 851 778	826	4 655 848	7 014 139	981
2020	15 971 201	15 826 266	15 169 371	958	1 188 382	3 317 861	1 064
2021	30 038 961	29 357 463	30 309 722	1 032	2 203 157	6 507 848	1 201
2022	51 387 513	51 369 026	49 857 030	971	5 098 884	7 454 442	1 061
2023	56 693 837	57 077 440	55 874 176	979	8 429 980	8 391 864	1 086
2024*	26 136 764	25 107 974	23 660 318	942	3 735 457	4 219 771	971

(Kaynak: KTB,2024)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

Toplam Yabancı Ziyaretçiler:



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

2024 yılının Ocak-Şubat döneminde Türkiye'ye gelen 4,3 milyon yabancı turistin %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13,6 artış görülmüştür.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı:

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.501	287.904	79	14.084
Muğla	2.652	105.603	76	9.186
İstanbul	2.976	122.763	107	9.812
İzmir	1.720	41.628	67	5.380
Ankara	366	21.634	17	1.653
Diğer	10.236	290.616	365	33.152
Türkiye	20.451	870.148	711	73.267

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı 22.04.2024)

Türkiye genelinde toplam 870 bin 148 oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin 267 oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
2018	38.951.902	617
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
2019	44.712.970	642
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
2020	12.708.265	716
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
2021	23.940.021	785
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
2022	44.341.522	822
Ç1'23	6.509.234	1.057
Ç2'23	12.319.348	901
Ç3'23	19.740.776	856
Ç4'23	10.777.609	966
2023	49.346.967	917
Ç1'24	7.067.996	982

(Kaynak: TÜİK *31.04.2024 tarihinde güncellenmiştir. **TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.)

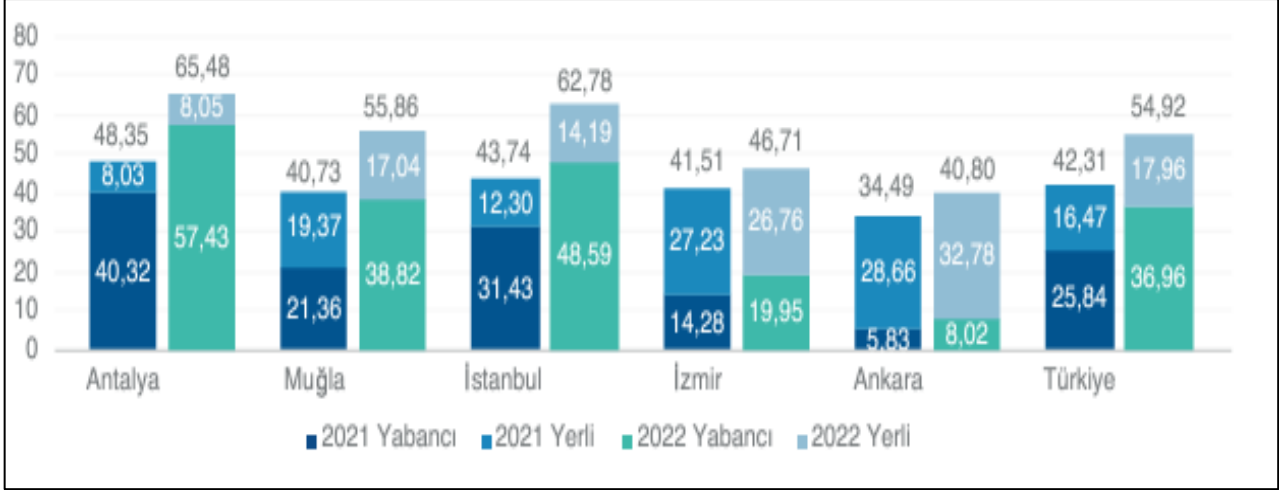
Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,4 artarak 8 milyar 784 milyon 800 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %21'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

2024 yılı 1.çeyrekte Türkiye'ye gelen 7 milyon 68 bin yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 982 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %8,58 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %7,13 azalmış görülmektedir.

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

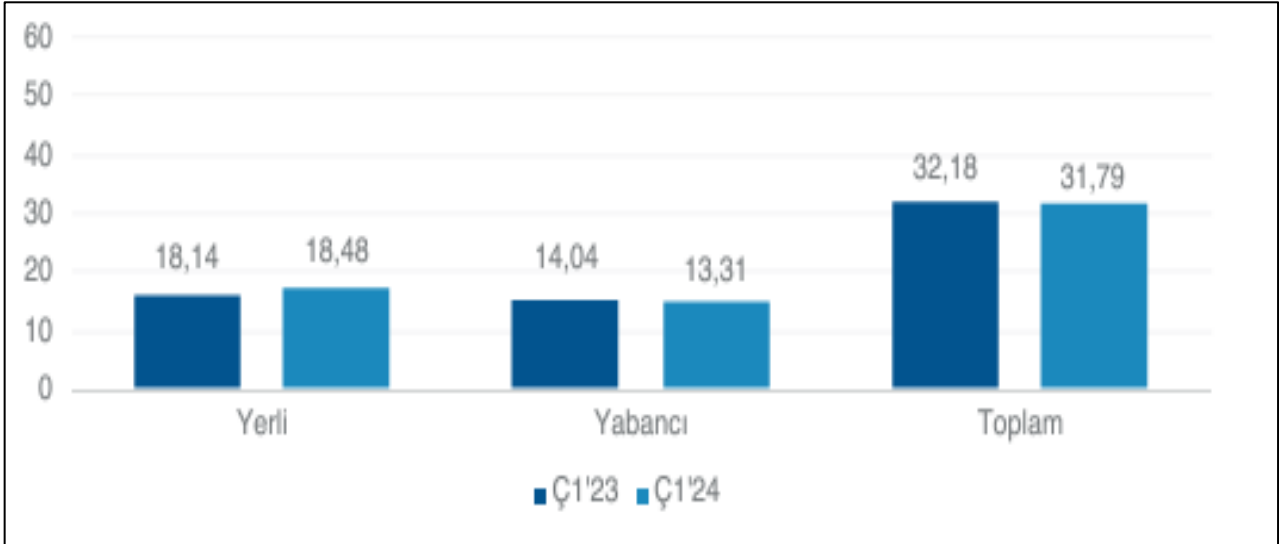
Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı;

Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



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

Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



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

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

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

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

Değerleme konusu otel şehir oteli konseptindedir.

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

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Hotel De Réve Galata Special Class	Suit, Standart (56 m ² - 26 m ²)	Ortalama 270 €	- Oda + Kahvaltı
JW Marriott Istanbul Bosphorus	Standart, Suit, Premier, Royal (25 m ² - 32 m ² , 55 m ² , 120m ²)	Ortalama 315 €	- Oda + Kahvaltı
The Wings Hotel	Standart, Suit (40 m ² - 50 m ²)	Ortalama 190 € + 20€ (Kahvaltı)	- Oda



6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

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

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

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

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

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Taşınmazlara yakın konumda, Rıhtım Caddesine cepheli, 40,00 m² yüz ölçümlü, 93 ada 14 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 4 katlı, 170 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 30 yaş ve üzeri yıllık bina 73.100.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın yer aldığı arsa Koruma Amaçlı Plan kapsamında %50,42 Turizm + Hizmet+ Ticaret, %49,34 Tescilli Sivil Mimari Eserleri Alanı lejantında, Hmax: 12,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. (Yapı Maliyeti: 170 m² x 15.000 TL/m² (çevre düzenlemesi, şerefiye vb. unsurlar dahil) =2.250.000 TL, Arsa Değeri: 73.100.000 TL – 2.250.000 TL = 70.850.000 TL) Taşınmazı portföyünde bulunduran emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede konu taşınmaza 63.000.000 TL teklif geldiği beyan edilmiştir.

Emsal 2: Taşınmazlara yakın konumda, 178,00 m² yüz ölçümlü, 94 ada 15 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 5 katlı, 420 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 100 yıllık bina 190.000.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın yer aldığı arsa % 50,39 Turizm + Hizmet+ Ticaret Alanı lejantında %48,22 Tescilli Sivil Mimari Eserleri Alanı lejantında, Hmax: 15,00 m yapılaşma koşullarına sahiptir. (Yapı Maliyeti: 420 m² x 13.000 TL/m² (çevre düzenlemesi, şerefiye vb. unsurlar dahil) =5.460.000 TL, Arsa Değeri: 190.000.000 TL – 5.460.000 TL = 184.540.000 TL).

Emsal 3: Taşınmazlara yakın konumda, Bereketzade Mahallesi’nde, Yüksek Kaldırım Caddesine cepheli, Denizciler Sokak cepheli, 74,00 m² yüz ölçümlü, 171 ada 16 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 5 katlı, 350 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 39 yıllık bina 125.000.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın yer aldığı arsa Turizm + Hizmet+ Ticaret Alanı lejantında, Hmax: 15,00 m yapılaşma koşullarına sahiptir. (Yapı Maliyeti:

350 m² x 12.500 TL/m² (çevre düzenlemesi, şerefiye vb. unsurlar dahil) =4.375.000 TL, Arsa Değeri: 125.000.000 TL – 4.375.000 TL = 120.625.000 TL).

Emsal 4: Taşınmazlara yakın konumda, Necatibey Sokak'a cepheli, 15,00 m² yüz ölçümlü, 96 ada 9 parsel numaralı taşınmaz üzerinde bodrum, 4 katlı, 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 11-15 yaşlarında bina 35.000.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın yer aldığı arsa %51,13 Turizm + Hizmet+ Ticaret Alanı lejantında, %46,44 Tescilli Sivil Mimari Eserleri Alanı lejantında Hmax: 12,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. (Yapı Maliyeti: 150 m² x 12.500 TL/m² (çevre düzenlemesi, şerefiye vb. unsurlar dahil) =1.875.000 TL, Arsa Değeri: 35.000.000 TL – 3.125.000 TL = 33.125.000 TL).

Emsal 5: Taşınmazlara yakın konumda, Galata Şarap İskelesi Sokak'a cepheli, 20 m² zemin kat kullanım alanlı olduğu beyan edilen ara dükkan için 15.000.000 TL talep edilmektedir.

Emsal 6: Taşınmazlara yakın konumda, Kemankeş Caddesine cepheli, 80 m² zemin kat, 25 m² asma kat, 10 m² depo kullanım alanlı olduğu beyan edilen tek cepheli dükkan için 37.000.000 TL talep edilmektedir. (Asma kat: ½ oranında Bodrum kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenmiş alan 95 m² dir.)

Emsal 7: Taşınmazlara yakın konumda, Denizciler Sokak'a cepheli, zemin katta konumlu, 50 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 25.500.000 TL talep edilmemektedir.

Emsal 8: Taşınmazların bulunduğu bölgede Bankalar Caddesi üzerinde ve Kamondo Merdivenine yakın konumda olduğu beyan edilen, 50 m² kullanım alanlı dükkan için 150.000 TL/Ay kira talep edilmektedir.

Emsal 9: Taşınmazlara yakın konumda, Mumhane Caddesinde cepheli, 150 m² zemin kat kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 500.000 TL/Ay kira talep edilmemektedir. İstenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir. Taşınmaz Mumhane Caddesinin ticari olarak daha yüksek potansiyelli kısmında bulunmaktadır.

Emsal 10: Taşınmazlara yakın konumda, Necatibey Caddesinde cepheli, 14 m² zemin kat kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 55.000 TL/Ay kira talep edilmemektedir.



Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:

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

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

PIYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Kemankeş	Kemankeş	Kemankeş	Kemankeş	Aydınlı
Ada / Parsel	93/14	94/15	171/16	96/9	0/4559
Alan (m ²)	40,00	178,00	74,00	15,00	3.074,58
Satış Fiyatı-SF (TL)	73.100.000	184.540.000	120.625.000	33.125.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	63.000.000	155.000.000	105.000.000	25.000.000	
İmar Durumu	%50,42 Turizm + Hizmet+ Ticaret, %49,34 Tescilli Sivil Mimari Eserleri Alanı, Hmax: 12,50	% 50,39 Turizm + Hizmet+ Ticaret Alanı lejantında %48,22 Tescilli Sivil Mimari Eserleri Alanı, Hmax: 15,00	Turizm Hizmet Ticaret, Hmax:15,00 m	%51,13 Turizm + Hizmet+ Ticaret %46,44 Tescilli Sivil Mimari Eserleri Alanı Hmax: 12,50 m	Turizm Hizmet Ticaret, Hmax 12,50-18,50
Birim Değer (TL/m ²)	1.575.000	870.787	1.418.919	1.666.667	
İmar Durumu Şerefiyesi	-5%	-5%	0%	-5%	
Konum Şerefiyesi	15%	5%	15%	5%	
Büyükölük Şerefiyesi	75%	60%	70%	80%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	351.422	347.444	361.824	332.500	
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	348.297,50				348.297,50
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					1.070.868.542,58
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					1.070.870.000

DÜKKANLAR İÇİN BİRİM M2 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ			
	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7
Alan (m ²)	20	115	50
Alan Düzeltmesi (m ²) (zemine indirgenmiş)	20	100	50
Satış Fiyatı (TL)	15.000.000	37.000.000	25.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	12.500.000	30.000.000	17.500.000
Tipi – Normal	Normal	Normal	Normal
Durumu	Aktif İlan	Satılmış	Aktif İlan
Kalite	Orta	Orta	Orta
Birim Fiyat (TL/m ²)	625.000,00	300.000,00	350.000,00
Kat Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	10%	5%	15%
Bakım / Cephe Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%
Alan Şerefiyesi (%)	40%	0%	5%
Birim Değer Şerefiyeli(TL/m ²)	337.500,00	285.000,00	282.625,00
Ortalama Birim Fiyat (TL/m²)	301.708,33		

DÜKKANLAR İÇİN BİRİM M2 KİRA DEĞERİ ANALİZİ			
	Emsal-8	Emsal-9	Emsal-10
Alan (m ²)	50	150	14
Alan Düzeltmesi (m ²) (zemine indirgenmiş)	50	150	14
Kira Bedeli (TL)	150.000	500.000	55.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	130.000	350.000	45.000
Plaza Tipi - Normal	Normal	Normal	Normal
Durumu	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan
Kalite	Orta	Orta	Orta
Konum Şerefiyesi (%)	35%	30%	25%
Bakım Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%
Alan Şerefiyesi (%)	20%	10%	40%
Birim Fiyat (TL/m ²)	2.600,00	2.333,33	3.214,29
Birim Değer Şerefiyeli(TL/m ²)	1.352,00	1.470,00	1.446,43
Ortalama Birim Fiyat (TL/m²)		1.422,81	

Arsa Değeri

Taşınmaz	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Piyasa Değeri (TL)
77 Ada 64 Parsel	3.074,58	348.297,98	1.070.870.000.-
Arsa Değeri (TL)			1.070.870.000.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

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

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)		M ² Birim Fiyatı	Arsa Değeri
77 ada 64 parsel	3.074,58		348.297,98	1.070.870.000 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman	Değer
Otel ve Dükkanlar	14.772,00	33.000	10%	438.728.400
Otel Teknik Alanlar (Teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	7.386,00	16.500	10%	109.682.100
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				3.000.000
Yapı Değeri Toplam				551.410.500
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştici Karı, Şerefiye				82.710.000
Arsa Değeri				1.070.870.000
Yapı Değeri				551.410.500
Harici ve Müteferrik İşler				82.710.000
Toplam Değer (TL)				1.704.990.500
Yuvarlanmış Toplam Değer (TL)				1.704.990.000

**Resmi Gazete'de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerlendirme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında otel ve iş yeri maliyeti yaklaşık 900-1.000 USD/m² civarında olarak hesaplanmıştır.*

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

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

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- İstanbul Novotel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihinin 30.11.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan 31 gün baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 181,8 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 170,7 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son 31 günlük dönem için oda 193 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %81,1 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılı son 31 günlük dönem için doluluk oranı %80'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk dört yıl için %5, 5. ve 9. yıllar arasında, %3,5, 10. yıldan sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %18'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %49'dan başlayıp artarak %59'a ulaşip 2028 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Ana taşınmaz içerisinde yer alan dükkan vasıflı taşınmazların pazar yaklaşımı ile tespit edilen birim kira bedeli bölgede yapılan araştırmalarda 1.400 – 1.450.-TL/m² civarındadır. 464,20 m² kapalı alanlı ticari üniteler ve otopark alanlarının yıllık kira getirisi yaklaşık 210.000.-Eur/yıl olarak belirlenmiştir.
- Otelin 5. katında bulunan bölgenin en önemli restoranlarından biri olan Mürver restoranının ortalama aylık 100.000-110.000.-Euro/ay geliri olacağı öngörülmüş olup yıllık olarak yaklaşık 1.200.000 Euro bedel ile projeksiyona yansıtılmıştır.

24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	244,00
73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	48.800
87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%	87,42%
63.990	63.815	63.815	63.815	63.990	63.815	63.815	63.815	63.990	63.815	42.660
348,34	353,57	358,87	364,25	369,72	375,26	380,89	386,61	392,41	398,29	404,27
22.290.491	22.563.032	22.901.477	23.244.999	23.658.314	23.947.579	24.306.793	24.671.395	25.110.073	25.417.088	17.246.016
4.012.288	4.061.346	4.122.266	4.184.100	4.258.497	4.310.564	4.375.223	4.440.851	4.519.813	4.575.076	3.104.283
26.302.779	26.624.377	27.023.743	27.429.099	27.916.811	28.258.144	28.682.016	29.112.246	29.629.886	29.992.164	20.350.299
59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%	59,00%
15.518.640	15.708.383	15.944.008	16.183.168	16.470.918	16.672.305	16.922.389	17.176.225	17.481.633	17.695.377	12.006.677
41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%
10.784.139	10.915.995	11.079.735	11.245.931	11.445.893	11.585.839	11.759.626	11.936.021	12.148.253	12.296.787	8.343.623
263.028	266.244	270.237	274.291	279.168	282.581	286.820	291.122	296.299	299.922	203.503
138.202	140.966	143.785	146.661	149.594	152.586	155.638	158.751	161.926	165.164	112.619
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.951.540	1.990.571	2.030.382	2.070.990	2.112.410	2.154.658	2.197.751	2.241.706	2.286.540	2.332.271	1.590.289
13.136.939	13.313.775	13.524.140	13.737.873	13.987.065	14.175.664	14.399.835	14.627.600	14.893.018	15.094.144	10.250.034
13.165.870	13.310.602	13.499.603	13.691.227	13.929.746	14.082.479	14.282.180	14.484.646	14.736.868	14.898.020	10.100.265
2.472.696	2.509.787	2.547.434	2.585.645	2.624.430	2.663.796	2.703.753	2.744.309	2.785.474	2.827.256	1.918.351
15.638.566	15.820.389	16.047.037	16.276.872	16.554.176	16.746.276	16.985.933	17.228.956	17.522.342	17.725.276	12.018.616
15.638.566	15.820.389	16.047.037	16.276.872	16.554.176	16.746.276	16.985.933	17.228.956	17.522.342	17.725.276	12.018.616

DEĞERLEME TABLOSU

Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	2,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	119.426.454	113.440.960	107.931.003
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	119.430.000	113.440.000	107.930.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.364.714.429	4.145.960.804	3.944.586.737
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.364.710.000	4.145.960.000	3.944.590.000
29.11.2024 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	36,5473		

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- İstanbul Novotel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihinin 30.11.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan 31 gün baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 181,8 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 170,7 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son 31 günlük dönem için oda 193 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %81,1 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılı son 31 günlük dönem için doluluk oranı %80'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk dört yıl için %5, 5. ve 9. yıllar arasında, %3,5, 10. yıldan sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve

yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %18'i oranında gerekleēeđi öngörölmüştür.

- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşölerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilere göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %49'dan başlayıp artarak %59'a ulaşıp 2028 yılından sonra sabit kalacağı öngörölmüştür.
- Ana taşınmaz içerisinde yer alan dükkan vasıflı taşınmazların pazar yaklaşımı ile tespit edilen birim kira bedeli bölgede yapılan araştırmalarda 1.400 – 1.450.-TL/m² civarındadır. 464,20 m² kapalı alanlı ticari üniteler ve otopark alanlarının yıllık kira getirisi yaklaşık 210.000.-Euro/yıl olarak belirlenmiştir.
- Otelin 5. katında bulunan bölgenin en önemli restoranlarından biri olan Mürver restoranın ortalama aylık 100.000-110.000.-Euro/ay geliri olacağı öngörölmüş olup yıllık olarak yaklaşık 1.200.000 Euro bedel ile projeksiyona yansıtılmıştır.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO AŞ. tarafından tarafımıza iletilen bilgiler doğrultusunda kira sözleşmesi detayları projeksiyona yansıtılmıştır. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %22'si veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin %95'inden (AGOP) yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeci payı ve yenileme rezervi oranı düşölerek belirlenmiştir.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır. Parselin vakıflar mülkiyetinde olması sebebiyle emlak vergisi yoktur.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- alışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %10 olarak alınmıştır. Kira getirisinin halihazırdaki kira sözleşmesi kapsamında daha öngörülebilir nitelikte olması sebebiyle toplam risk oranı %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranı %8 olarak alınmıştır.
- 2024 yılı kalan son 31 gün için belirlenen arsa kira bedeli 54.065 € olup firmadan 2025 yılı için kira bedeli 1.237.581 € olacağı bilgisi verilmiştir.
- alışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	125.084.734	117.958.066	111.448.275
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	125.080.000	117.960.000	111.450.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.571.509.301	4.311.048.828	4.073.133.537
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.571.510.000	4.311.050.000	4.073.130.000

Kira Analizi		
Yıllar	30.11.2024	31.12.2024
Projeksiyona Esas 1 Aylık Kira Bedeli (EUR)	0	559.402

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	555.976	555.757	555.539
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	556.000	556.000	556.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	20.319.429	20.311.423	20.303.456
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	20.320.000	20.310.000	20.300.000

29.11.2024 Tarihli Döviz Kuru	
Eur Alış Kuru	36,5473

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	113.440.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	117.960.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	115.700.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	4.228.523.000
TAŞINMAZIN 1 AYLIK KİRA BEDELİ (EUR)	556.000
TAŞINMAZIN 1 AYLIK KİRA BEDELİ (TL)	20.310.000
DÖVİZ KURU 29.11.2024 TCMB (1€)	36,5473

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

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

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

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

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

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

8. SONUÇ

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

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	4.228.523.000.-	5.074.230.000.-
	Dörtmilyarikiyüzyirmisekizmilyonbeşyüzyirmiüçbin Türk Lirası	Beşmilyaryetmişdörtmilyonikiyüzotuzbin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	243.720.000.-	292.464.000.-
	İkiyüzkırkçücmilyonyediyüzyirmibin Türk Lirası	İkiyüzdoksanikimilyondörtüyzaltmışdörtbin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	115.700.000.-	138.840.000.-
	Yüzonbeşmilyonyediyüzbin Euro	Yüzotuzsekizmilyonsekiyüzkırkbin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	6.672.000.-	8.006.000.-
	Altımilyonaltıyüzyetmişikibin Euro	Sekizmilyonaltıbin Euro

*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 36,5473 alınmıştır.

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Nurullah KİBAR

Lisans No: 924076

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No: 401187

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

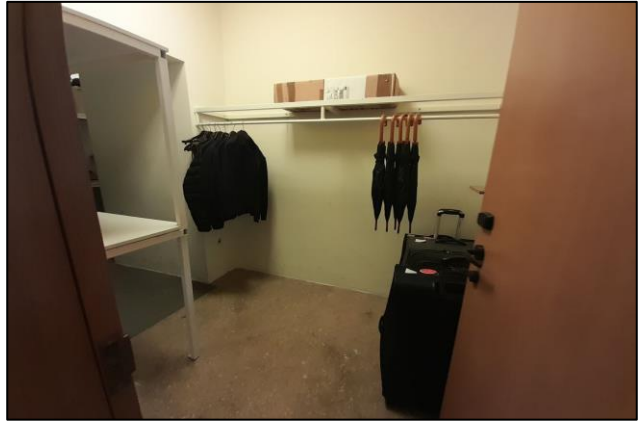
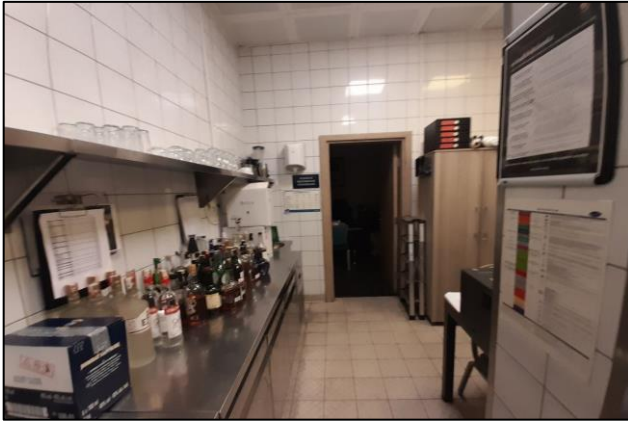
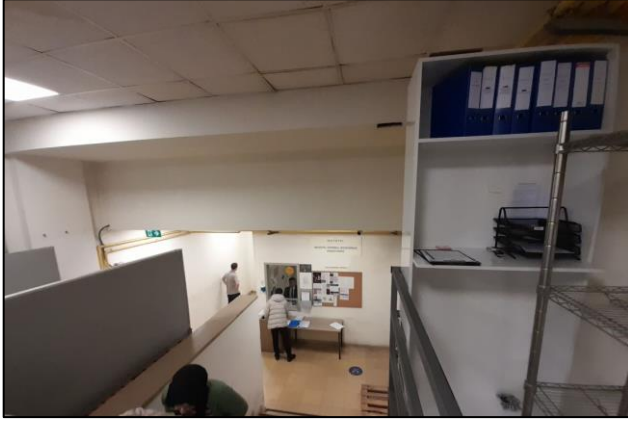
9. EKLER

9.1 FOTOĞRAFLAR







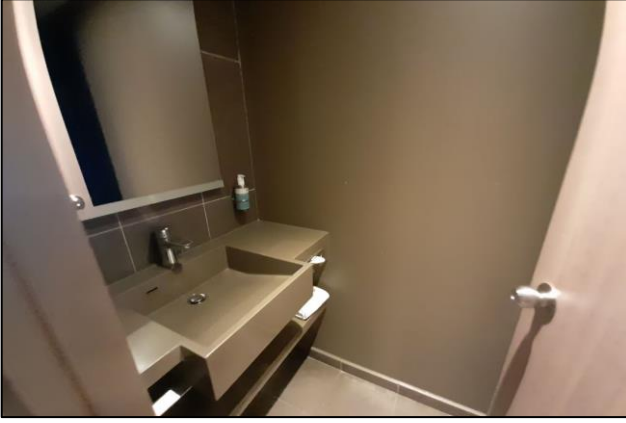


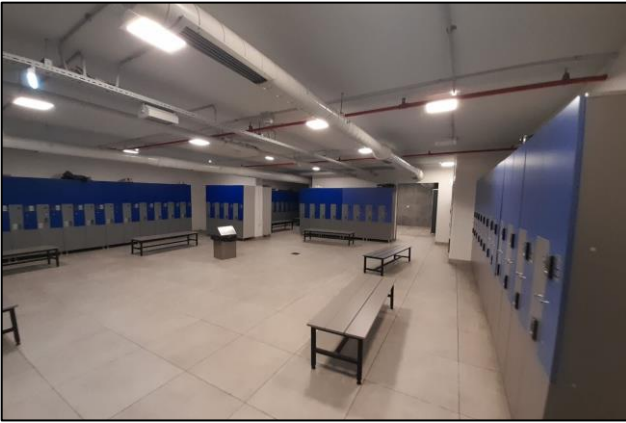
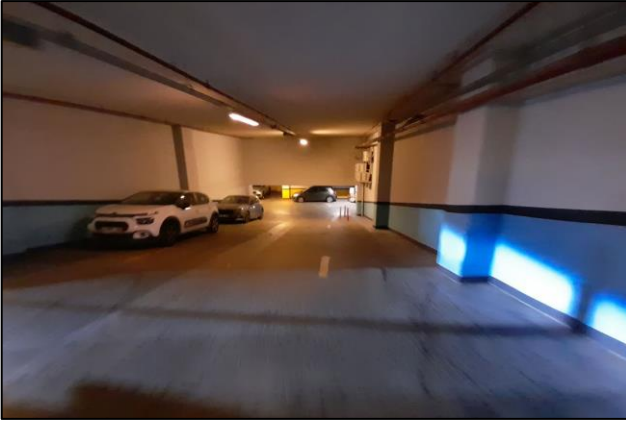
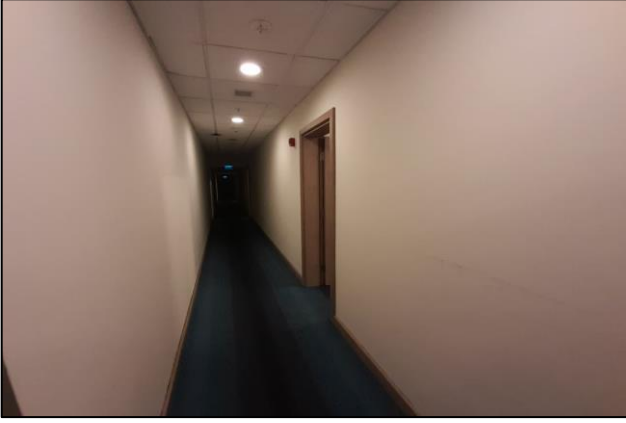








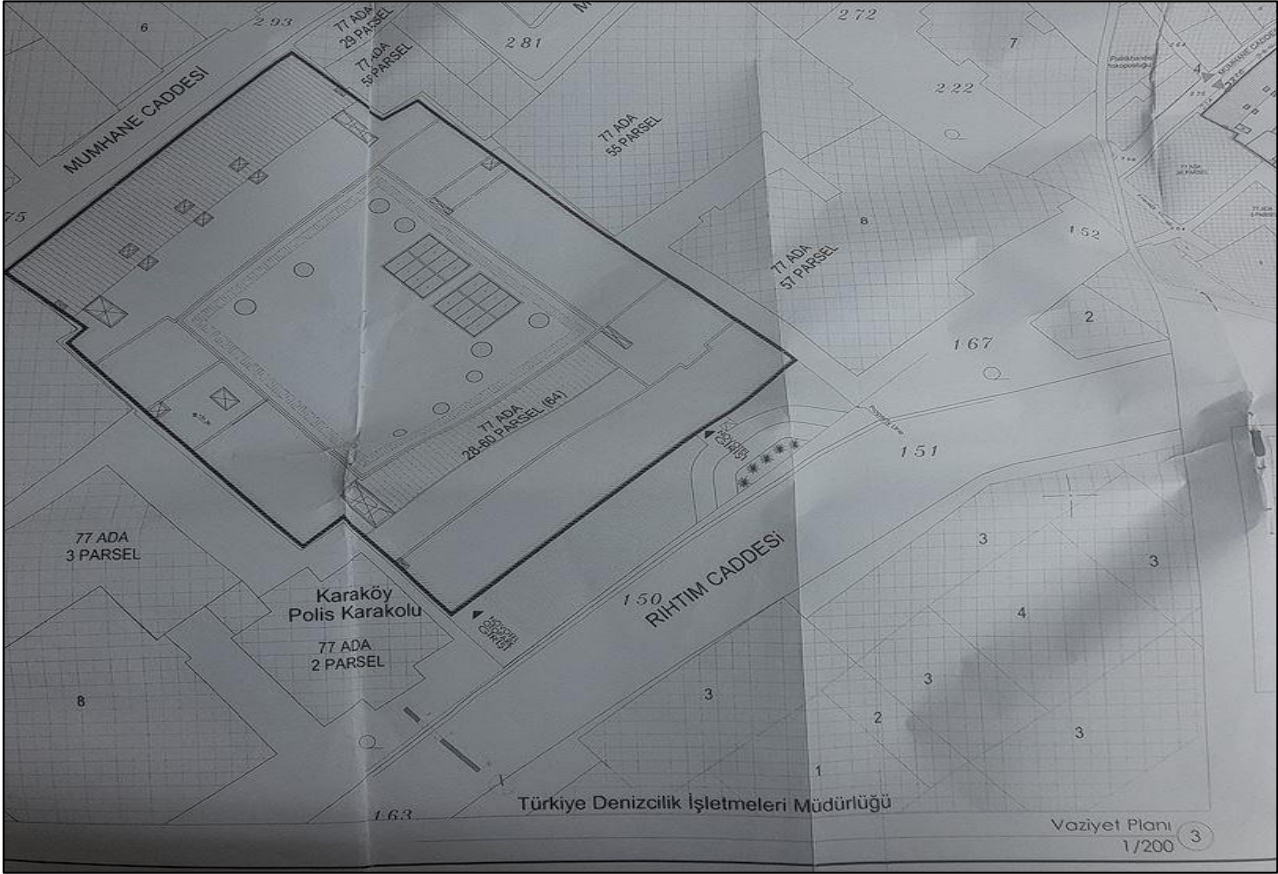




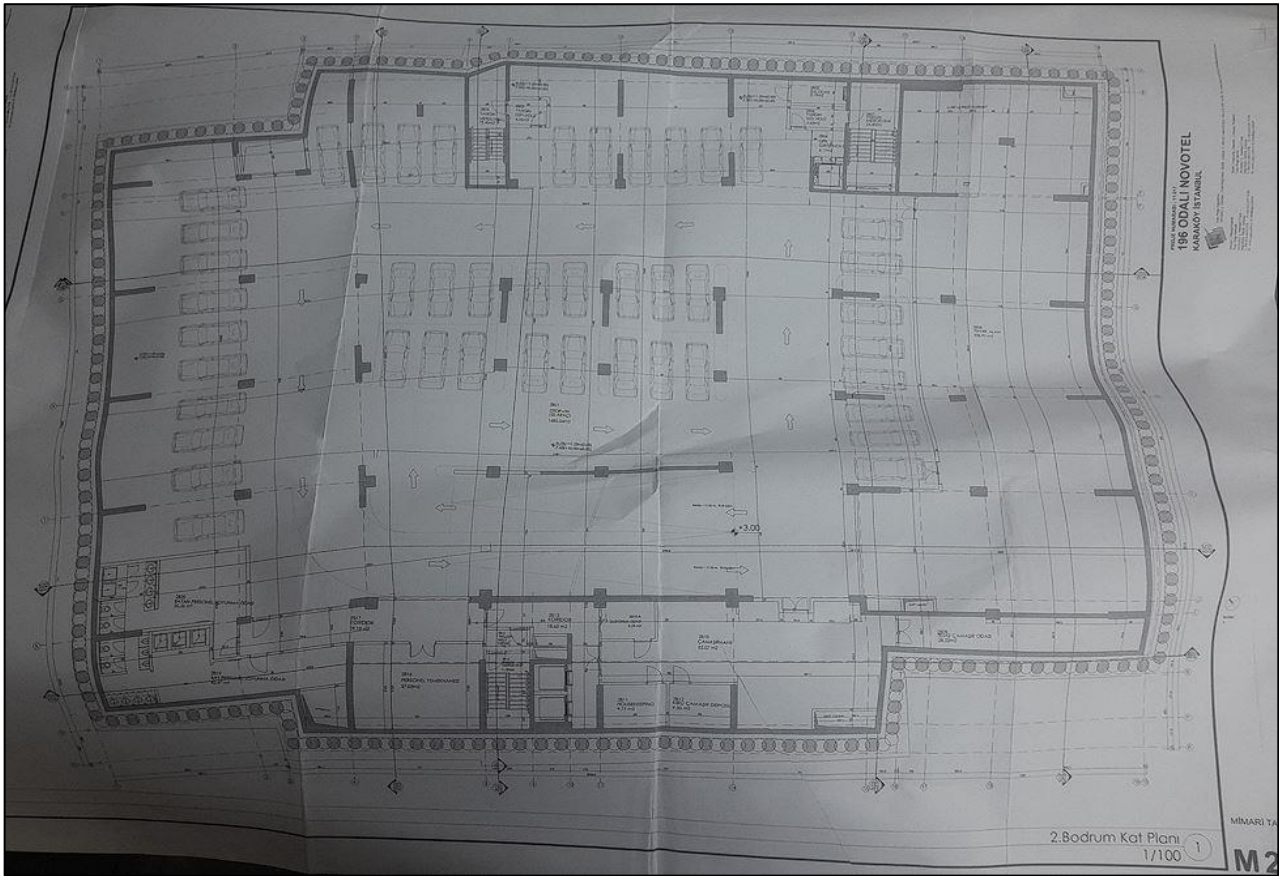
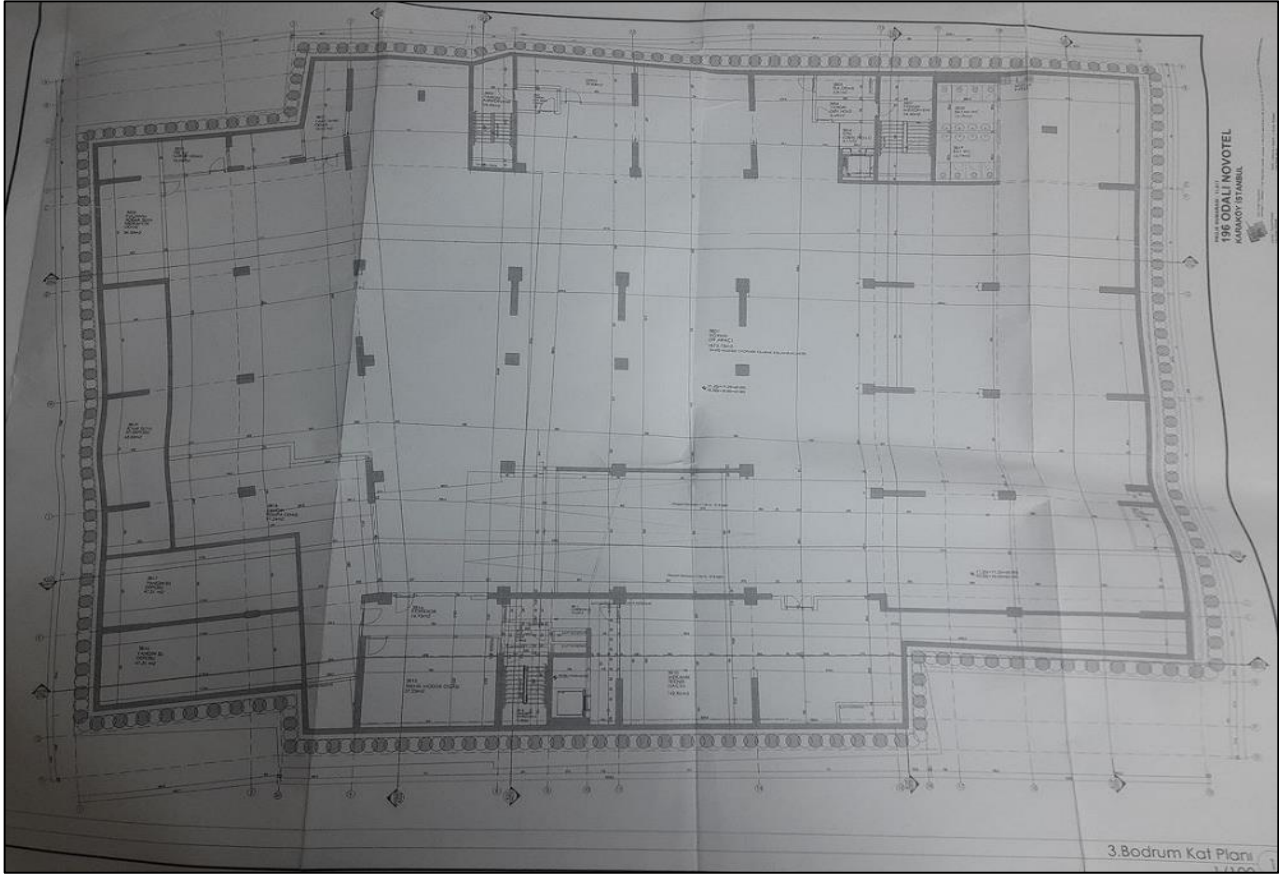


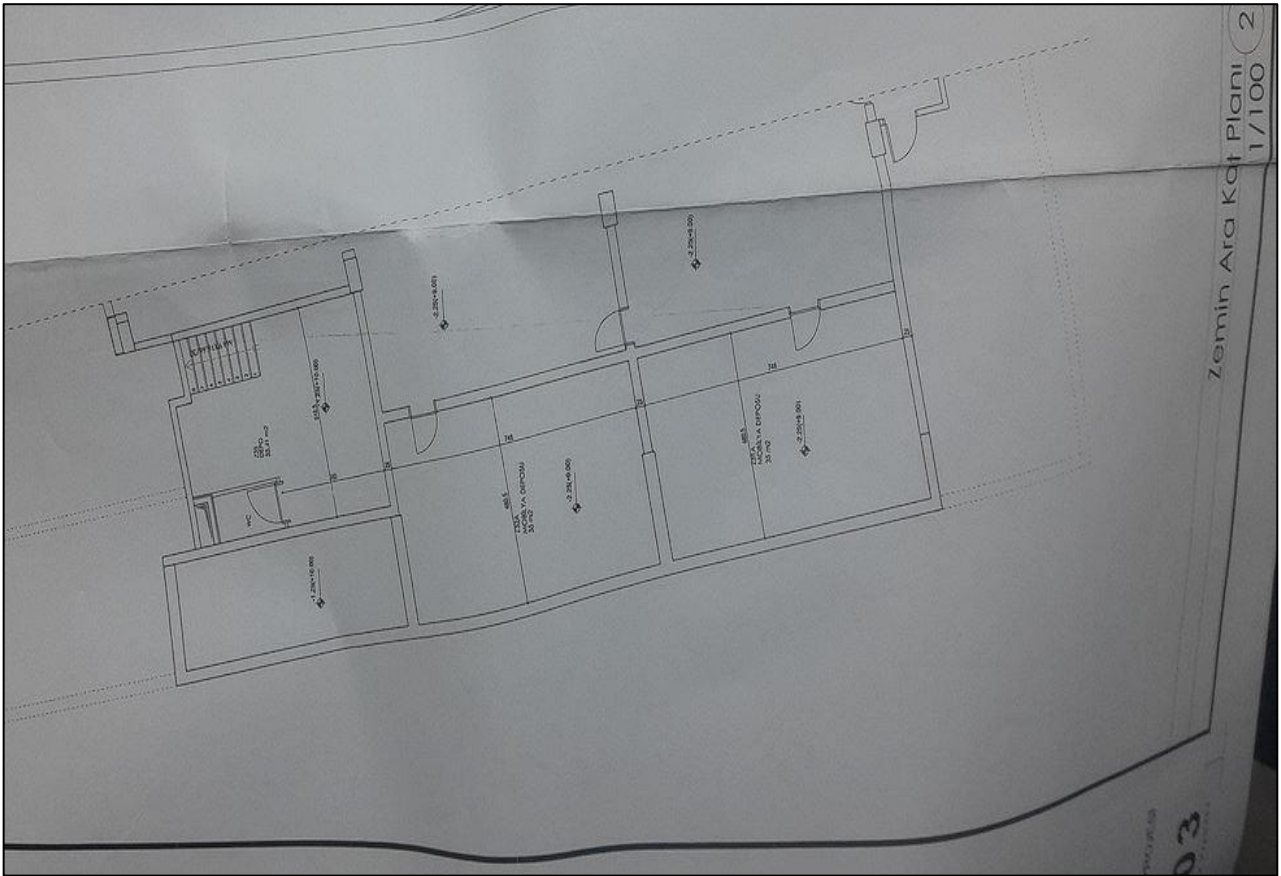
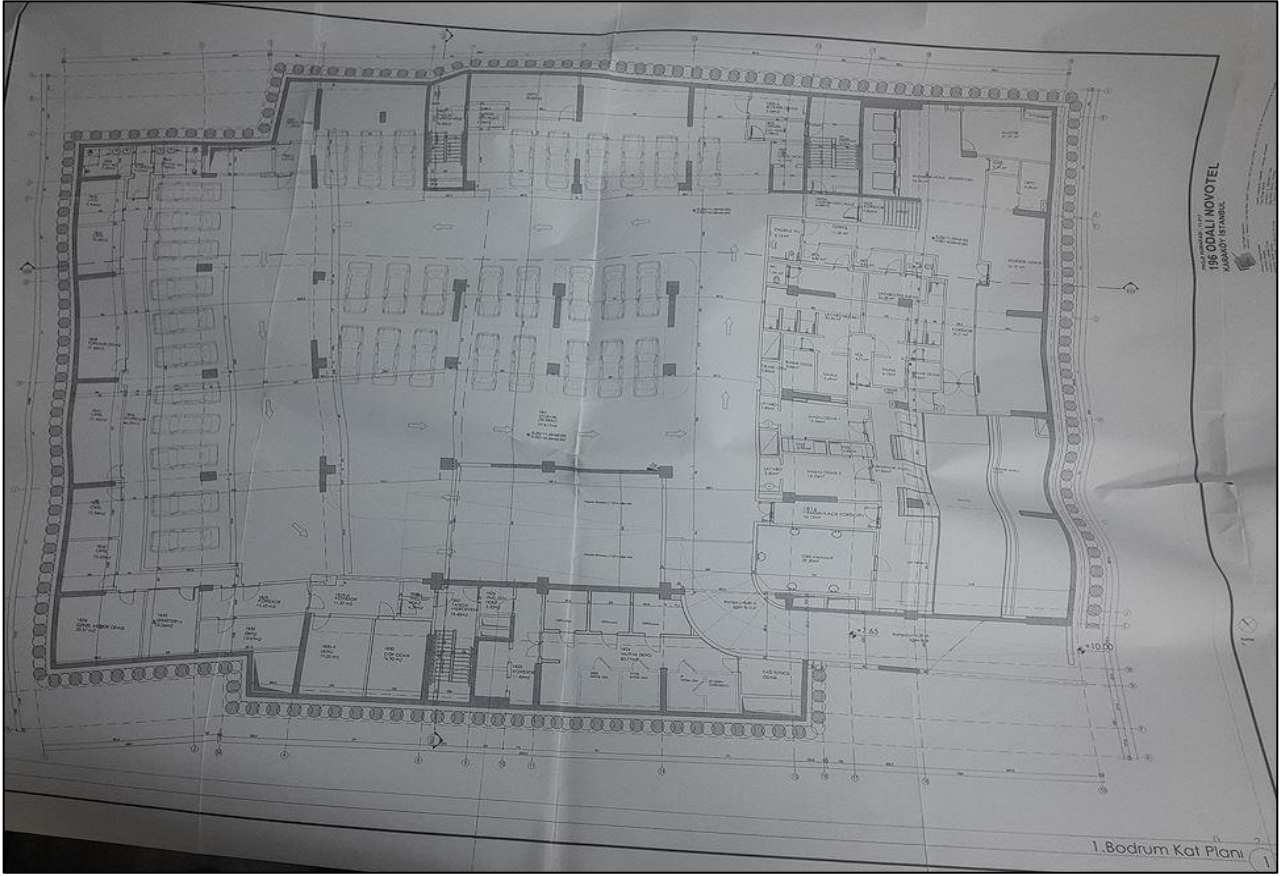
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

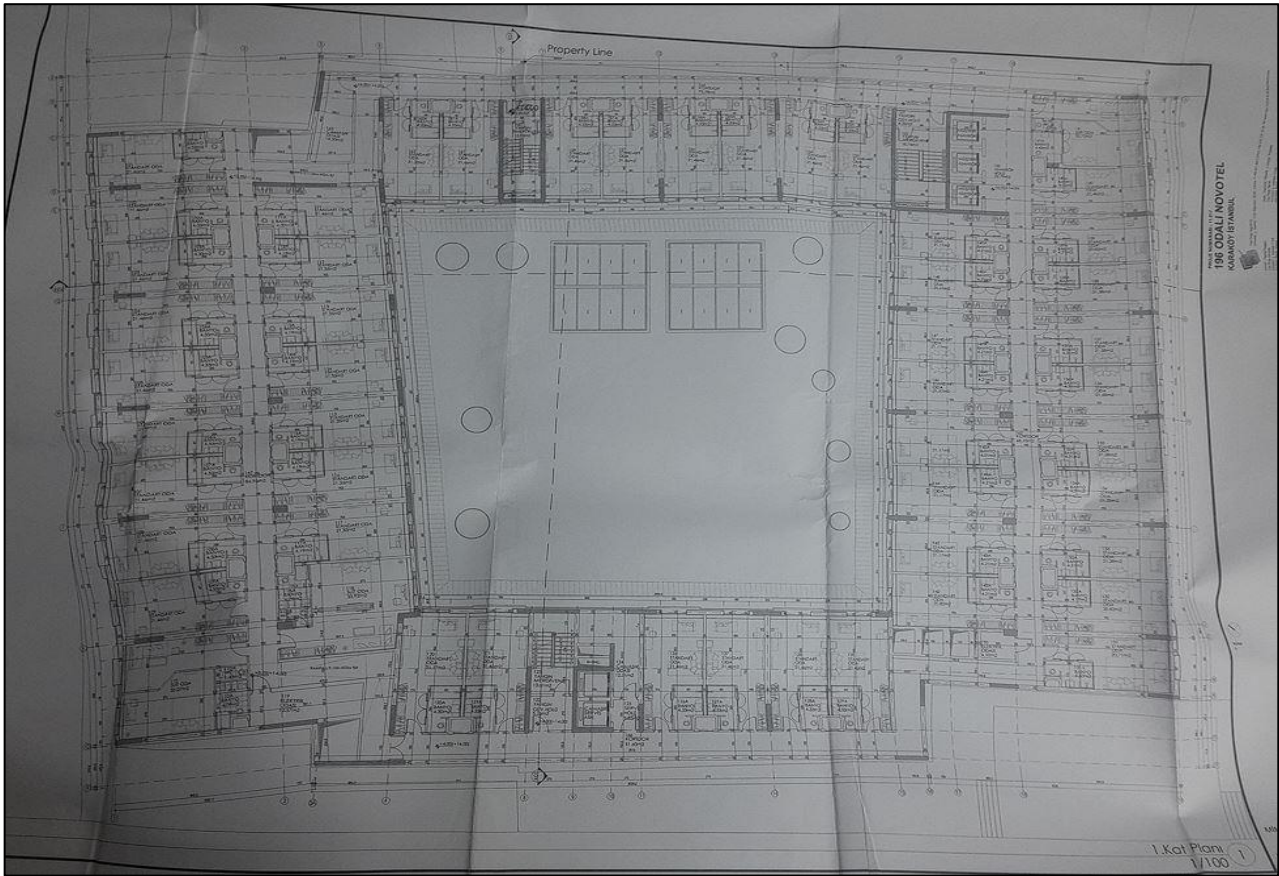
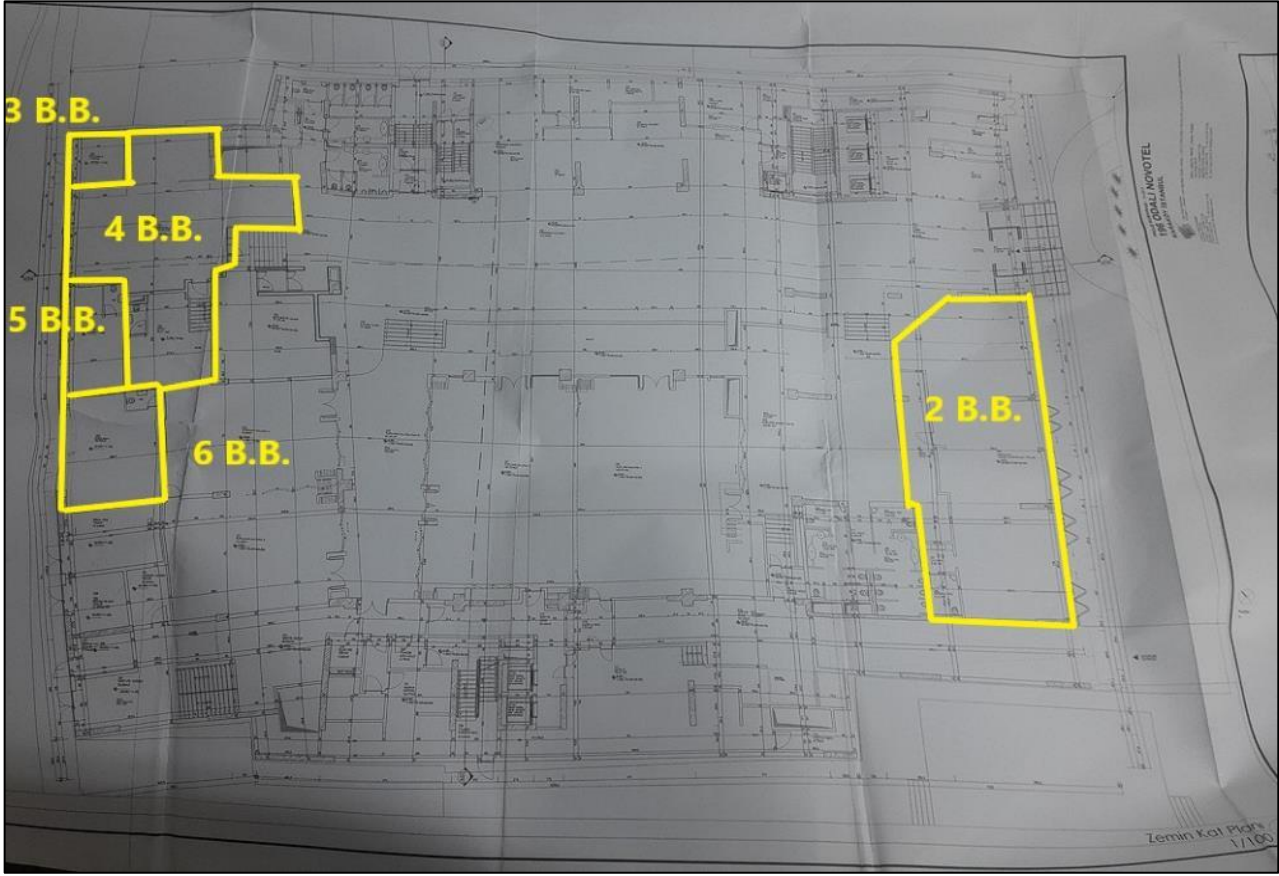
ACI TEY VE İZLENİM BAKANLIĞI 07 72 95 05073 BA. Sİ. Kağıt 2 V.6.303 - Ankara		YAPILAR VE İZLENİM BAKANLIĞI 07 72 95 05073 BA. Sİ. Kağıt 2 V.6.303 - Ankara						
İŞİN ADI 196 ODALI OTEL MİMARİ TADİLAT PROJELERİ		YAPI PROJE MİMARLIK LTD Söğütözü Mh. Armada İş Merkezi A Blok K. 17 Söğütözü / ANKARA 06520 Tel: (0312) 444 0 978 Faks: (0312) 219 10 33						
M İLİ İLÇESİ MAHALLESİ PLAN NO ADA PARSEL İMAR D.		İŞİN YERİ İSTANBUL BEYOĞLU KEMANKEŞ KARAMUSTAFA PAŞA 77 64						
PROJE MİMARİ İNŞAAT MUH. MAKİNE MUH. ELEKTRİK MUH. PEYZAJ/CEVRE	ADI SOYADI İLÇİNEĞ Gökçek	ÜNVANI MİMAR	ODA NO 30972	DİPL. NO İMZA YAPI PROJE MİMARLIK LTD. ŞTİ. PROJELEME VE İZLENİM YATIRIM TİC. A.Ş. Söğütözü Mh. Armada İş Merkezi A Blok K. 17 Söğütözü / ANKARA 06520 Tel: (0312) 444 0 978 Faks: (0312) 219 10 33				
İŞVEFEN	ADI SOYADI	ÜNVANI	ADRES/TEL					
PROJE MESULİYETİNİ KABUL EDİYORUM.		FENNİ MESULİYETİNİ KABUL EDİYORUM. EROL SÜMER Mühür Oda Sic. No: 14190 Denetim No: 14190 TFC YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Çankaya/Ankara Dış. Mahallesi 1. Blok No: 46 A Blok D:3 Kat:1 D:10/10/151 ÜMRANİYE Y.D. 033 046 0379						
ODA VİZESİ		İDARE ONAYI						
KULLANACI BETONARME	İNS. TURU	İNS. ALANI	TUM2	Y.YAK.MAL.	YAPIL SIN.	M.HİZ.SIN.	ZOR.KIR.KTS.	SUBE KT
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-COGAL TILAMAZ-KOPYALANAMAZ. ALL RIGHTS OF THIS PROJECT ARE RESERVED								

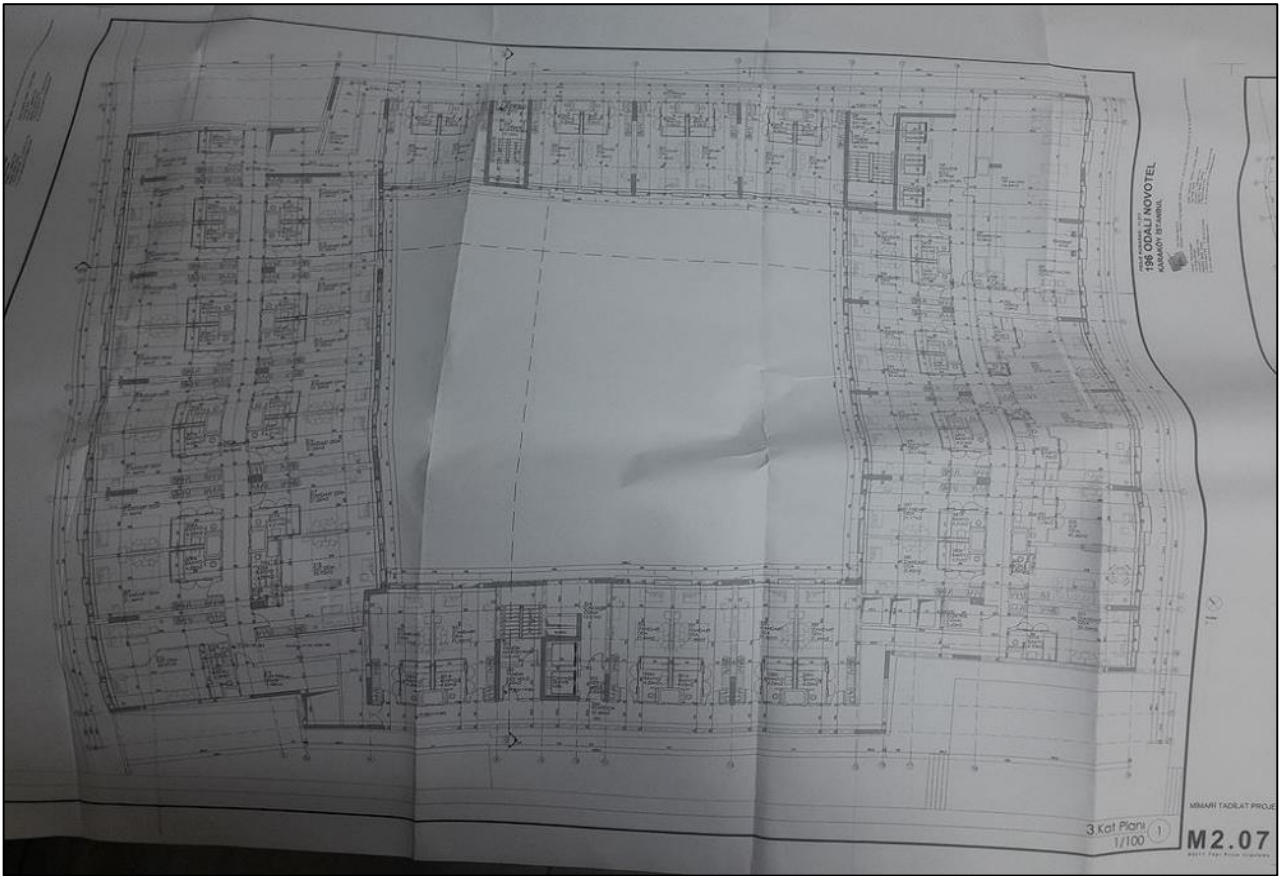
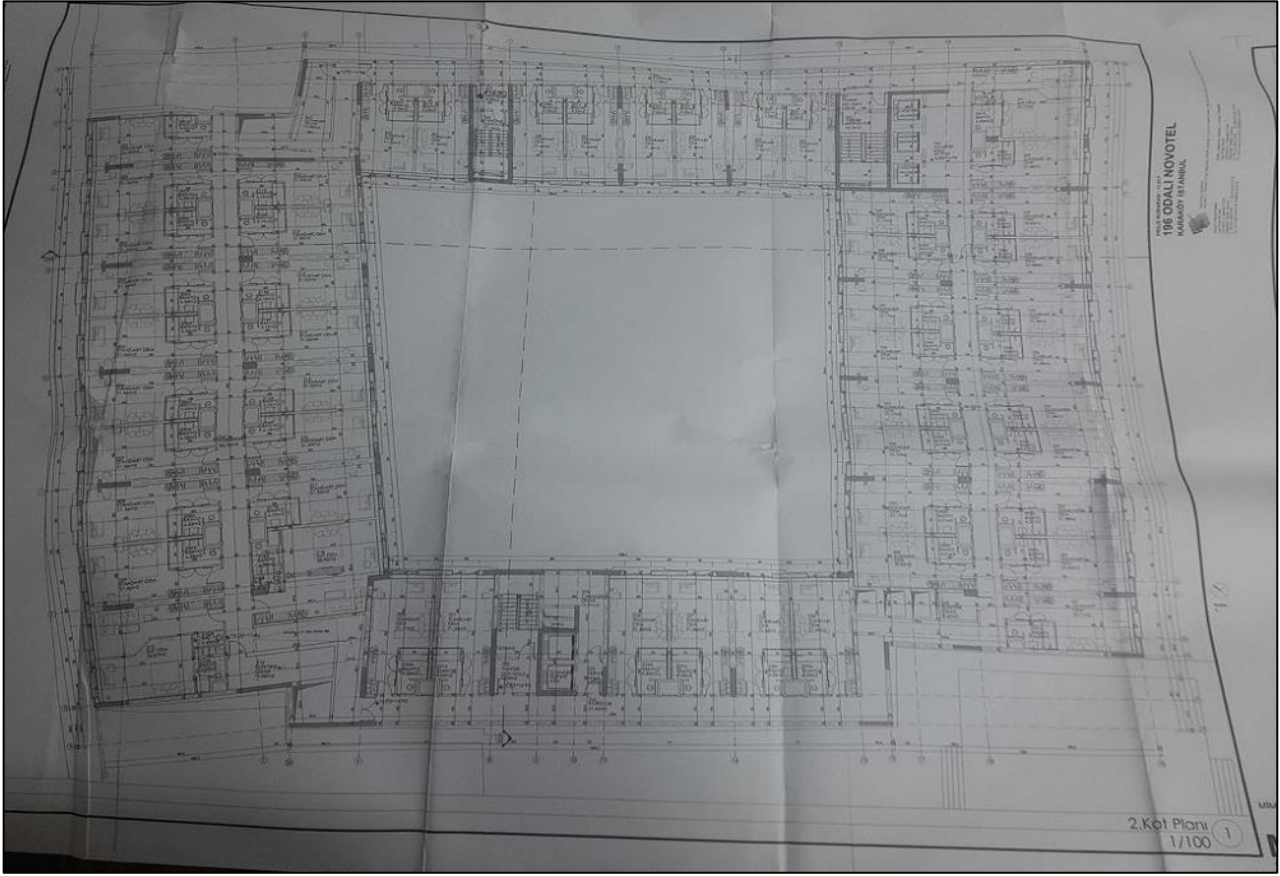


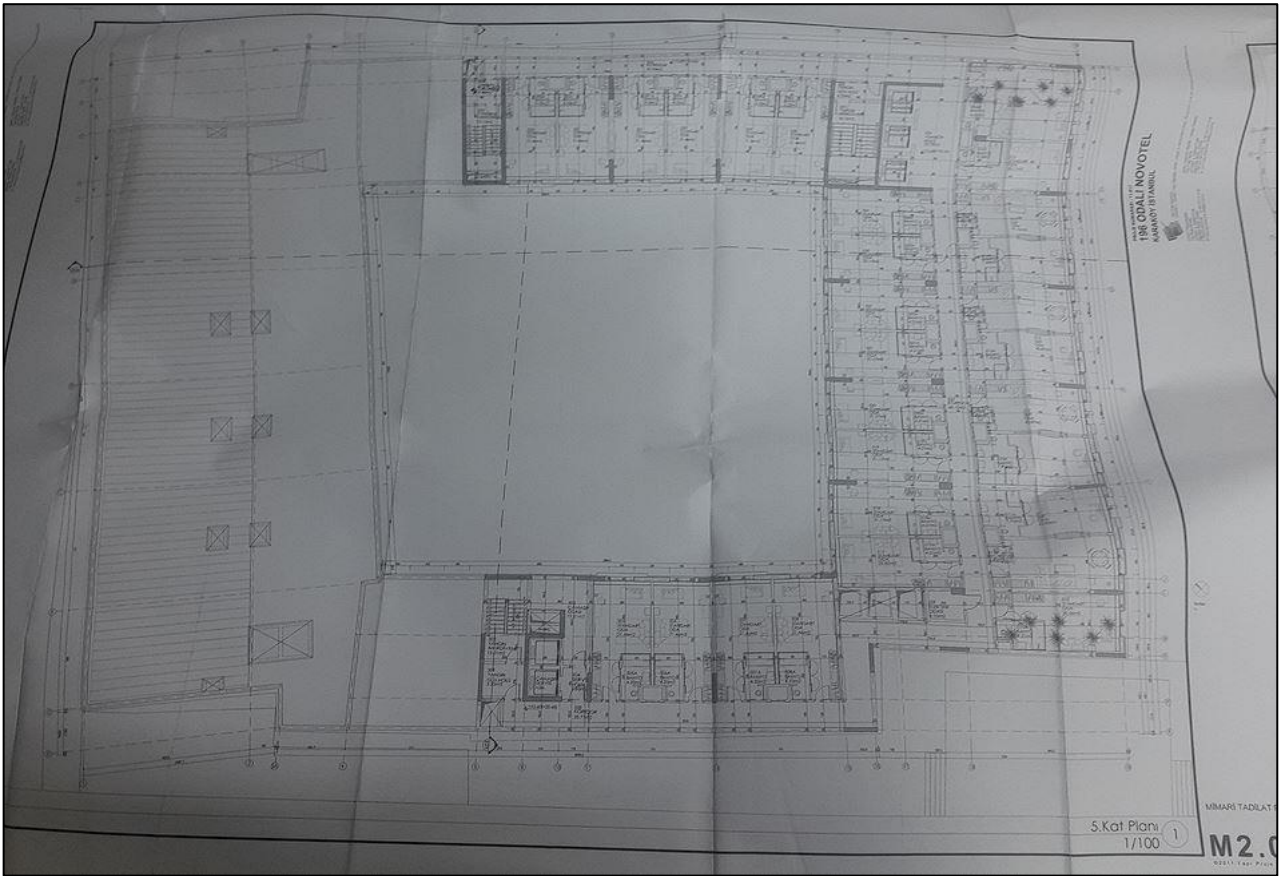
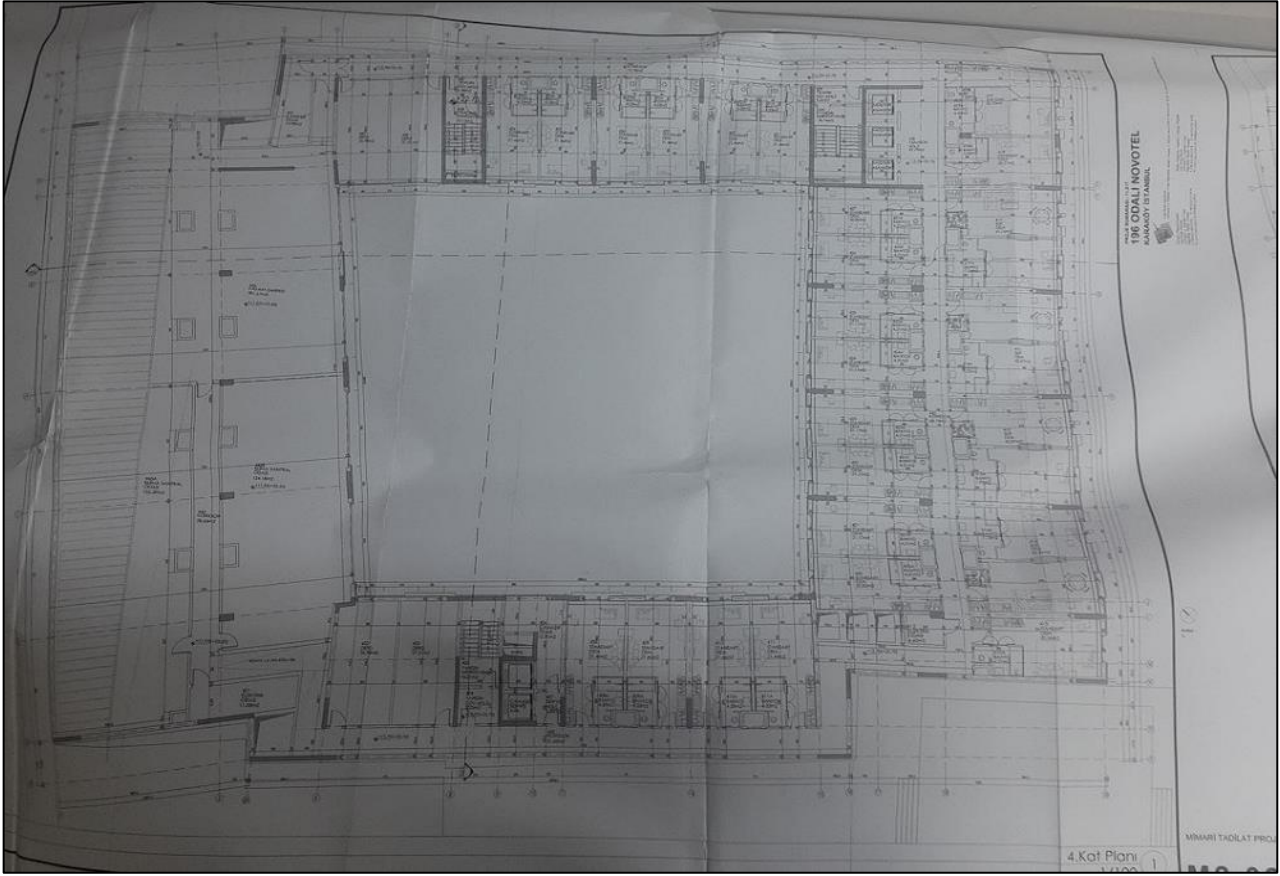
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ					
NO	BAĞ. BÖL.KATI	NİTELİĞİ	ALAN	ORTAK ALAN	Kayıt No
1	-3 Bod.Kat - +5 Normal Kat.	OTEL	20116,05 m ²	20461,90 m ²	57-59
2	Zemin Kat - Ön Cephe	DÜKKAN-2	192 m ²	210 m ²	57-59A
3	Zemin Kat - Arka Cephe	DÜKKAN-3	12,43 m ²	15,20 m ²	32D
4	Zemin Kat - Arka Cephe	DÜKKAN-4	160 m ²	160,00 m ²	32C
5	Zemin Kat - Arka Cephe	DÜKKAN-5	27,73 m ²	30,00 m ²	32B
6	Zemin Kat - Arka Cephe	DÜKKAN-6	43,70 m ²	49 m ²	32A
TOPLAM ALAN			20551,91 m ²	20926,10	
TAM 6 (altı) BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR.					

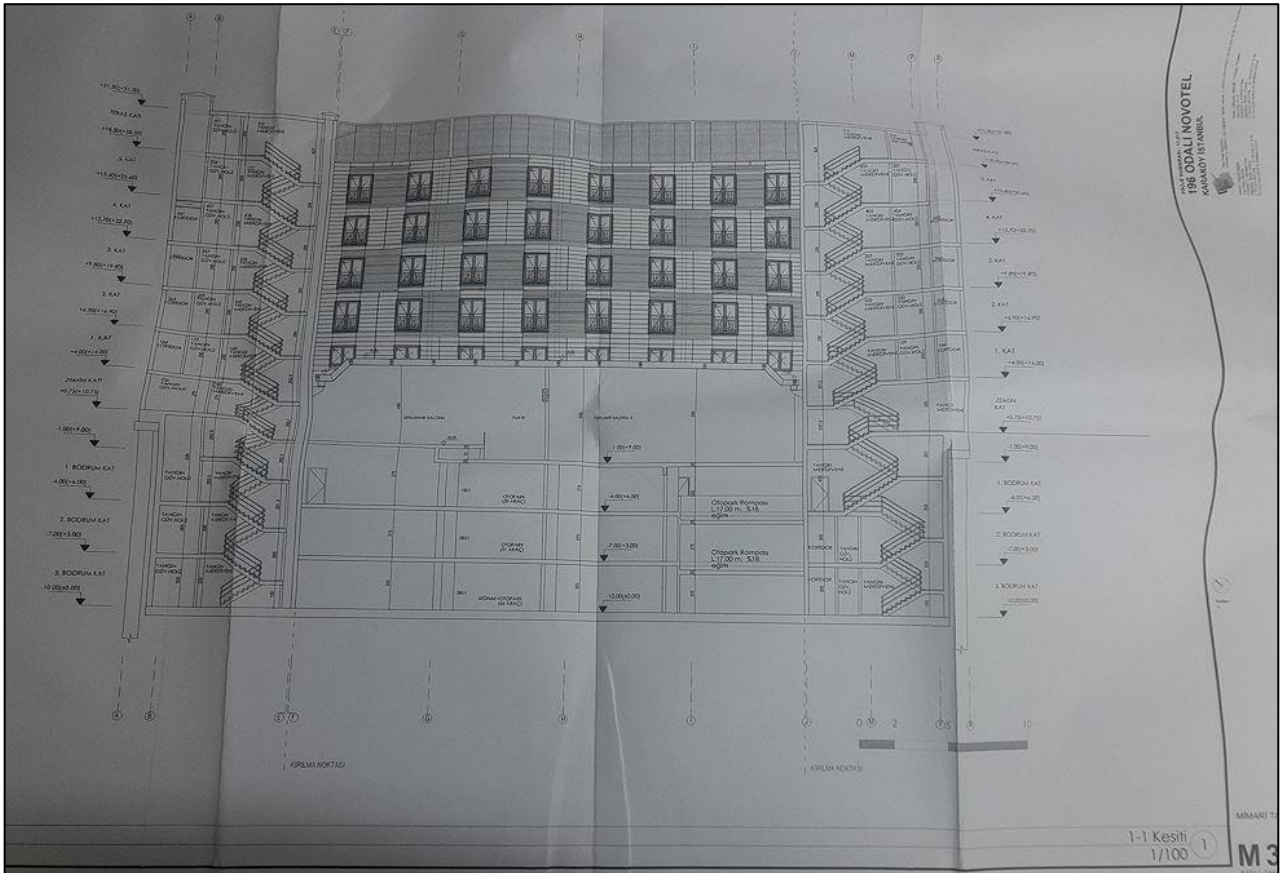


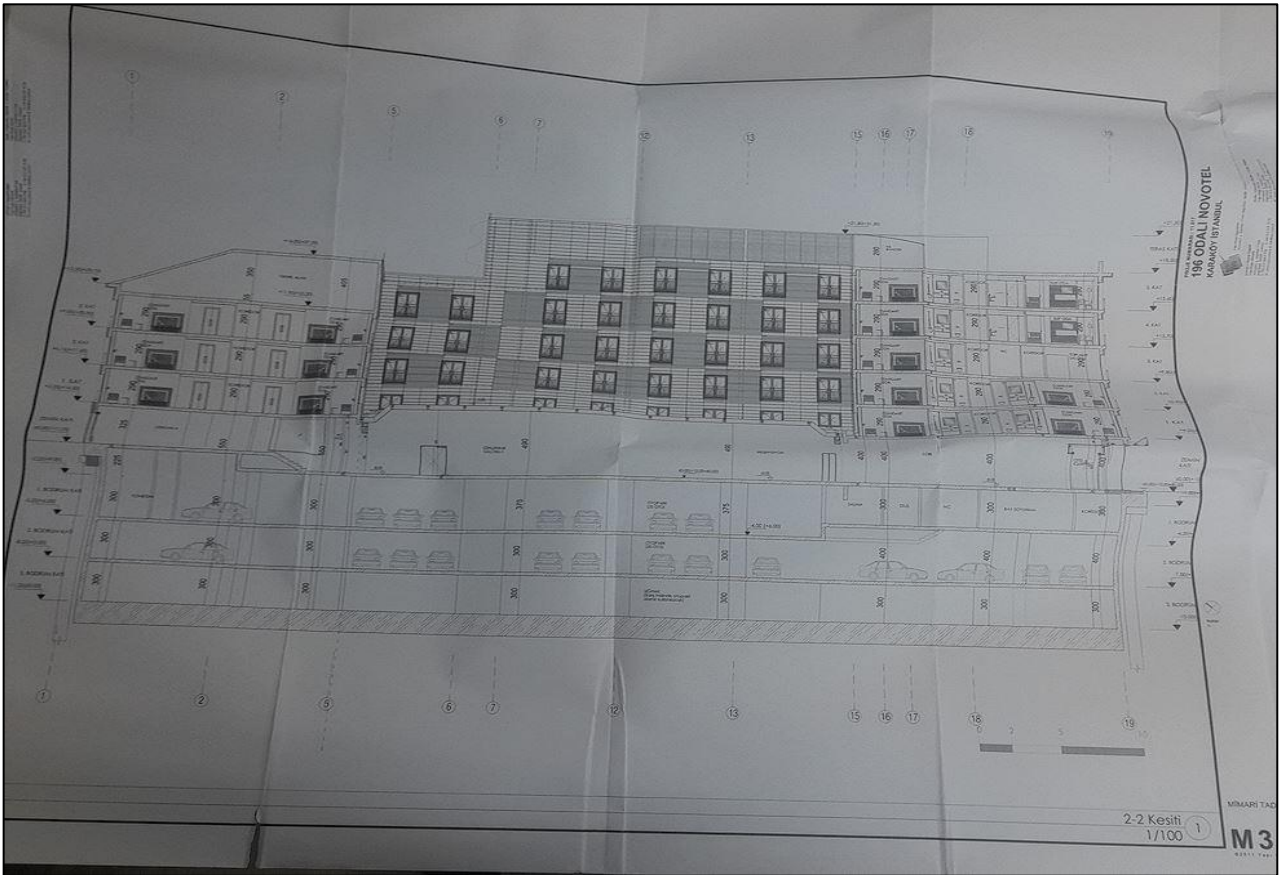












YAPILANLAR		YAPILANLAR	
1. Yapılanın Adı	Yapılanın No	1. Yapılanın Adı	Yapılanın No
2. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	2. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
3. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	3. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
4. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	4. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
5. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	5. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
6. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	6. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
7. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	7. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
8. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	8. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
9. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	9. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
10. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	10. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
11. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	11. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
12. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	12. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
13. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	13. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
14. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	14. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
15. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	15. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
16. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	16. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
17. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	17. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
18. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	18. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
19. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	19. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu

YAPILANLAR		YAPILANLAR	
1. Yapılanın Adı	Yapılanın No	1. Yapılanın Adı	Yapılanın No
2. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	2. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
3. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	3. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
4. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	4. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
5. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	5. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
6. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	6. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
7. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	7. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
8. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	8. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
9. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	9. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
10. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	10. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
11. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	11. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
12. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	12. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
13. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	13. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
14. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	14. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
15. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	15. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
16. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	16. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
17. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	17. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
18. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	18. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu
19. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu	19. Yapılanın Durumu	Yapılanın Durumu

11

№ 144771
229387

22 Ocak 2011

Madde-22. Devir:

Yüklenici taahhüt ettiği bu inşaat yapım işini, 3. şahıslara devredemez. Sözleşme süresi içinde tesise ilişkin tüm teknik, yönetsel, mali ve hukuki sorumluluklar Yükleniciye ait olacaktır. Yüklenici, yasal sorumlulukların uhdesinde kalması koşuluyla binanın işletmesini kendisi üstlenebileceği gibi, İdarenin izniyle almak kaydıyla bir, birkaç ulusal veya uluslararası işletme şirketine devredebilir, kiraya verebilir, iş ve kar ortağı alabilir. Yüklenicinin 3. şahıslara devredilemediği sözleşmenin süresi ile ilgili olarak, iş ve kar ortağı alması veya sözleşmeye aykırı bir hükmün tasarrufu gerekir. Yüklenici 3. şahıslara devredilemediği sözleşmelerin onaylı birer nüshasını İdareye vermek zorundadır. Değerli şahısların binaya verecekleri her türlü zarar ve ziyana karşılık Yüklenicinin sorumluluğundadır.

Madde-23. İdarenin (Tesis Üzerindeki) Hakları:

23.1. Tesisin adı ve tabelası ile ilgili olarak İdarenin izni ve görüşü alınacaktır.
23.2. Tesis reklam panosu asılması, baz istasyonu kurulması gibi sözleşme konusu dışında kalan benzeri hususlarda karar vermede İdare yetkilidir.
23.3. Tesiste 2 (iki) oda İstanbul Vakıflar 1.Bölge Müdürlüğü emrine bedelsiz olarak tahsis edilecektir. Ayrıca tesiste İdare personeli, eş ve çocukları otelde konaklayan kişilere tanınan tüm haklardan yararlanılacaktır ve ekstralara ile diğer birimlerden KDV hariç olmak üzere % 50 indirim yapılacaktır.

Madde-24. Yüklenici Ortak Girişiminde Ölüm, İflas, Ağır Hastalık, Tutukluluk veya Mahkumiyet Hali

Ortak girişimlere yerine getirilen taahhütlerde, ortak girişimi oluşturan kişilerden birinin ölümü, iflası, ağır hastalığı, tutukluluğu veya mahkum olması gibi haller sözleşmenin devamına engel olmaz.

Ortak girişimlere yerine getirilen taahhütlerde, ortaklardan biri İdareye "Pilot Ortak" olarak bildirilmiş ise, pilot ortaktan şahıs veya şirket olmamasına göre ölüm, iflas ve dağılım halinde sözleşme kendiliğinden sona erer. Ancak, diğer ortakların teklifi ve İdarenin uygun görmesi halinde sözleşme yenilenerek iş devam eder.

Ortak girişimlere yerine getirilen taahhütlerde, gruba dahil pilot ortakta başka herhangi bir ortak şahsın ölümü veya ortak şirketin herhangi bir sebeple dağılması halinde, pilot ortak ve grubun diğer ortakları teminat dahil işin o ortaga yüklediği sorumlulukları da üzerlerine almak işi bitirirler.

Madde-25. Yüklenicinin Ağır Hastalık, Tutukluluk, Mahkumiyet, Ölüm ve İflas Hali:

Sözleşmenin yerine getirilmesine engel olacak derecede ağır hastalık, tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedeniyle iş yapım ve işletme taahhüdünü yapamayacağı duruma girerse, bu hallerin oluşumundan itibaren 30 gün içerisinde İdarenin kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir.

Eğer kendi serbest iradesi ile vekil tayin etmek imkanından mahrum ise, yerine ilgililere aynı süre içinde genel hükümlere göre bir kayyum tayin edilmesi istenebilir. Aksi takdirde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 62.maddesinde göre işlem yapılır.

Ölüm halinde, yapılmış olan işler tasfiye edilerek işin teminatı ve varsa spin alacakları varislerine verilir. Ancak İdare, varislerden ibretli olarak, ölüm tarihinden itibaren 30 gün içerisinde kesin teminat verilmesi şartıyla sözleşmeyi devredebilir.

HAKAN MADENKÇİK VE ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ TİCARET A.Ş.
Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Faruk Akdoğan Sok. No: 2/2 Çankaya/Ankara
Sicil No: 28860
Balgat Mahallesi V.İ. 06117/25

12

№ 144771
229387

22 Ocak 2011

Yüklenicinin iflas etmesi halinde sözleşme bozulur. Bundan bir zarar doğarsa 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 62.maddesine göre işlem yapılır.

Madde-26. Yapılan İşlerin Sorumluluğu Kusurlu İmalat:

Kesin kabul tarihinden itibaren (5) yıl içinde malzemenin hileli olmasından veya yapının teknik şartlarına uygun olarak yapılmamasından ortaya çıkan zarar ve ziyanı Borçlar Kanununun ilgili maddeleri gereğince, Yüklenici tazmin etmeyi kabul etmiştir.

Yüklenici işlemin süresi içerisinde binanın bakım ve onarımını tam ve eksiksiz olarak yapacak, bina ile ilgili İdarenin yapmasını istediği onarım ve bakımları eksiksiz yerine getirecektir.

Madde-27. Vergi Resim Ve Harçlarla Sözleşme Giderlerinin Kimin Tarafından Karşılancığı:

Her türlü vergi, resim, harçlar ve sözleşme yapılması ile ilgili tüm masraflar Belediyelerin talep edeceği otomatik ücretleri, inşaat ruhsatı ve taahhüdün tamamen ifasına kadar herhangi bir kuruluş veya kişilere talep edilecek sair masrafların tümü Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Yapı kullanma izninin alınması, inşaat çevresinin projesi doğrultusunda çevrilmesi, asansör, su, elektrik, doğalgaz gibi tesisatların açılma kullanma izinlerinin alınması gibi bütümlü izin ve onay alınması ve onay gereği yapılacak imalatlar ile konuya ilişkin tüm iş ve işlemlerin tesliminden inşaat ruhsatı alınmasına kadar yapılacak tüm masrafları Yüklenici tarafından karşılanacak ve masrafların geç yapılmamasından doğacak aksaklıklardan ve gecikmelerden dolayı idarenin süre uzatımı talep edilemeyeceği gibi, bir bedel de istenmeyecektir.

Madde-28. Sigorta :

Yüklenici projelerin gerçekleştirme aşamalarına göre, mutad ve gerekli tüm sigortaları temin etmekte yükümlüdür.

Sözleşme tarihinden itibaren inşaat mütasadesi alınmaya kadar Yüklenici sözleşme konusu işlemler için kabul edeceği bir sigorta şirketine, kaza, doğal afet, güvenlik, yangın ve her türlü risklere karşı sigorta ettirecektir. Sigorta poliçesi İdareye ibraz edilmedikçe inşaat başlanmayacaktır. Poliçe giderleri Yükleniciye ait olacak olup, poliçeye "Dairi Mürt in Sanayi" ile "Vakıflar Genel Müdürlüğü" ibaresi yazılacaktır. Ayrıca binaya ilişkin her türlü güvenlik önlemleri alınacaktır.

İşin mütasadesi alınıp işletmeye başlandıktan sonra da binanın bütün risklere karşı ALL RISK Sigortası her sene yaptırılıp, Poliçeyi İdareye ibraz edecektir.

Herhangi bir kaza veya yangın vukuunda, sigortadan tahsil edilecek bedel tesis yenilenmesi ve eski haline getirilmesine yetmedeği takdirde eksik kalan kısım Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Bunun için İdarenden hiçbir talepte bulunmayacaktır.

İşyeri ve tesisler için yaptırılacak sigortalara ilişkin sigorta poliçelerinin birer kopyasını bilgi açısından İdareye sunacaktır.

Madde-29. Fesih :

1. Aşağıdaki hallerin vukuunda, İdare, yazılı halden önce 30 günlük süre içerisinde ihbarda belirtilen hususların düzeltilmemesi halinde, bu sözleşmeyi tek tarafı olarak tasminat edemeksizin feshedebilir.

1.1. Yüklenicinin sözleşmenin imzalanmasından sonra, taahhüdünden vazgeçmesi,
1.2. Yüklenicinin iflası halinde, iflas hükümlerinin kesinleşmesi durumunda, Yüklenici,

HAKAN MADENKÇİK VE ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ TİCARET A.Ş.
Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Faruk Akdoğan Sok. No: 2/2 Çankaya/Ankara
Sicil No: 28860
Balgat Mahallesi V.İ. 06117/25

13

№ 144771
229387

22 Ocak 2011

İdare'nin uğradığı zarar ve ziyanı ödemeyi kabul eder, İdare taşınmazı özdenetimden geçirilmiş bulunan imalatlarla birlikte bina bedel devralarak yeniden ihaleye çıkartarak başkasına kiralamaya yetkilidir.

2. Taraflardan birinin olumsuz bir eylemi bu sözleşme hükümlerini ihlal etmesi halinde, diğer taraf için sözleşmeyi bildirimsiz feshet hakkı doğar. Bildirim süresi 30 (Otuz) gündür.

2.1. Yüklenici taahhüt ettiği bu inşaat yapım işini, 3. şahıslara lehine devir ve temlik edemeyeceği gibi, teminat ipotegi tesis edemez ve bu konuda idareden de hiç bir istekte bulunamaz. Yüklenicinin buna rağmen taahhüdünü başkasına devir ve temlik ettiği veya bunlarla ilgili ipotek tesis ettiği tespit edildiği takdirde, sözleşme İdare tarafından tek tarafı fesih edilecektir.

3. Yüklenici, bu sözleşmede belirtilen süre ve bu sözleşme hükümlerine göre verilebilecek süre uzatımları içerisinde inşaatı tamamlayıp, binayı faaliyete açmaz ise iş fesh edilecek, idareye yatırılan kesin teminatlar ile aylık kiralar irat kaydedilecek ve yapılan imalatlar İdareye terk ve teberu edilmiş sayılır.

Madde-30. Sözleşmenin Ekleri:

Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün, Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün, 20.05.2009 tarih ve B.02.1.VGM.0.05.00.00/271/244 sayılı Vakıflar Meclisi Kararı ile 22.05.2009 tarih ve B.02.1.VGM.0.11.05.02.34/2342 sayılı ihale onay belgesi bu sözleşmenin değişmez ekleridir. Bu sözleşmede yer almayan veya açık olmayan hususlarda 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri geçerlidir. İş bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, 2886 Sayılı Kanunla Maliye Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Yap-İşlet-Devret Modeli sistemi ile ihalelerinin yapılması ve uygulanması esaslarına dair yürürlükteki şartnameler ile genelgesi hükümleri uygulanır ve bunlar iş bu sözleşmenin esas ve tabii ekleri olarak kabul edilmiştir.

Madde- 31. Bildirim Ve Tebliğler:

Tarafların kanuni ikametgahları aşağıda gösterilmiş olup, bu adrestelere yapılan tebliğler tarafların kendilerine yapılmış sayılır.

İDARE:

a) Adı: İstanbul Vakıflar 1.Bölge Müdürlüğü
b) Adresi:Gümlüsuyu Mahallesi İnönü Caddesi No:2 Taksim-Beyoğlu-İstanbul
c) Telefon numarası: 02122518810
ç) Faks numarası:02122436459

YÜKLENİCİ :

a) Adı, soyadı/ticaret unvanı: HAKAN MADENKÇİK VE ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ TİC. A.Ş.
b) Yüklenicinin tebliğata esas adresi: KORE ŞEHİTLERİ CAD. YÜZBAŞI FARUK AKDOĞAN SOK. NO:2/2 ÇANKAYA/ ANKARA
c) Telefon numarası:0212 355 87 66
ç) Faks numarası: 0212 355 38 55

Her iki taraf, yukarıda belirtilen adreslerini tebliğat adresi olarak kabul etmişlerdir. Adres değişiklikleri usulüne uygun şekilde karşı tarafa tebliğ edilmedikçe, en son bildirilen adrese yapılacak tebliğ, ilgili tarafa yapılmış sayılır.

HAKAN MADENKÇİK VE ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ TİCARET A.Ş.
Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Faruk Akdoğan Sok. No: 2/2 Çankaya/Ankara
Sicil No: 28860
Balgat Mahallesi V.İ. 06117/25

14

№ 144771
229387

22 Ocak 2011

Madde-32. İhtilafların Çözüm Yeri:

Bu sözleşmenin uygulanmasından doğabilecek ihtilafları çözüme İstanbul Adli ve İdari Mahkemeleri ve İcra daireleri yetkili kalmıştır.

Madde-33. Yürürlük:

Bu sözleşme (33) maddeden oluşur ve akdi müteakip yürürlüğe girer. Bu sözleşme 01.03.2009 tarihinde taraflarca akit ve imza edilmiştir.

İDARE
İSTANBUL VAKIFLAR
1.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
Niyazi ÇAMBEL
Mimar
Kemalettin ÖZAY
Elek. Mah.
Yüklenici
HAKAN MADENKÇİK VE ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ TİCARET A.Ş.
Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Faruk Akdoğan Sok. No: 2/2 Çankaya/Ankara
Sicil No: 28860
Balgat Mahallesi V.İ. 06117/25

HAKAN MADENKÇİK VE ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ TİCARET A.Ş.
Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Faruk Akdoğan Sok. No: 2/2 Çankaya/Ankara
Sicil No: 28860
Balgat Mahallesi V.İ. 06117/25

14477
29387

İNŞAAT YAPIM SARTLI KIRALAMA İŞİNE AİT İHALE ŞARTNAMESİ
22 Nisan 2011

Madde 1- Tanımlar:
İş bu Şartname'de;

İdare	T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü adına İstanbul Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğüne,
Taşınmaz	İş bu Şartnamenin 2. maddesinde özellikleri belirtilen gayrimenkulü,
İstekli	İhaleye katılan gerçek ve tüzel kişileri,
Yüklenici	İhale üzerine kalan ve kendisi ile sözleşme yapılan gerçek ve tüzel kişi ve/veya kişileri,
İnşaat Yapım Süresi	İş bu şartname ve eki sözleşme gereğince, sözleşmenin imzalandığı tarihte başlayacak olan ve ihaleye konu taşınmaz üzerine yapılacak inşaatın bitirilmesi öngörülen süreyi,
İşletim Süresi	İş bu şartname ve eki sözleşme gereğince öngörülen inşaatın tamamlanmasına müttekip başlayan ve sözleşme bitim tarihi ile sınırlı olan süreyi,

İfade eder.

Madde-2. İşin Adı, Yeri ve Niteliği
İşin Adı: İstanbul İl, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Rıhtım Caddesi, 121 pafta, 77 ada, 28-60 parseller üzerine toplam 49 yıl süreyle Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapım Karşılığı Kiralama İşidir.

İLİ	İstanbul
İLÇESİ	Beyoğlu
MAHALLESİ VEYA KÖYÜ	Kemankeş
MEVKİİ	Karaköy-Topkapı
CADDESİ	Rıhtım
CİNSİ	28 Parsel (iki mağazası olan kargir Han,Depo ve Garaj), 60 Parsel (iki Depo ve Garaj)
YÜZÖLÇÜMÜ	28 Parsel (1720,00M2)+60 Parsel (1.707,50M2) =3.427,50 M2
PAFTA, ADA, PARSEL NO	: 121, 77, 28-60
VAKIFLAR MECLİSİ KARAR TARİHİ VE NUMARASI	20.05.2009 -271/244
MUHAMMEN BEDEL	26.961.320,00- TL (Yirmialtmıbyondokuzyüzaltmışbirbinüçyüzirmi TL) (Bu bedel inşaat maliyeti, proje bedeli, mevcut yapıların yıkım maliyeti ve zemin güçlendirme maliyetinin toplamıdır.)
GEÇİCİ TEMİNAT TUTARI	808.839,60- TL (Sekizyüzseksenüçyüzotuzdokuz TL altmış kurus.)

HAKAN MADENÇİK VE ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ TİCARET A.Ş. İZMİR ŞİHİRLER ÇAYIRLIYI KENTİNE 2009 YILI 11725 BÖLGE KURUMSAL

14477
29387

2

21.05.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında (THT) Ticaret, Hizmet, Turizm Alanında bulunan aşağıdaki özellikleri belirtilen Vakıf taşınmazlar üzerine, tevhit neticesinde alınacak inar durumu şartlarında asgari (4) yıldız, (200) yatak kapasiteli üst donanımlı ve kompleks otel yapılması, yapılacak otelin "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin" zorunlu tuttuğu mekânlar kapsaması, 50.000,00 TL (Elİbina) olarak tespit edilen asgari aylık kira bedelinin, ihale sonucunda oluşacak yeni aylık kira bedeli üzerinden toplam (5) yıllık kira bedelinin sözleşme tarihinde peşin ve nakit olarak Vakıflar İstanbul 1. Bölge Müdürlüğü veznesine yatırılması, 6. Yılandan itibaren ise; taşınmazın ihaleye çıktığı tarihte tespit edilen asgari 50.000,00 TL (Elİbina) aylık kiranın ihale artışı oranı ile arttırılarak buluncak bedelinin sözleşme tarihinde tespit edilerek bulunan bedelin 6. yıldan başlayarak ve her yıl ÜFE artış endeksi oranında arttırılarak 49. yılın sonuna kadar devam etmesi, oluşacak yeni inar durumu şartlarında asgari 4 yıldız, 200 yatak kapasiteli inşaat yapımı dışında meydana gelecek artışın, 200 yatak baz alınarak yapılacak oranı doğrultusunda kiranın arttırılması, projelerin hazırlanması veya inşaatın yapımı aşamasında, ilgili kurum ve kuruluşlara zemine ilişkin önerilecek tahkim ve iyileştirme çalışmaları da dahil olmak üzere öngörülen tüm iş ve işlemlerin idaremez adına yüklenici tarafından takip edilmesi ve bunlara ilişkin tüm maliyetlerin de yine yüklenici tarafından karşılanması, bu nedenlerle belirlenen kira bedellerinin tenzili veya süre uzatımı talebinde bulunulmaması, taşınmazların tapu kaydında varsa taksitli tahvilin kaldırılması, mevcut yapıların gerekli tüm görevlik bakanlıkları tarafından idaremez kaldırılması ve taşınmazların tevhit ile ilgili tüm işlemlerinin yüklenicisi tarafından idaremez adına takip edilmesi ve bunları işlemlerinin ilgili masraflarının da yine yüklenici tarafından karşılanması, 6570 sayılı Kanuna ve diğer mevzuatta ayrıklı olarak kiralama stresi dolmadık taşınmazın tahliye edilmesi halinde yapılmış olan masrafların talep edilmemesi, yatırılan teminat ve kiralama idareye gelir kaydedilmesi ve imalatla ilgili her türlü masraflar idareye terk ve teberru edilmiş sayılması, sözleşme süresi sonunda yapılan çarşır, bakım ve kullanılabilir şekilde hiçbir hak ve bedel talebinde bulunulmadık idareye teslim edilmesi, sözleşme tarihinden itibaren ilk (5) yıl içerisinde binanın uygulana projelerinin hazırlanması ilgili tüm Kurum ve Kuruluşlara onaylatılarak inşaat rühsatının alınması ve inşaat imalatlarının bitirilerek binanın işletmeye açılması, aksi halde sözleşmenin feshedilecek idareye yatırılan kesin teminat ve aylık kiraların irat kaydedilmesi kaydıyla söz konusu taşınmazların asgari 4 yıldızlı otel yapılması üzere inşa karşılığı kiralama işidir.

Madde-3. İhale Dökümanının Görülmesi
İhale dökümanı, Gümrüksuyu Mahallesi, İnönü Caddesi No:2 Taksim-Beyoğlu-İstanbul adresinde bulunan İstanbul Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü Hizmet Binasının 5. katında bulunan Sanat Eserleri ve Yapı İşleri Şube Müdürlüğü Yapı Bürosunda mesai saatleri içerisinde görülebilir.

Madde-4. İhalenin Nerede, Hangi Tarih ve Saatte Yapılacağı

a) İhalenin yapılacağı adres: Gümrüksuyu Mahallesi İnönü Caddesi No:2 Taksim-Beyoğlu-İstanbul
b) İhale (son teklif verme) tarihi: 21/07/2009
c) İhale (son teklif verme) saati: 14.00
d) İhale komisyonunun toplanacağı yer: Gümrüksuyu Mahallesi İnönü Caddesi No:2, Kat:7 İhale Salonu Taksim-Beyoğlu-İstanbul

HAKAN MADENÇİK VE ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ TİCARET A.Ş. İZMİR ŞİHİRLER ÇAYIRLIYI KENTİNE 2009 YILI 11725 BÖLGE KURUMSAL

14477
29387

3

Madde-5. İhaleye Girebilme Şartları:
22 Nisan 2011

İhaleye katılabilmek için gereken belgeler ve aranılan şartlar;

a) Kanunî ikametgâh belgesini vermesi. (Bu belge Muhtarlıktan alınacaktır. Şirketlerde bu belge aranmayacaktır.)
b) Türkiye'de tebliğat için adres beyanı vermesi. (Beyanda telefon, faks var ise e-mail bilgilerinin belirtilmesi)
c) İhalenin ilan edildiği yıla ait Ticaret ve Sanayi Odasından veya Esnaf ve Sanatkarlar Odasından alınacakları belgenin aslini veya noter tasdikli suretini vermesi.
ç1) Tüzel kişi olması halinde, tüzel kişiliğin İdare merkezinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve Sanayi Odasından veya benzeri bir Makamdan ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış tüzel kişiliğin sicile kayıtlı olduğuna dair belgenin aslini veya noter tasdikli suretini vermesi.
ç2) Gerçek kişi olması halinde, Ticaret ve Sanayi Odası veya Esnaf ve Sanatkarlar Siciline kayıtlı olduğuna gösterir belgenin aslini veya noter tasdikli suretini vermesi.
ç3) Ortak girişim olması halinde Ortak girişimi oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin her birinin c1 ve c2 şıklarındaki esaslara göre temin edecekleri belgeleri vermesi.
d) Noter tasdikli imza sirküleri vermesi.
d1) Tüzel kişi olması halinde, noter tasdikli imza sirkülerini vermesi.
d2) Tüzel kişi olması halinde tüzel kişiliği temsil yetkili olanların noter tasdikli imza sirkülerini vermesi.
d3) Ortak girişim olması halinde Ortak girişimi oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin her birinin d1 ve d2 şıklarındaki esaslara göre temin edecekleri belgeleri vermesi.
e) İstekliler adına vekâletleri ihaleye katılmaya, istekli adına teklifile buluncak kimselerinin Noter tasdikli vekâletnameleri ile vekâletleri iştirak edenin Noter tasdikli imza beyannamesini vermesi.
f) İsteklilerin ortak girişim olması halinde bu iş için imzalı uygun Noter tasdikli (Ek-3) örnek forma göre düzenlenmiş ortak girişim beyannamesi ile ortaklarca imzalı (Ek-4) örnek forma göre düzenlenmiş ortaklık sözleşmesini vermesi.
g) Mali durumu gösterir ilgili Bankodan (Ek-5) örnek forma göre alınacak Banka Referans Mektubu (muhtemelen bedelinin asgari % 50'si kadar kullanılmamış nakit kredisi veya teminat kredisi) (Genel Müdürlük teyit yazılı).
İsteklinin ortak girişim olması halinde, istenilen asgari nüktar ortaklık oranına bakılmaksızın ortaklardan biri veya birkaçı tarafından karşılanabilir.
h) İlan tarihinden sonra ilgili vergi dairesinden alınacak vergi borcu olmadıkına dair belgenin aslı veya noter tasdikli suretini vermesi.
ı) İlan tarihinden sonra ilgili Sosyal Güvenlik Kurumundan alınacak prim borcu olmadığına dair belgenin aslı veya noter tasdikli suretini vermesi.
i) Şirketlerin öz kaynaklarını gösteren bir örneği yıla ait bilançosunun ilgili Vergi Dairesinden alınarak Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü Strateji Geliştirme Şube Müdürlüğüne teslim edilmesi (Gerçek kişiler için bu belge aranmaz.)
j) İstanbul Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü Strateji Geliştirme Şube Müdürlüğüne teslim edilmesi olarak yatırılmış geçici teminat alındı makbuzu veya İstanbul Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü adına 2886 sayılı Yasaya (Ek-2) örnek forma göre alınmış yukarıda tutarı belirtilen geçici teminat mektubu (Lümit içi-sözleşme ve teyit yazılı).
İsteklinin ortak girişim olması halinde, istenilen asgari nüktar ortaklık oranına bakılmaksızın ortaklardan biri veya birkaçı tarafından karşılanabilir.
k) Ortak girişim olması halinde her bir ortak ayrı ayrı (Ek-6) örnek formlarında belirtilen belgeleri vermek zorundadır.

HAKAN MADENÇİK VE ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ TİCARET A.Ş. İZMİR ŞİHİRLER ÇAYIRLIYI KENTİNE 2009 YILI 11725 BÖLGE KURUMSAL

14477
29387

4

İ) Şartname eki (Ek-6) örnek forma göre düzenlenmiş teknik perspektif çizimlerini (Ortak girişim halinde ortaklığı oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin her biri tarafından imzalanmış olacaktır.)

Madde-6. İhaleye Katılmayacak Olanlar:
22 Nisan 2011

2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 6.maddesinde yazılı kimseler doğrudan veya dolaylı olarak ihaleye katılmazlar. (Daha önce idaremez kat karşılığı, restore et/yap işlet devret modeline göre iş yapmış zamanında bitirmeyen veya cezalı çalışanlar ihaleye giremeyecektir).
Bu yasağa uymayarak ihaleye girenin üzerine ihale yapılmış bulunursa ihale iptal edilir ve geçici teminatı gelir kaydedilir. Ayrıca sözleşme yapılmış ise sözleşmesi fesh edilerek kesin teminatı gelir kaydedilir.

Madde-7. Tekliflerin Hazırlanması:
Teklifler, aşağıdaki belgeleri ihtiva edecek şekilde hazırlanacaktır.

a- İç Zarf: İç zarf yalnız teklif mektubunu içerecektir. Teklif mektubu iş zarfın içerisinde konulduktan sonra, iç zarf kapatılacak ve iş zarfın üzerine isteklinin adı soyadı, ticari unvanı ve kanunî tebliğata esas olarak göstereceği açık adresi yazılacaktır. Zarfın yapılmaması için firma tarafından imzalanacak veya mühürlenecek. Teklif mektubunun istekli tarafından imzalanması ve bu mektuplarda teklif edilen rakamın yaza ile açık olarak yazılması zorunludur. Bunlardan herhangi birine uymayan veya üzerinde kalıntı silinti veya düzeltme bulunan teklifler reddedilecek hiç yapılmamış sayılacaktır.

b- Dış Zarf: İç Zarf ve geçici teminat da dahil olmak üzere, bu Şartname ile istenilen bütün teklif belgeleri bir zarfa (veya pakete) konular. Zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı veya ticaret unvanı, tebliğata esas açık adresi, teklifin hangi işe ait olduğu ve ihaleyi yapan idarenin açık adresi yazılır. Zarfın yapılmaması için istekli tarafından imzalanacak, mühürlenecek veya kaplenecektir.

Madde-8. Tekliflerin Verilmesi:
Teklifler, ilanda belirtilen gün ve saate kadar sıra numaralı alımlard karşılığında Bölge İhale Komisyonu Başkanlığına verilecektir. Alındı numaralı zarfın üzerine yazılacaktır. Teklifler imzalı tebliğatlı olarak gönderilebilir. Bu takdirde dış zarfın üzerine Komisyon Başkanlığının adresiyte hangi işe ait olduğu, isteklinin adı, soyadı veya ticari unvanı ile açık adresi yazılacaktır. Posta ile gönderilecek tekliflerin ilanda belirtilen saate kadar Komisyon Başkanlığına ulaşması şarttır. Postada olacak gecikmeler kabul edilmez.
Bölge İhale Komisyonu Başkanlığına verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınmaz, Saat ayarında Türkiye Radyo ve Televizyon (TRT) idaresinin web sayfasında yayımlanır.

Madde-9. Tekliflerin Açılması:
Dış Zarfların Açılması:
İlanda belirtilen ihale saati gelince, kaç teklif verildiği olduğu bir tutanağa belirlendikten sonra, dış zarflar, hazır bulunan istekliler önünde, alınıp sırasıyla açılacaktır. İstenilen belgeler ve geçici teminatın tam olarak verilmiş olup olmadığı tespit edilir; dış zarfın üzerindeki alımlı sıra numarası, iş zarfın üzerine de yazılır. Belgeleri ile teminatı

HAKAN MADENÇİK VE ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ TİCARET A.Ş. İZMİR ŞİHİRLER ÇAYIRLIYI KENTİNE 2009 YILI 11725 BÖLGE KURUMSAL

T.C. BAŞBAKANLIK
VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
VAKIFLAR MECLİSİ

144771
29387

B.02.1.VGM.0.05.00.00/271
KARAR NO : 244
KONU :
22 Mart 2011

İşlemlerin İdareme adına yüklenici tarafından takip edilmesi ve bunlara ilişkin tüm maliyetlerin de yine yüklenici tarafından karşılanması, bu nedenlerle belirlenen kira bedellerinin tenzili veya süre uzatımı talebinde bulunulmaması.

7- Tasarınların tapu kaydında varsa takyidatın kaldırılması, mevcut yapıların gerekli tüm güvenlik önlemleri alınarak yıkılıp kaldırılması ve tasarımların tevhlidi ile ilgili tüm işlemlerinin yüklenicisi tarafından İdareme adına takip edilmesi ve anılan işlemlerle ilgili masraflarının da yine yüklenici tarafından karşılanması.

8- 6570 sayılı Kanuna ve diğer mevzuata aykırı olarak kiralama süresi dolmadan tasarımların tahliye edilmesi halinde yapılmış olan masrafların talep edilmemesi, yatırımların teminat ve kiralama İdareye gelir kaydedilmesi ve inşaatla ilgili her türlü masrafların İdareye terk ve teberru edilmiş sayılması.

9- Sözleşme süresi sonunda yapının çalışır, baki ve kullanılabilir şekilde hiçbir hak ve bedel talebinde bulunulmadan İdareye teslim edilmesi.

10- Sözleşme tarihinden itibaren ilk 5 yıl içerisinde binanın uygulama projelerinin hazırlanması, ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan onaylatılarak inşaat ruhsatının alınması ve inşaat imalatlarının bitirilerek binanın işletmeye açılması, aksi halde sözleşmenin feshedilerek İdareye yatırılan kesin teminat ve aylık kiralama irat kaydedilmesi.

Kayıdyla, söz konusu tasarımların asgari 4 yıldızlı otel yapmak üzere inşa karşılığı kira ihalesine çıkarılması hususunda Genel Müdürlüğe yetki verilmesine,

Gereği için dosyanın Genel Müdürlüğe tevdihi 20.05.2009 tarihinde oybirliği ile karar verildi.

Yusuf BEYZAZIT
Genel Müdür ve
Vakıflar Meclisi
Başkanı

Paran KILIÇ
Üye

Y. KARAN
Üye

A. DÜLGER
Üye

A. TANYOLAC
Gen. Müd. Yrd.
Üye

B. ERSOY
Gen. Müd. Yrd.
Üye

A. SEÇKİN
Gen. Müd. Yrd.
Üye

E. ERÇİT
J. Huk. M. Üye

M. YETİM
Üye

A. SİMSAN
Üye (Mazeretli)

İ. EMİROĞLU
Üye (Mazeretli)

S. DİNÇ
Üye

A. SOKULLU
Üye

P. L. VINGAS
Üye

T. ERSEN
Üye

T.C.
THE REPUBLIC OF TURKEY
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ
The Certificate of Tourism Establishment

Adı : NOVOTEL İSTANBUL BOSPHORUS
Sınıfı ve Türü : 5 YILDIZLI OTEL
Adresi : KEMANKES KARAMUSTAFA PAŞA MAH.
KEMANKES CAD. NO:57-59 B3B2B1+Z+5. KAT
BEYOĞLU/İSTANBUL
Belge Sahibi : AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
İşletmecisi : TAMARİS TUR. AŞ.
Tarih ve Sayı : 18/05/2015 - 16082
Çalışma Saatleri : GENEL GÜNDE GÖSTERİLMİŞTİR
Kapasite : ARKA SAYFADA GÖSTERİLMİŞTİR.

Murat DEMİRÖREN
Bakan a.
Genel Müdür

BU BELGEDE BELİRTİLEN KAPASİTE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE 3621 SAYILI KİVİ KANUNUNA GÖRE HAK OLUŞTURMAZ.

Adı : NOVOTEL İSTANBUL BOSPHORUS
Sınıfı ve Türü : 5 YILDIZLI OTEL
Kapasite :

177 ODA (2 YATAK), 21 SÜİT ODA (2 YATAK), 2 BEDENSEL ENGELLİ ODASI (2 YATAK), TOPLAM: 200 ODA - 400 YATAK, 300 KİŞİLİK BİRİNCİ SINIF LOKANTA, 100 KİŞİLİK ALAKART LOKANTA, 80 KİŞİLİK İKİNCİ SINIF ALAKART LOKANTA, 200 KİŞİLİK AÇIK YEMEK ALANI, 100 KİŞİLİK PASTA SALONU, 120 KİŞİLİK DISKOTEK, BAR, 25 KİŞİLİK KAFE, 75 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, KAPALI YÜZME ÇOK AMAÇLI SALON (2 ADET), 90 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 80 KİŞİLİK HAVUZU, TÜRK HAMAMI, SAUNA (2 ADET), BUHAR BANYOSU (2 ADET), MASAJ ÜNİTESİ (2 ADET), ALETLİ JİMNASTİK SALONU, ÇOCUK OYUN ODASI, SATIŞ ÜNİTESİ, 130 ARAÇLIK KAPALI OTOYERİ

100 KİŞİLİK ALAKART LOKANTA: FRİTÖZ RESTAURANT İŞLETMECİLİĞİ GIDA TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ,
25 KİŞİLİK KAFE: KONSEPT GURME REST. GIDA SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
TARAFINDAN İŞLETİLMEKTEDİR

Murat DEMİRÖREN
Bakan a.
Genel Müdür

İMAR BARIŞI KAPSAMINDA TESPİT YAPILAN TAŞINMAZLAR

İli	İSTANBUL		
İlçesi	BEYOĞLU		
Mahalle / Köy	KEMANKES KARAMUSTAFA PAŞA		
Cadde / Sokak	KEMANKES		
Bina Numarası	57.59		
Ada Numarası	77		
Parsel Numarası	64		
Yapı Kullanım İzni (İskan) Belgesi Var mı?	<input checked="" type="checkbox"/> Var	<input type="checkbox"/> Yok	
Ayırılığın Kapsamı	<input type="checkbox"/> Yapının Tamamı	<input checked="" type="checkbox"/> Bağımsız Bölüm	
Yapının Kullanım Amacı	<input type="checkbox"/> Konut	<input checked="" type="checkbox"/> Ticaret	<input type="checkbox"/> Konut + Ticaret
Toplam Yapı Alanı (Her bölümlerde İskan ve her iskan kısmı için ayrı ayrı toplam)	20551,91		
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Konut Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Ticaret Bağımsız Bölüm Sayısı
	Eski = 6 Yeni = 7		
Beyan Edilen Bağımsız Bölüm Alanı (İskanlı binaya ek yapılmış olması halinde toplam alan)	Beyan Edilen Bağımsız Bölüm Alanı	Beyan Edilen Konut Alanı	Beyan Edilen Ticaret Alanı
	20.551,91 - 999,65 Toplam = 21.471,56		
Arsa Birim Değeri (TL / metrekare)	21.191,00 TL		
Yapının Bulunduğu Arsanın Yalıtılmış Metrekareleri	3074,58		
Yapı Sınıfı (Yapı Birim Maliyet Bedeli)	<input type="checkbox"/> Taraf Amacı Kullanılan Yapılar	<input type="checkbox"/> 1-2 katlı binalar ve bunların yanısırları	<input checked="" type="checkbox"/> 3-7 katlı binalar ve onları kapsayan yapılar
	<input type="checkbox"/> 8 ve daha yüksek katlı binalar	<input type="checkbox"/> Lüks binalar, villa, atölye, konsept oteller, binalar vb.	
Arsanın Mülkiyet Durumu	<input checked="" type="checkbox"/> Vakıf	<input type="checkbox"/> Hisseli (Şahıs ile)	<input type="checkbox"/> Hisseli (Kurum ile)
Hisse Oranları			
Ayırılığın Niteliği	İskana dahil olmayan çatı katındaki birimlerin eklenecek iskan alınması.		
İmar Durumu	THT		
Yapılan Tespit Ait Nodlar	5 Dükkan 1 oteleiden oluşan yapıya 1 adet 312,38 slan çatı kat alanının 1232,03 m2 ye çıkarılarak restoran olarak bağımsız bölüm olarak eklenmesi.		

Fotoğraf

Harita

GÖKHA KESKİN
Yapı Mühürü

16.12.2018 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı - İmar Barışı Kayıt Başvurusu ve Sorgulaması

türkiye.gov.tr

77/64

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
İmar Barışı Kayıt Başvurusu ve Sorgulaması

Başvuru Bilgileri

Başvuru Numarası : 4361629

Değişiklik Numarası : .

Başvuru Zamanı : 18/12/2018 11:35:47

Ödeme Tutarı (TL) : 123.211,82

Ek Ödeme Tutarı (TL) : .

Ticari Bağımsız Bölüm Başına Döyün Tutar (TL) : 123.211,82

Durum : Ödeme Bekleniyor

Müracaat Sahibine Ait Bilgiler

T.C. Kimlik Numarası : 14779497862

Adı Soyadı : LÜTFİ KARABACAK

Cep Telefonu Numarası : 5324801681

E-Posta Adresi : lutfikarabacak@hotmail.com

İletişim Adresi : KARTALTEPE MAH. ŞEHİT ER RİDVAN MERT SK. KAAAN SİTESİ A BLOK NO:1/3 İÇ KAPLI NO: 7 BAKIRKÖY / İSTANBUL

Yapıya Ait Bilgiler

Yapı Kullanma İzin (İskan) Belgesi Var mı? : VAR

Aykırlığın Kapsamı : Bağımsız Bölüm

Yapının Kullanım Amacı : Ticari

İli : İSTANBUL

İlçesi : BEYOĞLU

Mahalle / Köy : KEMANKEŞ KARAMUSTAFAPAŞA

Cadde / Sokak : KEMANKEŞ CADDE

1/2

16.12.2018 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı - İmar Barışı Kayıt Başvurusu ve Sorgulaması

Ada Numarası : 77

Parsel Numarası : 64

Bağımsız Bölüm Numarası : ESKİ 6 (7)

Bağımsız Bölüm Alanı (metrekare) : 1232,03

Toplam Yapı Alanı (metrekare) : 21471,56

Arsa Birim Değeri (TL / metrekare) : 1

Yapının Bulunduğu Arsanın Yüzölçümü (metrekare) : 3074,58

Yapı Sınıfı (Yapı Birim Maliyet Bedeli) : Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel vb. yapılar (2.000 TL / metrekare)

Arsanın Mülkiyet Durumu : Özel Mülkiyet

Aykırlığın Niteliği

9 katlı Oteli ve işyeri vakıfındaki binanın çatı katın tamamının iskana dahil edilmesi (Vakfi adına kayıtlı bulunan işbu taşınmaz hakkında 7143 Sayılı K.H.K. hükümleri kapsamında yapılan yapı kayıt müracaatı Vakıflar Genel Müdürlüğünün 16.08.2018 tarih ve E.118421 sayılı talimatı ile yetkilendirilen Yorum ve Emlak Şube Müdürü Lütfi Karabacak tarafından yapılmıştır.)

Yapıya Ait Fotoğraflar

Başvuru esnasında yüklediğiniz yapıya ait fotoğrafları görüntülemek için tıklayınız.

e-Devlet Kapalı Kuruluş ve Yönetilmesi Görevi T.C. Cumhurbaşkanlığı adına Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından yürütülmekte, sistemin geliştirilmesi ve işletilmesi Türksat A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

©2018 Tüm Hakları Saklıdır. Gizlilik, Kullanım ve Telif Hakları bildiriminde belirtilen kurallar çerçevesinde hizmet sunulmaktadır.

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi : Otel

İnşaat Yılı : 14.035,00

Kapalı Kullanma Alanı : 77/121/64

Ada, Parseli : KEMANKEŞ KARAMUSTAFAPAŞA MAHALLESİ NO:57-59 BEYOĞLU/İSTA

Bina Sahibinin

Adı Soyadı : VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İSTANBUL 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Adresi : GÜMÜŞSUYU MAHALLESİ İNÖNÜ CD.NO:2 TAKSİM/İSTANBUL

Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)

Adı Soyadı : VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İSTANBUL 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Adresi : GÜMÜŞSUYU MAHALLESİ İNÖNÜ CD.NO:2 TAKSİM/İSTANBUL

Binanın Resmi

Enerji Performansı

Yüksek

A

B

C

D

E

F

G

Düşük

1,042,29 kWh/m².yıl

Sera Gazı Emisyonu

Düşük

A

B

C

D

E

F

G

Yüksek

298,31 kg eqt CO₂/m².yıl

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Isısal (kWh/yıl)	Sıvı Isı (kWh/yıl)	Kullanılan Alanı Başına (kWh/m ² .yıl)	
TOPLAM	Sistemler	14.628.509,95	17.094.450,94	1.042,29	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemleri	7.911.438,46	7.911.438,46	563,69	ABCDEF G
SIHHİ SICAK SU	Sıcak Su Sistemleri	4.903.879,58	4.903.879,58	349,40	ABCDEF G
SOĞUTMA	Soğutma Sistemleri	1.166.969,83	2.754.048,79	83,15	ABCDEF G
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemleri	45.454,47	107.272,54	3,24	ABCDEF G
AYDINLATMA	Aydınlatma Sistemleri	600.767,63	1.417.811,58	42,81	ABCDEF G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 5342840986249

Veriliş Tarihi : 29.06.2015

Son Geçerlilik Tarihi : 29.06.2025

Belgeyi Düzenleyen

Adı Soyadı : YUSUF YANTIR

Firması : Tepaş Mühendislik İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti.

Oda Sicil Nosu : GUR-34-0004

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

77/64

CSB01000436162901

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : HNTF4ACE

Başvuru Numarası : 4361629

Düzenleme Tarihi : 20.12.2018

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.

Belgenin Niteliği : TİCARİ

Yapının Adresi : İl:İSTANBUL, İlçe:BEYOĞLU, Mahalle:KEMANKEŞ KARAMUSTAFAPAŞA, Cadde:Sokak:KEMANKEŞ CADDE, Dış Kapı No:57-59, Ada:77, Parsel:64

Arsa Alanı : 3074,58 m²

Bağımsız Bölüm Alanı : 1232,03 m²

Bağımsız Bölüm Numarası : ESKİ 6 (7)

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/ceb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtasıyla yandaki barkod okutularak kontrol edilebilir.



S:338033

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-11367120-165.99-5414886
Konu : İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankuş
Mahallesi, 77 Ada, 64 Parsel (34.13.5619)
[2023/198205]

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : İstanbul Cumhuriyet Başsavcılığı Memur Suçları Soruşturma Bürosunun 10.07.2024 tarihli ve 26153777/(2023/198205)/12788 sayılı yazısı.

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankuş Mahallesi, 77 ada 64 parsel, No:57-59 kapı nolu bağımsız bölüme kayıtlı taşınmazda "imara aykırı uygulamalar yönünden ihbara konu aykırılıkların hangi tarih ya da tarih aralığında gerçekleştirildiğinin tespit edilerek gönderilmesi" talepli ilgi yazı incelenmiştir.

77 ada 64 parsel ile İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.08.2023 tarih 12621 sayılı kararı ile Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Tespit ve Planlama Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2023 tarih ve 4049363 sayılı yazısı eki uzman raporunda belirtilen ve 22.12.2015 tarih ve 4057 sayılı Kurul kararı ile onaylı projesine izinsiz olarak yapılan uygulamaların (Kemankuş caddesine bakan ön bloğunun ön cephesinde teras katının projesinden farklı olarak üst örtü ile kapatıldığı, bu örtünün cephe hattına kadar uzandığı, parapetler üzerindeki metal ayaklar üzerine oturtulduğunun görüldüğü, ayrıca parapetlerde projesinde olmayan cam parapetlerin kullanıldığı, ön cephesinde projesinde olmayan giriş saçağının yapıldığı, ön cephenin sol tarafında taşınmazın cephe hattından dışarıya doğru taşan metal malzemeden oluşturulmuş konstrüksiyon ile bu malzemenin önünde tentesi olan yarı açık bir mekan oluşturulduğu, ayrıca yapının arka sokağa bakan arka bloğunda zemin kat hizasına tente yapıldığı, buralarda yol işgalinin bulunduğu, yan cephede ise yapının yüksekliği boyunca uzanan havalandırma bacalarının yer aldığı) komşuluğunda yer alan yapılara zarar vermeyecek şekilde Vakıf Genel Müdürlüğü denetiminde kaldırılmasına, yapıda izinsiz uygulamayı yapan sorumlular hakkında 2863 sayılı Yasanın 9. ve 65. maddelerince suç duyurusunda bulunulmasına, söz konusu parselde onaylı mimari tadilat projesine uygun hale Vakıf Genel Müdürlüğü denetiminde getirilmesine, uygulamanın Kurul kararına uygun olarak sonuçlandırıldığına dair denetleme sorumlusu mimar ve Vakıflar tarafından hazırlanacak teknik rapor ve fotoğrafların Kurulumuza iletilmesine karar verilmiştir. Müdürlük işlem dosyasında bulunan ve bahse konu uzman raporunda belirtilen izinsiz uygulamaların yapıldığı net tarihlere dair bilgi belgelere rastlanılmamıştır.

Müdürlüğümüzde konular 2863 sayılı yasa ve ilgili mevzuatlar kapsamında değerlendirilmekte olup; ilgi yazıda belirtilen hususlara ilişkin 77 ada 64 parselde yapılan izinsiz/aykırı uygulamaların Vakıflar Genel Müdürlüğü ve Beyoğlu Belediyesince hangi tarihlerde yapıldığına ilişkin her türlü bilgi belgenin

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: A130FA6C-17B6-4F81-8799-C21E2E005A6B Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Hobyar Mah. Hamidiye Cad. Elkon İşhanı No:5 Kat:5 Sırköci-Fatih/İSTANBUL
Telefon: (0212) 526 65 99 Belgegeçer: (0212) 526 65 98
KEP Adresi : istanbul2kurul@ts01.kep.tr

Bilgi için: Ebru KEÇELİ
Mimar
Telefon No: (212) 526 65 99-
205



İvedilikle Cumhuriyet Başsavcılığına iletilmesi ve Müdürlüğümüze bilgi verilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz/ rica ederim.

Ahmet LATİFOĞLU
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Dağıtım:

Gereği:

İstanbul Cumhuriyet Başsavcılığına
(Memur Suçları Soruşturma Bürosu)
İstanbul Vakıflar I. Bölge Müdürlüğüne
Beyoğlu Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

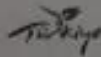
Doğrulama Kodu: A110FA6C-17B6-4F81-8799-C21E2E005A6B

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/krb-chys>

Hobyar Mah. Humediye Cad. Elkon İşhanı No:5 Kat:5 Sirketi-Fatih/İSTANBUL
Telefon: (0212) 526 65 99 Belgegeçer: (0212) 526 65 98
KEP Adresi: istanbul2kurumb@h01.kep.tr

Bilgi için Ebru KEÇELİ
Mimar
Telefon No:(212) 526 65 99-
205







T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-11367120-165.02.03-5487443
Konu : (EKEV) İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi,
77 ada, 64 parsel (34.13.5619) hk.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Vakıflar Genel Müdürlüğü İstanbul Vakıflar I. Bölge Müdürlüğü'nün 29.07.2024 tarihli ve E-15219810-160.07.02-678060 sayılı yazısı.

İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, 77 ada, 64 parseldeki işin inşaat yapımı işinin 12.02.2016 tarihinde tamamlanarak iskan belgesi alındığı, 15.03.2016 tarihinde geçici kabulü ve 04.07.2017 tarihinde kesin kabulünün onaylandığı, projesine aykırı imalatların kaldırılarak binanın projesine uygun ahle getirilmesi için yüklenicisine bildirildiği, bunun dışında yüklenici tarafından yapılan söz konusu aykırı imalatların hangi tarihlerde yapıldığına dair İdarelerinde bilgi bulunmadığına ilişkin ilgi yazı incelenmiştir.

Bahse konu 77 ada, 64 parsel ile ilişkin İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 25.08.2023 tarih ve 12621 sayılı kararıyla parsel sayılı yere ilişkin Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Tespit ve Planlama Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2023 tarih ve 4049363 sayılı yazısı eki uzman raporunda belirtilen ve 22.12.2015 tarih ve 4057 sayılı Kurul kararı ile onaylı projesine izinsiz olarak yapılan uygulamaların (Kemankeş caddesine bakan ön bloğunun ön cephesinde teras katının projesinden farklı olarak üst örtü ile kapatıldığı, bu örtünün cephe hattına kadar uzandığı, parapetler üzerindeki metal ayaklar üzerine oturtulduğunun görüldüğü, ayrıca parapetlerde projesinde olmayan cam parapetlerin kullanıldığı, ön cephesinde projesinde olmayan giriş saçağının yapıldığı, ön cephenin sol tarafında taşınmazın cephe hattından dışarıya doğru taşan metal malzemenin oluşturulmuş konstrüksiyon ile bu malzemenin önünde tentesi olan yarı açık bir mekan oluşturulduğu, ayrıca yapının arka sokağa bakan arka bloğunda zemin kat hizasına tente yapıldığı, buralarda yol işgalinin bulunduğu, yan cephede ise yapının yüksekliği boyunca uzanan havalandırma bacalarının yer aldığı) komşuluğunda yer alan yapılara zarar vermeyecek şekilde Vakıf Genel Müdürlüğü denetiminde kaldırılmasına, yapıda izinsiz uygulamayı yapan sorumlular hakkında 2863 sayılı Yasanın 9. ve 65. maddelerince suç duyurusunda bulunulmasına, söz konusu parselde onaylı mimari tadilat projesine uygun hale Vakıf Genel Müdürlüğü denetiminde

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4CDF8B44-55DB-495A-808A-CB885174EB1F Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Hobyar Mah. Hamidiye Cad. Elkon İşhanı No:5 Kat:5 Sirkeci-
Fatih/İSTANBUL
Telefon: (0212) 526 65 99 Belgegeçer: (0212) 526 65 98
KEP Adresi : istanbul2kurul@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ebru KECELI
Mimar
Telefon No: (212) 526 65 99-
205



getirilmesine, uygulamanın Kurul kararına uygun olarak sonuçlandırıldığına dair denetleme sorumlusu mimar ve Vakıflar tarafından hazırlanacak teknik rapor ve fotoğrafların Kurulumuza iletilmesine karar verilmiştir.

2863 sayılı Yasanın 61. maddesinde "...Kamu kurum ve kuruluşları ve belediyeler ile gerçek ve tüzel kişiler, Koruma Yüksek Kurulu ve koruma bölge kurullarının kararlarına uymak zorundadır..." denilmektedir.

Söz konusu 77 ada, 64 parsel ile ilişkin Kurul kararı gereğinin yerine getirilmesinin sağlanması, parselde onaylı mimari tadilat projesine uygun hale Vakıf Genel Müdürlüğü denetiminde getirilmesine, uygulamanın Kurul kararına uygun olarak sonuçlandırıldığına dair denetleme sorumlusu mimar ve Vakıflar tarafından hazırlanacak teknik rapor ve fotoğrafların Kurulumuza iletilmesi, yapılan iş ve işlemler hakkında Müdürlüğümüze bilgi verilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Ahmet LATİFOĞLU
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Dağıtım:

Gereği:

İstanbul Vakıflar I. Bölge Müdürlüğüne
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş.A.Ş.
novotel Karaköy
KEMANKEŞ MAH. RIHTIM CAD.
NO:57-59 BEYOĞLU İSTANBUL

Bilgi:

İstanbul Cumhuriyet Başsavcılığına
KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
(Kurullar Daire Başkanlığı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

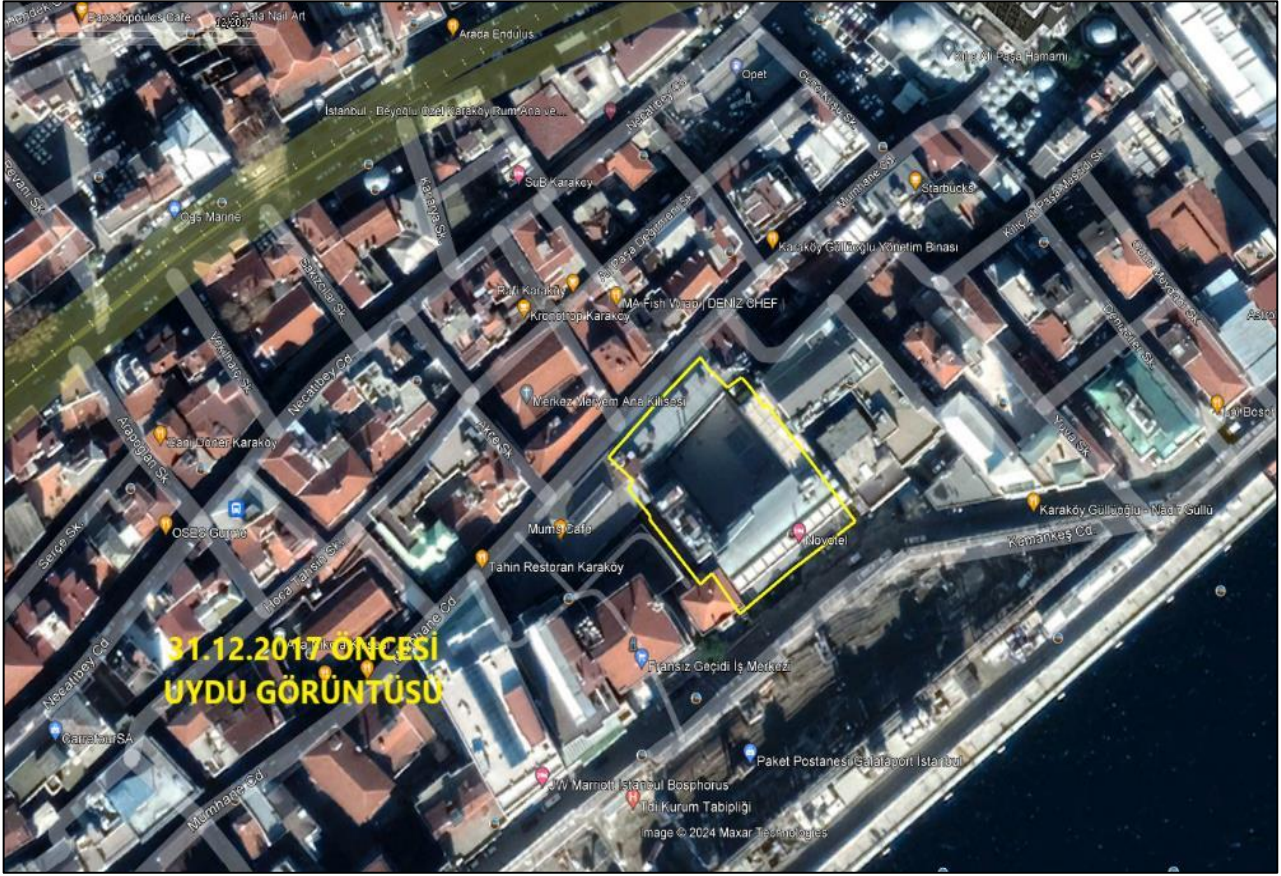
Doğrulama Kodu: 4CDF8B44-55DB-495A-808A-CB885174EB1F Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Hobyar Mah. Hamidiye Cad. Elkon İşhanı No:5 Kat:5 Sirkeci-
Fatih/İSTANBUL
Telefon: (0212) 526 65 99 Belgegeçer: (0212) 526 65 98
KEP Adresi : istanbul2kurul@hs01.kep.tr



Bilgi için: Ebru KEÇELİ
Mimar
Telefon No: (212) 526 65 99-
205







STANBUL / BEYOĞLU / KEMANKES KARAMUSTAFAPAŞA MAHALLESİ

NUMARALI DİĞİLEME

KEMANKES KARAMUSTAFAPAŞA MAHALLESİ

Köklük No	M2	Fazla	Paha	Pafta Kod	Numaralı Dileme			Diğerce Değer Dileme							
					Şifre No	İzmirde/Okul No	Değer Dileme	Alan No	Y. Pafta	Kullanım Alanı	Tip	Durum	Değer No		
949284	71	14	12'		Kişisel Ara. B. Ş.		NO/OTL.	871	24718084		Diğerce Değer	Tek	değer	4	Ekle
818454	71	14	12'		Kişisel Ara. B. Ş.		NO/OTL.	872	24722081		Diğerce Değer	Tek	değer	5	Ekle
794829	71	14	12'		Benim Ara. Ş.		NO/OTL.	873	24832082		Değer	Değer	değer	1	Ekle
886285	71	14	12'		Kişisel Ara. B. Ş.		NO/OTL.	874	24832082		Diğerce Değer	Değer	değer	4	Ekle
5187884	71	14	12'		Kişisel Ara. B. Ş.		NO/OTL.	875	24832081		Diğerce Değer	Değer	değer	6	Ekle
818325	71	14	12'		Diğerce Ara. Ş.		NO/OTL.	876	24832081		Diğerce Değer	Değer	değer	2	Ekle

Değerleme Raporu Kimlik No: 4071400693

9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Bu belge Vakıflar Genel Müdürlüğünce 08/11/2024 tarihi TAKBİS verileri kullanılarak oluşturulmuştur. İhtilaf halinde ilgili TM kütükleri esaslıdır. Bu belgeyi 08.11.2024 tarihinde, saat 14:58'de Murat DURSUN tarafından oluşturulmuştur.

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 77/64
Zemin No	: 54782147	Yüzölçümü	: 3074,58 m2
İl/ilçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taşınmazın Niteliği	: 9 KATLI OTEL VE İŞYERİ
Mahalle	: KEMANKEŞ	Blok/Kat/Grif-B.B.No	:
Mevki	:	Arsa Payı/Payda	:
CIR/Sayfa No	: 10/983	Arsa Payına Düşen m2	:
Kayıt Durumu	: Aktif	Bağımsız Bölüm Niteliği	:

Mülkiyet Bilgileri

Adı/Soyadı/Ünvan	TC Kimlik/Vergi No	Ana Adı-Baba Adı	Hisse Oranı	Arsa Payı Hisse Miktarı	Edinme Şekli	Edinme Tarihi	Yevmiye No
------------------	--------------------	------------------	-------------	-------------------------	--------------	---------------	------------

Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri

İşlem Türü	İşlem Tarihi	Açıklama
------------	--------------	----------

Muhdesatlar (Ağaç, Konut, Müstemilat, Dalyan Ve Voli Mahali, Diğer)

Türü	Açıklama	Tanım	Yevmiye Tarihi	Yevmiye No
------	----------	-------	----------------	------------

9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sici ve Eğitim Kuruluşu

 **SPL**
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 3.08.2022 Belge No: 924076

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca


NURULLAH KİBAR


Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sici ve Eğitim Kuruluşu

 **SPL**
Gayrimenkul Değerleme


Düzenlenme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 409249


GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

MERVE GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 06.11.2009 No : 401187

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Mehmet ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.05.2023

Belge No: 2023-03.11722

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


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



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023

Belge No: 2023-01.11097

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

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



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

Sayın Mehmet ÖZTÜRK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

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

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

ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	:		
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans) Ankara Üniv. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: % 45			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)