



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat:3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 338 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Beyoğlu / İSTANBUL

(Otel Projesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2023 / 983

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	11
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	12
11.1.	İMAR DURUMU	12
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	13
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	13
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	14
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	15
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	15
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	17
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:	17
12.2.2.	BEYOĞLU İLÇESİ:	20
12.2.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	25
12.3.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	26
12.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	30
12.5.	GENEL KONJONKTÜRÜN OTEL PİYASASI VE GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİSİ	33
12.5.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	33
12.6.	İSTANBUL OTEL PAZARI	34
12.7.	TÜRKİYE GENELİ KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ	35
12.8.	TURİZM SEKTÖRÜ SON DÖNEM ANALİZİ VE ÖZET BİLGİLER	37
12.9.	ULAŞIM	38
13.	AÇIKLAMALAR	39
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	39
15.	DEĞERLENDİRME	40

16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	41
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	41
16.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	42
16.3.	GELİR YAKLAŞIMI	43
17.	FİYATLANDIRMA	45
17.1.	ARSANIN DEĞERİ	45
17.1.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	45
17.1.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ)	50
17.2.	ARSA ÜZERİNDE PLANLANAN PROJENİN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	54
17.3.	ARSA ÜZERİNDE PLANLANAN PROJENİN TAMAMLANMIŞ OLMASI HALİNDEKİ DEĞERİ	54
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	59
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	59
18.2.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	59
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	59
18.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	59
18.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	59
18.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	59
18.7.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	60
18.8.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	60
18.9.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	60
18.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	60
18.11.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	60
19.	SONUÇ	61

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mahallesi, Kılıç Ali Paşa Caddesi, 64 ada, 23 parsel (eski: 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 nolu parseller) <u>Beyoğlu / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	21 Aralık 2023 tarih ve 951 – 2023/087 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	29 Aralık 2023
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	İnşa halinde Otel+İşyeri Projesi
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, 64 ada, 23 parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	(Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen inşa halindeki projenin değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
BEYOĞLU İLÇESİ, KEMANKEŞ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 64 ADA 23 NOLU PARSELDE YER ALAN İNŞA HALİNDEKİ PROJENİN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	1.187.500.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mahallesi, Kılıç Ali Paşa Caddesi, 64 ada, 23 parsel (eski: 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 nolu parseller) <u>Beyoğlu / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	21 Aralık 2023 tarih ve 951 – 2023/087 no ile
MÜŞTERİ NO	951
RAPOR NO	2023/983
DEĞERLEME TARİHİ	29 Aralık 2023
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2024
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen inşa halindeki projenin değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları” içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN- Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ- Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	Aşağıda sunulmuştur.

RAPOR TARİHİ	05.01.2018	08.01.2019	07.01.2020
RAPOR NUMARASI	2017/571	2018/406	2019/1648
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	58.170.000	61.660.000	96.900.000

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ- İLÇESİ	: İstanbul - Beyoğlu
MAHALLESİ	: Kemankeş
PAFTA NO	: 120
MEVKİİ	: Kılıç Ali Paşa Mescidi ve Odun Meydanı
ADA NO	: 64
PARSEL NO	: 23 (*)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 1.478,72 m ²
NİTELİĞİ	: Arsa
CİLT NO	: 11
SAHİFE NO	: 1030
YEVMIYE NO	: 10221
TAPU TARİHİ	: 26.10.2018

(*) Eski 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 nolu parsellerin tevhide ile oluşmuştur.

10.2. Tapu Takyidatı

27.12.2023 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Müdürlüğü TAKBİS sistemi üzerinden alınan tapu kayıt belgelerine göre konu taşınmazın üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır;

Serhler Bölümü:

- 99 yıllığı 1 TL'den TEK lehine kira serhi (25.04.1994 tarih ve 2288 yevmiye no ile)
- Diğer İrtifak Hakkı: Krokide A harfi ile gösterilen saı ile boyalı 32,82 m2 lik alanda Trafo, kablo ve personel giriş çıkış yeri olarak bu parsel aleyhine TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı tesisi. (12.04.2021 – 5301)

Beyanlar Bölümü:

- Diğer (Konusu: Taşınmazın cinsinin arsa olarak değişikliğinin yapılmasında ve 23 parsel içinde kalan kısımdan trafoya ulaşım için iletilen karar eki krokide belirtildiği şekilde irtifak hakkının tesis edilmesi işleminin yapılmasında 2863 sayılı yasa açısından sakınca bulunmadığına dair karardır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)11 ve 13 nolu parsellerle arasındaki duvar müşterektir. (26.10.2020 tarih ve 12415 yevmiye no ile)
- 6306 sayılı kanun gereği riskli yapıdır. (04.05.2017 tarih ve 4223 yevmiye no ile)

- 5 nolu parseldeki binanın (C) ile gösterilen kısmı, 8 nolu parseldeki binanın (D) harfi ile gösterilen kısmı 9 nolu parseldeki binanın (E) harfi ile gösterilen kısmı, 18 nolu parseldeki binanın (F) harfi ile gösterilen kısımları bu parselde tecavüzlüdür. 26.10.2018 tarih ve 10221 yevmiye no ile.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Diğer irtifak hakkı: Krokide (G) Harfi İle Gösterilen 5 m Genişlikteki Kısımda Beyoğlu Belediyesi Lehine Portik Alan İrtifak Hakkı Vardır. (25.01.2019 tarih ve 802 yevmiye) 25.01.2019 tarih ve 802 yevmiye no ile.

10.3. Takyidat Açıklamaları

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

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

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

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

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

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

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

11.2. İmar dosyası incelemesi

- Rapora konu 64 ada 23 parsel eski 64 ada 4, 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 parsellerin tevhit edilmesinden meydana gelmiştir.
- Beyoğlu İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde 23 parsel için verilmiş 27.02.2019 tarih ve 2019/01-40 sayılı yeni yapı ruhsatının bulunduğu görülmüştür.
- Yapı ruhsatı 5.931,32 m² otel, 918,63 m² toplam alanlı 7 adet işyeri için verilmiştir.
- Dosyasında 21.02.2019 tarih ve 2019/1695 sayılı onaylı mimari projesi bulunmaktadır.
- Dosyasında yapılan incelemede 17.09.2020 tarihinde şantiye şefi istifası bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmaza ait 13.04.2021 tarihli, 2021/01-44 sayılı ve 10.02.2022 tarihli, 2022/01-23 sayılı isim değişikliği ruhsatları bulunmaktadır.
- Belediye dosyasında onaysız ve toplam 7.323,05 toplam alanlı tadilat projesinin bulunduğu görülmüş olup Torunlar GYO yetkililerinden alınan bilgiye göre tadilat ruhsatı onay aşamasında olup henüz onaylanmamıştır.

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

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

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

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

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

11.4. Yapı Denetim Firması

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

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

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

11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Son üç yıl içerisinde gerçekleşmiş alım-satım bilgisi bulunmamaktadır.

11.5.2. Belediye Bilgileri

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

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

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Henüz inşaat faaliyetlerine başlanmadığı için enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Projede henüz inşaat çalışmaları başlamamıştır.

11.5.6. Proje Bilgileri

Taşınmazın 10.02.2022 tarih ve 2022/01-23 sayılı yapı ruhsatı (isim değişikliği) bulunmaktadır. Yapı ruhsatı 5.931,32 m2 otel, 918,63 m2 toplam alanlı 7 adet işyeri için verilmiştir. Dosyasında 21.02.2019 tarih ve 2019/1695 sayılı onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Değerlemede bu ruhsata ve projeye esas kullanım alanları dikkate alınmıştır. Parsel üzerinde farklı bir projenin uygulanması durumunda takdir edilen değer farklı olabilir.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

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

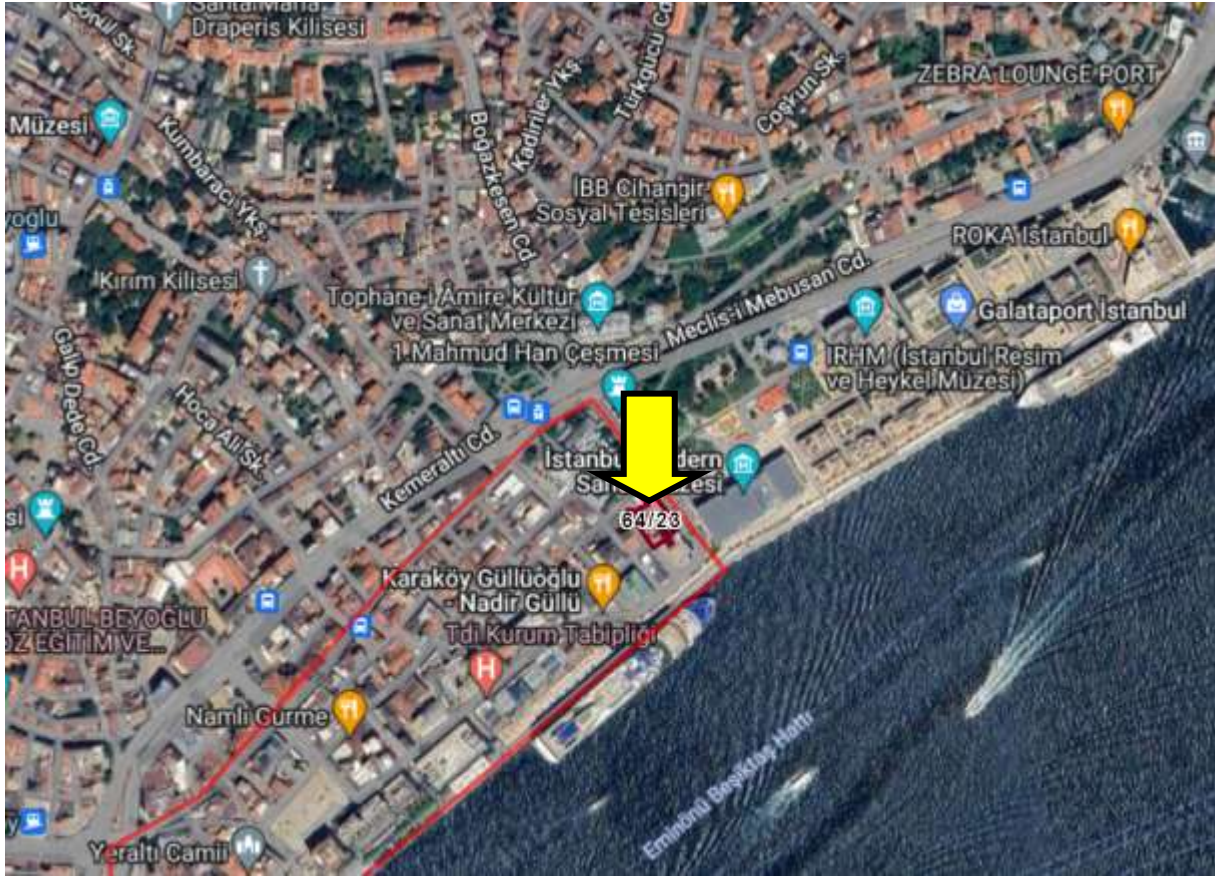
Tophane Bölgesinde, Galataport Projesinin karşısında yer alan taşınmazın yakın çevresinde İstanbul Modern, Amerikan Pazarı, Kılıç Ali Paşa Camii ve tarihi hamamı ile eski medrese binası bulunmaktadır. Taşınmaz tarihi temelleri olan ve popülerliği son dönemde artan bir bölgede bulunması ve bölgede yaşanan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

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

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

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





Uydu Fotoğrafları

12.2. Bölge Analizi

12.2.1.İstanbul İli:

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

2022 yılı itibarıyla nüfusu 15.907.951 kişidir.

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

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

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların

yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz,



Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

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

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

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

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

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

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

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

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

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

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

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

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

12.2.2.Beyoğlu İlçesi:

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

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

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

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

2022 Yılı Nüfus sayımı sonuçlarına göre toplam 225.920 kişilik nüfusu bulunmaktadır.

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

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

Beyoğlu Demografik Veriler:



**İSTANBUL BEYOĞLU
NÜFUSU**

225.920

Kişi

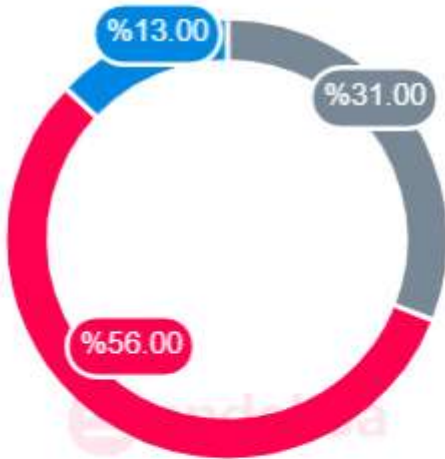


NÜFUS YOĞUNLUĞU

25.102,22

Kişi/km²

YAŞLI/GENÇ ORANI

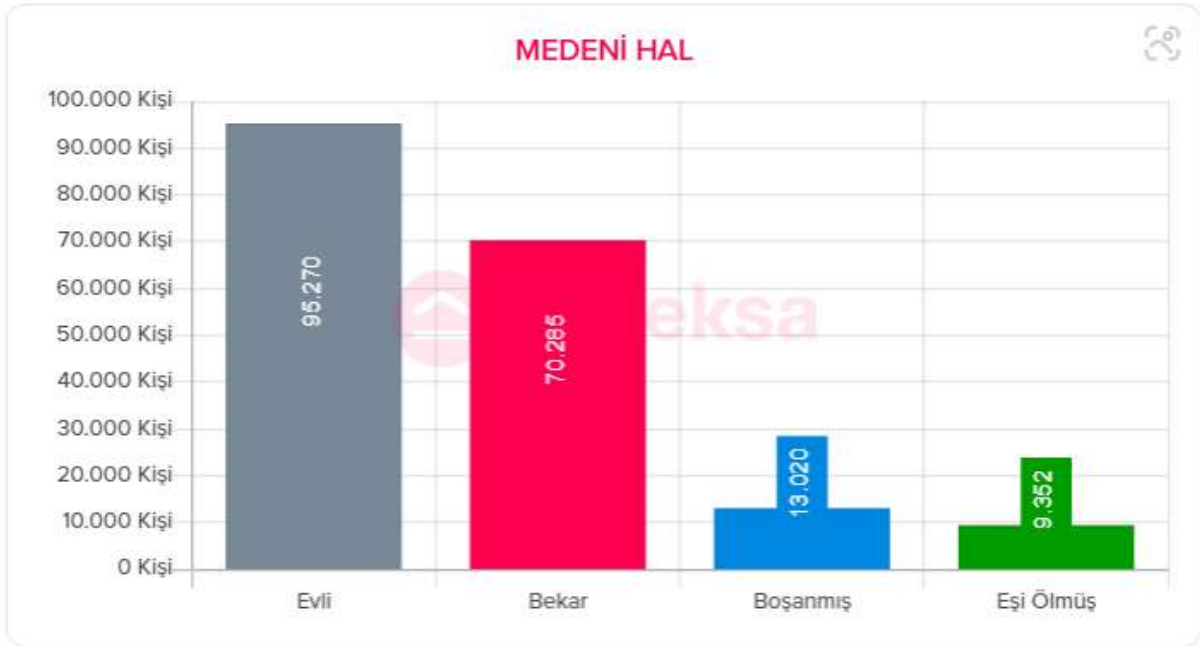
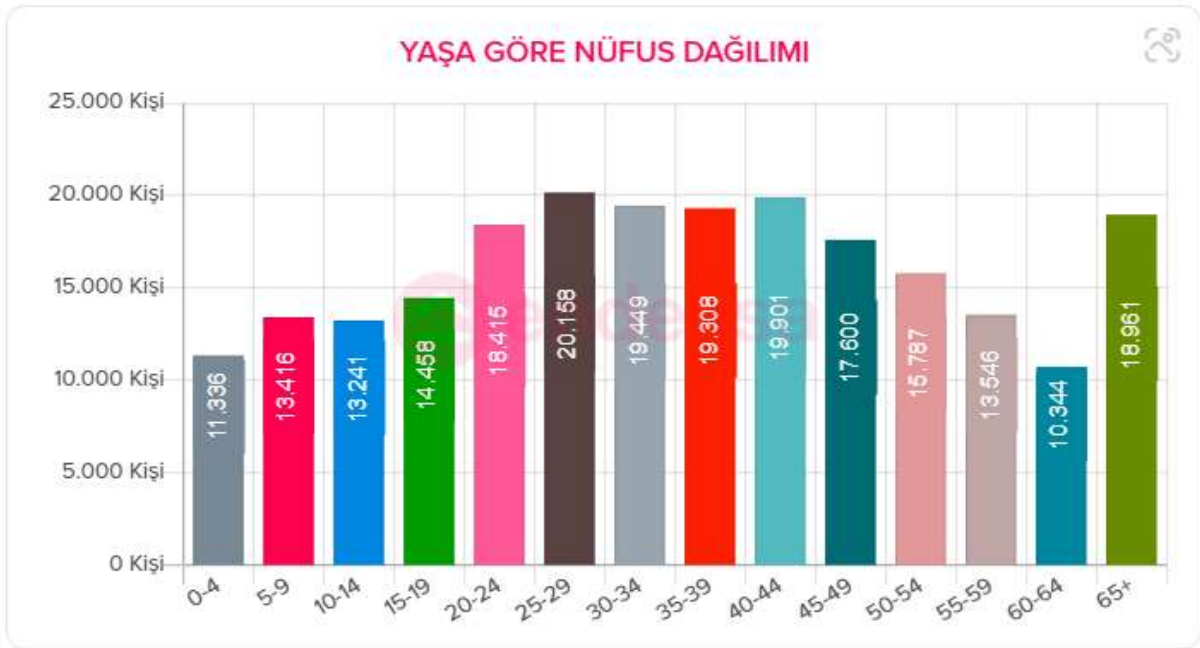


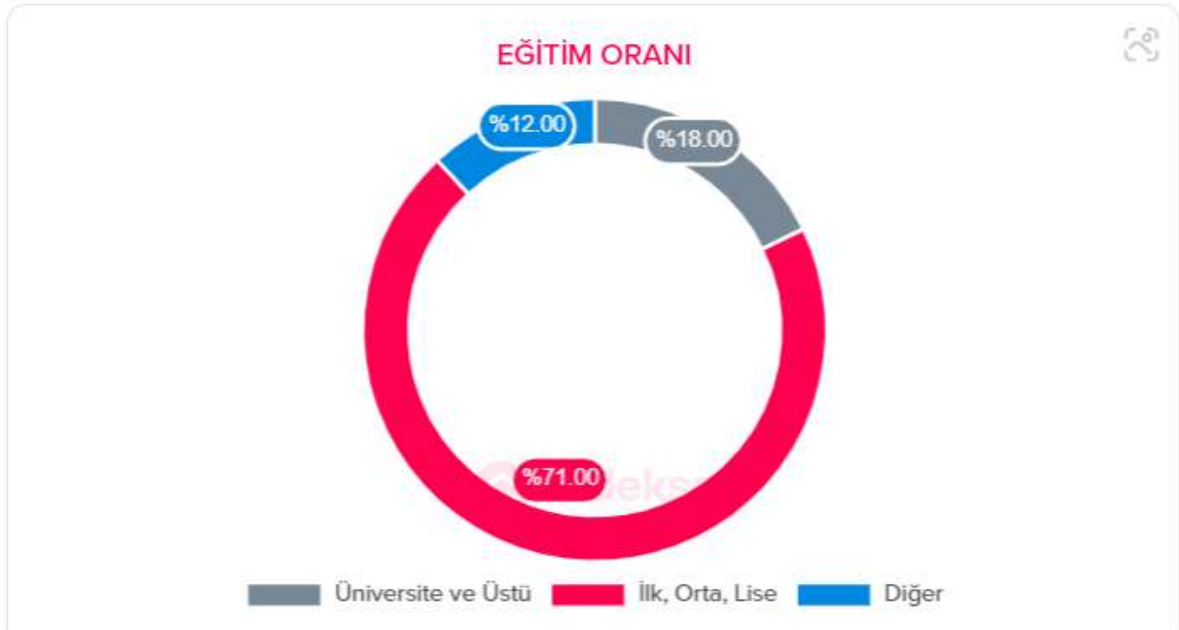
Genç Orta
Yaşlı

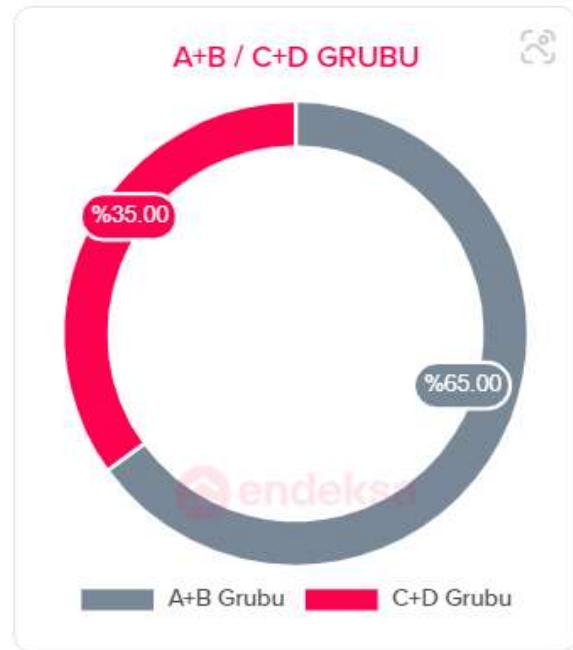
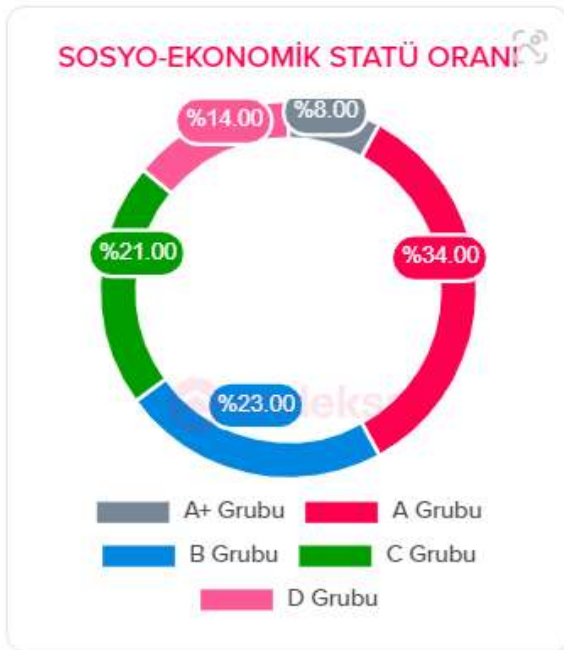
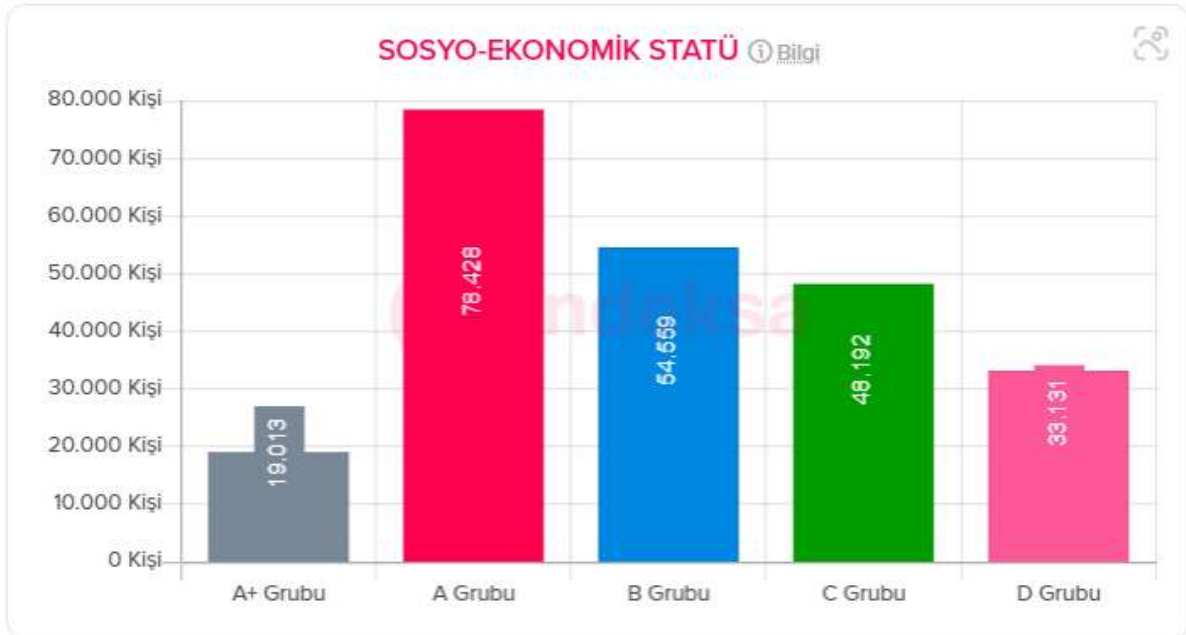
KADIN/ERKEK ORANI



Kadın
Erkek







12.2.3.Dünya ekonomisine genel bakış

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

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

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

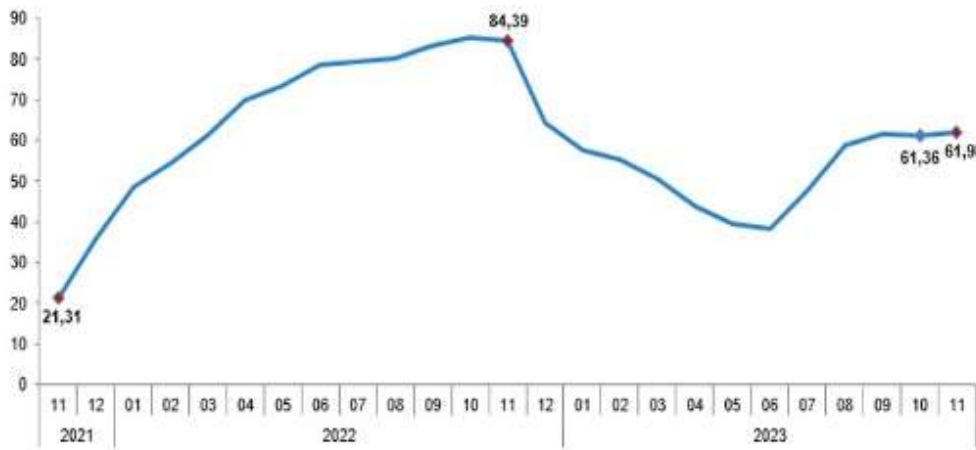
12.3. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2022 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 23. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27 oranında gerçekleşmiştir. 2023 yılı Kasım ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %3,28 dir.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2023

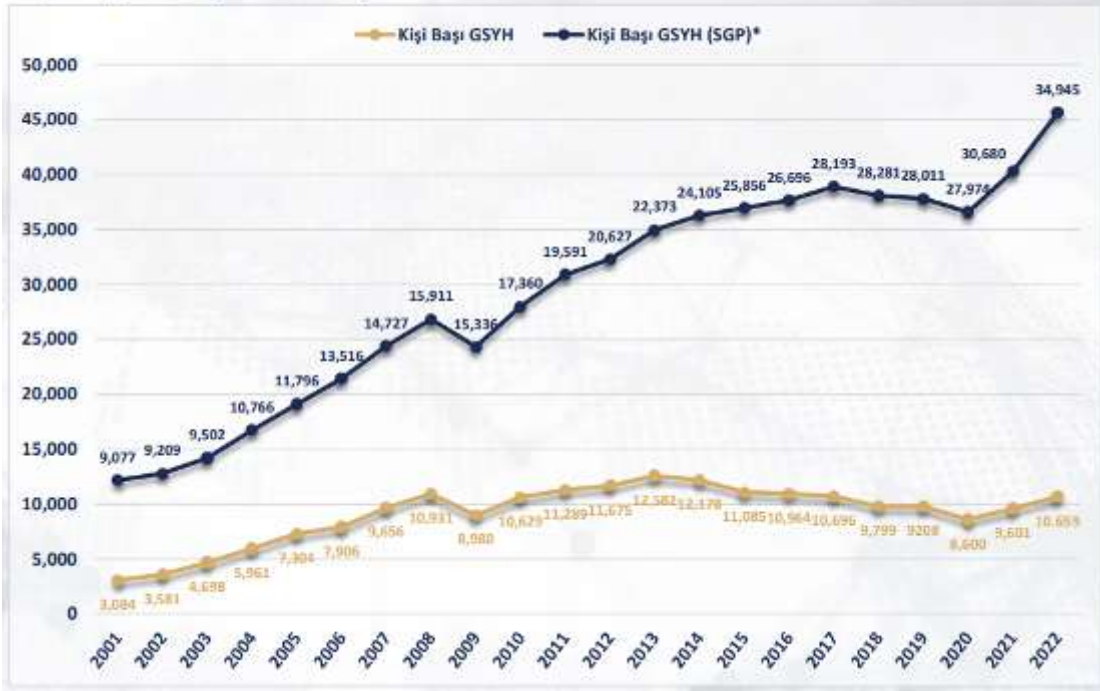


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2023 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %9,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 74 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2023 3. Çeyreğinde, bir önceki döneme göre 124 bin kişi artarak 31 milyon 724 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %48,4 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında ise %69,9 olarak, 2023 Ocak-Ekim döneminde %69,1 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

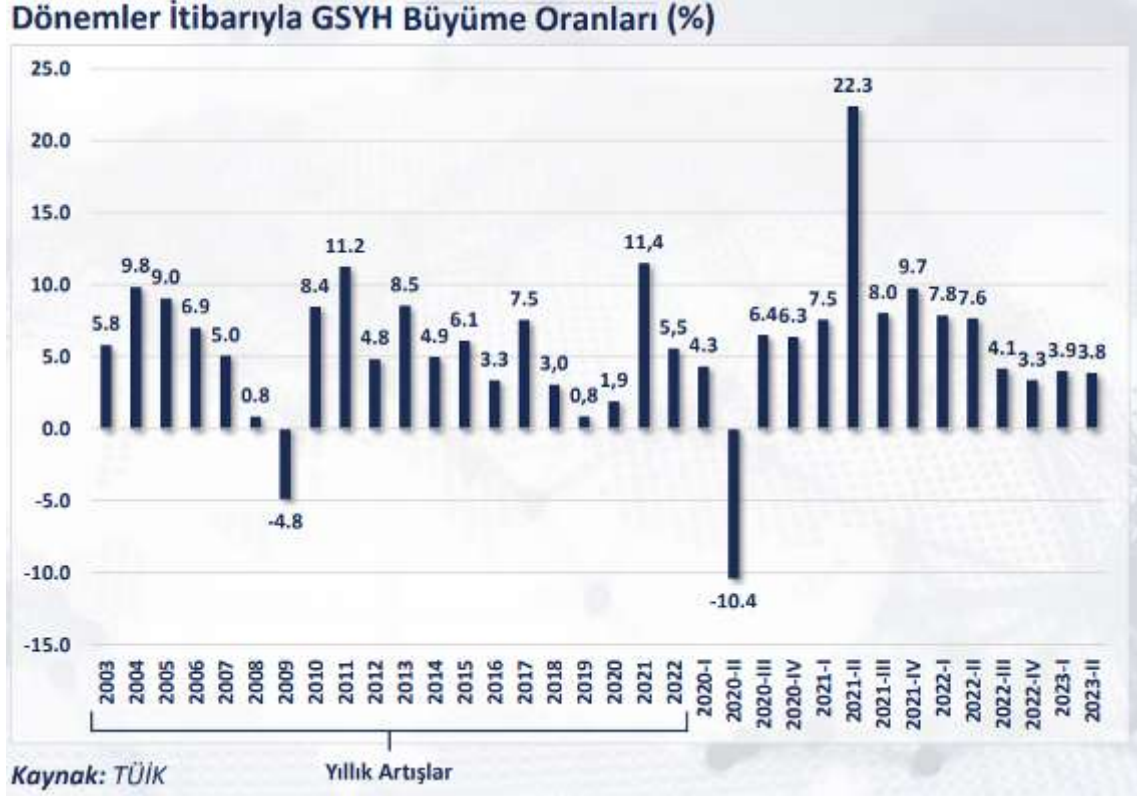
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYH ARTIŞI, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.048	7.256	15.012
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,9	905,8
NÜFUS, Bin Kişi	64.249	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.954	10.695	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2
İHRACAT(GTS)/GSYH, %	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29	27,7	30,6	31,6	40,2
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	81	69,9
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	27,3	19,1	23	25,9	34,3	33,3	26,6	41,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,1	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,7	13,3	13
CARİ İŞLEMLER DENGESİ (Milyar \$)	-9,9	-44,6	-26,6	-26,7	-40,0	-20,2	10,8	-31,9	-7,2	-48,4
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,1	-3,1	-4,7	-2,5	1,4	-4,4	-0,9	-5,4
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4	53,1
İSSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12	10,5
İSTİHDAM ORANI, %	-	41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6	72,3
TÜFE (On	-	6,4	8,81	8,53	11,92	20,3	11,84	14,6	36,08	64,27
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,52	5,28	4,3	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47
ÜFE (%)	-	8,87	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2023'ün ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,8 oranında büyümüştür.

2003-2022 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

2022-2023 Büyüme Tahminleri:

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2022	3,5	3,3	2,1	2,9	-2,1	7,2	3,0	1,0
	2023	3,0	0,7	2,1	3,1	2,2	6,3	5,0	2,0
	2024	2,9	1,2	1,5	1,5	1,1	6,3	4,2	1,0
OECD	2022	3,3	3,4	2,1	3,0	-2,0	7,2	3,0	1,0
	2023	3,0	0,6	2,2	3,2	0,8	6,3	5,1	1,8
	2024	2,7	1,1	1,3	1,7	0,9	6,0	4,6	1,0
Dünya Bankası	2022	3,1	3,5	2,1	2,9	-2,1	7,2	3,0	1,0
	2023	2,5*	0,5*	2,1*	1,2	1,6*	6,3	5,0*	0,8
	2024	2,1*	0,7*	0,9*	1,4	1,3*	6,4	4,5*	0,7

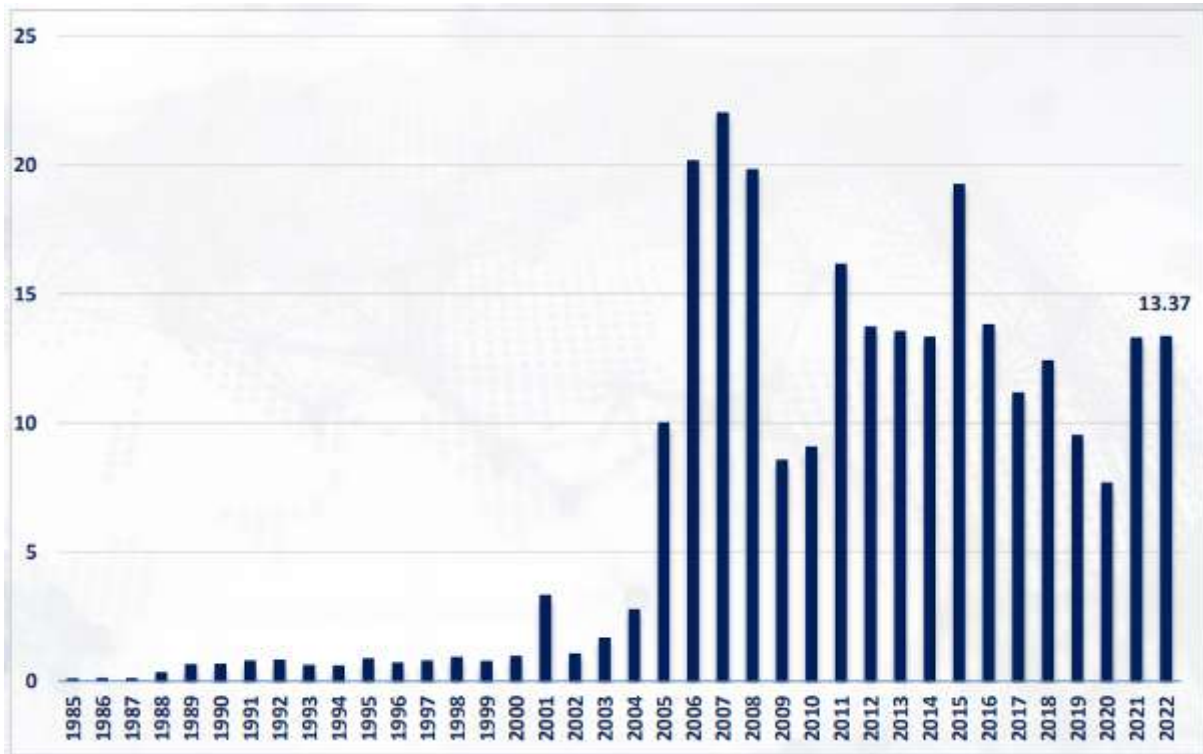
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2023 yılı 3. çeyreğinde merkezi yönetim bütçe gelirleri 441,3 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 570,5 milyar TL olmuş ve bütçe açığı 129,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)

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

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

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

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

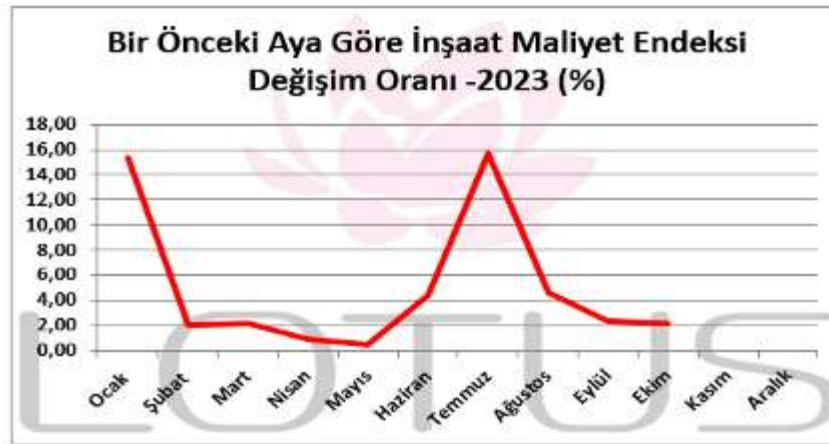
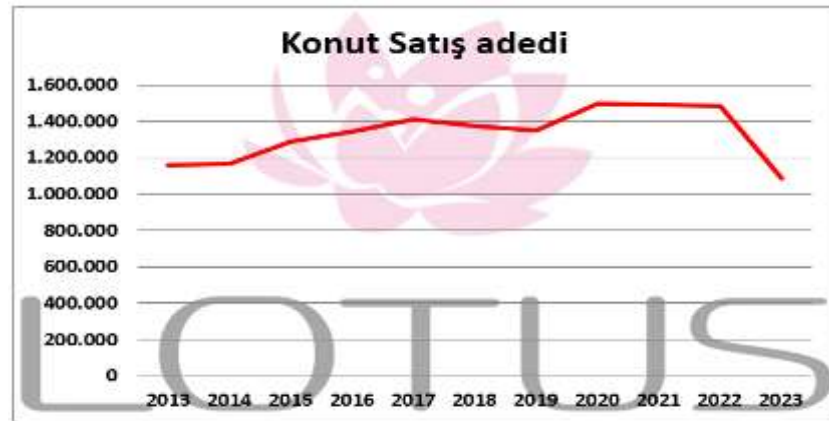
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK (2023 verileri yapı izin istatistikleri için 3. Çeyrek verisi olup maliyet endeksi ve konut satış adedi Ekim Ayı itibariyle olan verilerdir)

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

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. 2023 yılının ilk dokuz aylık döneminde konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

12.5. Genel Konjonktürün Otel Piyasası ve Gayrimenkullerin Değerine etkisi

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

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

2022 yılı başından itibaren salgının etkisini azaltması ile birlikte turizm sektörü hareketlenmiş, aynı etki 2023 yılında da devam etmiştir. Turizm geliri Ocak-Haziran döneminde önceki yılın aynı çeyreğine göre %27 artarak 21.734.000.000 USD olmuştur. Ziyaretçi sayısı ise %17,5 artarak 22.945.000 kişi olmuştur. Ülkemizdeki turizm altyapısının gelişmişliği ve yabancı para birimlerinin Türk Lirası karşısında değer kazanmış olmasından kaynaklı olarak turizm sektöründeki canlılığın devam etmesi beklenmektedir.

12.5.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Döviz kurunun yükselmesi ile yabancı turistler için ülkemizdeki tesislerin cazibesinin artması,
- Turizm sektöründe son dönemde yaşanan ivmelenme.

12.6. İstanbul Otel Pazarı

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

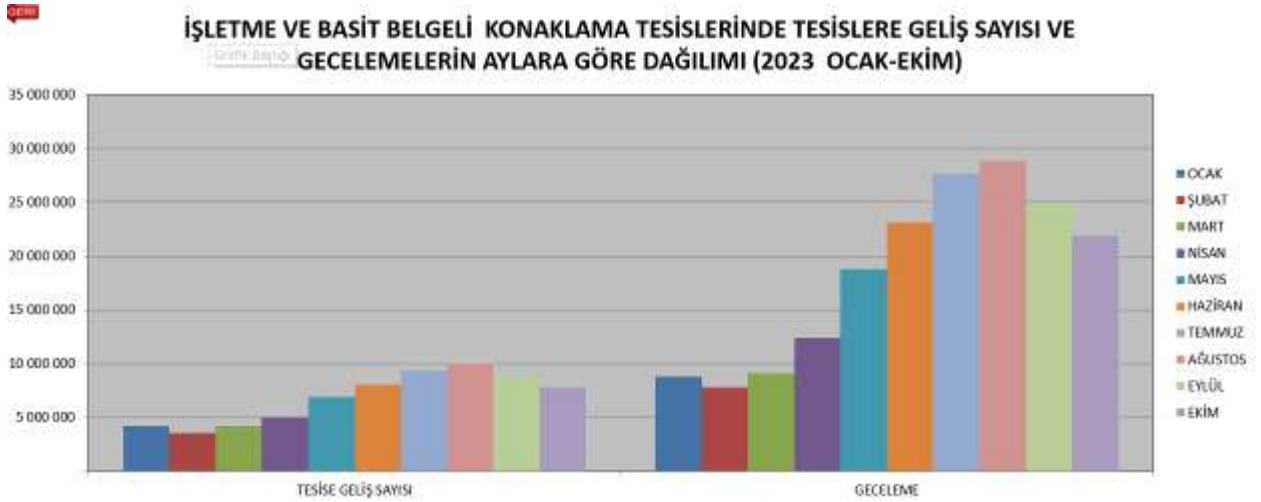
Bu gelişmeler, başta 5 yıldızlı oteller olmak üzere mevcut otellerin, doluluk oranlarında ve satış gelirlerinde iyileşmeler sağlamaktadır.

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

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

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

12.7. Türkiye Geneli Konaklama İstatistikleri



Aylar Göre Tesise Geliş ve Gecelemeler

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

İŞLETME VE BASİT BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2023 OCAK-EKİM)												
AYLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
OCAK	1 492 732	2 683 637	4 176 369	3 848 931	4 934 115	8 783 046	2,58	1,84	2,10	14,82	18,74	33,36
ŞUBAT	1 317 681	2 260 308	3 577 989	3 400 921	4 436 801	7 837 722	2,58	1,96	2,19	13,43	17,52	30,94
MART	1 740 209	2 459 821	4 200 030	4 523 248	4 599 554	9 122 802	2,60	1,87	2,17	16,29	16,57	32,86
NİSAN	2 516 309	2 506 278	5 022 587	7 685 720	4 674 517	12 360 237	3,05	1,87	2,46	21,73	13,21	34,94
MAYIS	4 097 542	2 829 458	6 927 000	13 536 039	5 242 769	18 778 808	3,30	1,85	2,71	35,69	13,82	49,52
HAZİRAN	4 636 321	3 414 360	8 050 681	16 126 103	6 979 935	23 106 038	3,48	2,04	2,87	41,74	18,07	59,80
TEMMUZ	5 219 266	4 160 082	9 379 348	18 782 055	8 835 224	27 617 279	3,60	2,12	2,94	48,05	22,60	70,65
AĞUSTOS	5 642 337	4 386 616	10 028 953	19 665 412	9 185 770	28 851 182	3,49	2,09	2,88	50,07	23,39	73,46
EYLÜL	5 157 187	3 642 869	8 800 056	17 604 814	7 369 313	24 974 127	3,41	2,02	2,84	44,79	18,75	63,54
EKİM	4 744 273	3 093 957	7 838 230	16 096 077	5 761 973	21 858 050	3,39	1,86	2,79	42,70	15,29	57,99
TOPLAM	36 583 857	31 437 386	68 001 243	121 269 320	62 019 971	183 289 291	3,32	1,97	2,70	34,98	17,89	52,86

İSTANBUL													
TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	290 978	141 267	432 245	668 548	256 869	925 417	2,30	1,82	2,14	37,00	14,22	51,22
	4 Yıldızlı	199 405	70 877	270 282	501 779	131 516	633 295	2,52	1,86	2,34	49,23	12,90	62,14
	3 Yıldızlı	72 665	33 064	105 729	180 751	59 838	240 589	2,49	1,81	2,28	44,21	14,63	58,84
	2 Yıldızlı	11 450	5 383	16 833	27 936	9 607	37 543	2,44	1,78	2,23	42,83	14,73	57,56
	1 Yıldızlı	2 094	1 216	3 310	4 723	2 580	7 303	2,26	2,12	2,21	47,14	25,75	72,88
	Toplam	576 592	251 807	828 399	1 383 737	460 410	1 844 147	2,40	1,83	2,23	41,81	13,91	55,72
Termal Otel	4 Yıldızlı	153	648	801	1 074	2 303	3 377	7,02	3,55	4,22	22,38	47,98	70,35
Pansiyon	(Sınıfı Yok)	1 448	604	2 052	3 640	1 163	4 803	2,51	1,93	2,34	45,11	14,41	59,52
Kamping	(Sınıfı Yok)	6	146	152	22	435	457	3,67	2,98	3,01	0,49	9,67	10,16
Apart Otel		3 166	1 586	4 752	13 874	4 264	18 138	4,38	2,69	3,82	35,79	11,00	46,80
Müstakil Apart Otel		2 304	443	2 747	12 207	1 313	13 520	5,30	2,96	4,92	53,54	5,76	59,30
Özel Tesis		84 705	16 485	101 190	182 644	31 185	213 829	2,16	1,89	2,11	59,34	10,13	69,48
Pansiyon (Basit Belgeli)	(Sınıfı Yok)	37 093	27 819	64 912	84 958	50 025	134 983	2,29	1,80	2,08	33,93	19,98	53,90
Turizm Kompleksi		8 791	1 277	10 068	18 460	2 682	21 142	2,10	2,10	2,10	34,88	5,07	39,95
Butik Otel		11 280	2 277	13 557	29 300	4 178	33 478	2,60	1,83	2,47	54,26	7,74	62,00
B Tipi Tatil Sitesi		112	143	255	191	260	451	1,71	1,82	1,77	5,68	7,74	13,42
Otel (Basit Belgeli)	(Sınıfı Yok)	136 324	50 326	186 650	312 538	92 434	404 972	2,29	1,84	2,17	45,94	13,59	59,52
Motel (Basit Belgeli)	(Sınıfı Yok)	402	1 156	1 558	508	2 008	2 516	1,26	1,74	1,61	6,41	25,35	31,77
Apart Otel (Basit Belgeli)	(Sınıfı Yok)	5 100	1 823	6 923	12 648	3 217	15 865	2,48	1,76	2,29	42,20	10,73	52,94
GENEL TOPLAM		867 476	356 540	1 224 016	2 055 801	655 877	2 711 678	2,37	1,84	2,22	43,05	13,73	56,78

12.8. Turizm Sektörü Son Dönem Analizi ve Özet Bilgiler

TÜİK verilerine göre; 2023 yılının Temmuz-Eylül döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,8 oranında artarak 22.428.234 kişi olmuştur. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 14 milyar 644 milyon 632 bin dolarını kişisel harcamalar, 5 milyar 580 milyon 686 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Bu çeyrekte ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin günlük ortalama harcaması 103 dolar oldu. Yurt dışında ikamet eden vatandaşların günlük ortalama harcaması ise 74 dolar oldu.

Aylara göre turizm gideri, ziyaretçi sayısı ve kişi başı ortalama harcama, 2012 - 2023						
Tourism expenditures, number of visitors and average expenditure per capita by months, 2012 - 2023						
Aylar - Months	2022			2023		
	Turizm gideri Tourism expenditures (Bin \$- Thousand \$)	Vatandaş ziyaretçi sayısı Number of citizen visitors	Kişi başı ortalama harcama Average expenditure per capita (\$)	Turizm gideri Tourism expenditures (Bin \$- Thousand \$)	Vatandaş ziyaretçi sayısı Number of citizen visitors	Kişi başı ortalama harcama Average expenditure per capita (\$)
Toplam -Total	4 276 533	7 266 773	589			
Ocak - January	205 891	280 897	733	470 479	607 139	775
Şubat - February	212 647	319 300	666	446 005	710 648	628
Mart - March	246 451	439 470	561	483 624	751 442	644
Nisan - April	275 054	351 888	782	522 168	797 724	655
Mayıs - May	370 435	527 857	702	585 251	1 016 374	576
Haziran - June	412 299	786 391	524	659 219	1 063 352	620
Temmuz - July	342 554	642 515	533	753 953	1 073 769	702
Ağustos - August	374 875	711 241	527	610 338	987 381	618
Eylül - September	388 857	718 361	541	569 489	917 269	621
Ekim - October	376 907	617 591	610			
Kasım - November	474 962	799 356	594			
Aralık - December	595 602	1 071 908	556			

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

2023 yılı Ocak-Eylül döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Fed. %13,17 (5,1 milyon) ile birinci, Almanya %12,8 (4,8 milyon) ile ikinci, İngiltere %8,05 (3,1 milyon) ile üçüncü sıradadır.

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

- İstanbul
- Antalya
- Edirne
- Artvin
- Muğla

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI					
YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI		
AYLAR	2021	2022	2023	2022/2021	2023/2022
OCAK	509 787	1 281 666	2 005 967	151,41	56,51
ŞUBAT	537 976	1 541 393	1 870 414	186,52	21,35
MART	905 323	2 079 565	2 335 728	129,70	12,32
NİSAN	790 687	2 574 423	3 321 824	225,59	29,03
MAYIS	936 282	3 873 212	4 500 242	313,68	16,19
HAZİRAN	2 047 596	5 014 821	5 584 021	144,91	11,35
TEMMUZ	4 360 952	6 664 970	7 148 044	52,83	7,25
AĞUSTOS	3 982 168	6 304 770	6 660 700	58,33	5,65
EYLÜL	3 513 453	5 475 453	5 786 027	55,84	5,67
EKİM	3 471 540	4 803 198	4 987 112	38,36	3,83
KASIM	1 763 982	2 551 483		44,64	
ARALIK	1 892 520	2 399 441		26,79	
TOPLAM	24 712 266	44 564 395		80,33	
10 AYLIK TOPLAM	21 055 764	39 613 471	44 200 079	88,14	11,58

2021-2023 YILLARI EKİM AYINDA ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE						
ÜLKELER	2023	2023 MİL.PAYI %	2022	2022 MİL.PAYI %	2021	2021 MİL.PAYI %
Almanya	860 635	17,26	746 192	15,54	476 370	13,72
Rusya Fed.	672 198	13,48	767 814	15,99	905 379	26,08
İngiltere (Birleşik Krallık)	441 449	8,85	388 017	8,08	140 941	4,06
Bulgaristan	266 052	5,33	326 429	6,80	171 601	4,94
İran	220 574	4,42	185 945	3,87	155 714	4,49
DİĞER	2 526 204	50,65	2 388 801	49,73	1 621 535	46,71
GENEL TOPLAM	4 987 112	100,00	4 803 198	100,00	3 471 540	100,00

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

12.9. Ulaşım

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

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

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

13. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu parselin yüzölçümü 1.478,72 m² dir. Konu parsel genel olarak eğimsiz bir topografya üzerindedir. Parsel biçimsiz bir geometrik yapıdadır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parselin bir kısmı Kılıç Ali Paşa Caddesi'ne cepheli olup bir bölümü Odun Meydanı Sokağına cephelidir. Ayrıca Kılıç Alipaşa Mescidi Sokağına dar bir cephesi bulunmaktadır.
- Rapora konu parsel üzerinde hayata geçirilecek otel projesine ait çalışmalar başlamış olup kaba inşaat tamamlanmıştır. İnşaat seviyesi %30 mertebesinde.
- Beyoğlu Belediyesi'nde incelenen imar dosyasında taşınmaza ait 27.02.2019 tarih ve 2019/01-40 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatı 5.931,32 m² otel, 918,63 m² toplam alanlı 7 adet işyeri için verilmiştir.
- 29.05.2020 tarihinde 23020/02-07 sayılı isim değişikliği ruhsatı alınmış olup isim değişikliği ruhsatından sonra şantiye şefi istifası bulunmaktadır. Sonrasında 13.04.2021 tarihinde 2021/01-44 sayılı isim değişikliği ruhsatı alınmış olup ruhsattan sonra şantiye şefi istifası bulunmaktadır. Son olarak 10.02.2022 tarih ve 2022/01-09 sayılı isim değişikliği ruhsatı bulunmaktadır.
- Dosyasında 21.02.2019 tarih ve 2019/1695 sayılı onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Değerlemede ruhsata esas kullanım alanları dikkate alınmıştır.
- Otel projesi 2 bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere 8 kattan meydana gelmektedir.
- Projesine göre 2. Bodrum katta sığınak, teknik alanlar, otopark, 1. Bodrum katta otopark, otel servis merkezi, teknik alanlar, dükkanlara ait depolar bulunmaktadır.
- Projede zemin ve 1. ve 2. normal katlar alternatifli tasarlanmıştır. Zemin katta otel girişi, lobi, 7 adet dükkan, valiz odası ve lavabolar, 1. ve 2. normal katta 31'er adet oda, 3. Katta 19 adet oda ve kış bahçesi, 4. ve 5. katta 6'şar adet oda, çatı katta ise kış bahçesi bulunmaktadır.

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

15. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler (SWOT Analizi):

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

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

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

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

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

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

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

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

16.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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.

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

- (a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- (b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- (c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

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

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki 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.

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- (c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- (d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

17. FİYATLANDIRMA

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

1. Arsanın değeri

2. Arsa Üzerinde Planlanan Projenin halihazır durum değeri

3. Arsa Üzerinde Planlanan Projenin tamamlanmış olması halindeki değeri

17.1. Arsanın değeri

Arsanın değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. İkame Maliyet Yaklaşımı
2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.1.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler ¹ dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

17.1.1.1. Arsa değeri:

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

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

Aşağıda rapora konu taşınmazlara emsal olabilecek taşınmazlara ilişkin bilgiler sunulmuştur.

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

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

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

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Arsa –Bina Emsalleri

- **Emsal 1: (Realty World: 0544 308 07 72)**

Taşınmazın yanında yer alan, Denizciler ve Odun Meydanı Sokağına cephesi bulunan, 114 m² yüzölçümlü arsa (65 ada 2 parsel) üzerinde yaklaşık 1000 m² kullanım alanlı 8 katlı eski bina 87.500.000,-TL bedelle satılıktır. **(87.500,-TL/m²)**

Arsa Değeri Hesabı:

Bina Değeri: 5.500 TL x 1.000 m² = 5.500.000

Arsa Değeri: 87.500.000 – 5.500.000 = 82.000.000 – Arsa Birim Fiyat: 713.043,-TL/m²

- **Emsal 2: (Remax : 212 342 43 43)**

Taşınmaza yakın mesafede yer alan, Mumhane Caddesi'ne cephesi bulunan, 106 m² yüzölçümlü arsa (68 ada 19 parsel) üzerinde yaklaşık 580 m² kullanım alanlı 4 katlı eski bina (iç ve dış cephe tadilatı yapılmıştır) 62.000.000,-TL bedelle satılıktır.

(106.000,-TL/m²)

Arsa Değeri Hesabı:

Bina Değeri: 9.000 TL x 580 m² = 5.220.000

Arsa Değeri: 62.000.000 – 5.220.000 = 56.780.000 – Arsa Birim Fiyat: 535.660,-TL/m²

- **Emsal 3: (Remax : 216 327 30 35)**

Taşınmaza yakın mesafede yer alan, Necatibey Caddesi'ne cephesi bulunan, 105,50 m² yüzölçümlü arsa (120 ada 17 parsel) üzerinde yaklaşık 600 m² kullanım alanlı 5 katlı eski bina (eski eser) 87.750.000,-TL bedelle satılıktır. **(146.250,-TL/m²)**

Arsa Değeri Hesabı:

Bina Değeri: 4.000 TL x 600 m² = 2.400.000

Arsa Değeri: 87.750.000 – 2.400.000 = 85.350.000 – Arsa Birim Fiyat: 809.004,-TL/m²

- **Emsal 4: (Remax: 532 276 08 33)**

Taşınmaza yakın mesafede yer alan, Necatibey Caddesi'ne cephesi bulunan, 362,50 m² yüzölçümlü arsa (84 ada 5 parsel) üzerinde yaklaşık 3.200 m² kullanım alanlı 9 katlı yaklaşık 30 yıllık bina 351.000.000,-TL bedelle satılıktır. Bina bakımlı olup banka ve ofis olarak kullanılmaktadır. **(109.688,-TL/m²)**

Arsa Değeri Hesabı:

Bina Değeri: 6.500 TL x 3.200 m² = 20.800.000

Arsa Değeri: 351.000.000 – 20.800.000 = 330.200.000 – Arsa Birim Fiyat: 910.897,-TL/m²

- **Emsal 5: (Berrak Deniz Gayr.: 532 507 56 01)**

Kemankeş Mahallesi'nde yer alan, Gümrük Sokağına cephesi bulunan, 60,50 m² yüzölçümlü arsa (94 ada 89 parsel) üzerinde yaklaşık 360 m² kullanım alanlı 6 katlı yaklaşık eski bina 46.500.000,-TL bedelle satılıktır. Bina bakımlı olup mağaza ve ofis olarak kullanılmaktadır. **(129.167,-TL/m²)**

Arsa Değeri Hesabı:

Bina Değeri: 6.500 TL x 360 m² = 2.340.000

Arsa Değeri: 46.500.000 – 2.340.000 = 44.160.000 – Arsa Birim Fiyat: 729.917,-TL/m²

Kiralık Dükkan Emsalleri:

• **Emsal 1: (Optimum Gayr.: 0532 264 78 52)**

Taşınmaza yakın mesafede yer alan binanın zemin katında konumlu, 50 m² kullanım alanlı dükkan 80.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. **(1.600,-TL/m²/ay)**

• **Emsal 2: (Ardan Emlak Ofisi: 0531 605 31 11)**

Taşınmaza yakın mesafede yer alan binanın zemin katında konumlu, 145 m² kullanım alanlı dükkan 260.000,-TL bedelle kiralıktır. **(1.793,-TL/m²/ay)**

Emsal 3: (Optimum Gayr.: 0532 264 78 52)

- Taşınmaza yakın mesafede yer alan binanın zemin katında konumlu, 60 m² kullanım alanlı dükkan 65.000,-TL bedelle kiralıktır. **(1.083,-TL/m²/ay)**

• **Emsal 4: (Mal Sahibi)**

Taşınmaza yakın mesafede yer alan binanın zemin katında konumlu, 30 m² kullanım alanlı dükkan 57.000,-TL bedelle kiralıktır. **(1.900,-TL/m²/ay)**

Emsal Krokisi:



Emsal Analizi**Arsa Emsallerine göre (64 ada 23 parsel):**

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Payı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			1.478,72 m2		Ticaret+Hizmet +Turizm Alanı (Otel Ruhsatı Alındı)		Kemankeş			602.400
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Lejant	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	713.043	-15%	114	-30%	THT (Plan İptal)	20%	Benzer	0%	-25%	534.782
Emsal 2	535.660	-15%	106	-30%	THT (Plan İptal)	20%	Daha Kötü	15%	-10%	482.094
Emsal 3	809.004	-15%	106	-30%	THT (Plan İptal)	20%	Daha Kötü	15%	-10%	728.104
Emsal 4	910.897	-15%	363	-25%	THT (Plan İptal)	20%	Daha Kötü	15%	-5%	865.352
Emsal 5	729.917	-15%	61	-40%	THT (Plan İptal)	20%	Daha İyi	-10%	-45%	401.454

Kiralık Dükkan Emsallerine göre (64 ada 23 parsel):

	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Kemankeş			1.380
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	1.600	-15%	50	0%	Benzer	0%	-15%	1.360
Emsal 2	1.793	-15%	145	0%	Benzer	0%	-15%	1.524
Emsal 3	1.083	-15%	60	0%	Daha Kötü	10%	-5%	1.029
Emsal 4	1.900	-15%	30	0%	Benzer	0%	-15%	1.615

Yapılan piyasa araştırmalarında bölgede son 7-8 yıllık süreçte yaşanan ticari ve turistik hareketliliğin gayrimenkul satışlarına da yansıdığı, bununla paralel olarak birim satış fiyatlarında yükselmeler yaşandığı gözlenmiştir. Bölgede eski binaların kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesi de hız kazanmıştır. Son dönemde gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk bölgedeki hareketliliği ve kentsel dönüşümü bir miktar azaltmıştır. Taşınmazın fiyatlamasında konumları önemli bir yer tutmakta olup deniz manzarası ve Galataport projesine olan mesafe değere etki etmektedir. Ne var ki yapılan incelemede rapora konu taşınmaza emsal gösterilebilecek bazı taşınmaz için mal sahipleri veya emlak danışmanları tarafından oldukça yüksek bedeller talep edilebildiği tespit edilmiş olup emsal analizi tablosunda uygunlaştırma yapılmıştır. Emsal taşınmaz üzerinde yapılan çalışmalar sonucu konum, büyüklük ve imar durumu gibi faktörler de dikkate alınarak konu parselin m² birim değerleri takdir edilmiştir.

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

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizinden hareketle konu arsanın m² birim değeri 602.400,-TL/m² hesaplanmıştır.

Buna göre parselin değeri;

1.478,72 m² x 602.400,-TL/m² $\cong$ **890.800.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

17.1.1.2. İnşai yatırımların değeri:

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

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmıştır. Taşınmazın yapı sınıfı 5B (16.250,-TL/m²) olup ve güncel inşaat piyasası verilerine göre 20.000,-TL/m² olarak alınmıştır. İnşa halinde olup aşınma payı uygulanmamıştır. İnşaat aşamasında oluşması beklenen ek giderler ve toplam maliyet tablosu aşağıdaki gibidir.

Gider Kalemi	Alan	Gider Oranı	M2 Birim Maliyeti (TL/m2)	Toplam Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	6850,55		20.000	137.000.000
Proje Yapım Giderleri		3,00%		4.100.000
Proje Onay ve Ruhsat İşleri		1,50%		2.050.000
Şantiye Mobilizasyonu		1,50%		2.050.000
Teknik alt yapı, saha işleri ve çevre düzenlemesi maliyeti		10,00%		13.700.000
Yapı Denetim Giderleri		2,50%		3.450.000
TOPLAM				162.350.000
İNŞAAT SEVİYESİ (%30) İTİBARIYLA TOPLAM İNŞAI DEĞER				48.700.000

17.1.1.3. Uygunlaştırma:

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

$$\begin{aligned}\text{Uygunlaştırma} &= (\text{Arsa değeri} + \text{Toplam inşai değer}) \times \% 15 \\ &= 939.500.000,-\text{TL} \times 0,15 \\ &\cong \mathbf{140.925.000,-TL} \text{ olarak belirlenmiştir.}\end{aligned}$$

Ulaşılan Sonuç

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

890.800.000,-TL + 48.700.000,-TL + 140.925.000,-TL $\cong$ **1.080.425.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

17.1.2.Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

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

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

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

Varsayımlar:

Toplam İnşaat Alanı ve oda sayısı:

Yapı ruhsatına göre parselde inşa edilecek 4 yıldızlı otel toplamda 6.850,55 m² kullanım alanıdır. 2 bodrum, zemin ve 5 normal kattan oluşacak olan otelde mimari projesine göre 93 oda bulunmaktadır.

İnşaat Maliyeti ve İnşaat Süresi:

Maliyet Varsayımları 17.1.1.3. başlığı altında belirtilmiş olup otelin toplam inşaat alanı üzerinden ortalama inşaat maliyeti 23.699 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Buna göre toplam inşaat maliyeti 162.350.000 TL olarak belirlenmiştir. İnşaatı kalan kısmının %60 lık bölümünün 2024 yılında, kalan %40 lık bölümünün 2025 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır. İnşaat maliyetlerinin 2024 yılında % 50, 2025 yılında ise % 40 artacağı öngörülmüştür.. Otelin 2026 yılı başında hizmete geçeceği kabul edilmiştir.

Otel Toplam İnşaat Alanı (m²)	6.850,55
m² Birim İnşai Maliyet	23.699 TL/m²
Kalan İnşaat Maliyeti	113.650.000
2024 yılı toplam inşai maliyeti	102.285.000
2025 yılı toplam inşai maliyeti	95.466.000

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

Gelir Dağılımı:

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

Gider Oranları:

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

Departman Giderleri / Toplam Gelir:

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

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası Enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2024 yılı ve sonrası için öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 6 üzerinde alınmıştır.

Ortalama doluluk oranları:

Ortalama doluluk oranı faaliyete geçilen ilk yıl için %60 olarak alınmış takip eden yıllarda, her yıl %5 artırılmış, 2030 yılından itibaren %80 alınmıştır.

Ortalama oda fiyatları:

Konu taşınmaza benzer konumda ve nitelikte olan otellere ilişkin bilgiler ve ortalama oda fiyatları sayfa 48'den itibaren verilmiştir. Fiyatların 3.000-6.000 TL aralığında olduğu görülmüştür. Konumunun ve Galataport Projesine olan yakınlığının oda fiyatlarına etkisi olacağı düşünülmektedir. Yapılan projeksiyonda inşa edilecek yaklaşık 93 odalı 4 yıldızlı otelin ortalama oda fiyatının 2024 yılı için ortalama 4.000,-TL/gece olacağı varsayılmıştır. Oda gelirlerinin her yıl bir önceki yılın enflasyonu oranında artacağı kabul edilmiştir.

Dükkan Varsayımları:

Projenin zemin katında 7 adet dükkan bulunmaktadır. Projesine göre dükkanların toplam alanı (depoları hariç) yaklaşık brüt 429 m² dir. Dükkanların bodrum kat ortak alanından girişli depoları bulunmaktadır. Dükkanların bir kısmı Kılıç Ali Paşa Caddesi'ne cepheli olup bir kısmı Odun Meydanı Sokak ve Kılıç Ali Paşa Caddesi arasında parsel dahilindeki geçiş alanına dahildir. Yukarıda verilen emsal analizine göre birim kira değeri 1.380,-TL/m²/ay olarak belirlenmiştir. Dükkanların da 2026 yılında faaliyete geçeceği ve İNA tablosundaki doluluk oranları ile realize olacağı varsayılmıştır. Birim kira değerinin her yıl bir önceki yılın enflasyonu oranında artacağı kabul edilmiştir.

Girişimci Karı:

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

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 55-56 de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere projenin halihazır durum değeri **1.187.500.000 TL** arsanın değeri ise yaklaşık **869.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

DREAM INN HOTEL BOSPHORUS (KEMANKEŞ)



ODA ADEDİ : 42

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 4.000-4.500 TL

Rapor konu taşınmaza çok yakın konumda yer alan tesis 42 odalıdır.

PERA BOSPHORUS HOTEL (KEMANKEŞ)



ODA ADEDİ : 78

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 4.000-5.000 TL

Rapor konu taşınmaza çok yakın konumda yer alan 4 yıldızlı tesis 78 odalıdır.

THE WINGS HOTEL (KEMANKEŞ)



ODA ADEDİ : 20

YILDIZ SAYISI: 4

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 4.000-6.500 TL

Rapor konu taşınmaza çok yakın konumda yer alan tesis 18 odalıdır.

NOVOTEL İSTANBUL BOSPHORUS (KEMANKEŞ)



ODA ADEDİ : 200

YILDIZ SAYISI: 5

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 4.000 TL ile 6.000 TL arası değişmekte

Rapor konu taşınmaza yakın konumda yer alan tesis 200 odalıdır.

KARAKÖY PORT HOTEL (KEMANKEŞ)



ODA ADEDİ : 12

YILDIZ SAYISI: 4

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 3.000 TL ile 3.500 TL arası değişmekte

Rapor konu taşınmazın yan parselinde yer alan işletme 12 odalıdır.

17.2. Arsa Üzerinde Planlanan Projenin Halihazır Durum Değeri

Sayfa 55-56'da sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere inşa halindeki projenin bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile hesaplanan hali hazır durum değeri **1.187.500.000,-TL** mertebesindedir.

17.3. Arsa Üzerinde Planlanan Projenin Tamamlanmış Olması Halindeki Değeri

Sayfa 57-58'de sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere projenin gelir indirgeme yaklaşımı bölümündeki varsayımlar altında bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile hesaplanan tamamlanmış olması halindeki değeri **1.458.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

KEMANKEŞ OTELİ - HALİHAZIR DURUM

(TL)

Otel Varsayımları

Toplam Oda Sayısı	93
Yıllık Oda Sayısı	33.945
Gelir Dağılımı (2024 ve sonrası)	
Oda	60%
Yiyecek – İçecek	25%
Diğer	15%
Gider Oranları (2024 ve sonrası)	
Oda	30,0%
Yiyecek – İçecek	50,0%
Diğer	50%
Departman Giderleri/Toplam Gelir (2024 ve sonrası)	18%

Dükkan Varsayımları

Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	429
Birim kira değeri (TL)	1.380

2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035

Yıllık Ortalama Doluluk Oranı			60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Ortalama Oda Ücreti (TL)		4.000	5.600	7.280	8.736	10.046	11.051	12.156	13.372	14.441	15.597	16.845	18.192
Dükkan Birim Kira Değeri (TL/m2)		1.380	1932,00	2511,60	3013,92	3466,01	3812,61	4193,87	4613,26	4982,32	5380,90	5811,37	6276,28
Dükkan Doluluk Oranı				50%	60%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	40%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	8%	8%	8%	8%	8%
--------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	----	----	----	----

İskonto Oranı	46,0%	36,0%	26,0%	21,0%	16,0%	16,0%	16,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%
1 / İskonto Faktörü	1,21	1,70	2,23	2,75	3,26	3,78	4,39	5,05	5,75	6,56	7,47	8,52	

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

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Otel Gelirleri	0	0	247.119.600	321.255.480	397.862.556	468.909.441	550.187.077	605.205.785	653.622.248	705.912.028	762.384.990	823.375.789
Oda Satışından Gelen Gelir	0	0	148.271.760	192.753.288	238.717.534	281.345.665	330.112.246	363.123.471	392.173.349	423.547.217	457.430.994	494.025.474
Yiyecek İçecek Gelirleri	0	0	61.779.900	80.313.870	99.465.639	117.227.360	137.546.769	151.301.446	163.405.562	176.478.007	190.596.248	205.843.947
Diğer Gelirler	0	0	37.067.940	48.188.322	59.679.383	70.336.416	82.528.062	90.780.868	98.043.337	105.886.804	114.357.749	123.506.368
Otel Giderleri	0	0	138.386.976	179.903.069	222.803.031	262.589.287	308.104.763	338.915.240	366.028.459	395.310.736	426.935.594	461.090.442
Oda Giderleri	0	0	44.481.528	57.825.986	71.615.260	84.403.699	99.033.674	108.937.041	117.652.005	127.064.165	137.229.298	148.207.642
Yiyecek İçecek Giderleri	0	0	30.889.950	40.156.935	49.732.820	58.613.680	68.773.385	75.650.723	81.702.781	88.239.003	95.298.124	102.921.974
Diğer Giderler	0	0	18.533.970	24.094.161	29.839.692	35.168.208	41.264.031	45.390.434	49.021.669	52.943.402	57.178.874	61.753.184
Departman Giderleri	0	0	44.481.528	57.825.986	71.615.260	84.403.699	99.033.674	108.937.041	117.652.005	127.064.165	137.229.298	148.207.642
Otel Nakit Akımı	0	0	108.732.624	141.352.411	175.059.525	206.320.154	242.082.314	266.290.545	287.593.789	310.601.292	335.449.396	362.285.347
Dükkan Kira Gelirleri	0	0	6.464.858	9.309.396	14.274.407	17.664.579	20.510.539	22.561.593	24.366.520	26.315.842	28.421.109	30.694.798
İnşaat Maliyetleri	102.285.000	95.466.000										
Genel Bakım Onarım Giderleri			3.706.794	4.818.832	5.967.938	7.033.642	8.252.806	9.078.087	9.804.334	10.588.680	11.435.775	12.350.637
Serbest Nakit Akımı	-102.285.000	-95.466.000	111.490.688	145.842.975	183.365.994	216.951.092	254.340.047	279.774.052	302.155.976	326.328.454	352.434.730	380.629.509
Uç Değer												6.851.331.155
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	-84.651.668	-56.069.466	50.022.059	52.994.466	56.239.587	57.362.382	57.972.509	55.454.061	52.535.427	49.770.404	47.150.909	44.669.282
Uç Değerin Bugünkü Değeri												804.047.084
29/12/2023 İtibarı İle Projenin Halihazır Durum Değeri (TL)	1.187.500.000											
Girişimci Karı (%15) Düşülmüş Arsa Değeri (TL)	869.000.000											

KEMANKEŞ OTELİ - TAMAMLANMIŞ DURUM

(TL)

Otel Varsayımları

Toplam Oda Sayısı	93
Yıllık Oda Sayısı	33.945
Gelir Dağılımı (2024 ve sonrası)	
Oda	60%
Yiyecek – İçecek	25%
Diğer	15%
Gider Oranları (2024 ve sonrası)	
Oda	30,0%
Yiyecek – İçecek	50,0%
Diğer	50%
Departman Giderleri/Toplam Gelir (2024 ve sonrası)	18%

Dükkan Varsayımları

Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	429
Birim kira değeri (TL)	1.380

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Ortalama Oda Ucreti (TL)	4.000	5.600	7.280	8.736	10.046	11.051	12.156	13.372	14.441	15.597	16.845	18.192
Dükkan Birim Kira Değeri (TL/m2)	1.380	1932,00	2511,60	3013,92	3466,01	3812,61	4193,87	4613,26	4982,32	5380,90	5811,37	6276,28
Dükkan Doluluk Oranı	50%	60%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Yüksek Enflasyon Oranı Tahmini	40%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	8%	8%	8%	8%	8%
İskonto Oranı	46,0%	36,0%	26,0%	21,0%	16,0%	16,0%	16,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%
1 / İskonto Faktörü	1,21	1,70	2,23	2,75	3,26	3,78	4,39	5,05	5,75	6,56	7,47	8,52
Etkin Vergi Oranı (Nakit Odenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%											

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Otel Gelirleri	135.780.000	205.933.000	288.306.200	370.679.400	454.700.064	500.170.070	550.187.077	605.205.785	653.622.248	705.912.028	762.384.990	823.375.789
Oda Satışından Gelen Gelir	81.468.000	123.559.800	172.983.720	222.407.640	272.820.038	300.102.042	330.112.246	363.123.471	392.173.349	423.547.217	457.430.994	494.025.474
Yiyecek İçecek Gelirleri	33.945.000	51.483.250	72.076.550	92.669.850	113.675.016	125.042.518	137.546.769	151.301.446	163.405.562	176.478.007	190.596.248	205.843.947
Diğer Gelirler	20.367.000	30.889.950	43.245.930	55.601.910	68.205.010	75.025.511	82.528.062	90.780.868	98.043.337	105.886.804	114.357.749	123.506.368
Otel Giderleri	76.036.800	115.322.480	161.451.472	207.580.464	254.632.036	280.095.239	308.104.763	338.915.240	366.028.459	395.310.736	426.935.594	461.090.442
Oda Giderleri	24.440.400	37.067.940	51.895.116	66.722.292	81.846.012	90.030.613	99.033.674	108.937.041	117.652.005	127.064.165	137.229.298	148.207.642
Yiyecek İçecek Giderleri	16.972.500	25.741.625	36.038.275	46.334.925	56.837.508	62.521.259	68.773.385	75.650.723	81.702.781	88.239.003	95.298.124	102.921.974
Diğer Giderler	10.183.500	15.444.975	21.622.965	27.800.955	34.102.505	37.512.755	41.264.031	45.390.434	49.021.669	52.943.402	57.178.874	61.753.184
Departman Giderleri	24.440.400	37.067.940	51.895.116	66.722.292	81.846.012	90.030.613	99.033.674	108.937.041	117.652.005	127.064.165	137.229.298	148.207.642
Otel Nakit Akımı	59.743.200	90.610.520	126.854.728	163.098.936	200.068.028	220.074.831	242.082.314	266.290.545	287.593.789	310.601.292	335.449.396	362.285.347
Dükkan Kira Gelirleri	3.552.120	5.967.562	10.343.773	13.964.094	16.950.859	18.645.945	20.510.539	22.561.593	24.366.520	26.315.842	28.421.109	30.694.798
Genel Bakım Onarım Giderleri	2.036.700	3.088.995	4.324.593	5.560.191	6.820.501	7.502.551	8.252.806	9.078.087	9.804.334	10.588.680	11.435.775	12.350.637
Serbest Nakit Akımı	57.706.500	87.521.525	132.873.908	171.502.839	210.198.386	231.218.225	254.340.047	279.774.052	302.155.976	326.328.454	352.434.730	380.629.509
Uç Değer												6.851.331.155
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	47.758.239	51.403.485	59.615.978	62.318.404	64.469.263	61.134.646	57.972.509	55.454.061	52.535.427	49.770.404	47.150.909	44.669.282
Uç Değerin Bugünkü Değeri												804.047.084
29/12/2023 İtibarı İle Tamamlanmış Durum Değeri (TL)	1.458.000.000											

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YÖNTEMİ	1.080.425.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	1.187.500.000

Taşınmazın ticari işletme (4 yıldızlı otel + dükkanlar) olarak tasarlanmış olmasının dikkate alınarak gelir indirgeme yaklaşımı ile hesaplanan değer alınması uygun görülmüş ve projenin halihazır durum değeri **1.187.500.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Projenin bugünkü rayiçlerle tamamlanmış olması halindeki değeri ise yine İNA yöntemiyle **1.458.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

18.2. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz "Proje" olarak değerlemeye konu edilmiş olup otelin işletileceği kabul edilerek kira değeri analizi yapılmamıştır. Dükkanlar için ise emsal analizinden hareketle 1.380 TL/m² ortalama birim kira değeri takdir edilmiştir.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

Boş arazi değeri için emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan toplam tutar (890.800.000,-TL) dikkate alınmıştır. Parselde inşa edilen projenin İNA yöntemiyle belirlenen halihazır değeri 1.187.500.000 TL; bugünkü rayiçlerle tamamlanmış olması halindeki değeri ise 1.458.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

18.7. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

18.9. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

19. SONUÇ

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

1. Arsa değeri için,

890.800.000,-TL (Sekizyüzdoksanmilyonsekizyüzbin Türk Lirası)

2. Projenin halihazır durum değeri için,

1.187.500.000,-TL (Birmilyaryüzseksenyedimilyonbeşyüzbin Türk Lirası)

3. Projenin tamamlanmış olması halindeki değeri için ise,

1.458.000.000,-TL (Birmilyardörtüyüzellisekizmilyon Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

Arsanın KDV dahil değeri 1.068.960.000 TL; projenin KDV dahil değeri 1.425.000.000 TL; projenin tamamlanmış halinin KDV dahil değeri ise 1.749.600.000,-TL'dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2024

(Değerleme tarihi: 29 Aralık 2023)

Saygılarımızla,
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

- Uydu fotoğrafı ve konum krokileri
- Fotoğraflar
- Resmi yazılar
- Yapı Ruhsatları
- Proje fotoğrafları
- Takbis Belgesi
- Tapu sureti
- Değerleme uzmanını lisans belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)

e-imzalıdır

e-imzalıdır