Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LOTUS
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gümüş Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST
Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81
ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Beyoğlu / İSTANBUL

(Otel Projesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR GYO

Rapor No: 2024 / 466

Engin Akdeniz

e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali Engin Akdeniz tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 13/01/2025 22:46

Uygar Tost

e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali Uygar Tost tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 13/01/2025 22:48

Mustafa Kivanc Kilvan

e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali Mustafa Kivanc Kilvan tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 13/01/2025 22:47

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ 4
2. RAPOR BİLGİLERİ 5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ 6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ 6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA 7
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 7
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER 7
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 8
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR 9
10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI 10
10.1. TAPU KAYITLARI 10
10.2. TAPU TAKYİDATI 10
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI 11
11. BELEDİYE İNCELEMELERİ 12
11.1. İMAR DURUMU 12
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ 12
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR 13
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI 13
11.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM 13
12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU 14
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ 14
12.2. BÖLGE ANALİZİ 16
12.2.1. İSTANBUL İLİ: 16
12.2.2. BEYOĞLU İLÇESİ: 19
12.2.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ 25
12.3. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ 26
12.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 30
12.5. GENEL KONJONKTÜRÜN OTEL PİYASASI VE GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİSİ 33
12.5.1. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER 33
12.6. İSTANBUL OTEL PAZARI 34
12.7. TÜRKİYE GENELİ KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ 35
12.8. TURİZM SEKTÖRÜ SON DÖNEM ANALİZİ VE ÖZET BİLGİLER 37
12.9. ULAŞIM 38
13. AÇIKLAMALAR 39
14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 39

15. DEĞERLENDİRME 40
16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI 41
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI 41
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI 42
16.3. GELİR YAKLAŞIMI 43
17. FİYATLANDIRMA 45
17.1. ARSANIN DEĞERİ 45
17.1.1. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI 45
17.1.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ) 51
17.2. ARSA ÜZERİNDE PLANLANAN PROJENİN HÂLİHAZIR DURUM DEĞERİ 55
17.3. ARSA ÜZERİNDE PLANLANAN PROJENİN TAMAMLANMIŞ OLMASI HALİNDEKİ DEĞERİ 55
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 60
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI 60
18.2. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 60
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 60
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ 60
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 60
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 60
18.7. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 61
18.8. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 61
18.9. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 61
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 61
18.11. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 61
19. SONUÇ 62

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mahallesi, Kılıç Ali Paşa Caddesi, 64 ada, 23 parsel (eski: 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 nolu parseller) **Beyoğlu / İSTANBUL**
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Kasım 2024 tarih ve 951 – 2024/042 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2024
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	İnşa Halinde Otel + İşyeri Projesi
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, 64 ada, 23 parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	(Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **inşa halindeki projenin** değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
BEYOĞLU İLÇESİ, KEMANKEŞ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 64 ADA 23 NOLU PARSELDE YER ALAN İNŞA HALİNDEKİ PROJENİN HÂLİHAZIR DURUM DEĞERİ	**1.616.100.000,-TL**
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mahallesi, Kılıç Ali Paşa Caddesi, 64 ada, 23 parsel (eski: 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 nolu parseller) **Beyoğlu / İSTANBUL**
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Kasım 2024 tarih ve 951 – 2024/042 no ile
MÜŞTERİ NO	**951**
RAPOR NO	**2024/466**
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2024
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **inşa halindeki projenin** değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN- Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ- Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	Aşağıda sunulmuştur.

RAPOR TARİHİ	07.01.2020	08.01.2024	05.07.2024
RAPOR NUMARASI	2019/1648	2023/983	2024/260
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	96.900.000	1.187.500.000	1.352.000.000

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66 - (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 - (0216) 545 88 91
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL.

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı, No: 4 Beykoz / İSTANBUL
TELEFON NO	(216) 425 03 28-(216) 425 20 07
FAKS NO	(216) 425 59 57
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	20.09.1996
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	1.000.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 21,11
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.

b. Şirketimizin değerleme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.

c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.

d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.

e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.

f. Mülkün takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemlemeler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İLİ - İLÇESİ	İstanbul - Beyoğlu
MAHALLESİ	Kemankeş
MEVKİİ	Kılıç Ali Paşa Mescidi ve Odun Meydanı
ADA NO	64
PARSEL NO	23 (Eski 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 nolu parsellerin tevhidi ile oluşmuştur.)
ARSA ALANI	1.478,72 m²
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	Arsa
CİLT NO	11
SAHİFE NO	1030
TAPU TARİHİ	26.10.2018
YEVMİYE NO	10221

10.2. Tapu Takyidatı

06.12.2024 tarihi itibariyle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü TAKBİS sistemi üzerinden alınan tapu kayıt belgelerine göre konu taşınmazın üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır;

Şerhler Bölümü:

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

İrtifaklar Bölümü:

- Diğer İrtifak Hakkı: Krokide A harfi ile gösterilen sarı ile boyalı 32,82 m2 lik alanda Trafo, kablo ve personel giriş çıkış yeri olarak bu parsel aleyhine TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı tesisi. (12.04.2021 – 5301)
- Diğer irtifak hakkı: Krokide (G) Harfi İle Gösterilen 5 m Genişlikteki Kısımda Beyoğlu Belediyesi Lehine Portik Alan İrtifak Hakkı Vardır. (25.01.2019 tarih ve 802 yevmiye) 25.01.2019 tarih ve 802 yevmiye no ile.

Beyanlar Bölümü:

- Diğer (Konusu: Taşınmazın cinsinin arsa olarak değişikliğinin yapılmasında ve 23 parsel içinde kalan kısımdan trafoya ulaşım için iletilen karar eki krokide belirtildiği şekilde irtifak hakkının tesis edilmesi işleminin yapılmasında 2863 sayılı yasa açısından sakınca bulunmadığına dair karardır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)11 ve 13 nolu parsellerle arasındaki duvar müşterektir. (26.10.2020 tarih ve 12415 yevmiye no ile)
- 5 nolu parseldeki binanın (C) ile gösterilen kısmı, 8 nolu parseldeki binanın (D) harfi ile gösterilen kısmı 9 nolu parseldeki binanın (E) harfi ile gösterilen kısmı, 18 nolu parseldeki binanın (F) harfi ile gösterilen kısımları bu parsele tecavüzlüdür. 26.10.2018 tarih ve 10221 yevmiye no ile.
- 6306 sayılı kanun gereği riskli yapıdır. (04.05.2017 tarih ve 4223 yevmiye no ile)

10.3. Takyidat Açıklamaları

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

Parsel üzerinde yer alan riskli yapı şerhi 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun gereğince konulmuştur. Yasaya göre riskli yapı olarak belirlenen binalar belirlenen süre içerisinde yıktırılır. Parsel üzerindeki eski yapı yıkılmış olduğundan riskli yapı mevzuatı ile ilgili herhangi bir durumu bulunmamaktadır. 64 ada 23 parselde yer alan Türkiye Elektrik Kurumu lehine kira şerhi ve müşterek duvar notlarının taşınmaz açısından kısıtlayıcı bir durumu bulunmamaktadır. Yan parsellerde yer alan binaların konu parsele kısmen taşmasından dolayı beyanlar bölümüne işlenmiş "tecavüzlüdür" notları bulunmaktadır. Yan parsellerdeki binalardan kaynaklanan taşmalar konu parselin bütünlüğünü bozacak miktarda olmayıp kısıtlayıcı bir durum olarak tanımlanabilecek nitelikte değildir. Beyoğlu Belediyesi'nde yapılan incelemelerde Belediye lehine olan irtifak hakkının parsel üzerindeki bina ile en az 2 tarafı açık şekilde kapanacak olan yaya geçitleri (arkat) için tesis edildiği bilgisi alınmıştır.

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

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

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

Ayrıca parseller eski eser komşuluğunda kaldığından yine Koruma Kurulu'ndan alınacak karar doğrultusunda uygulama yapılabilecektir.

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

11.2. İmar dosyası incelemesi

- Rapora konu 64 ada 23 parsel eski 64 ada 4, 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 parsellerin tevhit edilmesinden meydana gelmiştir.
- Beyoğlu İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde 23 parsel için verilmiş 27.02.2019 tarih ve 2019/01-40 sayılı yeni yapı ruhsatının bulunduğu görülmüştür.
- Yeni yapı ruhsatı 5.931,32 m^2 otel, 918,63 m^2 toplam alanlı 7 adet işyeri için verilmiş olup dosyasında 21.02.2019 tarih ve 2019/1695 sayılı onaylı mimari projesinin olduğu görülmüştür.
- Dosyasında yapılan incelemede 17.09.2020 tarihinde şantiye şefi istifası bulunduğu tespit edilmiştir. Şantiye şefi istifasından sonra taşınmaza ait 13.04.2021 tarih ve 2021/01-44 sayılı, 10.02.2022 tarih ve 2022/01-23 sayılı, 16.03.2023 tarih ve 2023/01-24 sayılı, 13.04.2023 tarih ve 2023/01-31 sayılı ile son olarak 01.10.2024 tarih ve 2024/03-27 sayılı isim değişikliği ruhsatları bulunmaktadır.
- Konu taşınmaz son alınan isim değişikliği ruhsatına göre 6.012,12 m^2 otel, 737,04 m^2 toplam alanlı 14 adet işyeri ve otel olmak üzere toplam 6.749,16 m^2 kullanım alanlı olup yapı sınıfı 5B ve kat adedi yol altı 2, yol üstü 6 olmak üzere toplam 8 katlıdır.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Beyoğlu İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın 21.12.2010 tasdik tarihli, Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda plan şartı gereği 5 parselle tevhid şartlı Turizm+Hizmet+Ticaret Alanında kalmakta iken İstanbul 10. İdare mahkemesi kararıyla plan iptal edilmiştir. Bölge 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilen bölgede kalmaktadır.

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

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

Kurul Kararı ile 4-12-13-14-15-16-17 parsellerin tevhidinin uygun olduğuna karar verilmiş olup, tevhit ile 23 parsel numarası alan yere kurul kararına göre Odun Meydanı Sokak cephesinden 5 m., portik alan bırakmak şartıyla Hmax:12,50 m. ve 18,50 m. irtifada, Tophane İskelesi Caddesi cephesinden Hmax: 9,50 m. irtifada yürülükteki imar mevzuatı kapsamında monoblok etki yaratmayacak şekilde hazırlanacak Ticaret+Otel fonksiyonlu projenin kurula iletilmesine karar verilmiştir.

11.4. Yapı Denetim Firması

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

Yapı denetim faaliyetleri MB Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.

Adres: Meclis Mah., Atatürk Caddesi, No:113, D:1, Sancaktepe/İstanbul

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Son üç yıl içerisinde gerçekleşmiş alım-satım bilgisi bulunmamaktadır.

11.5.2. Belediye Bilgileri

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

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

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Henüz inşaat faaliyetlerine başlanmadığı için enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Projede henüz inşaat çalışmaları başlamamıştır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

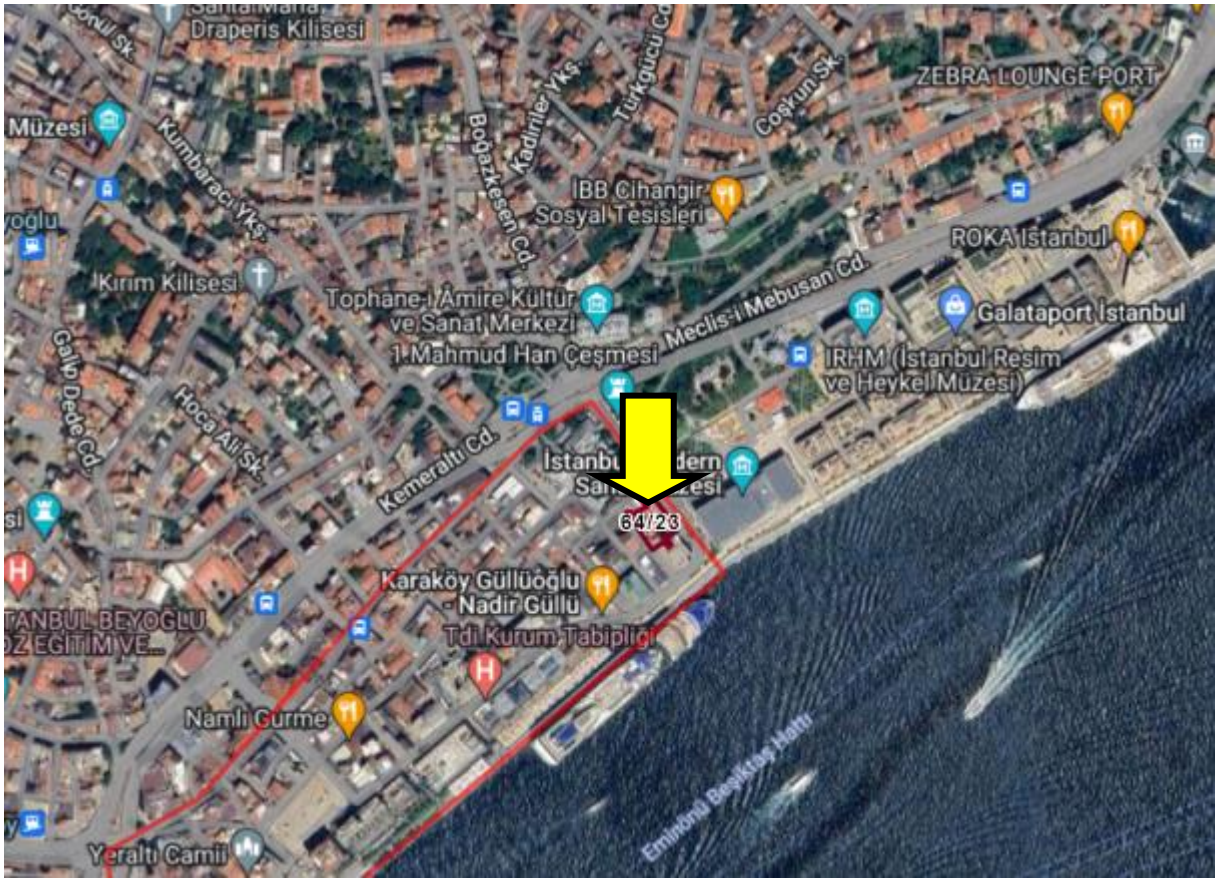
Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi, Kılıç Ali Paşa Caddesi üzerinde konumlu olan **64 ada, 23 parsel**dir.

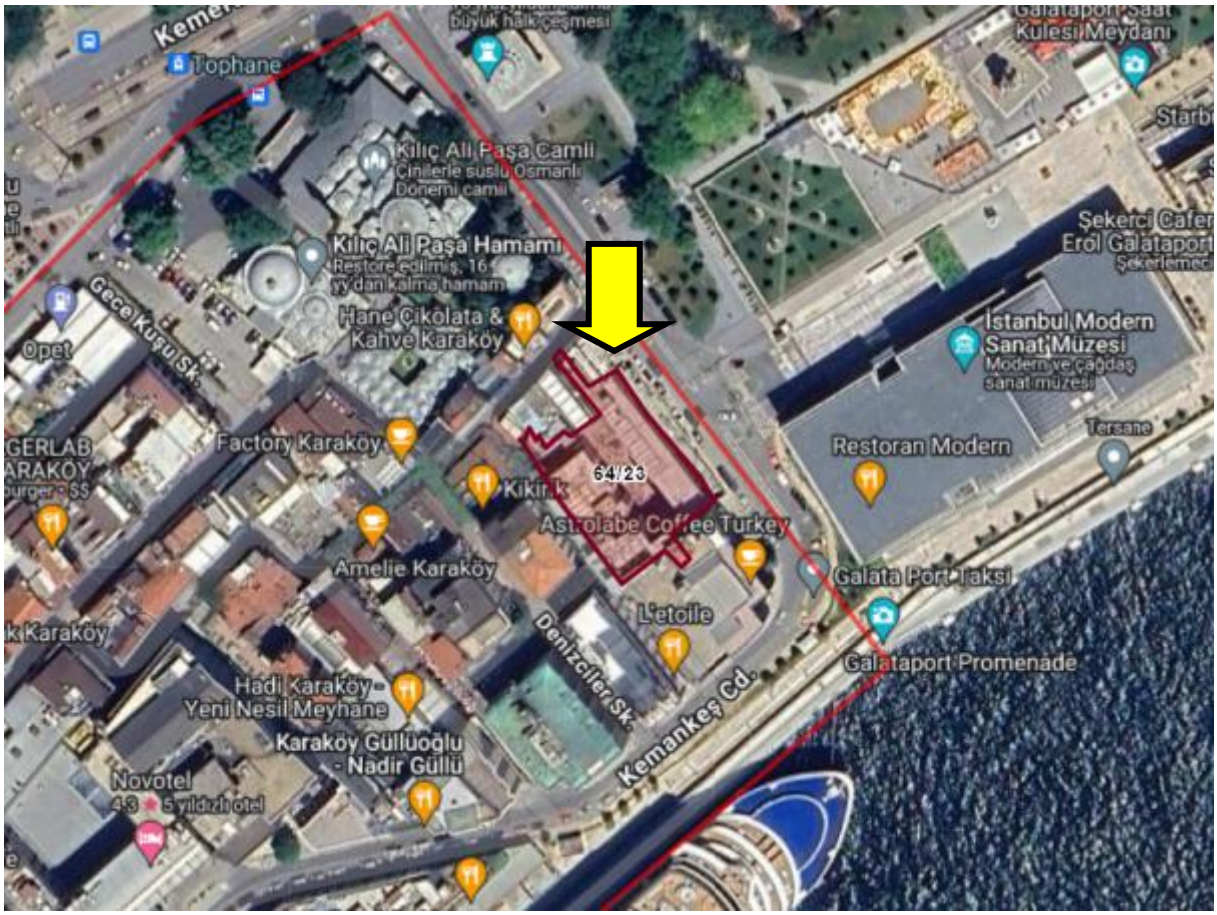
Tophane Bölgesinde, Galataport Projesinin karşısında yer alan taşınmazın yakın çevresinde İstanbul Modern, Amerikan Pazarı, Kılıç Ali Paşa Camii ve tarihi hamamı ile eski medrese binası bulunmaktadır. Taşınmaz tarihi temelleri olan ve popülerliği son dönemde artan bir bölgede bulunması ve bölgede yaşanan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

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

Bölgede altyapı tamamlanmıştır. Taşınmaza toplu taşıma imkânlarıyla kolaylıkla ulaşılabileceği gibi özel araçlarla da ulaşılabilmektedir

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





Uydu Fotoğrafları

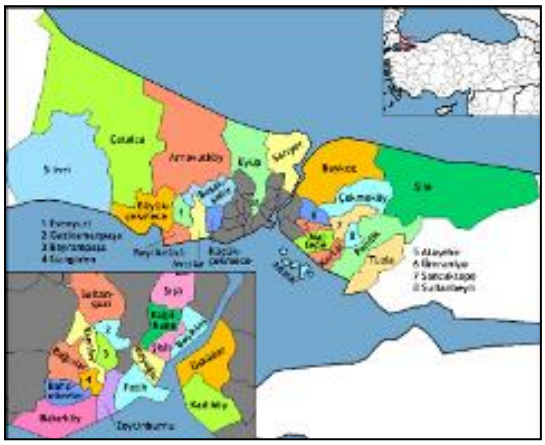
12.2. Bölge Analizi

12.2.1.İstanbul İli:

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

2023 yılı itibariyle nüfusu 15.655.924 kişidir.

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



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

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

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

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

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

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

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

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

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

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

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

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

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

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

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

12.2.2.Beyoğlu İlçesi:

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

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

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

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

2022 Yılı Nüfus sayımı sonuçlarına göre toplam 225.920 kişilik nüfusu bulunmaktadır. İlçe nüfusu, İstanbul ili toplam nüfusunun % 1,42 sini, Türkiye toplam nüfusunun % 0,26'sını barındırmaktadır. İstanbul metropolünün merkezinde yer alan 8.76 km²'lik ilçede bir kilometrekareye 25.790 kişi düşmektedir. İstanbul'da bir kilometrekareye 3.062 kişi, Türkiye'de ise bir kilometrekareye 111 kişi düşmektedir. Yoğunluk bakımından ülke ortalamasının üzerindedir.

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

Beyoğlu İlçe Haritası

Beyoğlu Demografik Veriler:

İSTANBUL BEYOĞLU NÜFUSU

225.920

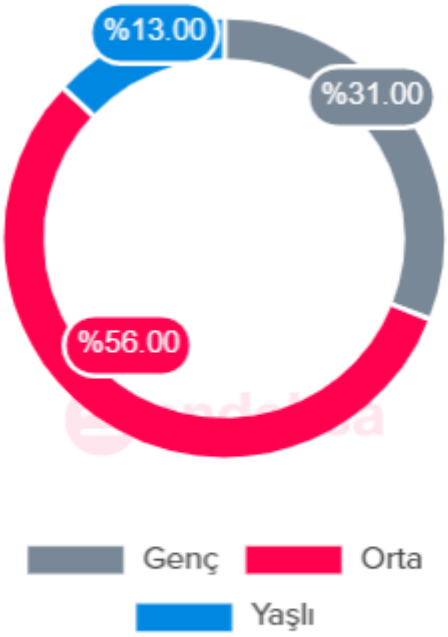
Kişi

NÜFUS YOĞUNLUĞU

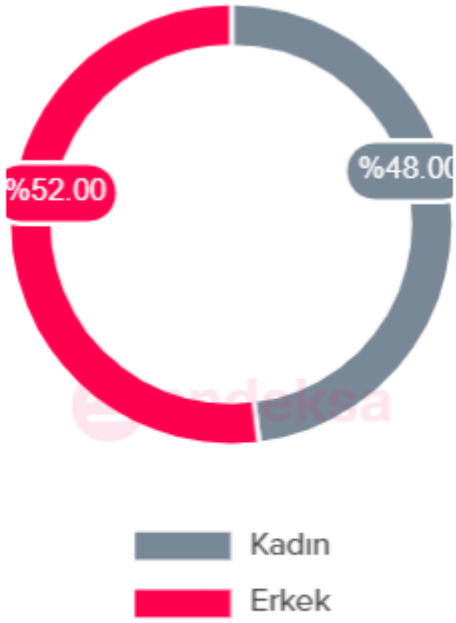
25.102,22

Kişi/km^2

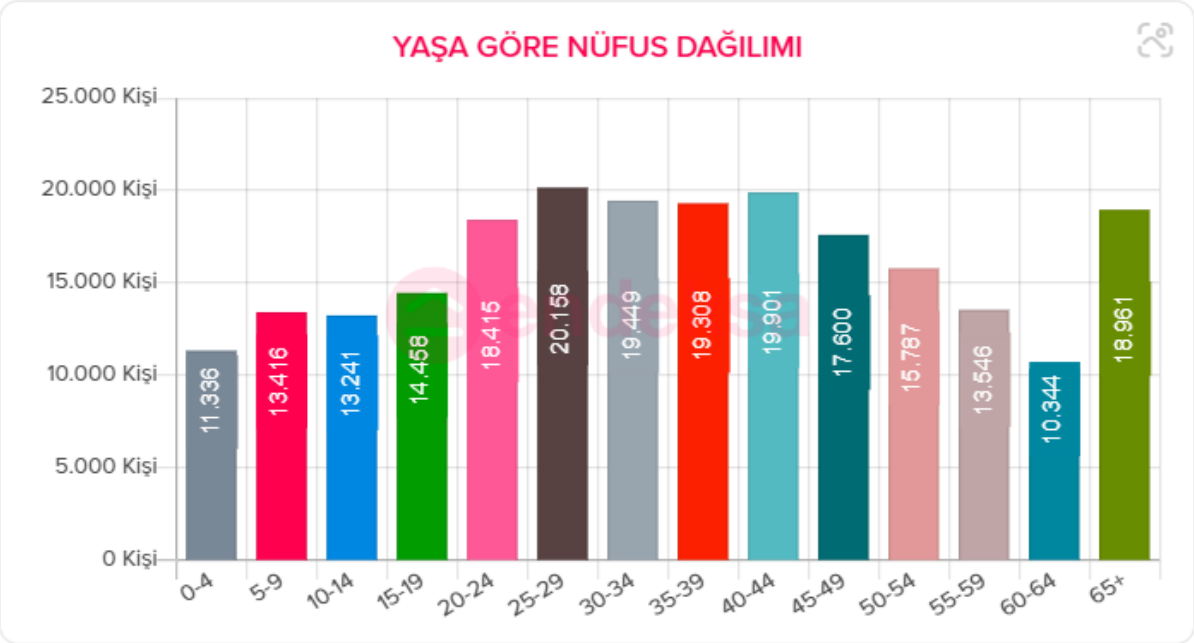
YAŞLI/GENÇ ORANI

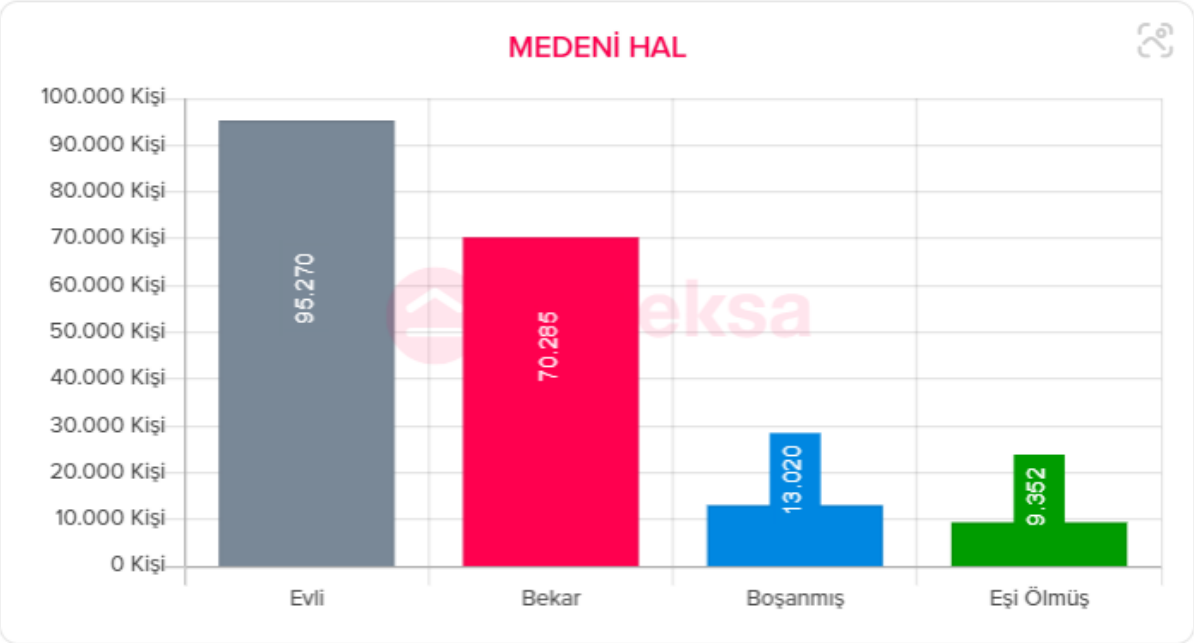


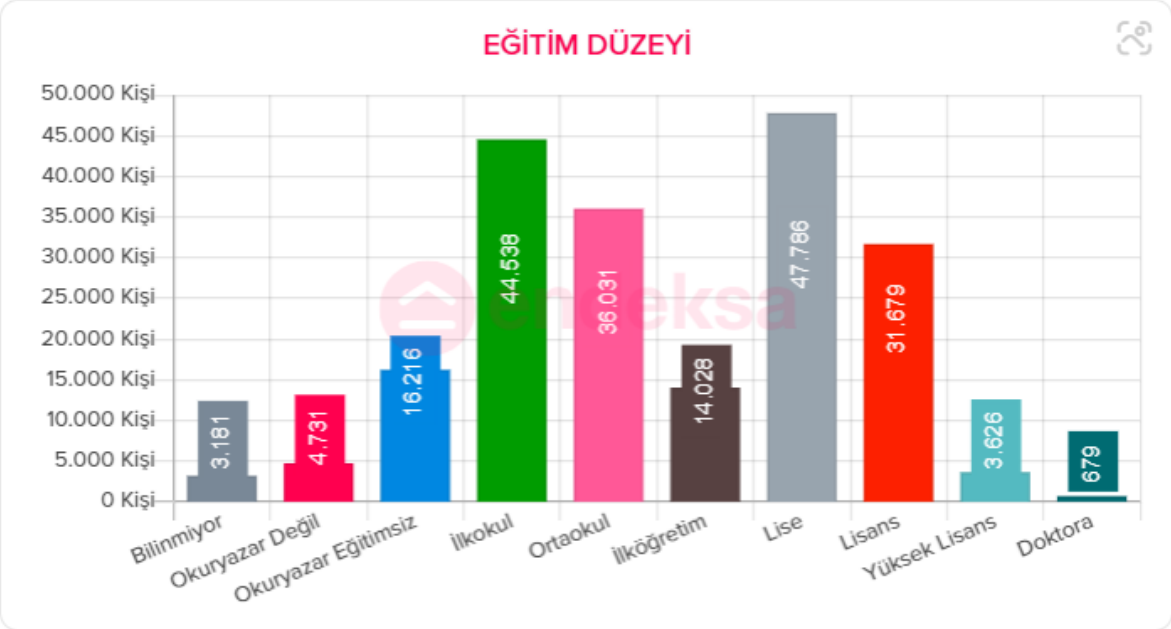
KADIN/ERKEK ORANI

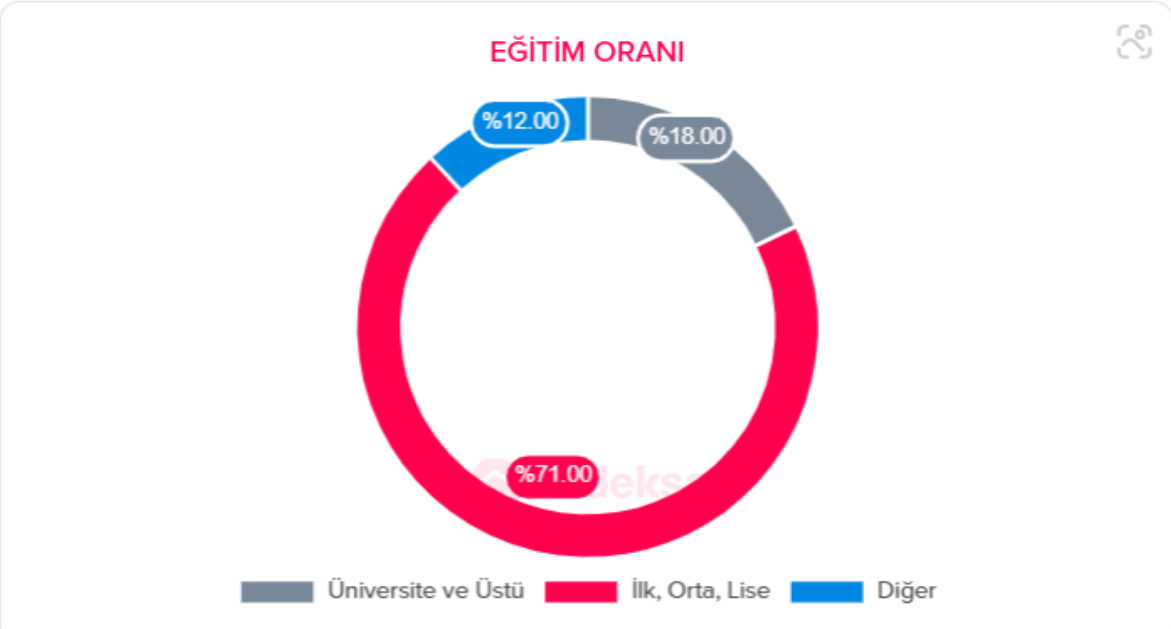


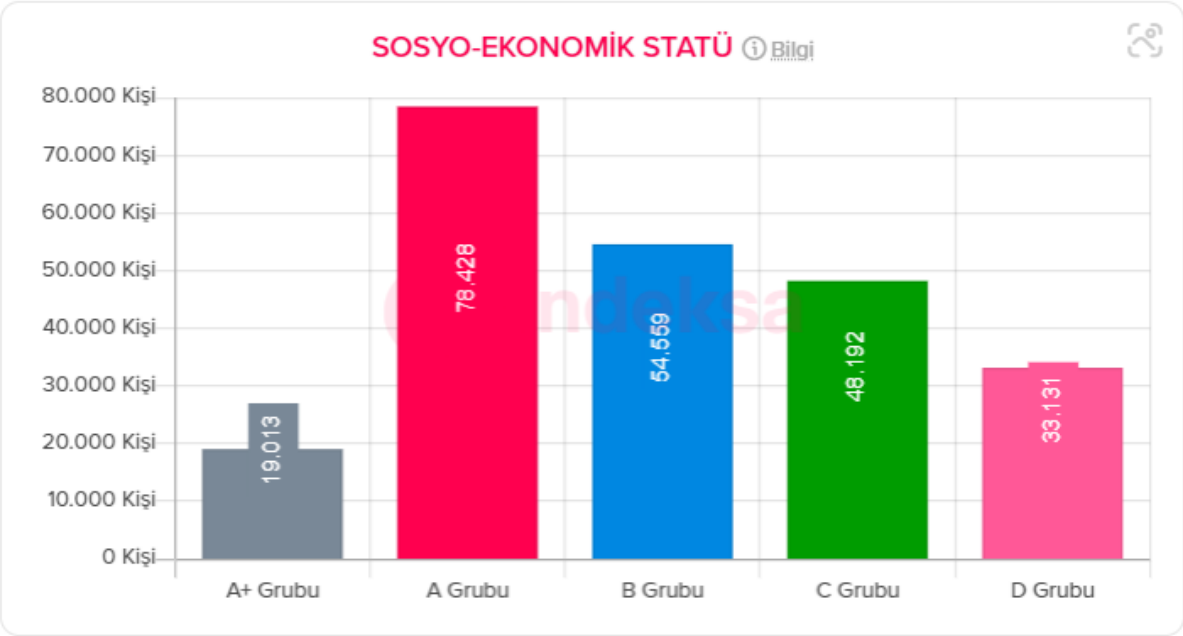
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

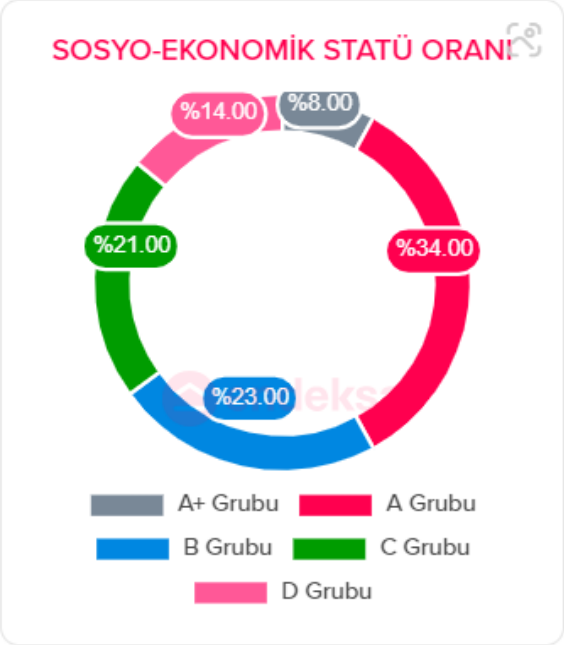


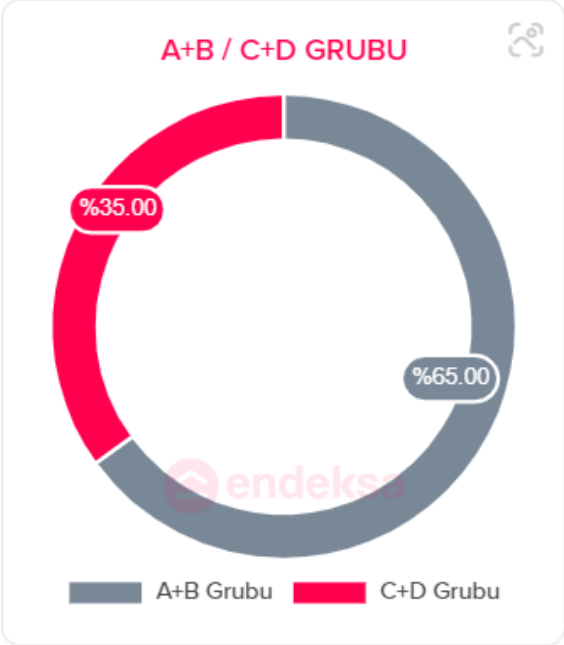



EĞİTİM DÜZEYİ
50.000 Kişi
45.000 Kişi
40.000 Kişi
35.000 Kişi
30.000 Kişi
25.000 Kişi
20.000 Kişi
15.000 Kişi
10.000 Kişi
5.000 Kişi
0 Kişi
3.181
4.731
16.216
44.538
36.031
14.028
47.786
31.679
3.626
679
Bilinmiyor
Okuryazar Değil
Okuryazar Eğitimsiz
İlkokul
Ortaokul
İlköğretim
Lise
Lisans
Yüksek Lisans
Doktora


EĞİTİM ORANI
%12.00
%18.00
%71.00
Üniversite ve Üstü
İlk, Orta, Lise
Diğer


SOSYO-EKONOMİK STATÜ
Bilgi
80.000 Kişi
70.000 Kişi
60.000 Kişi
50.000 Kişi
40.000 Kişi
30.000 Kişi
20.000 Kişi
10.000 Kişi
0 Kişi
19.013
78.428
54.559
48.192
33.131
A+ Grubu
A Grubu
B Grubu
C Grubu
D Grubu


SOSYO-EKONOMİK STATÜ ORANI
%14.00
%8.00
%21.00
%34.00
%23.00
A+ Grubu
A Grubu
B Grubu
C Grubu
D Grubu


A+B / C+D GRUBU
%35.00
%65.00
A+B Grubu
C+D Grubu

12.2.3.Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılattaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılamaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

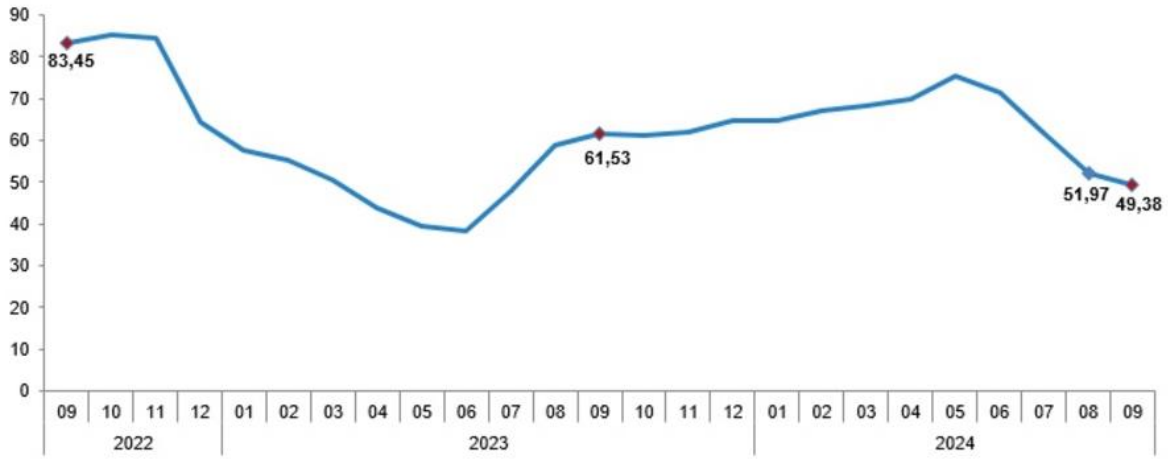
2021 yılı aşılamaların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022-2023 yılları pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünyada enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. Halihazırda gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları devam etmektedir. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem taşımaktadır. Ayrıca son dönemde yaşanan siyasi ve askeri gerilimler risk algısını artırmaktadır.

12.3. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı %0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında ise %5,6, 2023 yılında ise %4,5 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2024 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

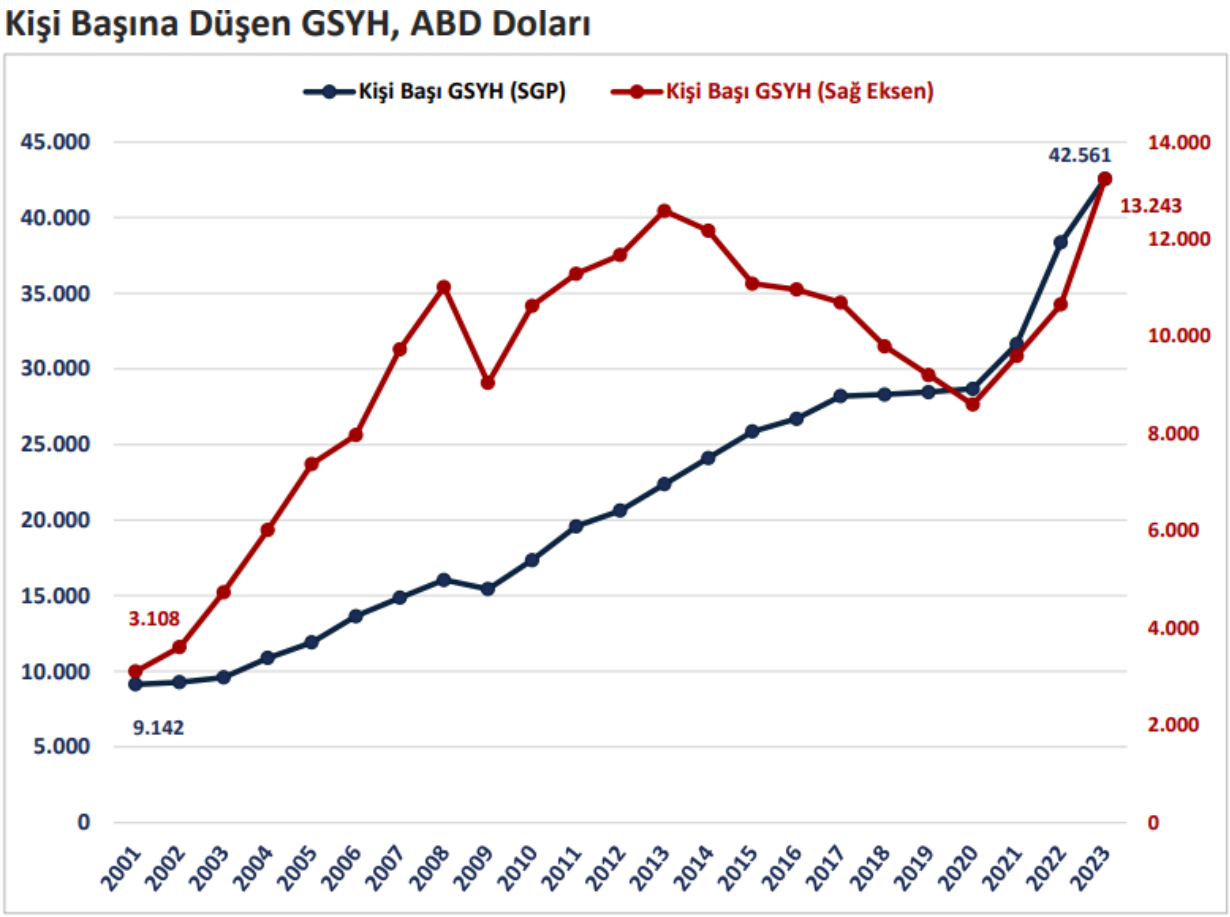
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Eylül ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,97 dir.



Tüfe Yıllık Değişim Oranları Eylül 2024 Kaynak: TÜİK

2024 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı 2024 yılının Eylül ayında bir önceki aya göre 35 bin kişi artarak 3 milyon 100 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,7 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında ise %69,9 olarak, 2023 yılında ise %70,7 olarak, 2024 Eylül ayında ise %78,9 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GSYH Artışı, Zincirlenmiş Hacim Endeksi , %	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5	5,1
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.049	7.256	15.012	26.546
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar $	867	869	859	798	760	717	808	906	1.130
Nüfus, Bin Kişi	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280	85.326
Kişi Başına GSYH, Cari Fiyatlarla, $	11.085	10.964	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659	13.243
İhracat (GTS, F.O.B.), Milyon $	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2	255,6
İhracat (GTS)/GSYH,%	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1	22,6
İthalat (GTS, C.I.F.), Milyon $	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7	362,0
İthalat (GTS)/GSYH, %	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,6	40,2	32,0
İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (%, GTS)	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3	83,0	69,9	70,6
Seyahat Gelirleri, Milyar $	33,2	23,8	28,1	32,1	38,8	14,2	27,9	45,4	49,5
Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar $	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,7	12,9	13,7	10,7
Cari İşlemler Dengesi (Milyar $)	-21,4	-22,2	-35,1	-14,6	15,0	-31,1	-6,4	-46,6	-40.5
Cari İşlemler Dengesi/GSYH, %	-2,5	-2,6	-4,1	-1,8	2,0	-4,3	-0,8	-5,1	-3,6
İşgücüne Katılma Oranı, %	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3	51,4	53,1	53,3
İşsizlik Oranı, %	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,4	9,4
İstihdam Oranı, %	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,3
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	7,67	7,78	11,14	16,33	15,18	12,28	19,60	72,31	53,86
TÜFE (%)	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	5,28	4,30	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47	49,93
ÜFE (%)	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22

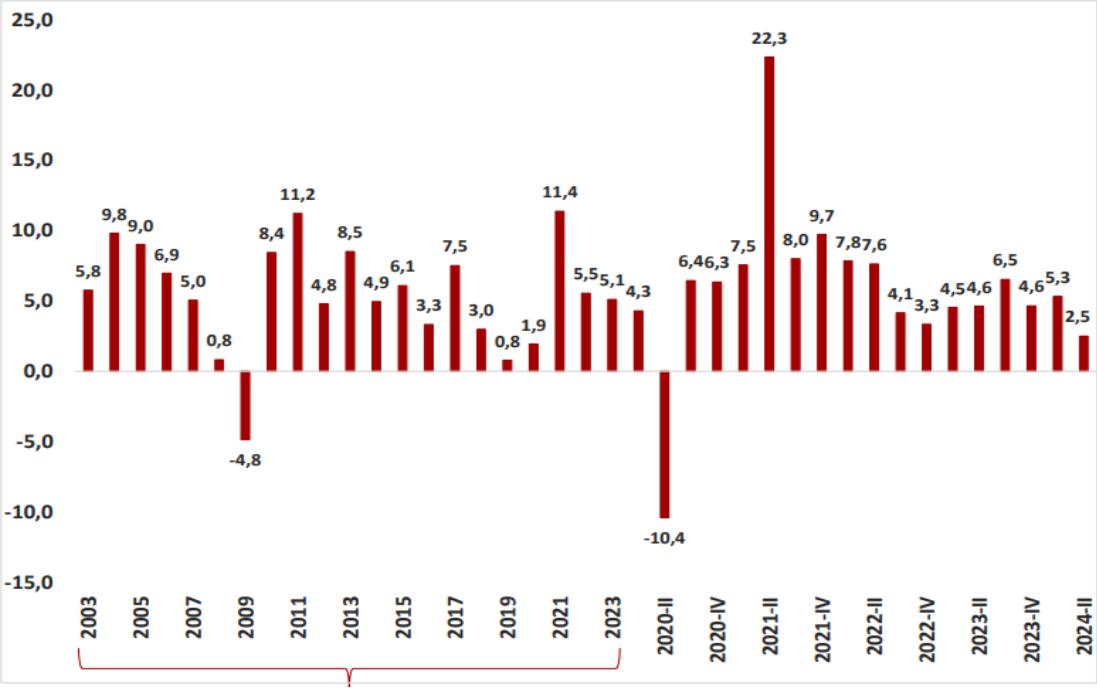
Kaynak: *T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)*

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2024'ün ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür.

2003-2023 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

2023-2025 Büyüme Tahminleri:

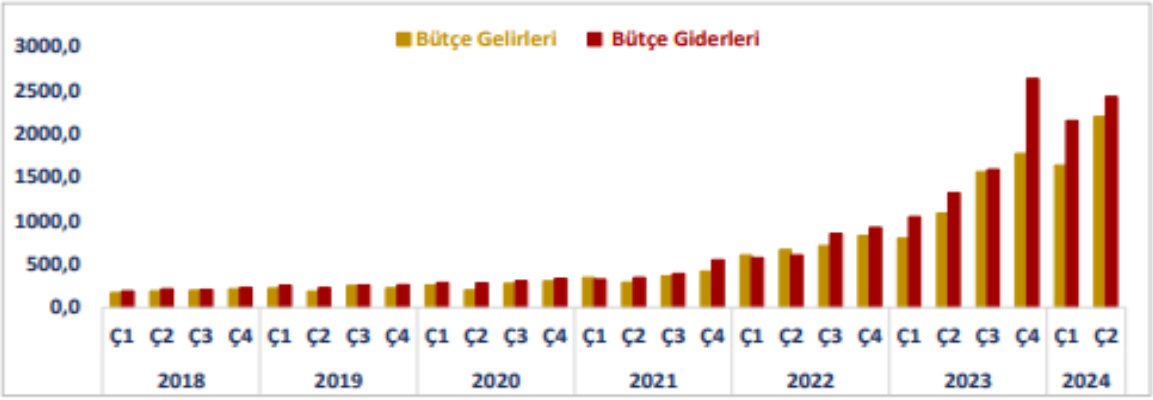
Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2023	3,3	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	3,2	0,9	2,6	2,1	3,2	7,0	5,0	0,7
	2025	3,3	1,5	1,9	2,4	1,5	6,5	4,5	1,0
OECD	2023	3,1	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,7	2,6	2,9	3,7	6,7	4,9	-0,1
	2025	3,2	1,3	1,6	2,6	1,1	6,8	4,5	1,4
Dünya Bankası	2023	2,6	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	2,6	0,7	2,5	2,0	2,9	6,6	4,8	0,7
	2025	2,7	1,4	1,8	2,2	1,4	6,7	4,1	1,0

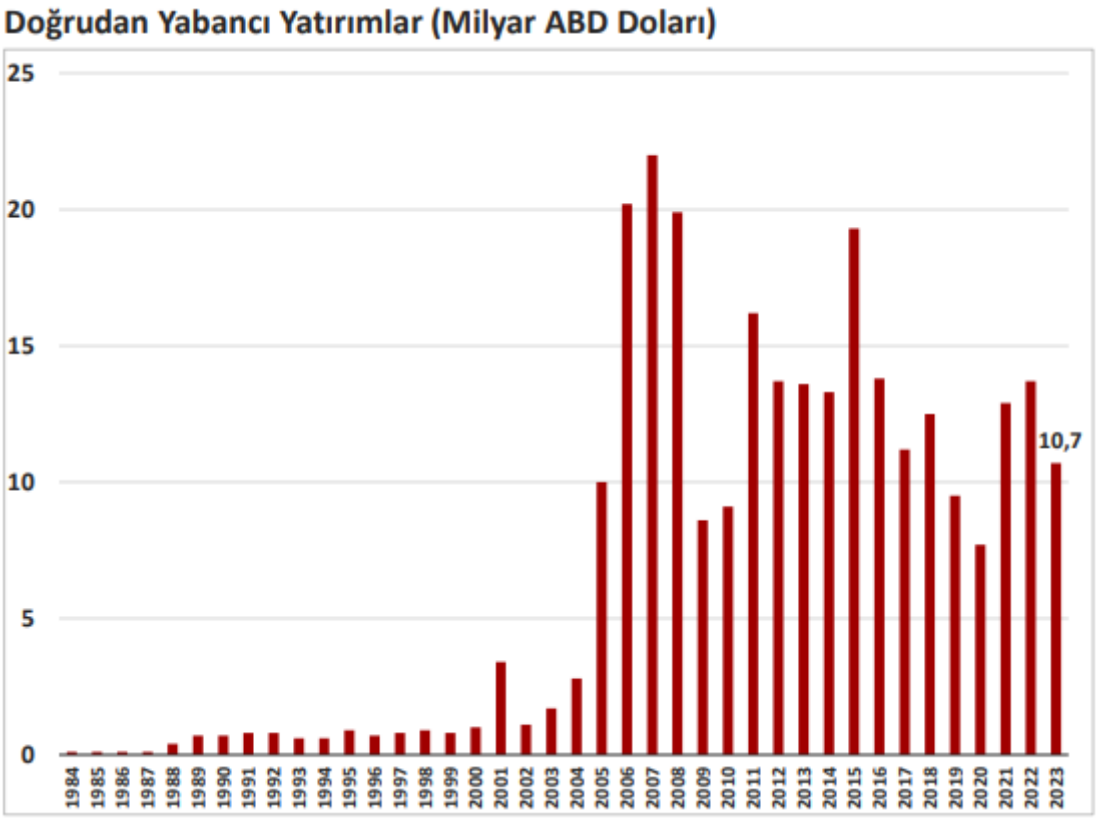
Kaynak: *T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)*

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2024 yılı Temmuz Ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 827,7 milyar TL bütçe gelirleri 730,9 milyar TL ve bütçe açığı 96,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)*

12.4. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

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

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

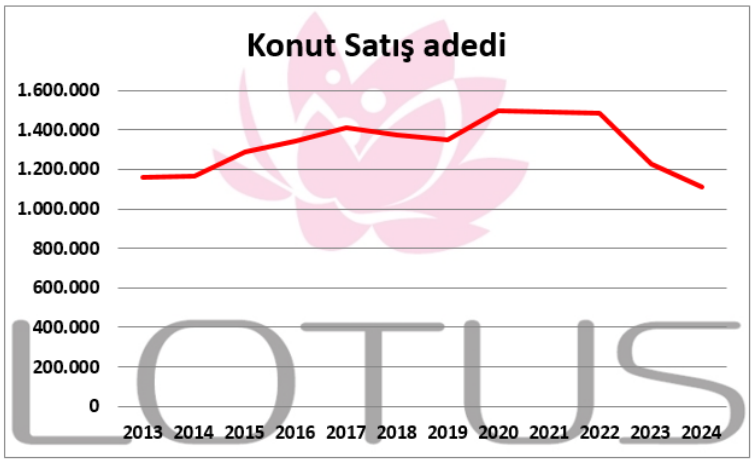
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

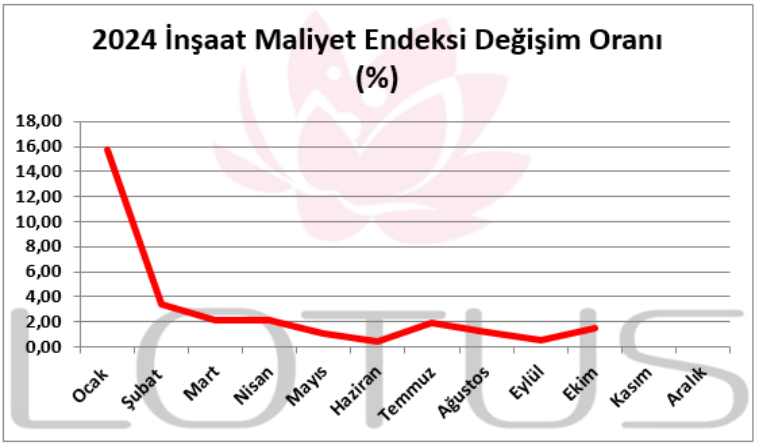
Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara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

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.





Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredil faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmış olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. 2024 yılında gayrimenkul piyasası 2023 yılıyla benzer bir görünüm çizmiş yüksek konut fiyatları ve artan faiz oranları alım gücünü etkilemiştir. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin yüksek tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar, lojistik ağlarında yaşanan güvenlik sorunları, Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine ön plandadır.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yüksek olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. Konut satışlarında Ocak - Kasım 2024 döneminde bir öndeki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında bir artış yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir. Son bir yıllık süreçte özellikle konut fiyatlarındaki artışın enflasyonun gerisinde kaldığı görülmektedir.

12.5. Genel Konjonktürün Otel Piyasası ve Gayrimenkullerin Değerine etkisi

2000 li yılların başından itibaren turizm gelirlerinin Gayrisafi Yurt İçi Gelir içindeki payı %3'ün üzerinde seyretmiştir. 2016 yılında Temmuz ayında yaşanan darbe girişiminin de etkisiyle ilk kez bu pay %2,6 ile %3 lük seviyenin altına inmiştir. 2017 ve özellikle 2018 yılı turizmde toparlanma yılı olmuş, 2019 da bu eğilim devam etmiştir. 2018 yılında toplam turizm geliri 29,5 Milyar USD olarak, 2019 yılında 34,5 Milyar USD olarak gerçekleşmiştir.

2019 yılında turizmde gerçekleşen toparlanmanın etkisi şehir otellerinde de yavaş yavaş hissedilmekte iken Covid-19 salgınının ortaya çıkmasıyla 2020 yılı Mart ayından itibaren ülkeye giriş çıkışlarda kısıtlamalar yaşanmaya başlanmış, yurtiçi ve yurt dışı turizm hareketliliği durma noktasına gelmiştir. Bu süreçte otellerin büyük kısmı geçici olarak faaliyetlerine ara vermiş olup Haziran ayından itibaren kademeli olarak hayata geçirilen normalleşme süreciyle az kapasiteyle de olsa açılan tesisler olmuştur. Yaşanan bu olumsuz durum çok sayıda insanın bir araya geldiği kongre ve fuar turizmini de etkilemiştir.

2022 yılı başından itibaren salgının etkisini azaltması ile birlikte turizm sektörü hareketlenmiş, aynı etki 2023 yılında da devam etmiştir. Turizm geliri 2024 Ocak-Eylül döneminde önceki yıla göre %6,6 artarak 46.880.070 USD olmuştur. Ziyaretçi sayısı ise %5,67 artarak 41.858.305 kişi olmuştur. Ülkemizdeki turizm altyapısının gelişmişliği ve yabancı para birimlerinin Türk Lirası karşısında değer kazanmış olmasından kaynaklı olarak turizm sektöründeki canlılığın devam etmesi beklenmektedir.

12.5.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Turizm sektöründe son dönemde yaşanan ivmelenme.

12.6. İstanbul Otel Pazarı

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

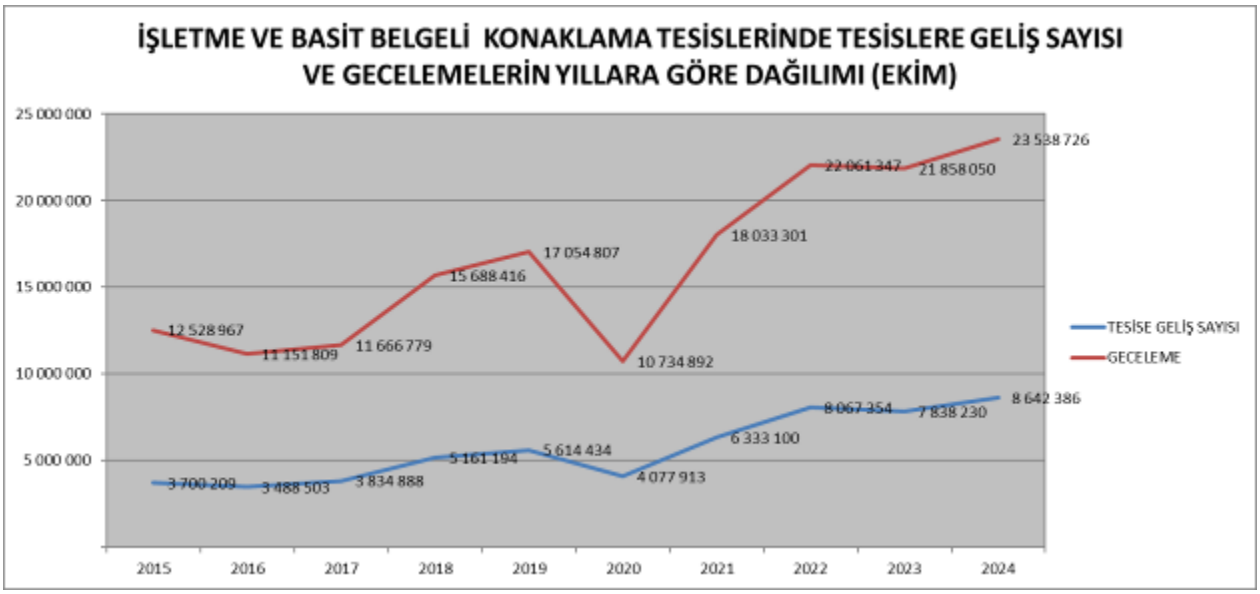
Bu gelişmeler, başta 5 yıldızlı oteller olmak üzere mevcut otellerin, doluluk oranlarında ve satış gelirlerinde iyileşmeler sağlamaktadır.

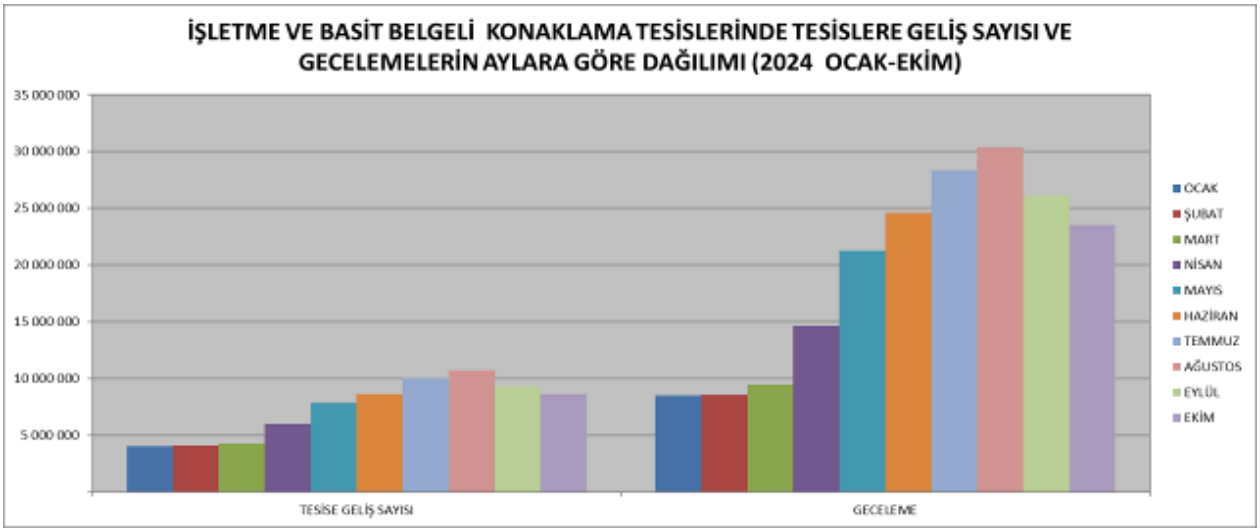
Otel pazarını, "ticari, toplantı ve turizm amaçlı müşteriler" olarak 3 ana grupta toplamak mümkündür. Müşteri gruplarındaki bu farklılık İstanbul otellerinin programlarına da yansımaktadır.

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

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

12.7. Türkiye Geneli Konaklama İstatistikleri





Aylar Göre Tesise Geliş ve Gecelemeler

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

GERİ

İŞLETME VE BASİT BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2024 OCAK-EKİM)

AYLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLI	TOPLAM	YABANCI	YERLI	TOPLAM	YABANCI	YERLI	TOPLAM	YABANCI	YERLI	TOPLAM
OCAK	1 319 130	2 728 057	4 047 187	3 435 573	5 067 072	8 502 645	2,60	1,86	2,10	12,58	18,56	31,15
ŞUBAT	1 435 714	2 679 828	4 115 542	3 700 506	4 843 299	8 543 805	2,58	1,81	2,08	14,06	18,40	32,46
MART	1 976 969	2 310 201	4 287 170	5 248 243	4 186 697	9 434 940	2,65	1,81	2,20	17,98	14,34	32,32
NİSAN	2 955 829	3 050 968	6 006 797	8 832 530	5 794 584	14 627 114	2,99	1,90	2,44	23,99	15,74	39,74
MAYIS	4 729 257	3 125 410	7 854 667	15 450 154	5 828 042	21 278 196	3,27	1,86	2,71	39,72	14,98	54,70
HAZİRAN	5 097 061	3 530 583	8 627 644	17 202 376	7 388 919	24 591 295	3,37	2,09	2,85	43,34	18,61	61,95
TEMMUZ	5 738 400	4 285 415	10 023 815	19 189 526	9 166 423	28 355 949	3,34	2,14	2,83	48,11	22,98	71,09
AĞUSTOS	5 950 379	4 742 651	10 693 030	20 303 430	10 078 288	30 381 718	3,41	2,13	2,84	50,84	25,24	76,08
EYLÜL	5 622 604	3 697 669	9 320 273	18 625 446	7 499 056	26 124 502	3,31	2,03	2,80	46,69	18,80	65,49
EKİM	5 385 769	3 256 617	8 642 386	17 466 959	6 071 767	23 538 726	3,24	1,86	2,72	45,76	15,91	61,67
TOPLAM	40 211 112	33 407 399	73 618 511	129 454 743	65 924 147	195 378 890	3,22	1,97	2,65	36,35	18,51	54,87

GERİ

İSTANBUL

TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLI	TOPLAM	YABANCI	YERLI	TOPLAM	YABANCI	YERLI	TOPLAM	YABANCI	YERLI	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	348 705	149 274	497 979	776 231	273 141	1 049 372	2,23	1,83	2,11	41,88	14,74	56,62
	4 Yıldızlı	230 927	82 183	313 110	584 383	155 515	739 898	2,53	1,89	2,36	55,03	14,64	69,67
	3 Yıldızlı	81 373	37 158	118 531	195 154	68 848	264 002	2,40	1,85	2,23	47,93	16,91	64,84
	2 Yıldızlı	12 944	7 023	19 967	29 954	10 911	40 865	2,31	1,55	2,05	48,12	17,53	65,65
	1 Yıldızlı	4 130	1 769	5 899	8 868	3 433	12 301	2,15	1,94	2,09	53,07	20,54	73,61
	Toplam	678 079	277 407	955 486	1 594 590	511 848	2 106 438	2,35	1,85	2,20	46,88	15,05	61,93
Termal Otel	4 Yıldızlı	150	922	1 072	604	3 190	3 794	4,03	3,46	3,54	12,58	66,46	79,04
Pansiyon		4 353	1 348	5 701	10 442	2 726	13 168	2,40	2,02	2,31	51,49	13,44	64,93
Kamping		132	451	583	405	1 342	1 747	3,07	2,98	3,00	9,00	29,82	38,82
Apart Otel		7 658	2 643	10 301	24 355	5 612	29 967	3,18	2,12	2,91	42,33	9,75	52,08
Müstakil Apart Otel		2 936	1 185	4 121	13 003	2 631	15 634	4,43	2,22	3,79	45,91	9,29	55,20
Özel Tesis		91 063	15 302	106 365	199 498	28 113	227 611	2,19	1,84	2,14	64,61	9,10	73,71
Pansiyon (Basit Belgeli)		35 343	26 029	61 372	78 140	48 550	126 690	2,21	1,87	2,06	37,28	23,17	60,45
Butik Otel		10 868	3 348	14 216	26 131	5 983	32 114	2,40	1,79	2,26	50,64	11,59	62,24
Termal Turizm Tesisi		12 075	2 008	14 083	25 424	4 149	29 573	2,11	2,07	2,10	48,04	7,84	55,88
Otel (Basit Belgeli)		143 200	47 473	190 673	325 060	93 994	419 054	2,27	1,98	2,20	50,41	14,58	64,99
Motel (Basit Belgeli)		406	1 145	1 551	513	1 991	2 504	1,26	1,74	1,61	5,98	23,21	29,18
Apart Otel (Basit Belgeli)		5 018	1 608	6 626	12 314	3 128	15 442	2,45	1,95	2,33	48,81	12,40	61,20
GENEL TOPLAM		991 281	380 869	1 372 150	2 310 479	713 257	3 023 736	2,33	1,87	2,20	47,95	14,80	62,76

12.8. Turizm Sektörü Son Dönem Analizi ve Özet Bilgiler

TÜİK verilerine göre; 2024 yılının Ocak-Eylül döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 48.314.553 kişi olmuştur. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. 2024 yılı üçüncü çeyrekte yapılan harcamaların %35,1 ini paket tur harcamaları oluşturdu. Bu çeyrekte ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin kişi başı ortalama harcaması 970 dolar oldu. Gecelik ortalama harcaması ise 92 dolar oldu.

Aylara göre turizm gideri, ziyaretçi sayısı ve kişi başı ortalama harcama, 2012 - 2024
Tourism expenditures, number of visitors and average expenditure per capita by months, 2012 - 2024

	2024		
Aylar - Months	**Turizm gideri** Tourism expenditures (**Bin $-** Thousand $)	**Vatandaş ziyaretçi sayısı** Number of citizen visitors	**Kişi başı ortalama harcama** Average expenditure per capita ($)
Toplam -Total			
Ocak - January	590 122	753 681	783
Şubat - February	615 665	943 792	652
Mart - March	573 863	751 752	763
Nisan - April	647 026	953 449	679
Mayıs - May	582 471	873 331	667
Haziran - June	726 310	1 137 008	639
Temmuz - July	686 284	1 226 894	559
Ağustos - August	632 720	1 128 002	561
Eylül - September	555 212	931 209	596

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

2024 yılı Ocak-Kasım döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Fed. %13 (6,5 milyon) ile birinci, Almanya %12,72 (6,36 milyon) ile ikinci, İngiltere %8,67 (4,3 milyon) ile üçüncü sıradadır.

Ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında ilk 5 il aşağıdaki şekilde gerçekleşti:

- İstanbul
- Antalya
- Edirne
- Artvin
- Muğla

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI					
	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
AYLAR	2022	2023	2024	2023/2022	2024/2023
OCAK	1 281 666	2 005 967	2 047 027	56,51	2,05
ŞUBAT	1 541 393	1 870 414	2 294 579	21,35	22,68
MART	2 079 565	2 335 728	2 701 244	12,32	15,65
NİSAN	2 574 423	3 321 824	3 611 244	29,03	8,71
MAYIS	3 873 212	4 500 242	5 130 119	16,19	14,00
HAZİRAN	5 014 821	5 584 021	5 860 446	11,35	4,95
TEMMUZ	6 664 970	7 148 044	7 333 812	7,25	2,60
AĞUSTOS	6 304 770	6 660 700	6 825 403	5,65	2,47
EYLÜL	5 475 453	5 786 027	6 054 431	5,67	4,64
EKİM	4 803 198	4 987 112	5 448 459	3,83	9,25
KASIM	2 551 483	2 525 345	2 733 663	-1,02	8,25
ARALIK	2 399 441	2 483 756		3,51	
TOPLAM	**44 564 395**	**49 209 180**		**10,42**	
11 AYLIK TOPLAM	**42 164 954**	**46 725 424**	**50 040 427**	**10,82**	**7,09**

2022-2024 YILLARI OCAK-KASIM DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE						
ÜLKELER	2024	2024 MİL.PAYI %	2023	2023 MİL.PAYI %	2022	2022 MİL.PAYI %
Rusya Fed.	6 504 350	13,00	6 083 696	13,02	4 945 198	11,73
Almanya	6 364 990	12,72	5 959 843	12,76	5 481 385	13,00
İngiltere (Birleşik Krallık)	4 338 859	8,67	3 711 802	7,94	3 301 112	7,83
İran	3 022 285	6,04	2 291 338	4,90	2 185 196	5,18
Bulgaristan	2 685 311	5,37	2 641 197	5,65	2 621 836	6,22
DİĞER	27 124 632	54,21	26 037 548	55,72	23 630 227	56,04
GENEL TOPLAM	**50 040 427**	**100,00**	**46 725 424**	**100,00**	**42 164 954**	**100,00**

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

12.9. Ulaşım

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

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

- Galata Köprüsü'ne..... 1,6 km.
- Eminönü'ne..... 1,5 km.
- Taksim Meydanı'na..... 1,9 km.
- Mecidiyeköy'e..... 8 km.
- İstanbul Havalimanı'na..... 46 km.

13. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu parselin yüzölçümü 1.478,72 m^2 dir. Konu parsel genel olarak eğimsiz bir topografya üzerindedir. Parsel biçimsiz bir geometrik yapıdadır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parselin bir kısmı Kılıç Ali Paşa Caddesi'ne cepheli olup bir bölümü Odun Meydanı Sokağa cephelidir. Ayrıca Kılıç Alipaşa Mescidi Sokağa dar bir cephesi bulunmaktadır.
- Rapora konu parsel üzerinde hayata geçirilecek otel projesine ait çalışmalar başlamış olup kaba inşaat tamamlanmıştır. İnşaat seviyesi %30 mertebesindedir.
- Konu taşınmaz 6.012,12 m^2 otel ve 737,04 m^2 alanlı 14 adet işyeri olmak üzere toplam 15 bağımsız bölüm ve 6.749,16 m^2 kullanım alanlıdır.
- Otel projesi 2 bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere 8 kattan meydana gelmektedir.
- Projesine göre 2. bodrum katta sığınak, teknik alanlar, otopark, 1. bodrum katta otopark, otel servis merkezi, teknik alanlar, dükkânlara ait depolar bulunmaktadır.
- Projede zemin ve 1. ve 2. normal katlar alternatifli tasarlanmıştır.
- Zemin katta otel girişi, lobi, 14 adet dükkân, valiz odası ve lavabolar, normal katlarda toplam 87 adet oda, çatı katta ise kış bahçesi bulunmaktadır.

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Parselin konumu, ulaşım kabiliyeti, bulunduğu bölgenin turizm potansiyeli ve gelişim potansiyeli, dikkate alındığında üzerinde mevcut yapı ruhsatında olduğu gibi "Otel" projesi geliştirilmesinin en uygun strateji olduğu düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler (SWOT Analizi):

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- **Ulaşım imkânlarının kolaylığı** - **Ayrıcalıklı konumu** - **Turistik noktalarına yakınlığı** - **Ana arterlere yakınlığı** - **Manzarasının bulunması** - **Yapı ruhsatının alınmış olması** - **Gelişim ve dönüşüm içerisinde olan bir bölgede konumlu olması** - **Tamamlanmış altyapı** - **Reklam kabiliyeti** - **Bölgenin tarihi yapısı** - **Projenin otel ve dükkân fonksiyonu beraber barındırması** - **Proje inşaatına başlanmış olması** - **Yüksek arsa değeri**	- **Gayrimenkul piyasasında yaşanmakta olan durgunluk.** - **İnşaatın henüz tamamlanmamış olması (geçici etken)**
Fırsatlar	**Tehditler**
- **Turizm sektörünün canlılığını koruması** - **Bölgede benzer proje geliştirilmesine imkân sağlayacak konum ve büyüklükte arsa azlığı** - **Galataport projesinin yaratmış olduğu sinerji**	- **Artan inşaat maliyetleri,** - **Ülkemizin jeopolitik konumu nedeniyle oluşabilecek güvenlik endişelerinin turizm sektörü üzerinde zaman zaman yaratığı baskı.**

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşı**mıdır. Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklıklandırılamayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

16.3. Gelir Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu taşınmazın değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır.

1. **Arsanın Değeri**
2. **Arsa Üzerinde Planlanan Projenin Hâlihazır Durum Değeri**
3. **Arsa Üzerinde Planlanan Projenin Tamamlanmış Olması Halindeki Değeri**

17.1. Arsanın Değeri

Arsanın değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. İkame Maliyet Yaklaşımı
2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.1.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler [1] dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşaî yatırımların toplam değeri

17.1.1.1. Arsa Değeri:

Rapor konusu parselin rayiç değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

Aşağıda rapora konu taşınmazlara emsal olabilecek taşınmazlara ilişkin bilgiler sunulmuştur.

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyüklük)	Emsalin Durumu (Fonksiyon/Yap. Hakkı)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Kötü	>%20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Kötü	%11 … %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Kötü	%1 … %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az İyi	-%10 … -%1
İyi	Küçük	İyi	-%20 … - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok İyi	> -%20

[1] Bu bileşenler, arsa ve inşaî yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Arsa – Bina Emsalleri

- **Emsal 1: (Coldwell Banker: 553 979 07 35)**

Taşınmaza bitişik konumdaki 114 m^2 yüzölçümlü arsa (65 ada 2 parsel) üzerinde yaklaşık 1.000 m^2 kullanım alanlı 8 katlı eski bina 205.000.000,-TL bedelle satılıktır (205.000,-TL/m^2).

Arsa Değeri Hesabı:

Bina Değeri: 5.000 TL x 1.000 m^2 = 5.000.000,-TL

Arsa Değeri: 205.000.000 – 5.000.000 = 200.000.000,-TL

Arsa Birim Fiyat: 200.000.000,-TL / 114 m^2 = **1.754.386,-TL/m^2**

- **Emsal 2: (Karaköy Emlak: 212 342 43 43)**

Taşınmaza yakın mesafede yer alan, Mumhane Caddesi'ne cephesi bulunan, 45 m^2 yüzölçümlü arsa (71 ada 12 parsel) üzerinde yaklaşık 250 m^2 kullanım alanlı 5 katlı 30-40 yıllık bina 83.000.000,-TL bedelle satılıktır. (332.000,-TL/m^2)

Arsa Değeri Hesabı:

Bina Değeri: 10.000 TL x 250 m^2 = 2.500.000,-TL

Arsa Değeri: 83.000.000,-TL - 2.500.000,-TL = 80.500.000,TL

Arsa Birim Fiyat: 80.500.000,TL / 45 m^2 = **1.788.889,-TL/m^2**

- **Emsal 3: (Optimum Gayrimenkul: 532 264 78 52)**

Taşınmaza yakın mesafede yer alan, Kemankeş Caddesi üzerinde yer alan (parsel içeride kalıp girişi cadde üzerinden bir geçit ile sağlanmaktadır.), 277 m^2 yüzölçümlü arsa (77 ada 42 parsel) üzerinde yaklaşık 1.470 m^2 kullanım alanlı 8 katlı 30-40 yıllık bina 330.000.000,-TL bedelle satılıktır. (224.490,-TL/m^2)

Arsa Değeri Hesabı:

Bina Değeri: 12.500 TL x 1.470 m^2 = 18.375.000,-TL

Arsa Değeri: 330.000.000,-TL - 18.375.000,-TL = 256311.625.000,-TL

Arsa Birim Fiyat: 311.625.000,-TL / 277 m^2 = **1.125.000,-TL/m^2**

- **Emsal 4: (Remax Piramit: 216 327 30 35)**

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Hacımimi Mahalle sınırlarında konumlu , 105,50 m^2 yüzölçümlü arsa (120 ada 17 parsel) üzerinde yaklaşık 600 m^2 kullanım alanlı 5 katlı eski bina (eski eser) 99.750.000,-TL bedelle satılıktır. (166.250,-TL/m^2)

Arsa Değeri Hesabı:

Bina Değeri: 5.000 TL x 600 m^2 = 3.000.000,-TL

Arsa Değeri: 99.750.000,-TL - 3.000.000,-TL = 96.750.000,-TL

Arsa Birim Fiyat: 96.750.000,-TL / 105,5 m^2 **= 917.062,-TL/m^2**

- **Emsal 5: (Sahibinden Tel: 531 387 62 65)**

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Müeyyetzade Mahalle sınırlarında konumlu 81 m^2 yüzölçümlü arsa (148 ada 24 parsel) üzerinde yaklaşık 523 m^2 kullanım alanlı 5 katlı 30-40 yıllık bina 45.000.000,-TL bedelle satılıktır. (86.042,-TL/m^2)

Arsa Değeri Hesabı:

Bina Değeri: 10.000 TL x 523 m^2 = 5.230.000,-TL

Arsa Değeri: 45.000.000,-TL - 5.230.000,-TL = 39.770.000,TL

Arsa Birim Fiyat: 39.770.000,TL / 81 m^2 = **490.988,-TL/m^2**

Emsal Krokisi (Satılık Arsa/Bina):

Kiralık Dükkân Emsalleri

- **Emsal 6: (Ardan Grup: 543 763 51 20)**

Taşınmaza yakın mesafede yer alan ana cadde üzerinde konumlu, 110 m^2 kullanım alanlı köşe dükkân 150.000,-TL bedelle kiralıktır. **(1.364,-TL/m^2/ay)**

- **Emsal 7: (Yıldız Gayrimenkul: 554 832 87 60)**

Taşınmaza yakın mesafede yer alan, Yüskek Kaldırım Caddesi üzerinde konumlu, 80 m^2 kullanım alanlı dükkân 170.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. **(2.125,-TL/m^2/ay)**

- **Emsal 8: (My Proje Gayrimenkul: 532 715 26 55)**

Taşınmaza yakın mesafede yer alan, Kemeraltı Caddesi üzerinde konumlu, 3 katlı, 380 m^2 kullanım alanlı dükkân 370.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. **(974,-TL/m^2/ay)**

- **Emsal 9: (Optimum Gayrimenkul: 532 264 78 52)**

Taşınmaza yakın mesafede yer alan, Mumhane Caddesi üzerinde konumlu, 150 m^2 kullanım alanlı dükkân 500.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. **(3.333,-TL/m^2/ay)**

Emsal Krokisi (Kiralık Dükkân):

Emsal Analizi

Arsa Emsallerine göre (64 ada 23 parsel):

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Payı (%)	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			1.478,72 m2		Ticaret+Hizmet +Turizm Alanı (Otel Ruhsatı Alındı)		Kemankeş			899.300
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Lejant	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	1.754.386	-20%	114	-35%	THT (Plan İptal)	20%	Benzer	0%	-35%	1.140.351
Emsal 2	1.788.889	-20%	45,0	-40%	THT (Plan İptal)	20%	Daha Kötü	10%	-30%	1.252.222
Emsal 3	1.125.000	-20%	277	-30%	THT (Plan İptal)	20%	Daha Kötü	15%	-15%	956.250
Emsal 4	917.062	-20%	105,5	-30%	THT (Plan İptal)	20%	Daha Kötü	15%	-15%	779.502
Emsal 5	490.988	-20%	81	-40%	THT (Plan İptal)	20%	Daha Kötü	15%	-25%	368.241

Kiralık Dükkân Emsallerine göre (64 ada 23 parsel):

	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlık Payı (%)	Alan Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Kemankeş			2.000
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 6	1.364	-15%	110	0%	Orta Kötü	15%	0%	1.364
Emsal 7	2.125	-15%	80	0%	Orta Kötü	15%	0%	2.125
Emsal 8	974	-15%	380	0%	Orta Kötü	20%	5%	1.022
Emsal 9	3.333	-15%	150	0%	Orta Kötü	15%	0%	3.333

Yapılan piyasa araştırmalarında bölgede son 7-8 yıllık süreçte yaşanan ticari ve turistik hareketliliğin gayrimenkul satışlarına da yansıdığı, bununla paralel olarak birim satış fiyatlarında yükselmeler yaşandığı gözlenmiştir. Bölgede eski binaların kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesi de hız kazanmıştır. Son dönemde gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk bölgedeki hareketliliği ve kentsel dönüşümü bir miktar azaltmıştır. Taşınmazın fiyatlamasında konumları önemli bir yer tutmakta olup deniz manzarası ve Galataport projesine olan mesafe değere etki etmektedir. Ne var ki yapılan incelemede rapora konu taşınmaza emsal gösterilebilecek bazı taşınmazlar için mal sahipleri veya emlak danışmanları tarafından oldukça yüksek bedeller talep edilebildiği tespit edilmiş olup emsal analizi tablosunda uygunlaştırma yapılmıştır. Emsal taşınmazlar üzerinde yapılan çalışmalar sonucu konum, büyüklük ve imar durumu gibi faktörler de dikkate alınarak konu parselin m^2 birim değerleri takdir edilmiştir.

Rapor konusu parsel üzerinde inşa edilecek otel projesinde zemin katta dükkânlar yer almakta olup indirgenmiş nakit analizleri yaklaşımında yapılacak gelir varsayımlarında kullanılmak üzere dükkânlar için ortalama kira değeri belirlenmiştir. Yapılan analizde dükkânların konumu, reklam kabiliyeti ve depo, bahçe gibi ek alanları dikkate alınmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizinden hareketle konu arsanın m² birim değeri 899.300,-TL/m² hesaplanmıştır.

Buna göre parselin değeri;

1.478,72 m² x 899.300,-TL/m² ≅ **1.329.800.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

17.1.1.2. İnşaî yatırımların değeri:

İnşaî yatırımın değerlendirmeye esas **m²** birim bedeli (kârı havi satışa esas rayiç tutarı), binanın yapılış tarzı ve niteliği ile birlikte hâlihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmıştır. Taşınmazın yapı sınıfı 5B (22.250,-TL/m²) olup ve güncel inşaat piyasası verilerine göre 29.000,-TL/m² olarak alınmıştır. İnşa halinde olup aşınma payı uygulanmamıştır. İnşaat aşamasında oluşması beklenen ek giderler ve toplam maliyet tablosu aşağıdaki gibidir.

Gider Kalemi	Alan	Gider Oranı	M2 Birim Maliyeti (TL/m2)	Toplam Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	6.749,16		29.000	195.750.000
Proje Yapım Giderleri		3,00%		5.850.000
Proje Onay ve Ruhsat İşleri		1,50%		2.950.000
Şantiye Mobilizasyonu		1,50%		2.950.000
Teknik Altyapı, Saha İşleri ve Çevre Düzenlemesi Maliyeti		10,00%		19.600.000
Yapı Denetim Giderleri		2,50%		4.900.000
TOPLAM				**232.000.000**
İNŞAAT SEVİYESİ (%30) İTİBARİYLE TOPLAM İNŞAİ DEĞER				**69.600.000**

17.1.1.3. Uygunlaştırma:

Taşınmazın değerine yatırımcı karı olarak eklenmiş olup rapora konu taşınmazın arsa değeri + inşaat maliyeti üzerinden % 15 olarak alınarak

Uygunlaştırma = (Arsa değeri + Toplam inşai değer) x % 15

= 1.399.400.000,-TL x 0,15

≅ **209.910.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Bu hesaplamalara istinaden İkame Maliyet Yaklaşımı'na göre binanın toplam değeri:

1.329.800.000,-TL + 69.600.000,-TL + 209.910.000,-TL ≅ **1.609.310.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

17.1.2.Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

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

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

Rapor konusu arsa üzerinde geliştirilecek bir otel projesi için projeksiyon yapılmıştır.

Varsayımlar:

Toplam İnşaat Alanı ve oda sayısı:

Yapı ruhsatına göre parselde inşa edilecek 4 yıldızlı otel toplamda 6.749,16 m^2 kullanım alanlıdır. 2 bodrum, zemin ve 5 normal kattan oluşacak olan otelde mimari projesine göre 87 oda bulunmaktadır.

İnşaat Maliyeti ve İnşaat Süresi:

Maliyet Varsayımları İkame Maliyet Yaklaşımı başlığı altında belirtilmiş olup otelin toplam inşaat alanı üzerinden ortalama inşaat maliyeti 34.375 TL/m^2 olarak belirlenmiştir.

Buna göre toplam inşaat maliyeti 232.000.000 TL olarak belirlenmiştir. İnşaatın kalan kısmının %50 lik bölümünün 2025 yılında, kalan %50 lik bölümünün 2026 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır. İnşaat maliyetlerinin 2025 yılında % 30, 2026 yılında % 20 artacağı öngörülmüştür. Otelin 2027 yılı başında hizmete geçeceği kabul edilmiştir.

Otel Toplam İnşaat Alanı (m^2)	6.749,16
m^2 Birim İnşai Maliyet	**34.375 TL/m^2**
Kalan İnşaat Maliyeti	**162.400.000**
2025 yılı toplam inşai maliyeti	105.560.000
2026 yılı toplam inşai maliyeti	126.672.000

Ayrıca otelin faaliyete geçtiği yıldan itibaren her yıl brüt ciro üzerinden % 1,5 genel bakım/onarım gideri öngörülmüştür.

Gelir Dağılımı:

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

Gider Oranları:

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

Departman Giderleri / Toplam Gelir:

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

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası Enflasyon tahminleri, hâlihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2025 yılı ve sonrası için öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 6 üzerinde alınmıştır.

Ortalama doluluk oranları:

Ortalama doluluk oranı faaliyete geçilen ilk yıl için %60 olarak alınmış takip eden yıllarda, her yıl %5 artırılmış, 2031 yılından itibaren %80 alınmıştır.

Ortalama oda fiyatları:

Konu taşınmaza benzer konumda ve nitelikte olan otellere ilişkin bilgiler ve ortalama oda fiyatları sayfa 53'den itibaren verilmiştir. Fiyatların 3.500-20.000 TL aralığında olduğu görülmüştür. Konumunun ve Galataport Projesine olan yakınlığının oda fiyatlarına etkisi olacağı düşünülmektedir. Yapılan projeksiyonda inşa edilecek yaklaşık 87 odalı 4 yıldızlı otelin ortalama oda fiyatının 2025 yılı için ortalama 6.000,-TL/gece olacağı varsayılmıştır. Oda gelirlerinin her yıl bir önceki yılın enflasyonu oranında artacağı kabul edilmiştir.

Dükkân Varsayımları:

Projenin zemin katında 14 adet dükkân bulunmaktadır. Projesine göre dükkânların toplam alanı (depoları hariç) yaklaşık brüt 737,04 m^2 dir. Dükkânların bodrum kat ortak alanından girişli depoları bulunmaktadır. Dükkânların bir kısmı Kılıç Ali Paşa Caddesi'ne cepheli olup bir kısmı Odun Meydanı Sokak ve Kılıç Ali Paşa Caddesi arasında parsel dâhilindeki geçiş alanına dâhildir. Yukarıda verilen emsal analizine göre birim kira değeri 2.000,-TL/m^2/ay olarak belirlenmiştir. Dükkânların da 2027 yılında faaliyete geçeceği ve İNA tablosundaki doluluk oranları ile realize olacağı varsayılmıştır. Birim kira değerinin her yıl bir önceki yılın enflasyonu oranında artacağı kabul edilmiştir.

Uç Değer:

Kapitalizasyon oranı % 7 olarak takdir edilmiştir.

Girişimci Karı:

İNA modelinden arsa değerine ulaşılabilmesi için, projeksiyondan elde edilen net bugünkü satış gelirinden, %15 mertebesinde girişimci karı ile inşaat maliyeti net bugünkü değeri düşülmüştür.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 56-57 de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere projenin hâlihazır durum değeri **1.616.100.000 TL** arsanın değeri ise yaklaşık **1.200.200.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Parsel üzerinde yeni bir ruhsat alınması veya farklı bir projenin uygulanması durumunda takdir edilen değer farklı olabilir.

DREAM INN HOTEL BOSPHORUS (KEMANKEŞ)
ODA ADEDİ: 42
ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 3.500-5.500 TL
Rapor konu taşınmaza çok yakın konumda yer alan tesis 42 odalıdır.

PERA BOSPHORUS HOTEL (KEMANKEŞ)
ODA ADEDİ: 78
ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 5.000-6.000 TL
Rapor konu taşınmaza çok yakın konumda yer alan 4 yıldızlı tesis 78 odalıdır.

THE WİNGS HOTEL (KEMANKEŞ)
ODA ADEDİ: 20
YILDIZ SAYISI: 4
ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 6.000-10.000 TL
Rapor konu taşınmaza çok yakın konumda yer alan tesis 18 odalıdır.

NOVOTEL İSTANBUL BOSPHORUS (KEMANKEŞ)
ODA ADEDİ: 200
YILDIZ SAYISI: 5
ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 6.000 TL ile 12.000 TL arası değişmekte
Rapor konu taşınmaza yakın konumda yer alan tesis 200 odalıdır.

JW MARRIOT BOSPHORUS HOTEL (KEMANKEŞ)
ODA ADEDİ: 130
YILDIZ SAYISI: 5
ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 10.000 TL ile 23.000 TL arası değişmekte
Rapor konu taşınmaza yakın konumda yer alan işletme 130 odalıdır.

17.2. Arsa Üzerinde Planlanan Projenin Hâlihazır Durum Değeri

Sayfa 56-57'de sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere inşa halindeki projenin bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile hesaplanan hali hazır durum değeri **1.616.100.000,-TL** mertebesindedir.

17.3. Arsa Üzerinde Planlanan Projenin Tamamlanmış Olması Halindeki Değeri

Sayfa 58-59'da sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere projenin gelir indirgeme yaklaşımı bölümündeki varsayımlar altında bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile hesaplanan tamamlanmış olması halindeki değeri **1.982.500.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KEMANKEŞ OTELİ - HALİHAZIR DURUM

(TL)

Otel Varsayımları

Toplam Oda Sayısı	87
Yıllık Oda Sayısı	31.755
Gelir Dağılımı (2025 ve sonrası)	
Oda	60%
Yiyecek – İçecek	25%
Diğer	15%
Gider Oranları (2025 ve sonrası)	
Oda	30,0%
Yiyecek – İçecek	50,0%
Diğer	50%
Departman Giderleri/Toplam Gelir (2025 ve sonrası)	18%

Dükkan Varsayımları

Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	737,04
Birim kira değeri (TL)	2.000

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı				60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Ortalama Oda Ücreti (TL)		6.000	7.800	9.360	10.764	11.840	13.024	14.327	15.473	16.711	18.048	19.492	21.051
Dükkan Birim Kira Değeri (TL/m2)		2.000	2.600	3.120	3.588	3.947	4.341	4.776	5.158	5.570	6.016	6.497	7.017
Dükkan Doluluk Oranı				50%	60%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Yılık Enflasyon Oranı Tahmini		30%	20%	15%	10%	10%	10%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
İskonto Oranı		36,0%	26,0%	21,0%	16,0%	16,0%	16,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%
1 / Iskonto Faktörü		1,17	1,53	1,88	2,23	2,59	3,00	3,46	3,94	4,49	5,12	5,84	6,65
Etkin Vergi Oranı (Nakit Odenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)						0%							

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Otel Gelirleri	**0**	**0**	**297.226.800**	**370.295.055**	**438.657.219**	**516.988.865**	**606.600.269**	**655.128.290**	**707.538.553**	**764.141.638**	**825.272.969**	**891.294.806**
Oda Satışından Gelen Gelir	0	0	178.336.080	222.177.033	263.194.331	310.193.319	363.960.161	393.076.974	424.523.132	458.484.983	495.163.781	534.776.884
Yiyecek İçecek Gelirleri	0	0	74.306.700	92.573.764	109.664.305	129.247.216	151.650.067	163.782.073	176.884.638	191.035.409	206.318.242	222.823.701
Diğer Gelirler	0	0	44.584.020	55.544.258	65.798.583	77.548.330	90.990.040	98.269.244	106.130.783	114.621.246	123.790.945	133.694.221
Otel Giderleri	**0**	**0**	**166.447.008**	**207.365.231**	**245.648.043**	**289.513.765**	**339.696.150**	**366.871.842**	**396.221.590**	**427.919.317**	**462.152.862**	**499.125.091**
Oda Giderleri	0	0	53.500.824	66.653.110	78.958.299	93.057.996	109.188.048	117.923.092	127.356.940	137.545.495	148.549.134	160.433.065
Yiyecek İçecek Giderleri	0	0	37.153.350	46.286.882	54.832.152	64.623.608	75.825.034	81.891.036	88.442.319	95.517.705	103.159.121	111.411.851
Diğer Giderler	0	0	22.292.010	27.772.129	32.899.291	38.774.165	45.495.020	49.134.622	53.065.391	57.310.623	61.895.473	66.847.110
Departman Giderleri	0	0	53.500.824	66.653.110	78.958.299	93.057.996	109.188.048	117.923.092	127.356.940	137.545.495	148.549.134	160.433.065
Otel Nakit Akımı	**0**	**0**	**130.779.792**	**162.929.824**	**193.009.176**	**227.475.101**	**266.904.118**	**288.256.448**	**311.316.963**	**336.222.321**	**363.120.106**	**392.169.715**
Dükkan Kira Gelirleri	**0**	**0**	**13.797.389**	**19.040.397**	**27.925.915**	**34.558.320**	**40.126.049**	**43.336.133**	**46.803.024**	**50.547.265**	**54.591.047**	**58.958.330**
İnşaat Maliyetleri	**105.560.000**	**126.672.000**										
Genel Bakım Onarım Giderleri			**4.458.402**	**5.554.426**	**6.579.858**	**7.754.833**	**9.099.004**	**9.826.924**	**10.613.078**	**11.462.125**	**12.379.095**	**13.369.422**
Serbest Nakit Akımı	**-105.560.000**	**-126.672.000**	**140.118.779**	**176.415.795**	**214.355.233**	**254.278.587**	**297.931.163**	**321.765.656**	**347.506.909**	**375.307.461**	**405.332.058**	**437.758.623**
Uç Değer												**6.753.990.183**
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	**-90.516.953**	**-82.976.755**	**74.335.147**	**78.997.555**	**82.747.005**	**84.619.410**	**86.217.359**	**81.679.603**	**77.380.677**	**73.308.009**	**69.449.693**	**65.794.446**
Uç Değerin Bugünkü Değeri												**1.015.114.313**

31/12/2024 İtibarı İle Projenin Halihazır Durum Değeri (TL)	**1.616.100.000**
Girişimci Karı (%15) Düşülmüş Arsa Değeri (TL)	**1.200.200.000**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KEMANKEŞ OTELİ - TAMAMLANMIŞ DURUM

(TL)

Otel Varsayımları

Toplam Oda Sayısı	87
Yıllık Oda Sayısı	31.755
Gelir Dağılımı (2025 ve sonrası)	
Oda	60%
Yiyecek – Içecek	25%
Diğer	15%
Gider Oranları (2025 ve sonrası)	
Oda	30,0%
Yiyecek – Içecek	50,0%
Diğer	50%
Departman Giderleri/Toplam Gelir (2025 ve sonrası)	18%

Dükkan Varsayımları

Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	737,04
Birim kira değeri (TL)	2.000

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Ortalama Oda Ucreti (TL)	6.000	7.800	9.360	10.764	11.840	13.024	14.327	15.473	16.711	18.048	19.492	21.051
Dükkan Birim Kira Değeri (TL/m2)	2.000	2.600	3.120	3.588	3.947	4.341	4.776	5.158	5.570	6.016	6.497	7.017
Dükkan Doluluk Oranı	50%	60%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Yılık Enflasyon Oranı Tahmini	30%	20%	15%	10%	10%	10%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Iskonto Oranı	36,0%	26,0%	21,0%	16,0%	16,0%	16,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%
1 / Iskonto Faktörü	1,17	1,53	1,88	2,23	2,59	3,00	3,46	3,94	4,49	5,12	5,84	6,65

Etkin Vergi Oranı (Nakit Odenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Otel Gelirleri	**190.530.000**	**268.329.750**	**346.764.600**	**427.263.525**	**501.322.536**	**551.454.790**	**606.600.269**	**655.128.290**	**707.538.553**	**764.141.638**	**825.272.969**	**891.294.806**
Oda Satışından Gelen Gelir	114.318.000	160.997.850	208.058.760	256.358.115	300.793.522	330.872.874	363.960.161	393.076.974	424.523.132	458.484.983	495.163.781	534.776.884
Yiyecek İçecek Gelirleri	47.632.500	67.082.438	86.691.150	106.815.881	125.330.634	137.863.697	151.650.067	163.782.073	176.884.638	191.035.409	206.318.242	222.823.701
Diğer Gelirler	28.579.500	40.249.463	52.014.690	64.089.529	75.198.380	82.718.218	90.990.040	98.269.244	106.130.783	114.621.246	123.790.945	133.694.221
Otel Giderleri	**106.696.800**	**150.264.660**	**194.188.176**	**239.267.574**	**280.740.620**	**308.814.682**	**339.696.150**	**366.871.842**	**396.221.590**	**427.919.317**	**462.152.862**	**499.125.091**
Oda Giderleri	34.295.400	48.299.355	62.417.628	76.907.435	90.238.056	99.261.862	109.188.048	117.923.092	127.356.940	137.545.495	148.549.134	160.433.065
Yiyecek İçecek Giderleri	23.816.250	33.541.219	43.345.575	53.407.941	62.665.317	68.931.849	75.825.034	81.891.036	88.442.319	95.517.705	103.159.121	111.411.851
Diğer Giderler	14.289.750	20.124.731	26.007.345	32.044.764	37.599.190	41.359.109	45.495.020	49.134.622	53.065.391	57.310.623	61.895.473	66.847.110
Departman Giderleri	34.295.400	48.299.355	62.417.628	76.907.435	90.238.056	99.261.862	109.188.048	117.923.092	127.356.940	137.545.495	148.549.134	160.433.065
Otel Nakit Akımı	**83.833.200**	**118.065.090**	**152.576.424**	**187.995.951**	**220.581.916**	**242.640.107**	**266.904.118**	**288.256.448**	**311.316.963**	**336.222.321**	**363.120.106**	**392.169.715**
Dükkan Kira Gelirleri	**8.844.480**	**13.797.389**	**22.075.822**	**28.560.595**	**33.162.024**	**36.478.226**	**40.126.049**	**43.336.133**	**46.803.024**	**50.547.265**	**54.591.047**	**58.958.330**
Genel Bakım Onarım Giderleri	**2.857.950**	**4.024.946**	**5.201.469**	**6.408.953**	**7.519.838**	**8.271.822**	**9.099.004**	**9.826.924**	**10.613.078**	**11.462.125**	**12.379.095**	**13.369.422**
Serbest Nakit Akımı	**80.975.250**	**114.040.144**	**169.450.777**	**210.147.593**	**246.224.102**	**270.846.512**	**297.931.163**	**321.765.656**	**347.506.909**	**375.307.461**	**405.332.058**	**437.758.623**
Uç Değer												**6.753.990.183**
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	**69.435.704**	**74.702.231**	**89.896.219**	**94.102.379**	**95.049.263**	**90.132.922**	**86.217.359**	**81.679.603**	**77.380.677**	**73.308.009**	**69.449.693**	**65.794.446**
Uç Değerin Bugünkü Değeri												**1.015.114.313**

31/12/2024 İtibarı İle Tamamlanmış Durum Değeri (TL)	**1.982.500.000**

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Görüleceği üzere taşınmazın proje değeri için kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakındır.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	**TOPLAM DEĞER (TL)**
İKAME MALİYET YÖNTEMİ	1.609.310.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	1.616.100.000

Taşınmazın ticari işletme (4 yıldızlı otel + dükkânlar) olarak tasarlanmış olmasın dikkate alınarak gelir indirgeme yaklaşımı ile hesaplanan değerin alınması uygun görülmüş ve projenin hâlihazır durum değeri **1.616.100.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Projenin bugünkü rayiçlerle tamamlanmış olması halindeki değeri ise yine İNA yöntemiyle **1.982.500.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

18.2. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz "Proje" olarak değerlemeye konu edilmiş olup otelin işletileceği kabul edilerek kira değeri analizi yapılmamıştır. Dükkânlar için ise emsal analizinden hareketle 2.000 TL/m^2 ortalama birim kira değeri takdir edilmiştir.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmaz üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

18.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

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

Boş arazi değeri için emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan toplam tutar (1.329.800.000,-TL) dikkate alınmıştır. Parselde inşa edilen projenin İNA yöntemiyle belirlenen hâlihazır değeri 1.616.100.000 TL; bugünkü rayiçlerle tamamlanmış olması halindeki değeri ise 1.982.500.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

18.7. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

18.8. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

18.9. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu projenin yapı ruhsatı alınmış olup inşaatı % 30 seviyesindedir. Mevcut durumda yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir duruma rastlanmamıştır.

18.11. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (b) ve (c) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Taşınmazın GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **taşınmazın** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

1. Arsa değeri için,

1.329.800.000,-TL (Birmilyarüçyüzyirmidokuzmilyonsekizyüzbin Türk Lirası);

2. Projenin hâlihazır durum değeri için,

1.616.100.000,-TL (Birmilyaraltıyüzonaltımilyonyüzbin Türk Lirası);

3. Projenin tamamlanmış olması halindeki değeri için ise,

1.982.500.000,-TL (Birmilyardokuzyüzseksenikimilyonbeşyüzbin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

Arsanın KDV dahil değeri 1.595.760.000 TL; projenin KDV dahil değeri 1.939.320.000,-TL; projenin tamamlanmış halinin KDV dahil değeri ise 2.379.000.000,-TL'dir.

Taşınmazın GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve e-imzalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2025

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2024)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Uydu Fotoğrafı ve Konum Krokileri
- Fotoğraflar
- Resmi Yazılar
- Yapı Ruhsatları
- Proje Fotoğrafları
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanını Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

e-imzalıdır

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)

e-imzalıdır