

Prime



## DEĞERLEME RAPORU

**Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**1 Adet Bina**

**Beyoğlu, İstanbul**

**29 Aralık 2020**

**Rapor No: 2020/DGYO/01**

Bu belge 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanunu Çerçevesinde E-İmza ile imzalanmıştır.



**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

- **Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi:** Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Sözleşme Tarihi ve No:** 12.10.2020/-
- **Değerlenen Mülkiyet Hakları:** Tam mülkiyet
- **Raporun Konusu:** İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi'nde konumlu, tapu kütüğünde 94 ada 141 parselde kayıtlı "6 Katlı Betonarme Otel ve Dükkan ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün piyasa rayiç değerinin tespiti.

**Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler:**

- **Adres:** Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Gümrük Sokak, No:26, Beyoğlu / İSTANBUL (UAVT Kodu: 2474507486)
- **Sahibi:** Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
- **Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı:** Kiracısı tarafından işyeri ve otel niteliğinde ticari amaçlı olarak kullanılmaktadır.
- **Tapudaki İncelemesi:** Gayrimenkul üzerinde takyidat bulunmaktadır. (bk. 6.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi)
- **İmar Durumu:** 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı kapsamında "Turizm, Hizmet ve Ticaret Alanı" fonksiyonunda yer almakta olup eski eser nitelikli olmasından dolayı koruma kurulundan görüş alınması gereklidir. (bk. 6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri)

**Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Sonucu:**

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	67.800.000 TL	\$ 9.071.690	€ 7.420.379
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır.		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	67.500.000 TL	\$ 9.031.550	€ 7.387.500
<b>Gayrimenkulün Toplam Değeri:</b>	<b>67.650.000 TL</b>	<b>\$ 9.051.620</b>	<b>€ 7.403.960</b>

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=7,4738 TL; 1,-Euro=9,1370 TL; (28.12.2020 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

**Değerlemede Görev Alan Kişiler:**

- **Sorumlu Değerleme Uzmanı:** Oya AKKOR – Lisans No: 400292
- **Değerleme Uzmanı:** Alper ÇİL – Lisans No: 406654



**İÇİNDEKİLER****SAYFA NO**

<b>DEĞERLEME RAPORU</b> .....	1
1 RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2 DEĞERLEME ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:.....	5
2.1 Değerleme Şirket Bilgileri:.....	5
2.2 Müşteri Bilgileri:.....	5
3 DEĞER TESPİTİ VE UYGUNLUK BEYANI.....	6
4 DEĞER TANIMI.....	6
5 DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	7
5.1 Gayrimenkulün Tanımı:.....	7
5.2 Gayrimenkulün Yeri ve Konumu:.....	7
6 GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	9
6.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları:.....	9
6.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:.....	10
6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:.....	10
6.4 Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edecek Herhangi Bir Husus Bulunup Bulunmadığına İlişkin Görüş:.....	14
6.5 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler:.....	15
7 GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ.....	16
7.1 Demografik veriler.....	16
7.2 Ekonomik Veriler.....	17
7.2.1 Küresel Ekonomik Durum.....	17
7.2.2 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum.....	21
7.2.3 Türkiye’de Büyüme Oranları.....	23
7.3 Gayrimenkul Sektörü.....	26
7.4 Bölge Verileri.....	30
7.4.1 İstanbul İli.....	30
7.4.2 Beyoğlu İlçesi.....	32
8 GAYRİMENKULÜN FİZİKİ DURUMU HAKKINDA BİLGİLER.....	36
8.1 Gayrimenkulün Konumlu Olduğu Parselin Fiziksel Özellikleri:.....	36
8.2 Gayrimenkulün Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar:.....	36
8.3 Piyasa Araştırması:.....	39
8.4 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler:.....	43
9 DEĞERLEME.....	43
9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi:.....	43
9.2 Değerleme Yaklaşımları:.....	44
10 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:.....	45
10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Değerleme.....	45
10.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerleme.....	47
10.3 Kira Ekspertiz Değeri.....	48
11 GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	49
11.1 Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Uyumlaştırılması.....	49
11.2 Rapor İçerisinde Yer Alması Gereken Asgari Bilgilerden Sunulmayanlar Hakkında Gerekçe.....	49
11.3 İlgili Mevzuatlar Gereğince Alınması Gereken İzin ve Belgeler İle GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	49
12 SONUÇ.....	50
13 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GEÇMİŞ TARİHLERDE TARAFIMIZCA HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	51



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

<b>Rapor Tarihi:</b>	29.12.2020
<b>Rapor No:</b>	2020/DGYO/01
<b>Raporun Türü ve Amacı:</b>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi'nde konumlu, tapu kütüğünde 94 ada 141 parselde kayıtlı "6 Katlı Betonarme Otel ve Dükkan ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün piyasa rayiç değerinin tespitine yönelik değerlendirme raporudur.
<b>Raporu Hazırlayanlar:</b>	Alper ÇİL Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi
<b>Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:</b>	Oya AKKOR Sorumlu Değerleme Uzmanı İktisat
<b>Değerleme Tarihi:</b>	24.12.2020
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Geçmiş Tarihlerde Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler</b>	Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce tarafımızca hazırlanmış 27.12.2018 tarihli 2018/DGYO/03 sayılı ve 24.12.2019 tarihli 2019/DGYO/01 sayılı raporlar bulunmaktadır.  ("13. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Geçmiş Tarihlerde Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler" başlığı altında detaylı bilgiye yer verilmiştir.)
<b>Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:</b>	Rapor, Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için düzenlenmiş olup, SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



## 2 DEĞERLEME ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

### 2.1 Değerleme Şirket Bilgileri:

- **Şirket Ünvanı:** Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- **Şirket Adresi:** Emniyet Evler Mah., Eski Büyükdere Caddesi, Sapphire Apartmanı, No: 1/1/1B01, Kağıthane/İSTANBUL
- **Telefon No:** 0212 214 60 00
- **Fax No:** 0212 356 26 46

### 2.2 Müşteri Bilgileri:

- **Şirket Ünvanı:** Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Şirket Adresi:** Büyükdere Caddesi, No:141 K:22, 34394, Esentepe - Şişli / İSTANBUL
- **Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar:** İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi'nde konumlu, tapu kütüğünde 94 ada 141 parselde kayıtlı "6 Katlı Betonarme Otel ve Dükkan ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün piyasa rayiç değerinin tespiti çalışması olup, müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



### 3 DEĞER TESPİTİ VE UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve görüşümüz doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz ve edinilen tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Bu rapor kapsamında sunulmuş olan analiz, görüşler ve sonuçlar, tarafımıza belirtilmiş olan varsayım ve kısıtlamalar doğrultusunda ve kapsamında sınırlı olup, şahsi, objektif profesyonel analiz, görüşlerimiz ve çıkarımlarımızı ifade etmektedir.
- Bu rapor kapsamında değerlendirme tespiti yapılmış gayrimenkul ile ilgili olarak mevcut veya potansiyel herhangi bir ilginiz, çıkarımınız veya ilişginiz yoktur. İlgili taraflardan kişisel çıkarımınız yoktur ve olmamıştır.
- Değerleme ücretimiz, müşteri tarafından önceden belirlenmiş olan bir değer bildirimini veya müşterinin amacına ve istemine yönelik bir değer tespitinin yapılmasına, tespit değerine, şartlı bir sonuç elde edilmesine veya müteakip olayların oluşumuna bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporu hazırlayan Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını sahiptir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün bulunduğu bölge ve gayrimenkulün türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Rapora konu gayrimenkul yerinde Değerleme Uzmanı tarafından bizzat incelenip denetlenmiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

### 4 DEĞER TANIMI

Pazar değeri tanımı: Pazar değeri, bir gayrimenkulün haklarının, uygun rekabet ortamında ve uygun bir süre zarfında piyasada sergilenmesini müteakip, en olası fiyata, belirli bir tarihte, nakit veya nakit yerini tutacak araçlar karşılığında; bilgi sahibi olan ve tedbirli davranan alıcı ve satıcının özgür iradesiyle, iki tarafta da kişisel kazanç amacı güdülerek ve hiç bir zorlamaya maruz kalınmadan el değiştirdiği değerdir.

Yukarıdaki tanıma göre belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında satışın gerçekleşmesi ve mülkiyetin el değiştirmesi için aşağıdaki koşullar sağlanmış olmalıdır:

- Alıcı ve Satıcı kar/kazanç sağlamak amacıyla harekete geçmiştir.
- Alıcı ve Satıcı yeterince bilgiye vakıf olup, her iki taraf da tedbirli davranmıştır.
- Mülk serbest piyasada uygun bir süre boyunca sergilenmiştir.
- Ödeme nakit olarak, uluslararası geçerliliği olan bir para birimiyle yapılmıştır.



## 5 DEĞERLEMESYE KONU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkul, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Gümrük Sokak üzerinde yer alan, 341,50 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 94 ada 141 parselde konumlu “6 Katlı Betonarme Otel ve Dükkan ve Arsası” nitelikli komple binadır. Yerinde yapılan incelemede kiracısı tarafından cins tashihiine uygun şekilde otel ve dükkan olarak ticari amaçlı kullanıldığı görülmüştür.

### 5.2 Gayrimenkulün Yeri ve Konumu:

Değerlemeye konu gayrimenkul, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi’nde, Karaköy Senti sahil şeridinin kuzeybatısında, Taksim Meydanı’nın güneydoğusunda ve Galata Köprüsü’nün ise kuzeydoğusunda konumlandır.

Gayrimenkule ulaşım için; bölgenin ana ulaşım akslarından olan Kemeraltı Caddesi’nin Galata Köprüsü Mevkii’nden kuzeydoğu istikametine doğru yaklaşık 110 m ilerlendikten sonra sağ kolda (doğu yönü) yer alan Gümrük Sokak’a ulaşılır. Gümrük Sokak üzerinde yaklaşık 150 m ilerlendikten sonra sağ kolda (güneybatı yönü) Gümrük Sokak ile Kemankeş Caddesi’nin kesişiminde konumlu gayrimenkule ulaşılır. Konu gayrimenkule ulaşım özel araçlarla, Kemeraltı Caddesi’nden geçen toplu taşıma araçları ve Karaköy Vapur İskelesi’nden kalkan Kadıköy-Üsküdar vapurları ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Konu gayrimenkulün yakın çevresinde genellikle 4-6 katlı zemin katları ticaret, normal katları ofis amaçlı kullanılan ayrı ve bitişik nizamda yapılaşmış yapılar, Galata Port Projesi, Karaköy Vapur İskelesi, Karaköy Katlı Otoparkı, Karaköy Tramvay İstasyonu ve Galata Köprüsü yer almaktadır.

Bölge ticari ve turistik aktivite açısından yoğun tercih edilmekte olup Galata Port Projesi’nin tamamlanması ile birlikte bu aktivitelerin daha da artacağı ve bölge gelişimine olumlu etkide bulunacağı düşünülmektedir.

#### **Gayrimenkulün bazı merkezlere olan yaklaşık uzaklıkları:**

Karaköy Sahili	:	40 m
Galata Köprüsü	:	200 m
Galata Port Projesi	:	350 m





Aşağıda gayrimenkulün konumu gösteren uydu görüntüsü sunulmuştur:



O.Ş.





**6 GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER****6.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları:**

Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde konu gayrimenkul için alınan tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

İLİ	İstanbul
İLÇESİ	Beyoğlu
MAHALLESİ/KÖYÜ	Kemankeş
MEVKİİ	-
PAFTA NO	-
ADA NO	94
PARSEL NO	141
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	6 Katlı Betonarme Otel ve Dükkan ve Arsası
ARSA ALANI	341,50 m <sup>2</sup>

ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	MALİK	HİSSESİ	TARİH	CİLT NO	SAYFA NO	YEVMIYE NO
6 Katlı Betonarme Otel ve Dükkan ve Arsası	Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam	21.05.2019	11	1036	5476



## 6.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Prime Gayrimenkul Değerleme olarak, 12.11.2020 tarihinde saat 12:29 da Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü <https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden alınan iMGplc91bAD kare barkod kodu bulunan TAKBİS belgesine göre, rapora konu “6 Katlı Betonarme Otel ve Dükkan ve Arsası” nitelikli gayrimenkul üzerinde aşağıda belirtilen notun mevcut olduğu tespit edilmiştir.

### **Beyanlar Bölümü:**

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

\* “Eski Eser” beyanı ilgili mevzuatlar gereği tapu kütüğüne tescil edilmekte olup gayrimenkulün niteliğine ilişkin olduğundan dolayı tasarrufunu kısıtlamamaktadır.

## 6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden 17.11.2020 tarihinde alınan resmi İmar Durumu Belgesi’ne göre gayrimenkulün konumlu olduğu parsel, 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı Kurul kararıyla “Kentsel Sit Alanı” ilan edilen bölgede kalmakta olup, bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli “Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı” kapsamında bitişik nizamda “Turizm+Hizmet+Ticaret Alanı” fonksiyonunda kalmaktadır. Mevcut yapı 25.06.1983 tarih ve 15185 sayılı Kurul kararı ile tescilli eski eser olup 21.06.1990 gün ve 2059 sayılı karar ile koruma grubu “III. Grup” olarak belirlenmişken 22.03.2019 gün ve 7278 sayılı karar ile “II. Grup” olarak güncellenmiştir. Yapılacak yeni bir inşaat uygulamasında İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun onayı alınması gerekmektedir.

\* Söz konusu koruma amaçlı uygulama imar planı daha önce İstanbul 10. İdare Mahkemesi’nin 12.04.2017 tarih ve E:2015/1869 K:2017/804 sayılı ve İstanbul 7. İdare Mahkemesi’nin 30.01.2018 tarih ve E:2017/2225 K:2018/146 sayılı kararları ile iptal edilmiş durumda iken Danıştay 6. Dairesi tarafından bu mahkeme kararlarının bozulduğu ve değerlendirme raporu tarihi itibari ile yürürlükte olduğu bilgisi edinilmiştir.

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemede, konu gayrimenkule ait 14.12.2016 tarih 2016/05-38 no.lu restorasyon yapı ruhsatı, İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 26.01.2018 tarih 6034 sayı ile onaylanan 28.03.2018 tarihli onaylı restorasyon tadilat mimari projesi, bu projeye istinaden alınmış 06.04.2018 tarih 2018/02-12 no.lu tadilat yapı ruhsatı ve 24.01.2019 tarih 2019/13-11679 no.lu restorasyon yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Tadilat yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine göre gayrimenkul, 5/D yapı grubunda, bodrum, zemin ve 4 normal katlı olmak üzere toplamda 6 katlı olup ortak alanlar dahil toplam brüt 1.998,10 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. Restorasyon tadilat mimari projesinde zemin katta “Depolu Dükkan” ve “Dükkan”, zemin ile üst katlarda ise “Otel” nitelikli olmak üzere toplamda 3 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Restorasyon tadilat mimari projesine göre bodrum kat; zemin katta konumlu 2 no.lu dükkana ait yaklaşık brüt 85 m<sup>2</sup> depo alanı, mutfak, personel soyunma-duş odaları, wc hacimleri, çöp odası, mekanik hacim, yangın merdiveni ve su deposu hacimleri olmak üzere yaklaşık brüt toplam 324,50 m<sup>2</sup>, zemin kat;



yaklaşık 85 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip 2 no.lu dükkan, yaklaşık 98 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip 3 no.lu dükkan ve 1 no.lu otele ait lobi ve resepsiyon hacimleri olmak üzere yaklaşık brüt toplam 288,40 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına, 1, 2, 3 ve 4. normal katlar; 5'er adet otel odası, elektrik odası ve depo hacimleri olmak üzere yaklaşık brüt 288,40'ar m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına, teras katı ise kış bahçesi, hol, depo asansör kovası hacimleri olmak üzere yaklaşık brüt 84,20 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. Komple yapı ise yaklaşık brüt toplam 1.850,70 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı ile yaklaşık brüt 147,40 m<sup>2</sup> teras alanı olmak üzere toplam brüt 1.998,10 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Otel kısmında toplam oda sayısı 20'dir.

Aşağıda onaylı restorasyon tadilat mimari projesine göre kat kullanım alanlarını gösteren tablo sunulmuştur.

Kat	Yasal Alan (m <sup>2</sup> )
Bodrum	324,50
Zemin	288,40
1. Normal	288,40
2. Normal	288,40
3. Normal	288,40
4. Normal	288,40
Kış Bahçesi vb.	84,20
Teras Alanı	147,40
<b>Toplam Kapalı Alan</b>	<b>1.998,10</b>

Cins değişikliği işleminin 21.05.2019 tarih ve 5476 yevmiye numarası ile yapılmış olduğu görülmüştür. Restorasyon tadilat mimari projesinde, restorasyon tadilat yapı ruhsatında ve restorasyon yapı kullanma izin belgesinde 3 adet bağımsız bölüm olarak gösterilmiş olmasına karşın kat irtifakının kurulmadığı tespit edilmiştir.

Aşağıda Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nden değerlendirme konusu gayrimenkul için temin edilen restorasyon tadilat mimari projesi, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine ait özet bilgiler yer almaktadır.

Belge Türü	Tarihi	Numarası	Veriliş Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Kat Adedi
Restorasyon Yapı Ruhsatı	14.12.2016	2016/05-38	Restorasyon	1	Bodrum+Zemin+4 Normal Kat
Restorasyon Tadilat Mimari Proje	26.03.2018	2018/2934	Tadilat	3	Bodrum+Zemin+4 Normal+Teras Katı
Restorasyon Tadilat Yapı Ruhsatı	06.04.2018	2018/02-12	Tadilat	3	Bodrum+Zemin+4 Normal Kat
Restorasyon Yapı Kullanma İzin Belgesi	24.01.2019	2019/13-11679	Restorasyon	3	Bodrum+Zemin+4 Normal Kat

\* Tadilat yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde bodrum kat dahil olmak üzere kat sayısı toplam 6 kat, yapının yol kotu üstü yüksekliği 15,90 m (zemin+4 normal kat için) ve bina yüksekliği 18,62 m olarak belirtilmiş olup restorasyon tadilat mimari projesi ile uyumludur.



Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde gayrimenkule ait imar arşiv dosyası incelenmiş olup aşağıda yer alan resmi belge ve bilgilere ulaşılmıştır.

➤ Raporu konu 94 ada 141 parsel, eski 5 ve 6 parsellerin 21.06.1990 tarih 2059 sayılı İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararı ve 02.07.1991 tarih 766 sayılı Belediye Encümeni Kararı ile tevhidî sonucu meydana gelmiştir.

➤ (\*)Beyoğlu Belediyesi'nce 03.08.2016 tarihli 2225 sayılı "Yapı Tatil Tutanağı" düzenlendiği görülmüş olup belgede, "Konu binada 01.06.1994 tarih ve 5674 sayılı İstanbul I numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun kararıyla onaylı teklif projesiyle mahallen yapılan incelemede; 2. normal katta 5,5x3,5 ebadındaki döşemenin tamamlandığı, 3 ve 4. normal katlardaki 19 m<sup>2</sup>lik kot farklarının kaldırıldığı ve makine dairesinin üzerine 1,90 x1,60 m ebadında 1,5 m yüksekliğinde eklenti yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca ana merdiven kovası, bölme duvarlar ve cephe duvarları gibi çeşitli yıkım işleri yapıldığı tespit edilmiş olup söz konusu yer mühürlenmek suretiyle durdurulmuştur." denilmektedir.

➤ (\*)Yapı tatil tutanağına istinaden 08.09.2016 tarihli 667 sayılı Encümen Kararı'nda "Yapı tatil tutanağı ile tespit edilen aykırılıklar için 3194 sayılı Kanunun 5940 sayılı Kanunla değişen 42. maddesi uyarınca söz konusu yerin ilgisine para cezası verilmesi kararı alınmıştır." denilmektedir.

(\*) Söz konusu gayrimenkul için 24.11.2016 tarih onaylı restorasyon mimari projesine istinaden 14.12.2016 tarih 2016/05-38 sayılı restorasyon yapı ruhsatı alınmış olmasından dolayı belirtilen aykırılıkların düzeltilerek mevzuata uygun hale getirildiği kanaati oluşmuştur.

➤ 30.10.2017 tarih ve 04476-04477 no ile Beyoğlu 54. Noterliği tarafından düzenlenmiş olan gayrimenkulün sorumluluğunu üstlenen yapı müteahhidinin ve şantiye şefinin istifâ ettiklerine ilişkin istifaname görülmüştür.

➤ (\*\*) İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.01.2018 tarih 6034 sayılı "94 ada 141 parsel ile ilgili müellif değişikliği isteminin ve iletilen restorasyon tadilat projesinin uygun olduğuna, uygulama sorumluluğunun proje müellifince üstlenilmesine karar verildi." kararına ilişkin yazısı görülmüştür.

(\*\*) Söz konusu gayrimenkul için 28.03.2018 tarihli onaylı restorasyon tadilat mimari projesi ve bu projeye istinaden alınmış 06.04.2018 tarih 2018/02-12 no.lu tadilat yapı ruhsatı bulunmakta olup belirtilen değişikliklerin yapıldığı görülmüştür.

➤ (\*\*\*) İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür Varlıkları Daire Başkanlığı/Koruma ve Uygulama Denetim Müdürlüğü'nce BİMER başvurusu neticesinde yapılan incelemede tutulan 17.04.2018 tarih 2018190 sayılı "Yapı Tespit Tutanağı" belgesinde "... şikayette cami duvarına bitişik su deposu ve arıtma tesisi olarak ifade edilen bölümlerin halihazırda parsel bünyesinde ve projede tanımlı konturlar dahilinde kaldığı, cami ihata duvarı ile ilişkisinin bulunmadığı görülmüştür. Kurul onaylı projesinde iki bölümlü su deposu şeklinde projelendirilen bölümlerin plan ve ölçülerinin projesine göre farklılık arz ettiği, taşınmazda yapılan proje esaslı genel kontrolde ise projede tanımlı olan ancak halihazırda başlanmayan ve tamamlanmayan uygulamalar olduğu, kat sayısı, plan şeması yönünden çalışmaların projesine göre devam ettiği..." tespitleri bulunmaktadır.



➤ (\*\*\*) İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne göndermiş olduğu 07.05.2018 tarihli yazısında "... 94 ada 141 parselde bitişik parselde bulunan caminin ve camiyi çevreleyen duvarın zarar görüp görmediğinin incelenerek konuya ilişkin bilgi-belgelerin Müdürlüğümüze gönderilmesi, ayrıca söz konusu parselde onaylı restorasyon projesine aykırı bir uygulamanın tespit edilmesi halinde uygulamaların durdurularak Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerektiği hususlarında bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim." denilmekte olup devamında bu konu ile ilgili herhangi bir yazışmaya ulaşılamamıştır.

➤ Proje müellifi olan Zatiye Rızaoğlu ERDEM'in Beyoğlu Belediyesi'ne sunmuş olduğu "01.07.2018 tarihi itibari ile yukarıda özellikleri belirtilen yapının gerçekleşme oranı %100 olup, tüm tesisin bitirildiği ve iskana hazır hale getirildiği tespit edilmiştir. (...) İnşai faaliyetin, idare tarafından düzenlenmiş yapı ruhsatına esas mimari projesine uygun olarak tamamlandığı görülerek tarafımdan imza altına alınmıştır." şeklinde "İskana Esas Ön Raporu" görülmüştür.

➤ İstanbul 2 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.09.2018 tarih 6699 no.lu "... 94 ada 141 parselde iskan verilmesine istemine ilişkin Beyoğlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.07.2018 tarihli yazısı, Müdürlük uzmanlarının 17.09.2018 tarihli raporu K-850 numaralı işlem dosyası eşliğinde okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda; (...) Kurulumuzun 26.01.2018 tarih ve 6034 sayılı kararıyla onaylanan tadilat restorasyon projesi doğrultusunda, söz konusu taşınmaza iskan verilmesine ilişkin işlemlerin Belediyesince tesis edilmesinde sakınca bulunmadığına karar verildi." kararına ilişkin yazısı görülmüştür.

(\*\*\*) Söz konusu gayrimenkul için İstanbul 2 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.09.2018 tarih ve 6699 no.lu yapı kullanma izin belgesi verilmesinin uygun olduğuna ilişkin kararı bulunması, Beyoğlu Belediyesi'nce 24.01.2019 tarih 2019/13-11679 sayılı restorasyon yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmiş olması ve imar arşiv dosyasında bu tarihten sonra herhangi bir başka olumsuz belgeye rastlanılmamış olmasından dolayı belirtilen aykırılıkların düzeltilerek mevzuata uygun hale getirildiği kanaati oluşmuştur.

➤ Gayrimenkule ilişkin Arsel Mühendislik İnşaat ve Ticaret LTD. ŞTİ. tarafından 12.10.2018 tarihinde düzenlenmiş performans sınıfının "C" olarak tespit edildiğine yönelik Enerji Kimlik Belgesi (EKB) bulunmaktadır.

➤ İstanbul 2 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.03.2019 tarih 7278 no.lu "...Kurulumuzun 21.09.2018 tarih ve 6699 sayılı kararıyla iskan izni verilen, özel mülkiyete ait, 94 ada, 141 parselin tapudaki "Kargir İşhanı" olan vasfının "6 Katlı Betonarme Otel ve Dükkan ve Arsası" şeklinde değiştirilmesi istemine ilişkin İstanbul/Beyoğlu 3413-169 No.lu Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosu'nun 15.02.2019 tarih ve 2019-84/33 sayılı ve 04.03.2019 tarih ve 2019-84/49 sayılı yazıları, Müdürlük uzmanlarının 20.03.2019 tarihli raporu K-850 numaralı işlem dosyası eşliğinde okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda; (...) tapudaki "Kargir İşhanı" olan vasfının "6 Katlı Betonarme Otel ve Dükkan ve Arsası" şeklinde değiştirilmesinde 2863 sayılı yasa açısından sakınca bulunmadığına, tescilli taşınmazın koruma grubunun 2 olarak güncellenmesine karar verildi." kararına ilişkin yazısı görülmüştür.





➤ Gayrimenkulün cins tashihihinin 21.05.2019 tarihinde 5476 yevmiye numarası ile yapılmış olduğu görülmüştür.

Yerinde yapılan incelemelerde kullanım fonksiyonu “Dükkan ve Otel” olarak değiştirilen gayrimenkulün restorasyon tadilat mimari projesine göre tamamlandığı\*, vaziyet planındaki konum, kat adedi, kullanım şekli, kullanım alanı vb. olarak uyumlu olduğu ve kiracısı tarafından belirtilen fonksiyonlara uygun şekilde kullanıldığı tespit edilmiştir. Restorasyon yapı kullanma izin belgesi alınarak cins tashihi yapılmış olan gayrimenkul yasal süreçlerini tamamlamış olup, herhangi bir yasal sorunu bulunmamaktadır.

\*Onaylı restorasyon mimari tadilat projesine göre teras katta yer alan kış bahçesi alanı ile cam korkuluk basit imalat işlerinin yerinde yapılmadığı görülmüş olup teras kat kapalı kullanım alanının üst kısmında ve kuzeydoğu cephesinde etrafı açık üstü kapalı çelik konstrüksiyon sundurma alanı imal edildiği görülmüştür. Söz konusu eksik ve fazla imalatların gayrimenkulün yasallığını etkilemediği kanaati oluşmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkul tescilli eski eser niteliğinde olup ilgili mevzuat gereği yapı denetimi proje müellifi ve teknik uygulama sorumluları tarafından yapılmaktadır.

Teknik Uygulama Sorumluları; Mimari: Zatiye Rızaoğlu ERDEM, Statik: Baki AKAN, Elektrik: Mustafa SARIBAŞ, Mekanik Tesisat: Hakkı KURT şeklindedir.

#### **6.4 Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edecek Herhangi Bir Husus Bulunup Bulunmadığına İlişkin Görüş:**

Beyoğlu İlçe Tapu Müdürlüğü’nde yapılan incelemeler neticesinde gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatın gayrimenkulün haklarına kısıtlayıcı etkisi olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan “Eski Eser” beyanı ilgili mevzuatlar gereği tapu kütüğüne tescil edilmekte olup gayrimenkulün niteliğine ilişkin olduğundan dolayı gayrimenkulün tasarrufunu kısıtlamamaktadır.

Ayrıca, gayrimenkulle ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (Yapı kullanma izin belgesi, ruhsatları ve ekleri-mimari proje, imar çapı vs.) alınmış olup cins tashihihinin yapılmış olduğu görülmüştür. Beyoğlu Belediyesi’nde yapılan imar dosyası incelemelerinde konu gayrimenkul için düzenlenmiş olan yapı kullanma izin belgesinden sonra tutulmuş olan herhangi bir olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır.

Yapılan incelemelerde değerlendirme raporuna konu gayrimenkulün kiracısı tarafından tapu niteliğine uygun kullanıldığı tespit edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınarak cins tashihi yapılmış ve yasal sürecini tamamlamış olan söz konusu gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın portföyüne “Binalar” niteliğinde alınması gerektiği kanaatindeyiz.

Yukarıda belirtilen tüm tapu ve belediye incelemeleri itibarıyla gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.



**6.5 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler:**

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik bulunmadığı tespit edilmiştir.

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu yazısına göre konu gayrimenkulün imar durumuna ilişkin son 3 yıllık süreçte değişiklikler olduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkulün konumlu olduğu parsel 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında "Turizm+Hizmet+Ticaret Alanı" fonksiyonunda kalmakta iken bu planın İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 12.04.2017 tarih ve E:2015/1869 K:2017/804 sayılı ve İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 30.01.2018 tarih ve E:2017/2225 K:2018/146 sayılı kararları ile iptal edildiği öğrenilmiştir. Planın en son iptali ile birlikte 20.04.2018 tarih ve 6298 sayılı İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararına istinaden 02.08.2017 tarih ve 5628 sayılı Kurul kararı ile belirlenmiş olan "Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanım Şartları" 20.04.2019 tarihine kadar 1 yıl süre ile yeniden geçerli olmuştur. Daha sonrasında Danıştay 6. Dairesi tarafından bu mahkeme kararlarının bozulduğu ve değerlendirme raporu tarihi itibarı ile 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı"nın yürürlükte olduğu bilgisi edinilmiştir.

Gayrimenkul için 14.12.2016 tarih 2016/05-38 no.lu restorasyon yapı ruhsatı ile 06.04.2018 tarih 2018/02-12 no.lu restorasyon tadilat yapı ruhsatı alındığı, bu ruhsatlara uygun şekilde tamamlanarak 24.01.2019 tarih 2019/13-11679 no.lu yapı kullanma izin belgesinin düzenlendiği ve 21.05.2019 tarihinde 5476 yevmiye numarası ile cins değişikliğinin yapıldığı görülmüştür.

Ayrıca, "III. Grup" olarak belirlenmiş olan koruma grubu, İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.03.2019 gün ve 7278 sayılı kararı ile "II. Grup" olarak güncellenmiştir.



## 7 GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

### 7.1 Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında %14,7 iken 2019 yılında %13,9 olmuştur.

**Tablo. 1 Nüfus, Yıllık Nüfus Artış Hızı ve Nüfus Yoğunluğu, 2017-2019**

Nüfus, yıllık nüfus artış hızı ve nüfus yoğunluğu, 2017-2019			
Yıl	Nüfus	Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)	Nüfus Yoğunluğu
2017	80.810.525	12,4	105
2018	82.003.882	14,7	107
2019	83.154.997	13,9	108

**Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları, 2017-2019**

İl, ilçe, belediye ve köylere göre sayı ve nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağıllık ve tüzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

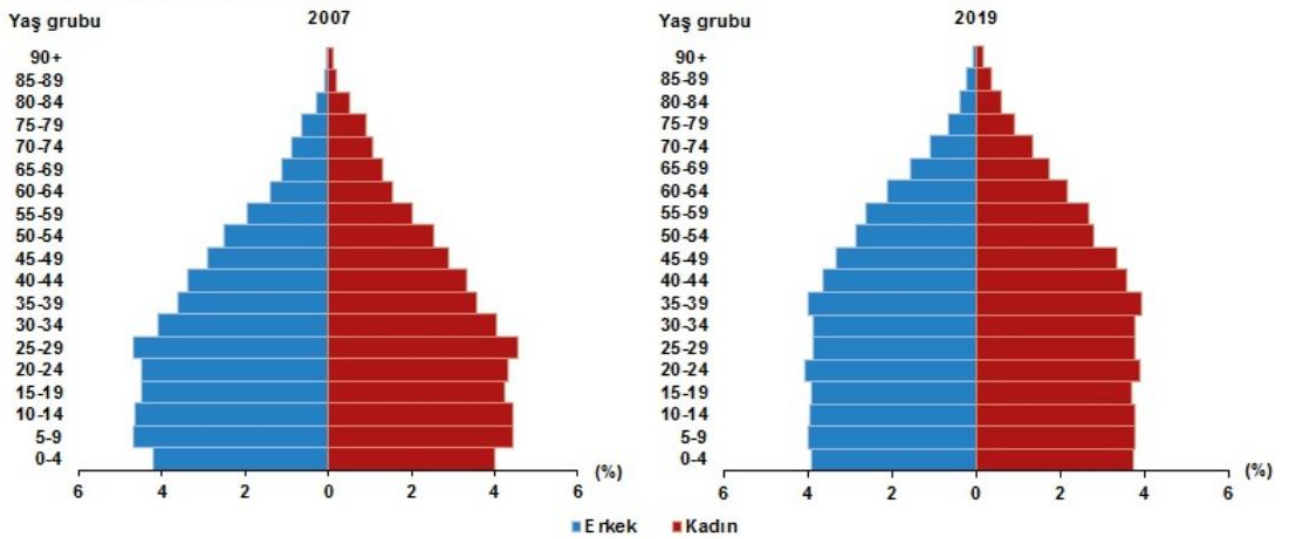
İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2018 yılında %92,3 iken, bu oran 2019 yılında %92,8'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul, 15.519.267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,78 ile (5.639.076 kişi) Ankara, %5,25 ile (4.367.251 kişi) İzmir, %3,68 ile (3.056.120 kişi) Bursa ve %3,02 ile (2.511.700 kişi) Antalya'dır.

2018 yılında 32 olan ortanca yaş, 2019 yılında önceki yıla göre artış göstererek 32,4 olmuştur.

### Grafik 1 Nüfus Piramidi 2019

Nüfus piramidi, 2007, 2019



Kaynak: TÜİK



## 7.2 Ekonomik Veriler

### 7.2.1 Küresel Ekonomik Durum

2020 yılında küresel ekonomi gündeminin merkezinde, Çin'de başlayıp kısa sürede dünyaya yayılan Covid-19 pandemisi ve pandemiye karşı ülkelerin aldıkları önlemler yer almıştır. Pandemi küresel düzeyde 2020 yılı Aralık ayı başı itibarıyla yaklaşık 67 milyon kişiye bulaşmış, yaklaşık 1,5 milyon kişi hayatını kaybetmiş ve yaklaşık 46 milyon kişi iyileşmiştir. Covid-19 pandemisinin ölüm oranı yaklaşık %2,23 olmasına karşın, son yüzyılın en büyük ekonomik bunalımını yaratmak üzeredir.

Salgına karşı sert toplumsal ve ekonomik önlemler alınmıştır. Bu süreçte, toplumsal hareketliliğin azalması ve sosyal yalıtım kavramının gündeme gelmesiyle ülkelerin salgının yayılmasını engellemek amacıyla sınırlarını kapamaları ve bazı sektörlerdeki faaliyetleri kısıtlamaları tüm dünyada ciddi ekonomik etkilerin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Başta hizmet sektörleri olmak üzere birçok sektörün tamamen kapanması, ekonomik faaliyetlerin yavaşlamasına ve işsizliğin artmasına neden olmuştur. Alınan karantina önlemleri üretim endekslerinin ciddi oranda düşmesine, işgücü kayıplarına ve güven endekslerinin tüm dünyada gerilemesine neden olmuştur. (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı)

Pandeminin ekonomik çöküntüye yol açmaması için ciddi mali teşvikler ve parasal genişleme politikaları uygulanmaktadır. Salgının istihdam, tedarik zincirleri ve üretim kapasitesi üzerinde yaratacağı kalıcı tahribatı gidermek için küresel çapta önemli boyutlarda mali tedbirler uygulamaya konulmuştur. Bu süreçte, birçok ülkede merkez bankaları faiz indirimleri gerçekleştirmiş, gelişmekte olanlar da dahil olmak üzere ülkeler varlık alımları, likidite destekleri, kredi programları ile salgından etkilenen sektörlerle ve hane halkına yönelik daha önce görülmemiş boyutlarda destek programlarını hayata geçirmiştir. (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı)

Tüm dünyada arz ve talebe aynı anda sert bir darbe vuran salgının küresel ekonomiye maliyeti, başlıca gelişmiş ekonomilerde dahi GSYH'lerde yaşanan tarihi düzeyde keskin daralmalarla ikinci çeyrek dönemde kendini göstermiştir. Bu dönemde gelişmiş ekonomiler bir önceki yıla göre %11,5 ve Çin ile Hindistan hariç bırakıldığında yükselen piyasa ekonomileri de %10 daralmıştır. OECD bölgesi daralmadan %9,8'lik pay almış, salgın ortamında alınan önlemlerle sınırlanmış olsa da bu oran kayıtlara en yüksek düşüş olarak geçmiştir. (Türkiye Müteahhitler Birliği-Ekim 2020)

Güvenli liman arayışı ve sermaye hareketlerinde de değişimler gözlenmiştir. Salgının başlangıcında ABD doları cinsinden varlıklara ve kısmen altına yatırımcıların yoğun ilgi gösterdikleri gözlenmiştir. Bu süreçte ise gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy yatırımları, salgının ciddi boyutlara ulaşmasından ve küresel risk iştahındaki gerileme neticesinde yatırımcıların güvenli limanlara yönelmesiyle olumsuz etkilenmiş, bu ülkelere yönelik bu yatırımlarda tarihi en yüksek çıkış gözlenmiştir. Böylece gelişmekte olan ülkelerin risk primlerinde de belirgin artışlar izlenmiştir. (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı)



ABD ekonomisi 2020 yılının ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine oranla %9,1 daralmış olup, sonraki çeyreğe ilişkin açıklanan veriler ise ekonomide toparlanmanın kademeli olduğuna işaret etmektedir. Salgının ekonomiye sert etkisi neticesinde, başta hizmetler sektöründeki istihdam olmak üzere ekonomik canlanmaya karşın bazı belirsizlikler mevcuttur. Nitekim FED Başkanı Powell'ın Jackson Hole Toplantısı'nda yaptığı konuşmada, yeni enflasyon yaklaşımı çerçevesinde büyüme ve istihdam artışını gözetebilecekleri mesajını vermesi dikkat çekmiştir. Bankanın salgın kaynaklı olarak çekirdek enflasyon ve istihdam hedefleri çerçevesinde bir miktar esneyebileceğine yönelik bu yeni yaklaşımda, enflasyon hedefinin (% 2) ortalamada tutturulması hedeflenmektedir. FED yetkilileri, 2023 yılı sonuna kadar faiz artırımını öngörmezken uzun vadeli ortalama tahminleri fonlama faizlerinde % 2,5, işsizlik oranında % 4,1 ve enflasyona ilişkin olarak % 2'de kalmayı sürdürmektedir.

Ekonomik temelleri zayıflayan Avrupa'da geleceği tartışılmakta olan Euro Bölgesi, salgınla birlikte bu yılın ilk iki çeyrek döneminde sırasıyla %3,8 ve %11,8 oranında daralmıştır. Avrupa Merkez Bankası'nın baz senaryosuna göre yıl genelinde bölgede % 8'lik daralma beklenmektedir. Avrupa'da ekonomik faaliyette son dönemde görülen artışın, salgın dolayısıyla gerileyen talebi canlandırmaya yetmediği izlenmiştir. GSYH'de azalan hanehalkı harcamalarının ve gayri safi sabit sermaye oluşumunun etkisi dikkat çekmiş, aynı dönemde istihdam yıllık %3,1 daralma ile 1995 yılından itibaren en hızlı düşüşünü kaydetmiştir. 10 Eylül 2020 tarihli Para Politikası Toplantısı'nda politika faizini % 0, marjinal fonlama faizini % 0,25, mevduat faizini de -% 0,5'te tutmuş; ayrıca tahvil alım programında değişikliğe gitmemiştir. Pandemi Acil Alım Programı (PEPP) büyüklüğü 1,35 trilyon Euro'da, Aylık Varlık Alım Programı (APP) da 20 milyar Euro'da sabit bırakılmıştır. Avrupa Merkez Bankası, Eylül ayı Ekonomik Bülteni'nde salgının yanı sıra küresel ekonomiye etki eden belirsizlikleri Brexit, giderek artan ticari korumacılık ve küresel tedarik zincirinde görülen bozulmalar olarak sıralamıştır. AB ile ilişkileri belirleyecek ve yılsonunda tamamlanması öngörülmüş olan ticaret müzakerelerinde ilerleme sağlayamayan İngiltere ekonomisinde ikinci çeyrek dönemde önceki çeyrek döneme oranla yaşanan daralma ise %20'yi aşmıştır. Avrupa'nın en büyük ekonomisi Almanya'da bu oran -% 9,7 olurken bölgede salgının en yoğun hissedildiği ülkelerden İspanya ise %17,8 daralmıştır.

Yılın ilk çeyrek döneminde % 6,8 oranında keskin bir küçülme yaşayan Çin ekonomisi, Nisan – Haziran 2020 döneminde % 3,2 oranıyla yeniden büyümeye başlamıştır. Çin'in, ikinci çeyrekte büyüme gösteren (çeyrek bazda %11,5) tek G-20 ülkesi olduğu, aynı zamanda toparlanmanın pek çok gelişmekte olan ekonominin önüne geçtiği açıklanmıştır. Ülkede sert korona virüs kısıtlamalarının kaldırılmasının ardından başlayan toparlanmanın yılın üçüncü çeyreğinde de sürdüğü değerlendirilmiştir.

Düşük faiz oranları ve ABD Doları'nın bir süre zayıf seyretmesi geçen çeyrek dönemde gelişmekte olan ekonomileri desteklemiş, ancak Eylül ayında piyasalardan büyük sermaye çıkışları izlenmiştir. Ekonomilerdeki mevcut zorluklara bakıldığında; borçlanma ihtiyaçları, döviz borçlarında artış ve uluslararası sermayenin seçici tavrı öne çıkmıştır. Bununla birlikte, temerrüt riski artsa da ülkelerin borçlanmaya devam edebildikleri görülmüştür. (Türkiye Müteahhitler Birliği-Ekim 2020)





2020 yılının ikinci çeyreğinin başlarından itibaren alınan önlemler sayesinde salgını görece kontrol altına alan birçok ülkede önlemler hafifletilmiş ve ekonomik faaliyetler yeniden başlamışsa da, salgının yayılım hızına ve normalleşme sürecine dair belirsizlikler halen devam etmektedir. (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı) Aralık ayı başı itibariyle uygulamaya hazır 3 farklı aşı bulunmasına karşın bu aşuların başarılı olup olmaması ve yaygın uygulanıp uygulanmaması durumuna göre küresel ekonomi ve sermaye hareketleri de şekillenecektir. Olumlu senaryoda dünya ekonomisinde özellikle ikinci çeyrekte itibaren kuvvetli bir büyüme beklentisi bulunmakta iken olumsuz senaryoda salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerinin 2021 yılı boyunca devam etmesi beklenmektedir.

ABD başkanlık seçimlerini kazanan Biden'ın, Trump döneminden farklı olarak dünyanın geri kalanı ile diyalog ve işbirliği içinde olması, müttefikleri ile işbirliğini arttırması, iklim anlaşması başta olmak üzere uluslararası anlaşmalara geri dönmesi ve Çin gibi rakip ülkeler ile hegemonya mücadelesini diyalog içinde sürdürmesi beklenmekte olup bu yeni yaklaşımın dünyada gerginlikleri ve riskleri azaltacağı düşünülmektedir. (Türkiye İMSAD Ekim Aylık Sektör Raporu, Kasım 2020)

Uluslararası Para Fonu (IMF), Dünya Ekonomik Görünüm (DEG) Raporu'nun Ekim 2020 sayısında, küresel ekonomik büyüme tahminini Haziran ayı güncellemesine göre 2020 yılı için 0,5 puan yükselterek -% 4,4'e, 2021 yılı için 0,2 puan düşürerek % 5,2 seviyesine indirmiştir. Raporunda, küresel ekonominin nisan ayındaki "büyük karantina" sırasında yaşadığı düşüşün derinliklerinden turmanışa geçtiğine işaret edilmiş, ancak hükümetlerin sağladığı ekonomik desteklerin hemen geri çekilmemesinin kritik önem taşıdığına vurgu yapılmıştır.

ABD ekonomisine ilişkin bu yılki büyüme tahmini -% 8'den -%4,3'e yükseltirken, 2021 beklentisi ise % 4,5'den %3,1'e düşürülmüştür. Euro Bölgesi'nde 2020 yılı büyüme tahmini -%10,2'den -%8,3'e yükseltirken, 2021 yılı için ise % 6'dan %5,2'ye düşürülmüştür. Almanya'nın bu yıl için büyüme tahmini -% 7,8'den -% 6'ya yükseltirken, 2021 yılı için %5,4'den %4,2'ye revize edilmiştir. İngiltere için 2020 yılı büyüme tahmini -%10,2'den -%9,8'e yükseltirken, 2021 yılı için % 6,3'den % 5,9'a düşürülmüştür.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinde büyüme tahmini 2020 yılı için -% 3'den -%3,3'e indirilmiş, 2021 yılı için de % 5,9'dan % 6'ya yükseltilmiştir. Çin ekonomisi için büyüme öngörüsü bu yıl % 1'den % 1,9'a yükseltilmiş olup 2021 yılı için ise % 8,2'de sabit tutulmuştur.

Raporunda, Türkiye için 2020 yılı büyüme beklentisi - % 5'de ve 2021 yılı için de % 5'de sabit tutulmuştur. Türkiye için enflasyon tahmini bu yıl ve 2021 yılı için % 12'den % 11,9'a çekilmiştir. Türkiye için işsizlik oranı beklentisini düşüren IMF, bu yıl için % 17,2'den % 14,6'ya ve 2021 yılı için de % 15,6'dan % 12,4'e düşürmüştür. (IMF- World Economic Outlook-Ekim 2020)

OECD'nin Aralık 2020 tarihinde yayınlamış olduğu Ekonomik Görünüm Raporu'nda Covid-19'a karşı aşı ve tedavide ilerlemenin beklentileri artırarak belirsizliği azaltmasına ve devam eden teşvik paketlerine vurgu yapılarak ekonomilerdeki küçülme oranlarını aşağı yönlü revize edilmiştir. Raporunda ayrıca Covid-19 krizinin sosyo-ekonomik etkilerinin oluşturduğunu eşitsizliğe dikkat çekilirken, parasal ve mali politikaların toparlanma adına öncelikli olması gereğine işaret edilmiştir. Düşük faiz ortamının sürdürülmesi ve kredi piyasalarına desteğin devam etmesi gerektiğinin altı çizilerek mali politika desteğinin virüsle mücadele kapsamında alınan kısıtlamalar sürdükçe devam etmesi gerektiği belirtilmiştir.



Raporda, dünya ekonomisi için eylül ayında yayımlanan ara rapordaki -% 4,5'lik 2020 yılı büyüme tahmini -% 4,2'ye yükseltirken, % 5'lik 2021 yılı büyüme öngörüsünü ise % 4,2'ye düşürmüştür. Euro Bölgesi için -%7,9 olan 2020 yılı öngörüsünü -%7,5'e yükseltirken, %5,1 olan 2021 yılı öngörüsünde ciddi revize yaparak % 3,6 olarak revize etmiştir. ABD ekonomisi için bu yıl -% 3,8 olan beklentisini -%3,7'ye ve gelecek yıl için de % 4 olan büyüme beklentisini % 3,2 olarak revize etmiştir. Dünyanın ikinci büyük ekonomisine sahip Çin'in büyüme tahmini 2020 yılı için % 1,8'de, 2021 yılı için ise % 8'de sabit bırakılmıştır.

Raporda, Covid-19 pandemi sürecinden oldukça etkilenen Türkiye ekonomisinde büyümenin 3. çeyrekte keskin bir şekilde toparlandığı, ancak salgında 2. dalganın gelmesi durumunda rüzgarın tersine dönebileceği endişesi belirtilmiş olup iyileşmenin kademeli olacağı ve risklerin devam edeceğine vurgu yapılarak, makro ekonomik politika ve yapısal reformlar çerçevesinde güvenin yeniden inşa edilmesinin önemli olduğu söylenmiştir. Türkiye ekonomisinin bir önceki raporda -% 2,9 olarak tahmin edilen 2020 yılı büyüme oranı -% 1,3'e revize edilmiştir. Türkiye ekonomisinin 2021 yılında %3,9 büyüyeceğine yönelik tahmininin % 2,9'a düşürüldüğü raporda, Türkiye ekonomisindeki büyümenin 2022 yılında daha da toparlanarak % 3,2'e çıkacağı kaydedilmiştir. (OECD- Economic Outlook-Aralık 2020)

Dünya Bankası'nın Haziran 2020 tarihinde yayınlamış olduğu Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda ise Covid-19 pandemisinin yarattığı hızlı ve büyük şok ile salgına karşı alınan önlemlerin ekonomiyi ciddi bir daralmaya sürüklediğine işaret ederek bunun İkinci Dünya Savaşı'ndan bu yana en derin durgunluğu yansıttığını belirtmiştir. Raporda, pandeminin küresel ekonomiler üzerinde yarattığı tahribatın hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ekonomilere büyük ve öngörülemeyen hasarlar vereceğinden bahsedilerek, etkisi kısa ve uzun dönem olarak ayrıldığında kısa vadede zaten küresel bir resesyonun gündemde olduğu, uzun vadede ise üretim ve çıktı seviyelerinde belirgin azalmalara sebebiyet vereceği ifade edilmiştir. Küresel ekonomiye yönelik beklentiler 2020 ve 2021 yılları için sırasıyla -% 5,2 ve % 4,2 olarak revize edilmiştir. Dünya Bankası ekonomistleri, Haziran raporunda Türkiye'ye ilişkin büyüme beklentilerini bu yıl için -% 3,8, gelecek sene için % 5 olarak belirlemiştir. Rapor içeriğinde gelişmekte olan ülke ekonomileri için: (1) Makro ihtiyati politikaların yanı sıra para ve maliye politikası desteği ve uluslararası yardım, ekonomiye güvenin sürdürülmesini, kredi veren kurumların istikrarını, hane halklarına ve firmalara normal kredi akışlarını sağlamak için kritik öneme sahip olduğu, (2) Sürdürülebilir maliye ve para politikaları için kurumsallaşmanın tesis edilmesine yönelik reformlar yapılması tavsiyeleri yer almaktadır. Bu önlemlerin kısa vadede dışsal şokların ve makroekonomik oynaklığın tamponlanmasına ve uzun vadede büyüme dostu bir ortam oluşturulmasına zemin hazırlayacağı belirtilmiştir. (Dünya Bankası- Global Economic Prospects-Haziran 2020)



### 7.2.2 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Tüm dünya gibi Türkiye’nin de Covid-19 pandemisinin ekonomik hayata tahribatına karşı izlediği kontrollü ve kademeli normalleşme süreciyle yaz döneminde ılımlı bir toparlanmanın işaretleri alınmıştır. Ancak, süren belirsizlik ile ekonomide çarkların yeniden dönmeye başlamasını sağlayan politik araçların yan etkileri zaten kırılğan olan ekonomideki koşulları ağırlaştırmıştır. Salgının en yoğun hissedildiği 2. çeyrekte %9,9 oranında daralan ekonomide, slumpflasyon (enflasyon içinde küçülme) hali izlenecek politikaları güçleştirmektedir. Üstelik TL’de yaşanan değer kayıpları ekonominin sağlıklı büyümesinin önünde en büyük engel olmakta ve ekonomide risklerin azaltılması ihtiyacı öne çıkmaktadır.

Türkiye’de Covid-19 vaka sayısı 540 bini aşmış iken ekonomide de salgın belirsizliği ve etkileri varlığını sürdürmektedir. Hükümetin geçen dönemde pandemiyle mücadelede ortaya koyduğu destek paketinin büyüklüğü (yaklaşık yarısı kredi destekleri olmak üzere) 494 milyar TL’ye ulaşmış durumdadır. Büyüme kaygısının da hissedildiği ekonomide pandemi politikasında düşük faiz uygulaması (TCMB’nin faiz indirimleri, Hazine ve kamu bankalarının ortak adımları gibi) ve kredi genişlemesi adımları (BDDK’nın bankalara aktif rasyosu uygulaması ve zorunlu karşılıklar üzerinden kredi artışı yönünde düzenlemeler, tahvil alımları ve kamu bankaları öncülüğünde açılan uygun koşullu kredi kampanyaları) öne çıkmıştır.

Ardından ise izlenen kredi ve para bazlı genişleyici büyüme politikasından dönülmeye ve “ekonomiyi soğutma” adımları atılmaya başlanmıştır. Bu çerçevede TCMB, önce uygulamada faizi zımnı olarak artırmayı seçmiş; ardından ise politika faizini 200 baz puan artırmış; süreçte piyasa faizleri de yükselmiştir. Piyasa faiz oranları artarken, Eylül’de kredi talebinin görünür biçimde yavaşladığı izlenmiştir.

TCMB’nin adımlarını Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu’nun (BDDK) bankaların “aktif rasyo” oranlarını indirmesi izlemiştir. Hükümetin yeniden “normalleşme adımları” olarak adlandırıldığı bu politika değişimi çerçevesinde bir diğer önemli adım, BDDK’nın uluslararası swap (Dolar - TL takası) piyasasında işlem limitlerinde daha önce getirdiği sınırlamayı gevşetmesi olmuştur. Ayrıca kambiyo işlemlerinden alınan banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV) ile mevduat faizlerinden elde edilen gelirlere uygulanan gelir vergisi stopaj oranlarının düşürülmesi gibi ekonomide dengelenme için ilave önlemler gerçekleştirilmiştir.

Döviz kuru enflasyon üzerinde baskı yaparken, hızla yükselen cari açık ve CDS primi ile düşen kredi notu gibi gelişmeler de riskleri artmıştır. Son dönemde altın ithalatında yaşanan hızlı artış da cari açığı genişleten bir diğer gelişme olmuştur.

GSYH’ye oranı artmış olan cari açığı finanse etmek için ihtiyaç duyulan sermaye girişi pandemi öncesinde gerilerken, salgınla birlikte hızla çıkışa dönüşmüştür. Öte yandan, döviz kurunu belli bir seviyede tutmak amacıyla para arzını artıran bankanın net rezervi 25 Eylül itibarıyla 17 milyar ABD Doları iken, kısa vadeli döviz ihtiyacına yönelik olarak çeşitli ülkelerle yaptığı swap anlaşması yükümlülükleri dikkate alındığında rezervin negatif düzeye gerilediği izlenmektedir. Bu nedenle, ödemeler dengesinde olası bir krize karşı en güçlü tampon olan TCMB’nin rezerv yeterliliğine dönük kaygılar dile getirilmektedir.

Diğer taraftan, ekonomik aktivitede toparlanmanın ivme kaybettiği değerlendirilmeye başlanmış olup; yabancı kaynak girişi sınırlı iken ve önemli bir politika aracı olarak kullanılmış olan kredi büyümesinin ardından yılın son çeyrek dönemi ile 2021 yılı için izlenecek adımlar beklenmektedir.



Eylül ayının sonunda Bakan Albayrak tarafından açıklanan revize YEP'te (2021 - 2023 Dönemi Yeni Ekonomi Programı / Orta Vadeli Program), ekonomik faaliyette yılın üçüncü çeyreğinden itibaren “V” tipi bir toparlanma başladığı belirtilmiştir. Çalışmada program dönemi üç bölüme ayrılırken; mevcut “Yeni Dengelenme” döneminde, uygulanan genişlemeci politikaların kademeli azaltılmasına, makroekonomik dengelerin yeniden tesis edilmesine odaklanıldığı ifade edilmiştir. “Yeni Normal” döneminde ekonominin salgın sürecinde yeniden şekillenen davranış ve tercihlerine, dijitalleşmeye, yeni çalışma modellerine adaptasyonun üzerinde durulacağı; son olarak “Yeni Ekonomi” döneminde de makro kırılganlıkları azaltmaya yönelineceği kaydedilmiştir.

YEP'te ekonominin bu yıl baz senaryoda % 0,3 büyümesi (salgın öncesi hedef %5,8 idi) hedeflenmiş; ekonomide 2021 - 2023 döneminde de yıllar itibarıyla sırasıyla %5,8, %5 ve %5 düzeylerinde büyüme öngörülmüştür. Salgında olası bir artışa dayalı olarak ortaya konan kötümser senaryoda ise ekonominin bu yıl %1,5 daraldıktan sonra 2021'de %3,7 büyüyeceği tahmin edilmiştir. Programda ayrıca yılsonu için hedefler; enflasyonda % 8,5'ten % 10,5'e, cari işlemler dengesinin milli gelire oranında -% 1,2'den -% 3,5'e, bütçe açığının GSYH'ye oranında % 2,9'dan % 4,9'a ve işsizlik beklentisi de % 11,8'den % 13,8'e revize edilmiştir. Böylece enflasyonda tek haneli hedef için umutlar 2021'e ertelenmiştir. Enflasyon öngörüsü, dünya ile kıyaslandığında fiyat istikrarı çerçevesinde yüksek, beklenen mevsimsel etki ve döviz kurundan kaynaklı ekonomik gelişmeler çerçevesinde ise iyimser bir öngörü olarak değerlendirilmiştir. Kademeli olarak enflasyonun 2023'te % 4,9'a düşeceği beklentisi de dikkat çekicidir. Artan bütçe açığı kapsamında faiz dışı denge için açıklanan iyileşme patikası uzun bulunmuş, cari açık - büyüme ilişkisi çerçevesinde ortaya konan hedeflere temkinli yaklaşılmıştır. (Türkiye Mütahhitler Birliği-Ekim 2020)

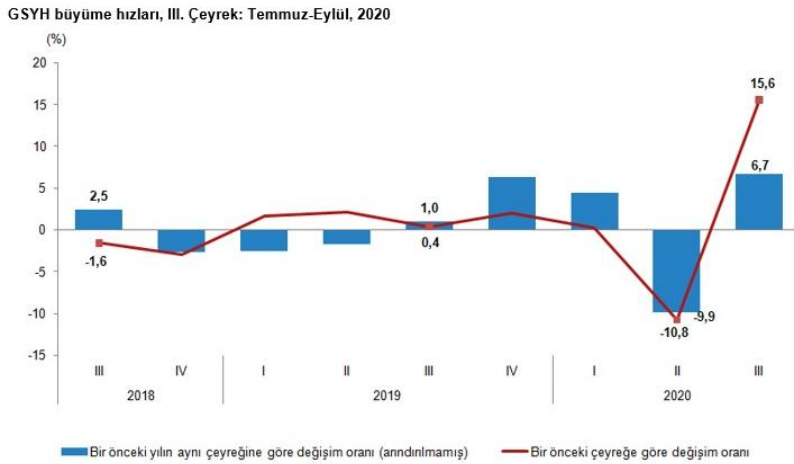
ABD başkanlık seçimlerinin yaklaşması ve çeşitli risklerle birlikte Ekim ayı içerisinde döviz kurları hızla yükselişe geçmişken, Kasım ayı başında TCMB başkanı değiştirilmiş ve Bakan Albayrak görevden ayrılmıştır. Ekonomi ve Merkez Bankası yönetiminde yapılan değişikliklerle piyasa dostu mesajlar veren yeni kadrolar, TCMB Kasım ayı Para Politikası Kurulu kararında, politika faizini piyasa beklentilerine paralel olarak 475 baz puan arttırarak %15 seviyesine yükseltmiş ve piyasa fonlamasında sadeleşmeye gitmiştir. Bu kapsamda bir hafta vadeli repo oranı %15, borç alma faizi %13,5, borç verme faizi %16,5 ve geç likidite penceresi %19,5 seviyesine yükseltilmiştir. Para politikası iletişim kanallarının etkili şekilde kullanılacağı vurgusunun yapıldığı politika metninde; şeffaf, öngörülebilir ve hesap verilebilir politika çerçevesinin gelecek dönemin hedefi olacağı ifade edilmiştir. Enflasyon görünümündeki iyileşme kalıcı hale gelene kadar para politikasındaki sıkı duruşun devam edeceğinin altı çizilmiştir.



### 7.2.3 Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyümesine karşın 2020 yılının 2. çeyreğinde %9,9 oranında küçülmüş ve 3. çeyreğinde % 6,7 oranında büyümüştür. İktisadi faaliyetler yılın 3. çeyrek döneminde Covid-19 salgını nedeniyle verilen destekler ve işe geri dönüşler ile birlikte önemli bir toparlanma göstermiştir. Bu nedenle üçüncü çeyrekte önemli bir büyüme yaşanmıştır. Yılın 3. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre özel tüketim harcamaları % 9,2, kamu tüketim harcamaları ise % 1,1 artmıştır. İhracatın büyümeye katkısı negatif olmuştur. Gayri safi sabit sermaye yatırımları da % 22,5 artış göstermiştir.

#### Grafik 2 GSYH Hızları



Kaynak: TUIK

2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yüksek seviyesi olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını % 20,3 oranında, 2019 yılını %11,84 oranında kapatmış olup Kasım 2020 itibarı ile 12 aylık ortalamada % 14,03 olarak gerçekleşmiştir. Ana harcama grupları içerisinde önceki yılın aynı ayına göre yıllık en düşük artış % 0,67 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşirken en yüksek artış %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler grubunda gerçekleşmiştir.

#### Grafik 3 TÜFE Yıllık Değişim Oranları



Kaynak: TUIK





İktisadi faaliyette yılın ikinci yarısında kaydedilen hızlı toparlanmanın ardından, takip eden dönemde daha ılımlı ve dengeli bir büyüme eğilimi öngörülmektedir. Son dönemde para politikası ve likidite yönetimi kapsamında atılan adımlarla finansal koşullarda belirgin bir sıkılaşıma sağlanmasına rağmen kredi genişlemesinin gecikmeli etkilerinin devam etmesi, kamu kesiminin harcama kanalıyla destekleyici duruşunu güçlendirmesi ve ihracattaki güçlü seyrin sürmesiyle birlikte 2020 yılı büyüme görünümü önemli ölçüde iyileşmiştir. Krediler ve parasal büyüklüklerdeki hızlı genişlemenin dış denge ve enflasyon görünümü üzerindeki etkilerinin, politikalarındaki normalleşme adımlarıyla kademeli olarak azalacağı tahmin edilmektedir. Makroekonomik politikalar arasında eşgüdümün güçlendirilmesi makro dengelerdeki iyileşmeye ve dezenflasyon sürecine katkı yapması beklenmektedir. Parasal duruşun ana eğilime dair göstergeler dikkate alınarak enflasyondaki düşüşün sürekliliğini ve orta vadeli enflasyon hedefiyle uyumunu sağlayacak şekilde oluşturulacağı bir çerçeve altında enflasyonun 2021 yılının ilk çeyreğini takiben düşüş eğilimine gireceği öngörülmektedir. (TCMB Enflasyon Raporu 2020-IV)

Ağustos 2020 döneminde geçen yılın aynı dönemine göre istihdam edilenlerin sayısı 975 bin kişi azalarak 27 milyon 554 bin kişi, istihdam oranı ise 2,4 puanlık azalış ile % 43,9 olmuştur. Bu dönemde işsizlik oranı 0,8 puanlık düşüş ile % 13,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2020 yılında işsizlik oranı ortalamasının %13,8 olması beklenmektedir. (TÜİK)

Ticaret Bakanlığı'nın açıkladığı geçici verilere göre, 2020 yılının Ekim ayında ihracat 17,3 milyar dolar, ithalat ise 19,7 milyar dolar seviyesinde kaydedilmiştir. Ekim ayında dış ticaret açığı 2,4 milyar dolar olarak gerçekleşirken, dış ticaret açığı Ocak-Ekim döneminde ise 40,3 milyar dolar olarak gözlenmiştir. Ekim ayında motorlu kara taşıtlar ihracatında % 2,5 artış, enerji ithalatında % 36,6'lık düşüş yaşanmıştır. Eylül ayı ihracat miktar endeksi % 5,4; ithalat miktar endeksi % 23,8 oranında artmıştır. İhracat fiyatları % 0,1 artarken, ithalat fiyatlarında % 2,1'lik düşüş gözlenmiştir. Eylül ayı itibarıyla, cari işlemler açığı 2,3 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. 12 aylık cari işlemler açığı ise Eylül ayı itibarıyla 27,5 milyar dolar seviyesinde olmuştur. Eylül ayında doğrudan yabancı yatırımlar kaynaklı net sermaye girişi 437 milyon dolar seviyesinde gerçekleşirken; portföy yatırımları ve diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye çıkışları 607 ve 1.209 milyon dolar seviyesindedir. (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı)

Küresel hareketliliği kısıtlayan salgın tedbirleri sonucunda turizm faaliyetleri 2020 yılı Nisan-Haziran döneminde durma noktasına gelmiştir. Yabancı ziyaretçi sayısında önemli paya sahip bazı gelişmiş ülke ve GOÜ'lerde seyahat kısıtlamalarının hafifletilmesiyle turizm gelirleri Temmuz ayından itibaren kısmi bir iyileşme göstermiş olmakla birlikte, önceki yılların belirgin şekilde altında kalmaya devam etmektedir. (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı)



Tablo. 2 Temel Ekonomik Göstergeler

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2016	2017	2018	2019	2020
GSYİH (Cari USD)	\$863 milyar	\$851 milyar	\$784 milyar	\$754 milyar	\$702 milyar*
Kişi başına düşen GSYİH (Cari USD)	\$10.862	\$10.546	\$9.632	\$9.127	\$8.381*
Büyüme	3,2%	7,4%	2,6%	0,9%	0,3%*
Enflasyon	8,5%	11,9	20,3%	11,8%	10,5%*
Cari Açık (Milyar USD)	-\$33,1	-\$47,4	-\$27,1	-\$8*	-\$24,4*
Cari Açık/GSYİH	-3,8%	-5,6%	-3,5%	1,1%	4,9%*
USD/ TL	3,52	3,78	5,30	5,96	6,46*
İşsizlik Oranı	12,0%	9,9%	11,0%	13,7%	13,8%*

\*Henüz açıklanmadı, tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası

Uluslararası kuruluşların hazırlamış olduğu ekonomik görünüm öngörülerine göre Türkiye'nin 2020 yılı büyüme tahminlerine bakıldığında en düşük büyüme tahmininin -% 5,0 ile IMF, en yüksek büyüme tahmininin ise -% 1,3 ile OECD tarafından yapıldığı görülmüştür. Genel itibari ile sene ortasına kadar yapılan daha düşük büyüme tahminlerinin son aylardaki olumlu gelişmelere bağlı olarak olumlu yönde revize edildiği, ancak 2021 yılı büyüme oranlarının da buna bağlı olarak kısmen düşürüldüğü görülmüştür.

Tablo. 3 Bazı Ülke Gruplarına İlişkin Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

KURULUŞ	YIL	Bazı Ülke/Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Türkiye	Euro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin
IMF	2020	-4,4	-5,0	-8,3	-4,3	-5,8	-4,1	-10,3	1,9
	2021	5,2	5,0	5,2	3,1	2,0	2,8	8,8	8,2
OECD	2020	-4,2	-1,3	-7,5	-3,7	-6,0	-4,3	-9,9	1,8
	2021	4,2	2,9	3,6	3,2	2,6	2,8	7,9	8,0
DB	2020	-5,2	-3,8	-9,1	-6,1	-8,0	-6,0	-3,2	1,0
	2021	4,2	5,0	4,5	4,0	2,2	2,7	3,1	6,9

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası



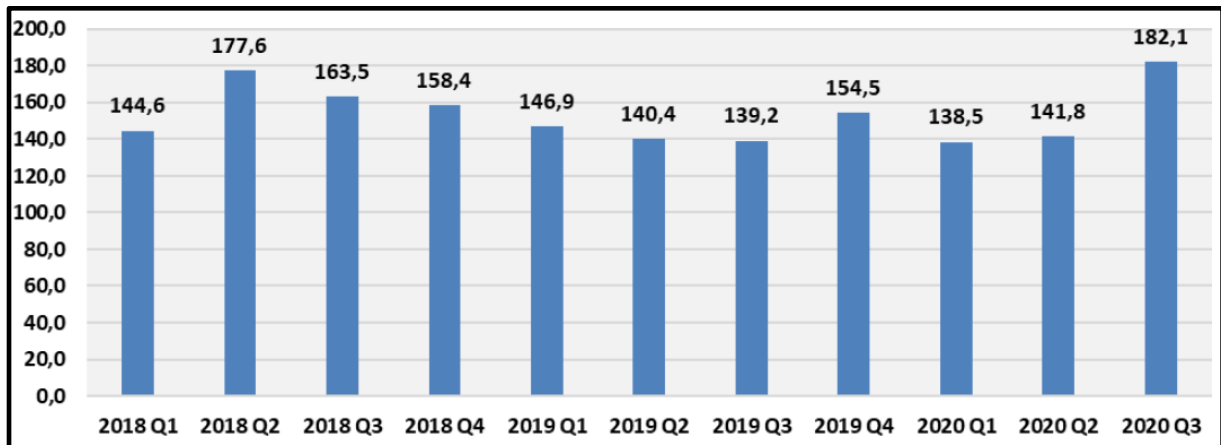
### 7.3 Gayrimenkul Sektörü

İnşaat harcamaları ve sektörü 2002 yılından sonra kademeli olarak büyümüştür. Bu büyüme ekonominin ortalama büyümesinin üzerinde gerçekleşmiştir. Kamunun tercihleri, politikaları ve destekleri de büyümeyi hızlandıran bir unsur olmuştur. Yine kamunun alt yapı yatırımları, büyük projeler ve kentsel dönüşüm faaliyetleri de inşaat sektörünü desteklemiştir. Büyüyen pazara çok sayıda yeni oyuncu katılmıştır. İnşaat sektörü genişleyen faaliyetlerinin finansmanı için de önemli ölçüde dış kaynak kullanmıştır. Banka kredileri ile senetli satışlar önemli finansal araçlar olmuştur. Ancak inşaat sektörü en son 2017 yılında gerçekleşen büyüme ardından 2018 yılında biriken yapısal sorunlar ile karşı karşıya kalarak hızlı bir düşüş göstermiştir. (Türkiye İMSAD Ekim Aylık Sektör Raporu, Ekim 2019)

2018 yılında küçülmeye başlayan inşaat sektöründe daralma süreci ikinci yılına girmiştir. TÜİK'in zincirlenmiş hacim endeksine göre; 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde sektör, yıllık bazda % 2,7, önceki çeyrek döneme kıyasla %3,1 küçülmüştür. İnşaat sektöründeki daralma, 2019 yılının aynı döneminde yaşanan % 12,7 oranındaki küçülmeden kaynaklı olumlu baz etkisi ve Haziran ayında başlatılan uygun koşullu konut kredisi kampanyaları sebebiyle sınırlı kalmıştır. (Türkiye Müteahhitler Birliği-Ekim 2020) Covid-19 pandemisi ile birlikte kamunun sağladığı kredi olanakları ve diğer destekler ile inşaat sektörü yılın üçüncü çeyrek döneminde hızlı bir toparlanma göstererek % 6,4 büyümüştür. Böylece önceki son 8 çeyrektir küçülen inşaat sektörü 2 yıllık küçülmeye son vererek 3. çeyrekte büyüme göstermiştir. İnşaat sektöründeki büyüme inşaat malzemeleri sanayisini de olumlu etkilemiştir. (Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu, Kasım 2020)

2020 yılının 3. çeyreğinde inşaat harcamaları cari fiyatlarla geçen yılın aynı çeyreğine göre % 30,8 artmış ve 182,1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Yılın 3. çeyreğinde inşaat faaliyetlerinin sağlanan destekler ile önemli ölçüde büyümesi sonucu inşaat harcamaları son 11 çeyreğin en yüksek harcaması olmuştur.

**Grafik 4 İnşaat Harcamaları (Milyar TL, Cari Fiyatlarla)**



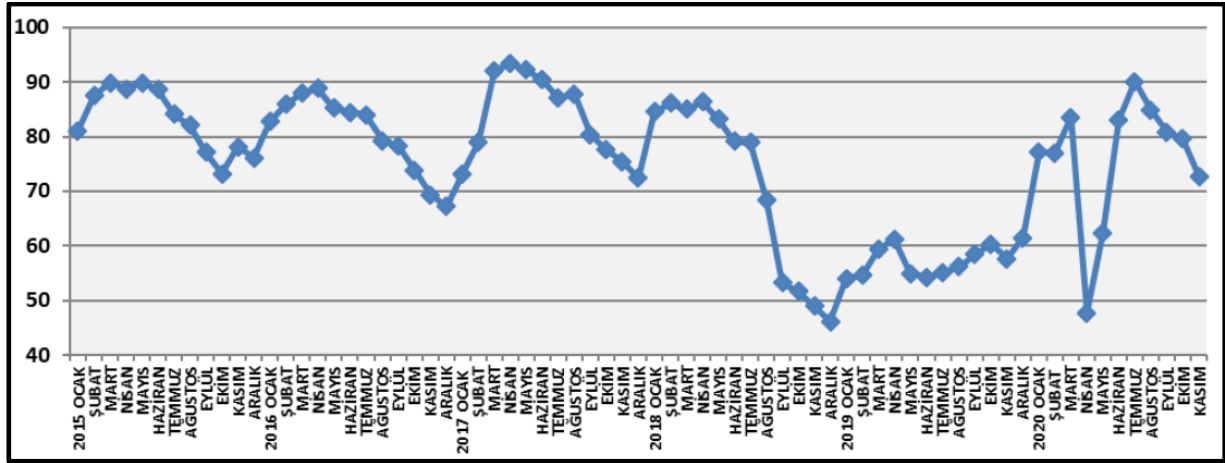
Kaynak: TUIK



İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki son sekiz çeyrek için önemli ölçüde bozulmuş, 2018 yılında ekonomi % 3,0 büyürken inşaat sektörü % 1,9 küçülmüştür. 2019 yılında ise ekonomi % 0,9 büyürken inşaat sektörü % 8,6 daralmıştır. 2020 yılının 3. çeyreğinde ise ekonomi % 6,7 büyürken inşaat sektöründe % 6,4 büyüme gerçekleşmiştir. Yılın ilk dokuz ayında da ekonomi % 0,4 büyürken, inşaat sektöründe büyüme % 0,8 olmuştur. İnşaat ve genel ekonomi büyüme performansı 2020 yılsonunda yeniden yakınlaşmaktadır.

İnşaat sektörü güven endeksi Temmuz ayında Covid-19 salgını öncesindeki güven seviyesini önemli ölçüde aşmışken izleyen aylarda kademeli bir gerileme göstermektedir. İnşaat sektörü güven endeksi Kasım ayında 6,8 puan daha düşerek 72,8 puan olarak gerçekleşmiştir. İnşaat sektörü güven endeksi Kasım ayında ekonomik gelişmeler ve Covid-19 salgını ikinci dalgası nedeniyle daha kuvvetli bir aylık düşüş göstermiştir. (Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu, Kasım 2020)

**Grafik 5 İnşaat Sektörü Güven Endeksi (Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış)**



Kaynak: TUIK

İnşaat sektöründe mevcut işler seviyesi Ağustos ayındaki zirvesi sonrası Eylül ve Ekim aylarında sınırlı ölçüde gerilemiştir. Mevcut işler seviyesi Kasım ayında 10,3 puan ile önemli ölçüde düşüş göstermiştir. Böylece mevcut işler mevsimsellik etkisinin de başlaması ile düşüşe geçmiş olup Covid-19 salgını ikinci dalgası ve kış aylarına giriliyor olması nedenleriyle kademeli olarak gerilemeye devam edeceği düşünülmektedir.

İnşaat sektöründe alınan yeni iş siparişleri Kasım ayında 7,2 puan gerilemiştir. Sektörde yeni iş siparişleri Haziran ve Temmuz aylarında önemli artış göstermiş, Ağustos-Ekim döneminde ise iş siparişlerinde doygunluk yaşanmaya başlanmıştır. Kasım ayında ise yeni alınan işler seviyesi yeniden hissedilir bir aylık düşüş göstermiştir. Yeni siparişlerin kış ayları sonrası ve Covid-19 salgını etkilerinin azalması ile birlikte yeniden artmaya başlayacağı düşünülmektedir.



2020 Ekim ayında konut satışları bir önceki yılın Ekim ayına göre % 16,3 gerilemiştir. Ekim ayında 119.574 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Son beş ayın da en düşük konut satışı yaşanmıştır. Faiz oranlarındaki kademeli artış ile birlikte Ekim ayında konut satışlarında ivme yavaşlamaya devam etmiştir. Bu yavaşlamaya karşın yılın ilk 10 ayında satılan konut sayısı geçen yılın aynı dönemine göre % 27 artarak 1.280.852 olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki artış nedeniyle konut satışlarının yılın son iki ayında daha da yavaşlaması beklenmektedir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 yılı Ekim ayında geçen yılın Ekim ayına göre % 10,8 düşerek 82.598 adet olarak gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışları ise % 26,3 azalarak 36.976 olmuştur. Ekim ayında ikinci el konutta satışlar önemli ölçüde yavaşlamaya başlamıştır. Ekim ayı ikinci el konut satışları son beş ayın en düşük satışı olmuştur. Önümüzdeki aylarda ikinci el konut satışlarının artan konut kredisi faiz oranları nedeniyle yavaşlamaya devam edeceği düşünülmektedir.

Türkiye genelinde konut satışlarında banka kredileri ile yapılan satışlar veya bir başka deyimle ipotekli satışlar önemli rol oynamaktadır. Temmuz ayında ipotekli konut satışı 130.721 adet ile en yüksek aylık seviyede gerçekleşmiş, Ağustos, Eylül ve Ekim aylarında ise ipotekli konut satışları önemli ölçüde gerilemiştir. Ekim ayında 25.566 adet konut satışı ipotekli olarak gerçekleşmiştir. Bunun sadece 8.137 adedi birinci el konut satışı olmuştur. Kredi faiz oranlarındaki artışın ipotekli konut satışlarını sınırlandırdığı görülmüştür. (Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu, Kasım 2020)

**Tablo. 4 Konut Satış Sayısı, Ekim 2020**

Konut satış sayısı, Ekim 2020						
	Ekim			Ocak-Ekim		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>142 810</b>	<b>119 574</b>	<b>-16,3</b>	<b>1 008 283</b>	<b>1 280 852</b>	<b>27,0</b>
<b>İpotekli satış</b>	<b>50 411</b>	<b>25 566</b>	<b>-49,3</b>	<b>238 319</b>	<b>534 256</b>	<b>124,2</b>
İlk el satış	16 031	8 137	-49,2	83 251	170 243	104,5
İkinci el satış	34 380	17 429	-49,3	155 068	364 013	134,7
<b>Diğer satış</b>	<b>92 399</b>	<b>94 008</b>	<b>1,7</b>	<b>769 964</b>	<b>746 596</b>	<b>-3,0</b>
İlk el satış	34 150	28 839	-15,6	304 042	225 941	-25,7
İkinci el satış	58 249	65 169	11,9	465 922	520 655	11,7
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>142 810</b>	<b>119 574</b>	<b>-16,3</b>	<b>1 008 283</b>	<b>1 280 852</b>	<b>27,0</b>
<b>İlk el satış</b>	<b>50 181</b>	<b>36 976</b>	<b>-26,3</b>	<b>387 293</b>	<b>396 184</b>	<b>2,3</b>
İpotekli satış	16 031	8 137	-49,2	83 251	170 243	104,5
Diğer satış	34 150	28 839	-15,6	304 042	225 941	-25,7
<b>İkinci el satış</b>	<b>92 629</b>	<b>82 598</b>	<b>-10,8</b>	<b>620 990</b>	<b>884 668</b>	<b>42,5</b>
İpotekli satış	34 380	17 429	-49,3	155 068	364 013	134,7
Diğer satış	58 249	65 169	11,9	465 922	520 655	11,7

Kaynak: TUIK





2020 yılının ilk dokuz ayında alınan yapı ruhsatları yüzölçümü olarak geçen yılın ilk dokuz ayına göre % 58,1 artmış ve 72,45 milyon m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir. Alınan yapı ruhsatları son üç yıldır farklı gelişmelerden etkilenmeye devam etmektedir. 2019 yılının ilk yarısında alınan yapı ruhsatları hem yerel seçimler hem de ekonomide uygulanan dengelenme politikaları nedeniyle önemli ölçüde azalmışken, yılın ikinci yarısında sınırlı bir toparlanma yaşamıştır. 2020 yılının 1. çeyrek döneminde alınan yapı ruhsatları geçen yılın da altında kalmışken, 2020 yılı 2 ve 3. çeyreklerinde ise Covid-19'a yönelik olarak uygulanan destekler ile hızlanan konut satışları yeni alınan yapı ruhsatlarında artışa neden olmuştur.

2020 yılının ilk dokuz ayında alınan yapı izinleri yüzölçümü olarak geçen yılın ilk dokuz ayına göre % 22,8 daralmış ve 86,2 milyon m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir. Alınan yapı izinleri son yılların en düşük seviyesine gerilemiştir. 2020 yılının 3 çeyrek döneminde de alınan yapı izinleri geçen yılın altında kalmıştır. Özellikle 2. çeyrekte Covid-19 etkileri ile arz edilen yeni yapılar önemli ölçüde azalmıştır. Yarıda kalan işlerin tamamlanması ile yılın 3. çeyreğinde ise yapı arzları ve alınan yapı izinleri sınırlı artış göstermiştir. (Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu, Kasım 2020)

**Tablo. 5 Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020**

Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020				Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2020	2019 <sup>(r)</sup>	2018 <sup>(r)</sup>	2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020				Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2020	2019 <sup>(r)</sup>	2018 <sup>(r)</sup>	2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22,3	-11,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TUIK

Son olarak düşük faiz ve uygun koşullu kampanyaların daha çok ikinci el satış/devir üzerindeki olumlu etkisi ve bir yandan yeni inşaatların tamamlanarak kullanıma sunulması nedeniyle stok büyüme hızında yavaşlamadan bahsedilmektedir. Türkiye'de şu an 1,3 milyonluk konut stoku bulunduğu hesaplanmaktadır. Dövizdeki dalgalanma nedeniyle girdi maliyetlerinde oluşan artışın yanı sıra faizlerin de yükseliş eğilimine girmiş olduğu dikkate alındığında, konut alanında talep ötelenmesi yaşanabilecektir. Konutta farklı toplumsal kesimler için kredi imkanlarının geliştirilmesi ile arz - talep dengesine yönelik bir strateji hazırlanması ihtiyacı sürmektedir. (Türkiye Müteahhitler Birliği-Ekim 2020)



#### 7.4 Bölge Verileri

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

##### 7.4.1 İstanbul İli

Ülkenin finans merkezi olan İstanbul'un nüfusu 15 milyonun üzerinde olup bu rakam artmaya devam etmektedir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre İstanbul İli'nin 2019 yılı toplam nüfusu 15.519.267 kişi olup ülke nüfusu içerisinde yaklaşık %18,67'lik orana sahiptir. İkinci en büyük şehir olan Ankara'dan yaklaşık üç kat fazla nüfusa sahip olan şehir, ülkenin kentleşme sürecinin de ana odağı olmuştur. Konut ihtiyacının en belirgin olduğu şehir olan İstanbul yeterli ve kaliteli konut temininde ciddi sorunlar yaşamaktadır. Sonuç olarak, kent dışında devlet ve özel yatırımcılar tarafından yeni toplu konutlar yapılmakta, şehrin Avrupa Yakası'nda gelişme şehir merkezinin batısından bu kent dışı alanlara doğru kaymaktadır.

**Resim1. İstanbul İli'nin Türkiye İçindeki Konumu**



Günümüzde, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın kuzey bölgelerine kayan merkezi iş alanları (MİA) kurumsal faaliyetlerin çoğuna ev sahipliği yapmaya devam etmektedir. Asya Yakası da zaman içinde gayrimenkul kullanımı olarak önemli değişiklikler yaşamıştır. Başlangıçta şehrin bu kısmı esasen birincil yerleşim alanı olarak kullanılmaktayken, şehir büyüdükçe MİA'lar Asya Yakası'nda da gelişmeye başlamış ve sonuçta bu bölgelerin halihazırdaki yapısını değiştirmiştir. Günümüzde İstanbul, gelişen yeni bölgelerle birlikte şehrin Avrupa Yakası'nda yer alan Zincirlikuyu-Levent aksının ana merkez olduğu, çok merkezli bir şehir olarak ifade edilebilir.



Ulaşım bağlantıları ve yolların gelişmesi, daha büyük metropoliten bölgelerin gelişiminde aracı konumundayken 1970'li yıllarda Boğaz kıyıları boyunca yapılan yollar şehirdeki yol çalışmalarının başlangıcı olmuştur. Bu da şehrin her iki yakasının da kuzeye doğru gelişmesine yardımcı olmuştur. Ancak şehri doğu-batı aksında ortadan kesen E5 otoyolunun yapımı, şehrin her iki yakasını Boğaziçi Köprüsü vasıtasıyla birbirine bağlamış, aynı zamanda İstanbul'un Türkiye'nin diğer şehirleri ve Avrupa merkezleri ile bağlantısını sağlamıştır. E5 otoyolundan başka, şehrin her iki yakasında da önemli arterleri birbirine bağlayan TEM otoyolu da bulunmaktadır. Avrupa ve Asya yakalarını TEM otoyolu üzerinden birbirine bağlayan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü (FSM Köprüsü) Boğaziçi Köprüsü'nün kuzeyinde yer almaktadır. Bu iki ana yolun ve köprü'nün yapımı şehrin büyümesini ve gelişimini önemli ölçüde etkilemiştir. Ayrıca 2013 yılında yapımına başlanan ve 2017 yılında tamamlanan Kuzey Marmara Otoyolu ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü şehrin kuzeye doğru gelişmesini sağlayacak önemli projelerdir. Avrupa Yakası'nda Atatürk Havalimanı ve Asya Yakası'nda Sabiha Gökçen Havalimanı olmak üzere iki adet havaalanına sahip İstanbul'da havayolu, şehirlerarası ve uluslararası ulaşım açısından önemli bir yere sahiptir. Atatürk Havalimanı'nın, her geçen yıl artan uçuş trafiğine rağmen, şehir içindeki konumu nedeniyle kapasitesi yeterli ölçüde artırılamamaktadır. Bu nedenle Avrupa Yakası'nda 7 Haziran 2014'te 3. Köprü ve Çevreyolu ile bağlantısı bulunan dünyanın en yüksek kapasiteli havalimanı olması planlanan İstanbul Havalimanı'nın temelleri atılmış olup Ekim 2018'de 1. Etap inşaatı tamamlanarak hizmete açılmış ve Atatürk Havalimanı'ndan yapılan tarifeli seferler İstanbul Havalimanı'ndan yapılmaya başlanmıştır. İstanbul Havalimanı'nın 2028 yılı itibari ile tüm inşaat işlerinin tamamlanarak tam kapasite faaliyete geçmesi planlanmaktadır. İstanbul Havalimanı ve Kuzey Marmara Otoyolu'na ek olarak geçtiği hat boyunca şehrin gelişimini etkileyecek olan bir diğer projede, Karadeniz ile Akdeniz'i birbirine bağlayan tek geçit olan İstanbul Boğazı'na alternatif olarak yapılması planlanan Kanal İstanbul yapay su yolu projesidir. Projenin, Marmara Denizi'nden Küçükçekmece Gölü'nü içine alacak şekilde başlayıp, Sazlıdere Barajı'ndan geçerek İstanbul Havalimanı'nın batısından Karadeniz'e bağlanması planlanmaktadır. 7 etap halinde tamamlanması planlanan projenin boğaz hattındaki gemi trafiğini azaltması ve geçtiği hat boyunca yeni bir şehir merkezi oluşturulması planlanmaktadır. Söz konusu projenin ilk 3 etabına ilişkin imar planları ilgili bakanlıkça hazırlanmış olup Temmuz ayı itibariyle askıya çıkmıştır.

Şehir planlaması nüfusu fazla olan kentsel alanlarda, özellikle merkezi ve çekim alanı olmaya devam eden eski şehirlerde önemli bir sorundur, bu açıdan İstanbul istisna değildir. Yerel belediyeler, özellikle şehrin giderek eskijen altyapısı, ruhsatsız ve çarpık yapılaşma ve hızlı göç nedeniyle şehrin doğru planlanması konusunda büyük zorluklar yaşamaktadırlar. Şehrin birçok bölgesinde yeterli boş arsanın olmamasından ve merkez bölgelerdeki sıkı belediye denetimleri dikkate alındığında, merkezden uzak bölgelerde henüz önemli ölçüde hissedilmeyen kaçak yerleşimler oluşmaya başlamıştır. Halihazırda İstanbul Büyükşehir Belediyesi şehrin yeni ana planını oluşturmuş olup ana planın en önemli girişimlerinden biri, terk edilmiş ve kaçak yapılaşmayla işgal edilmiş alanların, devlete ait boş arsa parsellerinin üzerinde özel sektörün işbirliğiyle finanse edilebilir toplu konut projeleri geliştirilmesi yoluyla kentsel dönüşüm modelinin uygulanmasıdır.



### 7.4.2 Beyoğlu İlçesi

Tarihi yarımadanın dışında gelişen ilk alan olan Beyoğlu aynı zamanda şehrin kültür merkezi olarak günümüzde önemini sürdürmektedir. Beyoğlu; batıda Haliç, doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde ise Beşiktaş, Şişli ve Kağıthane Belediyeleri ile çevrilidir. Haliç'in karşı tarafında ise Eyüp Belediyesi sınırlarında yer alan Silah tarağa ve Pazariçi Mahalleleri bulunmaktadır. 2019 adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 233.323 kişidir.

**Resim2. Beyoğlu İlçesi'nin Konumu**



Beyoğlu, konut alanları ile hizmet ve perakende sektörünün yoğun olarak bulunduğu bir bölge olup, nüfus yoğunluğu da buna bağlı olarak İstanbul ortalamasının üzerindedir. İlçe genelinde özellikle orta alt gelir gurubu başta olmak üzere tüm gelir gruplarından nüfus bulunmaktadır. Cihangir, Gümüşsuyu, Galata ve Kabataş ilçenin orta-üst ile üst gelir grubuna hitap eden semtleridir.

İlçe genelinde, 19. yüzyıl ile 20. yüzyılın başlarında inşa edilmiş, bakımsız ve eski yapılar bulunmaktadır. Ancak bu yapıların tarihsel kimliği, bölgeyi yatırımcıların ve yerel yönetimin ilgi odağı haline getirmiştir. Özellikle Taksim Meydanı'na ve İstiklal Caddesi'ne yakın kısımlarda tarihi binaların restorasyonu ve butik otel olarak kullanılması yaygınlaşmıştır. Ayrıca Tarlabası'nda bulunan 210'u tescilli olmak üzere toplam 269 parselde kentsel dönüşüm projesi kapsamında yenileme ve restorasyon çalışmaları yapılarak ofis, rezidans, konut ve cadde dükkanlarından oluşan yeni bir yaşam alanı meydana getirilmektedir.

Beyoğlu ilçesinin önemli merkezleri; Taksim Meydanı, Tophane, Karaköy ve Galata olarak sayılabilir. Bu merkezlerde İstanbul'un tamamına hizmet eden sosyal ve kültürel alanlar ile kültür turizmine hizmet eden önemli tarihsel niteliğe sahip yapılar bulunmaktadır. Özellikle 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.

Beyoğlu ilçesi, başta Taksim Meydanı olmak üzere İstanbul kent içi ulaşımının da odak noktasıdır. Marmaray ve Metrobüs'le bağlantısı bulunan metro, fönüküler sistem, nostaljik tramvay ve tünel önemli raylı sistemleridir. Ayrıca Kabataş ve Karaköy İskelesi'den İstanbul Boğazı'nın farklı noktalarına ve Haliç Hattı'ndan deniz yoluyla ulaşım sağlanabilmektedir. Bunun yanında da karayolu ile toplu taşımının da temel duraklarının başındadır.





Aşağıda Beyoğlu İlçesi ile yakın çevresinde yer alan önemli gayrimenkul projeleri yer almaktadır.

## **Haliç Kongre Merkezi**

Eskiden Sütlüce Mezbahası iken 1999 yılında kongre merkezi projesi ile 2009 yılındaki Dünya Su Forumu'na yetiştirilmiştir. Proje 102.000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde kurulu olup 16.000 m<sup>2</sup> açık alana sahiptir. 30.000 kişi kapasiteli, dört ana bölümden oluşan komplekste sergi ve toplantı binası, tiyatro binası, konser ve kongre binası, sinema salonları ve çok katlı otopark bulunmaktadır.



## **Kongre Vadisi**

Şişli İlçesi'ne bağlı Harbiye semtinde, İstanbul Kongre Merkezi, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Merkezi, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Harbiye Muhsin Ertuğrul Tiyatrosu ve Cemil Topuzlu Açık Hava Sahnesi'ni kapsayan bir projedir. İlk olarak 1996 yılında gerçekleştirilen Habitat toplantısı ile faaliyete geçen Lütfi Kırdar Kongre Merkezi ile başlayan bölge son olarak 2009 yılında İstanbul Kongre Merkezi'nin yapımıyla bu günkü haline ulaşmıştır. Halihazırda Türkiye'nin en önemli toplantı merkezi durumunda olan bölgede yer alan İstanbul Kongre Merkezi, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Merkezi, Askeri Müze ve Hilton Otel&Kongre Merkezi birlikte kullanılarak yaklaşık 130.000 m<sup>2</sup> alanda, 100 toplantı salonu ile hizmet sunulabilmektedir.





## **Bomonti Uluslararası Kongre Merkezi**

İstanbul Şişli-Bomonti bölgesinde 120 yıllık bir bira fabrikasının endüstri mirası olarak renove edilip turizme kazandırılması kapsamında 2007 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından gerçekleşen ihale sonucunda IC İbrahim Çeçen Yatırım Holding A.Ş.'ye 49 yıllık irtifak hakkı tanınmıştır. Bomonti Uluslararası Kongre Merkezi 210.000 m<sup>2</sup> kapalı alan, 13.500 kişilik konferans merkezi, 38 katlı, 1.000 yataklı Avrupa'nın en büyük oteli ve restore edilen yapılarda şehrin içinde eğlence ve dinlenme merkezi yaratacak özel bir konseptle geliştirilip inşaatı tamamlanmıştır.



## **Galataport Projesi**

Kamuoyunda "Galataport" olarak bilinen Salı Pazarı Kurvaziyer Limanı Projesi, Karaköy Rıhtımı'ndan Mimar Sinan Üniversitesi Fındıklı Kampüsü'ne kadar uzanan 1,2 km'lik sahil şeridini, 112.147 m<sup>2</sup>'lik alanı kapsamaktadır. Bu alandaki tüm binaların turistik ve ticari amaçlarla onarılması ya da yıkılarak yeni binalara yer açılması amaçlanmaktadır.

16 Mayıs 2013'te yapılan 30 yıllık işletme hakkının ihalesini 702.000.000,-USD ile Doğu Grubu'nun Bilgili Holding ile ortak olduğu konsorsiyum kazanmıştır.

Sahil şeridinde yapılacak olan otel, restoran ve diğer ticari işletmeler ile bölgenin geçmişteki dokusunun tamamen değiştirilmesinin planlandığı projeye sahil şeridinin turistik bir cazibe merkezi haline getirilmesi hedeflenmektedir. Proje kapsamında restore edilecek ya da yıkılarak yeniden yapılacak olan binaların işletmeleri, ticari olarak bu binaları kiralayan şirketlere tahsis edilmesi planlanmaktadır.

TDİ Genel Müdürlük binası, yolcu terminali, Çinili Han ve Paket Postanesi'nde restorasyon, tadilat ve güçlendirme çalışmaları yapılacak ve bu binalar mağaza ve restorana dönüştürülecektir. İstanbul Modern'in sergi sarayı olarak kullandığı 3 numaralı antrepo, Kıyı Emniyet Müdürlüğü'ne ait 6 ve 7 numaralı antrepo, yolcu salonu olarak kullanılan 1 ve 2 numaralı antrepo, 20 numaralı antrepo ve nargilecilerin yer aldığı bölge yıkılarak, bunların yerine Karaköy Bölgesi'nde toplam 40.000, Salıpazarı civarında ise toplam 108.000 m<sup>2</sup>'lik otel, mağaza, restoran, ofis gibi zemin üstü inşaat yapılması planlanmaktadır. Proje tamamlandığında otellerdeki toplam oda sayısının 440 olması hedeflenmektedir. Ayrıca, Nusretiye Saat Kulesi çevresine 13.934 m<sup>2</sup>'lik meydan ve rekreasyon alanı yapılması planlanmaktadır. Öngörülen toplam rekreasyon ve meydan alanı ise 65.732 m<sup>2</sup>'dir. 4 numaralı antrepoda



bulunan İstanbul Modern ve 5 numaralı antreпода bulunun Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, TDİ ile olan 28 yıllık kira sözleşmesi nedeniyle proje kapsamı dışında tutulmuştur.



## Haliç Yat Limanı ve Kompleksi Projesi (Haliçport)

Kasımpaşa İlçesi'nde Haliç Tersaneleri bölgesinde 250.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde geliştirilmesi düşünülmektedir. Ulaştırma, Denizlik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından Temmuz 2013'de ihaleye çıkarılan proje, 1 milyar 346 milyon dolarla Sembol İnşaat, Ekopark Turizm ve Fine Otel'in oluşturduğu ortaklığa devredilmiştir. 4 yılı inşaat, 45 yılı işletme süresi olmak üzere 49 yıllığına yap-işlet-devret modeliyle gerçekleştirilecek projede, her biri 70 yat kapasiteli iki yat limanı, her biri 400 oda kapasiteli 5 yıldızlı iki otel, dükkanlar, restoranlar, kongre ve kültür merkezleri, sinema ve eğlence tesisleri, 1.000 kişilik cami ve otoparkını kapsamaktadır.



## 8 GAYRİMENKULÜN FİZİKİ DURUMU HAKKINDA BİLGİLER

### 8.1 Gayrimenkulün Konumlu Olduğu Parselin Fiziksel Özellikleri:

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
94	141	341,50

Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Gümrük Sokak üzerinde yer alan 94 ada 141 no.lu parsel üzerinde “6 Katlı Betonarme Otel ve Dükkan ve Arsası” nitelikli yapı yer almaktadır. Gayrimenkulün konumlu olduğu 341,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel, düz bir topografik yapıya sahip olup geometrik şekil itibariyle dikdörtgene yakın bir formdadır. Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı parsel köşe parsel konumunda olup güneydoğu yönünden Kemankeş Caddesi’ne, kuzeydoğu yönünden Gümrük Sokak’a, güneybatı yönünden 94 ada 7 parsel ve kuzeybatı yönünden 94 ada 101 ile 132 parsellere (Kemankeş Karamustafa Paşa Cami) cephelidir. Konu parselin Kemankeş Caddesi’ne yaklaşık 12,65 m cephesi, Gümrük Sokak’a ise yaklaşık 30 m cephesi bulunmaktadır. Üzerinde yer alan yapı bitişik nizamda olup mevcut durumda cami ihata duvarı parsel sınırını belirleyici unsur olarak gözükmektedir.

### 8.2 Gayrimenkulün Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar:

İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 26.01.2018 tarih 6034 sayılı ile onaylanan 26.03.2018 tarihli onaylı restorasyon tadilat mimari projesi ve bu projeye istinaden alınmış 06.04.2018 tarih 2018/02-12 no.lu tadilat yapı ruhsatı ve 24.01.2019 tarih 2019/13-11679 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür. Yapı Kullanma İzin Belgesi’ne göre ana gayrimenkul, 5/D yapı grubunda, bodrum, zemin ve 4 normal katlı olmak üzere toplamda 6 katlı olup ortak alanlar dahil toplam brüt 1.998,10 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. Restorasyon tadilat mimari projesinde zemin katta “Depolu Dükkan” ve “Dükkan”, zemin ile üst katlarda ise “Otel” nitelikli olmak üzere toplamda 3 adet bağımsız bölüm oluşturulduğu ancak yeni kat irtifakının kurulmadığı ve projesi ile mevcut durumuna uygun şekilde cins tashihihinin yapılmış olduğu görülmüştür.

Restorasyon tadilat mimari projesine göre bodrum kat; zemin katta konumlu 2 no.lu dükkana ait yaklaşık brüt 85 m<sup>2</sup> depo alanı, mutfak, personel soyunma-duş odaları, wc hacimleri, çöp odası, mekanik hacim, yangın merdiveni ve su deposu hacimleri olmak üzere yaklaşık brüt toplam 324,50 m<sup>2</sup>, zemin kat; yaklaşık 85 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip 2 no.lu dükkan, yaklaşık 98 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip 3 no.lu dükkan ve 1 no.lu otele ait lobi ve resepsiyon hacimleri olmak üzere yaklaşık brüt toplam 288,40 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına, 1, 2, 3 ve 4. normal katlar; 5’er adet otel odası, elektrik odası ve depo hacimleri olmak üzere yaklaşık brüt 288,40’ar m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına, teras katı ise kış bahçesi, hol, depo asansör kovası hacimleri olmak üzere yaklaşık brüt 84,20 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. Komple yapı ise yaklaşık brüt toplam 1.850,70 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı ile yaklaşık brüt 147,40 m<sup>2</sup> teras alanı olmak üzere toplam brüt 1.998,10 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Otel kısmında toplam oda sayısı 20’dir.



Aşağıda onaylı restorasyon tadilat mimari projesine göre kat kullanım alanlarını gösteren tablo sunulmuştur.

Kat	Yasal Alan (m <sup>2</sup> )
Bodrum	324,50
Zemin	288,40
1. Normal	288,40
2. Normal	288,40
3. Normal	288,40
4. Normal	288,40
Kış Bahçesi vb.	84,20
Teras Alanı	147,40
<b>Toplam Kapalı Alan</b>	<b>1.998,10</b>

Restorasyon tadilat mimari projesine göre ana gayrimenkulün zemin kat bina girişine göre sol tarafında konumlu 1 adet depolu dükkan bulunmakta olup, bodrum katta yaklaşık brüt 85 m<sup>2</sup> depo alanı ve zemin katta yaklaşık brüt 85 m<sup>2</sup> dükkan alanı olmak üzere yaklaşık brüt toplam 170 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. Ana gayrimenkulün zemin kat bina girişine göre sağ tarafında konumlu 1 adet dükkan daha bulunmakta olup zemin katta yaklaşık brüt 98 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. Gayrimenkulün bodrum katında depo hacmi dışında kalan yaklaşık brüt 239,50 m<sup>2</sup>, zemin katta dükkan alanları dışında kalan yaklaşık 105,40 m<sup>2</sup> ve 4 normal kat ile teras alanında kalan 1.237,80 m<sup>2</sup> kapalı alan olmak üzere toplam yaklaşık brüt 1.582,70 m<sup>2</sup>'lik kısmı otel olarak kullanılmaktadır. Söz konusu otel kısmında 4 normal katın her birinde 5'er adet olmak üzere toplam 20 adet oda bulunmaktadır.

Yerinde yapılan incelemelerde değerlendirme raporuna konu gayrimenkulün onaylı restorasyon tadilat mimari projesi ile kontur, gabari, kat ve kattaki kullanım alanı olarak uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Teras katta yer alan kış bahçesi alanı ile cam korkuluk basit imalat işlerinin yerinde yapılmadığı görülmüş olup imar arşiv dosyası içeriğinde teras katta basit tadilat yapılabilmesi için Beyoğlu Belediyesi'ne verilmiş başvuru dilekçesi bulunduğu görülmüştür. Ek olarak, teras kat kapalı kullanım alanının üst kısmında ve kuzeydoğu cephesinde etrafı açık üstü kapalı çelik konstrüksiyon sundurma alanı imal edildiği tespit edilmiş olup takılıp-sökülebilir nitelikte olduğundan dolayı gayrimenkulün yasallığını etkilemediği kanaati oluşmuştur.

Binada bodrum katta zeminler, duvarlar ve ıslak hacimler seramik kaplama, dükkan hacimlerinde yerler seramik kaplama, duvarlar kısmen saten boya, kısmen duvar kağıdı, normal katlarda oda ve hol hacimlerinde zeminler halı, duvarlar kağıt ve ıslak hacimler seramik kaplama olup iç kapılar ahşap malzemeden mamuldür. Yerinde yapılan gözlemlerde kullanılan malzemenin lüks standartta olduğu görülmüştür.

Binada 1 adet 4 kişilik yolcu asansörü ve yangın merdiveni bulunmaktadır. Konu gayrimenkul genel itibarı ile bakımlı vaziyettedir.

Aşağıda onaylı restorasyon tadilat mimari projesine göre ünitelerin niteliklerine göre kullanım alanlarını gösteren tablo sunulmuştur.

Niteliğine Göre Kullanım Alanları (m <sup>2</sup> )	
Dükkan	268,00
Otel	1.582,70
<b>TOPLAM</b>	<b>1.850,70</b>



Aşağıda binanın genel özelliklerini gösteren tablo yer almaktadır.

<b>İNŞAAT TARZI</b>	Betonarme karkas
<b>YAPI SINIFI</b>	5 - D
<b>YAPININ BÖLÜMLERİ</b>	Dükkan ve Otel
<b>KAT SAYISI</b>	7 ( bodrum + zemin + 4 normal +Teras )
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	1.998,10 m <sup>2</sup>
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	Mevcut
<b>KULLANMA SUYU</b>	Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	Mevcut
<b>KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>DOĞALGAZ</b>	Mevcut
<b>KLİMA TESİSATI</b>	Fan Coil
<b>GÜVENLİK</b>	Güvenlik elemanları ve CCTV kamera sistemi
<b>SES YAYIN SİSTEMİ</b>	Mevcut değildir.
<b>ASANSÖRLER</b>	1 adet 4 kişilik yolcu asansörü.
<b>YANGIN İHBAR SİSTEMİ</b>	Duman ve ısı detektörleri mevcut
<b>YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI</b>	Yangın Söndürme Tüpü
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	Mevcut
<b>DIŞ CEPHE</b>	Isı yalıtımlı boya+sıva
<b>ÇATI</b>	Teras tipi
<b>OTOPARK</b>	Mevcut değildir.
<b>SATIŞ/KİRA KABİLİYETİ</b>	Konu gayrimenkul satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.





### 8.3 Piyasa Araştırması:

Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumlu benzer niteliklere sahip satılık ve kiralık emsaller aşağıda sunulmuştur.

#### Satılık Emsaller

##### ➤ Emsal 1-Komple Bina

Konu gayrimenkule yakın konumlu, Karaköy Vapur İskelesi'nin karşında yer alan, zemin+4 normal katlı, toplamda brüt yaklaşık 200 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı ile 30 m<sup>2</sup> açık kullanım alanı olduğu beyan edilen komple ticari amaçlı olarak kullanılan 2. derece tarihi eser bina 2019 yılı içerisinde 9.000.000,-TL bedel ile satılmıştır. (39.130,-TL/m<sup>2</sup>)

Pozitif Proje Emlak Danışmanlık: 0 (212) 282 15 15

##### ➤ Emsal 2-Komple Bina

Konu gayrimenkule yakın konumlu, Gümrük Sokağı üzerinde, 165 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 96 ada 20 no.lu parselde yer alan, bodrum+zemin+3 normal katlı, toplamda brüt yaklaşık 1.100 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı, 21 odası olduğu beyan edilen Hotel Galata Palace binası 35.000.000,-TL bedel ile satılıktır (~31.818,-TL/m<sup>2</sup>). Genel olarak tüm odalarından çapraz ve kısmi deniz manzarasına sahip olduğu, 11 yıl kadar önce kapsamlı tadilat gördüğü ve mevcut durumunun bakımlı olduğu beyanı alınmıştır. Konum açısından şerefiyesi daha düşüktür.

Century21 Nokta Gayrimenkul: 0 (216) 565 10 74

##### ➤ Emsal 3-Komple Bina

Konu gayrimenkule yakın konumlu, Kölemen Sokak cepheli, Necati Bey Caddesi'ne yaklaşık 20 m mesafede, 95 ada 7 no.lu parselde yer alan, toplamda brüt yaklaşık 662 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı, otel ruhsatının ve projesinin satışta gösterileceği, 18 odalı otel olarak projelendirildiği beyan edilen, bodrum+zemin+6 normal+çekme katlı, mevcutta kullanılmayan, 40 yaş üstü bina 20.000.000,-TL bedel ile satılıktır. (~30.211,-TL/m<sup>2</sup>). Tadilat ihtiyacı bulunmakta olup, değerlendirme konusu gayrimenkule göre konum açısından şerefiyesi daha düşüktür.

Bahçeşehir Gayrimenkul: 0 (212) 669 21 21

##### ➤ Emsal 4-Komple Bina

Konu gayrimenkule yakın konumlu, Kölemen Sokak cepheli, Necati Bey Caddesi'ne yaklaşık 7 m mesafede, 87 ada 4 no.lu parselde yer alan ve toplamda brüt yaklaşık 175 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı olduğu beyan edilen, zemin+4 normal katlı, mevcutta kullanılmayan, tescilli bina 5.960.000,-TL bedel ile satılıktır. (~34.057,-TL/m<sup>2</sup>). Tadilat ihtiyacı bulunmakta olup, değerlendirme konusu gayrimenkule göre konum açısından şerefiyesi daha düşüktür.

Kaya Emlak: 0 (212) 282 77 07



**➤ Emsal 5-Komple Bina**

Konu gayrimenkule yakın konumlu, Necatibey Caddesi üzerinde, caddenin güneydoğu tarafında, Ağaç Tulumba Sokak kesişiminde, 96 ada 19 no.lu parselde yer alan, teras katından deniz manzaralı ve bodrum+zemin+3 normal kat+teras olmak üzere toplamda brüt yaklaşık 200 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı olduğu beyan edilen köşe parselde konumlu komple bina 9.800.000,-TL bedel ile satılıktır. (49.000,-TL/m<sup>2</sup>)

Remax Guide: 0 (212) 283 72 73

**➤ Emsal 6-Komple Bina**

Konu gayrimenkule yakın konumlu, Necatibey Caddesi üzerinde, caddenin güneydoğu tarafında, 96 ada 18 no.lu parselde yer alan, bodrum+zemin+3 normal kat olmak üzere toplamda brüt yaklaşık 135 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı olduğu beyan edilen komple bina 3.800.000,-TL bedel ile satılıktır. (28.148,-TL/m<sup>2</sup>) Mevcut hali ile komple binanın 10.000,-12.000,-TL/ay aralığında bedel ile kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir. (74,-89,-TL/ay/m<sup>2</sup>)

Remax Guide: 0 (212) 283 72 73

**➤ Emsal 7-Komple Bina**

Konu gayrimenkule yakın konumlu, Necatibey Caddesi üzerinde, caddenin kuzeybatı tarafında, bodrum+zemin+3 normal kat olmak üzere toplamda brüt yaklaşık 160 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı olduğu beyan edilen komple bina 4.250.000,-TL bedel ile satılıktır. (26.563,-TL/m<sup>2</sup>)

Optimum Gayrimenkul: 0 (212) 252 35 69

**➤ Emsal 8-Komple Bina**

Konu gayrimenkule kısmen yakın konumlu, Mumhane Caddesi üzerinde, bodrum+zemin+3 normal kat olmak üzere toplamda brüt yaklaşık 650 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı olduğu beyan edilen 30 yaş üstü bina 18.000.000,-TL bedel ile satışa çıkarılmıştır. Konumu itibari ile şerefyesi düşüktür. (27.692, TL/ay/m<sup>2</sup>)

Sahibinden: 0 (212) 238 75 63

**➤ Emsal 9-Komple Bina**

Konu gayrimenkule yakın konumlu, Mumhane Caddesi üzerinde, yarı bodrum+zemin+3 normal katlı, zemin katında dükkan bulunan ve toplamda brüt yaklaşık 530 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı olduğu beyan edilen komple bina 16.500.000,-TL bedel ile satılıktır. (31.132,-TL/m<sup>2</sup>)

Sefam Emlak Danışmanlık: 0 (212) 245 67 27

**➤ Emsal 10-Komple Bina**

Konu gayrimenkule kısmen yakın konumlu, Arşın Sokak üzerinde, bodrum+zemin+3 normal katlı, zemin katında dükkan bulunan ve toplamda brüt yaklaşık 300 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı olduğu beyan edilen 30 yaş üstü komple bina 7.000.000,-TL bedel ile satışa çıkarılmıştır. Konumu itibari ile şerefyesi düşüktür. (23.333,-TL/ay/m<sup>2</sup>) Mevcut hali ile komple binanın 30.000,-TL/ay bedel ile kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir. (100,-TL/ay/m<sup>2</sup>)

Berkan KÖPRÜCEDİ: 0 (216) 373 40 40



**Kiralık Emsaller****➤ Emsal 11-Komple Bina**

Konu gayrimenkul ile aynı bölgede, Kemeraltı Caddesi'nin batısında, Tersane Caddesi'nin kuzeyinde, Bankalar Caddesi'nin Kemeraltı Caddesi'ne uzantısı cephe, 1101 ada 16 no.lu parselde konumlu eski eser nitelikli bodrum+zemin+4 normal kattan oluşan, toplamda brüt yaklaşık 500 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı olduğu beyan edilen komple bina aylık 60.000,-TL bedel ile kiralıktır. Genel olarak kısmi tadilat ihtiyacı olan söz konusu emsal ticari ve turistik hareketlilik açısından daha düşük bir şerefiyeye sahiptir. (120,-TL/m<sup>2</sup>/ay) Halihazırda satılık olmayan gayrimenkul için 2019 yılında 20.000.000,-TL bedel talep edildiği bilgisi edinilmiştir. (40.000,-TL/m<sup>2</sup>)

Nişantaşı Ekselans Emlak: 0 (212) 224 46 56

**➤ Emsal 12-Komple Bina**

Konu gayrimenkule yakın konumlu, Gümrük Sokak'ta 98 ada 88 parsel üzerinde yer alan, bodrum+zemin+4 normal katlı toplamda brüt yaklaşık 276 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı olduğu beyan edilen 25-30 yaşlarında komple bina 26.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. (94,20 TL/m<sup>2</sup>/ay)

Optimum Gayrimenkul: 0 (212) 252 35 69

**➤ Emsal 13-Komple Bina**

Konu gayrimenkule yakın konumlu, Mumhane Caddesi üzerinde, bodrum+zemin+4 normal+teras katlı toplamda brüt yaklaşık 1.050 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı olduğu beyan edilen asansörlü ve içi yenilenmiş komple bina 105.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. (100,-TL/m<sup>2</sup>/ay)

Optimum Gayrimenkul: 0 (212) 252 35 69

**➤ Emsal 14-Komple Bina**

Konu gayrimenkule kısmen yakın konumlu, Necatibey Caddesi üzerinde, caddenin kuzeybatı tarafında, zemin katında depolu dükkan bulunan, bodrum+zemin+4 normal+teras katlı toplamda brüt yaklaşık 420 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı olduğu beyan edilen komple yeni bina 24.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. (57,14 TL/m<sup>2</sup>/ay)

Kaya Emlak: 0 (212) 282 77 07

**➤ Emsal 15-Komple Bina**

Konu gayrimenkule kısmen yakın konumlu, Mumhane Caddesi ile Murakıp Sokak arasında, çift cephe, bodrum+zemin+3 normal+teras katlı toplamda brüt yaklaşık 510 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı olduğu beyan edilen içi yenilenmiş komple bina 55.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. (107,84 TL/m<sup>2</sup>/ay)

Acarkent Remax 7Tepe Gayrimenkul: 0 (216) 485 16 00





Emsal Krokisi:



*O. A.*



#### 8.4 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler:

##### Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler: merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, köşe konumlu olmasından dolayı görünürlüğünün yüksek olması, sahile bakan cephesinin açık olmasından dolayı deniz manzarasına sahip olması, sahile ve Eminönü, Taksim, Galata vb. merkezlere yakın konumu, tamamlanmış altyapıya sahip olması, tarihi dokuya sahip bölgede konumlu olması, bulunduğu bölgenin turizm ve ticari potansiyelinin yüksek olması ve resmi belgelerine uygun şekilde tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınarak cins tashihihinin yapılmış olması şeklinde sıralanabilir. Gayrimenkulün değerine etki eden olumsuz faktörler olarak ise bölgede genel olarak araç trafiğinin yoğun olması, bölgenin gelişimine önemli ölçüde etki edeceği düşünülen Galata Port Projesi'nin henüz tamamlanmamış olması ve mevcut ekonomik gelişmeler doğrultusunda gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk gösterilebilir.

## 9 DEĞERLEME

### 9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi:

Bu değerlemedeki söz konusu gayrimenkulün piyasa değeri onun en iyi ve en doğru kullanımının bir fonksiyonudur. En iyi ve en doğru kullanım bir arsanın kullanılabileceği en muhtemel, mümkün, izin verilmiş kullanımı olarak tanımlanabilir. En iyi ve en doğru kullanımı belirleyen dört kriter: yasal izin, fiziksel mümkünlük, finansal fizibilite ve maksimum verimliliklerdir.

Gayrimenkulün, yasal iznine uygun olarak mevcut haliyle otel ve ofis/işyeri alanı amaçlı kullanılmasının, en iyi ve en doğru kullanım olduğu görüşündeyiz.





## 9.2 Değerleme Yaklaşımları:

### Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı metodunda, lokasyon, büyüklük ve yola cephe gibi değer belirleyici kriterler göz önüne alınarak, yakın zamanda satılmış olan ve değerlemeye konu olan gayrimenkule benzer özellikteki gayrimenkuller tespit edilerek karşılaştırma yapılmaktadır. Gayrimenkuller arasındaki farklılıklar, gerektiğinde yapılan çeşitli ayarlamalar ile değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini bulmakta yardımcı olmaktadır.

Değerlemede, piyasa araştırmaları kısmında sunulan gayrimenkulle benzer nitelikli, halihazırda satılık veya yakın zamanda satılmış komple bina bilgileri ile bölgeye hakim emlak ofisi görüşlerinden faydalanılarak emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Nihai değer takdirinde emsal karşılaştırma yaklaşımına %50 oranında ağırlık verilmiştir.

### Maliyet Yaklaşımı:

Maliyet yaklaşımı, yatırımcının, makul bir zaman dilimi içinde, söz konusu gayrimenkule benzer bir arsayı satın alarak yeniden inşasının maliyetinden daha fazla bir maliyeti ödemeyi kabul etmeyeceği öngörüsüne dayanır. Bu yaklaşımda, tahmini arsa değeri ile şimdiki inşaat geliştirme maliyetlerinin toplamından, bina amortisman payının çıkarılmasıyla değer belirlenir. Bu yaklaşımda, Değerleme Uzmanı aşağıdaki adımları izler:

- 1- Benzer arsaların değerinin, en iyi ve en doğru kullanım yöntemiyle, tahmin edilmesi.
  - 2- Ana binaların, girişimcinin karını da içeren yeniden inşaat ya da yerine koyma maliyetlerinin yeniden değerlendirilmesi.
  - 3- Birikmiş amortismanın tahmin edilmesi ve tahmin edilen birikmiş amortismanın yeniden inşa veya yerine koyma maliyetinden düşülmesi,
  - 4- Arsa değerinin, amortize edilmiş yeniden inşa veya yerine koyma maliyetlerine eklenmesi.
- Söz konusu gayrimenkul inşaatı tamamlanmış gelir getiren bir mülk olduğundan dolayı maliyet yöntemi, gayrimenkulün bugünkü piyasa değerini göstermekten uzaktır. Dolayısıyla gayrimenkulün bugünkü değerini bulmak için bu yöntem kullanılmamıştır.

### Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda, gayrimenkulün onaylanan en iyi ve en doğru kullanımının ileriye dönük getireceği kardan, gayrimenkulün değerine ulaşılmaktadır. Teoride, bir arsanın değeri, üzerindeki gelir getiren yapının gelecekteki karının bugüne indirgenmesinden doğar. Öncelikli olarak işgücü, yönetim, işletme ve operasyon maliyetleri, rekabet piyasası ve yatırım maliyetleri gibi şartlar bir araya gelmelidir ve bu şartlar gayrimenkulün en iyi kullanımınıdır. İşletme geliri uygun bir oranda bugüne indirgendiğinde gayrimenkulün bugünkü para değerinin toplamını oluşturur.

Değerleme çalışmasında konu gayrimenkule yakın konumlu, benzer nitelikli komple binalar için gerçekleşen/istenen kira değerleri incelenerek ve benzer özellik gösteren bölgelerde daha önce yaptığımız çalışmalar dikkate alınarak gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmıştır. Söz konusu emsaller piyasa araştırmaları başlığında sunulmuştur. Nihai değer takdirinde gelir kapitalizasyonu yaklaşımına %50 oranında ağırlık verilmiştir.



**10 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:****10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Değerleme**

Aşağıda piyasa araştırmaları bölümünde yer alan konu gayrimenkulle benzer nitelikteki emsallerin konum, büyüklük, manzara, ulaşılabilirlik, bina iç/dış özellikleri ve altyapı özelliklerinin karşılaştırılarak alt katı dükkan olan komple bina birim m<sup>2</sup> fiyatının tespit edildiği uyumlaştırma tablosu yer almaktadır.

	Gayrimenkul	Emsal 2		Emsal 3		Emsal 8		Emsal 9	
Lokasyon	Karaköy	Karaköy		Karaköy		Karaköy		Karaköy	
Alan (m <sup>2</sup> )	1.998	1.100		662		650		530	
İstenen Değer (TL)		35.000.000 TL		20.000.000 TL		18.000.000 TL		16.500.000 TL	
Değer (TL/m <sup>2</sup> )		31.818 TL		30.211 TL		27.692 TL		31.132 TL	
İndirim Oranı (%)		20%		20%		20%		20%	
İndirim Sonrası Değer (TL/m <sup>2</sup> )		25.455 TL		24.169 TL		22.154 TL		24.906 TL	
İmar Durumu	Turizm + Ticaret + Hizmet	Turizm + Ticaret + Hizmet		Turizm + Ticaret + Hizmet		Turizm + Ticaret + Hizmet		Turizm + Ticaret + Hizmet	
Değer Düzeltmesi	Nitelik	Nitelik	+/- TL düzeltme	Nitelik	+/- TL düzeltme	Nitelik	+/- TL düzeltme	Nitelik	+/- TL düzeltme
Konum	İyi	Orta	2.500 TL	Orta	2.500 TL	Orta	2.500 TL	Orta	2.500 TL
Büyüklük	Çok Büyük	Orta	-2.000 TL	Küçük	-3.000 TL	Küçük	-3.000 TL	Küçük	-3.000 TL
Manzara	İyi	Orta	8.000 TL	Orta	8.000 TL	Orta	8.000 TL	Orta	8.000 TL
Ulaşılabilirlik	İyi	İyi	- TL	Orta	1.000 TL	Orta	1.000 TL	İyi	- TL
Bina İç ve Dış Özellikleri	Çok İyi	Çok İyi	- TL	Orta	2.000 TL	Orta	2.000 TL	Orta	2.000 TL
Altyapı	İyi	İyi	- TL	İyi	- TL	İyi	- TL	İyi	- TL
Düzeltilmiş Değer (TL/m <sup>2</sup> )	33.920,81 TL		33.955 TL		34.669 TL		32.654 TL		34.406 TL
Toplam Değer (TL)	<b>~67.800.000,-TL</b>								

(\*) Bölgede mevcutta satılık olan veya yakın zamanda satılmış gayrimenkullerin incelenmesi, bölgeye hakim emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve bölgede daha önce yaptığımız çalışmalar neticesinde Galata Port Projesi nedeni ile beklentinin yüksek olduğu ve bölge genelinde satış aşamasında ciddi pazarlık payı bulunduğu ancak kiralama kısmen güncel piyasa şartlarına uygun olarak gerçekleştiği bilgisi edinilmiştir.

Gayrimenkulün değerlendirme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerlendirme süreci, gayrimenkulün inşaat özellikleri, fiziksel özellikleri ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ulaşılan toplam değerinin **67.800.000,-TL**, KDV dahil toplam değerinin ise **80.004.000,-TL** olacağı düşünülmektedir.



Aşağıda piyasa araştırmaları bölümünde yer alan konu gayrimenkulle benzer nitelikteki emsallerin konum, büyüklük, manzara, ulaşılabilirlik, bina iç/dış özellikleri ve altyapı özelliklerinin karşılaştırılarak alt katı dükkan olan komple bina birim m<sup>2</sup> aylık kira değerinin tespit edildiği uyumlaştırma tablosu yer almaktadır.

	Gayrimenkul	Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13		Emsal 15	
Lokasyon	Karaköy	Karaköy		Karaköy		Karaköy		Karaköy	
Alan (m <sup>2</sup> )	1.998	500		276		1.050		510	
İstenen/Gerçekleşen Kira Değeri (TL/Ay)		60.000,00 TL		26.000,00 TL		105.000,00 TL		55.000,00 TL	
Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /Ay)		120,00 TL		94,20 TL		100,00 TL		107,84 TL	
İndirim Oranı (%)		10%		15%		20%		20%	
İndirim Sonrası Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /Ay)		108,00 TL		80,07 TL		80,00 TL		86,27 TL	
İmar Durumu	Turizm + Ticaret + Hizmet	Turizm + Ticaret + Hizmet		Turizm + Ticaret + Hizmet		Turizm + Ticaret + Hizmet		Turizm + Ticaret + Hizmet	
Değer Düzeltmesi	Nitelik	Nitelik	+/- TL düzeltme	Nitelik	+/- TL düzeltme	Nitelik	+/- TL düzeltme	Nitelik	+/- TL düzeltme
Konum	İyi	İyi	- TL	Orta	10,00 TL	Orta	10,00 TL	Orta	10,00 TL
Büyükük	Çok Büyük	Küçük	- 7,50 TL	Çok Küçük	- 10,00 TL	Orta	- 5,00 TL	Küçük	- 7,50 TL
Manzara	İyi	İyi	- TL	Orta	27,50 TL	Orta	27,50 TL	Orta	27,50 TL
Ulaşılabilirlik	İyi	İyi	- TL	İyi	- TL	Orta	2,00 TL	İyi	- TL
Bina İç ve Dış Özellikleri	Çok İyi	İyi	3,00 TL	Orta	6,00 TL	Çok İyi	- TL	İyi	3,00 TL
Altyapı	İyi	İyi	- TL	İyi	- TL	İyi	- TL	İyi	- TL
Düzeltilmiş Değer (TL/m <sup>2</sup> /Ay)	112,71 TL		103,50 TL		113,57 TL		114,50 TL		119,27 TL
Toplam Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	<b>~225.000,-TL/Ay</b>								

(\*) Bölgede mevcutta satılık olan veya yakın zamanda satılmış gayrimenkullerin incelenmesi, bölgeye hakim emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve bölgede daha önce yaptığımız çalışmalar neticesinde Galata Port Projesi nedeni ile beklentinin yüksek olduğu ve bölge genelinde satış aşamasında ciddi pazarlık payı bulunduğu ancak kiralamanın kısmen güncel piyasa şartlarına uygun olarak gerçekteşiği bilgisi edinilmiştir.

(\*\*) Söz konusu gayrimenkul için Deniz GYO A.ř. ile Aktarlı Turizm ve İnşaat İşletmeleri A.ř. arasında imzalanmış olan 02.10.2017 tarihli 10 yıl süreli kira sözleşmesi bulunduğu ve 01.12.2018 tarihi itibari ile Yi-ÜFE ve TÜFE endekslerinde yer alan, "bir önceki yılın aynı ayına göre" enflasyon artış rakamlarının tek tek alınıp, toplamının ikiye bölünmesi sonucunda elde edilen % oranına göre artış yapılacağı görülmüştür. Ancak, 18.01.2019 tarihli 30659 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan "Vergi Kanunları İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile kira artış oranına yeni bir düzenleme getirilmiş olup Deniz GYO A.ř. tarafından iletilen son aya ilişkin elde edilen kiralara ilişkin ödeme dekontlarında yer alan bedelin yeni düzenlemeye uygun olduğu görülmüştür. Ek olarak, aylık kira bedelinin yapılan piyasa araştırmalarında elde edilen verilerle hesaplanan değerden kısmen düşük olduğu görülmüş olup kira artış döneminin gelmiş olduğu da göz önünde bulundurularak değerlemede yapılan araştırmalarda elde edilmiş piyasa bilgileri dikkate alınmıştır.

Gayrimenkulün değerleme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerleme süreci, gayrimenkulün inşaat özellikleri, fiziksel özellikleri ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ulaşılan birim m<sup>2</sup> kira değerinin **~112,61 TL/Ay/m<sup>2</sup>**, KDV dahil birim m<sup>2</sup> kira değerinin ise **~132,88 TL/Ay/m<sup>2</sup>** olacağı düşünölmektedir.



## 10.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerleme

Bir gayrimenkulün değeri, en iyi ve en doğru kullanım analizi ile onaylanan, gelir getiren yapı veya yapıların sağlayacağı kardan belirlenmektedir. Söz konusu yapıların bugünkü değerleri, belirli bir periyot boyunca sağlanan net işletme karının bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek belirlenmektedir. Daha sonra binaların belirlenen periyot sonundaki piyasa değerini bulmak için öngörülen işletme periyodunun son yılından bir sonraki yılın net karı ortalama bir kapitalizasyon oranına bölünmektedir. Bu belirlenen değer ise işletme periyodu boyunca elde edilen karın Net Bugünkü Değerine eklenerek arsasının bugünkü değeri bulunmaktadır.

Gayrimenkulün ürettiği işletme karına göre 2 farklı kapitalizasyon metodu bulunmaktadır.

**Direkt kapitalizasyon** tek bir yılın tahmini net işletme getirisinin, piyasa koşullarına göre belirlenen kapitalizasyon oranına bölünmesiyle bulunur. Bu metot, yıllık net işletme getirisinin sabit olduğu ve yıldan yıla değişmediği durumlarda kullanılır. Gelecekteki yıllık net işletme getirilerinin tahmin edilebildiği durumlarda, gelir kapitalizasyonu metodu kullanılmalıdır.

**Gelir Kapitalizasyonu** gayrimenkulün, tahmini net işletme gelirlerinin belli bir iskonto oranına bölünerek bir iskontolu nakit akışı yaratılması metodudur. Gelir kapitalizasyonu yöntemi her türlü nakit akışına uygulanabilir ve evrenseldir.

### Direkt Kapitalizasyon Oranı:

Değerleme çalışmasında gayrimenkulün net işletme getirileri tahmin edilebilir olduğundan dolayı direkt kapitalizasyon oranı kullanılmıştır. Direkt kapitalizasyon oranı piyasada yer alan yıllık net kira değerlerinin gerçekleşen satış değerlerine bölünmesi ile elde edilmektedir.

Aşağıda piyasa araştırması bölümünde yer alan konu gayrimenkule benzer nitelikteki alt katı dükkan olan komple bina kira ve satış değerlerinin karşılaştırıldığı tabloya yer verilmiştir.

Komple Bina			
Emsal No	Aylık Kira Değeri	Satış Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Emsal 6	11.000,00 TL	3.800.000,00 TL	0,035
Emsal 10	30.000,00 TL	7.000.000,00 TL	0,051
Emsal 11	60.000,00 TL	20.000.000,00 TL	0,036

Söz konusu bölgede yer alan komple binalar için kapitalizasyon oranının % 3,5 ila %5 arasında olduğu görülmüş olup değerlendirme çalışmasında bu oran % 4,00 olarak kabul edilmiştir.



Aşağıda emsal karşılaştırma yaklaşımı başlığı altında uyumlaştırma tablosu sunulmuş olan konu gayrimenkul için belirlenen aylık kira değeri ve bölge kapitalizasyon oranı doğrultusunda gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ile hesaplanan piyasa rayiç değer tablosu yer almaktadır.

Komple Bina									
NİTELİĞİ	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Birim m <sup>2</sup> Satış Bedeli (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)	KDV Dahil Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM
6 Katlı Betonarme Otel ve Dükkan ve Arsası	1.998,10	112,61 ₺	225.000,00 ₺	4,00%	33.782,09 ₺	67.500.000,00 ₺	79.650.000,00 ₺	7.592.780,00 ₺	Otel ve Dükkan
	<b>1.998,10</b>		<b>225.000,00 ₺</b>			<b>67.500.000,00 ₺</b>	<b>79.650.000,00 ₺</b>	<b>7.592.780,00 ₺</b>	

(\*) Bölgede mevcutta satılık olan veya yakın zamanda satılmış gayrimenkullerin incelenmesi, bölgeye hakim emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve bölgede daha önce yaptığımız çalışmalar neticesinde Galata Port Projesi nedeni ile beklentinin yüksek olduğu ve bölge genelinde satış aşamasında ciddi pazarlık payı bulunduğu ancak kiralama kısmen güncel piyasa şartlarına uygun olarak gerçekleştiği bilgisi edinilmiştir.

Gayrimenkulün değerlendirme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerlendirme süreci, gayrimenkulün inşaat özellikleri, fiziksel özellikleri ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ile ulaşılan toplam değerinin **67.500.000,-TL**, KDV dahil toplam değerinin ise **79.650.000,-TL** olacağı düşünülmektedir.

### 10.3Kira Ekspertiz Değeri

Değerleme raporuna konu gayrimenkulün bir bütün yani komple bina olarak stopaj/KDV hariç aylık kira değerini içeren tablo aşağıda sunulmuştur.

Komple Bina			
NİTELİĞİ	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)
6 Katlı Betonarme Otel ve Dükkan ve Arsası	1.998,10	112,61 ₺	225.000,00 ₺
	<b>1.998,10</b>		<b>225.000,00 ₺</b>

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ulaşılan toplam kira değeri aylık **214.470,-TL** olarak takdir edilmiştir.





## 11 GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 11.1 Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Uyumlaştırılması

Değerleme raporuna konu gayrimenkulün değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ile “Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı” metodlarından olan “Direkt Kapitalizasyon Metodu” kullanılmıştır. Bölgede yapılan incelemeler sonucunda elde edilen ve değerlendirme yaklaşımlarında kullanılan benzer/karşılaştırılabilir emsal bilgileri bu raporun “Piyasa Araştırmaları” başlığında sunulmuştur.

Nihai değer takdirinde söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda karşılaştırılabilir satılık/satılmış ve kiralık/kiralanmış benzer nitelikte komple bina emsali bulunduğundan dolayı emsal karşılaştırma yaklaşımı ile gelir kapitalizasyonu yaklaşımları birlikte kullanılmış olup her iki değerlendirme yaklaşımına da %50 oranında ağırlık verilmiştir.

Her iki yaklaşım ile takdir edilen değerler ve uyumlaştırma tablosu Ek-1’de sunulmuştur.

### 11.2 Rapor İçerisinde Yer Alması Gereken Asgari Bilgilerden Sunulmayanlar Hakkında Gereke

Değerleme raporu içeriğinde tüm asgari bilgilere yer verilmiştir.

### 11.3 İlgili Mevzuatlar Gereğince Alınması Gereken İzin ve Belgeler İle GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme tarihi itibarı ile gayrimenkulle ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (Restorasyon yapı kullanma izin belgesi, yapı ruhsatları ve ekleri-mimari proje, elektrik projesi, tesisat projesi, statik projesi, imar çapı vs.) alınmış olup yapının restorasyonunun bu belgelere uygun şekilde tamamlandığı ve kiracısı tarafından resmi belgelerinde yer alan kullanım fonksiyonuna uygun şekilde ticari amaçlı olarak kullanıldığı görülmüştür. Değerleme konusu gayrimenkulün yapı kullanma izin belgesi 24.01.2019 tarihinde alınmış olup 21.05.2019 tarihinde cins tashihi yapılmıştır.

Değerleme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınarak cins tashihi yapılmış ve yasal sürecini tamamlamış olan söz konusu gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın portföyüne “Bina” niteliğinde alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşünderiz.



## 12 SONUÇ

Gayrimenkulün bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	67.800.000 TL	\$ 9.071.690	€ 7.420.379
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır.		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	67.500.000 TL	\$ 9.031.550	€ 7.387.500
<b>Gayrimenkulün Toplam Değeri:</b>	<b>67.650.000 TL</b>	<b>\$ 9.051.620</b>	<b>€ 7.403.960</b>

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=7,4738 TL; 1,-Euro=9,1370 TL; (28.12.2020 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Nihai değer takdirinde, söz konusu bölgede konumlu benzer niteliklere sahip komple bina emsalleri dikkate alınmış olup, emsal karşılaştırma ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımlarının her birine %50 oranında ağırlık verilmiştir.

Dikkatli bir inceleme ve değerlendirmeden sonra yukarıda bahsedilen tüm faktörler göz önüne alınarak fikrimizce bu rapora konu olan ana gayrimenkulün, 29 Aralık 2020 rapor tarihi itibarı ile piyasa değeri şöyle belirlenmiştir:

**67.650.000,-TL**

**ALTMİŞ YEDİ MİLYON ALTI YÜZ ELLİ BİN TÜRK LİRASI**

KDV DAHİL DEĞER: 79.827.000 TL

İş bu rapor 2 orijinal olarak hazırlanmıştır.

**Raporu Hazırlayan**

Alper ÇİL  
Harita Mühendisi  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 406654

**Raporu Kontrol Eden**

Oya AKKOR  
İktisat  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 400292



**13 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GEÇMİŞ TARİHLERDE TARAFIMIZCA HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce tarafımızca 1 adet değerleme raporu hazırlanmış olup, bilgileri aşağıdaki gibidir:

<b>Rapor Tarihi:</b>	27.12.2018		
<b>Rapor No:</b>	2018/DGYO/03		
<b>Raporu Hazırlayanlar:</b>	Kadir Buğra ÇAKAREL Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı Lisans No: 410513		
<b>Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:</b>	Oya AKKOR İktisat Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400292		
<b>1 Adet Bina</b>			
<b>Kullanılan Değerleme Yöntemi</b>	<b>TL</b>	<b>USD</b>	<b>EUR</b>
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	43.410.000 TL	\$ 8.216.611	€ 7.212.760
Gelir İndirgeme Yöntemi:	42.270.000 TL	\$ 8.000.832	€ 7.023.345
<b>Gayrimenkul Değeri:</b>	<b>42.840.000 TL</b>	<b>\$ 8.100.000</b>	<b>€ 7.118.000</b>

<b>Rapor Tarihi:</b>	24.12.2019		
<b>Rapor No:</b>	2019/DGYO/01		
<b>Raporu Hazırlayanlar:</b>	Alper ÇİL Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı Lisans No: 406654		
<b>Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:</b>	Oya AKKOR İktisat Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400292		
<b>1 Adet Bina</b>			
<b>Kullanılan Değerleme Yöntemi</b>	<b>TL</b>	<b>USD</b>	<b>EUR</b>
<b>Emsal Karşılaştırma Yöntemi:</b>	53.200.000 TL	\$ 8.972.694	€ 8.095.687
<b>Gelir İndirgeme Yöntemi:</b>	50.800.000 TL	\$ 8.567.911	€ 7.730.468
<b>Gayrimenkul Değeri:</b>	<b>52.000.000 TL</b>	<b>\$ 8.770.000</b>	<b>€ 7.913.000</b>

**Eki :**

- EK 1 – Uyumlaştırmış Satış Değerleri Tablosu
- Konum Krokisi
- Resmi İmar Durumu Yazısı
- Mimari Proje Fotoğrafları
- Yapı Ruhsatı
- Teknik Uygulama Sorumlusu Ön Raporu ve İskan Almaya Uygun Olduğuna İlişkin Kurul Kararı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Enerji Kimlik Belgesi
- Fotoğraflar
- Resmi TAKBİS Belgeleri (Barkodlu)
- Tapu Sureti
- Raporu hazırlayanları tanıttıcı bilgiler ve sorumlu değerlendirme uzmanı SPK lisans örneği



**EK 1 – Uyumlaştırmış Satış Değerleri Tablosu**

Komple Bina							
NİTELİĞİ	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Belirlenen Piyasa Değeri (TL)	Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Belirlenen Piyasa Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)	KDV Dahil Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM
6 Katlı Betonarme Otel ve Dükkan ve Arsası	1.998,10	67.800.000,00 ₺	67.500.000,00 ₺	67.650.000,00 ₺	79.827.000,00 ₺	7.592.780,-₺	Dükkan ve Otel
	1.998,10	67.800.000,00 ₺	67.500.000,00 ₺	67.650.000,00 ₺	79.827.000,00 ₺	7.592.780,- ₺	

