



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KAZLIÇEŞME MAHALLESİ, KENNEDY CADDESİ
NO: 56, 56/1 NOVOTEL VE İBİS OTEL
ZEYTİNBURNU / İSTANBUL

06.01.2025
SM-24-SPK-035

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	22.01.2024
Talep Tarihi / Sayısı	01.10.2024 / 035
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Tarihi	06.01.2025
Rapor Numarası	SM-24-SPK-035
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmazlar(lar)	2 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazların Adresi	Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No: 56, 56/1 Novotel ve İbis Otel, Zeytinburnu / İSTANBUL
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Kübra EKİCİ Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:918464)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	11
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	11
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	12
4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI	12
4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	12
4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	20
4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	21
4.5. SWOT ANALİZİ	24
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	25
5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	25
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	25
5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	25
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER	28
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	28
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	41
6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	42
6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	42
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	42
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	43
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	43

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	43
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	46
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	47
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	57
8. SONUÇ	58

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; Akfen GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Zeytinburnu Mahallesi'nde, 11.720,00 m² yüz ölçümlü, 774 ada 55 parsel üzerinde bulunan "ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI" nitelikli taşınmazın Üst (İnşaat) Hakkı değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

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

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

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

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

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

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

© Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

© düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

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

b) Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

© söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

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

© uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

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

c) Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

© toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

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

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

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

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

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZLAR (ANA TAŞINMAZ)	
İli	İSTANBUL
İlçesi	ZEYTİNBURNU
Mahallesi	ZEYTİNBURNU
Köyü	-
Mevkii	SAHİLYOLU
Pafta No.	85/1
Ada No.	774
Parsel No.	55
Yüz ölçümü (m²)	11.720,00
Ana Taşınmazların Niteliği	ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	7
Sayfa No.	604
Tarih / Yevmiye No.	31.01.2003 / 690
Sahibi	MALİYE HAZİNESİ (1/1)

*Ana taşınmaz bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

RAPORA KONU TAŞINMAZLAR (ÜST HAKKI)	
İli	İSTANBUL
İlçesi	ZEYTİNBURNU
Mahallesi	ZEYTİNBURNU
Köyü	-
Mevkii	SAHİLYOLU
Pafta No.	85/1
Ada No.	774
Parsel No.	55
Yüz ölçümü (m²)	-
Ana Taşınmazların Niteliği	KIRKDOKUZ YIL SÜRE İLE ALTIYÜZDÖRT SAHİFEDEKİ YEDİYÜZYETMİŞDÖRT ADA ELLİBEŞ PARSEL ÜZERİNDE ÜST HAKKI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	7
Sayfa No.	610
Tarih / Yevmiye No.	02.09.2008 / 11020
Sahibi	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 25.12.2024 tarihinde, saat 10.25'de alınan üst hakkı tapu kaydına göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar

-4.12.2003 TARİH 6650 YEVMİYE İLE TESİS EDİLEN ÜST HAKKI 16.YIL 1.AY 3.GÜN SÜRE UZATILARAK 22.12.2067 TARİHİNE ÇIKARILMIŞTIR. (Şablon: Diğer) (29.05.2019 tarih 7354 yevmiye) (Müşterek)

-TAŞINMAZIN CİNSİ ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN +7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI OLARAK DEĞİŞTİRİLMİŞTİR. (Şablon: Diğer) (13.06.2011 tarih 6893 yevmiye ile.) (Akfen GYO'ya ait üst hakkı üzerinde)

-03.9.2008 GÜN,11096 YEVMİYE NOLU AKİT TABLOSUNDA GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ ÜST HAKKI İLE İLGİLİ RESMİ SENET DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.03.9.2008 TARİH YEV:11096(Şablon: Diğer) (03.09.2008 tarih 11096 yevmiye ile.) (Müşterek)

Hak ve Mükellefiyetler

-A-H:AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 49 YIL MÜDDETLE MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE ÜST HAKKI 610 SAHİFEYE TESCİL EDİLMİŞTİR.04/12/2003 TARİH 6650 YEVMİYE İLE TESİS EDİLEN ÜST HAKKINA 16.YIL 1.AY 3.GÜN SÜRE UZATIMI EKLENMEK SURETİYLE 22.12.2067 TARİHİNE KADAR SÜRE UZATILMIŞTIR.TAŞINMAZIN ÜZERİNDE BULUNAN TESİSLERİN İÇERİSİNDEKİ 3 ADET TİCARİ ÜNİTEDEN İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNİN 13.05 MADDESİNE DAYANILARAK HAZIRLANAN ONAYLI İNŞAAT PROJESİNE GÖRE OLUŞTURULAN 2 NOLU TİCARİ ÜNİTENİN TASARRUFU MALİYE HAZİNESİNE AİT OLUP,BU ÜNİTE İRTİFAK HAKKI SÜRESİNCE AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.TARAFINDAN KULLANILACAKTIR. 29.05.2019 TARİH 7354 YEVMİYE İLE.(Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı) (14.12.2003 tarih 6650 yevmiye ile) (Müşterek)

Rehinler

-TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 75000000.00.-EUR bedel ile 1 dereceden ipotek tesisi. (08.08.2024 tarih 35892 yevmiye ile.)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 25.12.2024 tarihinde alınan üst hakkı TAKBİS belgesine göre son üç yıl içerisinde değişiklik gözlenmemektedir. Değerlemeye konu ana taşınmazın mülkiyetinin "MALİYE HAZİNESİ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılammış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple ana taşınmaz tapu kayıt bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar, tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi'nde, 11.720,00 m² yüz ölçümlü, 774 ada 55 parsel üzerinde yer alan "ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI" nitelikli taşınmazlardır.

4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 İstanbul İli

Konum:

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



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

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

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

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

İdari Sınırlar:

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



Ulaşım:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeomorfolojik ve Jeolojik Yapı:

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

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

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

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

Su Kaynakları:

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

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

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

Ekonomik Durum:

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

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

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

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

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

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

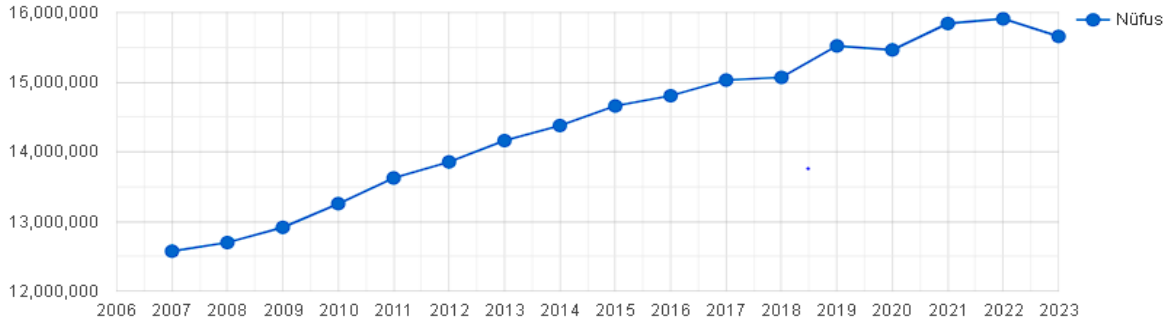
İstanbul'un orman varlığı zengindir. Ormanlık, fundalık ve ağaçlık bölgelerin miktarı arazinin %60'ını kaplar. Orman içi ve kenarlarında 160 bin m³ tomruk, maden ve telgraf direği ile bir milyon stere yakın yakacak odun elde edilir. İstanbul'un yakacak ihtiyacının çok büyük kısmı kendi imkânı ile karşılanmaktadır.

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

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

Nüfus ve Demografik Yapı:

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

İstanbul Nüfus Grafiği

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

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

4.2.2 Zeytinburnu İlçesi

İlçe Trakya'nın Güneydoğusunda Çatalca Yarımadasının Marmara Denizine bakan yamaçlarının bu denizle birleştiği yerdedir. İlçenin toprakları 29 derece doğu boylamı, 41 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. İlçe topraklarının Güneyden kuzeye uzunluğu 5.5 km, Doğu – Batı doğrultusundaki genişliği 2.5 km'yi bulmaktadır.

Doğusunda Fatih, Batısında Bakırköy ve Güngören, Kuzeyinde Bayrampaşa, Eyüp Güneyinde ise Marmara Denizi bulunmaktadır.

İklim; Marmara denizinin kıyısında bulunan Zeytinburnu İlçesinde nem etkili rol oynar. İlçe topraklarının denizden ortalama yüksekliği 30-35 m'dir. Deniz kıyısından içlere doğru hiçbir engele rastlanmaz. İlçenin doğu kesimi Marmara denizinden kuzeye doğru az bir meyille yükselir, bu yükseklik Maltepe'de 51 m'yi bulur. Güney kısmı Yedikule'den Yenimahalle'deki eski Sümerbank fabrikasının olduğu yere kadar düz bir ova görünümündedir. Daha önceki bitki örtüsü bodur çalılıklarla olan İlçe toprakları yerleşim ve sanayi alanı olmuştur.

Nüfusu günden güne çoğalan toplumsal, ekonomik, kültürel sorunları her geçen gün bir kat artan bir yöre olarak büyüdü. 1940'lardan 1960 yıllarına değin iç göçün pek çok sorunuyla karşılaştı. 1955 sayımlarında 17.585 olan nüfus, 5 yıl sonra 1960 yılı sayımlarında 5 kat artarak 88.341 oldu. Artık Fatih ilçesinin bir bucağı olarak kalamayacak duruma gelmişti. Bunun üzerine 1 Eylül 1957 tarihinde 7033 sayılı yasa ile Zeytinburnu İlçesi adıyla İstanbul ilinin 14. ilçesi olarak örgütlendirilmeye başlandı.

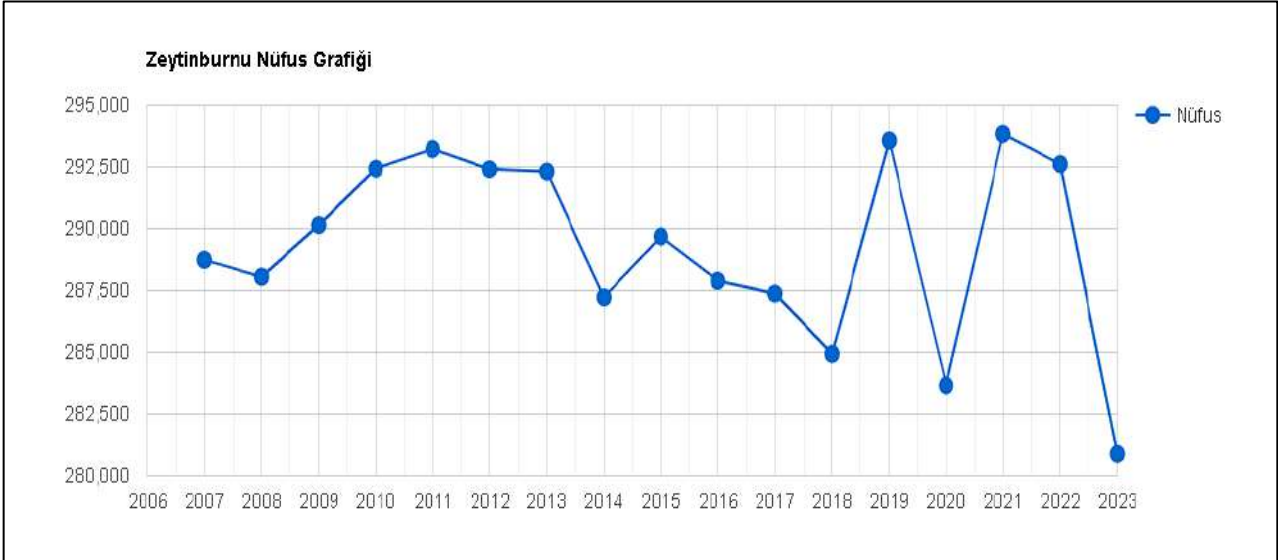
Günümüzde, Zeytinburnu İlçesi 13 mahalleden oluşup, ilçede köy yerleşimi yoktur. İlçede toplam 58 cadde ile 971 sokak bulunur. İlçenin ana caddesi 58. Bulvarı adlı, trafiğe tek yönlü açık caddedir. İlçede caddeler genellikle numara ile adlandırılır. İlçedeki söz edilmesi gereken bir diğer yapı Olivium Outlet Center alışveriş merkezidir.

Tarihsel olarak ilçenin İstanbul'a yakınlığı ve düşük yoğunluktaki iskan varlığı, Zeytinburnu'nu sanayiye dayalı ekonomi için cazip kılmıştır. Osmanlıda temelleri atılan Kazlıçeşme, tabakhaneleri ilçenin ana ekonomik faaliyetini ve ilçe kimliğini oluşturmuştur. Çevresel nedenlerle, 1996 yılında Tuzla Organize Sanayi Bölgesine taşınan tabakhaneler, uzun yıllar ilçede deri konfeksiyon atölyeleri, aksesuarcılık gibi ilgili yan sektörlerin gelişmesine yardım etmiştir. Günümüzde tabakhaneler olmasa da ilçede hala deri tacirliği, giyim atölyeleri ve aksesuarcılık iş kolları faaliyet göstermektedir.

Osmanlı'nın ilk fabrikalarında olan 1850'de kurulan Bakırköy-Zeytinburnu sınırına kurulan Bakırköy Pamuklu Dokuma Fabrikası, ilçe içinde kurulmasada, işçilerin bir kısmı Zeytinburnu'nda ikamet ettiği için, aynı zaman ilçesinde ekonomik yapısında önemli bir etkidir. Fabrika Cumhuriyet Döneminde Sümerbank'a devredilir. Zeytinburnu Sümer mahallesinin ismi de buradan gelir. Mahalle uzun yıllar fabrika işçilerinin iskan mekanı olmuştur. Bir diğer Osmanlı fabrikasında silah sanayisine hizmet için Zeytinburnu'nda kurulan demir fabrikasıdır. İlçe sahilindeki Demirhane Caddesi adını buradan almıştır.

Günümüzde ilçenin kuzeydeki Seyitnizam, Merkezefendi ve Maltepe mahallerinde Demirciler ve Matbacılar Siteleri ile Otosanayi Siteleri bulunmaktadır. İlçenin merkezi sayılan güney kısmı ise artık yoğun iskan nedeniyle, temel faaliyet sanayi yerine ticarettir.

İstanbul'un 7. organik pazarı olan Zeytinburnu Organik Halk Pazarı, 30 Ekim 2010 gününden beri ilçede faaliyettedir.



Grafik. Zeytinburnu İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

Tabakhanelerin kaldırılmasıyla Kazlıçeşme'de açığa çıkan geniş alan günümüzde İstanbul'un önemli resmi miting alanlarından biridir.

İlçede 3 adet vakıf üniversitesinin yerleşkesi vardır. Bunlar Yeni Yüzyıl Üniversitesi Dr. Azmi Ofluoğlu Yerleşkesi, Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Topkapı yerleşkesi ve Koç Üniversitesi Sağlık Bilimleri Kampüsüdür. Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Topkapı yerleşkesi Yenikapı Mevlevihane'sidir. 27 Şubat 2014 tarihinde Biruni Üniversitesi Zeytinburnu sınırları içerisinde kurulmuştur.

Zeytinburnu ulaşım açısından İstanbul'un en şanslı ilçelerinden biridir. Bir yanından E-5'in diğer yanından demiryolunun geçtiği ilçeye otobüs, tren, hafif metro, tramvay ve minibüs ile ulaşmak mümkündür.

Zeytinburnu nüfusu 2023 yılına göre 280.896. Bu nüfus, 138.336 erkek ve 142.560 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,25 erkek, %50,75 kadındır.

4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

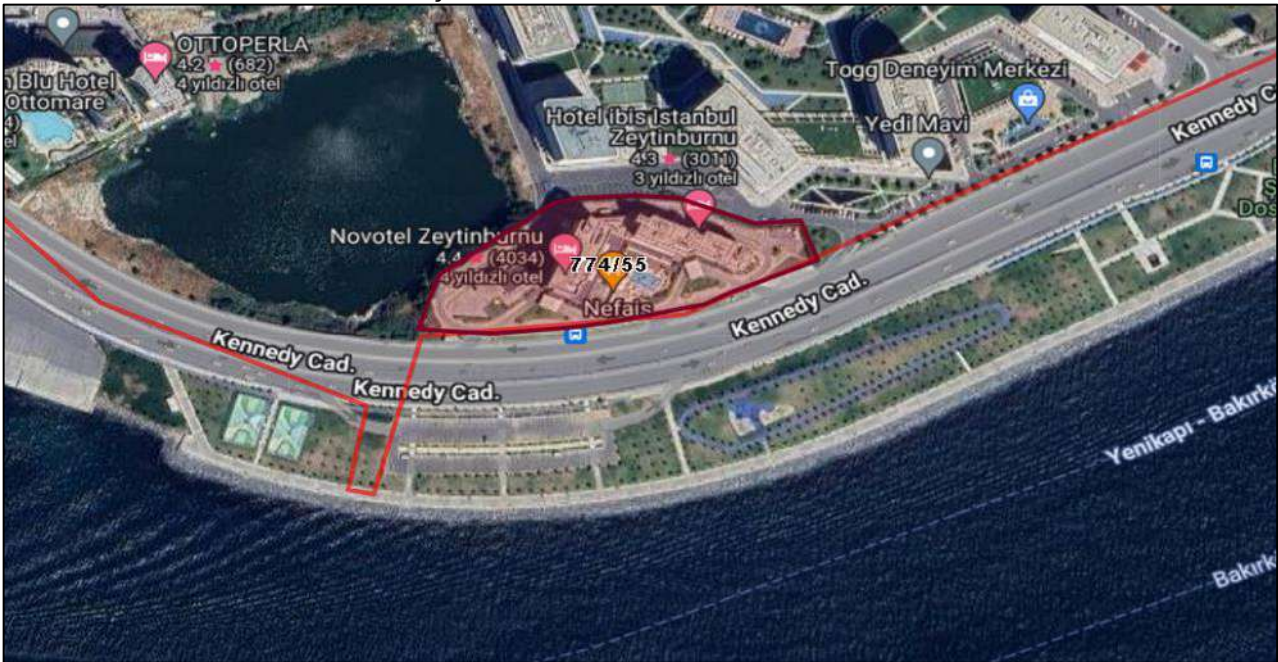
Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No:56, 56/1 adresinde yer alan Novotel ve İbis Otel adı altında işletilen oteller ile arsasıdır. (UAVT 1: 2103725780, UAVT2: 1809177585)

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana arterlerinden biri olan Zeytinburnu İskelesi'nin yer aldığı Kennedy Caddesi üzerinden doğu yönünde yaklaşık 790 m ilerlenir, otellerin konumlu olduğu parsel caddenin sol tarafında konumlandırılmıştır.

Taşınmazların bulunduğu bölge orta ve yüksek gelir gruplarının yer aldığı turizm ve ticaret işletmelerinin gelişmiş olduğu bölgelerden biridir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede; Zeytinburnu İskelesi, Türkiye Jokey Kulübü Veli Efendi Hipodromu, Bakırköy Tıp Merkezi, Zeytinburnu Semt Polikliniği, Zeytinburnu Metrobüs Hattı ve birçok sosyal donatı alanları bulunmaktadır.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazların Özellikleri:

ANA TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	4/C
Yapım Yılı	2007 (Faaliyete Geçiş Yılı)	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	Novotel: 15 (2BK+ZK+12 NK) B Blok: 10 (2BK+ZK+7 NK)	Ana Taşınmazlardaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	1. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok

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



Değerleme konusu taşınmazlar 11.720,00 m² alanlı, 774 ada 55 parsel üzerinde Novotel 4 yıldızlı, İbis Otel 4 yıldızlı olarak bitişik şeklinde inşa edilmiş 2 adet yapı bulunmaktadır. Parsel, geometrik açıdan amorf formda olup parsel, Kennedy Caddesi'ne yaklaşık 215 m cephelidir. Oteller, parselin ortasında konumlandırılmışlardır. Değerleme konusu taşınmazlar, onaylı mimari projesine göre; Novotel; 2 bodrum kat + zemin kat + 12 normal kat olmak üzere toplam 15 katlı, İbis Otel; 2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı olarak inşa edilmiştir.

Novotel;

2. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 1.468 m² alanlı olup katta, kapalı otopark, teknik hacimler, bulunmaktadır.

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 3.474 m² alanlı olup katta, kapalı otopark, ofis, çamaşırhane, personel yemekhanesi, çamaşırhane, depo bulunmaktadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 2.197 m² alanlı olup katta, otel girişi, lobi, restoran, 4 adet toplantı salonları, çok amaçlı salon, fuaye, lounge bar, restaurant, mutfak, business center bulunmaktadır.

1. Normal Katı; yaklaşık brüt 1.018 m² alanlı olup katta, sauna, buhar odası, fitness alanı, masaj salonları, hamam, ofisler, teras alanı bulunmaktadır.

2. Normal Katı; yaklaşık brüt 772 m² alanlı olup katta 14 adet oda ve teknik hacimler bulunmaktadır.

3. ila 6. Katlarda; yaklaşık brüt 772 m² alanlı olup katta 20 adet oda ve teknik hacimler bulunmaktadır.

7 ila 12. Katlarda; yaklaşık brüt 772 m² alanlı olup katta 19 adet oda ve teknik hacimler bulunmaktadır.

Bodrum katta iki otelin kullandığı 1 adet 1650 KW'lık jeneratör, 3 adet klima santrali, 2 adet ısıtma kazanı, 13 adet sıcak su tankı, 3 adet yangın suyu pompası, 1. katta 6 adet klima santrali, çatı katında 1 adet ısı geri dönüşümlü klima santrali gibi teknik hacimler bulunmaktadır.

İbis Otel;

2. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 734 m² alanlı olup katta, kapalı otopark, teknik hacimler, bulunmaktadır.

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 1.816 m² alanlı olup katta, kapalı otopark, teknik hacimler, bulunmaktadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 1.245 alanlı olup katta, otel girişi, lobby, lounge bar, restaurant ve teras alanı, resepsiyon, 11 adet oda bulunmaktadır.

1. Normal Katı; yaklaşık brüt 858 m² alanlı olup katta, 31 adet oda ve teknik hacimler bulunmaktadır.

2., 3., 4., 5., 6. ve 7. Katları; yaklaşık brüt 845 m² alanlı olup katlarda, 31 adet oda ve teknik hacimler bulunmaktadır.

Çatı katında iki otelin kullandığı 2 adet chiller, 2 adet klima santrali gibi teknik hacimler bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan inlemelerde konu taşınmazlar; kat, konum ve alan bakımından projesiyle uyumlu ve otel içlerinde kullanıma yönelik değişiklikler olup herhangi bir aykırı durum tespit edilmemiştir. Novotel; 3 adet misafir asansörü, 2 adet personel asansörü, 1 adet otopark asansörü mevcuttur. Novotel binasında 38 adet iletişimli oda, 4 adet engelli odası, 6 adet süit oda ve 160 adet standart oda olmak üzere toplamda 208 adet oda bulunmaktadır. Odalar yaklaşık brüt 25-47 m² kullanım alanlıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır.

Novotel zeminler, otopark mahallerinde epoksi, zemin katta seramik, kat hollerinde ve odalarda halı kaplama olup ortak alanlar ve banyolarda seramik kaplamadır. Duvarlar, tüm mahallerde boyalıdır. Tavanlarda spot aydınlatma ve havalandırma sistemi mevcuttur. Dış cephesi mantolama üzerine yer yer granit kaplama, yer yer cam giydirmedir. Otelin açık havuzu mevcut olup kullanımı Novotel'e aittir. İbis Otel ücret dahilinde kullanılmaktadır.

İbis Otel; 2 adet misafir asansörü, 1 adet personel asansörü, 1 adet otopark asansörü mevcuttur. 18 adet sofabed oda, 42 adet deskbed oda, 45 adet twin oda, 6 adet VIP oda, 2 adet engelli odası ve 115 adet standart oda olmak üzere toplamda 228 adet odaya sahiptir. Odalar yaklaşık brüt 20 m² kullanım alanlıdır. Her iki otelde odalarda banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m² alanlıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile

sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur.

Otel girişleri, zemin kat seviyesinden, Kennedy Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Her iki otelin de görünebilirliği yüksektir. Yapı dışında kalan alanlar kısmen peyzaj alanı, kısmen otopark olarak düzenlenmiştir. Otopark alanlarında zeminler taş kaplamalıdır

NOVOTEL KAT HESABI		
Kat	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
2. Bodrum Kat	1.468,00	1.468,00
1. Bodrum Kat	3.474,00	3.474,00
Zemin Kat	2.197,00	2.197,00
1. Normal Kat	1.018,00	1.018,00
2. Normal Kat	772,00	772,00
3. Normal Kat	772,00	772,00
4. Normal Kat	772,00	772,00
5. Normal Kat	772,00	772,00
6. Normal Kat	772,00	772,00
7. Normal Kat	772,00	772,00
8. Normal Kat	772,00	772,00
9. Normal Kat	772,00	772,00
10. Normal Kat	772,00	772,00
11. Normal Kat	772,00	772,00
12. Normal Kat	772,00	772,00
TOPLAM ALAN	16.649,00	16.649,00
İBİS OTEL KAT HESABI		
Kat	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
2. Bodrum Kat	734,00	734,00
1. Bodrum Kat	1.816,00	1.816,00
Zemin Kat	1.245,00	1.245,00
1. Normal Kat	858,00	858,00
2. Normal Kat	845,00	845,00
3. Normal Kat	845,00	845,00
4. Normal Kat	845,00	845,00
5. Normal Kat	845,00	845,00
6. Normal Kat	845,00	845,00
7. Normal Kat	845,00	845,00
TOPLAM ALAN	9.723,00	9.723,00
GENEL TOPLAM	26.372,00	26.372,00

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Deniz manzaralı olması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Ulaşılabilirliğinin iyi olması	Ekonomide dalgalanmalar yaşanması
Bakımlı olması akımlı olması	
Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması	
Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	- Merkezi konumda yer alması - Altyapı imkanlarının iyi olması - Otopark imkanının olması - Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması - Kennedy Caddesi'ne cepheli olması	ZAYIF YANLAR	- Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması 1. derece deprem bölgesinde yer alıyor olması	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	- Bilinirliğinin yüksek olması, - Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması - Bulunduğu bölgede kamu kurumlarının konumlu olması sebebiyle toplantı ve davet açısından potansiyel oluşturması - Deniz manzaralı olması - Ulaşılabilirliğinin iyi olması - Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	TEHDİTLER	Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZLARIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	Lejant	Tercihli Kullanım Alanı
İnşaat Nizamı	-	H max	45,50 – 55,50 m (Silüet onayı alınması gerekiyor)
TAKS	-	KAKS (Emsal)	2,00
Çekme Mesafeleri	Ön: -	Yan: -	Arka: -
Diğer	Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazların bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu Kısmı Uygulama İmar Planı kapsamında "Tercihli Kullanım Alanı" lejantında, E:2,00, Hmax 45,50-55,50 m, şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. İlgili belediyeden alınan onaylı imar durumunda belirtilen Hmax: 70 m (çatı-baca dahil) ibaresinin son kararda silüet onayına göre belirleneceği ilgili belediyece belirtilmiştir. Plan Notları - Tercihli kullanım alanı (TK), bu alanlarda; Turizm tesisleri için emsal: 2.50, Turizm+Ticaret için toplam inşaat alanının en az %50'si turizm kullanımına ayrılmak koşuluyla emsal: 2.00 Ticaret veya konut için emsal: 1.00'dir. - TK alanlarında 10.000 m²'den büyük parsellerde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Zeytinburnu Belediyesi'nde yapılan incelemede Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazların bulunduğu parsel 15.06.2007 tarihinde onaylanmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Tercihli Kullanım Alanı" lejantında, E:2,00, Hmax 45,50-55,50 m, şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Plan notlarına göre: Tercihli Kullanım Alanlarında turizm tesisleri için E:2,50 olabileceği gözlemlenmiştir. Halihazırda herhangi bir plan çalışması bulunmamaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmazlara ait aşağıdaki belgeler yer almaktadır:

- 31.12.2004 tarih, bila sayılı, Mimari Projesi incelenmiştir.
- 06.01.2005 tarih ve 2004/6254 sayılı "Yapı Ruhsatı" İbis Otel ve Novotel için 26.372,00 m² alanı düzenlenmiştir.

- 23.02.2007 tarih ve 2007/1544 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi İbis Otel ve Novotel için 26.372,00 m² alanı düzenlenmiştir.

19.08.2002 Tarih, 8606 Sayılı Novotel Zeytinburnu (4 Yıldızlı Otel): 198 Oda+6 Suit+4 Bedensel Engelli Odası 422 Yatak, 215 Kişilik 1. Sınıf Lokanta, Bar, 225 Kişilik Çok Amaçlı Salon, 70-20-20 Kişilik Toplantı Salonları, Çalışma Ofisi, Fitness Salonu, Sauna, Buhar Odası, Masaj Odası (4 Adet), Satış Ünitesi, Açık Yüzme Havuzu, 268 Araçlık Otopark, İbis Otel Zeytinburnu (3 Yıldızlı Otel): 224 Oda+4bedensel Engelli Odası-4560 Yatak, 230 Kişilik 1. Sınıf Lokanta, Turizm İşletme Belgesi Bulunmaktadır.

Değerleme günü itibarıyla taşınmazın dosyasında olumsuz nitelikli herhangi bir belgeye rastlanmamıştır.

5.3.1 Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durum Analizi:

Projesine göre yapı alanları ve kullanım şekilleri tespit edilmiş olup mahallinde alınan ölçüler ve yapılan gözlemler neticesinde parsel üzerindeki yapının mimari projesiyle uyumlu olduğu gözlenmiştir.

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

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

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Rapora konu taşınmazın yapı denetim hizmeti Birikim Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından gerçekleştirilmiştir. Birikim Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. adresi Zuhuratbaba, İncirli Cd.No:45/3, 34147 Bakırköy/İstanbul'dur.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-008 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-008	03.07.2024	2.598.625.000.-TL	Kübra EKİCİ Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No: 918464)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların enerji kimlik belgelerinin olduğu bilgisi şifahi verilmiş olup belgeler temin edilememiştir. İlgili internet sitesi sorgulamalarında belgelere ulaşılamamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI” niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmazın sahibi Maliye Hazinesi olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 49 yıllığına üst hakkı tesis edilmiştir. Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. 29.05.2019 tarihinde yapılan sözleşme ile 22.12.2067 tarihine kadar üst hakkı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

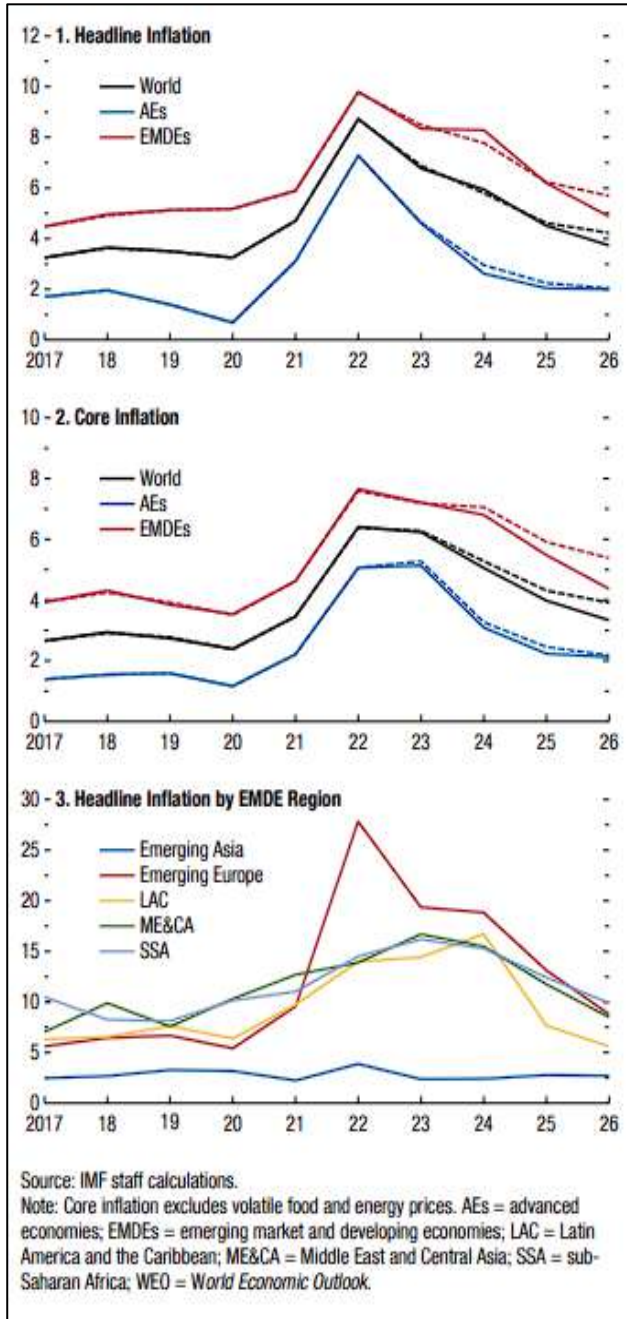
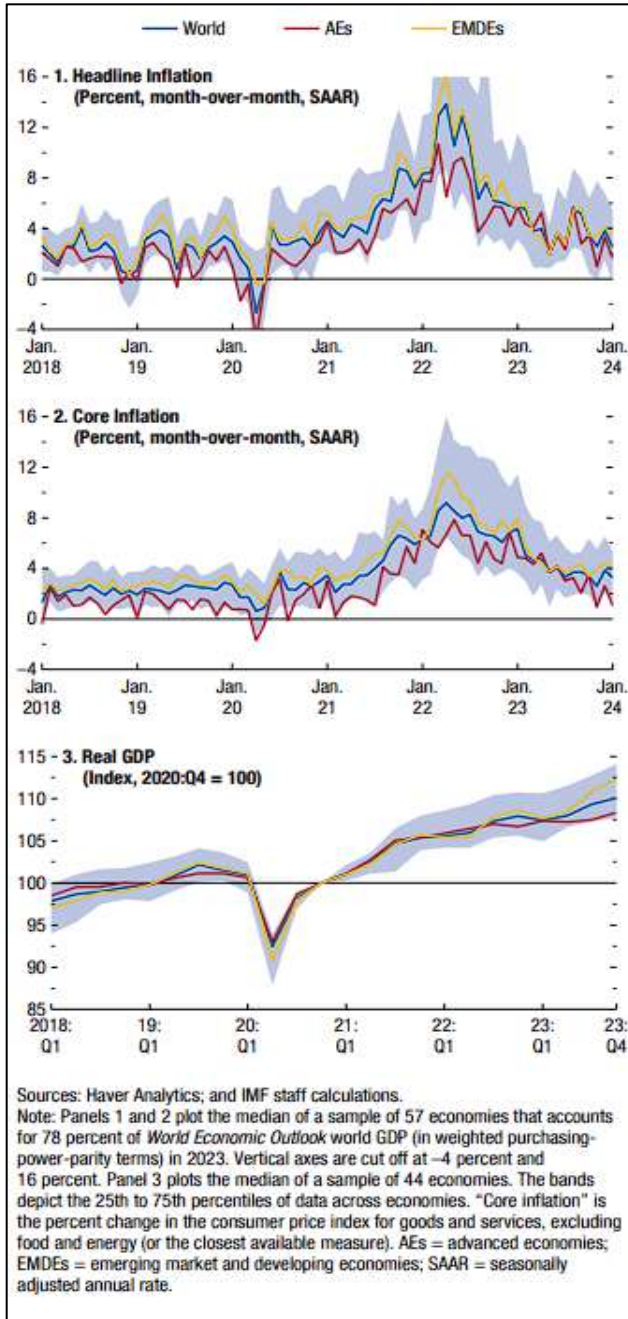
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını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

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

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

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

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



*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

Enflasyon Grafikleri

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

Source: IMF staff estimates.

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

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

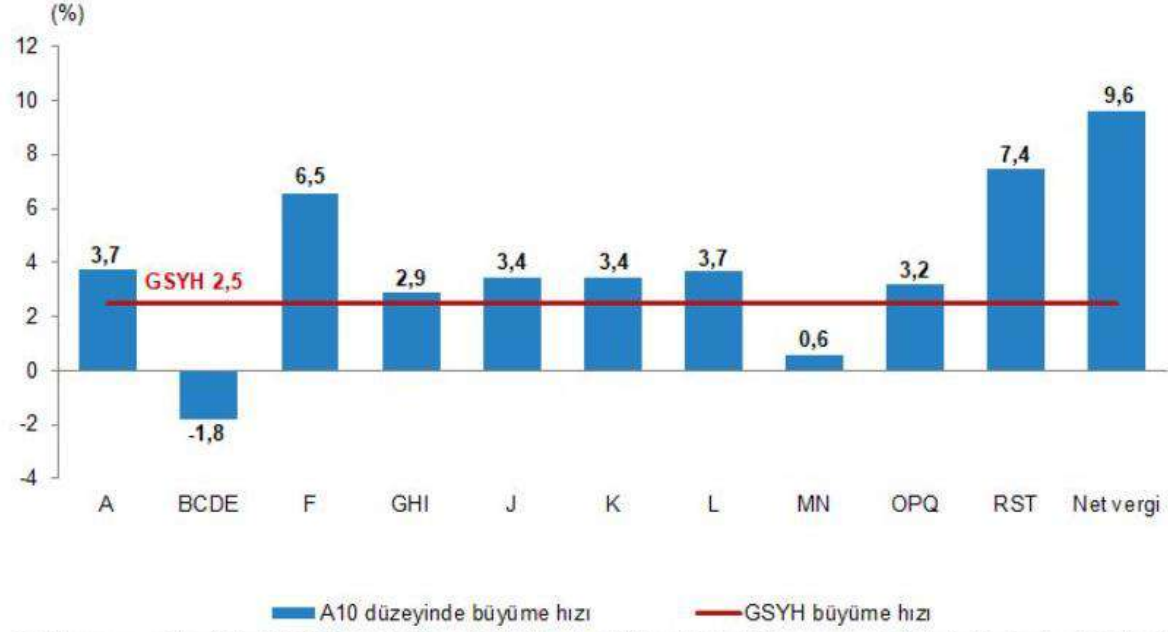
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

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

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

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

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

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

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

(r) ilgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

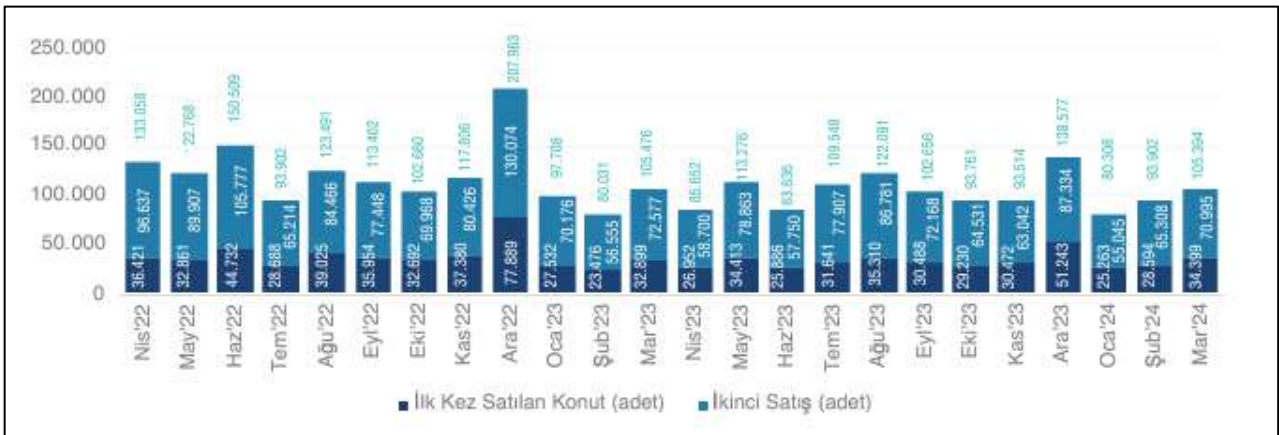
2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir..

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

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

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

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

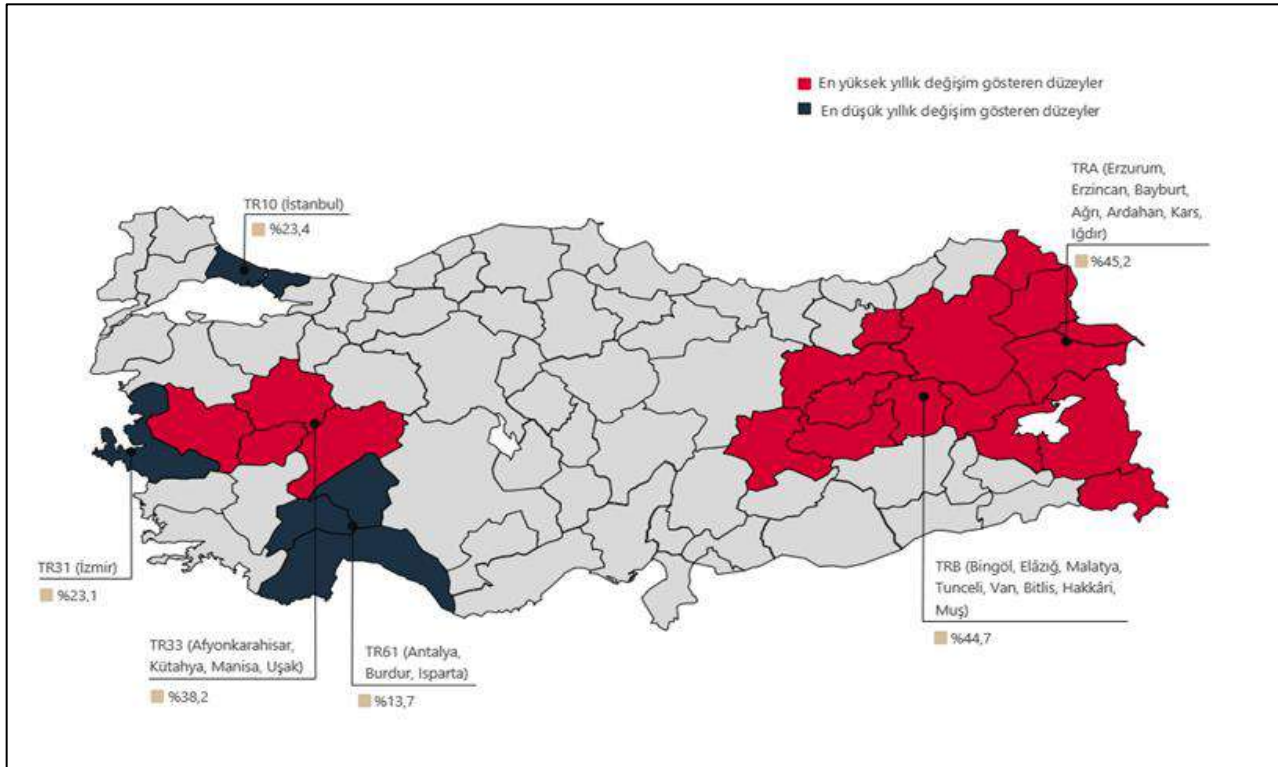


Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış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

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

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

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



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

6.1.4 Turizm Sektörü

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

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

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

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

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

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

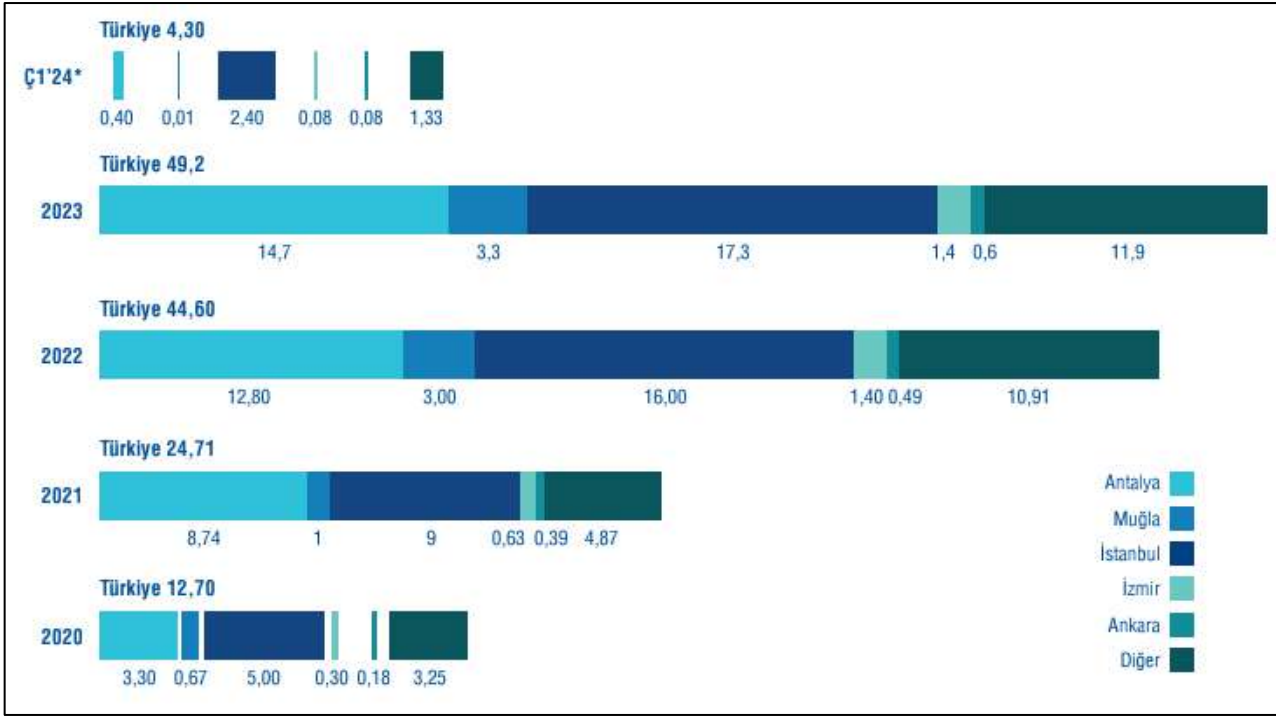
2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66,6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılına kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117.34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama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

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

(Kaynak: KTB,2024)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

Toplam Yabancı Ziyaretçiler:



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

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

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı:

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

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

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

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

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

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

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

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

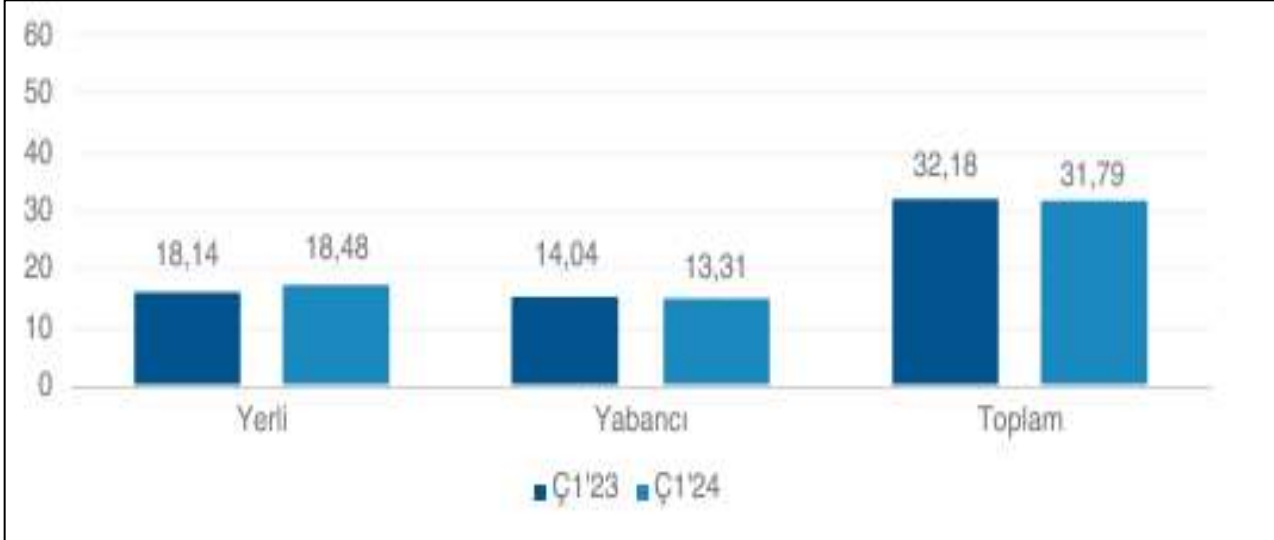
Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı;

Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



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

Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



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

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

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar, kent merkezinin güneyinde yer alan ilçelerden biri olan Zeytinburnu ilçesinde konumlanmaktadır. Zeytinburnu Sahili ulaşım güzergahı olan Kennedy Caddesi üzerinde genellikle çok katlı yapılar, ticari ve turistik yapıları yer almaktadır. Değerleme konusu otel tatil konaklama oteli konseptinde olup Marmara Denizi manzaralıdır.

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

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Ottoperla Hotel	Suit, Standart (23 m ² - 47 m ²)	3.500.-TL (~95 €)	- Oda + Kahvaltı
Mercure İstanbul Bakirkoy	Suit, Standart (26 m ² - 40 m ²)	2.800.-€ (~75 €)	- Oda + Kahvaltı
Aura Marina Hotel	Suit, Standart, Deluxe (26 – 40 m ²)	2.750.-TL (75 €)	- Oda + Kahvaltı

**6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

Taşınmazların değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

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

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

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

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

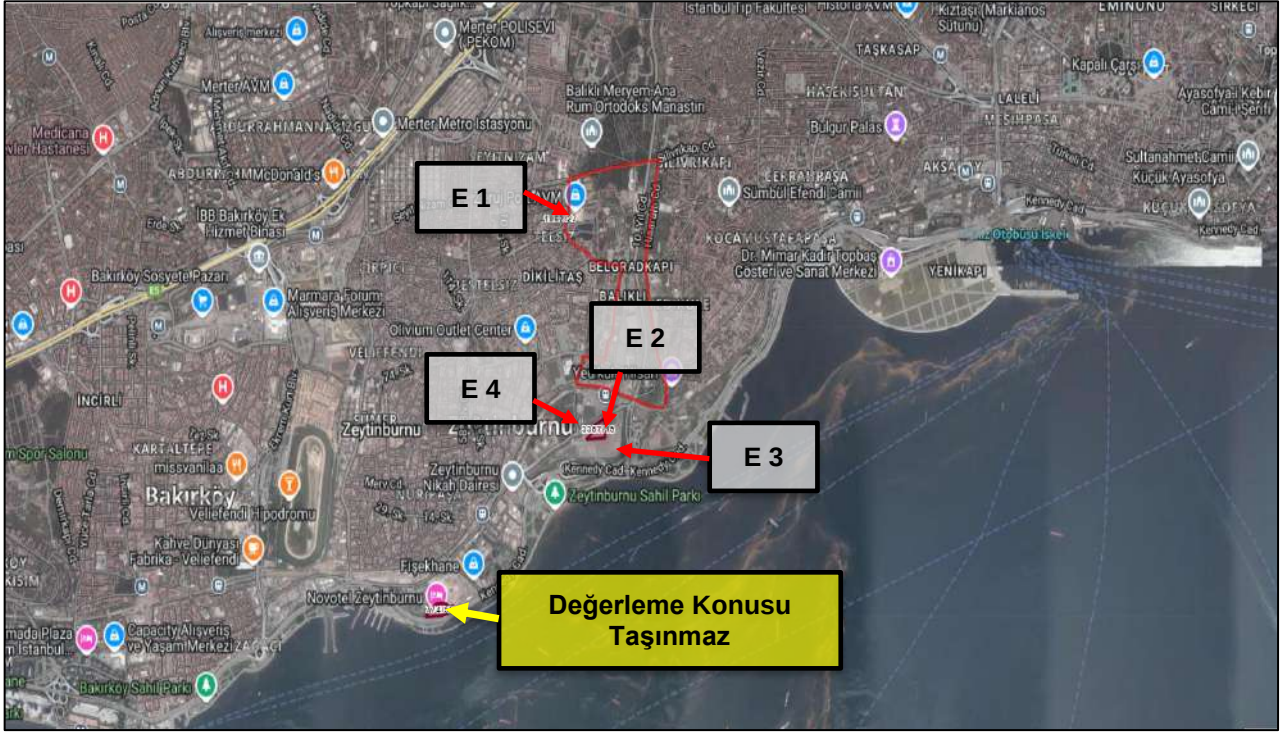
Emsal 1: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Nuripaşa Mahallesi’nde, 1962 ada 27 parselde konumlu ara sokak cepheli, “Konut Alanlı”, 4 kat yapılaşma koşullarına sahip 403 m²’lik arsanın 150,00 m² hissesi için pazarlıklı olarak 20.000.000.-TL talep edilmektedir.

Emsal 2: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Kazlıçeşme Mahallesi’nde, 3357 ada 15 parselde konumlu, cadde cepheli, Önemli Alan-1, Turizm+Ticari E: 1,50, yapılaşma koşullarına sahip 11.472,99 m² yüz arsanın 41 m²’lik hissesi için pazarlıklı olarak 10.520.777.-TL talep edilmektedir.

Emsal 3: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Kazlıçeşme Mahallesi’nde konumlu, Ticaret Alanlı, E: 1,00 yapılaşma koşullarına sahip 4.000,00 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 685.000.000.-TL talep edilmektedir.

Emsal 4: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Kazlıçeşme Mahallesi’nde konumlu, Önemli Alan-1 Ticaret+Konut Alanlı, E: 1,50 yapılaşma koşullarına sahip 82,00 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 20.520.000.-TL talep edilmektedir.

Beyan: Konu taşınmazların yer aldığı Zeytinburnu İlçesi İstanbul İli’nin önemli ilçelerinden biri olup söz konusu taşınmazlar Kennedy Caddesi üzerinde, kentin ticari ve turizm potansiyelin yüksek kesimlerinden birinde yer alması sebebiyle taşınmazların bulunduğu arsa önem arz etmektedir. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, benzer imar durumu ve büyüklüğü sahip arsaların 5.500.-USD/m² – 6.000.-USD/m² arsa birim değerine sahip olabileceği beyan edilmiştir.



Emsallerin Değerlendirilmesi:

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

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

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Nuripaşa	Kazlıçeşme	Kazlıçeşme	Kazlıçeşme	Kazlıçeşme
Ada / Parsel	1962/27	3357/15	-	-	774/55
Alan (m²)	150,00	41,00	4.000,00	82,00	11.720,00
Satış Fiyatı-SF (TL)	20.000.000	10.520.777	685.000.000	20.520.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	18.000.000	10.250.000	610.000.000	18.000.000	
İmar Durumu	Yerleşik Konut Alanı, 4 Kat	Önemli Alan-1, Turizm+Ticari E: 1,50	Ticari, E: 1,00	Önemli Alan-1, Turizm+Ticari E: 1,50	Tercihli Kullanım Alanı, E: 2,00
Birim Değer (TL/m²)	120.000	250.000	152.500	219.512	
İmar Durumu Şerefiyesi	-30%	-10%	-15%	-10%	
Konum Şerefiyesi	-60%	-10%	-30%	-10%	
Hisse Şerefiyesi	0%	-15%	0%	-15%	
Büyükölük Şerefiyesi	15%	50%	10%	30%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	212.160	173.938	205.189	213.816	
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	201.275,53				201.275,53
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					2.358.949.163,72
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					2.358.950.000

ÜST HAKKI SÜRESİ TABLOSU

Üst Hakkı Tesis Tarihi	29.05.2019
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	17743
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	26.12.2067
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	15700
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	88,49%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	201.275,60
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	11.720
Arsa Toplam Değeri (TL)	2.358.950.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	88,49%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	118.733
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	11.720
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)	1.391.554.040

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 20.08.2008 başlangıç tarihi itibarıyla 49 yıllık üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır. 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde; "Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer in üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır" denilmektedir. Bu nedenle, Harçlar Kanunu'nda yapılan belirleme çerçevesinde, belirli süreli üst hakkının değerini, arazi değerinin yaklaşık 2/3'ü olarak dikkate almak uygun görünmektedir. Bu şekilde hesaplanan üst hakkı değeri sözleşmeye göre kalan süre dikkate alınarak aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Üst Hakkına Esas Arsa Değeri

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
774 Ada 55 Parsel	11.720,00	118.733	~1.391.554.040.-
Arsa Değeri (TL)			1.391.554.040.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

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

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)	Birim Fiyatı (TL/m ²)		Arsa Değeri
774 Ada 55 Parsel	11.720,00	118.733,28		1.391.554.040 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman Oranı	Değer
Novotel Otel Alanı	11.707	27.500	10%	289.748.250
Ibis Otel Alanı	7.173	27.500	10%	177.531.750
Teknik Alanlar (Kapalı otopark, teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	7.492	16.500	10%	123.618.000
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				5.000.000
Yapı Değeri Toplam				595.898.000
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				89.385.000
Arsa Değeri				1.391.554.040
Yapı Değeri				595.898.000
Toplam Değer				2.076.835.000

**Resmi Gazete’de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerleme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında otel maliyeti yaklaşık 800 USD/m² olarak hesaplanmıştır.*

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

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

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

Ibis Otel Analizinde:

- Zeytinburnu İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 228 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 61,1 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 56,1 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 59 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %72,5 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %75'ten başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk 4 yıl için %5, 5. ve 6. yıllar için %3,5, 7. ve 11. yıllar için %2,5, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %25'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %45'den başlayıp artarak %55'e ulaşip 2031 yılından itibaren sabit kalacağı öngörülmüştür.

Novotel Otel Analizinde:

- Zeytinburnu Novotel, turizm işletme belgesine göre 208 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 89,1 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 80,7 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 85 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %72,8 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %75'ten başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.

- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk 4 yıl için %5, 5. ve 6. yıllar için %3,5, 7. ve 11. yıllar için %2,5, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %35'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %45'ten başlayıp artarak %54'e ulaşip 2031 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %10 olarak alınmıştır.
- Otelin yıllık üst hakkı bedelinin 2024 yılı için 4.086.600.-TL, hasılatтан alınan üst hakkı payının ise 2.886.000.-TL olduğu bilgisi verilmiştir. Takip eden yıllarda bedel projeksiyona eklenmiştir. Güncel döviz kuru kullanılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu (İBIS OTEL)													
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	59,00												
Diğer Gelir Oranı	25,00%												
Yenileme	1,00%												
Artış Oranı (1.-4. yıllar)	5,0%												
Artış Oranı (5.-6. yıllar arasında)	3,5%												
Artış Oranı (7.-11. yıllar arasında)	2,5%												
Artış Oranı (12. yıl ve sonraki yıllar)	1,5%												
NAKİT AKIŞI													
Proje Nakit Akışı (EUR) (İbis Otel)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036
Otel Fonksiyonu													
Toplam Oda Sayısı (Adet)		228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00
Yıllık Oda Kapasitesi		83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448
Doluluk Oranı (%)		75,00%	76,00%	78,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Satılan Oda Satışı (Adet)		62.415	63.247	64.912	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758
Oda Fiyatı (EUR)		61,95	65,05	68,30	71,71	74,22	76,82	78,74	80,71	82,73	84,80	86,92	89,54
Oda Gelirleri (EUR)		3.866.609	4.114.072	4.433.454	4.787.570	4.941.596	5.114.552	5.242.416	5.388.198	5.507.813	5.645.509	5.786.646	5.889.538
Diğer Gelirler (EUR)		966.652	1.028.518	1.108.364	1.196.892	1.235.399	1.278.638	1.310.604	1.347.050	1.376.953	1.411.377	1.446.662	1.472.384
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		4.833.262	5.142.590	5.541.818	5.984.462	6.176.995	6.393.190	6.553.020	6.735.248	6.884.766	7.056.886	7.233.308	7.361.922
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		45,00%	47,00%	50,00%	52,00%	53,00%	54,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%
Brüt Karlılık (EUR)		2.174.968	2.417.017	2.770.909	3.111.920	3.273.807	3.452.323	3.604.161	3.704.386	3.786.622	3.881.287	3.978.319	4.049.057
İşletme Gideri Oranı (%)		55,00%	53,00%	50,00%	48,00%	47,00%	46,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
İşletme Gideri Toplamı (EUR)		2.658.294	2.725.573	2.770.909	2.872.542	2.903.188	2.940.867	2.948.859	3.030.861	3.098.145	3.175.599	3.254.989	3.312.865
Yenileme Maliyeti (EUR)		48.333	51.426	55.418	59.845	61.770	63.932	65.530	67.352	68.848	70.569	72.333	73.619
Toplam Otel Giderileri (EUR)		2.706.626	2.776.999	2.826.327	2.932.387	2.964.958	3.004.799	3.014.389	3.098.214	3.166.993	3.246.167	3.327.322	3.396.484
Net Gelir (EUR)		2.126.635	2.365.592	2.715.491	3.052.076	3.212.038	3.388.391	3.538.631	3.637.034	3.717.774	3.810.718	3.905.986	3.975.438
Net Nakit Akışları (İbis Otel)		2.126.635	2.365.592	2.715.491	3.052.076	3.212.038	3.388.391	3.538.631	3.637.034	3.717.774	3.810.718	3.905.986	3.975.438

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052
228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00
83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758
90,89	92,25	93,64	95,04	96,47	97,91	99,38	100,87	102,38	103,92	105,48	107,06	108,67	110,30	111,95
6.050.971	6.141.735	6.250.941	6.327.369	6.422.280	6.518.614	6.634.520	6.715.639	6.816.374	6.918.619	7.041.638	7.127.735	7.234.651	7.343.170	7.473.738
1.512.743	1.535.434	1.562.735	1.581.842	1.605.570	1.629.654	1.658.630	1.678.910	1.704.093	1.729.655	1.760.410	1.781.934	1.808.663	1.835.793	1.868.435
7.563.714	7.677.169	7.813.676	7.909.212	8.027.850	8.148.268	8.293.151	8.394.549	8.520.467	8.648.274	8.802.048	8.909.668	9.043.313	9.178.963	9.342.173
55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%
4.160.042	4.222.443	4.297.522	4.350.066	4.415.317	4.481.547	4.561.233	4.617.002	4.686.257	4.756.551	4.841.126	4.900.318	4.973.822	5.048.430	5.138.195
45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
3.403.671	3.454.726	3.516.154	3.559.145	3.612.532	3.666.720	3.731.918	3.777.547	3.834.210	3.891.723	3.960.921	4.009.351	4.069.491	4.130.533	4.203.978
75.637	76.772	78.137	79.092	80.278	81.483	82.932	83.945	85.205	86.483	88.020	89.097	90.433	91.790	93.422
3.479.308	3.531.498	3.594.291	3.638.237	3.692.811	3.748.203	3.814.849	3.861.493	3.919.415	3.978.206	4.048.942	4.098.447	4.159.924	4.222.323	4.297.399
4.084.405	4.145.671	4.219.385	4.270.974	4.335.039	4.400.065	4.478.301	4.533.056	4.601.052	4.670.068	4.753.106	4.811.221	4.883.389	4.956.640	5.044.773
4.084.405	4.145.671	4.219.385	4.270.974	4.335.039	4.400.065	4.478.301	4.533.056	4.601.052	4.670.068	4.753.106	4.811.221	4.883.389	4.956.640	5.044.773

29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067
228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	360,00
83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	82.080
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	65.664
113,63	115,34	117,07	118,82	120,60	122,41	124,25	126,11	128,00	129,92	131,87	133,85	135,86	137,90	139,97
7.565.118	7.678.595	7.793.773	7.932.353	8.029.340	8.149.780	8.272.027	8.419.111	8.522.049	8.649.880	8.779.628	8.935.737	9.044.992	9.180.667	9.190.728
1.891.279	1.919.649	1.948.443	1.983.088	2.007.335	2.037.445	2.068.007	2.104.778	2.130.512	2.162.470	2.194.907	2.233.934	2.261.248	2.295.167	2.297.682
9.456.397	9.598.243	9.742.217	9.915.441	10.036.675	10.187.225	10.340.034	10.523.888	10.652.561	10.812.350	10.974.535	11.169.671	11.306.240	11.475.834	11.488.410
55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%
5.201.018	5.279.034	5.358.219	5.453.493	5.520.171	5.602.974	5.687.019	5.788.138	5.858.909	5.946.792	6.035.994	6.143.319	6.218.432	6.311.709	6.318.626
45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
4.255.379	4.319.209	4.383.998	4.461.949	4.516.504	4.584.251	4.653.015	4.735.750	4.793.653	4.865.557	4.938.541	5.026.352	5.087.808	5.164.125	5.169.785
94.564	95.982	97.422	99.154	100.367	101.872	103.400	105.239	106.526	108.123	109.745	111.697	113.062	114.758	114.884
4.349.943	4.415.192	4.481.420	4.561.103	4.616.871	4.686.124	4.756.416	4.840.989	4.900.178	4.973.681	5.048.286	5.138.049	5.200.871	5.278.884	5.284.669
5.106.454	5.183.051	5.260.797	5.354.338	5.419.805	5.501.102	5.583.618	5.682.900	5.752.383	5.838.669	5.926.249	6.031.622	6.105.370	6.196.950	6.203.742
5.106.454	5.183.051	5.260.797	5.354.338	5.419.805	5.501.102	5.583.618	5.682.900	5.752.383	5.838.669	5.926.249	6.031.622	6.105.370	6.196.950	6.203.742

Otel Fonksiyonu (NOVOTEL)														
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	85,00													
Diğer Gelir Oranı	35,00%													
Yenileme	1,00%													
Artış Oranı (1-4. yıllar)	5,0%													
Artış Oranı (5-6. yıllar arasında)	3,5%													
Artış Oranı (7-11. yıllar arasında)	2,5%													
Artış Oranı (12. yıl ve sonraki yıllar)	1,5%													
NAKİT AKIŞI														
Proje Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037
Otel Fonksiyonu														
Toplam Oda Sayısı (Adet)		208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi		75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920
Doluluk Oranı (%)		75,00%	77,00%	79,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Satılan Oda Satışı (Adet)		56.940	58.458	59.977	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736
Oda Fiyatı (EUR)		89,25	93,71	98,40	103,32	106,93	110,68	113,44	116,28	119,19	122,17	125,22	127,10	129,01
Oda Gelirleri (EUR)		5.081.895	5.478.283	5.901.605	6.292.316	6.494.753	6.722.070	6.890.121	7.081.723	7.238.934	7.419.907	7.605.405	7.740.635	7.835.278
Diğer Gelirler (EUR)		1.778.663	1.917.399	2.065.562	2.202.311	2.273.164	2.352.724	2.411.542	2.478.603	2.533.627	2.596.967	2.661.892	2.708.222	2.742.347
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		6.860.558	7.395.682	7.967.166	8.494.627	8.767.917	9.074.794	9.301.664	9.560.327	9.772.561	10.016.875	10.267.296	10.448.857	10.577.626
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		45,00%	47,00%	50,00%	52,00%	52,00%	53,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%
Brüt Karlılık (EUR)		3.087.251	3.475.970	3.983.583	4.417.206	4.559.317	4.809.641	5.022.898	5.162.576	5.277.183	5.409.112	5.544.340	5.642.923	5.711.918
İşletme Gideri Oranı (%)		55,00%	53,00%	50,00%	48,00%	48,00%	47,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%
İşletme Gideri Toplamı (EUR)		3.773.307	3.918.711	3.983.583	4.077.421	4.208.600	4.265.153	4.278.765	4.397.750	4.495.378	4.607.762	4.722.956	4.806.934	4.865.708
Yenileme Maliyesi (EUR)		68.606	73.957	79.672	84.946	87.679	90.748	93.017	95.603	97.726	100.169	102.673	104.499	105.776
Toplam Otel Giderileri (EUR)		3.841.913	3.993.668	4.063.255	4.162.367	4.296.279	4.355.901	4.371.782	4.493.353	4.593.103	4.707.931	4.825.629	4.911.433	4.971.484
Net Gelir (EUR)		3.018.646	3.402.014	3.903.911	4.332.260	4.471.638	4.718.893	4.929.882	5.066.973	5.179.457	5.308.944	5.441.667	5.538.424	5.606.142
Nakit Akışı (EUR) (Novotel)		3.018.646	3.402.014	3.903.911	4.332.260	4.471.638	4.718.893	4.929.882	5.066.973	5.179.457	5.308.944	5.441.667	5.538.424	5.606.142
Net Nakit Akışları (İbis Otel)														
Net Nakit Akışı (EUR) (Novotel)		2.126.635	2.365.592	2.715.491	3.052.076	3.212.038	3.388.391	3.538.631	3.637.034	3.717.774	3.810.718	3.905.986	3.975.498	4.024.845
Net Nakit Akışı (EUR) (Novotel)		3.018.646	3.402.014	3.903.911	4.332.260	4.471.638	4.718.893	4.929.882	5.066.973	5.179.457	5.308.944	5.441.667	5.538.424	5.606.142
Hesabları Üst Hakkı Pay Bedeli (EUR)		78.560	80.131	81.734	83.369	85.036	86.737	88.471	90.241	92.046	93.887	95.764	97.660	99.633
Bina Sigortası (EUR) (%)		108.242	110.407	112.615	114.867	117.165	119.508	121.898	124.336	126.823	129.359	131.947	134.586	137.277
Emlak Vergisi (EUR) (%)		14.175	14.459	14.748	15.043	15.344	15.651	15.964	16.283	16.609	16.941	17.280	17.625	17.978
Yıllık Üst Hakkı Maliyesi		111.242	113.467	115.736	118.051	120.412	122.820	125.276	127.782	130.338	132.944	135.603	138.315	141.082
Toplam Net Nakit Akışları (Novotel ve İbis O		0	4.826.817	5.442.772	6.288.072	7.046.379	7.338.960	7.755.674	8.109.871	8.338.192	8.524.100	8.739.068	8.959.448	9.117.893

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052
208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00
75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902
130,94	132,90	134,90	136,92	138,98	141,06	143,18	145,32	147,50	149,72	151,96	154,24	156,55	158,90	161,29
7.952.807	8.072.099	8.215.628	8.316.079	8.440.820	8.567.432	8.719.768	8.826.383	8.958.779	9.093.160	9.254.844	9.368.001	9.508.521	9.651.149	9.822.754
2.783.483	2.825.235	2.875.470	2.910.628	2.954.287	2.998.601	3.051.919	3.089.234	3.135.572	3.182.606	3.239.195	3.278.800	3.327.982	3.377.902	3.437.964
10.736.290	10.897.334	11.091.098	11.226.706	11.395.107	11.566.033	11.771.687	11.915.617	12.094.351	12.275.766	12.494.039	12.646.801	12.836.503	13.029.051	13.260.718
54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%
5.797.597	5.884.561	5.989.193	6.062.421	6.153.358	6.245.658	6.356.711	6.434.433	6.530.950	6.628.914	6.746.781	6.829.273	6.931.712	7.035.687	7.160.788
46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%
4.938.693	5.012.774	5.101.905	5.164.285	5.241.749	5.320.375	5.414.976	5.481.184	5.563.401	5.646.852	5.747.258	5.817.529	5.904.792	5.993.363	6.099.930
107.363	108.973	110.911	112.267	113.951	115.660	117.717	119.156	120.944	122.758	124.940	126.468	128.365	130.291	132.607
5.046.056	5.121.747	5.212.816	5.276.552	5.355.700	5.436.036	5.532.693	5.600.340	5.684.345	5.769.610	5.872.199	5.943.997	6.033.157	6.123.654	6.232.538
5.690.234	5.775.587	5.878.282	5.950.154	6.039.407	6.129.998	6.238.994	6.315.277	6.410.006	6.506.156	6.621.841	6.702.805	6.803.347	6.905.397	7.028.181
5.690.234	5.775.587	5.878.282	5.950.154	6.039.407	6.129.998	6.238.994	6.315.277	6.410.006	6.506.156	6.621.841	6.702.805	6.803.347	6.905.397	7.028.181

29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067
208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	360,00
75,920	75,920	75,920	76,128	75,920	75,920	75,920	76,128	75,920	75,920	75,920	76,128	75,920	75,920	74,880
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
60,736	60,736	60,736	60,902	60,736	60,736	60,736	60,902	60,736	60,736	60,736	60,902	60,736	60,736	59,904
163,71	166,16	168,65	171,18	173,75	176,36	179,00	181,69	184,41	187,18	189,99	192,84	195,73	198,67	201,65
9.942.855	10.091.998	10.243.378	10.425.513	10.552.984	10.711.278	10.871.948	11.065.260	11.200.552	11.368.560	11.539.089	11.744.263	11.887.858	12.066.176	12.079.399
3.479.999	3.532.199	3.585.182	3.648.930	3.693.544	3.748.947	3.805.182	3.872.841	3.920.193	3.978.996	4.038.681	4.110.492	4.160.750	4.223.161	4.227.790
13.422.854	13.624.197	13.828.560	14.074.443	14.246.528	14.460.226	14.677.129	14.938.101	15.120.745	15.347.557	15.577.770	15.854.756	16.048.608	16.289.337	16.307.189
54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%
7.248.341	7.357.066	7.467.422	7.600.199	7.693.125	7.808.522	7.925.650	8.066.574	8.165.203	8.287.681	8.411.996	8.561.568	8.666.248	8.796.242	8.805.882
46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%
6.174.513	6.267.130	6.361.137	6.474.244	6.553.403	6.651.704	6.751.479	6.871.526	6.955.543	7.059.876	7.165.774	7.293.188	7.382.360	7.493.095	7.501.307
134.229	136.242	138.286	140.744	142.465	144.602	146.771	149.381	151.207	153.476	155.778	158.548	160.486	162.893	163.072
6.308.741	6.403.372	6.499.423	6.614.988	6.695.868	6.796.306	6.898.251	7.020.907	7.106.750	7.213.352	7.321.552	7.451.735	7.542.846	7.655.988	7.664.379
7.114.113	7.220.824	7.329.137	7.459.455	7.550.660	7.663.920	7.778.878	7.917.193	8.013.995	8.134.205	8.256.218	8.403.020	8.505.762	8.633.349	8.642.810
7.114.113	7.220.824	7.329.137	7.459.455	7.550.660	7.663.920	7.778.878	7.917.193	8.013.995	8.134.205	8.256.218	8.403.020	8.505.762	8.633.349	8.642.810
5.106.456	5.183.051	5.260.797	5.354.338	5.419.805	5.501.102	5.583.618	5.682.900	5.752.383	5.838.669	5.926.249	6.031.622	6.105.370	6.196.950	6.203.742
7.114.113	7.220.824	7.329.137	7.459.455	7.550.660	7.663.920	7.778.878	7.917.193	8.013.995	8.134.205	8.256.218	8.403.020	8.505.762	8.633.349	8.642.810
139.511	142.301	145.147	148.050	151.011	154.031	157.112	160.254	163.459	166.728	170.063	173.464	176.933	180.472	181.560
192.221	196.066	199.987	203.987	208.067	212.228	216.472	220.802	225.218	229.722	234.317	239.003	243.783	248.659	250.158
25.173	25.676	26.190	26.714	27.248	27.793	28.349	28.916	29.494	30.084	30.686	31.299	31.925	32.564	32.760
197.548	201.499	205.529	209.640	213.833	218.109	222.471	226.921	231.459	236.088	240.810	245.626	250.539	255.550	257.090
11.666.114	11.838.333	12.013.081	12.225.403	12.370.307	12.552.860	12.738.092	12.963.201	13.116.748	13.310.251	13.506.592	13.745.250	13.907.951	14.113.055	14.124.984

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	2,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	84.794.171	80.060.813	75.755.773
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	84.790.000	80.060.000	75.760.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.115.015.608	2.941.130.043	2.782.979.244
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.115.020.000	2.941.130.000	2.782.980.000
31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	36,7362		
USD/EUR PARİTESİ	0,9260		

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

Ibis Otel Analizinde:

- Zeytinburnu İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 228 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 61,1 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 56,1 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 59 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %72,5 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %75'ten başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk 4 yıl için %5, 5. ve 6. yıllar için %3, 7. ve 11. yıllar için %2, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %25'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %45'den başlayıp artarak %55'e ulaşip 2031 yılından itibaren sabit kalacağı öngörülmüştür.

Novotel Otel Analizinde:

- Zeytinburnu Novotel, turizm işletme belgesine göre 208 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 89,1 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 80,7 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 85 Eur olarak baz alınmıştır.

- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %72,8 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %75'ten başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk 4 yıl için %5, 5. ve 6. yıllar için %3, 7. ve 11. yıllar için %2 sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %35'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %45'ten başlayıp artarak %54'e ulaşip 2031 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO AŞ. tarafından tarafımıza iletilen bilgiler doğrultusunda kira sözleşmesi detayları projeksiyona yansıtılmıştır. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; İbis Otel için toplam brüt gelirin %25'i, Novotel için toplam brüt gelirin %22'si veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin %95'inden (AGOP) yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam %8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmecisi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %10 olarak alınmıştır. Kira getirisinin halihazırdaki kira sözleşmesi kapsamında daha öngörülebilir nitelikte olması sebebiyle toplam risk oranı %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranı %8 olarak alınmıştır.

- Otelin yıllık üst hakkı bedelinin 2024 yılı için 4.086.600.-TL, hasılattan alınan üst hakkı payının ise 2.886.000.-TL olduğu bilgisi verilmiştir. Takip eden yıllarda bedel projeksiyona eklenmiştir. Güncel döviz kuru kullanılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu (BİS OTEL)														
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	59.00													
Diğer Gelir Oranı	25.00%													
Yenileme	1.00%													
Artış Oranı (1.-4. yıllar)	5.0%													
Artış Oranı (5.-6. yıllar arasında)	3.0%													
Artış Oranı (7.-11. yıllar arasında)	2.0%													
Artış Oranı (12. yıl ve sonraki yıllar)	1.5%													
NAKİT AKIŞI														
Proje Nakit Akışı (EUR) (İbis Otel)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037
Otel Fonksiyonu														
Toplam Oda Sayısı (Adet)		228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365.00	365.00	365.00	366.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	366.00	365.00
Yıllık Oda Kapasitesi		83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220
Doluluk Oranı (%)		75.00%	76.00%	78.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
Satılan Oda Sayısı (Adet)		62.415	63.247	64.912	66.758	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.758	66.576
Oda Fiyatı (EUR)		61.95	65.05	68.30	71.71	74.22	76.82	78.74	80.71	82.73	84.80	86.92	88.22	89.54
Oda Gelirleri (EUR)		3.866.609	4.114.072	4.433.454	4.787.570	4.941.596	5.114.552	5.242.416	5.388.198	5.507.813	5.645.509	5.786.646	5.889.538	5.961.548
Diğer Gelirler (EUR)		966.652	1.028.518	1.108.364	1.196.892	1.235.399	1.278.638	1.310.604	1.347.050	1.376.953	1.411.377	1.446.662	1.472.384	1.490.387
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		4.833.262	5.142.590	5.541.818	5.984.462	6.176.995	6.393.190	6.553.020	6.735.248	6.884.766	7.056.886	7.233.308	7.361.922	7.451.935
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		45.00%	47.00%	50.00%	52.00%	53.00%	54.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
Otel Kira Söleşme Oranı (%)		25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
Söleşme AGOP Oranı (%)		8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
AGOP Gelir Oranı (%)		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli		1.208.315	1.285.648	1.385.454	1.496.116	1.544.249	1.598.298	1.638.255	1.683.812	1.721.192	1.764.221	1.808.327	1.840.480	1.862.984
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli		1.698.891	1.905.330	2.211.185	2.501.505	2.640.665	2.793.824	2.925.923	3.007.288	3.074.048	3.150.899	3.229.672	3.287.098	3.327.289
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli		1.698.891	1.905.330	2.211.185	2.501.505	2.640.665	2.793.824	2.925.923	3.007.288	3.074.048	3.150.899	3.229.672	3.287.098	3.327.289
Yenileme Maliyeti (EUR)		2.417	2.571	2.771	2.992	3.088	3.197	3.277	3.368	3.442	3.528	3.617	3.681	3.726
Net Gelir (EUR)		1.696.475	1.902.758	2.208.414	2.498.513	2.637.577	2.790.627	2.922.647	3.003.920	3.070.606	3.147.371	3.226.055	3.283.417	3.323.563
Net Nakit Akışları (İbis Otel)		1.696.475	1.902.758	2.208.414	2.498.513	2.637.577	2.790.627	2.922.647	3.003.920	3.070.606	3.147.371	3.226.055	3.283.417	3.323.563

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052
228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
365.00	365.00	366.00	365.00	365.00	366.00	365.00	365.00	365.00	365.00	366.00	365.00	365.00	366.00	366.00
83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.448	83.220
80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.758	66.576
90.89	92.25	93.64	95.04	96.47	97.91	99.38	100.87	102.38	103.92	105.48	107.06	108.67	110.30	111.95
6.050.971	6.141.735	6.250.941	6.327.369	6.422.280	6.518.614	6.634.520	6.715.639	6.816.374	6.918.619	7.041.638	7.127.735	7.234.651	7.343.170	7.473.738
1.512.743	1.535.434	1.562.735	1.581.842	1.605.570	1.629.654	1.658.630	1.678.910	1.704.093	1.729.655	1.760.410	1.781.934	1.808.663	1.835.793	1.868.435
7.563.714	7.677.169	7.813.676	7.909.212	8.027.850	8.148.268	8.293.151	8.394.549	8.520.467	8.648.274	8.802.048	8.909.668	9.043.313	9.178.963	9.342.173
55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.890.928	1.919.292	1.953.419	1.977.303	2.006.962	2.037.067	2.073.288	2.098.637	2.130.117	2.162.069	2.200.512	2.227.417	2.260.828	2.294.741	2.335.543
3.377.198	3.427.856	3.488.806	3.531.463	3.584.435	3.638.201	3.702.892	3.748.166	3.804.389	3.861.454	3.930.114	3.978.167	4.037.839	4.098.407	4.171.280
3.377.198	3.427.856	3.488.806	3.531.463	3.584.435	3.638.201	3.702.892	3.748.166	3.804.389	3.861.454	3.930.114	3.978.167	4.037.839	4.098.407	4.171.280
3.782	3.839	3.907	3.955	4.014	4.074	4.147	4.197	4.260	4.324	4.401	4.455	4.522	4.589	4.671
3.373.416	3.424.017	3.484.899	3.527.508	3.580.421	3.634.127	3.698.745	3.743.969	3.800.128	3.857.130	3.925.713	3.973.712	4.033.318	4.093.818	4.166.609
3.373.416	3.424.017	3.484.899	3.527.508	3.580.421	3.634.127	3.698.745	3.743.969	3.800.128	3.857.130	3.925.713	3.973.712	4.033.318	4.093.818	4.166.609

29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067
228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
365.00	365.00	365.00	366.00	365.00	365.00	365.00	366.00	365.00	365.00	365.00	366.00	365.00	365.00	360.00
83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	82.080
80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	65.664
113.63	115.34	117.07	118.82	120.60	122.41	124.25	126.11	128.00	129.92	131.87	133.85	135.86	137.90	139.97
7.565.118	7.678.595	7.793.773	7.932.353	8.029.340	8.149.780	8.272.027	8.419.111	8.522.049	8.649.880	8.779.628	8.935.737	9.044.992	9.180.667	9.190.728
1.891.279	1.919.649	1.948.443	1.983.088	2.007.335	2.037.445	2.068.007	2.104.778	2.130.512	2.162.470	2.194.907	2.233.934	2.261.248	2.295.167	2.297.682
9.456.397	9.598.243	9.742.217	9.915.441	10.036.675	10.187.225	10.340.034	10.523.888	10.652.561	10.812.350	10.974.535	11.169.671	11.306.240	11.475.834	11.488.410
55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.364.099	2.399.561	2.435.554	2.478.860	2.509.169	2.546.806	2.585.008	2.630.972	2.663.140	2.703.087	2.743.634	2.792.418	2.826.560	2.868.958	2.872.103
4.222.281	4.285.616	4.349.900	4.427.245	4.481.376	4.548.596	4.616.825	4.698.916	4.756.369	4.827.714	4.900.130	4.987.258	5.048.236	5.123.960	5.129.575
4.222.281	4.285.616	4.349.900	4.427.245	4.481.376	4.548.596	4.616.825	4.698.916	4.756.369	4.827.714	4.900.130	4.987.258	5.048.236	5.123.960	5.129.575
4.728	4.799	4.871	4.958	5.018	5.094	5.170	5.262	5.326	5.406	5.487	5.585	5.653	5.738	5.744
4.217.553	4.280.816	4.345.029	4.422.287	4.476.357	4.543.503	4.611.655	4.693.654	4.751.042	4.822.308	4.894.643	4.981.673	5.042.583	5.118.222	5.123.831
4.217.553	4.280.816	4.345.029	4.422.287	4.476.357	4.543.503	4.611.655	4.693.654	4.751.042	4.822.308	4.894.643	4.981.673	5.042.583	5.118.222	5.123.831

Otel Fonksiyonu (NOVOTEL)													
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	85,00												
Diğer Gelir Oranı	35,00%												
Yenileme	1,00%												
Artış Oranı (1.-4. yıllar)	5,0%												
Artış Oranı (5.-6. yıllar arasında)	3,0%												
Artış Oranı (7.-11. yıllar arasında)	2,0%												
Artış Oranı (12. yıl ve sonraki yıllar)	1,5%												
NAKİT AKIŞI													
Proje Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036
Otel Fonksiyonu													
Toplam Oda Sayısı (Adet)	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
Açık Olan Oda Sayısı (Gün)	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920
Doküman Oranı (%)	75,00%	77,00%	79,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Satılan Oda Satışı (Adet)	56.940	58.458	59.977	60.902	60.736	60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.736
Oda Fiyatı (EUR)	89,25	93,71	98,40	103,32	106,93	110,68	113,44	116,28	119,19	122,17	125,22	127,10	129,01
Oda Gelirleri (EUR)	5.081.895	5.478.283	5.901.605	6.292.316	6.494.753	6.722.070	6.890.121	7.081.723	7.238.934	7.419.907	7.605.405	7.740.635	7.835.278
Diğer Gelirler (EUR)	1.778.663	1.917.399	2.065.562	2.202.311	2.273.164	2.352.724	2.411.542	2.478.603	2.533.622	2.596.967	2.661.892	2.709.222	2.742.347
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	6.860.558	7.395.682	7.967.166	8.494.627	8.767.917	9.074.794	9.301.664	9.560.327	9.772.561	10.016.875	10.267.296	10.449.857	10.577.625
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	45,00%	47,00%	50,00%	52,00%	52,00%	53,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%
Özel Kira Süzümne Oranı (%)	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Sözleşme AGOP Oranı (%)	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
AGOP Gelir Oranı (%)	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	1.509.323	1.627.050	1.752.777	1.868.818	1.928.942	1.996.455	2.046.366	2.103.272	2.149.963	2.203.712	2.258.805	2.298.969	2.327.078
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	2.411.486	2.740.100	3.178.899	3.550.754	3.664.989	3.879.474	4.064.827	4.177.863	4.270.609	4.377.374	4.486.809	4.566.588	4.622.422
Projeleşmeye Esas Yıllık Kira Bedeli	2.411.486	2.740.100	3.178.899	3.550.754	3.664.989	3.879.474	4.064.827	4.177.863	4.270.609	4.377.374	4.486.809	4.566.588	4.622.422
Yenileme Maliyeti (EUR)	3.430	3.698	3.984	4.247	4.384	4.537	4.651	4.780	4.886	5.008	5.134	5.225	5.289
Net Gelir (EUR)	2.408.056	2.736.402	3.174.916	3.546.507	3.660.605	3.874.937	4.060.176	4.173.083	4.265.723	4.372.366	4.481.675	4.561.363	4.617.134
Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	2.408.056	2.736.402	3.174.916	3.546.507	3.660.605	3.874.937	4.060.176	4.173.083	4.265.723	4.372.366	4.481.675	4.561.363	4.617.134
Net Nakit Akışları (İşletme Otel)	1.696.475	1.902.758	2.208.414	2.488.513	2.637.577	2.790.827	2.922.647	3.003.920	3.070.696	3.147.371	3.226.055	3.283.417	3.323.563
Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	2.408.056	2.736.402	3.174.916	3.546.507	3.660.605	3.874.937	4.060.176	4.173.083	4.265.723	4.372.366	4.481.675	4.561.363	4.617.134
Havslatın Üst Hukuk Pay Bedeli (EUR)	78.560	80.131	81.734	83.369	85.036	86.737	88.471	90.241	92.046	93.887	95.764	97.680	99.633
Bina Sigortası (EUR) (%)	108.242	110.407	112.615	114.867	117.165	119.508	121.898	124.336	126.823	129.359	131.947	134.586	137.277
Emlak Vergisi (EUR) (%)	14.175	14.459	14.748	15.043	15.344	15.651	15.964	16.283	16.609	16.941	17.280	17.625	17.978
Yıllık Üst Hukuk Maliyeti	111.242	113.467	115.736	118.051	120.412	122.820	125.276	127.782	130.338	132.944	135.603	138.315	141.082
Toplam Net Nakit Akışları (Novotel ve İşletme Otel)	0	3.786.067	4.314.328	5.052.000	5.707.063	5.953.467	6.313.955	6.624.181	6.811.188	6.963.198	7.139.143	7.319.525	7.448.810

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052
208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00
75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902
130,94	132,90	134,90	136,92	138,98	141,06	143,18	145,32	147,50	149,72	151,96	154,24	156,55	158,90	161,29
7.952.807	8.072.099	8.215.628	8.316.079	8.440.820	8.567.432	8.719.768	8.826.383	8.958.779	9.093.160	9.254.844	9.368.001	9.508.521	9.651.149	9.822.754
2.783.483	2.825.235	2.875.470	2.910.628	2.954.287	2.998.601	3.051.919	3.089.234	3.135.572	3.182.606	3.239.195	3.278.800	3.327.982	3.377.902	3.437.964
10.736.290	10.897.334	11.091.098	11.226.706	11.395.107	11.566.033	11.771.687	11.915.617	12.094.351	12.275.766	12.494.039	12.646.801	12.836.503	13.029.051	13.260.718
54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%
22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
2.361.984	2.397.414	2.440.402	2.469.875	2.506.923	2.544.527	2.589.771	2.621.436	2.660.757	2.700.669	2.748.689	2.782.296	2.824.031	2.866.391	2.917.358
4.691.759	4.762.135	4.846.810	4.906.071	4.979.662	5.054.357	5.144.227	5.207.125	5.285.231	5.364.510	5.459.895	5.526.652	5.609.552	5.693.695	5.794.934
4.691.759	4.762.135	4.846.810	4.906.071	4.979.662	5.054.357	5.144.227	5.207.125	5.285.231	5.364.510	5.459.895	5.526.652	5.609.552	5.693.695	5.794.934
5.368	5.449	5.546	5.613	5.698	5.783	5.868	5.958	6.047	6.138	6.247	6.323	6.418	6.515	6.630
4.686.391	4.756.686	4.841.264	4.900.457	4.973.964	5.048.574	5.138.341	5.201.167	5.279.184	5.358.372	5.453.648	5.520.329	5.603.134	5.687.181	5.788.303
4.686.391	4.756.686	4.841.264	4.900.457	4.973.964	5.048.574	5.138.341	5.201.167	5.279.184	5.358.372	5.453.648	5.520.329	5.603.134	5.687.181	5.788.303
3.373.416	3.424.017	3.484.899	3.527.508	3.580.421	3.634.127	3.698.745	3.743.969	3.800.128	3.857.130	3.925.713	3.973.712	4.033.318	4.093.818	4.166.609
4.686.391	4.756.686	4.841.264	4.900.457	4.973.964	5.048.574	5.138.341	5.201.167	5.279.184	5.358.372	5.453.648	5.520.329	5.603.134	5.687.181	5.788.303
103.659	105.732	107.846	110.003	112.203	114.447	116.736	119.071	121.452	123.881	126.359	128.886	131.464	134.093	136.775
142.823	145.680	148.593	151.565	154.597	157.688	160.842	164.059	167.340	170.687	174.101	177.583	181.134	184.757	188.452
18.704	19.078	19.460	19.849	20.246	20.651	21.064	21.485	21.915	22.353	22.800	23.256	23.721	24.196	24.679
146.781	149.717	152.711	155.765	158.881	162.058	165.300	168.605	171.978	175.417	178.925	182.504	186.154	189.877	193.675
7.647.840	7.760.498	7.897.553	7.990.783	8.108.459	8.227.856	8.373.145	8.471.915	8.596.628	8.723.164	8.877.176	8.981.812	9.113.978	9.248.075	9.411.331

29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067
208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	360,00
75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	74.880
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
60,736	60,736	60,736	60,902	60,736	60,736	60,736	60,736	60,736	60,736	60,736	60,736	60,902	60,736	59,904
163,71	166,16	168,65	171,18	173,75	176,36	179,00	181,69	184,41	187,18	189,99	192,84	195,73	198,67	201,65
9.942.855	10.091.998	10.243.378	10.425.513	10.552.984	10.711.278	10.871.948	11.065.260	11.200.552	11.368.560	11.539.089	11.744.263	11.887.858	12.066.178	12.079.399
3.479.999	3.532.199	3.585.182	3.648.930	3.693.544	3.748.947	3.805.182	3.872.841	3.920.193	3.978.996	4.038.681	4.110.492	4.160.750	4.223.161	4.227.780
13.422.854	13.624.197	13.828.560	14.074.443	14.246.528	14.460.226	14.677.129	14.938.101	15.120.745	15.347.557	15.577.770	15.854.756	16.048.608	16.289.337	16.307.189
54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%
22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
2.953.028	2.997.323	3.042.283	3.096.377	3.134.236	3.181.250	3.228.966	3.286.382	3.326.564	3.376.462	3.427.109	3.488.064	3.530.694	3.583.654	3.587.581
5.865.787	5.953.774	6.043.081	6.150.532	6.225.733	6.319.119	6.413.905	6.527.950	6.607.766	6.705.882	6.807.485	6.928.528	7.013.242	7.118.440	7.126.241
5.865.787	5.953.774	6.043.081	6.150.532	6.225.733	6.319.119	6.413.905	6.527.950	6.607.766	6.705.882	6.807.485	6.928.528	7.013.242	7.118.440	7.126.241
6.711	6.812	6.914	7.037	7.123	7.230	7.339	7.469	7.560	7.674	7.789	7.927	8.024	8.145	8.154
5.859.076	5.946.962	6.036.166	6.143.494	6.218.609	6.311.889	6.406.567	6.520.481	6.600.205	6.699.208	6.799.697	6.920.601	7.005.217	7.110.296	7.118.088
5.859.076	5.946.962	6.036.166	6.143.494	6.218.609	6.311.889	6.406.567	6.520.481	6.600.205	6.699.208	6.799.697	6.920.601	7.005.217	7.110.296	7.118.088
4.217.553	4.280.816	4.345.029	4.422.287	4.476.357	4.543.503	4.611.655	4.693.654	4.751.042	4.822.308	4.894.643	4.981.673	5.042.583	5.118.222	5.123.831
5.859.076	5.946.962	6.036.166	6.143.494	6.218.609	6.311.889	6.406.567	6.520.481	6.600.205	6.699.208	6.799.697	6.920.601	7.005.217	7.110.296	7.118.088
139.511	142.301	145.147	148.050	151.011	154.031	157.112	160.254	163.459	166.728	170.063	173.464	176.933	180.472	181.560
192.221	196.066	199.987	203.987	208.067	212.228	216.472	220.802	225.218	229.722	234.317	239.003	243.783	248.659	250.158
25.173	25.676	26.190	26.714	27.248	27.793	28.349	28.916	29.494	30.084	30.686	31.299	31.925	32.564	32.760
197.548	201.499	205.529	209.640	213.833	218.109	222.471	226.921	231.459	236.088	240.810	245.626	250.539	255.550	257.090
9.522.176	9.662.236	9.804.342	9.977.340	10.094.809	10.243.230	10.393.818	10.577.243	10.701.618	10.858.894	11.018.464	11.212.881	11.344.620	11.511.273	11.520.356

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	88.855.119	83.048.185	77.827.636
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	88.860.000	83.050.000	77.830.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.264.199.431	3.050.874.730	2.859.091.595
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.264.200.000	3.050.870.000	2.859.090.000
Kira Analizi			
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)	0	4.104.531	
DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	3.818.168	3.800.491	3.782.978
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	3.818.000	3.800.000	3.783.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	140.258.812	139.597.560	138.973.045
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	140.260.000	139.600.000	138.970.000
31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	36,7362		
USD/EUR PARİTESİ	0,9235		

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	80.060.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	83.050.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	81.555.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	2.996.020.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	3.800.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	139.600.000
DÖVİZ KURU 31.12.2024 TCMB (1€)	36,7362

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

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın üst hakkının değerinin tespiti yapılmıştır. Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi'nde yer alan, 11.720,00 m² arsa yüz ölçümüne sahip 774 ada 55 parselde bulunan taşınmaz, Maliye Hazinesi'ne aittir.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

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

Ayrıca taşınmazın tapu kaydında yer alan ipoteğin, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), 7. Bölüm, 30. Madde, 1. ve 2. Fıkrası” hükmü kapsamında, şirketin kendi finansmanı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu dikkate alınarak, taşınmazın GYO portföyüne dahil edilmesinde herhangi bir engeli bulunmamaktadır.

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

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

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

8. SONUÇ

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

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	2.996.020.000.-	3.595.225.000.-
	İkimilyardokuzyüzdoksanaltımilyonyirmibin Türk Lirası	Üçmilyarbeşyüzdoksanbeşmilyonikiyüzyirmibeşbin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	139.600.000.-	167.520.000.-
	Yüzotuzdokuzmilyonaltyüzbin Türk Lirası	Yüzaltmışyedimilyonbeşyüzyirmibin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	81.555.000.-	97.865.000.-
	Seksenbirmilyonbeşyüzellibeşbin Euro	Doksanyedimilyonsekiyüzaltmışbeşbin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	3.800.000.-	4.560.000.-
	Üçmilyonsekiyüzbin Euro	Dörtmilyonbeşyüzaltmışbin Euro

**Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 36,7362 alınmıştır.*

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Kübra EKİCİ

Lisans No: 918464

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No:401187

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