TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BEYOĞLU İLÇESİ 64 ADA 23 PARSEL ÜZERİNDEKİ NATAMAM KONAKLAMA TESİSİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.06.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.06.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2026
RAPOR TARİHİ	7.07.2026
RAPOR NO	TRGYO-2606029
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	64 ADA 23 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN NATAMAM PROJE (OTEL-OFİS-İŞYERİ)
DEĞERLEME ADRESİ	KEMANKEŞ KARA MUSTAFA PAŞA MAHALLESİ, TOPHANE İSKELE CADDESİ, NO:8, 64 ADA 23 PARSEL BEYOĞLU/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Deryanur ELİKKAYA - Değerleme Uzman Yardımcısı (Lisans No: 937596) Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU
MÜLKİYET DURUMU	TAM MÜLKİYET
DEĞERLEMENİN AMACI	PAZAR DEĞER TESPİTİ
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR
MÜŞTERİ TALEBİ	HERHANGİ BİR MÜŞTERİ TALEBİ BULUNMAMAKTADIR

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	KEMANKEŞ KARA MUSTAFA PAŞA MAHALLESİ, TOPHANE İSKELE CADDESİ, NO:8, 64 ADA 23 PARSEL BEYOĞLU/İSTANBUL
TAPU KAYDI	İSTANBUL İLİ, BEYOĞLU İLÇESİ,KEMANKEŞ MAHALLESİ, ADA:64 PARSEL:23
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	1.478,72 m²
İMAR DURUMU	H:18.50 irtifalı yapılaşma koşullarıyla (THT) "Turizm+Hizmet+Ticaret Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	İMAR DURUMLARINA GELİŞTİRİLECEK PROJENİN TAMAMLANMASI

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	**PAZAR YAKLAŞIMI - GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI**
DEĞER TARİHİ	**30.06.2026**
TAŞINMAZIN MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**2.373.503.000 TL**
TAŞINMAZIN MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**2.848.203.600 TL**
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**3.068.140.000 TL**
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (KDV DAHİL)	**3.681.768.000 TL**

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri
- **5.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç
- **7.1 -** Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- **7.2 -** Nihai Değer Takdiri

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için TRGYO-2606029 referans numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Deryanur ELİKKAYA, Çiğdem HATACIKOĞLU, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerleme 2 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TRGYO-2503074	TRGYO-2510219	
Rapor Tarihi	07.07.2025	08.01.2026	
Rapor Konusu	64 ADA 23 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN NATAMAM PROJE	64 ADA 23 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN NATAMAM PROJE	
Raporu Hazırlayanlar	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.742.063.000	2.120.093.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

64 ADA 23 PARSEL

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 23.06.2026 tarihinde, WEB Tapu Portal Sistemi'nden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Beyanlar;

• Diğer (Konusu: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (22.04.2025 tarih, 7065 yevmiye)

• 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: - (26.10.2020 tarih, 12415 yevmiye)

• 5 Nolu Parseldeki Binanın (C) İle Gösteril Kısmı,8 Nolu Parseldeki Binanın (D) Harfi İle Gösterilen Kısmı 9 Nolu Parseldeki Binanın Binanın (E) Harfi İle Gösterilen Kısmı,18 Nolu Parseldeki Binanın (F) Harfi İle Gösterilen Kısımları Bu Parsele Tecavüzlüdür . (26.10.2018 tarih, 10221 yevmiye)

• 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (04.05.2017 tarih, 4223 yevmiye)

Şerhler Bölümü:

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

İrtifak Hakkı;

• 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. (Tarih/Yevmiye:12.04.2021 – 5301)

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

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

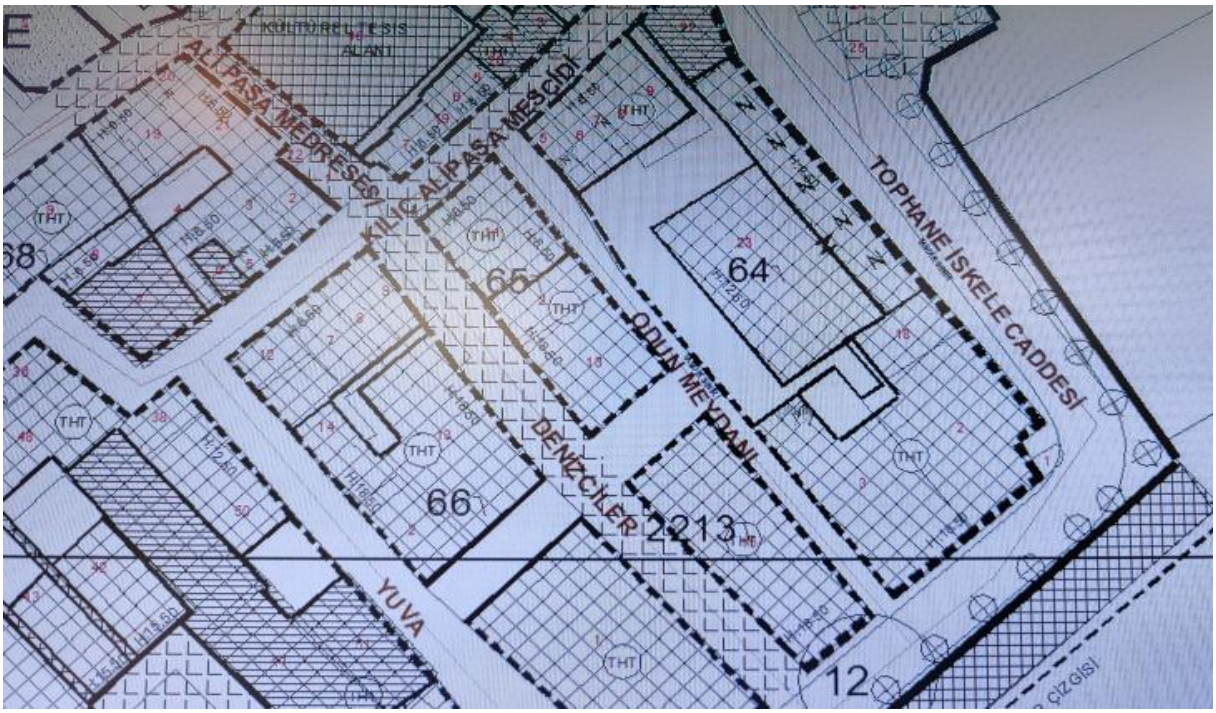
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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



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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

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

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

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

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

Projesine göre: 2.bodrum katta ortak alanlar, 1.bodrum katta; ortak alanlar ve bağımsız bölümlere ait depolar, zemin katta; işyerleri ve otel girişi, 1, 2, 3, 4, 5 normal +çatı katta otele ait bölümler yer almaktadır. Kat bazında bölümler aşağıda belirtilmiştir.
2.bodrum katta; otopark, sığınak ve teknik alan bölümleri,
1.bodrum katta; otopark, özel otopark, bağımsız bölümlere ait depo ve diğer ortak alanlar,
Zemin Katta; 14 dükkan, 5 adet kiosk, otel giriş ve otele ait bölümler,
1.normal katta; 29 adet oda,
2.normal katta; 30 adet oda,
3.normal katta; 19 adet oda, kış bahçesi ve teras bölümleri,
4.normal katta; 3 adet oda, kış bahçesi ve teras bölümleri,
5.normal katta; 6 adet oda,
Çatı katta; kış bahçesi ve teras bölümleri yer almaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmazın inşaat halinde olup, ruhsat süresinin geçerli olduğu görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

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

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

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Tophane İskele Caddesi, No:8 Beyoğlu/İstanbul adresinde bulunmaktadır.
Ticari nitelikli olarak gelişmiş olan bölge, son yıllarda restorasyon projelerinin çoğalmasıyla turistik bir bölgeye dönüşmeye başlamış, Galataport Projesi ile bu dönüşüm daha da hızlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz Tophane Parkı, İstanbul Modern, Galataport, Kılıçali Paşa Camisi gibi önemli yapılara komşudur ve tabela değeri oldukça yüksektir. Fransız Geçidi, Novotel İstanbul, Karaköy, Galata, Taksim ve Eminönü yakın konumdadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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




TAŞINMAZIN KONUMU
Kılıç Ali Paşa Camii
Mahal Antep
İstanbul Modern Sanat Müzesi
Modern ve çağdaş sanat müzesi
Restoran Modern
Starbucks
Papel
Wom
Hadi Karaköy
Karaköy Güllüoğlu Nadir Güllü
Mürver Restaurant
Tophane İskelesi Cd.
Kemankeş Cd.
Denizciler Sk.


TAŞINMAZIN KONUMU
İstanbul
SULTANGAZİ
KAĞITHANE
GAZİOSMANPAŞA
EYÜPSULTAN
BEŞİKTAŞ
BEYOĞLU
ÜSKÜDAR
FATİH
BAĞCILAR
BAYRAMPAŞA
ESENLER
GÜNGÖREN
BAHÇELİEVLER
ZEYTİNBURNU
ATAŞEHİR
ÜMRANİYE
1. ÇEVRE YOLU
2. ÇEVRE YOLU
O-1
D-100 KARAYOLU
SAHİL YOLU
ATATÜRK BLV.
CEBECİ TÜNELİ
KATAR CAD.
KÖRFEZ CAD.
İMRAHOR CAD.
PİYALEPAŞA BLV.
LİBADİYE CAD.
23 NİSAN CAD.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

2.bodrum katta; otopark, sığınak ve teknik alan bölümleri,
1.bodrum katta; otopark, özel otopark, bağımsız bölümlere ait depo ve diğer ortak alanlar,
Zemin Katta; 14 dükkan, 5 adet kiosk, otel giriş ve otele ait bölümler,
1.normal katta; 29 adet oda,
2.normal katta; 30 adet oda,
3.normal katta; 19 adet oda, kış bahçesi ve teras bölümleri,
4.normal katta; 3 adet oda, kış bahçesi ve teras bölümleri,
5.normal katta; 6 adet oda,
Çatı katta; kış bahçesi ve teras bölümleri yer almaktadır.

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

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın kaba inşaatı tamamlanmıştır. Halihazırda otopark olarak kullanılmaktadır.

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

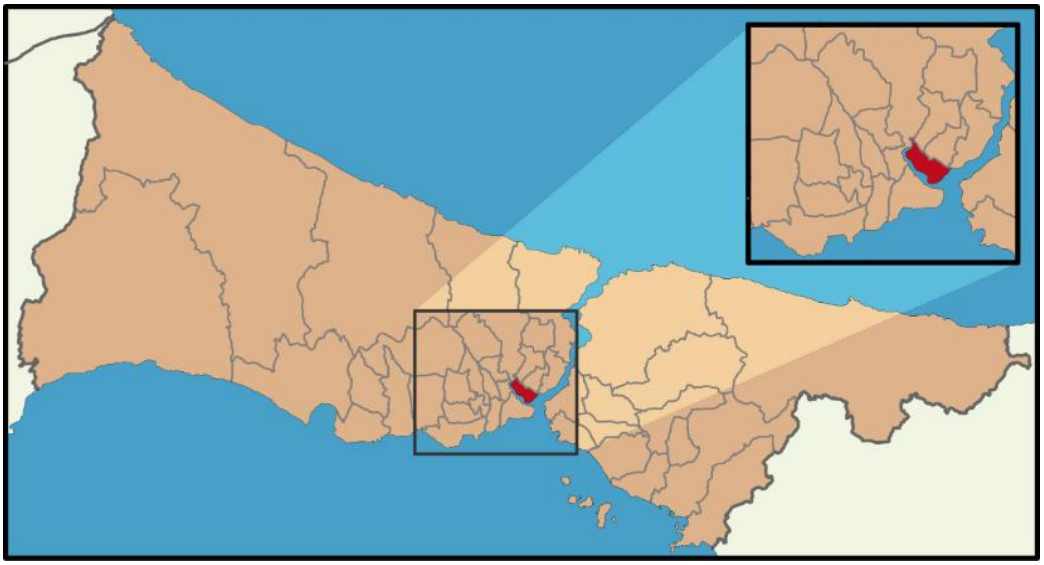
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılı sonu itibarıyla İstanbul'un nüfusu 15.754.053 kişidir. Bu nüfusun %49,84'ü erkek, %50,16'sı ise kadınlardan oluşur.

4.1.2 - Beyoğlu İlçesi

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

Aynı zamanda yabancı elçiliklerin de yoğunlaştığı bir semt olan Beyoğlu'nun mimarisi de öteden beri batılı tarzda gelişmiştir. Beyoğlu ilçesinin sınırları içerisinde çok sayıda önemli kurum ve mekanlar bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılı sonu itibarıyla Beyoğlu ilçesinin toplam nüfusu 215.991 olarak kaydedilmiştir.Bu nüfusun 111.254'ü erkeklerden (%51,51), 104.737'si ise kadınlardan (%48,49) oluşmaktadır.





4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2026 yılının ilk çeyreğinde temel belirleyici küresel ekonomik görünümde artan jeopolitik gerilimler oldu. Sene başında ABD ile Danimarka başta olmak üzere Avrupa Birliği ülkeleri arasında Grönland konusunda yaşanan anlaşmazlıklar kısa sürede çözüme kavuştu. Şubat ayı sonunda ise ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın küresel enflasyon ve aktiviteye önemli etkileri oldu. Hürmüz Boğazı'nın kapanması ve üretim tesislerine yapılan saldırılar neticesinde son yılların en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında sert artışlar görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şokunun Mart ayı enflasyon verilerine yansıdığı görülürken, birçok ülkede yıllık manşet enflasyon rakamlarında yükseliş gerçekleşti. Küresel enflasyon üzerinde yukarı yönlü, ekonomik faaliyet üzerinde ise aşağı yönlü riskler arttı. Ülkeler arasında savaşı sonlandırmaya yönelik müzakereler başlasa da, çatışmaların ne kadar süreceğine dair belirsizlikler sürüyor. Enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü seyir nedeniyle belli başlı merkez bankalarının faiz politikalarına yönelik piyasa fiyatlamalarında kayda değer değişimler gözlendi. Savaş ve enerji şokunun etkisiyle finansal koşulların daha sıkı kalacağı beklentileri arttı. Sonuç olarak, küresel ölçekte ilk çeyrek, büyüme görünümünün zayıfladığı ancak enflasyon risklerinin yeniden öne çıktığı bir dönem oldu.

2025 dördüncü çeyrekte Türkiye ekonomisinde meydana gelen yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Son çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2026 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece durağan bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık ayındaki 48,9 seviyesinden Mart'ta 47,9'a geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın ilk üç ayında sınırlı bir düşüş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Mart ayında savaşın da etkisiyle gerileme görüldü.

Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart döneminde 22,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2026'nın ilk üç ayında 28,7 milyar dolara genişledi. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Aralık 2025'te 30,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2026'da 35,4 milyar dolara yükseldi.

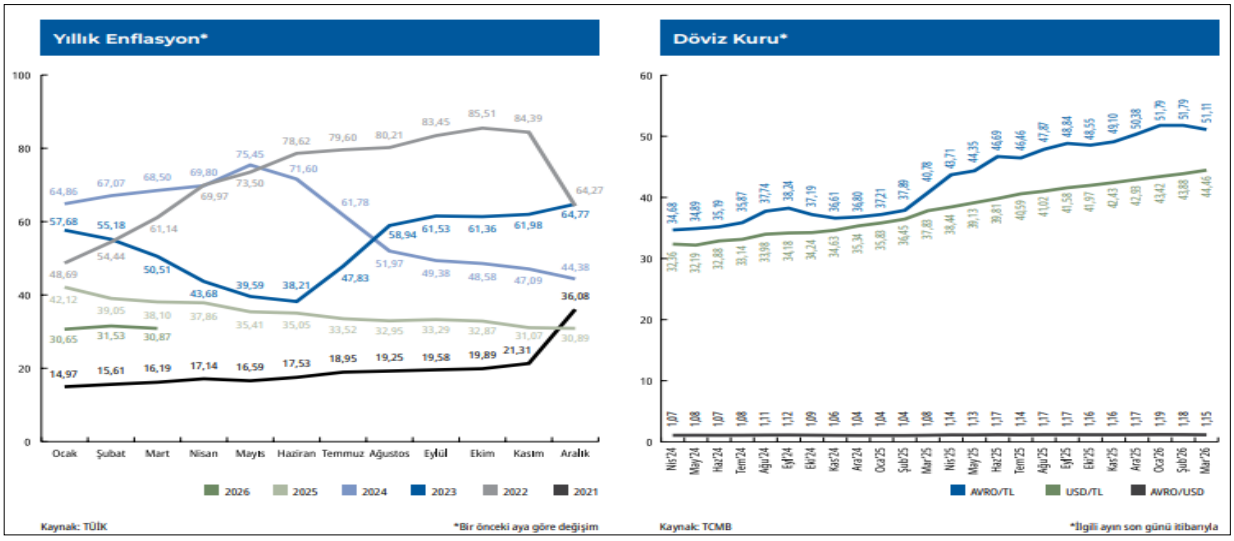
Ana eğilim göstergeleri 2026 ilk çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Aralık ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu ilk üç ayda inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Mart ayında %30,9 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %27,7'den %28,1'e yükseldi. Savaşın enflasyonist etkileri Mart ayı rakamlarına yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayı itibarıyla elektrik ve doğal gaz fiyatlarına zam yapılırken, jeopolitik gelişmeler enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutuyor.

Savaşın ekonomi üzerindeki etkilerini sınırlamak için ekonomi yönetimi tarafında çeşitli adımlar atıldı. Borsa İstanbul'da açığa satış işlemleri yasaklanırken, TCMB döviz talebini karşılamak için TL uzlaşmalı vadeli döviz satım işlemlerine başladı. TCMB ayrıca haftalık repo ihalelerini durdururken, piyasada fazla TL likiditeyi sterilize ederek fonlamayı faiz koridorunun üst bandı olan gecelik borç verme oranından (%40,0) gerçekleştirdi. Böylece TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) Mart ayı toplantısında politika faizini %37,0 seviyesinde sabit tutsa da, pratikte sıkılaşma adımları atmış oldu. TCMB PPK 2026 yılı Ocak ayı toplantısında politika faizini 100 baz puanlık indirimle %37,0'a çekmişti. TCMB'nin önümüzdeki aylarda enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve rezervlerde son haftalarda görülen gerilemenin etkisiyle, savaş öncesi dönem beklentilerine kıyasla sıkı para politikası duruşunu daha uzun süre sürdüreceği düşünülüyor.
Genel olarak yurtiçinde ilk çeyrek, dış denge tarafında kırılganlıkların arttığı ve dezenflasyon sürecinin hız kestiği bir dönem olarak öne çıktı. Buna karşılık ekonomi yönetiminin para ve maliye politikaları daha savunmacı bir çerçeveye kayarken önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlikler arttı. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,60	39,48

Kaynak: TÜİK

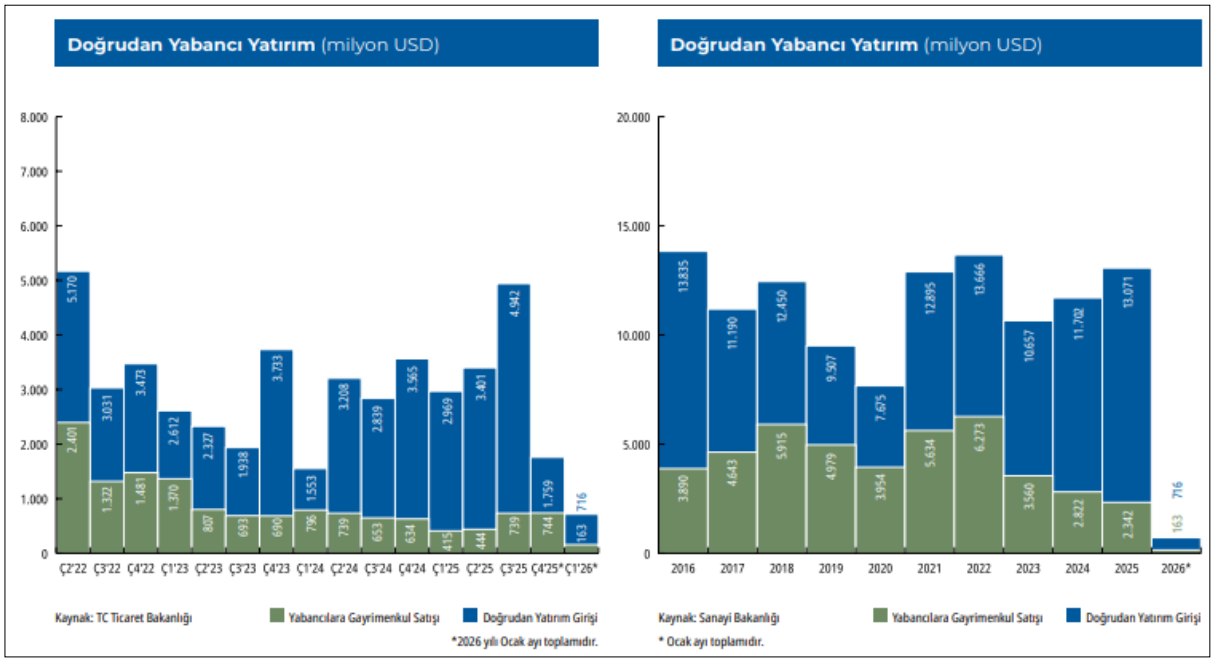


Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.
Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir.

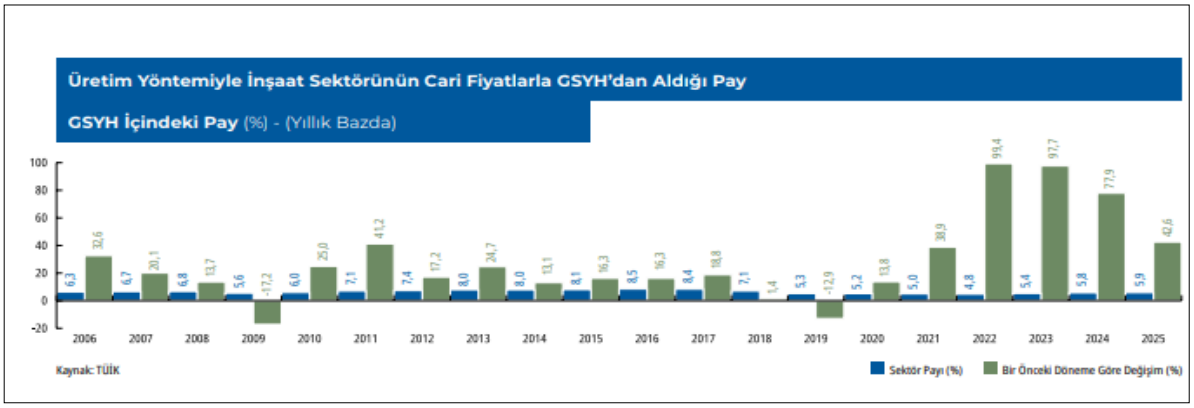
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ve konut arzını artırmaya yönelik yatırımlar sektörün ekonomik ağırlığını desteklemiştir.

Çeyreklik bazda büyüme verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörü 2023 yılı boyunca ve 2024 yılının ilk yarısında genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstermiştir. Ancak 2024 yılının son çeyreğinden itibaren büyüme oranlarında kademeli bir yavaşlama gözlenmektedir. 2025 yılı ilk çeyreğinde sektör büyümesi yaklaşık %38 seviyesinde gerçekleşirken, aynı dönemde GSYH büyümesi yaklaşık %45 düzeyindedir. Böylece uzun bir aradan sonra sektör büyüme performansı genel ekonomik büyümenin altında kalmıştır.

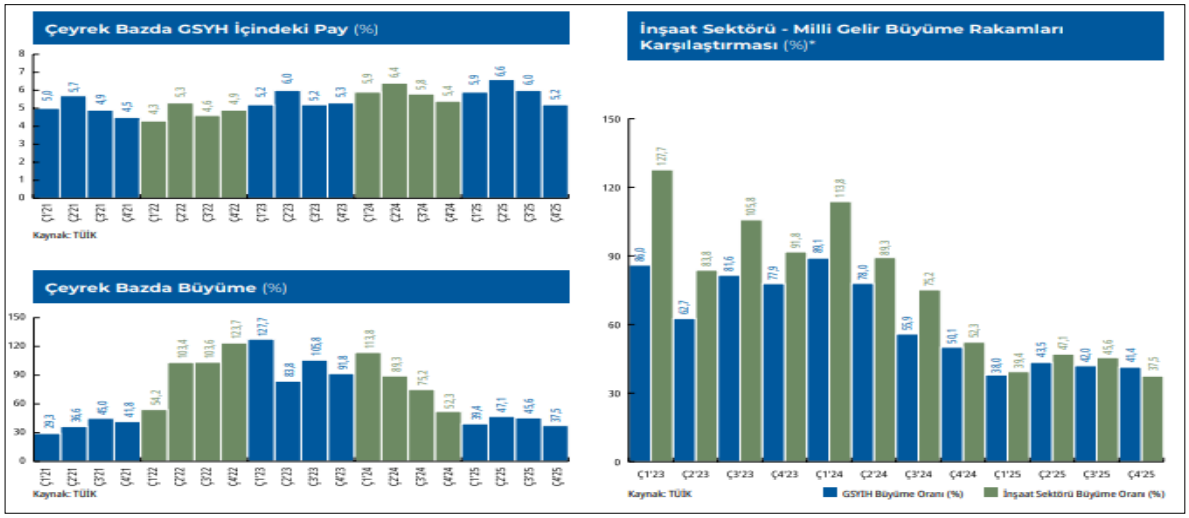
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi ve konut finansmanına erişimdeki zorluklar özel sektör kaynaklı konut yatırımları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

2026 yılı ilk çeyreği itibarıyla gayrimenkul piyasasında satış adetlerinde toparlanma eğilimi görülmekle birlikte, sektörün büyüme performansının önceki yıllara kıyasla daha dengeli ve sürdürülebilir bir seviyeye oturması beklenmektedir. Bu çerçevede inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümeye katkısını sürdürmesi öngörülmekle birlikte, büyüme hızının 2023–2024 dönemindeki yüksek oranların altında gerçekleşmesi muhtemel görünmektedir.

Genel değerlendirme: İnşaat ve gayrimenkul sektörü büyümesini sürdürmekte, ancak yüksek baz etkisi ve finansman koşulları nedeniyle büyüme hızında normalleşme sürecine girmiş bulunmaktadır. Bu durum sektör açısından olumsuz değil, daha sürdürülebilir bir büyümeye geçiş olarak değerlendirilebilir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Turizm Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2025 yılında Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık 52,8 milyon olurken, 2024 yılında bu sayı yaklaşık 52,6 milyon olarak kaydedilmiştir. 2026 yılının birinci çeyreğinde (Ocak-Şubat) Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı 4.373.337 kişi olarak gerçekleşmiş, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,7'lik artış gözlemlenmiştir. 2026 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 4,4 milyon yabancı turistin %59'u İstanbul'a, %8'i Antalya'ya, %2'si İzmir'e, %2'si Ankara'ya ve %0,3'ü ise Muğla'ya gelmiştir.

İşletme belgeli ve yatırım belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 881.000 oda kapasitesiyle 21.429 işletme belgeli, 63.000 oda kapasitesiyle 576 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında başı 3.153 tesis ve 127.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte; onu takiben 2.897 tesis ve 110.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.694 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 576 tesis içinde en büyük payı 87 tesis ve yaklaşık 17.000 oda kapasitesiyle Antalya almakta; onu takiben 72 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla, 67 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle İstanbul gelmektedir.

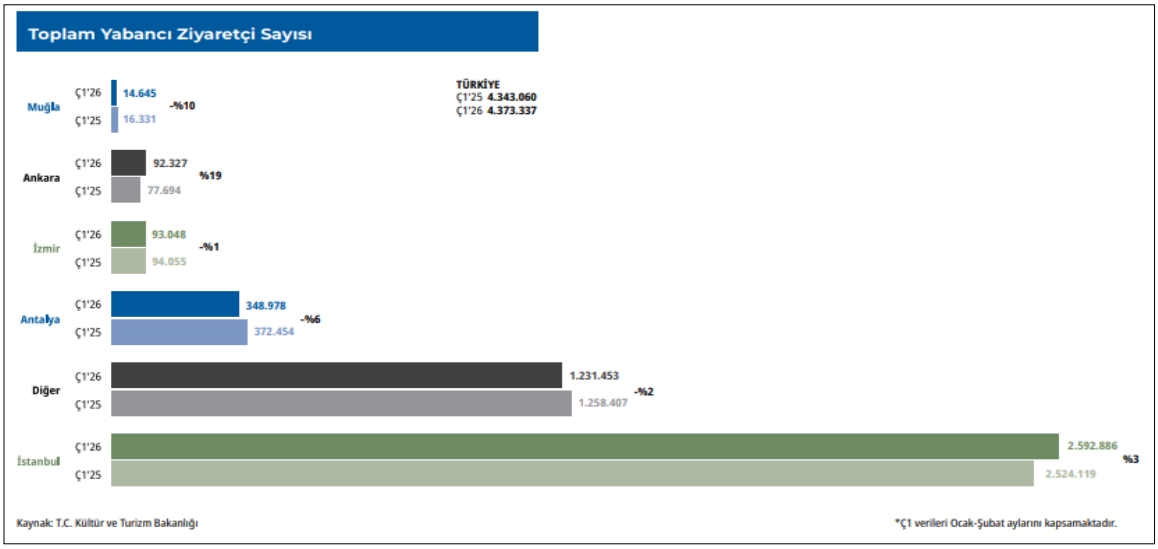
2024 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 62 milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 972 Dolar olarak belirtilmektedir. 2025 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 64 milyon turistin kişi başı 1.008 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında hem gelen turist sayısında hem kişi başı harcama miktarında artış olduğu görülmektedir.

2025 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %49,5 olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılına bakıldığında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %66,3 ile Antalya, onu takiben %53,5 ile İstanbul ve %49,9 ile Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %38,5 ve %41,5 olmuştur. 2026 yılının Ocak ayında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %31,1 olarak gerçekleşmiş, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %2,0 puanlık bir gerileme kaydedilmiştir.

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılında 6,9 milyon giriş ile Rusya Federasyonu birinci, 6,7 milyon giriş ile Almanya ikinci, 4,3 milyon giriş ile de Birleşik Krallık üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla Rusya Federasyonu'ndan gelen turist sayısı %2,9 artmış, Almanya'dan gelen turist sayısında %1,9 oranında bir artış yaşanmış, Birleşik Krallık'tan gelen turist sayısı ise %3,7 oranında düşmüştür. 2026 yılının birinci çeyreğinde (Ocak-Şubat) ise Rusya'dan gelen turist sayısı bir önceki yılın aynı dönemine

2026 yılının birinci çeyreğinde (Ocak-Şubat), Türkiye genelinde otel doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %3,4 düşüş göstererek %54,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı da %4,5 azalarak 105,20 Euro olarak kaydedilmiştir. İstanbul'da 2026 yılının birinci çeyreğinde doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,0 gerileyerek %60,7 seviyesine düşmüştür. Ortalama oda fiyatı ise aynı dönemde %2,8 azalışla 114,70 Euro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da ise birinci çeyrekte olumlu bir performans gözlemlenmiş; doluluk oranı %7,4 artarak %63,7 seviyesine yükselmiştir. Buna karşılık ortalama oda fiyatı %2,9 düşüşle 94,23 Euro seviyesinde kalmıştır. İzmir'de doluluk oranı birinci çeyrekte %4,3 artışla %57,9 olarak kaydedilirken, ortalama oda fiyatı %1,1 düşüş göstererek 107,39 Euro seviyesine gerilemiştir. Bodrum'da ise 2026 yılının birinci çeyreğinde doluluk oranı %54,2 artarak %18,5 seviyesine yükselmiş, ortalama oda fiyatı ise %21,6 düşüşle 93,30 Euro olarak gerçekleşmiştir.

2026 yılının birinci çeyreğinde (Ocak-Şubat) İstanbul'da otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %5,0 düşüş göstererek %60,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı da %2,8 azalarak 114,70 Euro olarak kaydedilmiştir. Atina'da 2026 yılı birinci çeyreğinde doluluk oranı %5,1 gerileyerek %50,6 seviyesine düşmesine rağmen, fiyatlama performansının güçlü seyrettiği görülmektedir. Bangkok'ta ise birinci çeyrekte kısmi bir toparlanma gözlemlenmektedir. Doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,6 artışla %79,2 seviyesine yükselmiştir. 2026 yılının birinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından Atina ilk sırada yer alırken, İstanbul ikinci, Bangkok ise üçüncü sırada konumlanmaktadır. Doluluk oranlarında ise Bangkok liderliğini korurken, Ankara ikinci, İstanbul üçüncü sırada yer almaktadır. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.694	289.966	87	17.230
MUĞLA	2.897	109.701	72	6.956
İSTANBUL	3.153	127.404	67	7.317
İZMİR	1.927	42.795	57	5.388
ANKARA	368	21.484	13	1.326
DİĞER	10.390	289.793	280	24.999
TÜRKİYE	**21.429**	**881.143**	**576**	**63.216**

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

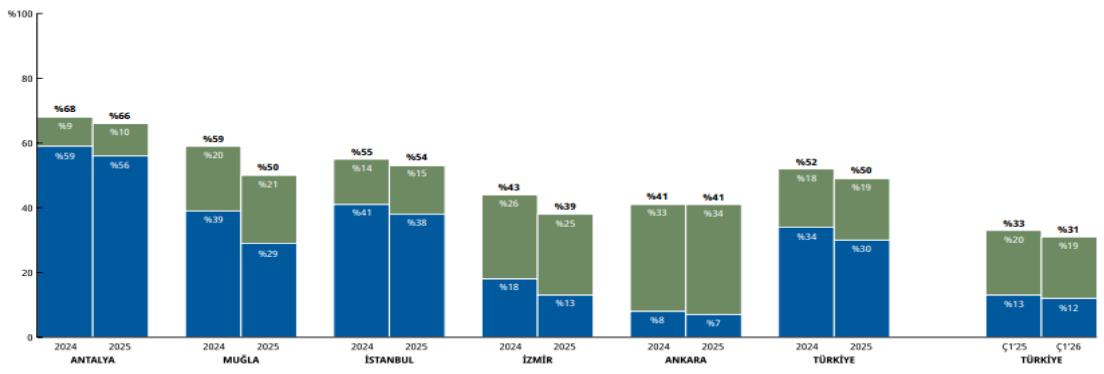
*Veriler 2025 Ocak-Aralık aylarını kapsamaktadır.

Toplam Turist ve Harcamalar

	Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Başı Harcama (USD)
Ç1'23	8.181.566	1.019
Ç2'23	13.995.495	951
Ç3'23	22.428.234	996
Ç4'23	12.472.145	954
2023 TOPLAM	**57.077.440**	**979**
Ç1'24	9.010.090	975
Ç2'24	16.097.884	924
Ç3'24	23.206.579	1.001
Ç4'24	13.917.894	981
2024 TOPLAM	**62.232.447**	**972**
Ç1'25	9.121.152	1.022
Ç2'25	16.412.168	981
Ç3'25	23.639.736	1.017
Ç4'25	14.744.001	1.013
2025 TOPLAM	**63.917.057**	**1.008**

Kaynak: TÜİK

Beş Büyük Şehir Otel Doluluk Oranı (%)



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

*Ç1 verileri Ocak ayını Kapsamaktadır.

(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Değerleme konusu taşınmaz inşaat halindedir.
* Nitelikleri itibariyle belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

1- PARTNERS REALTY

Tel 0 (530) 545 49 31

Karaköy'de yer alan, 95 m2 arsaya sahip 7 katlı, 650 m² alanlı,11-15 yıllık otel binası 116.000.000 TL bedelle satılıktır. (%15 yıpranma payı düşülmüş ve bina yaşı dikkate alınarak girişimci kârı ve diğer giderler %10 kabul edilmiştir.)

SATILIK	650 m²	116.000.000 TL	178.462 TL/m²
Bina Değeri	650 m²	22.376.250 TL	34.425 TL/m²
Girişim Kârı ve Diğer Giderler	10%	11.600.000 TL	
Arsa Değeri	95 m²	82.023.750 TL	863.408 TL/m²

2- OPTİMUM GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 264 78 52

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda 150 m2 arsaya sahip 6 katlı, 1250 m² alanlı 5 yıllık otel binası 600.000.000.TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın 4 yıldızlı, 25 oda ve 55 yataklı olduğu beyan edilmiştir.(bina yaşı dikkate alınarak girişimci kârı ve diğer giderler %15 kabul edilmiştir.)

SATILIK	1.250 m²	600.000.000 TL	480.000 TL/m²
Bina Değeri	1.250 m²	54.812.500 TL	43.850 TL/m²
Girişim Kârı ve Diğer Giderler	15%	90.000.000 TL	
Arsa Değeri	150 m²	455.187.500 TL	3.034.583 TL/m²

3- BEBEK LUXURY REAL ESTATE

Tel 0 (532) 748 47 34

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda 100 m2 arsaya sahip 5 katlı, 1580 m² alanlı 5-10 yıllık otel binası 218.000.000.TL bedelle satılıktır. (%15 yıpranma payı düşülmüş ve bina yaşı dikkate alınarak girişimci kârı ve diğer giderler %10 kabul edilmiştir.)

SATILIK	1.580 m²	218.000.000 TL	137.975 TL/m²
Bina Değeri	1.580 m²	58.890.550 TL	37.273 TL/m²
Girişim Kârı ve Diğer Giderler	10%	21.800.000 TL	
Arsa Değeri	100 m²	137.309.450 TL	1.373.095 TL/m²

4 BIG REAL KING

Tel 0 (532) 550 35 70

Taşınmaza yakın konumda yer alan, 280 m² arsa üzerinde 26-30 yıllık 7 katlı, 2.200 m² alanlı bina 700.000.000 TL bedelle satılıktır. (%30 yıpranma payı düşülmüş ve bina yaşı dikkate alınarak girişimci kârı ve diğer giderler %10 kabul edilmiştir.)

SATILIK	2.200 m²	700.000.000 TL	318.182 TL/m²
Bina Değeri	2.200 m²	67.529.000 TL	30.695 TL/m²
Girişim Kârı ve Diğer Giderler	10%	70.000.000 TL	
Arsa Değeri	280 m²	562.471.000 TL	2.008.825 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

5 COLDWELL BANKER REAL

Tel 0 (532) 250 75 30

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda Cihangir'de 386 m2 arsa üzerinde 4 katlı 50 yıllık 480 m2 kapalı kullanım alanına sahip 15 oda 48 yataklı otel binası 350.000.TL bedelle devren kiralıktır.

KİRALIK	480 m²	350.000 TL	729 TL/m²

6 EMA MİMARLIK EMLAK

Tel 0 (506) 356 34 85

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda Taksim'de yer alan, ~550 m² arsa üzerinde 4 katlı, 550 m² alanlı, 18 odalı, 23 yatak kapasiteli 35 yıllık otel 1.000.000 TL bedelle devren kiralıktır.

KİRALIK	550 m²	1.000.000 TL	1.818 TL/m²

7 BIG REAL KING

Tel 0 (532) 550 35 70

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda Tersane'de yer alan, ~85 m² arsa üzerinde 11 katlı, 900 m² alanlı, 16 odalı, 51 yatak kapasiteli 3 yıllık otel 500.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	900 m²	500.000 TL	556 TL/m²

Otel Fiyatları

Dream Inn Karaköy Bosphorus

Çift Kişilik Oda : 8.346 TL

Dream Inn Karaköy Bosphorus, oda-kahvaltı konseptinde olup 4 yıldızlıdır. Galataporta yakın konumludur.



Morione Hotel & Spa Center

Çift Kişilik Oda : 8.487 TL

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



Novotel Istanbul Bosphorus

Çift Kişilik Oda : 9.334 TL

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

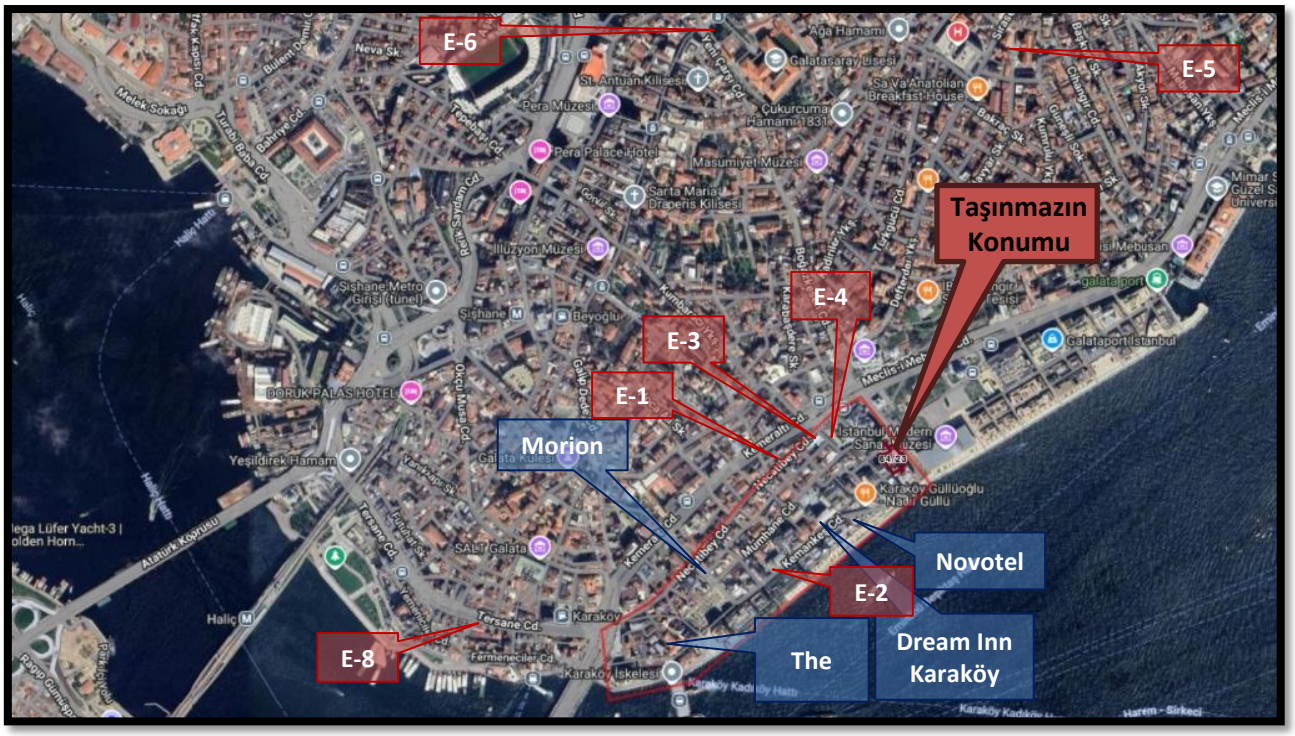


The Wings Hotel Istanbul

Çift Kişilik Oda : 9.623 TL

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





6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (64 ADA 23 PARSEL)					
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		83.023.750 SATILIK 0%	455.187.500 SATILIK 0%	137.309.450 SATILIK 0%	562.471.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	1478,72	95 873.934 ÇOK KÜÇÜK -25%	150 3.034.583 ÇOK KÜÇÜK -25%	100 1.373.095 ÇOK KÜÇÜK -25%	280 2.008.825 ÇOK KÜÇÜK -25%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	TURİZM	THT BENZER 0%	THT BENZER 0%	THT BENZER 0%	THT BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 8%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-27%	-15%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**1.458.000**	**742.844**	**2.215.246**	**1.167.130**	**1.707.501**

Değerleme konusu taşınmaz 64 ada 23 parsel için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup en benzer özelliklerde 4 emsal karşılaştırma tablosunda dikkate alınmıştır. Taşınmazın olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak, değerleme konusu taşınmazın arsası için 1.458.000-TL/m² birim değer öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ TABLOSU				
Ada No	**Parsel No**	**Alanı (m²)**	**Birim m² Değeri**	**Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)**
64	**23**	**1.478,72**	**1.458.000**	**2.155.970.000**

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemeye konu 64 ada 23 parsel üzerindeki yapılar inşaat halindedirler. Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2026 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verileri kullanılmıştır. 2026 yılı birim maliyetleri; V/B (Oteller - 4 yıldızlı) yapı grubu için 43.850 TL/m² olarak belirlenmiştir.

2026 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Otel için ortalama birim m² değeri 19.135,02.-TL/m²'dir.

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

Değerleme konusu taşınmazın konumu, özellikleri düşünüldüğünde 62.000.-TL/m² birim değer öngörülmüştür.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI								
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								
64 ADA 23 PARSEL	62.000	.-TL/M²	X	6.749,16	M²	=	418.447.920	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	**418.447.920**	.-TL

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

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

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

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

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet (64 Ada 23 Parsel)		
		Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	=	418.447.920
Çevre düzeni, peyzaj (%8)	=	33.475.834
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	=	451.923.754
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%8) (B)	=	36.153.900
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	=	**488.077.654**
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	=	36.153.900
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C))	=	**524.231.554**

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri		
Toplam Arsa Değeri	=	2.155.970.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	=	488.077.654 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	=	36.153.900
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	=	396.607.148 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	=	3.076.808.702 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	=	**3.076.810.000 TL**

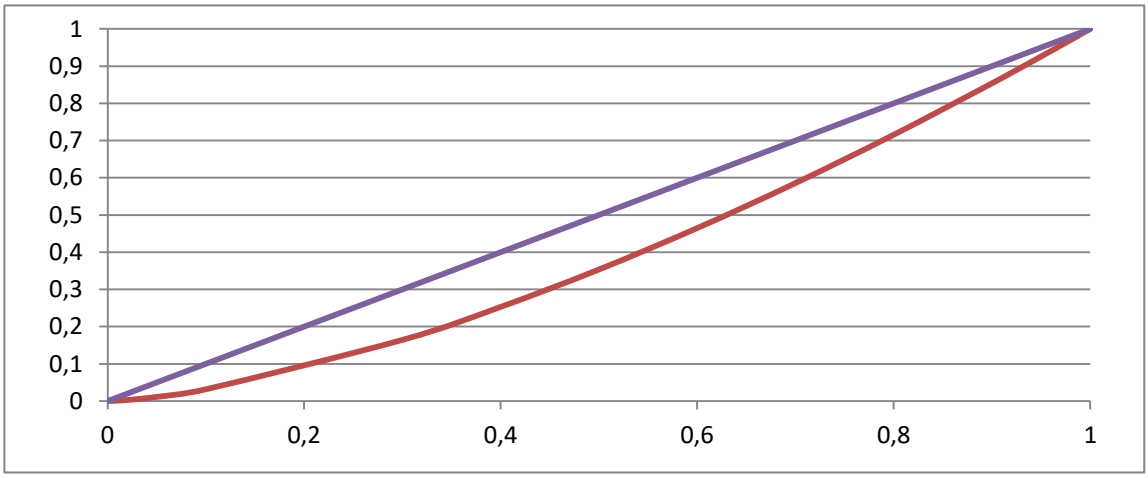
Gerçekleşmiş Maliyet		
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	488.077.654 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	=	30,00%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşa Maliyeti	=	**146.423.296 TL**

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

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

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

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.
Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.



X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki x^(3/2)=y olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerleme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x)	=	30,00%	
Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y)	**=**	**16,43%**	
TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ	=	**396.607.148**	**.-TL**
Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı	**=**	**16,43%**	
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	=	**65.169.204**	**.-TL**

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ	=	**36.153.900 .-TL**
Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı	=	**16,43%**
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ	=	**5.940.692 .-TL**

Projenin Mevcut Durum Değeri

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	=	2.155.970.000 TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ	=	146.423.296 TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER	=	5.940.692 TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI)	=	65.169.204 TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	=	2.373.503.193 TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	=	2.373.503.000 TL

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	**3.076.810.000**
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	**2.373.503.000**

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.
Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:
Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizinin son beş yıllık ortalaması yaklaşık %23,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir.Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.
Söz konusu taşınmazın tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %6,00 olarak kabul edilmiştir.

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

% 23,00 Risksiz Oran
+ %6,00 Risk Primi
= %29,00 İskonto oranı

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

64 ada 23 Parselde Bulunan Otel Projesi İçin Yapılan Geliştirme Hesapları

Değerleme konusu otel için gelir yöntemi kullanılmıştır. Tesis için nakit akım tablosunda 10 yıl boyunca faaliyette kalması planlanmıştır. Halihazırda tesis inşaat halinde olup, inşaatın 2026-2027 dönemi içerisinde tamamlanarak, 2027 yılı içinde faaliyete geçeceği öngörülmüştür.
Mevcut durum değeri çalışması bilgi amaçlı yapılmış olup, kalan inşaat maliyetleri 2026-2027 dönei giderlerinde gösterilmiştir.
Projesine göre 87 oda kapasitesi bulunmaktadır. Yatak kapasitesi 174 kabul edilmiştir.
Otelin toplam inşaat alanı ruhsat belgelerine göre 6749,16 m² olarak hesaplanmıştır.
Otelin yılda 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
Otelin oda-kahvaltı sistemde çalışacağı ve ilk yıl yatak fiyatının 12.500.-TL/gece olacağı öngörülmüştür. Gelecek dönemlerde artacağı öngörülmüştür.
Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
Projenin 2027 yıl ortasında tamamlanacağı varsayılmıştır.

Dükkanın zemin katında yer alan dükkanların (14 adet dükkan=737,04m²) ortalama kira birim değerlerinin 2200 TL/m² olacağı, 2026 yılı için yıllık kira gelirinin:
737,04m²*2500 TL/m²*12 =~22.110.000 TL olarak ve her yıl tabloda belirtilen oranlarda artacağı varsayılmıştır.

Doluluk oranı 2027-2028 yılında %70 alınmış, gelecek dönemlerde artacağı öngörülmüştür.
Otel fiyatları oda kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Bölgede yer alan diğer oteller, gerçekleşen kiralama gelirleri incelenmiş gecelik yatak fiyatı 2026 yılı için 12.500.-TL olarak öngörülmüştür. Gelecek dönemlerde enflasyon oranına oda fiyatlarının artacağı öngörülmüştür.
Tarafımızca yapılan araştırmalar ve tecrübelerimiz doğrultusunda ekstra harcama olarak nitelendirilen konferans salonu ve diğer gelirlerin oluşturuduğu diğer gelirlerin, konaklama gelirlerinin %10'u oranında olacağı varsayılmıştır.
Otel içinde yer alan restaurant, yeme –içme diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Ekstra yiyecek içeçek gelirlerin konaklama gelirlerinin %30'u oranında olacağı ve konaklama gelirlerindeki artışa paralel olarak artacağı varsayılmıştır.
Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Tesisin kar marjının yıllık %50 olacağı öngörülmüş ve yıllar itibariyle bu değerde sabit kalacağı varsayılmıştır.
Yenileme giderinin açılıştan 5 yıl sonra oluşacağı ve her yıl toplam gelirlerin %1'i oranında olacağı kabul edilmiştir.
Otelin devam eden 10 yıl sonunda oluşan artık değer, tesisin kendisini %6,00 kapitalizasyon oranı ile amorti edeceği öngörüsü ile belirtilenmiştir.
Emlak vergisi ve sigorta giderlerinin işletme gelirlerinin %1,5'i olacağı öngörülmüştür.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Maliyet yaklaşımı yönteminde taşınmazın toplam inşaat maliyeti 524.231.554.-TL olarak öngörülmüştür. İnşaat genel seviyesi **%30** olup, gerçekleşen maliyet 152.363.988.-TL'dir. Kalan maliyet 371.867.566.-TL olup, 2026-2027 döneminde inşaatın tamamlanacağı ve 2027 yılında faaliyete geçeceği varsayılmıştır. Mevcut durum değeri hesaplarında 1. dönem giderlerinde kalan inşaat maliyeti belirtilmiştir.

Toplam İnşaat Alanı		
6.749,16 m²		
Toplam İnşaat Maliyeti	**:**	**524.231.554 TL**
Gerçekleşen İnşaat Maliyeti	**:**	**152.363.988 TL**
Kalan İnşaat Maliyeti	**:**	**371.867.566 TL**

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (KARAKÖY OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU

OTELİN ADI			TESİSİN İŞLETME SINIFI		4 YILDIZ		ÇALIŞMA PRENSİBİ			HERŞEY DAHİL		
Açık Kalan Gün Sayısı	365											
Oda Sayısı	87											
Yatak Sayısı	174											
Yıllık Oda Kapasitesi	31.755											
Ortalama Gecelik Oda Fiyatı	12.500											
Diğer Gelir Oranı	15,0%											
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri Oranı	30,0%											
Kapitalizasyon Oranı	6,0%											
Yenileme Gideri Oranı	1,0%											
	YILLAR	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
FAALİYET GÖSTERGELERİ	GEÇMİŞ DÖNEM											
Yıllık Oda Kapasitesi			31.755	31.755	31.755	31.755	31.755	31.755	31.755	31.755	31.755	31.755
Kapasite Kullanım Oranı (%)			70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Satılan Oda Adedi (Konaklama)		0	22.229	23.816	25.404	26.992	26.992	26.992	26.992	26.992	26.992	26.992
GELİRLER (TL)												
Oda Başına Konaklama Geliri (TL)		12.500	16.875	21.938	28.080	35.100	42.822	51.386	60.636	69.731	80.191	92.220
Konaklama Gelir artış Oranı		35%	35%	30%	28%	25%	22%	20%	18%	15%	15%	15%
Toplam Konaklama Geliri (TL)		0	375.105.938	522.468.984	713.344.320	947.410.425	1.155.840.719	1.387.008.862	1.636.670.457	1.882.171.026	2.164.496.680	2.489.171.182
Otel Diğer Gelirler (TL)		0	56.265.891	78.370.348	107.001.648	142.111.564	173.376.108	208.051.329	245.500.569	282.325.654	324.674.502	373.375.677
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri (TL)		0	112.531.781	156.740.695	214.003.296	284.223.128	346.752.216	416.102.659	491.001.137	564.651.308	649.349.004	746.751.355
Dükkan Kira Gelirleri (TL)		22.110.000	29.848.500	38.803.050	49.667.904	62.084.880	75.743.554	90.892.264	107.252.872	123.340.803	141.841.923	163.118.212
İŞLETME GELİRLERİ (TL)		0	573.752.109	796.383.077	1.084.017.168	1.435.829.996	1.751.712.595	2.102.055.115	2.480.425.035	2.852.488.790	3.280.362.109	3.772.416.425
Olağan Dışı Gelirler (Artık Değer)												25.149.442.835,27
TOPLAM GELİRLER (TL)		0	573.752.109	796.383.077	1.084.017.168	1.435.829.996	1.751.712.595	2.102.055.115	2.480.425.035	2.852.488.790	3.280.362.109	28.921.859.261
İŞLETME GİDERLERİ (TL)												
GOP (%)		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Genel Faaliyet Giderleri (TL)		0	286.876.055	398.191.539	542.008.584	717.914.998	875.856.298	1.051.027.557	1.240.212.518	1.426.244.395	1.640.181.054	1.886.208.213
Emlak Vergisi,Çevre Temizlik Vergisi vb.	1,50%	0	8.606.282	11.945.746	16.260.258	21.537.450	26.275.689	31.530.827	37.206.376	42.787.332	49.205.432	56.586.246
Sigorta Gideri	1,50%	0	8.606.282	11.945.746	16.260.258	21.537.450	26.275.689	31.530.827	37.206.376	42.787.332	49.205.432	56.586.246
SABİT GİDERLER (TL)		0	304.088.618	422.083.031	574.529.099	760.989.898	928.407.676	1.114.089.211	1.314.625.269	1.511.819.059	1.738.591.918	1.999.380.705
İnşaat Maliyetleri (TL)												
Yenileme Gideri (TL)	1,00%							21.020.551	24.804.250	28.524.888	32.803.621	289.218.593
TOPLAM GİDERLER (TL)		0	304.088.618	422.083.031	574.529.099	760.989.898	928.407.676	1.135.109.762	1.339.429.519	1.540.343.947	1.771.395.539	2.288.599.298
NET NET NAKİT AKIŞI (TL)		0	269.663.491	374.300.046	509.488.069	674.840.098	823.304.920	966.945.353	1.140.995.516	1.312.144.844	1.508.966.570	26.633.259.963

DEĞERLEME TABLOSU			
İndirgeme Oranı (%)	*28,00%*	*29,00%*	*30,00%*
Yatırımın Net Bugünkü Değeri (TL)	3.279.098.691	3.068.135.016	2.873.905.031
Yatırımın Net Bugünkü Yuvarlatılmış Değeri (TL)	3.279.100.000	3.068.140.000	2.873.910.000

MEVCUT DURUM DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (KARAKÖY OTEL) - MEVCUT DURUM DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU

OTELİN ADI		TESİSİN İŞLETME SINIFI		4 YILDIZ		ÇALIŞMA PRENSİBİ		HERŞEY DAHİL	
Açık Kalan Gün Sayısı	365								
Oda Sayısı	87								
Yatak Sayısı	174								
Yıllık Oda Kapasitesi	31.755								
Ortalama Gecelik Oda Fiyatı	12.500								
Diğer Gelir Oranı	15%								
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri Oranı	30%								
Kapitalizasyon Oranı	6,0%								
Yenileme Gideri Oranı	1%								
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	524.231.534,18								
GERÇEKLEŞEN İNŞAAT MALİYETİ	152.363.988,19								
KALAN İNŞAAT MALİYETİ	371.867.565,99								

YILLAR	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034	2034-2035	2035-2036	2036-2037
FAALİYET GÖSTERGELERİ	GEÇMİŞ DÖNEM	İnşaat Dönemi									
Yıllık Oda Kapasitesi		31.755	31.755	31.755	31.755	31.755	31.755	31.755	31.755	31.755	31.755
Kapasite Kullanım Oranı (%)		70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Satılan Yatak Adedi (Konaklama)		22.229	23.816	25.404	26.992	26.992	26.992	26.992	26.992	26.992	26.992
GELİRLER (TL)											
Oda Başına Konaklama Gelir (TL)	12.500	16.875	21.938	28.080	35.100	42.822	51.386	60.636	69.731	80.191	92.220
Konaklama Gelir artış Oranı	35%	35%	30%	28%	25%	22%	20%	18%	15%	15%	15%
Toplam Konaklama Geliri (TL)		375.109.938	522.468.984	713.344.320	947.410.425	1.155.840.719	1.387.008.862	1.636.670.457	1.882.171.026	2.164.496.680	2.489.171.182
Otel Diğer Gelirler (TL)		56.265.891	78.370.348	107.001.648	142.111.564	173.376.108	208.051.329	245.500.569	282.325.654	324.674.502	373.375.677
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri (TL)		112.531.781	156.740.695	214.003.296	284.223.128	346.752.216	416.102.659	491.001.137	564.651.308	649.349.004	746.751.355
Dükkan Kira Gelirleri (TL)	22.110.000	29.848.500	38.803.050	49.667.904	62.094.880	75.743.554	90.892.264	107.252.872	123.340.803	141.841.923	163.118.212
İŞLETME GELİRLERİ (TL)		543.903.609	796.383.077	1.084.017.168	1.435.829.996	1.751.712.595	2.102.055.115	2.480.425.035	2.852.488.790	3.280.362.109	3.772.416.425
Olağan Dışı Gelirler (Artık Değer)											25.149.442.835,27
TOPLAM GELİRLER (TL)		543.903.609	796.383.077	1.084.017.168	1.435.829.996	1.751.712.595	2.102.055.115	2.480.425.035	2.852.488.790	3.280.362.109	28.921.859.261
İŞLETME GİDERLERİ (TL)											
GOP (%)		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Genel Faaliyet Giderleri (TL)		271.951.805	398.191.539	542.008.584	717.914.998	875.856.298	1.051.027.557	1.240.212.518	1.425.244.395	1.640.181.054	1.886.208.213
Emlak Vergisi,Çevre Temizlik Vergisi vb.	1,69%	8.158.554	11.945.746	16.260.258	21.537.450	26.275.689	31.530.827	37.206.376	42.787.332	49.205.432	56.586.246
Sigorta Gideri	1,50%	8.158.554	11.945.746	16.260.258	21.537.450	26.275.689	31.530.827	37.206.376	42.787.332	49.205.432	56.586.246
SABİT GİDERLER (TL)	0	288.268.913	422.083.031	574.529.099	760.989.898	928.407.676	1.114.089.211	1.314.625.269	1.511.819.059	1.738.591.918	1.999.380.705
İnşaat Maliyetleri (TL)	152.363.988,19	371.867.565,99									
Yenileme Gideri (TL)	1,00%					21.020.551	24.804.250	28.524.888	32.803.621	289.218.593	
TOPLAM GİDERLER (TL)	371.867.566	288.268.913	422.083.031	574.529.099	760.989.898	928.407.676	1.135.109.762	1.339.429.519	1.540.343.947	1.771.395.539	2.288.599.298
NET NET NAKİT AKIŞI (TL)	-371.867.566	255.634.696	374.300.046	509.488.069	674.840.098	823.304.920	966.945.353	1.140.995.516	1.312.144.844	1.508.966.570	26.633.259.963

DEĞERLEME TABLOSU			
İndirgeme Oranı (%)	28,00%	29,00%	30,00%
Yatırımın Net Bugünkü Değeri (TL)	2.980.014.659	2.771.435.326	2.579.551.995
Yatırımın Net Bugünkü Yuvarlatılmış Değeri (TL)	2.980.010.000	2.771.440.000	2.579.550.000

64 ada 23Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Toplam Net Bugünkü Değer	
OTEL İŞLETMESİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	3.068.135.016,25
OTEL İŞLETMESİNİN YUVARLATILMIŞ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	3.068.140.000,00

64 ada 23Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Mevcut Duruma Esas Değeri	
OTEL İŞLETMESİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	2.771.435.325,65
OTEL İŞLETMESİNİN YUVARLATILMIŞ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	2.771.440.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

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

- **Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre;**

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	2.373.503.000,00
TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	3.076.810.000,00

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre**

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	2.771.440.000,00
TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	3.068.140.000,00

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin
değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.
Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın inşaat halinde olması nedeni ile kira değer analizi yapılmamıştır.

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

Parsel üzerinde inşaatı devam eden natamam konaklama tesisi bulunmaktadır.

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

Bu kapsam dışındadır.

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

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

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; 64 ada 23 parsel üzerinde bulunan taşınmazın

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

2.373.503.000 .-TL

(İki Milyar Üç Yüz Yetmiş Üç Milyon Beş Yüz Üç Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

2.848.203.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
2.373.503.000	2.848.203.600
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
3.068.140.000	3.681.768.000

Değerleme Uzman Yardımcısı

Deryanur Elikkaya
Lisans No: 937596

Değerleme Uzmanı

Çiğdem HATACIKOĞLU
Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ
Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eren KURT
Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıstır.
* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
* Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahışlara verilemez. Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.