

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BEYOĞLU İLÇESİ
64 ADA 230 PARSEL ÜZERİNDEKİ
NATAMAM KONA KLAMA TESİSİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.06.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.06.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2025
RAPOR TARİHİ	7.07.2025
RAPOR NO	TRGYO-2503074
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	64 ADA 23 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN NATAMAM PROJE (OTEL-OFİS-İŞYERİ)
DEĞERLEME ADRESİ	KEMANKEŞ KARA MUSTAFA PAŞA MAHALLESİ, TOPHANE İSKELE CADDESİ, NO:8, 64 ADA 23 PARSEL BEYOĞLU/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler
Ek 5 - Nakit Akışı Tabloları
Ek 6 - Tapu Sureti
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan natamam vaziyetteki konaklama tesisinin değerleme tarihindeki pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü Pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rüzgarlıbahçe, Selvi Çıkmazı No:4, 34805 Beykoz/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan natamam vaziyetteki konaklama tesisinin değerleme tarihindeki pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü Pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için TRGYO-2503074 referans numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Çiğdem HATACIKOĞLU, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerleme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç Hisse Değeri)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları****64 ADA 23 PARSEL**

İli : İSTANBUL
İlçesi : BEYOĞLU
Bucağı :
Mahallesi : KEMAŞKEŞ
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : KILIÇALI PAŞA MESCİDİ VE ODUN MEYDANI
Pafta No : 120
Ada No : 64
Parsel No : 23
Alanı : 1.478,72 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 10221
Cilt No : 11
Sayfa No : 1030
Tapu Tarihi : 26.10.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 23.06.2025 tarihinde, WEB Tapu Portal Sistemi'nden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Beyanlar:

• 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. (Tarih/Yevmiye: 26.10.2020-12415)

• 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 parselde tecavüzlüdür. (Tarih/Yevmiye:26.10.2018-10221)

• 6306 sayılı kanun gereği riskli yapıdır. (Tarih-Yevmiye: 04.05.2017-4223)

* Diğer: (Konusu; Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih-Yevmiye: 22.04.2025/7065

Şerhler Bölümü:

• 99 yıllık 1 TL'den TEK lehine kira şerhi (Tarih-Yevmiye: 25.04.1994/2288)

İrtifak Hakkı:

• Diğer İrtifak Hakkı: Krokide A harfi ile gösterilen sa 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. (Tarih/Yevmiye:12.04.2021 – 5301)

• Diğer irtifak hakkı: Krokide (G) Harfi İle Gösterilen 5 m Genişlikteki Kısımda Beyoğlu Belediyesi Lehine Portik Alan İrtifak Hakkı Vardır. (Tarih/Yevmiye:25.01.2019/802)

(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 parselde kısmen taşınmasından 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.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde taşınmazın son 3 yıl içinde gerçekleşmiş alım satım işlemi bulunmamaktadır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre 64 ada 23 parsel; 21.12.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda bitişik nizam, H:18.50 irtifalı yapılaşma koşullarıyla (THT) "Turizm+Hizmet+Ticaret Alanı" lejantında kalmaktadır. 21.12.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda bitişik nizam, H:9.50, H:12.50, H:18.50 irtifalı, 18.05.2018 tarih ve 6387 sayılı Kurul Kararıyla yapılaşma turizm fonksiyonludur.



2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yılda taşınmazların imar ve yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde dosyası fiziksel olarak incelenmiş ve aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

- 27.02.2019 tarih 2019/01-40 sayılı yeni yapı ruhsatı, 29.05.2020 tarih 2020/02-07 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 13.04.2021 tarih 2021/2021/01-44 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 16.03.2023 tarih 2023/01-24 sayılı isim değişikliği ruhsatı bulunmaktadır. Belgeler 5B yapı grubunda, 2+6=8 kat, 1 adet otel ve 7 adet ofis-işyeri, 6850,55m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.
- 13.04.2023 tarih 2023/01-31 sayılı tadilat ruhsatı ve 01.10.2024 tarih 2024/03-27 sayılı isim değişikliği ruhsatı bulunmaktadır. Belgeler 5B yapı grubunda, 2+6=8 kat, 1 adet otel ve 14 adet ofis-işyeri, 6749,16 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.

-İstanbul 2.Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 05.01.2023 tarih 11591 sayılı kararında: *"İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, 120 pafta 64 ada 23 parsel sayılı, tüzel mülkiyetteki 1478,72 m2 yüz ölçümlü, arsa vasıflı, İstanbul 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 7/7 93 tarih ve edip 4720 ile Sit alanı içerisinde kalan 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında Turizm hizmet Ticaret alanında İstanbul 1 numaralı kültür tabiat varlıklarını koruma kurulunun 19.12.1990 tarih ve 2357 sayılı kararı ile tescil edilen 64 ada 20 parselin yan komşuluğunda, 10.01.2001 tarih ve 12528 sayılı kararı ile tescil edilen 78 ada 8 parselde yer alan Rıhtım yapısını karşı komşuluğunda kalan, İstanbul 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 13.06. 2013 tarih ve 1463 sayılı kararı ile 64 ada 4,12,13,14,15,16,17 parsellere ilişkin mer-i İmarda belirtilen irtifayı (4 parsel için H:12.50, 12, 13, 14, 15, 16, 17 parseller için H:9.50m) aşmamak kaydıyla düzeltme ile iletilen plan teklifinin uygun olduğuna, monoblok etkisi yaratmayacak, uygulama öncesinde tarihi çevre ile uyumu dikkate alan avan projenin iletilmesine, 17.06.2016 tarih ve 4536 kurul kararı ile 64 ada, 4, 12, 13, 14, 15, 16, 17 parsel sayılı taşınmazlar ile ilgili olarak 13.06.2013 tarih ve 1463 sayılı Kurul kararı ile uygun bulunan plan tadilatı uyarınca ifraz, tevhit ve yola terk işlemlerin yapılmasını uygun olduğuna,*

18.05.2018 tarih ve 6387 kurul kararı ile 64 ada 4,12,13,14,15,16,17 parsellerde bulunan taşınmazla tevhit işleminin yapılmasında 2863 sayılıyorsa açısından sakınca bulunmadığına, mevcut yapıların komşuluğunda her alan korunması gerektiği kültür varlığı olarak tescilli yapılara zarar vermeyecek şekilde güvenlik önlemlerinin ilgisi ve belediyesince alınarak ve zemin etüdü için sondaj yapılmasında 2863 sayılı yasa açısından sakınca olmadığına, ekli krokiye göre Odun Meydanı Sokak cephesi'nden 5.00m portik alan bırakmak şartıyla Yençok: 12.50m ve 18.50m irtifada, Tophane İskele Caddesi cephesinden ise Yençok: 9.50m yürürlükteki imar mevzuatı kapsamında monoblok etki yaratmayacak şekilde hazırlanacak "Ticaret +Otel" fonksiyonlu projenin kurulumuza iletilmesine, 18.01.2019 tarih ve 7057 sayılı kurul kararı ile 64 ada, 23 (eski: 4, 12, 13, 14, 15, 16, 17) parsellere ilişkin üretilen teklif mimari projenin alternatif- 2 cephe önerisi uygun olduğuna, 15.10.2020 tarih 8794 sayılı kurul kararı ile taşınmasını tapuda "arsa dükkan garaj ve 6 adet odası olan kagir dükkan" niteliğinin arsa olarak cins değişikliği yapılmasında ve de 23 parsel içinde kalan kısımdan trafoya ulaşım için üretilen karar ekli Krokide belirtildiği şekilde irtifak hakkının tespit edilmesi işleminin yapılmasında 2863 sayılı yasa açısından sakınca bulunmadığına karar verilen taşınmaza ilişkin yeni yapı tadilat projesinin değerlendirilmesi talebini konu alan Beyoğlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 26.09. 2023 tarih ve E-85396374-000-6648 sayılı yazısı, gerekli bilgi belgeler ile tadilat raporunun iletiliği

İlgilisinin 12.10.2022 tarih ve 1655595 evrak kayıt numaralı ve 20.10.2022 tarih 1671349 evrak kayıt numaralı başvuruları, 04.01.2023 tarihli 1819245 evrak kayıt numaralı uzman raporu okundu, 34.13.1462 numaralı işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda; İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, 120 pafta 64 Ada 23 sayılı yere ilişkin sunulan yeni yapı tadilat projesinin 2863 sayılıyorsa ve 536 sayılı İlke kararı kapsamında düzeltmelerle uygun olduğuna, uygulama esnasında komşuluğunda ve çevresinde yer alan zarar vermeyecek şekilde çalışma uygulamanın müellif mimar sorumluluğunda, KUDEB uygulamanın kurul kararına uygun sonuçlarına dair denetleme sorumlusu mimar ve KUDEB tarafından hazırlanacak teknik rapor ve fotoğrafların Kurul Müdürlüğüne iletilmesine karar verildiği"i görülmüştür..

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ									
Tarih	Sayı	Veriliş Nedeni	Yol Kotu Altı	Yol Kotu Üstü	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Alanı
27.02.2019	2019/01-40	Yeni Yapı	2	6	8	5B	Otel	1	5.931,92 m ²
							Ofis Ve İşyeri	7	918,63 m ²
							Toplam		6.850,55 m²
29.05.2020	2020/02-07	İsim Değişikliği	2	6	8	5B	Otel	1	5.931,92 m ²
							Ofis Ve İşyeri	7	918,63 m ²
							Toplam		6.850,55 m²
13.04.2021	2021/01-44	İsim Değişikliği	2	6	8	5B	Otel	1	5.931,92 m ²
							Ofis Ve İşyeri	7	918,63 m ²
							Toplam		6.850,55 m²
16.03.2023	2023/01-24	İsim Değişikliği	2	6	8	5B	Otel	1	5.931,92 m ²
							Ofis Ve İşyeri	7	918,63 m ²
							Toplam		6.850,55 m²
13.04.2023	2023/01-31	Tadilat	2	6	8	5B	Otel	1	6.012,12 m ²
							Ofis Ve İşyeri	14	737,04 m ²
							Toplam		6.749,16 m²
1.10.2024	2024/03-27	İsim Değişikliği	2	6	8	5B	Otel	1	6.012,12 m ²
							Ofis Ve İşyeri	14	737,04 m ²
							Toplam		6.749,16 m²

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın inşaatı sürmekte olup, ruhsat ve projesine uygun olarak devam ettiği gözlemlenmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

MB Yapı Denetim Ltd. Şti. yapı denetim firması olarak hizmet vermektedir.
Adres: Meclis Mahallesi, Atatürk Caddesi, No:113, İç Kapı No:1, Sancaktepe/İstanbul

2.3.6 - Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Parsel üzerinde yapılması planlanan projeye ait yapı ruhsatları alınmış ve inşaat faaliyetleri devam etmektedir. Değerleme çalışması mevcut ruhsatlar ve proje kapsamında hazırlanmış olup verilerin değişmesi halinde rapor revize edilmelidir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi'nde konumlu olan 64 ada 23 no.lu parsel üzerinde bulunan natamam vaziyetteki OTEL+İşyeri olarak ruhsat ve projesi bulunan yapıdır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel biçimsiz çokgen formunda olup topoğrafik açıdan eğimsiz bir arazide konumlanmıştır. 23 parsel 4, 12, 13, 14, 15, 16, 17 sayılı parsellerin tevhidinden oluşmuştur. 1.478,72m² alanlıdır. Proje ve yapı ruhsatına göre; Otel+İşyeri bölümlerinden oluşmaktadır. 2 bodrum+zemin+5 normal+çatı katlı yapı 6749,16m² alanlıdır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

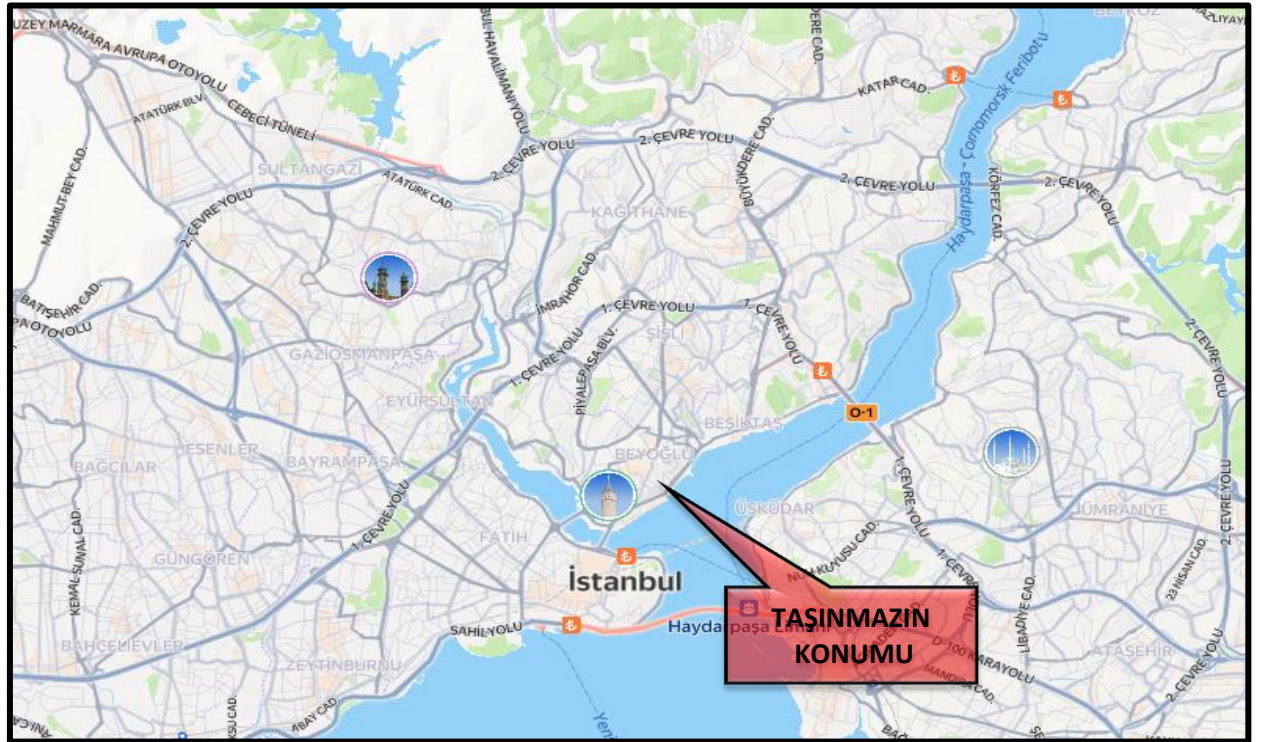
Değerleme konusu taşınmaz; Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Tophane İskele Caddesi, No:8 Beyoğlu/İstanbul adresinde bulunmaktadır.

Ticari nitelikli olarak gelişmiş olan bölge, son yıllarda restorasyon projelerinin çoğalmasıyla turistik bir bölgeye dönüşmeye başlamış, Galataport Projesi ile bu dönüşüm daha da hızlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz Tophane Parkı, İstanbul Modern, Galataport, Kılıçlı Paşa Camisi gibi önemli yapılara komşudur ve tabela değeri oldukça yüksektir. Fransız Geçidi, Novotel İstanbul, Karaköy, Galata, Taksim ve Eminönü yakın konumdadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaz Tophane İskele Caddesi'ne cephelidir. Kemeraltı Caddesi'nden geçen otobüs ve tramvaylar, Karaköy İskelesi'ne yakın konumu nedeniyle deniz ulaşımı avantajları bulunmaktadır. Ayrıca Karaköy Tüneli ile Taksim'e ve Galata Köprüsü üzerinden Eminönü ve Sirkeci'ye kolaylıkla ulaşılmaktadır. Merkezi bir konumda yer alması nedeniyle özel araçlarla ulaşım da kolaylıkla sağlanabilmektedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi'nde konumlu olan 64 ada 23 no.lu parsel üzerinde bulunan natamam vaziyetteki OTEL+İşyeri olarak ruhsat ve projesi bulunan yapıdır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel biçimsiz çokgen formunda olup topoğrafik açıdan eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. 1.478,72m² alanlıdır. Proje ve yapı ruhsatına göre; Otel+İşyeri bölümlerinden oluşmaktadır. 2 bodrum+zemin+5 normal+çatı katlı yapı 6749,16m² alanlıdır. ~%30 inşaat seviyeli olup, halihazırda otopark olarak kullanılmaktadır.

Projesine göre: 2.bodrum katta ortak alanlar, 1.bodrum katta; ortak alanlar ve bağımsız bölümlere ait depolar, zemin katta; işyerleri ve otel girişi, 1, 2, 3, 4, 5 normal +çatı katta otele ait bölümler yer almaktadır. Kat bazında bölümler aşağıda belirtilmiştir.

2.bodrum katta; otopark, sığınak ve teknik alan bölümleri,

1.bodrum katta; otopark, özel otopark, bağımsız bölümlere ait depo ve diğer ortak alanlar,

Zemin Katta; 14 dükkan, 5 adet kiosk, otel girişi ve otele ait bölümler,

1.normal katta; 29 adet oda,

2.normal katta; 30 adet oda,

3.normal katta; 19 adet oda, kış bahçesi ve teras bölümleri,

4.normal katta; 3 adet oda, kış bahçesi ve teras bölümleri,

5.normal katta; 6 adet oda,

Çatı katta; kış bahçesi ve teras bölümleri yer almaktadır.

Projesine yer alan tablo ve ruhsatına göre alan dağılımı ise tabloda belirtilmiştir.

BİNA KAT ALANLARI VE BÖLÜMLERİ		
KAT	BÖLÜMLER	KAT ALANI
2. Bodrum Kat	Otopark, sığınak ve teknik alanlar	1.219,31 m ²
1. Bodrum Kat	Otopark, özel otopark, bağımsız bölümlere ait depo ve diğer ortak alanlar,	1.218,83 m ²
Zemin Kat	14 adet dükkan bölümü, 5 adet kiosk, otele girişi	774,57 m ²
1. Normal Kat	29 adet oda	983,94 m ²
2. Normal Kat	30 adet oda	996,55 m ²
3. Normal Kat	19 adet oda, kış bahçesi, teras	759,65 m ²
4. Normal Kat	3adet oda, kış bahçesi, teras	393,07 m ²
5. Normal Kat	6 adet oda	276,04 m ²
Çatı Katı	Kış bahçesi	127,20 m ²
TOPLAM		6.749,16 m²

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın kaba inşaatı tamamlanmıştır. Halihazırda otopark olarak kullanılmaktadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Proje ve ruhsatı bulunan olan binaya son olarak 01.10.2024 tarih 2024/03-27 sayılı isim değişikliği ruhsatı alındığı, inşaatın devam ettiği bu nedenle halihazırda yeniden ruhsatlandırma yapılmasına gerek olmadığı düşünülmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1.1 - İstanbul İli

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, Tekirdağ, 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 Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bu nüfus, 7.820.462 erkek ve 7.881.140 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,81 erkek, %50,19 kadındır.

İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biri olan Beyoğlu kuzeybatıdan Kâğıthane, kuzeyden Şişli, doğudan Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyden ve batıdan Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km²'dir. Beyoğlu ilçesi günümüzde, 45 mahalleden ve yaklaşık 225 bin yerleşik nüfustan oluşan bir yerleşim yeridir. İş, eğlence ve kültür merkezi olması nedeniyle bu ilçe sınırları içerisindeki gündüz ve gece nüfusu birkaç milyonu bulmaktadır. Beyoğlu İstanbul'un kozmopolit teriminin hayat bulduğu yerdir. İstiklal Caddesi ve çevresindeki sokaklar yalnızca Beyoğlu'nun değil İstanbul'un da merkezi sayılabilir. İstiklal Caddesi dışında Cumhuriyet, İnönü ve Cihangir Caddeleri de ticaret ve eğlence fonksiyonunun en belirgin oldukları yerlerdir. İlçe sınırları içinde yer alan çeşitli kültürel etkinliklerin yapıldığı tesisler, ilçenin bir kültür merkezi olmasını da sağlamıştır. İlçedeki tiyatrolar, gazinolar, içkili eğlence yerleri, bugünkü durumu da hesaba katarsak sinema salonları ve kültür merkezleri İstanbul'un diğer ilçe ve semtlerinden daha yoğundur.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 216.688 kişidir. Yüzde olarak ise: %51,31 erkek, %48,69 kadındır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır. ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracığını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur. ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır.

Dünya ekonomisinde "II. Dünya Savaşı"ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

* ABD tarafından açıklanan ve uygulamaya konan bir dizi yeni tarife ile ticaret ortaklarının misillemeleri nedeniyle yürürlükteki gümrük vergisi oranlarının son yüzyılda görülmeyen seviyelere ulaştığı belirtilen raporda, bu durumun büyüme üzerinde büyük bir olumsuz şok etkisi yarattığı kaydedildi.

* "Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirmesinde bulunuldu.

* Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde büyüme hızının bu yıl %3,7 ve gelecek yıl %3,9 olmasının öngörüldüğü aktarıldı.

* Küresel manşet enflasyonun ise Ocak ayındaki beklentilere kıyasla biraz daha yavaş bir hızda gerileyerek 2025'te %4,3, 2026'da ise %3,6 olmasının beklendiği belirtildi.

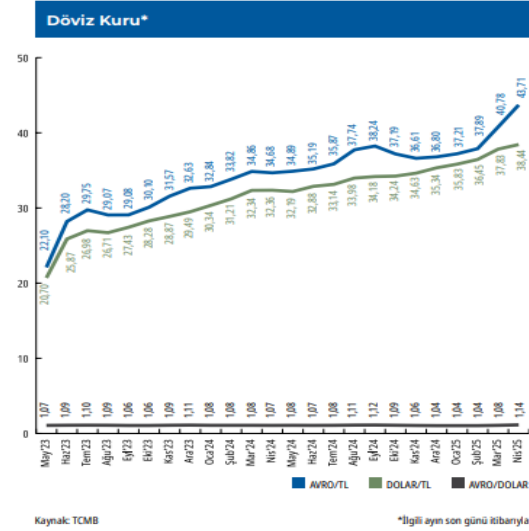
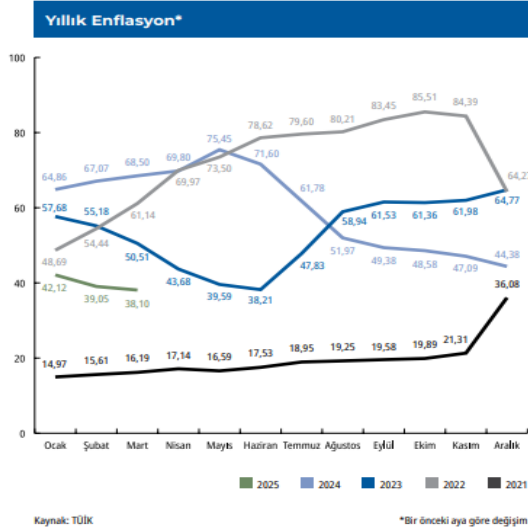
* Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hâkim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemişti. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaştırmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	311.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024	43.410.514	507.615	1.322.408	15.463	3,20	32,83

Kaynak: TÜİK



(Kaynak: (Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir. Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk üç ayında aldığı konut adedi 4.578 olmuştur. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi, oturma izni ve vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar güçlü bir trendle seyretmiş, ancak son birkaç yılda oldukça zayıflamış görünmektedir. Bunun nedenleri olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gösterilebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

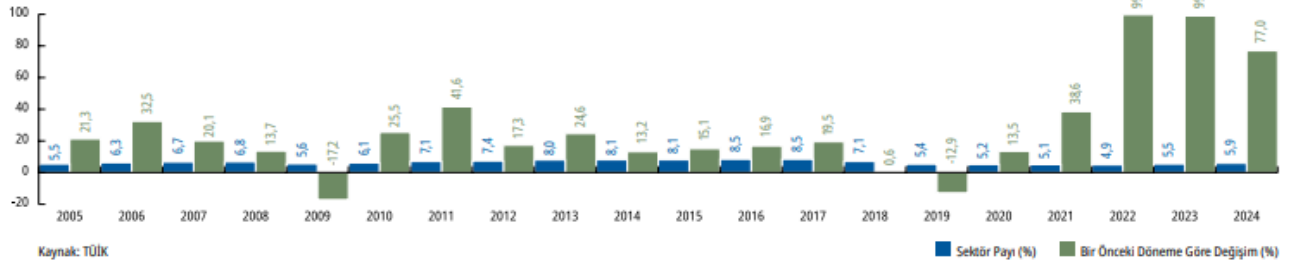
2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır..3 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

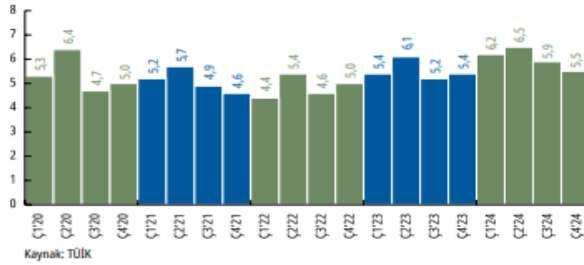
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanımı izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

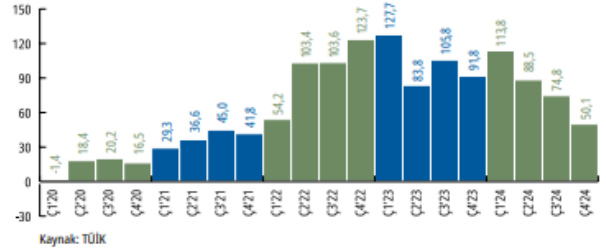
GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)



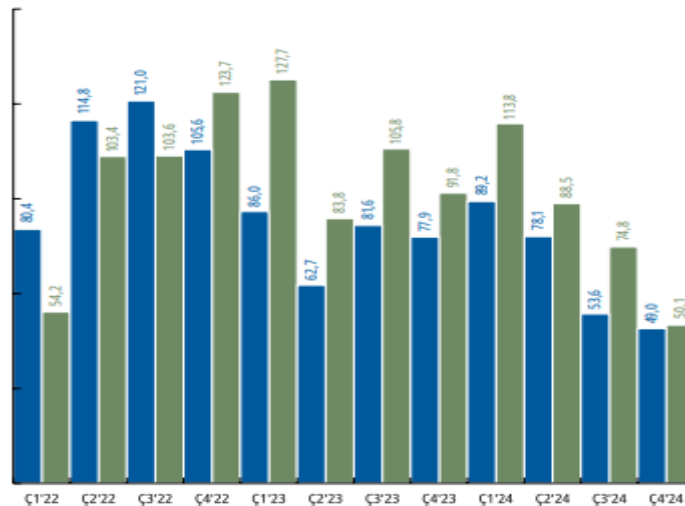
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)



İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



Turizm Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 3,3 milyon olurken, 2024 yılının aynı döneminde bu sayının 3,04 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %10'luk bir artış gözlemlenmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,3 milyon yabancı turistin %53'ü İstanbul'a, %5'i Ankara'ya, %5'i İzmir'e, %3'ü Antalya'ya ve %0,4'ü ise Muğla'ya gelmiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882.000 oda kapasitesiyle 21.417 işletme belgeli, 66.000 oda kapasitesiyle 627 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.089 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onu takiben 2.840 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.650 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 627 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve yaklaşık 8.000 oda kapasitesiyle İstanbul almakta, onu takiben 80 tesis ve 15.000 oda kapasitesiyle Antalya, 60 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir.

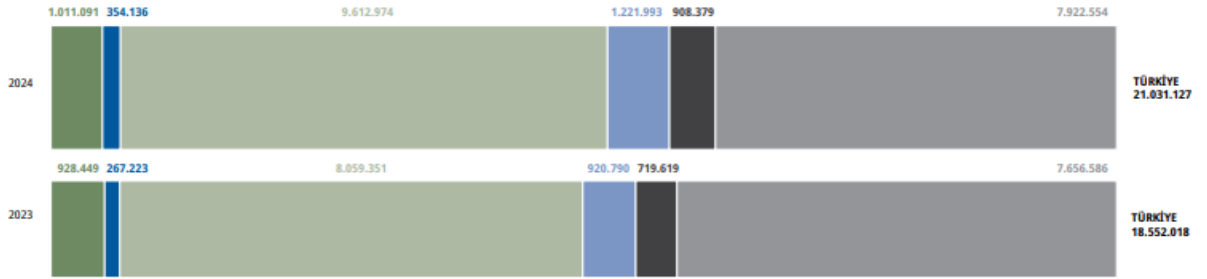
2025 yılı birinci çeyreği itibariyle Türkiyen genelinde yatak doluluk oranı %31,6'dır. 2024 yılına bakıldığında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onu takiben %59 ile Muğla ve %55 ile İstanbul gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %43 ve %41 olmuştur.

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ilk çeyreğinde 463.000 giriş ile İran birinci, 371.000 giriş ile Rusya ikinci, 330.000 giriş ile Almanya üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla İran'dan gelen turist sayısı %6 artmış, Rusya'dan gelen turist sayısında %14,4 oranında bir düşüş yaşanmış, Almanya'dan gelen turist sayısı ise neredeyse sabit kalmıştır (%0,2 düşüş). 2024 yılına bakıldığında ise 6,7 milyon kişi ile Rusya birinci, 6,6 milyon kişi ile Almanya ikinci, 4,4 milyon kişi ile Birleşik Krallık üçüncü sırada yer almaktadır.

2025 yılının birinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,6 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %52,8 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının birinci çeyreğine kıyasla %19,8 artış göstererek, 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 91,84 EUR olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,2 artış göstererek %59 seviyesine ulaşmıştır. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %16,2 artışla 103,32 Euro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %1,7 artarak %55,3'e yükselirken, ortalama oda fiyatı %19,3 artarak 84 Euro olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %1,7 artışla %53,2'ye çıkarken, oda fiyatı %22,3 artarak 98,2 Euro seviyesine ulaşmıştır. Bodrum'da ise doluluk oranı %28,1 oranında düşerek %12'ye gerilemiş, buna karşın oda fiyatı %51,3 artarak 114,15 Euro olmuştur.

Londra'da 2025 yılının birinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,4 düşüş göstererek %72,6 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları da %2,4 azalarak 183,33 EUR seviyesine gerilemiştir. Dubai'de ise 2025 yılı birinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %1,4 artışla %82,2 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %2,2 artış göstererek 201,84 EUR seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının birinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından Londra ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul ise üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında ise sıralama değişmekte; Dubai birinci, Londra ikinci, İstanbul ise üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılı verilerine göre İstanbul ile kıyaslandığında, doluluk oranları açısından Londra %17,1, Dubai ise %13 daha yüksek seviyededir. Oda fiyatlarında ise Londra, İstanbul'un %107; Dubai ise %50 üzerinde konumlanmaktadır. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Toplam Yabancı Ziyaretçi Sayısı (milyon kişi)



İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.650	290.551	80	14.905
MUĞLA	2.840	109.217	60	7.192
İSTANBUL	3.089	125.189	85	8.882
İZMİR	1.857	42.539	55	5.330
ANKARA	377	21.869	10	1.045
DİĞER	10.604	292.625	337	29.105
TÜRKİYE	21.417	881.990	627	66.459

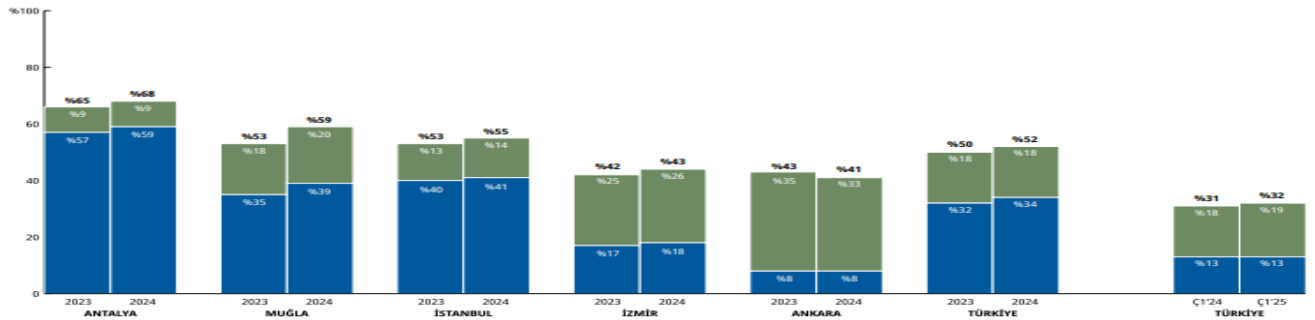
Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Toplam Turist ve Harcamalar

	Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Başı Harcama (USD)
Ç1'23	8.181.566	1.019
Ç2'23	13.995.495	951
Ç3'23	22.428.234	996
Ç4'23	12.472.145	954
2023 TOPLAM	57.077.440	979
Ç1'24	9.010.090	975
Ç2'24	16.097.884	924
Ç3'24	23.206.579	1.001
Ç4'24	13.917.894	981
2024 TOPLAM	62.232.447	972

Kaynak: TÜİK

Beş Büyük Şehir Otel Doluluk Oranı (%)



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

■ Toplam ■ Yerli ■ Yabancı

*Ç1'25 Verileri Ocak - Şubat aylarını kapsamaktadır.

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri								
	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25
İSTANBUL	64,8	69,2	58,3	59,0	87,66	10,17	88,89	03,32
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,2		%25,7		%16,2	
ANKARA	56,3	58,4	54,4	55,3	50,61	76,80	70,14	83,68
ANKARA Değişim	%3,7		%1,7		%51,7		%19,3	
İZMİR	60,4	64,8	52,3	53,2	63,53	91,65	80,31	98,25
İZMİR Değişim	%7,3		%1,7		%44,3		%22,3	
BODRUM	40,7	41,1	16,7	12,0	384,46	515,58	75,46	114,15
BODRUM Değişim	%1,0		-%28,1		%34,1		%51,3	
TÜRKİYE	59,3	62,6	52,5	52,8	80,89	106,46	76,63	91,84
TÜRKİYE Değişim	%5,6		%0,6		%31,6		%19,8	

Kaynak: Costar

*Ç1'25 Verileri Ocak- Mart aylarını kapsamaktadır.

İstanbul ve Emsal Şehirler - STR Verileri								
	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25
İSTANBUL	64,8	69,2	58,3	59,0	87,66	110,17	88,89	103,32
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,2		%25,7		%16,2	
LONDRA	79,9	81,0	72,9	72,6	228,41	228,07	187,76	183,33
LONDRA Değişim	%1,4		-%0,4		-%0,1		-%2,4	
DUBAİ	77,3	78,1	81,1	82,2	165,07	165,47	197,44	201,84
DUBAİ Değişim	%1,0		%1,4		%0,2		%2,2	

Kaynak: Costar

*Ç1'25 Verileri Ocak- Mart aylarını kapsamaktadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beyoğlu Belediyesi ve yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği iyidir.
- * Turistik olarak önemli ve Galataport'un tamamlanmasıyla birlikte önemi artan bir konumda yer almaktadır. İstanbul Modern, Galataport, Kılıçlı Paşa Camisi gibi önemli yapılara komşudur
- * Tabela değeri bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Değerleme konusu taşınmaz natamam halde olup inşaatı devam etmektedir.
- * Nitelikleri itibarıyla belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tatarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Rapor konusu taşınmazların değerlemesinde ;

- Taşınmazın değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi ve
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

1- Emlak Firması

Tel 0532 283 81 93

Kemeraltı Caddesi üzerinde yer alan, 985m² arsa üzerinde 7 katlı, 8050 m² alanlı, turizm imarlı arsa üzerinde inşaatı süren otel binası 1.521.000.000 TL bedelle satılıktır. (Beyanlar doğrultusunda inşaat seviyesi %70 kabul edilmiştir.)

SATILIK	8.050 m ²	1.521.000.000 TL	188.944 TL/m ²
Bina Değeri	8.050 m ²	200.606.000 TL	24.920 TL/m ²
Girişim Kârı ve Diğer Giderler	20%	304.200.000 TL	
Arsa Değeri	985 m ²	1.016.194.000 TL	1.031.669 TL/m ²

2- Emlak Firması

Tel 0542 616 93 64

Kemeraltı Caddesi üzerinde yer alan, ~1200m² arsa üzerinde 9 katlı, 7500 m² alanlı, 120 odalı, 490 yatak kapasiteli yeni inşa edilmiş otel 3.400.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	7.500 m ²	3.400.000.000 TL	453.333 TL/m ²
Bina Değeri	7.500 m ²	267.000.000 TL	35.600 TL/m ²
Girişim Kârı ve Diğer Giderler	20%	680.000.000 TL	
Arsa Değeri	1.200 m ²	2.453.000.000 TL	2.044.167 TL/m ²

3- Emlak Firması

Tel 0535 464 81 22

Kemankeş Caddesine yakın konumda yer alan, 1500m² arsa üzerinde 9+ katlı, 15200 m² alanlı, deniz manzaralı, turizm imarlı tarihi eser bina 1.620.000.000 TL bedelle satılıktır. (%30 yıpranma payı düşülmüş ve bina yaşı dikkate alınarak girişimci kârı ve diğer giderler %10 kabul edilmiştir.)

SATILIK	15.200 m ²	1.620.000.000 TL	106.579 TL/m ²
Bina Değeri	15.200 m ²	461.776.000 TL	30.380 TL/m ²
Girişim Kârı ve Diğer Giderler	10%	162.000.000 TL	
Arsa Değeri	1.500 m ²	996.224.000 TL	664.149 TL/m ²

4 Emlak Firması

Tel 0507 245 0171

Taşınmaza yakın konumda yer alan, 275m² arsa üzerinde 7 katlı, 1550 m² alanlı bina 420.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1.550 m ²	420.000.000 TL	270.968 TL/m ²
Bina Değeri	1.550 m ²	55.180.000 TL	35.600 TL/m ²
Girişim Kârı ve Diğer Giderler	7%	29.400.000 TL	
Arsa Değeri	275 m ²	335.420.000 TL	1.219.709 TL/m ²

5 Emlak Firması

Tel 0551 620 11 10

Mumhane Caddesi üzerinde yer alan, 100m² arsa üzerinde 6 katlı, 610 m² alanlı 2.derece tarihi eser bina 300.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	610 m ²	300.000.000 TL	491.803 TL/m ²
Bina Değeri	610 m ²	26.474.000 TL	43.400 TL/m ²
Girişim Kârı ve Diğer Giderler	20%	60.000.000 TL	
Arsa Değeri	100 m ²	213.526.000 TL	2.135.260 TL/m ²

6 Emlak Firması

Tel 0541 598 95 96

Taşınmaza yakın konumda Murakıp Sokak'ta yer alan, 150m² arsa üzerinde 6 katlı, 1050 m² alanlı, zemin katta bar, 2 adet ofis ve 29 adet odadan oluşan butik otel 400.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1.050 m ²	400.000.000 TL	380.952 TL/m ²
Bina Değeri	1.050 m ²	45.570.000 TL	43.400 TL/m ²
Girişim Kârı ve Diğer Giderler	20%	80.000.000 TL	
Arsa Değeri	150 m ²	274.430.000 TL	1.829.533 TL/m ²

KİRALIK DÜKKAN/MAĞAZALAR

7 Emlak Firması

Tel 0532 264 78 52

Mumhane Cadesi'nde yer alan, 150m² alanlı dükkan aylık 500.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	150 m ²	500.000 TL	3.333 TL/m ²
---------	--------------------	------------	-------------------------

8 Emlak Firması

Tel 0541 598 95 96

Mumhane Cadesi'nde yer alan, bodrum+zemin+ asma kat olmak üzere 3 katlı, toplam 270m² alanlı dükkan aylık 500.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	270 m ²	500.000 TL	1.852 TL/m ²
---------	--------------------	------------	-------------------------

9 Emlak Firması

Tel 0538 816 82 22

Mumhane Cadesi'nde yer alan, bodrum+zemin kat olmak üzere 2 katlı, toplam 130m² alanlı köşe konumlu dükkan aylık 300.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	130 m ²	300.000 TL	2.308 TL/m ²
---------	--------------------	------------	-------------------------

Otel Fiyatları

Karaköy Port Otel

Çift Kişilik Oda : 7.006 TL

Karaköy Port Otel, oda-kahvaltı konseptinde olup 3 yıldızlıdır. Tophane İskele Caddesi üzerinde konumlanmaktadır.



Morione Hotel & Spa Center

Çift Kişilik Oda : 9.560 TL

Morione Hotel & Spa Center, oda-kahvaltı konseptinde olup 4 yıldızlıdır. Maliye Caddesi üzerinde konumlanmaktadır.



Novotel Istanbul Bosphorus

Çift Kişilik Oda : 9.008 TL

Novotel Istanbul Bosphorus, oda-kahvaltı konseptinde olup 5 yıldızlıdır. Kemankeş Caddesi üzerinde konumlanmıştır.



The Wings Hotel Istanbul

Çift Kişilik Oda : 11.267 TL

The Wings Hotel Istanbul, oda-kahvaltı konseptinde olup 4 yıldızlıdır. Kemankeş Caddesi üzerinde konumlanmıştır.



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (64 ADA 23 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		1.016.194.000	2.453.000.000	996.224.000	335.420.000	194.430.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	1478,72	985	1.200	1.500	275	150
BİRİM M ² DEĞERİ		1.031.669	2.044.167	664.149	1.219.709	1.296.200
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	BENZER	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-10%	-5%	0%	-25%	-28%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	TURİZM	THT	THT	THT	THT	THT
		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
		0%	0%	10%	10%	0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		10%	10%	10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER	Nitelikli Proje Geliştirilebilir					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-10%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-10%	10%	-20%	-28%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.071.000	876.919	1.839.750	730.564	975.767	933.264

Değerleme konusu taşınmaz 64 ada 23 parsel için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup en benzer özelliklerde 5 emsal karşılaştırma tablosunda dikkate alınmıştır. Taşınmazın olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak, değerleme konusu taşınmazın arsası için 1.071.000-TL/m² birim değer öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (TL)
64	23	1.478,72	1.071.000	1.583.710.000

6.2 - Yeniden İnşaat Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemeye konu 64 ada 23 parsel üzerindeki yapılar inşaat halindedirler. Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verileri kullanılmıştır. 2025 yılı birim maliyetleri; V/B (Oteller - 4 yıldızlı) yapı grubu için 35.600 TL/m² olarak belirlenmiştir. 2025 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Otel için ortalama birim m² değeri 12.536,33.- TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın özellikleri düşünüldüğünde 45.000.-TL/m² birim değer öngörülmüştür.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
64 ADA 23 PARSEL	45.000	.-TL/M ²	X	6.749,16	M ²	=	303.712.200	.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	303.712.200	.-TL	

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %8'i olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %8'i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %8 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet (64 Ada 23 Parsel)	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 303.712.200
Çevre düzeni, peyzaj (%8)	= 24.296.976
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 328.009.176
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%8) (B)	= 26.240.734
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 354.249.910
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	= 26.240.734
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C))	= 380.490.644

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Toplam Arsa Değeri	= 1.583.710.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 354.249.910 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	= 26.240.734
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	= 290.693.987 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 2.254.894.631 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 2.254.890.000 TL

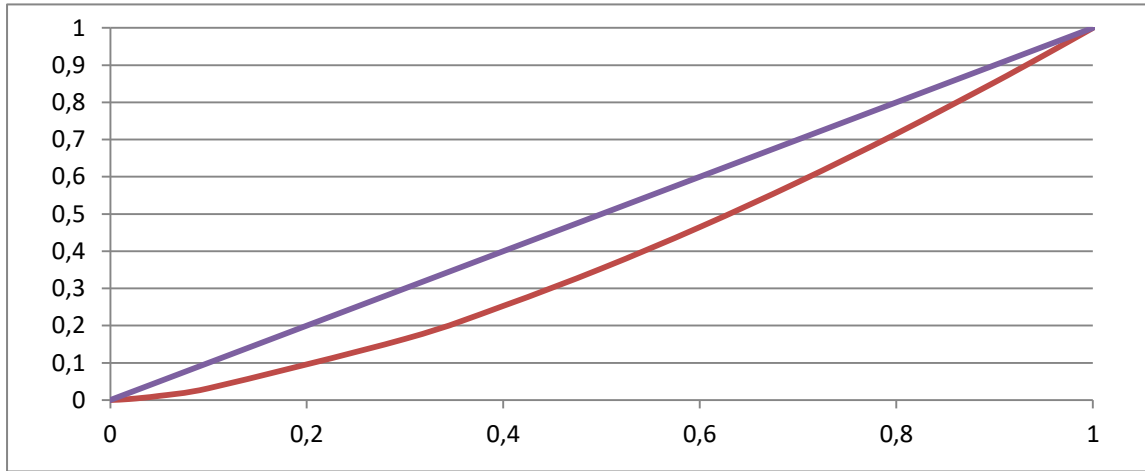
Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.



X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{3/2}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 30,00%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 16,43%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 290.693.987 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 16,43%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	= 47.765.896 .-TL
---	--------------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 26.240.734 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 16,43%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ	= 4.311.793 .-TL
--	-------------------------

Projenin Mevcut Durum Değeri

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	1.583.710.000 TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	106.274.973 TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	4.311.793 TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	47.765.896 TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL) =	1.742.062.662 TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL) =	1.742.063.000 TL

64 Ada 23 Parseldeki Projenin Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	2.254.890.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	1.742.063.000

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizinin son üç yıllık ortalaması yaklaşık %21,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu taşınmazın tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 21,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 8,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 29,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı yuvarlatılmış olarak %29,00 olarak kabul edilmiştir

64 ada 23Parselde Bulunan Otel Projesi İçin Yapılan Geliştirme Hesapları

Değerleme konusu otel için gelir yöntemi kullanılmıştır. Tesis için nakit akım tablosunda 10 yıl boyunca faaliyette kalması planlanmıştır. Halihazırda tesis inşaat halinde olup, inşaatın 2026 yılı içerisinde tamamlanarak, 2027 yılında faaliyete geçeceği öngörülmüştür.

Mevcut durum değeri çalışması bilgi amaçlı yapılmış olup, kalan inşaat maliyetleri 2025 yılı giderlerinde gösterilmiştir.

Projesine göre 87 oda kapasitesi bulunmaktadır. Yatak kapasitesi 174 kabul edilmiştir.

Otelin toplam inşaat alanı ruhsat belgelerine göre 6749,16 m² olarak hesaplanmıştır.

Otelin yılda 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.

Otelin her şey dahil sistemde çalışacağı ve ilk yıl yatak fiyatının 7.500.-TL/gece olacağı öngörülmüştür. Gelecek dönemlerde artacağı öngörülmüştür.

Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.

Projenin 2026 yılının sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.

Dükkanın zemin katında yer alan dükkanların (14 adet dükkan=737,04m²) ortalama kira birim değerlerinin 1800 TL/m² olacağı, 2025 yılı için yıllık kira gelirinin:

$737,04m^2 \times 2000 \text{ TL}/m^2 \times 12 = 17.690.000 \text{ TL}$ olarak ve her yıl tabloda belirtilen oranlarda artacağı varsayılmıştır.

Doluluk oranı 2026-2027 yılında %60 alınmış, gelecek dönemlerde artacağı öngörülmüştür.

Otel fiyatları oda kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Bölgede yer alan diğer oteller, gerçekleşen kiralama gelirleri incelenmiş gecelik yatak fiyatı 2025 yılı için 7.500.-TL olarak öngörülmüştür. Gelecek dönemlerde enflasyon oranına oda fiyatlarının artacağı öngörülmüştür.

Tarafımızca yapılan araştırmalar ve tecrübelerimiz doğrultusunda ekstra harcama olarak nitelendirilen konferans salonu ve diğer gelirlerin oluşturduğu diğer gelirlerin, konaklama gelirlerinin %7'si oranında olacağı varsayılmıştır.

Otel içinde yer alan restaurant, yeme –içme diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Ekstra yiyecek içecek gelirlerin konaklama gelirlerinin %25'i oranında olacağı ve konaklama gelirlerindeki artışa paralel olarak artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Tesisin kar marjının yıllık %40 olacağı öngörülmüş ve yıllar itibarıyla bu değer sabit kalacağı varsayılmıştır.

Yenileme giderinin açılıştan 5 yıl sonra oluşacağı ve her yıl toplam gelirlerin %1'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Otelin devam eden 10 yıl sonunda oluşan artık değer, tesisin kendisini %7,00 kapitalizasyon oranı ile amorti edeceği öngörüsü ile belirtilmiştir.

Emlak vergisi ve sigorta giderlerinin işletme gelirlerinin %1,5'i olacağı öngörülmüştür.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar**Yapı Birim Maliyetleri**

Maliyet yaklaşımı yönteminde taşınmazın toplam inşaat maliyeti 380.490.644-TL olarak öngörülmüştür. İnşaat genel seviyesi %30 olup, gerçekleşen maliyet 110.586.766.-TL'dir. Kalan maliyet 269.903.879.-TL olup, 2025-2026 döneminde inşaatın tamamlanacağı ve 2026 yılında faaliyete geçeceği varsayılmıştır. Mevcut durum değeri hesaplarında 1. dönem giderlerinde kalan inşaat maliyeti belirtilmiştir.

Toplam İnşaat Alanı		
6.749,16 m ²		
Toplam İnşaat Maliyeti	:	380.490.644 TL
Gerçekleşen İnşaat Maliyeti	:	110.586.766 TL
Kalan İnşaat Maliyeti	:	269.903.879 TL

TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU

İNDİRCENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (KARAKÖY OTEL) - TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
OTELİN ADI	TESSİS İŞLETME SINIFI			4 YILDIZ			ÇALIŞMA PRENSİBİ			HERŞEY DAHİL		
Açık Kalan Gün Sayısı	365											
Oda Sayısı	87											
Yatak Sayısı	174											
Yıllık Yatak Kapasitesi	63.510											
Ortalama Gecelik Yatak Fiyatı	7.500											
Diğer Gelir Oranı	7,0%											
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri Oranı	25,0%											
Kapitalizasyon Oranı	7,0%											
Yenileme Gideri Oranı	1,0%											
YILLAR	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034	2034-2035	2035-2036	
GEÇMİŞ DÖNEM												
Yıllık Yatak Kapasitesi			63.510	63.510	63.510	63.510	63.510	63.510	63.510	63.510	63.510	63.510
Kapasite Kullanım Oranı (%)			65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Satılan Yatak Adedi (Konaklama)		0	41.282	44.457	47.633	50.808	53.984	53.984	53.984	53.984	53.984	53.984
	7.500	9.900	12.870	16.474	20.592	25.122	30.147	35.573	40.909	47.045	54.102	54.102
Oda Başına Konaklama Geliri (TL)												
Konaklama Gelir artış Oranı		35%	32%	28%	25%	22%	20%	18%	15%	15%	15%	15%
Toplam Konaklama Geliri (TL)		0	408.686.850	572.161.590	784.678.762	1.046.238.336	1.366.186.443	1.627.423.732	1.920.360.003	2.208.414.004	2.539.676.104	2.920.627.520
Oda Diğer Gelirleri (TL)			28.608.080	40.051.311	54.927.513	73.236.684	94.933.051	113.919.661	134.425.200	154.588.980	177.777.327	204.443.928
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri (TL)		0	102.171.713	143.040.388	196.169.688	261.559.584	339.046.611	406.855.933	480.090.001	562.103.501	634.919.026	730.166.880
Dükkân Ara Gelirleri (TL)	17.690.000		23.350.800	30.356.940	38.855.731	48.569.664	59.254.950	71.105.988	83.935.068	96.490.826	110.954.450	127.609.117
İŞLETME GELİRLERİ (TL)		0	562.817.442	785.609.339	1.074.631.684	1.429.604.268	1.849.421.095	2.219.305.314	2.618.780.270	3.011.597.311	3.463.336.908	3.982.837.444
Olçulan Dış Gelirler (Artık Değer)												17.811.446.933,18
TOPLAM GELİRLER (TL)		0	562.817.442	785.609.339	1.074.631.684	1.429.604.268	1.849.421.095	2.219.305.314	2.618.780.270	3.011.597.311	3.463.336.908	21.794.284.397
İŞLETME GİDERLERİ (TL)												
GOP (%)		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Genel Faaliyet Giderleri (TL)		0	337.690.465	471.365.603	644.779.010	857.762.561	1.109.652.657	1.331.953.188	1.571.268.162	1.806.598.387	2.078.002.145	2.389.702.466
Enlak Vergisi, Çevre Temizlik Vergisi vb.	1,50%		8.442.262	11.784.140	16.119.475	21.444.064	27.741.316	33.289.580	39.281.704	45.173.960	51.950.054	59.742.562
Sigorta Gideri	1,50%		8.442.262	11.784.140	16.119.475	21.444.064	27.741.316	33.289.580	39.281.704	45.173.960	51.950.054	59.742.562
SABİT GİDERLER (TL)		0	354.574.988	494.933.883	677.017.961	900.650.689	1.165.135.290	1.398.162.348	1.649.831.570	1.897.306.305	2.181.902.262	2.509.187.890
İnşaat Maliyetleri (TL)												
Yenileme Gideri (TL)	1,00%											
TOPLAM GİDERLER (TL)		0	354.574.988	494.933.883	677.017.961	900.650.689	1.165.135.290	1.420.355.401	1.676.019.373	1.927.422.279	2.216.535.621	2.727.130.433
NET NET NAKİT AKIŞI (TL)		0	208.242.454	290.675.455	397.613.723	528.953.579	684.285.805	798.949.913	942.760.897	1.246.801.287	1.907.153.963	

DEĞERLEME TABLOSU			
İndirgenme Oranı (%)	28,00%	29,00%	30,00%
Yatırımın Net Bugünkü Değeri (TL)	2.481.032.399	2.323.561.686	2.178.468.200
Yatırımın Net Bugünkü Yuvarlatılmış Değeri (TL)	2.481.030.000	2.323.560.000	2.178.470.000

MEVCUT DURUM DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (KARAKÖY OTEL) - MEVCUT DURUM DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU													
OTELİN ADI	TESİSİN İŞLETME SINFI				4 YILDIZ				ÇALIŞMA PRENSİBİ				HERŞEY DAHİL
Açık Kalan Gün Sayısı	365												
Oda Sayısı	87												
Yatak Sayısı	174												
Yıllık Yatak Kapasitesi	63510												
Ortalama Gecelik Yatak Fiyatı	7.500												
Diğer Gelir Oranı	7%												
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri Oranı	25%												
Kapalıyaçayon Oranı	7,0%												
Yenilene Geliri Oranı	1%												
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	380.480.644,16												
GERÇEKLEŞEN İNŞAAT MALİYETİ	110.586.765,62												
KALAN İNŞAAT MALİYETİ	269.903.878,54												
YILLAR	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034	2034-2035	2035-2036		
İnşaat Dönemi													
FAALİYET GÖSTERGELERİ													
Yıllık Yatak Kapasitesi	63.510	63.510	63.510	63.510	63.510	63.510	63.510	63.510	63.510	63.510	63.510	63.510	
Kapasite Kullanım Oranı (%)	65%	70%	70%	75%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
Statistik Yatak Adesti (Konaklama)	41.282	44.457	44.457	47.833	47.833	50.008	53.984	53.984	53.984	53.984	53.984	53.984	
GEİRLER (TL)													
Oda Başına Konaklama Geliri (TL)	7.500	9.900	12.870	16.474	20.592	25.122	30.147	35.573	40.909	47.045	54.102	61.159	
Konaklama Geliri Oranı	35%	32%	30%	28%	25%	22%	20%	18%	15%	15%	15%	15%	
Toplam Konaklama Geliri (TL)	408.686.850	577.161.500	784.678.760	1.046.238.336	1.356.186.443	1.627.433.732	1.920.360.003	2.208.414.004	2.539.076.104	2.920.627.520	3.341.180.000	3.801.731.520	
Diğer Gelirler (TL)	28.000.000	40.051.311	54.927.513	73.236.864	94.933.051	113.919.651	134.423.200	154.588.960	177.777.327	204.443.926	234.443.926	264.443.926	
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri (TL)	102.171.713	143.040.388	195.169.688	261.559.933	339.046.611	406.853.933	480.060.001	552.103.501	624.919.026	700.156.880	780.156.880	860.156.880	
Dükkan Kira Gelirleri (TL)	13.759.200	23.610.787	30.227.838	37.777.281	46.083.938	55.307.938	65.207.938	75.901.177	87.401.177	99.701.177	112.801.177	126.801.177	
İŞLETME GEİRLERİ (TL)	539.466.642	778.864.086	1.065.997.760	1.418.811.863	1.836.254.361	2.203.905.234	2.600.136.176	2.990.156.602	3.438.880.092	3.954.487.106	4.536.487.106	5.186.487.106	
Çalışan Dış Gelirler (Ardık Değer)													
TOPLAM GEİRLER (TL)	539.466.642	778.864.086	1.065.997.760	1.418.811.863	1.836.254.361	2.203.905.234	2.600.136.176	2.990.156.602	3.438.880.092	3.954.487.106	4.536.487.106	5.186.487.106	
İŞLETME GİDERLERİ (TL)													
GOP (%)				40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	
Genel Faaliyet Giderleri (TL)	323.679.985	467.318.432	639.598.636	851.128.718	1.101.752.617	1.322.103.140	1.560.081.705	1.794.031.961	2.063.208.055	2.372.889.264	2.720.689.264	3.100.689.264	
Emlak Vergisi Çevre Temizlik Vergisi vb.	1.50%	8.092.000	11.682.961	15.988.968	21.282.778	27.543.815	33.052.578	39.002.043	44.852.349	51.580.201	59.317.232	67.317.232	
Sigorta Gideri	1,0%	8.092.000	11.682.961	15.988.968	21.282.778	27.543.815	33.052.578	39.002.043	44.852.349	51.580.201	59.317.232	67.317.232	
SABİT GİDERLER (TL)	0	339.853.894	490.684.374	671.578.588	883.851.474	1.155.840.248	1.388.202.297	1.638.065.791	1.883.788.659	2.165.388.458	2.491.323.727	2.861.323.727	
İnşaat Maliyetleri (TL)	110.586.765,62	269.903.878,54											
Yenilene Gideri (TL)	1,0%	269.903.879	339.853.984	490.684.374	671.578.589	883.851.474	1.155.840.248	1.410.243.350	1.664.087.452	1.913.700.225	2.200.755.259	2.527.714.933	
TOPLAM GİDERLER (TL)		269.903.879	339.853.984	490.684.374	671.578.589	883.851.474	1.155.840.248	1.410.243.350	1.664.087.452	1.913.700.225	2.200.755.259	2.527.714.933	
NET NAKİT AKIŞI (TL)		-269.903.879	199.802.658	288.179.712	394.416.171	524.960.389	679.414.114	793.261.884	936.049.023	1.076.456.377	1.237.924.833	1.418.407.629	
DEĞERLEME TABLOSU													
İndirgenme Oranı (%)	28,00%	29,00%	30,00%										
Yatırımın Net Bugünkü Değeri (TL)	2.247.733.170	2.093.096.978	1.950.722.781										
Yatırımın Net Bugünkü Yıvartılmış Değeri (TL)	2.247.730.000	2.093.100.000	1.950.720.000										

64 ada 23Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Toplam Net Bugünkü Değer	
OTEL İŞLETMESİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	2.323.561.685,53
OTEL İŞLETMESİNİN YUVARLATILMIŞ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	2.323.560.000,00
64 ada 23Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Mevcut Duruma Esas Değeri	
OTEL İŞLETMESİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	2.093.096.978,21
OTEL İŞLETMESİNİN YUVARLATILMIŞ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	2.093.100.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanım olan konaklama tesisi olduğu öngörülmüştür.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan taşınmazın toplam değerleri 2 farklı yöntem ile hesaplanmış olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre;	
TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	1.742.063.000,00
TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	2.254.890.000,00
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre	
TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	2.093.100.000,00
TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	2.323.560.000,00

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştiren, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Taşınmazın halihazırda inşaat halinde olması nedeni ile mevcut durum değeri yeniden inşa etme yaklaşımı ile takdir edilmiştir. Tamamlanması durumundaki değer ise Gelir İndirgeme Yöntemi ile belirtilmiştir.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, inşaat faaliyeti devam etmektedir. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır. İnşaatın tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın inşaat halinde olması nedeni ile kira değer analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine**6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Parsel üzerinde inşaatı devam eden natamam konaklama tesisi bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel**6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

22-1-c maddesinde "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.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 64 ada 23 parselin ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "Proje" olarak olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; 64 ada 23 parsel üzerinde bulunan taşınmazın

30.06.2025 tarihli toplam değeri için ;

1.742.063.000 .-TL

(Bir Milyar Yedi Yüz Kırk İki Milyon Altmış Üç Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

2.090.475.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.742.063.000	2.090.475.600
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
2.323.560.000	2.788.272.000

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.