

SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

İst., 12 Şubat 2026

Konu: Sorumluluk Beyanı

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 2464-2025/023 referans nolu sözleşme kapsamında hazırladığımız 07.10.2025 tarihli 2025/412-413-414-415-416-417 no.lu raporlarda yer alan analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar, kapsamlar ve koşullarla sınırlı olduğu, bilgilerin sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun olduğu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Kıvanç Kılvan

Yönetim Kurulu Başkanı



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Engin Akdeniz

Yönetim Kurulu Üyesi



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Fatih / İSTANBUL
(Hotel Saint Sophia)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2025 / 412

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 İNCELEMESİ.....	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	12
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	12
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	12
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	13
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	13
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	15
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	20
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	21
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,.....	25
	MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	25
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	28
12.7.	GENEL KONJONKTÜRÜN OTEL PİYASASI VE GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİSİ	28
12.8.	TÜRKİYE GENELİ KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ	29
12.9.	TURİZM SEKTÖRÜ SON DÖNEM ANALİZİ VE ÖZET BİLGİLER	31
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	32
14.	AÇIKLAMALAR	33

15.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	34
16.	DEĞERLENDİRME.....	34
17.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	35
17.1.	PAZAR YAKLAŞIMI.....	35
17.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	36
17.3.	GELİR YAKLAŞIMI	37
18.	FİYATLANDIRMA	38
19.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	42
19.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	42
19.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	42
19.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	42
19.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	44
19.5.	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	44
19.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	44
19.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	44
19.8.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	44
19.9.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	44
19.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	44
19.11.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	44
19.12.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	45
20.	SONUÇ.....	46

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Cankurtaran Mahallesi, Alemdar Caddesi, No: 2 Mustafa Dede Sokak, No: 4 Hotel Saint Sophia Fatih / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Eylül 2025 tarih ve 2464 - 2025/023 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	07 Ekim 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Otel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Fatih İlçesi, Cankurtaran Mahallesi, 52 Ada 2 Nolu Parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Bkz. İmar Durumu
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen otelin rapor tarihi itibarıyla pazar 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.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
FATİH İLÇESİ, CANKURTARAN MAHALLESİ'NDE YER ALAN 52 ADA 2 NOLU PARSEL ÜZERİNDEKİ OTELİN RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ	805.900.000,-TL
FATİH İLÇESİ, CANKURTARAN MAHALLESİ'NDE YER ALAN 52 ADA 2 NOLU PARSEL ÜZERİNDEKİ OTELİN SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NE AİT HİSSESİNİN (1/2) RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ	402.950.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Cem GÜL (SPK Lisans Belge No: 409934)

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Güneç Sk. No:37 Akgün İş Merkezi
Kat:3/B 34718 Acıbadem Kadıköy / İST.
Tadiköy V.D. : 609 031 8479
T.T.O. Sic. No: 542757/490339

LOTUS

2025/412

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Cankurtaran Mahallesi, Alemdar Caddesi, No: 2 Mustafa Dede Sokak, No: 4 Hotel Saint Sophia Fatih / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Eylül 2025 tarih ve 2464 - 2025/023 no ile
MÜŞTERİ NO	2464
RAPOR NO	2025/412
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	07 Ekim 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen otelin rapor tarihi itibarıyla pazar 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. Kivanç KILVAN- Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Cem GÜL - Değerleme Uzmanı Lisans No: 409934
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmazın 31.12.2024 değeri için 571 nolu rapor hazırlanmış olup 661.600.000,-TL kıymet takdir edilmiştir. Konu raporda SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri ise (1/2) 330.800.000,-TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazın 31.03.2025 değeri için 163 nolu rapor hazırlanmış olup 705.900.000,-TL kıymet takdir edilmiştir. Konu raporda SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri ise (1/2) 352.950.000,-TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazın 30.06.2025 değeri için 238 nolu rapor hazırlanmış olup 756.600.000,-TL kıymet takdir edilmiştir. Konu raporda SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri ise (1/2) 378.300.000,-TL olarak belirlenmiştir.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/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 (0216) 545 28 37-
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	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Hobyar Mahallesi, Aşır Efendi Caddesi, No: 15/4, 34349 Fatih/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 5141929
E-MAIL	info@savurgroup.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	09.08.2023
KAYITLI SERMAYE TAVANI	4.300.000.000
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	874.600.000
HALKA AÇIKLIK ORANI	--
FAALİYET KONUSU	Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

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 SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. portföyünde yer alan gayrimenkulün 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 değerinde 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	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2) SYC Gayrimenkul İnşaat Turizm Sanayi Ticaret A.Ş. (1/2)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Fatih
MAHALLESİ	Cankurtaran
PAFTA NO	205
ADA NO	52
PARSEL NO	2
NİTELİĞİ	Üç Dükkanlı Olan Hane, Mahzen, Arsa
ARSA ALANI	436 m ²
CİLT NO	1
SAHİFE NO	31
TAPU TARİHİ	04.11.2024 / 11.03.2024
YEVMIYE NO	36680 / 9417

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

Bevanlar Bölümü

- Diğer (Konusu: TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNÜN YAZININ SEHVEN HATALI YAPILDIĞINA YÖNELİK YAZIŞMASI VARDIR) 15.01.2024/1699
- Eski eser 21/04/1998 T. YEV:1487 (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))
- Korunması gerekli 2. grup eski eser 12/12/1995 yev: 5088 (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup harçtan muaf))
- Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.) (Tarih-Yevmiye belirtilmemiştir.)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazın tapu kayıtlarında bulunan beyanlar taşınmazın alım-satımını ve değerini etkileyecek nitelikte değildir.

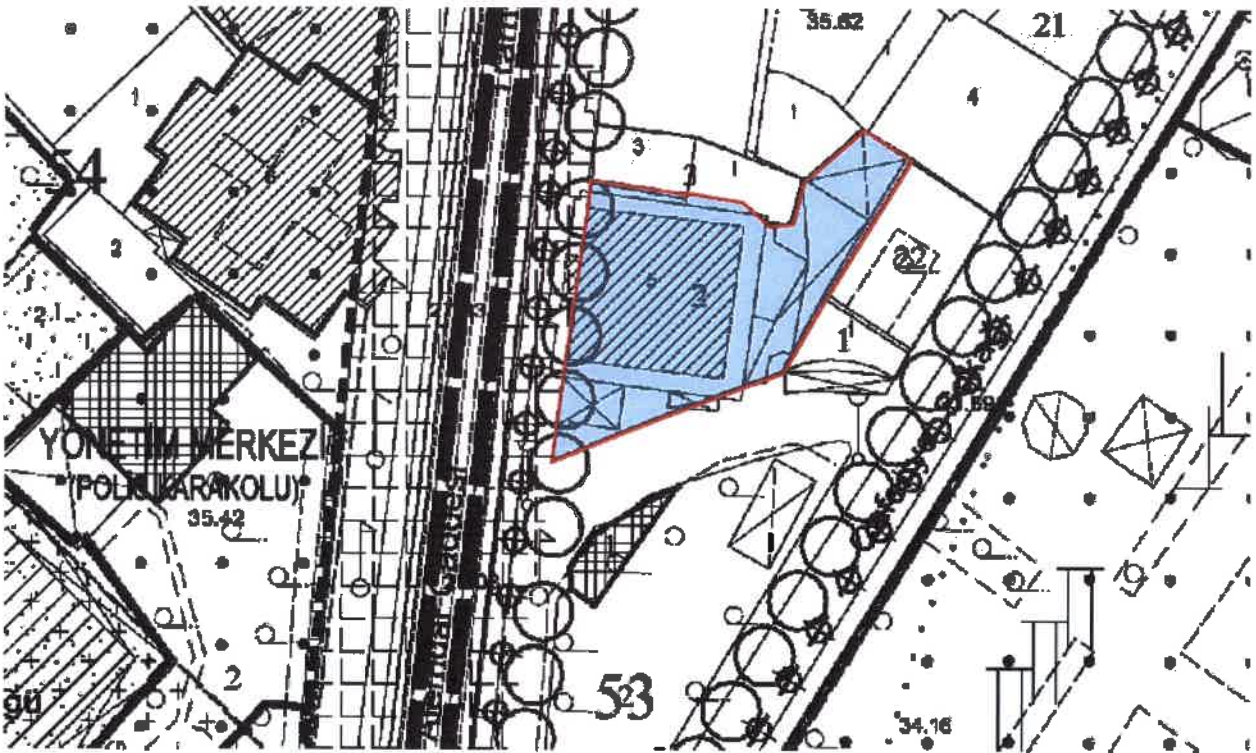
Beyanlar bölümündeki malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz beyanı tapuda vekaleten işlem yapılamayacağı anlamına gelmektedir.

Taşınmazın GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında tapu takyidatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel, İstanbul 4 Numaralı, İstanbul 1 Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul 2 Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, Dünya Mirası Alanları içinde, Kentsel ve Arkeolojik Sit Alanında, Turizm Merkezi Sınırları dâhilinde kalmakta olup plan notlarının 4-C-1 maddesinde bu bölgede "Fatih ilçesi, (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik, Kentsel Arkeolojik, Kentsel, Tarihi Sit Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı karan ile bütünleşecek şekilde hazırlanacak planlar ilgili Bakanlıkça 2634-4957 sayılı Turizm Teşvik Kanunu çerçevesinde onanmadan uygulama yapılamaz." denilmektedir. Söz konusu parselde tescilli eski eser kaydı bulunmaktadır. Koruma Kurulundan karar alınmadan uygulama yapılamaz.



İmar Plan Görüntüsü

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Taşınmazın dosyası Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenmiştir. İncelenen dosyada 16.12.1996 tarih ve 3/5 sayılı yapı ruhsatı ile 06.04.1999 tarih ve 1999/268 sayılı yapı kullanma izin (iskân) belgesinin (otel 862 m²/bodrum+zemin+asma+2 normal+çekme kat) olduğu tespit edilmiştir.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır.

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 unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemesi yapılan gayrimenkul 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun öncesi inşa edildiğinden bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

Web Tapu sisteminden alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın 04.11.2024 tarihinde SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına (1/2) tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi ile tescil edildiği görülmüştür.

11.5.2.Belediye Bilgileri

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

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan temas ve incelemelerde rapora konu taşınmazın konumlu olduğu parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik ya da kamulaştırma işlemi olmadığı bilgisi alınmıştır.

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

Bulunmamaktadır.

11.5.4.Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatıyesı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulde yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Fatih İlçesi, Cankurtaran Mahallesi, Alemdar Caddesi (No:2) ile Mustafa Dede Sokağın (No:4) kesiştiği köşe parsel (52 ada 2 parsel) üzerindeki Hotel Saint Sophia'dır.

İstanbul'un en önemli ticaret ve turizm merkezlerinden birinde konumlu olan taşınmaz, ayrıcalıklı lokasyonu, ulaşım rahatlığı, reklam kabiliyeti ve çevrede satılık gayrimenkulün zor bulunabilir olması şeklinde özetlenebilecek üstün özelliklere sahiptir. Otopark alanının yetersizliği ise bölgenin en önemli sorunudur.

Taşınmazın yakın çevresinde tarihi binalar, hanlar, oteller ve ağırlıklı işyeri olarak kullanılan binalar yer almaktadır.

Ayosofya Camisi, Yerebatan Sarnıcı, Gülhane Parkı ve Sultanahmet meydanına çok yakın konumdaki otel, Sultanahmet ve Gülhane tramvay duraklarına 400'er m., Kennedy Caddesi'ne (sahil yoluna) 750 m., Sirkeci Tren Garı'na (Marmaray istasyonu) 850 m., Galata Köprüsü'ne ise yaklaşık 1,5 km. mesafede yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafi



Konum Krokisi

12.2.1.İstanbul İli:

2024 yılı itibariyle nüfusu 15.701.602 kişidir.

[illegible]

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

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

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

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

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

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

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

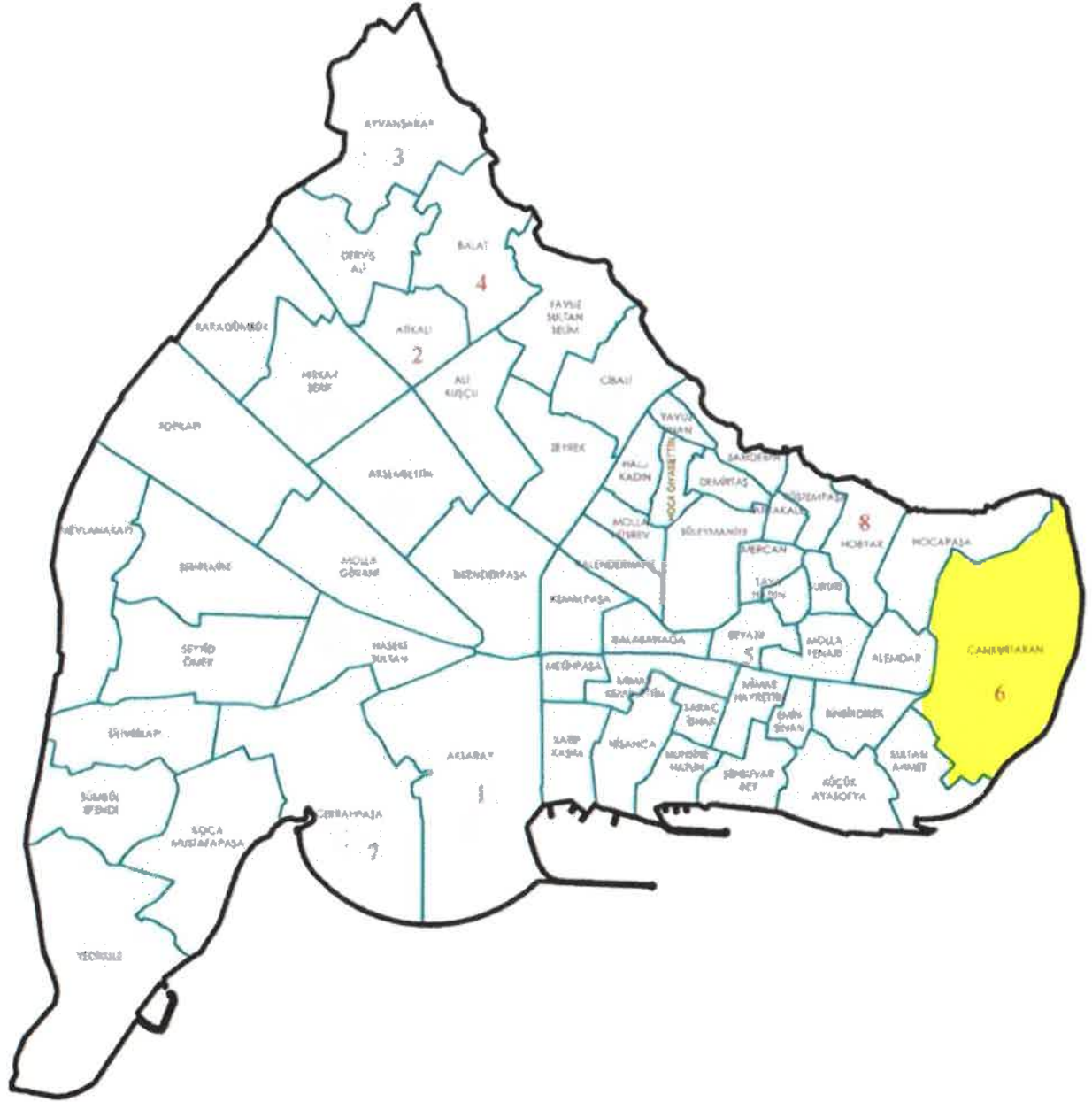
Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet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

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

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

İstanbul'da şehir içi ulaşımı ise İETT ve özel Halk otobüsleri, Metrobüs, minibüs ve dolmuşlar, tramvay, metro, föniküler, teleferik hatları ve Marmaray, şehir hatları vapurları ve motorları, deniz taksi ve ticari taksilerle kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.2.2.Fatih İlçesi:



Fatih, tarihî yarımada (Suriçi) denen ve İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve valilik, büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ve şehrin vergi dairesi gibi kurumların yer alıyor olmasıyla İstanbul'un merkezi sayılan ilçedir. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüpsultan ilçeleri ile kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir.

Fatih İlçesi, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber tarihî yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü ilçesinin varlığının bir kere daha ortadan kaldırılıp tarihinde olduğu gibi yeniden Fatih ilçesine katılmasından beri tekrar tüm tarihî yarımada üzerindeki tek ilçe hâline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 15.62 km²'lik (1562 hektar) bir alanı kaplayan Fatih İlçesi 57 mahalleden oluşmaktadır.

Fatih İlçesi, kuzeybatıda Eyüpsultan ilçesi, kuzeyde Haliç, güneyde Marmara Denizi, batıda Zeytinburnu ilçesiyle komşudur. İlçenin yüzölçümü 15.62 km²'dir (1562 hektar). İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarım arazisi yoktur. Tarihi yarımada 7 tepe üzerine kurulmuştur, şiirlere konu olan İstanbul'un yedi tepesi, Fatih sınırları içinde kalır.

Fatih'in sınırlarını tarihi surlar ile Haliç ve Marmara Denizi belirler. Haliç Ayvansaray'dan Yedikule'ye kadar uzanan surların bir bölümü tamir görmüştür ve Fatih'i Eyüp ve Zeytinburnu ilçelerinden ayırır. Haliç ve Marmara kıyılarındaki deniz surları büyük ölçüde tahrip olduğu için günümüze kadar ulaşamamıştır. Kıyılarının toplam uzunluğu 14 km'dir.

12.2.3.Ulaşım

Fatih İlçesi, hem kara, hem deniz hem de raylı sistemleriyle İstanbul'un ulaşımı en kolay ilçelerden birisidir. Atatürk (Unkapanı) Köprüsünden itibaren başlayan Atatürk Bulvarı ve daha güneydeki Gazi Mustafa Kemal Paşa Caddesi, 2008'e kadar Eminönü ve Fatih ilçeleri arasında sınır oluşturuyordu. İstanbul kent içi ulaşım bağlantılarından bazıları Fatih İlçesi'nden geçer. Bunlardan bazıları Saraçhane'den Edirnekapi'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa caddeleri, Aksaray'ı Topkapı-Edirnekapi Caddesi'ne bağlayan Vatan Caddesi ile yine Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Millet Caddesi'dir. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan "sahil yolu" da denilen Kennedy Caddesi geçer. Atatürk (Unkapanı) ve Galata köprüleri tarihî yarımadaı Beyoğlu yakasına bağlar.

Marmaray hattı ve Avrasya Tüneli ile Asya-Avrupa arasındaki erişim kolay hale gelmiştir. 1992'de hizmete giren Zeytinburnu-Kabataş tramvay hattı Millet Caddesi, Ordu Caddesi, Divan Yolu ile Sirkeci'ye ulaştıktan sonra Galata Köprüsü üzerinden Karaköy'e ulaşır. Aksaray'dan başlayan M1 hafif metro hattı Atatürk Uluslararası Havalimanı'nda noktalanır. Fatih İlçesi bir yarımada olarak su yolu ulaşımında oldukça avantajlı bir konumdadır.

Sirkeci-Harem arasında feribot, Eminönü iskelesinden Kadıköy, Üsküdar ve İstanbul Boğazı'na şehir hatları seferleri düzenlenir. Haliç kıyısındaki Ayvansaray, Balat ve Fener iskelelerinden ulaşım ve gezinti amaçlı Haliç seferleri düzenlenir.

12.3. 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 aşılamların 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 oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır. Söz konusu gelişmelerle beraber önümüzdeki dönemlerde küresel çapta iktisadi faaliyette belirgin bir iyileşme beklenmemekte, faiz indirim döngüsü ve devam eden dezenflasyon sürecinin etkisiyle 2025 yılında küresel büyüme oranlarında nispeten yatay bir seyir beklenmektedir. Ayrıca son dönemde yaşanan siyasi ve askeri gerilimler risk algısını artırmaktadır.

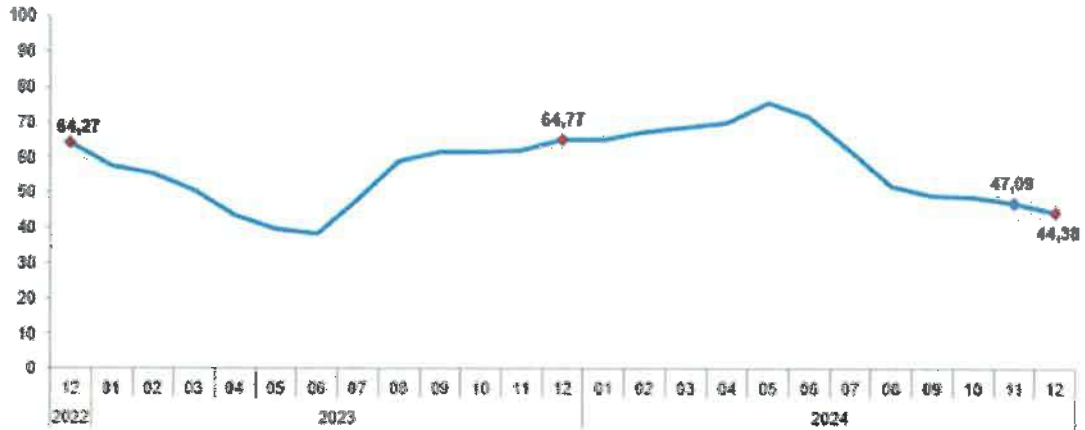
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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 %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Aralık 2024

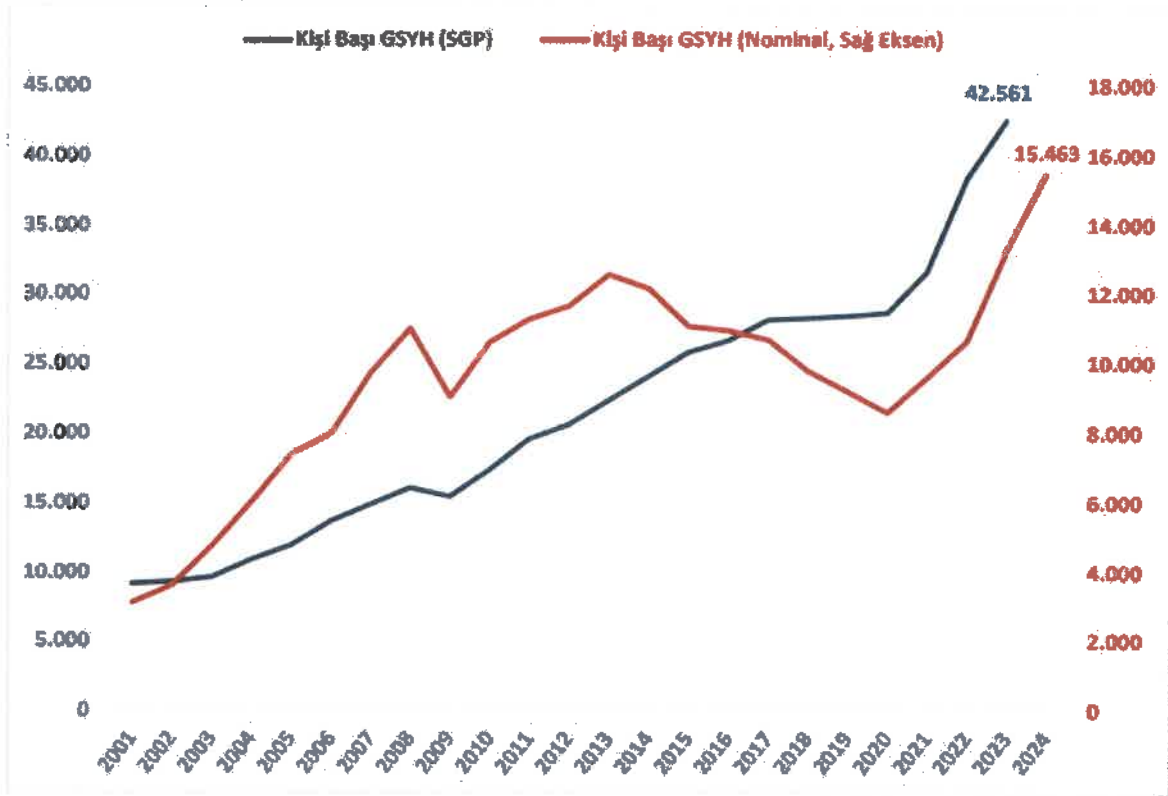


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 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 %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
GSYH Artışı, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5	5,1	3,2
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.049	7.256	15.012	26.546	43.411
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	867	869	859	798	760	717	808	906	1.130	1.322
Nüfus, Bin Kişi	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280	85.326	85.665
Kişi Başına GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	11.085	10.964	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659	13.243	15.463
İhracat (GTS, F.O.B.), Milyon \$	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2	255,6	261,8
İhracat (GTS)/GSYH, %	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1	22,6	19,8
İthalat (GTS, C.I.F.), Milyon \$	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7	362,0	344,0
İthalat (GTS)/GSYH, %	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,6	40,2	32,0	26,0
İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (% GTS)	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3	83,0	69,9	70,6	76,1
Seyahat Gelirleri, Milyar \$	33,2	23,8	28,1	32,1	38,8	14,3	28,1	45,8	50,1	56,3
Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar \$	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,5	12,7	13,8	10,7	11,3
Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)	-21,4	-22,2	-35,1	-14,6	15,0	-31,0	-6,2	-46,3	-39,9	-10,0
Cari İşlemler Dengesi/GSYH, %	-2,5	-2,6	-4,1	-1,8	2,0	-4,3	-0,8	-5,1	-3,6	-0,8
İlgilicine Katılma Oranı, %	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3	51,4	53,1	53,3	54,2
İşsizlik Oranı, %	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,5	9,4	8,7
İstihdam Oranı, %	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,4	49,5
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	7,67	7,78	11,14	16,33	25,18	12,28	19,60	72,31	53,86	58,51
TÜFE (%)	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77	44,38
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	5,28	4,30	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47	49,93	41,10
ÜFE (%)	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	28,52

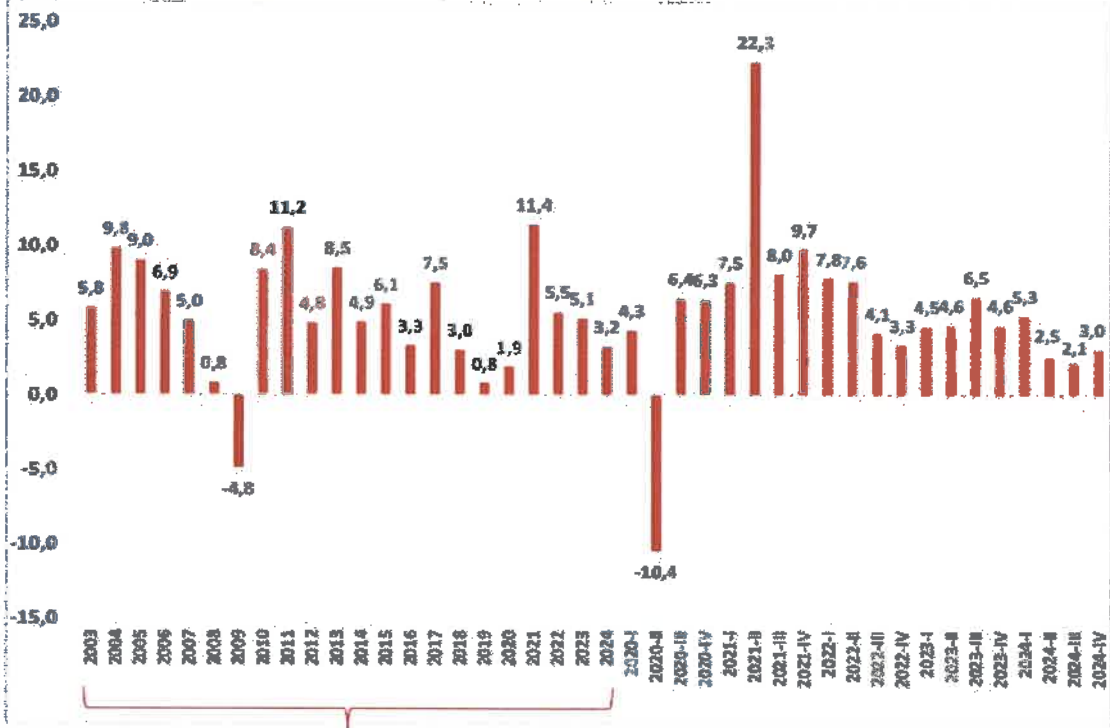
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2024'ün dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3 oranında büyümüştür.

2003-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Dönemler İtibariyle GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kaynak: TÜİK

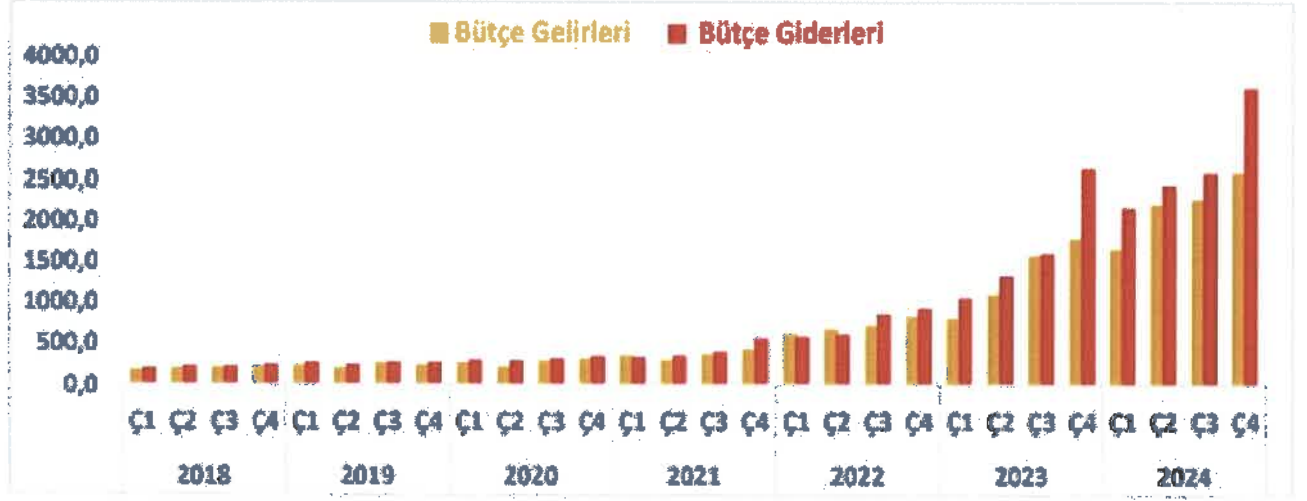
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,2	0,8	2,8	3,7	3,8	6,5	4,8	-0,2
	2025	3,3	1,0	2,7	2,2	1,4	6,5	4,6	1,1
	2026	3,3	1,4	2,1	2,2	1,2	6,5	4,5	0,8
OECD	2023	3,2	0,5	2,9	2,9	3,6	6,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,8	2,8	3,2	3,7	6,8	4,9	-0,3
	2025	3,3	1,3	2,4	2,3	1,1	6,9	4,7	1,5
Dünya Bankası	2024	2,7	0,7	2,8	3,2	3,4	6,5	4,9	0,0
	2025	2,7	1,0	2,3	2,2	1,6	6,7	4,5	1,2
	2026	2,7	1,2	2,0	2,3	1,2	6,7	4,0	0,9

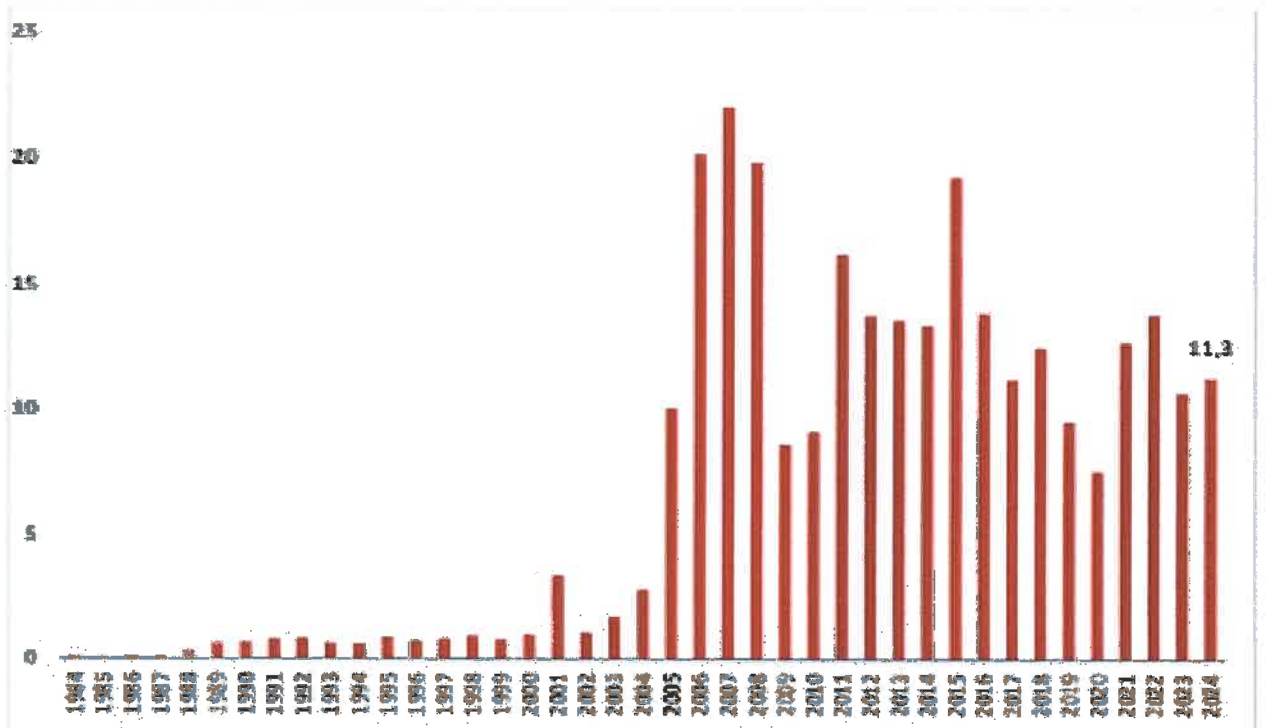
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2024 yılı Aralık ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.706,8 milyar TL bütçe gelirleri 877,6 milyar TL ve bütçe açığı 829,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

12.5. 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.

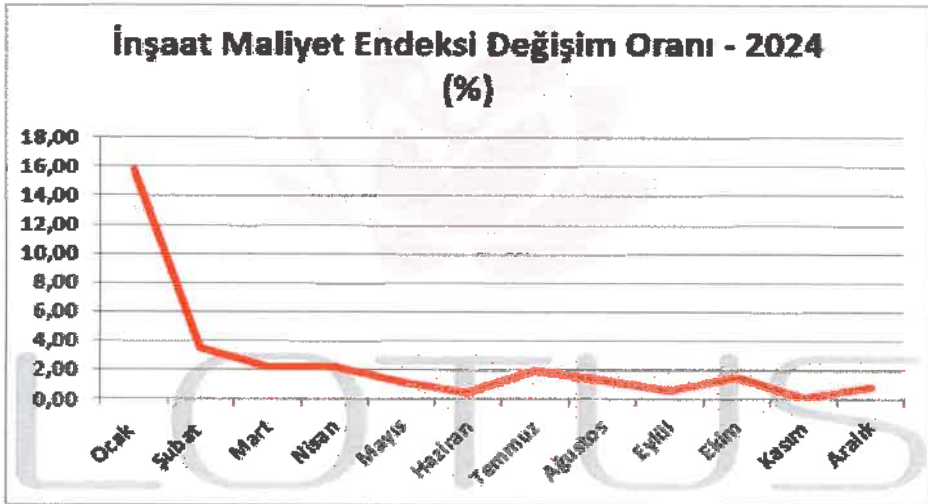
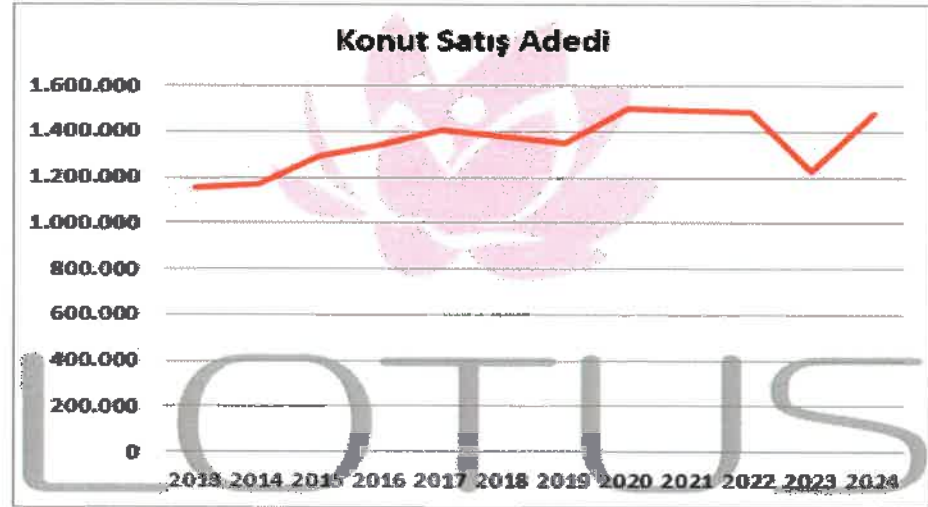
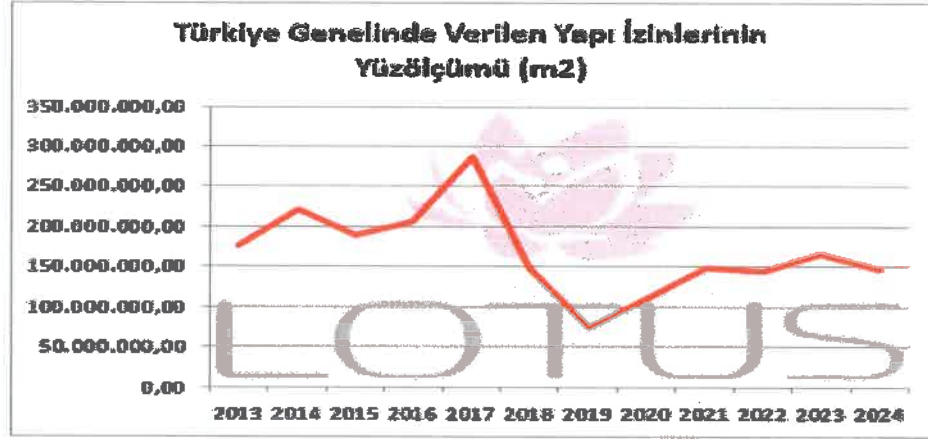
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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 önümüzdeki süreçte yavaşlayacağı öngörülmektedir. 2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 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.

12.6. 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 itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış.

Fırsatlar:

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

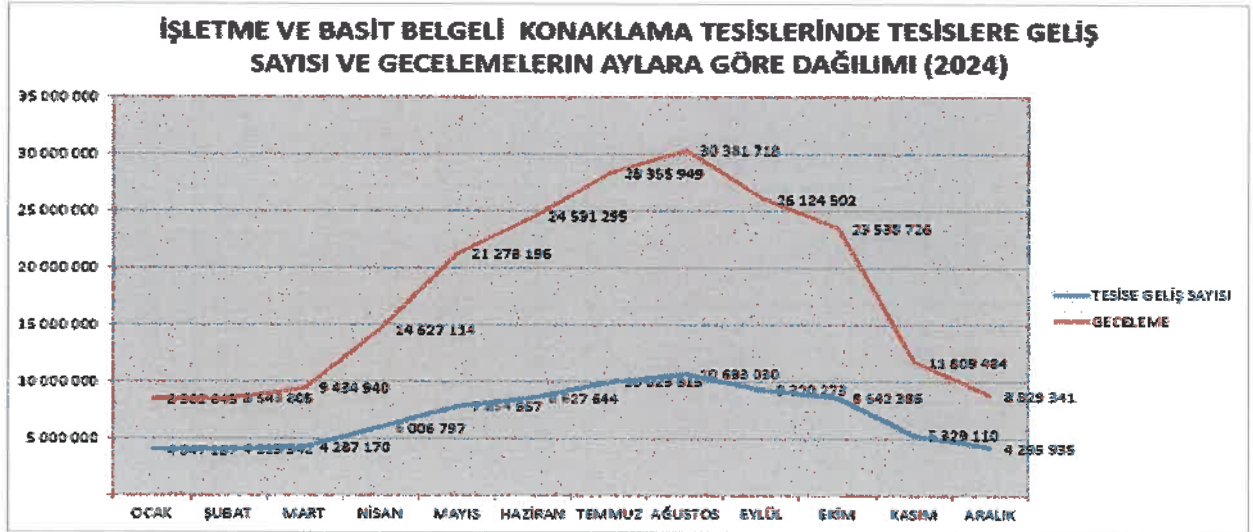
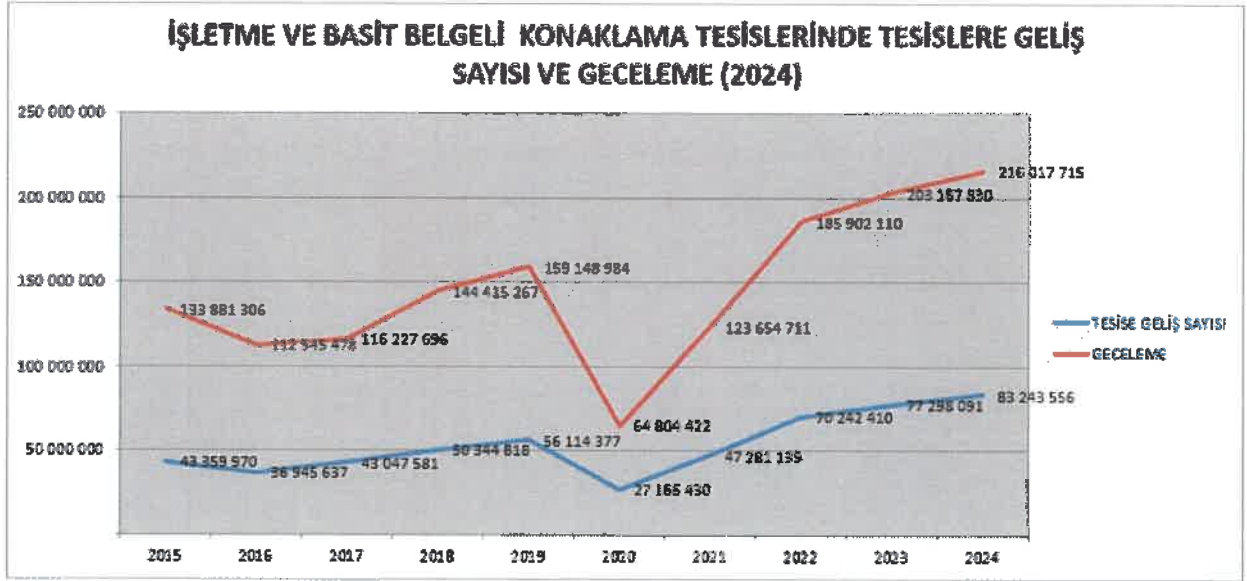
12.7. Genel Konjonktürün Otel Piyasası ve Gayrimenkullerin Değerine Etkisi

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

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

2022 yılı başından itibaren salgının etkisini azaltması ile birlikte turizm sektörü hareketlenmiş, aynı etki 2023 yılında da devam etmiştir. Turizm geliri 2024 yılı itibarıyla bir önceki yıla göre %8,3 artarak 61.103.419 USD olmuştur. Ziyaretçi sayısı ise %9 artarak 62.232.447 kişi olmuştur. Ülkemizdeki turizm altyapısının gelişmişliği ve yabancı para birimlerinin Türk Lirası karşısında değer kazanmış olmasından kaynaklı olarak turizm sektöründeki canlılığın devam etmesi beklenmektedir.

12.8. 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 (2024)												
AYLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
OCAK	1.319.130	2.728.057	4.047.187	3.435.573	5.067.072	8.502.645	2,60	1,86	2,10	12,68	18,56	31,15
ŞUBAT	1.435.714	2.679.828	4.115.542	3.700.506	4.843.299	8.543.805	2,58	1,81	2,08	14,06	18,40	32,46
MART	1.976.969	2.310.201	4.287.170	5.248.243	4.166.697	9.434.940	2,65	1,81	2,20	17,98	14,34	32,32
NİSAN	2.955.829	3.050.968	6.006.797	8.832.630	5.794.584	14.627.114	2,99	1,90	2,44	23,99	15,74	39,74
MAYIS	4.729.257	3.125.410	7.854.667	15.450.154	5.828.042	21.278.196	3,27	1,86	2,71	38,72	14,99	54,70
HAZİRAN	5.097.061	3.530.583	8.627.644	17.202.376	7.388.919	24.591.295	3,37	2,09	2,85	43,34	18,81	61,95
TEMMUZ	5.736.400	4.285.415	10.023.815	19.189.526	9.166.423	28.355.949	3,34	2,14	2,83	48,11	22,98	71,09
AĞUSTOS	5.950.379	4.742.651	10.693.030	20.303.430	10.079.288	30.381.718	3,41	2,13	2,84	50,84	25,24	76,08
EYLÜL	5.622.604	3.697.669	9.320.273	18.625.446	7.499.056	26.124.502	3,31	2,03	2,80	46,69	18,80	65,49
EKİM	5.385.769	3.256.617	8.642.386	17.466.959	6.071.767	23.538.726	3,24	1,86	2,72	45,76	15,91	61,67
KASIM	2.243.795	3.085.315	5.329.110	6.176.789	5.832.715	11.909.484	2,75	1,83	2,22	19,81	17,15	35,96
ARALIK	1.590.043	2.705.892	4.295.935	3.967.995	4.861.346	8.829.341	2,50	1,80	2,06	14,68	17,95	32,44
TOPLAM	44.044.950	39.198.606	83.243.556	139.599.507	76.418.208	216.017.715	3,17	1,95	2,50	33,54	18,36	51,91

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	3 528 976	1 640 518	5 169 494	8 127 074	2 985 540	11 113 214	2,30	1,82	2,15	38,88	15,56	50,42
	4 Yıldızlı	2 306 649	888 461	3 195 110	5 984 627	1 638 104	7 622 731	2,69	1,91	2,40	47,08	12,83	60,01
	3 Yıldızlı	834 523	421 910	1 256 433	1 981 241	784 985	2 766 226	2,39	1,81	2,18	38,85	15,31	55,17
	2 Yıldızlı	136 382	68 482	204 704	324 488	119 288	443 786	2,38	1,74	2,17	41,39	15,22	59,01
	1 Yıldızlı	33 317	20 748	54 065	72 448	38 658	111 106	2,17	1,81	2,07	40,10	21,89	61,89
	Toplam	6 839 887	3 008 839	9 847 706	16 480 478	5 547 486	22 027 973	2,41	1,84	2,24	40,52	13,64	54,18
Termal Otel	4 Yıldızlı	3 240	10 951	13 807	10 959	27 251	38 070	3,33	2,56	2,78	16,78	47,31	60,08
Pansiyon		37 251	19 232	56 483	80 642	34 015	114 657	2,44	1,80	2,22	43,59	18,01	60,20
Kamping		999	3 839	4 838	3 128	11 379	14 507	3,13	2,90	3,00	6,79	21,97	28,86
Apart Otel		58 634	22 088	80 700	235 736	84 302	291 036	3,97	2,40	3,54	44,86	10,25	54,83
Müstakil Apart Otel		32 988	9 680	42 668	167 884	24 782	192 676	5,09	2,56	4,52	54,90	8,11	63,03
Özel Tesis		842 324	175 521	1 117 845	2 010 822	325 288	2 336 108	2,13	1,85	2,09	54,58	8,83	63,41
Pansiyon (Basit Belgeli)		385 133	302 332	687 465	614 151	581 996	1 376 147	2,23	1,88	2,06	38,54	21,08	51,81
Turizm Kompleksi		29 960	5 935	35 895	83 138	14 420	77 658	2,11	2,07	2,10	29,83	6,81	38,84
Butik Otel		111 137	33 485	144 603	277 752	69 821	337 273	2,50	1,78	2,33	44,41	9,52	53,93
B Tipi Tatil Sitesi		611	1 122	1 733	1 365	2 360	3 723	2,23	2,10	2,16	8,78	11,71	18,47
Termal Turizm Tesisleri		91 836	14 086	105 601	183 268	30 681	223 857	2,18	2,06	2,10	48,65	7,23	52,86
Otel (Basit Belgeli)		1 463 070	587 020	2 010 080	3 304 108	1 088 736	4 370 816	2,27	1,91	2,17	41,86	13,52	55,40
Motel (Basit Belgeli)		3 524	17 646	21 170	4 877	29 956	34 433	1,38	1,87	1,63	4,83	29,27	34,10
Apart Otel (Basit Belgeli)		56 780	22 356	79 136	140 909	42 288	182 297	2,47	1,89	2,30	43,18	13,04	56,22
GENEL TOPLAM		19 825 250	4 205 733	14 233 883	23 798 373	7 832 560	31 631 833	2,37	1,86	2,22	41,20	13,66	54,75

12.9. Turizm Sektörü Son Dönem Analizi ve Özet Bilgiler

TÜİK verilerine göre; 2024 yılında ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yıla göre %6,95 oranında artarak 52.629.283 kişi olmuştur. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. 2024 yılında yapılan harcamaların %28,8'ini paket tur harcamaları oluşturdu. Yıl içinde ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin kişi başı ortalama harcaması 972 dolar oldu. Gecelik ortalama harcaması ise 97 dolar oldu.

Aylara göre turizm gideri, ziyaretçi sayısı ve kişi başı ortalama harcama, 2012 - 2025

Tourism expenditures, number of visitors and average expenditure per capita by months, 2012 - 2025

2024			
Aylar - Months	Turizm gideri Tourism expenditures (Bin \$- Thousand \$)	Vatandaş ziyaretçi sayısı Number of citizen visitors	Kişi başı ortalama harcama Average expenditure per capita (\$)
Toplam - Total	7 741 002	11 390 520	680
Ocak - January	590 122	753 681	783
Şubat - February	615 865	943 792	652
Mart - March	573 863	751 752	763
Nisan - April	647 026	953 449	679
Mayıs - May	582 471	873 331	667
Haziran - June	726 310	1 137 008	639
Temmuz - July	686 284	1 226 894	559
Ağustos - August	632 720	1 128 002	561
Eylül - September	555 212	931 209	596
Ekim - October	614 079	808 318	760
Kasım - November	761 934	940 563	810
Aralık - December	755 315	942 521	801

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

2024 yılında ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Fed. (6,7 milyon) ile birinci, Almanya (6,6 milyon) ile ikinci, İngiltere (4,4 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
- Muğla
- İzmir

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	Betonarme Karkas
İNŞAAT NİZAMI	Bitişik
YAPININ YAŞI	29 (Yapı Ruhsatına Göre)
KAT ADEDİ	6 (Bodrum + Zemin + Asma + 2 NK. + Çekme K.)
KULLANIM ALANI	~ Brüt 862 m ² (*)
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Yok
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz
ASANSÖR	Mevcut
GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ	Mevcut
PARK YERİ	Yok
SATIŞ KABİLİYETİ	"Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

(*) Taşınmazın kullanım alanı yapı kullanma izin (iskân) belgesinden alınmıştır.

14. AÇIKLAMALAR



- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 52 ada 2 nolu parsel 436 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Belirgin bir geometrik şekle sahip olmayan parsel üzerinde bodrum, zemin, asma, 2 normal kat ve çekme kat olmak üzere toplam 6 kattan meydana gelen ve 862 m² kullanım alanına sahip Hotel Saint Sophia bulunmaktadır.
- Otel, 20 ila 40 m² aralığındaki 26 odadan meydana gelmektedir.
- Otelin Alemdar Caddesi cephesinde 3 adet dükkân (2A - 2B ve 2C kapı numaralı olup tamamı kiracılar tarafından kullanılmaktadır.) yer almaktadır.
- Otelin iç mekânları kullanım fonksiyonuna uygun olarak düzenlenmiştir.
- Taşınmaz satılabilirlik özelliğine sahiptir.

15. 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)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin turizm potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımının devam ettirilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

16. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - Tamamlanmış altyapı, - İmar durumu, - Cins tashihiinin yapılmış olması, - Turistik bir bölgede yer alması, - Ticari hareketliliği olan bir bölgede yer alması.	- Değerinin yüksek olması sebebiyle alıcı kitlesinin sınırlı ve satış süresinin uzun olabilme durumu, - Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk, - Bölgede otopark sıkıntısı yaşanması.

Fırsatlar	Tehditler
- Tercih edilen bir bölgede yer alması.	- Artan inşaat maliyetleri, - Ülkemizin jeopolitik konumu nedeniyle oluşabilecek güvenlik endişelerinin turizm sektörü üzerinde zaman zaman yarattığı baskı.

17. 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**, **Gelli 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 esasları ve varsayılan kullanımları,

(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) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

17.1. 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 ağırlıklılandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

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

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirlirinin 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 görölmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

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

17.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

(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 gerçekleştiren 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 katılan 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.

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

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

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

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

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

18. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu taşınmazın değer tespiti kullanımı mümkün olan yöntemlerle belirlenmiştir.

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge yapılaşmasını tamamlanmış ve arsa üretiminin çok zor olduğu bir bölge olup benzer özelliklere sahip satılık arsa emsali bulunmaması sebebiyle değerleme çalışmasında "İkame Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede taşınmaz ile benzer niteliklere sahip yeterli sayıda satılık otel emsali bulunmaması, bulunabilen emsallere göre yapılan analizlerin ise değerlemeyi doğru yansıtmaması sebepleriyle değerleme çalışmasında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmamıştır.

18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "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 kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan rapor konusu otelin değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem mevcut olup tesisin değerinin tespitinde gelir indirgeme/indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde, işletme değerinin işletmenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin; sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve tesisin bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, tesisin mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Varsayımlar:

Gelir Dağılımı (2025 yılı ve sonrası):

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

Gider Oranları (2025 yılı ve sonrası):

Oda, yiyecek-içecek, kira ve diğer kalemlerin her biri için gerçekleşecek yüzdesel giderlere ait varsayımlar İNA tablosunda mevcut olup bu varsayımlar tesisin geçmiş dönemlerdeki gerçekleştirmeleri ile faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir. Gider oranlarına, enflasyon ve kurlardaki değişim dikkate alınarak 2025, 2026 ve sonrası için değişen oranlar uygulanmıştır.

Departman Giderleri / Toplam Gelir (2025 yılı ve sonrası):

Departman (genel yönetim, pazarlama-satış ve teknik) giderlerinin toplam gelire oranı tesisin geçmiş dönemlerdeki gerçekleştirmeleri ile faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir. Departman giderlerine, enflasyon ve kurlardaki değişim dikkate alınarak 2025, 2026 ve sonrası için değişen oranlar uygulanmıştır.

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, TCMB enflasyon tahminleri, hâlihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2025 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 5 üzerinde alınmıştır.

Ortalama Doluluk Oranları:

Ortalama doluluk oranları, firma yetkililerinden edinilen bilgiler doğrultusunda tahmin edilmiştir. Otel tüm yıl açık olup doluluk oranlarının 2025 ve 2026 yıllarında % 70, 2027 ve sonrasında ise ortalama % 75 olacağı kabul edilmiştir.

Ortalama Oda Fiyatları:

Ortalama oda fiyatları firma yetkililerinden edinilen bilgiler ve geçmiş dönem gerçekleştirmeleri doğrultusunda 2025 yılının kalan 3 aylık kısmı için ortalama 7.000,-TL kabul edilmiş olup takip eden yıllarda İNA tablosunda belirtildiği şekilde yıllık öngörülen oda fiyat artış oranlarında artacağı kabul edilmiştir. Ayrıca taşınmazın zemin katında yer alan dükkânların 2025 yılı itibariyle aylık toplam kira bedeli 1.003.333 TL mertebesinde olup kira gelirinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı kabul edilmiştir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Genel Bakım Onarım Giderleri:

Otelin genel bakım onarım işleri için her yıl brüt gelir üzerinden % 2 masraf yapılacağı varsayılmıştır.

Uc Değer:

Otelin tarihi yarımada, Dünya Mirası Alanları içinde, Kentsel ve Arkeolojik Sit Alanında, Turizm Merkezi Sınırları dâhilinde yer alması ve parselde tescilli eski eser kaydı bulunması dikkate alınarak, kapitalizasyon oranı % 7 olarak takdir edilmiştir.

Kiralama Geliri:

Otelin mülk sahibi olan Savur GYO A.Ş. (1/2) ve Bases İnşaat Tarım Turizm ve Tic. A.Ş. (1/2) ile Mehmet Ali Yıldırım ve Ortakları otel işletmesi arasında imzalanan ve bir örneği ekte sunulan "İşletme ve Kira Sözleşmesi"ne göre otelin elde edeceği toplam gelirin (zemin kat dükkânların kira geliri hariç) (cironun) % 30'u ya da giderler düşüldükten sonraki net gelirin (zemin kat dükkânların kira geliri hariç) % 93'ünden büyük olan tutar mülk sahiplerinin kira geliri olacaktır.

Sonuç:

Yukarıdaki varsayımlar altında düzenlenen ve sayfa 41'de sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile **Hotel Saint Sophia'nın 30.09.2025 tarihi itibariyle finansal değeri ~805.900.000,-TL; Savur GYO A.Ş. hissesinin (1/2) değeri ise 402.950.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Bu değer, turizm sektöründeki ve ekonomideki gelişmelere bağlı olarak oda fiyatlarındaki ve doluluk oranlarındaki değişimlere göre artabileceği ya da azalabileceği tabiidir.

(TL)

Otel Varsayımları

Toplam Oda Sayısı	26
Yıllık Oda Sayısı	9.490
Gelir Dağılımı (2025 ve sonrası)	
Oda	75%
Yiyecek - İçecek	12%
Kira (2025 Yılı Aylık - TL)	1.003.333
Diğer	3%
Gider Oranları	2025
Oda	45,0%
Yiyecek - İçecek	55,0%
Kira	0%
Diğer	55%
Departman Giderleri/Toplam Gelir	18%
Savur GYO A.Ş. Kiralama Geliri - Cironun % 30'undan ya da net Gelirin % 93'ünden büyük olan	16%

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Otel Yıllık Ortalama Doluluk Oranı										
Ortalama Oda Ücreti (TL)	7.000	8.318	10.393	12.215	13.741	15.115	16.627	18.128	19.578	21.144
Yıllık Öngörülen Oda Fiyat Artış Oranı	30%	20%	15%	10%	10%	10%	8%	8%	8%	8%
İskonto Oranı	35,0%	25,0%	20,0%	15,0%	15,0%	15,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%
1 / İskonto Faktörü	1,04	1,20	1,48	1,73	1,99	2,29	2,62	2,96	3,34	3,77
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)										

Otel Gelirleri	16.980.300	81.959.567	107.545.298	125.930.736	141.124.537	155.236.391	170.760.690	185.878.460	200.749.817	216.809.802
Oda Satışından Gelen Gelir	11.625.250	55.256.308	73.969.081	88.942.480	97.804.001	107.584.401	118.342.841	129.025.198	139.347.214	150.494.991
Yiyecek İçecek Gelirleri	1.860.040	8.841.009	11.835.053	13.910.797	15.648.040	17.213.504	18.934.855	20.644.032	22.295.554	24.079.198
Kira Gelirleri	3.010.000	15.652.000	18.782.400	21.599.760	23.759.736	26.135.710	28.749.281	31.049.223	33.533.181	36.215.814
Diğer Gelirler	465.010	2.210.252	2.958.763	3.477.899	3.912.180	4.303.376	4.733.714	5.181.008	5.573.889	6.019.800

Otel Giderleri	9.021.194	32.711.733	43.789.696	51.469.948	57.899.969	63.689.965	70.058.962	76.382.917	82.493.550	89.093.034
Oda Giderleri	5.231.363	16.576.892	22.190.724	26.082.744	29.341.200	32.275.320	35.502.852	38.707.559	41.804.164	45.148.497
Yiyecek İçecek Giderleri	1.023.022	4.420.504	5.917.527	6.955.398	7.824.320	8.606.752	9.467.427	10.322.016	11.147.777	12.039.599
Kira Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Giderler	255.756	1.105.126	1.479.382	1.738.850	1.956.080	2.151.688	2.366.857	2.580.504	2.786.944	3.009.900
Departman Giderleri	2.511.054	10.609.211	14.202.064	16.892.956	18.778.368	20.686.205	22.721.826	24.772.838	26.754.665	28.895.038

Otel Nakit Akımı	7.959.106	49.247.834	63.755.601	74.460.788	83.224.569	91.547.026	100.701.728	109.496.543	118.256.267	127.716.768
Genel Bakım Onarım Giderleri	339.206	1.839.191	2.150.906	2.518.615	2.822.491	3.104.740	3.415.214	3.717.589	4.014.996	4.336.196
Serbest Nakit Akımı	7.699.900	47.608.642	61.604.695	71.942.173	80.402.078	88.442.286	97.286.514	105.778.954	114.241.270	123.380.572
Uç Değer										1.903.585.967

Kiralama Geliri	7.278.607	45.371.677	58.607.135	68.418.204	76.437.114	84.080.825	92.488.908	100.547.873	108.591.703	117.279.039
Cironun %30'u	4.185.080	19.892.270	26.626.869	31.299.293	35.209.440	38.730.384	42.603.423	46.449.071	50.184.997	54.178.197
Net Gelirin % 93'u	4.268.607	29.719.677	39.824.735	46.818.444	52.677.378	57.945.116	63.739.827	69.498.850	75.058.542	81.063.225
Dükkan Kira Geliri	3.010.000	15.652.000	18.782.400	21.599.760	23.759.736	26.135.710	28.749.281	31.049.223	33.533.181	36.215.814
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	7.008.461	37.659.698	39.712.205	39.442.405	38.317.588	36.651.605	35.364.395	34.011.486	32.606.553	31.068.210
Uç Değerin Bugünkü Değeri										474.144.780

30/09/2025 kitabı ile Kira Sözleşmesine Göre Toplam Değeri (TL)	806.900.000
30/09/2025 kitabı ile Kira Sözleşmesine Göre Savur GYO A.Ş. Değeri (1/2) (TL)	402.950.000

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Buna göre kiralama sözleşmesi de dikkate alınarak toplam değer **805.900.000,-TL; Savur GYO A.Ş. hissesinin (1/2) değeri ise 402.950.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmış olup elde edilen piyasa verileri aşağıda sunulmuştur.

Kiralık Emsal Bilgileri (Bina / Otel)

1-Emsal: Emlak Ofisi - Kiralık - 532 320 03 55

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 30 üzeri yıllık, 290 m² kullanım alanlı 7 katlı bina 240.000,-TL bedelle kiralıktır. (828,-TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi - Kiralık - 533 207 65 85

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 30 üzeri yıllık, 550 m² kullanım alanlı 4 katlı otel olmaya uygun bina 525.000,-TL bedelle kiralıktır. (955,-TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi - Kiralık - 542 330 20 51

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 30 üzeri yıllık, 1.100 m² kullanım alanlı 6 katlı bina 900.000,-TL bedelle kiralıktır. (818,-TL/m²)

4-Emsal: Emlak Ofisi - Kiralık - 532 709 77 85

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 30 üzeri yıllık, 3.200 m² kullanım alanlı 5 katlı otel 3.400.000,-TL bedelle kiralıktır. (1.063,-TL/m²)

Kiralık Emsal Bilgileri (Dükkan)

5-Emsal: Sahibinden - Kiralık - 532 365 60 07

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 30 üzeri yıllık, 20 m² kullanım alanlı işyeri 58.000,-TL bedelle kiralıktır. (2.900,-TL/m²)

6-Emsal: Emlak Ofisi - Kiralık - 543 818 85 34

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 30 yıllık, 20 m² kullanım alanlı işyeri 85.000,-TL bedelle kiralıktır. (4.250,-TL/m²)

7-Emsal: Emlak Ofisi - Kiralık - 535 430 56 46

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 80 m² kullanım alanlı 3 katlı işyeri 340.000,-TL bedelle kiralıktır. (4.250,-TL /m²)

8-Emsal: Emlak Ofisi - Kiralık - 543 818 85 34

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 20 yıllık, 200 m² kullanım alanlı 3 katlı işyeri 450.000,-TL bedelle kiralıktır. (2.250,-TL/m²)

Emsal Analizi

EMSAL ANALİZİ (OTEL BÖLÜMÜ)										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Beyan Düzeltmesi		Yapı Kalitesi/Bina Yaşı		Konum / Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			640 m2		29 / İyi Durumda					1.415
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	828	-10%	290	15%	Orta Kötü	20%	Çok Kötü	35%	60%	1.324
Emsal 2	955	-10%	550	15%	Orta Kötü	15%	Çok Kötü	35%	55%	1.480
Emsal 3	818	-10%	1.100	10%	Orta Kötü	20%	Çok Kötü	35%	55%	1.268
Emsal 4	1.063	-10%	3.200	5%	Orta Kötü	20%	Çok Kötü	35%	50%	1.594

EMSAL ANALİZİ (DÜKKAN BÖLÜMÜ)										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Beyan Düzeltmesi		Yapı Kalitesi/Bina Yaşı		Konum / Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			222 m2		29 / İyi Durumda					4.970
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 5	2.900	-10%	20	15%	Orta Kötü	20%	Orta Kötü/Yarı Bodrum Kat	25%	50%	4.350
Emsal 6	4.250	-10%	20	15%	Benzer	0%	Orta Kötü/Zemin Kat	15%	20%	5.100
Emsal 7	4.250	-10%	80	10%	Az Kötü	10%	Orta Kötü/3 Katlı	40%	50%	6.375
Emsal 8	2.250	-10%	200	10%	Çok Kötü	30%	Orta Kötü/3 Katlı	50%	80%	4.050

Not: Emlak firmalarının emsal taşınmazların kullanım alanlarını genellikle fazla/abartılı beyan etmeleri sonucu birim fiyatların düşük hesaplanmasına sebebiyet verilmesi nedeniyle kira değer analizinde birim fiyatlara beyan düzeltmesi yapılmıştır.

Emsal Kroki:



Ulaşılan Sonuç

Bu araştırmalardan ve değerlendirme prosesinden hareketle konu taşınmazın konumu, yaşı, kullanım alanı, mimari ve inşai özellikleri dikkate alınarak aylık m² birim kira değerleri otel bölümü için 1.415 TL/m²; dükkân bölümü için ise 4.970 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmazın aylık kira değeri $(640 \text{ m}^2 \times 1.415 \text{ TL/m}^2) + (222 \text{ m}^2 \times 4.970 \text{ TL/m}^2) \approx 2.010.000,-\text{TL}$; Savur GYO A.Ş. hissesinin (1/2) değeri ise 1.005.000,-TL olarak belirlenmiştir.

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında bulunan beyan taşınmazın alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir.

19.5. 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.

19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

19.10. Yasal Gereklerin Yerinde Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut kullanım fonksiyonuna uygun olarak iskân belgesi alınmış olup hâlihazırda otel olarak işletilmektedir. Alınması gereken izin ve belge bulunmamaktadır.

19.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz, arsa veya arazi olmadığından bu madde ile ilgisi yoktur.

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

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

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

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

r) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dâhil edilebilir.

Değerleme konusu gayrimenkulün cins tashihi yapılmış ve mevcut kullanım fonksiyonuna uygun olarak iskân belgesi alınmış olup GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **gayrimenkulün** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, özelliklerine, mevcut işletme seviyesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **rapor tarihi itibarı ile,**

1. Piyasa Değeri için,

805.900.000,-TL (Sekizyüzbeşmilyondokuzyüzbin Türk Lirası)

2. Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin (1/2)değeri için ise,

402.950.000,-TL (Dört yüz kırk iki milyondokuzyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Taşınmazın KDV dâhil (%20) değeri 967.080.000 TL; Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin (1/2) KDV dâhil (%20) değeri ise 483.540.000 TL'dir.

Rapor konusu taşınmaz, Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 07 Ekim 2025

(Değerleme tarihi: 30 Eylül 2025)

Eki:

- Fotoğraflar
- Ruhsat ve İskân Görselleri
- İmar Durumu
- İşletme ve Kira Sözleşmesi
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Cumhuriyet Sk. No:37 Akademi Merkezi
Kat:3/8 34718 Acıbadem, Kadıköy / İST.
Kadıköy V.D. : 609 031 8479
T.C. Sic. No: 642757/490939

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

Cem GÜL
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409934)



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Görmüş Sok. No:37
Akşam İy Merkezi Kat 3/B
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon : 90 216 545 45 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks : 90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Fatih / İSTANBUL

(Orient Occident Hotel / Basiret Han)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2025 / 413

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 İNCELEMESİ.....	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	14
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	14
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	14
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
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	22
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	23
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,	27
	MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	27
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	30
12.7.	GENEL KONJONKTÜRÜN OTEL PİYASASI VE GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİSİ	30
12.8.	TÜRKİYE GENELİ KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ	31
12.9.	TURİZM SEKTÖRÜ SON DÖNEM ANALİZİ VE ÖZET BİLGİLER	33
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	34
14.	AÇIKLAMALAR	35

15.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	36
16.	DEĞERLENDİRME.....	36
17.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	37
17.1.	PAZAR YAKLAŞIMI.....	37
17.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	38
17.3.	GELİR YAKLAŞIMI	39
18.	FİYATLANDIRMA	40
19.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	44
19.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	44
19.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	44
19.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	46
19.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	46
19.5.	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.....	46
19.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	46
19.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	46
19.8.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	46
19.9.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	46
19.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	46
19.11.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	46
19.12.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	47
20.	SONUÇ.....	48

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Hobyar Mahallesi, Aşir Efendi Caddesi, No: 11 Orient Occident Hotel (Basiret Han) Fatih / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Eylül 2025 tarih ve 2464 - 2025/023 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	07 Ekim 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Otel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 306 Ada 1 Nolu Parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Geleneksel Ticaret Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen otelin rapor tarihi itibariyle pazar 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.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
FATİH İLÇESİ, HOBYAR MAHALLESİ'NDE YER ALAN 306 ADA 1 NOLU PARSEL ÜZERİNDEKİ OTELİN RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ	1.622.700.000,-TL
FATİH İLÇESİ, HOBYAR MAHALLESİ'NDE YER ALAN 306 ADA 1 NOLU PARSEL ÜZERİNDEKİ OTELİN SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NE AİT HİSSESİNİN (1/2) RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ	811.350.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Cem GÜL (SPK Lisans Belge No: 409934)

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Güneç Sk. No:37 Akgün İş Merkezi
Kat:3/8 34718 Acıbadem, Kadıköy / İST.
Kadıköy V.D. : 609 031 84/9
İ.T.O. Sic. No: 542757/490539

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Hobyar Mahallesi, Aşir Efendi Caddesi, No: 11 Orient Occident Hotel (Basiret Han) Fatih / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Eylül 2025 tarih ve 2464 - 2025/023 no ile
MÜŞTERİ NO	2464
RAPOR NO	2025/413
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	07 Ekim 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen otelin rapor tarihi itibariyle pazar 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 Cem GÜL - Değerleme Uzmanı Lisans No: 409934
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmazın 31.12.2024 değeri için 572 nolu rapor hazırlanmış olup 1.324.500.000,-TL kıymet takdir edilmiştir. Konu raporda SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri ise (1/2) 662.250.000,-TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazın 31.03.2025 değeri için 164 nolu rapor hazırlanmış olup 1.416.300.000,-TL kıymet takdir edilmiştir. Konu raporda SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri ise (1/2) 708.150.000,-TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazın 30.06.2025 değeri için 239 nolu rapor hazırlanmış olup 1.515.400.000,-TL kıymet takdir edilmiştir. Konu raporda SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri ise (1/2) 757.700.000,-TL olarak belirlenmiştir.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/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 (0216) 545 28 37-
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	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Hobyyar Mahallesi, Aşir Efendi Caddesi, No: 15/4, 34349 Fatih/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 5141929
E-MAIL	info@savurgroup.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	09.08.2023
KAYITLI SERMAYE TAVANI	4.300.000.000
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	874.600.000
HALKA AÇIKLIK ORANI	--
FAALİYET KONUSU	Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

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 SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. portföyünde yer alan gayrimenkulün 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	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(1/2) Bases İnşaat Tarım Turizm ve Ticaret A.Ş. (1/2)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Fatih
MAHALLESİ	Hobyar
PAFTA NO	44
ADA NO	306
PARSEL NO	1
NİTELİĞİ	Altında Üç Dükkan Ve Deruninde Rubu Masura Mai Leizi Olan Kâgir Han
ARSA ALANI	448,84 m ²
CİLT NO	1
SAHİFE NO	87
TAPU TARİHİ	04.11.2024 / 20.05.2019
YEVMIYE NO	36680 / 12279

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

- Diğer (Konusu: Savur Turizm - Otelcilik ve Limited Şirketi unvan değişikliği yapılmıştır Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi)
- Diğer (Konusu: TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNÜN YAZININ SEHVEN HATALI YAPILDIĞINA YÖNELİK YAZIŞMASI VARDIR) 15.01.2024/1699
- Diğer (Konusu: şirketlerde yapı değişikliği ve aynı sermaye konulmasında siciller arası işbirliğine ilişkin tebliğ) Tarih: 10/08/2023 Sayı:64841. 18.08.2023/31205
- 2.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) (02.08.2013/17531)

Serhler Bölümü

- Seneliği 1 liradan 15 sene müddetle İST. Elektrik Tramvay Tünel İşletmesi Umum Müdürlüğü lehine kira şerhi 09/06/1971 Y:3470

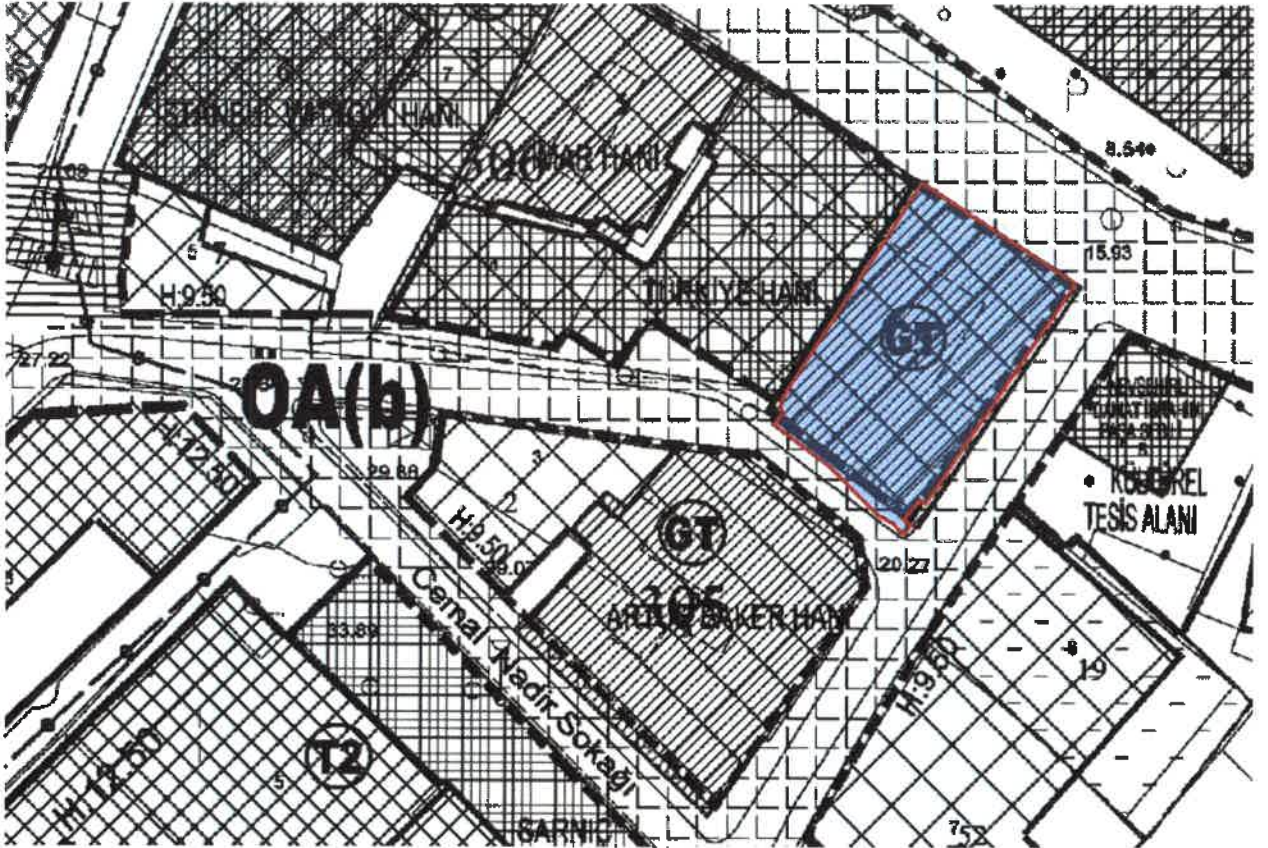
10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazın tapu kayıtlarında bulunan şerh ve beyanlar taşınmazın alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir. **Taşınmazın GYO portföyünde 'Binalar' başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.**

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel, İstanbul 4 Numaralı, İstanbul 1 Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul 2 Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 'Geleneksel Ticaret' alanında kaimaktadır. Söz konusu parselde tescilli eski eser kaydı bulunmaktadır. Koruma Kurulundan karar alınmadan uygulama yapılamaz.



İmar Plan Görüntüsü

IV-B-3. GELENEKSEL TİCARET ALANLARI : (GT)

GELENEKSEL TİCARET ALANLARI: TARİHİ VE KÜLTÜREL DOKUYA BAĞLI HER TÜRLÜ ÖLÇEKTE TİCARET, PAZARLAMA VE HİZMET ALANLARIDIR. BU ALANLARDA KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALAN KÜLTÜR VARUKLARININ ÖZGÜN KONTUR VE GABARİLERİ KORUNMAK, NİTELİKSİZ EKLENTİLERİNDEN ARINDIRILMAK ŞARTI İLE; GELENEKSEL TÜRK EL SANATLARINDAN (CAM BOYAMA, PORSELEN VE SERAMİK SANATI, EL YAPIMI OYUNCAK, NAKİŞ, KUMAŞ BOYAMA, SEDEF KAKMA, GELENEKSEL MÜZİK ALETLERİ, ALTIN VE GÜMÜŞ TAKI-TELKARI VE EV EŞYALARI, SOĞUK BAKIR EL İŞÇİLİĞİ, OLTU TAŞI-LÜLETAŞI VB. HER TÜR DOĞAL TAŞ İŞLEME, HAT, EBRI, TEZHİP, MİNYATÜR, KİTAP CİLTLEME VE ONARIMI, ÇERÇEVE, RESİM, HEYKEL, AHSAP EL İŞÇİLİĞİ, HEDİYELİK EŞYA, HALI, KİLM, EL ÖRGÜSÜ, HASIR SEPET VE KUTU, BAKIRCILIK, KÜÇÜK ÇAPLI MATBAA VE BASKI İŞLERİ, NARGİLE-PIPO İMALATI VB. GİBİ) KİRLİTİCİ OLMAYANLARIN ÜRETİMİ-TOPTAN VE PERAKENDE PAZARLAMASI-ONARIMI-SERGİLEME VE EĞİTİM BİRİMLERİ, PERAKENDE TİCARET BİRİMLERİ, MEFRUŞAT-TEKSTİL VE KONFEKSİYON ÜRÜNLERİ-KONFEKSİYON MODEL, TEKNİK GELİŞİMİ EĞİTİMİ BİRİMLERİ- İMALAT MAKİNELERİ VE YEDEK PARÇALARI HARIÇ TEKSTİL VE KONFEKSİYON YAN ÜRÜNLERİNE AİT DEPOLAMA GEREKTİRMİYEN TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİRİMLERİ, İŞ HANLARI, YEME-İÇME FAALİYETLERİNE DÖNÜK ÇAYEVLİ, GELENEKSEL VE YÖRESEL MUTFAK KÜLTÜRÜNÜ YANSITAN LOKANTA, KAFETERYA, NARGİLE SALONLARI, RESMİ KURUMLAR, BANKA VE FİNANS KURUMLARI, GELENEKSEL KÜLTÜREL TESİSLER, GELENEKSEL MÜZİK ÇEŞİTLERİ EĞİTİMİ-DİNLETİSİ YAPILACAK KÜLTÜREL BİRİMLER, BÖLGENİN KARAKTERİNE UYGUN GELENEKSEL KÜLTÜR ÖGELERİNİN KORUNMASI, YAŞATILMASI, EĞİTİMİ, ARAŞTIRILMASI GİBİ KONULARDA ÇALIŞMALAR YAPACAK DERNEK, VAKIF, SİVİL TOPLUM ÖRGÜTLERİ YER ALABİLİR.

PLANLARDA BELİRLENEN GELENEKSEL TİCARET ALANLARI İÇİNDE YER ALAN İHTİSASLAŞMA DOĞRULTUSUNDA HANLARIN İÇİNDE YER ALAN FARKLI ALT SEKTÖRLERE AİT İŞLEVLERİN DESANTRALİZASYONU, UYGUN İŞLEVLERİN YER SEÇİMİ İÇİN GEREKLİ, KISITLAYICI VE TEŞVİK EDİCİ ÖNLEMLER İLGİLİ KURUMLARCA ALINACAKTIR.

TARİHİ HANLARIN ÖZGÜN AVLU SİSTEMİ VE ÖZGÜN TONOZLU ÇATI KAPLAMA SİSTEMLERİ KORUNACAK, ÖZGÜNLÜĞÜNÜ TAMAMLAYAN KAYIP KISIMLARI YÜRÜRLÜKTEKİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU DOĞRULTUSUNDA TEMEL İZLERİ İLGİLİ KURUM DENETİMİNDE ARAŞTIRILARAK VARSA KORUMA KURULU'NCA KALINTI RÖLÖVESİ, RESTİTÜSYON VE REKONSTRÜKSİYON PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

HANLARIN ÖZGÜN AVLULARI ORTAK AMAÇLI AÇIK ALAN KULLANIMLARINA AYRILACAK OLUP ÜSTLERİ KAPATILAMAZ.

HANLARDA VE AVLULARINDA KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALAN MESCİTLER KORUNACAKTIR.

KAPALIÇARŞI SOKAKLARINDAKİ ÖZEL MÜLKİYETE TABİ PARSELLERDE ANA YAPIYA EKLENTİ YAPILMAKSIZIN SERGİ TEZGAHI OLARAK KULLANIMLAR YER ALACAK, KAPALI HACİMLİ YAPI YAPILMAYACAKTIR.

ÖZGÜN SOKAK DOKUSU VE KAPLAMASI HALEN MEVCUT OLAN SOKAKLARDA, BU UNSURLARIN KORUNMASI ESAS OLUP ÖZGÜN YOL KAPLAMASI KAYBOLMUŞ SOKAKLARDA; BÖLGEDEKİ DOKU GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, DOKU BÜTÜNLÜĞÜNÜ ZEDELEMİYECİK ŞEKİLDE SOKAKLAR YAYA AĞIRLIKLİ DÜZENLENMEK KOŞULU İLE İLGİLİ KORUMA KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BU ALANLARDA YALNIZCA TARİHİ YARIMADA KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALAN TESCİLLİ YAPILARDAN; ÖZGÜN İŞLEVİ KONAKLAMA OLANLAR İLE TARİHİ HANLARDAN UYGUN PLAN ŞEMASINA SAHİP OLANLARDA, ÖZGÜN DOKUYU BOZMAMAK, KENTSEL ALTYAPI PROBLEMLERİ (YOL VE SERVİS PROBLEMİ) ÇÖZÜMLENMEK KAYDI İLE BELEDİYESİNCE DEĞERLENDİRİLEREK TEKLİFLERİN İLGİLİ KORUMA KURULU'NCA UYGUN GÖRÜLMESİ ŞARTI İLE KONAKLAMA İŞLEVLERİ YER ALABİLİR. ANCAK TESCİL KAYDI BULUNMAYAN, TARİHİ DOKÜMANLARDA ÖZGÜN YAPISI VE FONKSİYONU HAN OLARAK TESPİT EDİLEBİLEN VE ÖZGÜNLÜĞÜNÜ KAYBETMİŞ OLAN MEVCUT YAPILARDAN; KONAKLAMA İŞLEVİNE İLİŞKİN ASGARİ KOŞULLARI SAĞLAYAN VE UYGUN PLAN ŞEMASINA SAHİP OLANLARDA, ÖZGÜN DOKUYU BOZMAMAK, KENTSEL ALTYAPI PROBLEMLERİ (YOL VE SERVİS PROBLEMİ) ÇÖZÜMLENMEK KAYDI İLE BELEDİYESİNCE DEĞERLENDİRİLECEK TEKLİFLERİN İLGİLİ KORUMA KURULU'NCA UYGUN GÖRÜLMESİ ŞARTI İLE KONAKLAMA İŞLEVLERİ YER ALABİLİR.

BU ALANLARDAKİ TARİHİ HANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARIN ONANMASINDAN SONRA İLÇE BELEDİYESİ GÖRÜŞÜ ALINMAK VE PROJESİ İLGİLİ KORUMA KURULU'NCA UYGUN BULUNMAK ŞARTI İLE, KAMUYA AİT VEYA ÖZEL MÜLKİYETTE GELENEKSEL EL SANATLARI İMALATI VE TİCARETİNİN CANLANDIRILMASINA YÖNELİK, İLGİLİ FONKSİYONLARIN SERGİLENEBİLECEĞİ TEMALİ MÜZELER VE CANLANDIRMA ATÖLYELERİNİ İÇEREN KÜLTÜREL TESİSLER DE YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI ENVANTER KAYDI BULUNMAYAN PARSELLERDE, YAPILAŞMA ŞARTLARI BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI OLMAMAK ŞARTIYLA KENTSEL TASARIM PROJELERİ İLE DÜZENLENECEK, YENİ YAPILAŞMALARDA BÖLGENİN GELENEKSEL MİMARİ KARAKTERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, DOKU BÜTÜNLÜĞÜNÜ ZEDELEMEMEYECEK UYGULAMALARA İZİN VERİLECEKTİR.

KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI TESCİLLİ TARİHİ HANLARIN, PLANDA BELİRTİLEN KAYIP VE TESCİL KAYDI BULUNMAYAN VE PLANDA İRTİFA BELİRTİLMİYEN KISIMLARINDA MEVCUT TESCİLLİ YAPININ GABARİSİ VE SAÇAK KOTU AŞILMAKSIZIN, TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI BÜTÜNLÜĞÜNÜ SAĞLAYICI ŞEKİLDE İLGİLİ KORUMA KURULU KARARI İLE UYGUN GÖRÜLECEK HAN BÜTÜNÜNDEKİ RESTORASYON VE AVAN PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

SOKAKLARDA CEPHE KAPATICI TENTE, PANO, REKLAMLAR KALDIRILARAK BU VE BENZERİ ELEMANLAR BÖLGENİN TARİHSEL-KÜLTÜREL DOKUSUNA GÖRSEL UYUM SAĞLAYACAK KENTSEL TASARIM REHBERİNDEKİ STANDARTLARA KAVUŞTURULACAKTIR.

YEREL ÖZELLİK ARZ EDEN SOKAK VE BÖLGELERDE, KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİ İLE KAYIP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ENVANTERİNİN VE ÖZGÜN İŞLEVLERİN KORUNMASI ÇERÇEVESİNDE YUKARIDA TANIMLANAN İŞLEVLERİN KULLANIMININ ÇEŞİTLİLİĞİNİN SAĞLANMASINA YÖNELİK KISITLANMALARIN GETİRİLMESİNDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

Plan Notları

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Taşınmazın dosyası Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenmiştir. İncelenen dosyada 2020 tarih ve E.279925 sayılı restorasyon ruhsatı ile 02.11.2023 tarih ve 2023/80956 sayılı yapı kullanma izin (iskan/tadilat) belgesinin (otel ve 2 adet işyeri 2.893 m² / bodrum + zemin + asma + 4 normal + çatı kat) olduğu tespit edilmiştir.

Dosyada ayrıca yapı ruhsatı öncesi 02.08.2002 tarihli ve 3-41 sayılı yapı tatil tutanağı ile tutanağa istinaden alınan 19.08.2002 tarih ve 2002/0001583 sayılı encümen kararı (ruhsat harici sokak cephesi çelik konstrüksiyon ve çatı imalatı)ve 04.09.2019 tarihli bedelsiz yola terk ile ilgili alınmış encümen kararı olduğu görülmüştür.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede yapı ruhsatından sonra herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır.

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 unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemesi yapılan gayrimenkul 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun öncesi inşa edildiğinden bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

Web Tapu sisteminden alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın 04.11.2024 tarihinde SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına (1/2) tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi ile tescil edildiği görülmüştür.

11.5.2.Belediye Bilgileri

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

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan temas ve incelemelerde rapora konu taşınmazın konumlu olduğu parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik ya da kamulaştırma işlemi olmadığı bilgisi alınmıştır.

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

Bulunmamaktadır.

11.5.4.Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatıyesı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, Aşir Efendi Caddesi üzerinde 11 kapı numaralı yerde konumlu Orient Occident (Basiret Han) oteldir.

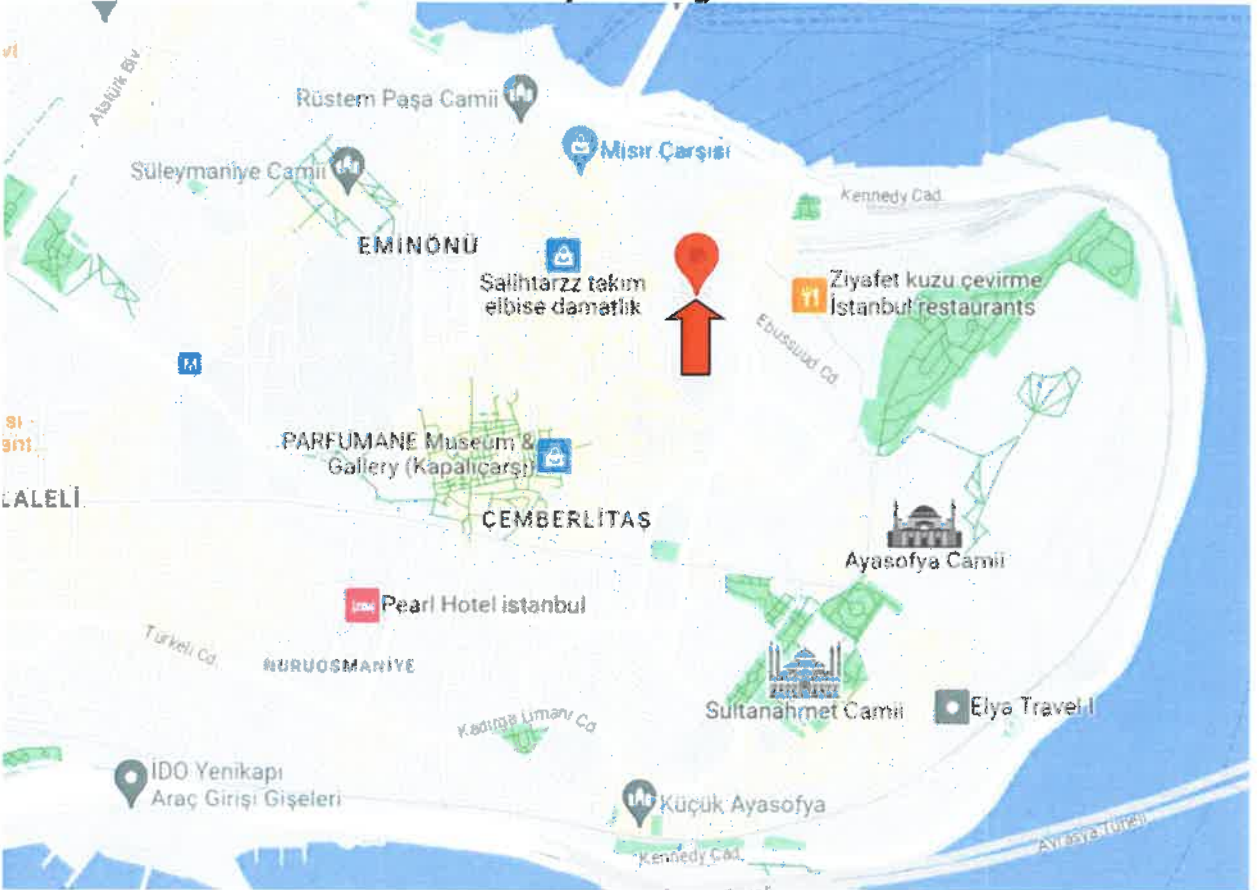
İstanbul'un en önemli ticaret ve turizm merkezlerinden birinde konumlu olan taşınmaz, ayrıcalıklı lokasyonu, ulaşım rahatlığı, reklam kabiliyeti ve çevrede satılık gayrimenkulün zor bulunabilir olması şeklinde özetlenebilecek üstün özelliklere sahiptir. Otopark alanının yetersizliği ise bölgenin en önemli sorunudur.

Taşınmazın yakın çevresinde tarihi binalar, hanlar, oteller ve ağırlıklı işyeri olarak kullanılan binalar yer almaktadır.

Otel, Reşadiye ve Kennedy Caddeleri'ne 400 m. (sahil yoluna), Sirkeci Tren Garı'na (Marmaray istasyonu) 300 m., Galata Köprüsü'ne 600 m., Kapalı Çarşı'ya ise yaklaşık 700 m. mesafede yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafı



Konum Krokisi

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 yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve hâlihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

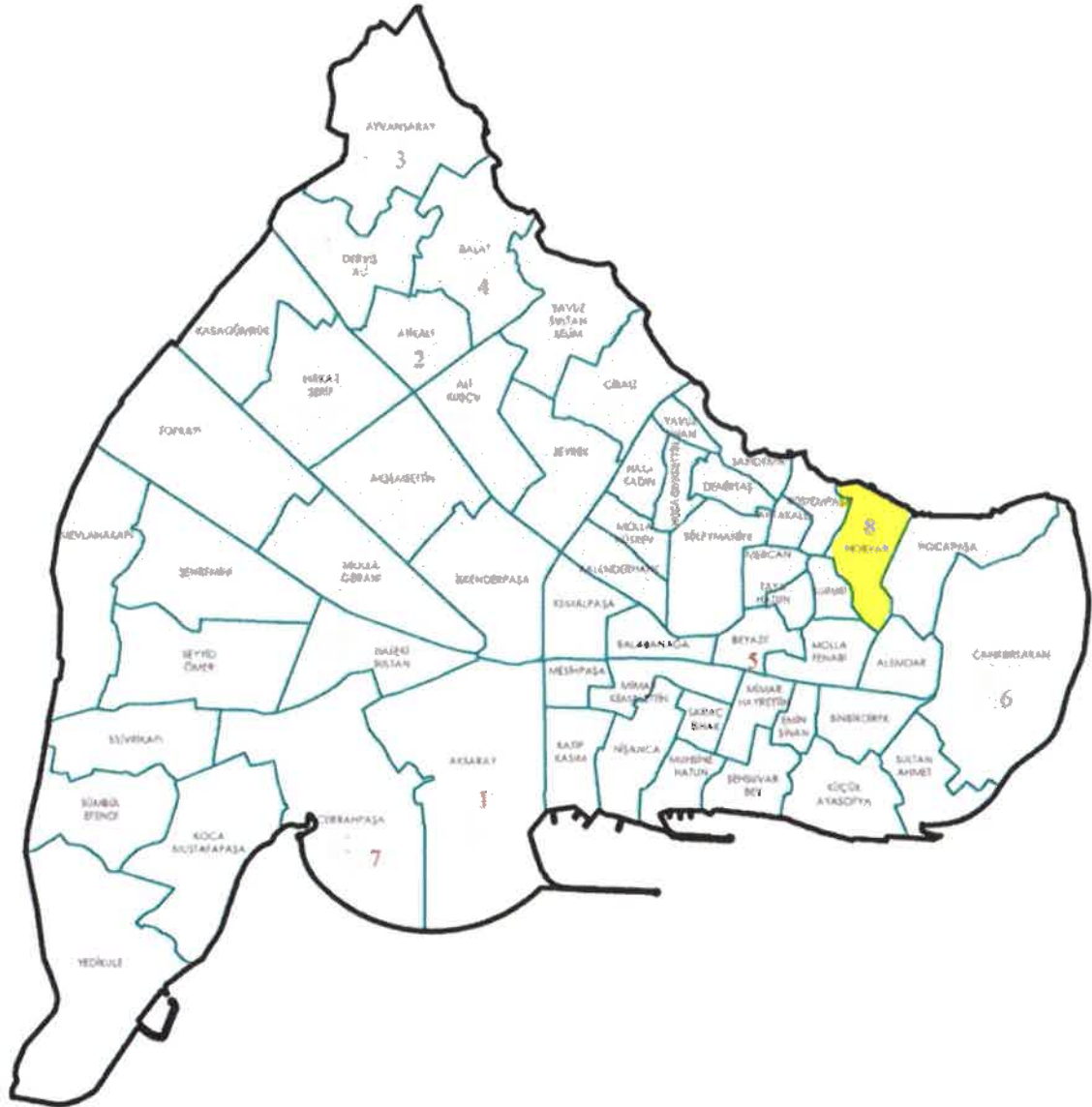
Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet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

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

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

İstanbul'da şehir içi ulaşımı ise İETT ve özel Halk otobüsleri, Metrobüs, minibüs ve dolmuşlar, tramvay, metro, föniküler, teleferik hatları ve Marmaray, şehir hatları vapurları ve motorları, deniz taksi ve ticari taksilerle kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.2.2.Fatih İlçesi:



Fatih, tarihî yarımada (Suriçi) denen ve İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve valilik, büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ve şehrin vergi dairesi gibi kurumların yer alıyor olmasıyla İstanbul'un merkezi sayılan ilçedir. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüpsultan ilçeleri ile kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir.

Fatih İlçesi, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber tarihî yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü İlçesinin varlığının bir kere daha ortadan kaldırılıp tarihinde olduğu gibi yeniden Fatih İlçesine katılmasından beri tekrar tüm tarihî yarımada üzerindeki tek ilçe hâline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 15.62 km²'lik (1562 hektar) bir alanı kaplayan Fatih İlçesi 57 mahalleden oluşmaktadır.

Fatih İlçesi, kuzeybatıda Eyüpsultan İlçesi, kuzeyde Haliç, güneyde Marmara Denizi, batıda Zeytinburnu ilçesiyle komşudur. İlçenin yüzölçümü 15.62 km²'dir (1562 hektar). İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarım arazisi yoktur. Tarihî yarımada 7 tepe üzerine kurulmuştur, şiirlere konu olan İstanbul'un yedi tepesi, Fatih sınırları içinde kalır.

Fatih'in sınırlarını tarihi surlar ile Haliç ve Marmara Denizi belirler. Haliç Ayvansaray'dan Yedikule'ye kadar uzanan surların bir bölümü tamir görmüştür ve Fatih'i Eyüp ve Zeytinburnu ilçelerinden ayırır. Haliç ve Marmara kıyılarındaki deniz surları büyük ölçüde tahrip olduğu için günümüze kadar ulaşamamıştır. Kıyılarının toplam uzunluğu 14 km'dir.

12.2.3.Ulaşım

Fatih İlçesi, hem kara, hem deniz hem de raylı sistemleriyle İstanbul'un ulaşımı en kolay ilçelerden birisidir. Atatürk (Unkapanı) Köprüsünden itibaren başlayan Atatürk Bulvarı ve daha güneydeki Gazi Mustafa Kemal Paşa Caddesi, 2008'e kadar Eminönü ve Fatih ilçeleri arasında sınır oluşturuyordu. İstanbul kent içi ulaşım bağlantılarından bazıları Fatih İlçesi'nden geçer. Bunlardan bazıları Saraçhane'den Edirnekapi'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa caddeleri, Aksaray'ı Topkapı-Edirnekapi Caddesi'ne bağlayan Vatan Caddesi ile yine Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Millet Caddesi'dir. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan "sahil yolu" da denilen Kennedy Caddesi geçer. Atatürk (Unkapanı) ve Galata köprüleri tarihî yarımadayı Beyoğlu yakasına bağlar.

Marmaray hattı ve Avrasya Tüneli ile Asya-Avrupa arasındaki erişim kolay hale gelmiştir. 1992'de hizmete giren Zeytinburnu-Kabataş tramvay hattı Millet Caddesi, Ordu Caddesi, Divan Yolu ile Sirkeci'ye ulaştıktan sonra Galata Köprüsü üzerinden Karaköy'e ulaşır. Aksaray'dan başlayan M1 hafif metro hattı Atatürk Uluslararası Havalimanı'nda noktalanır. Fatih İlçesi bir yarımada olarak su yolu ulaşımında oldukça avantajlı bir konumdadır.

Sirkeci-Harem arasında feribot, Eminönü iskelesinden Kadıköy, Üsküdar ve İstanbul Boğazı'na şehir hatları seferleri düzenlenir. Haliç kıyısındaki Ayvansaray, Balat ve Fener iskelelerinden ulaşım ve gezinti amaçlı Haliç seferleri düzenlenir.

12.3. 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 aşılamların 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 oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır. Söz konusu gelişmelerle beraber önümüzdeki dönemlerde küresel çapta iktisadi faaliyette belirgin bir iyileşme beklenmemekte, faiz indirim döngüsü ve devam eden dezenflasyon sürecinin etkisiyle 2025 yılında küresel büyüme oranlarında nispeten yatay bir seyir beklenmektedir. Ayrıca son dönemde yaşanan siyasi ve askeri gerilimler risk algısını artırmaktadır.

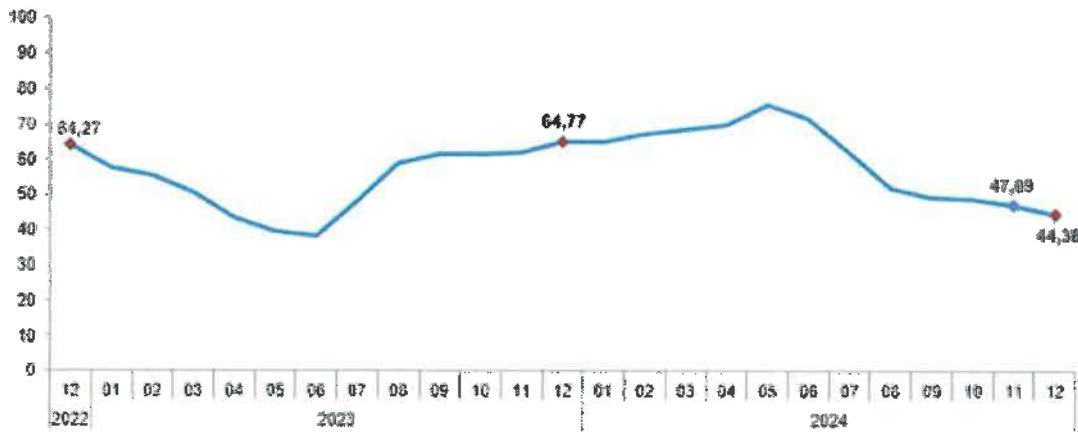
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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 %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Aralık 2024

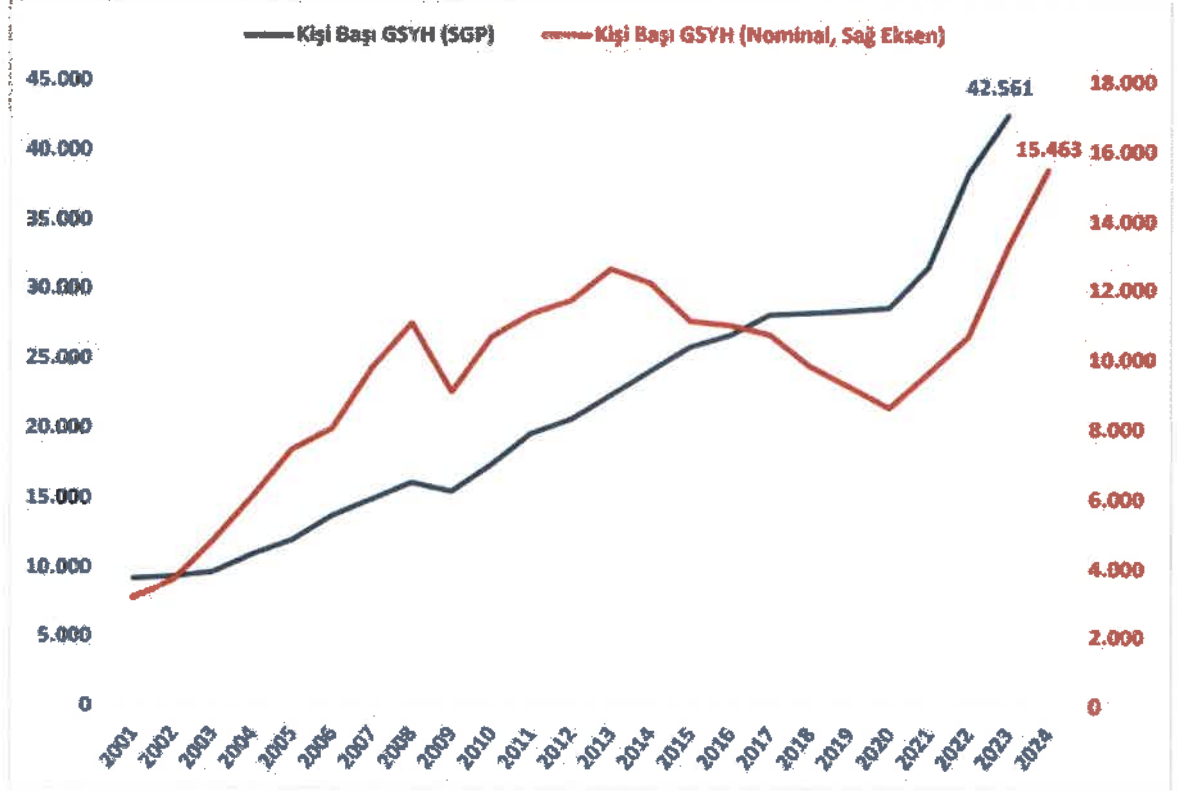


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 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 %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
GSYH Artışı, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5	5,1	3,2
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.049	7.256	15.012	26.546	43.411
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	867	869	859	798	760	717	808	906	1.130	1.322
Nüfus, Bin Kişi	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280	85.326	85.665
Kişi Başı GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	11.085	10.964	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659	13.243	15.463
İhracat (GTS, F.O.B.), Milyon \$	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2	255,6	261,8
İhracat (GTS)/GSYH, %	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1	22,6	19,8
İthalat (GTS, C.I.F.), Milyon \$	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7	362,0	344,0
İthalat (GTS)/GSYH, %	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,6	40,2	32,0	26,0
İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (% GTS)	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3	83,0	69,9	70,6	76,1
Seyahat Gelirleri, Milyar \$	33,2	23,8	28,1	32,1	38,8	14,3	28,1	45,8	50,1	56,3
Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar \$	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,5	12,7	13,8	10,7	11,3
Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)	-21,4	-22,2	-35,1	-14,6	15,0	-31,0	-6,2	-46,3	-39,9	-10,0
Cari İşlemler Dengesi/GSYH, %	-2,5	-2,6	-4,1	-1,8	2,0	-4,3	-0,8	-5,1	-3,6	-0,8
İşgücüne Katılma Oranı, %	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3	51,4	53,1	53,3	54,2
İşsizlik Oranı, %	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,5	9,4	8,7
İstihdam Oranı, %	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,4	49,5
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	7,67	7,78	11,14	16,33	15,18	12,28	19,60	72,31	53,86	58,51
TÜFE (%)	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77	44,38
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	5,28	4,30	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47	49,93	41,10
ÜFE (%)	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	28,52

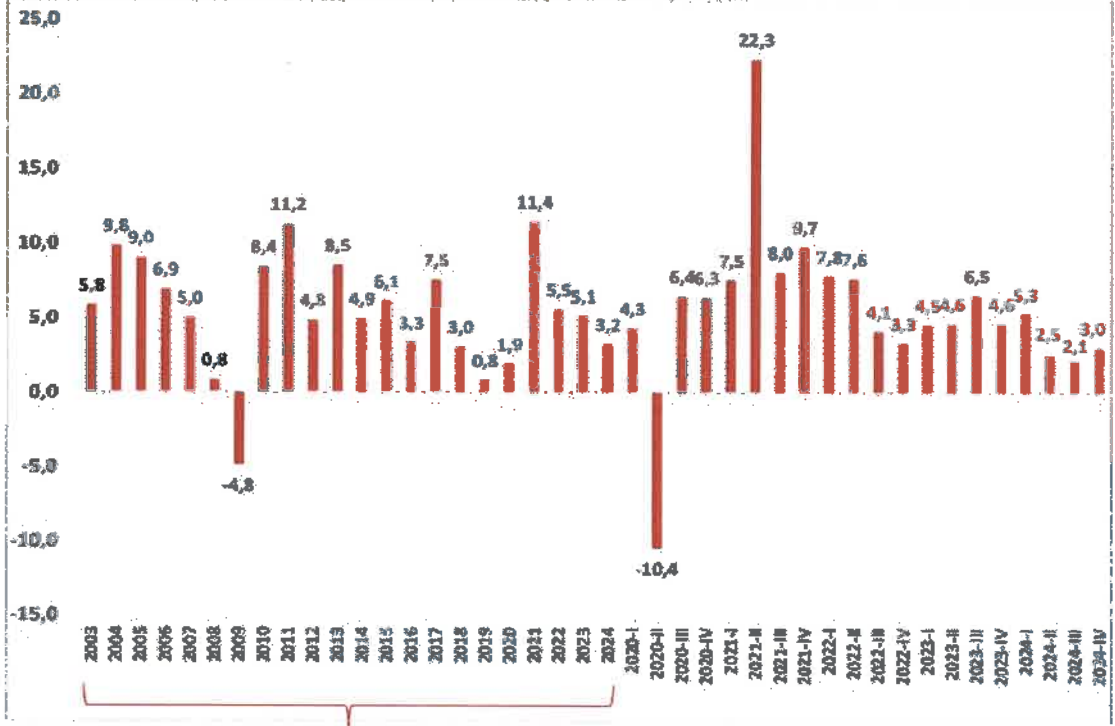
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2024'ün dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3 oranında büyümüştür.

2003-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Dönemler İtibariyle GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kaynak: TÜİK

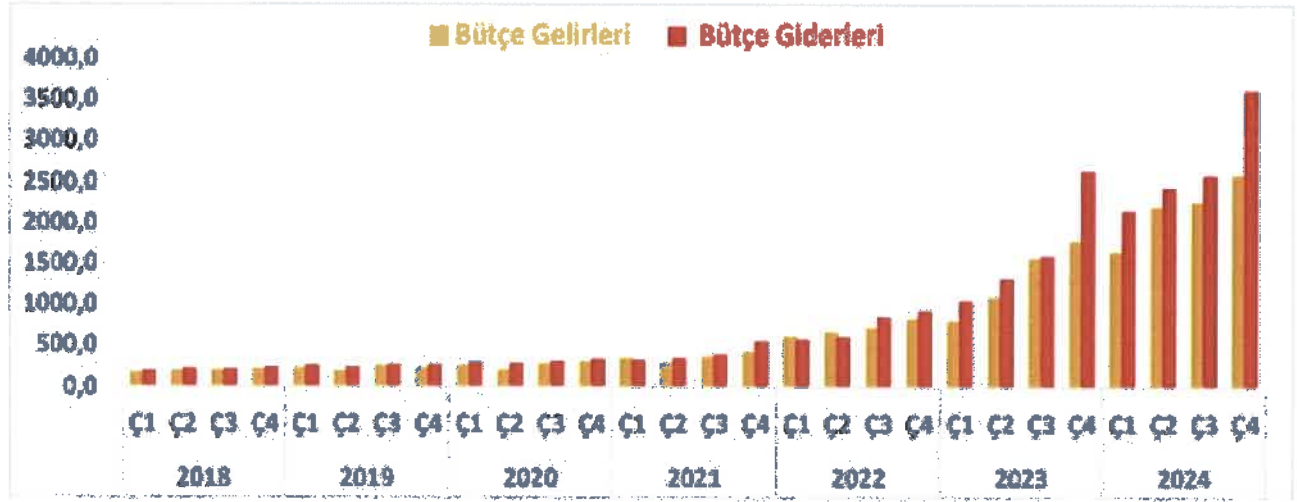
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,2	0,8	2,8	3,7	3,8	6,5	4,8	-0,2
	2025	3,3	1,0	2,7	2,2	1,4	6,5	4,6	1,1
	2026	3,3	1,4	2,1	2,2	1,2	6,5	4,5	0,8
OECD	2023	3,2	0,5	2,9	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,8	2,8	3,2	3,7	6,8	4,9	-0,3
	2025	3,3	1,3	2,4	2,3	1,1	6,9	4,7	1,5
Dünya Bankası	2024	2,7	0,7	2,8	3,2	3,4	6,5	4,9	0,0
	2025	2,7	1,0	2,3	2,2	1,6	6,7	4,5	1,2
	2026	2,7	1,2	2,0	2,3	1,2	6,7	4,0	0,9

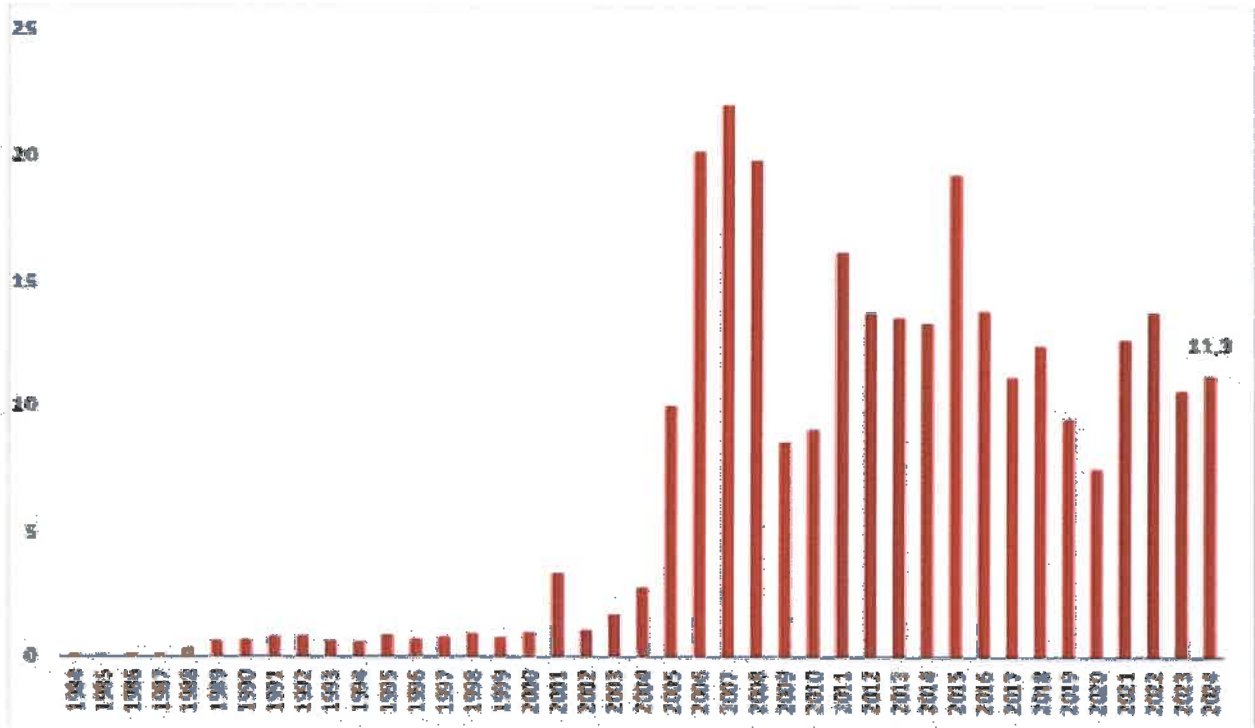
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2024 yılı Aralık ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.706,8 milyar TL bütçe gelirleri 877,6 milyar TL ve bütçe açığı 829,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

12.5. 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.

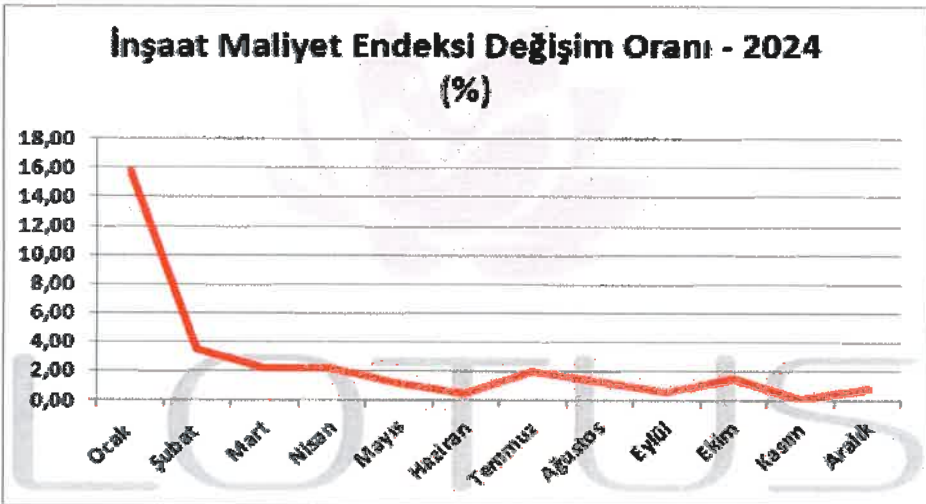
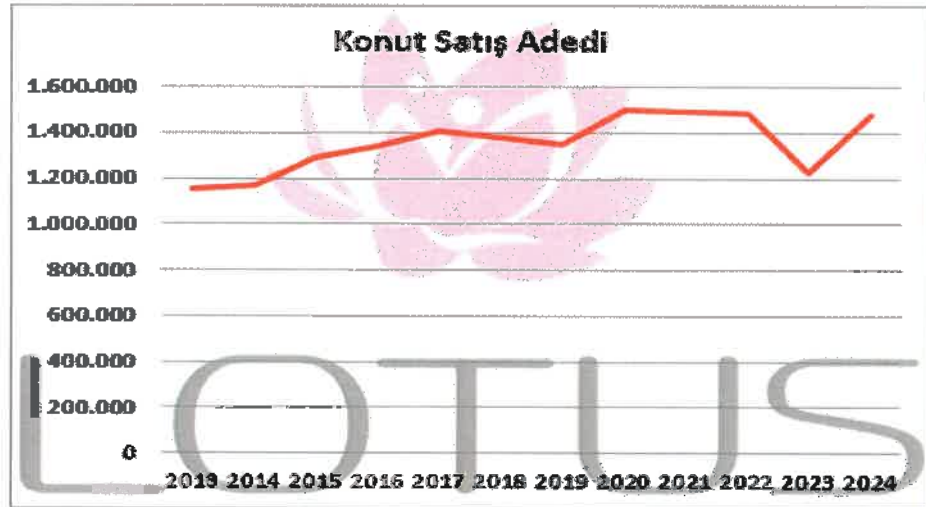
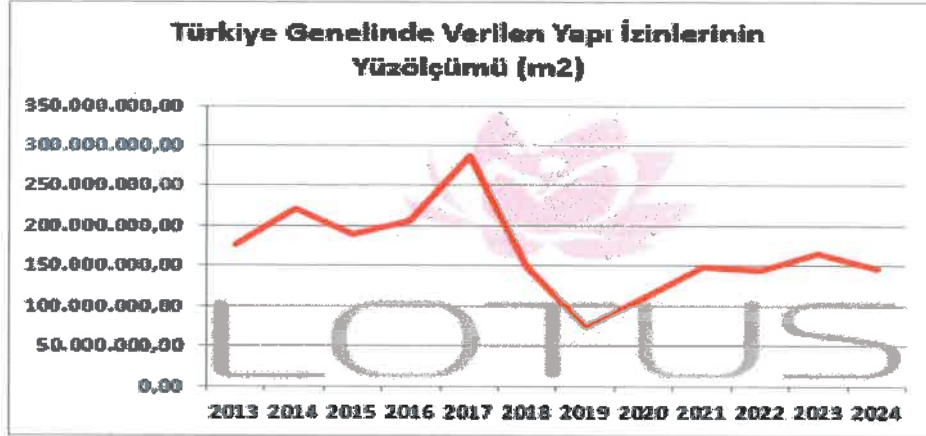
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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 içerisinde 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 önümüzdeki süreçte yavaşlayacağı öngörülmektedir. 2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 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.

12.6. 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 itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış.

Fırsatlar:

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

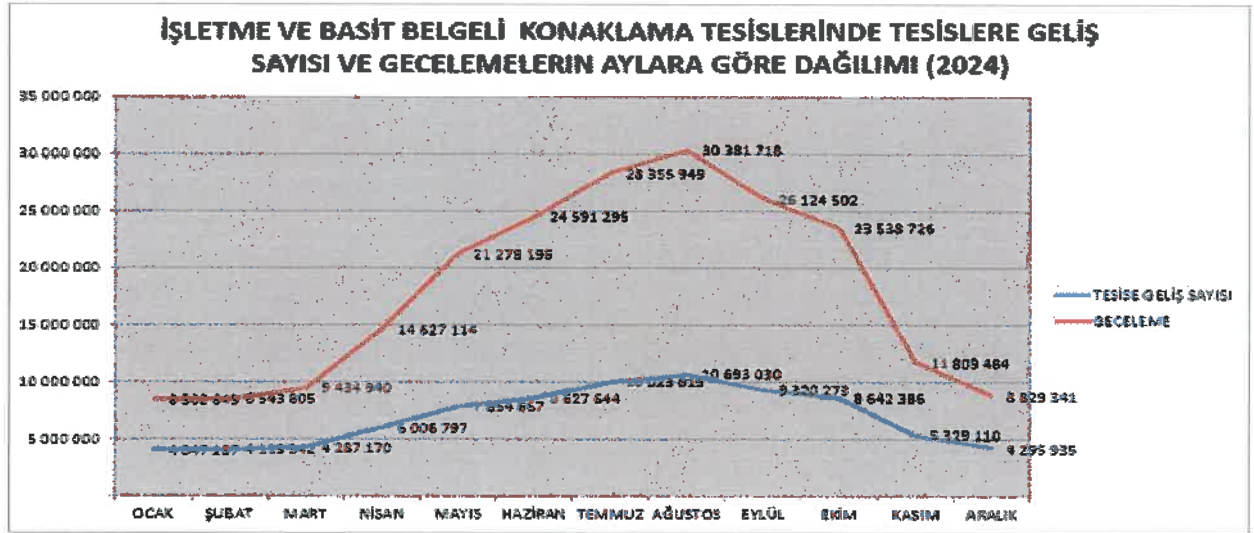
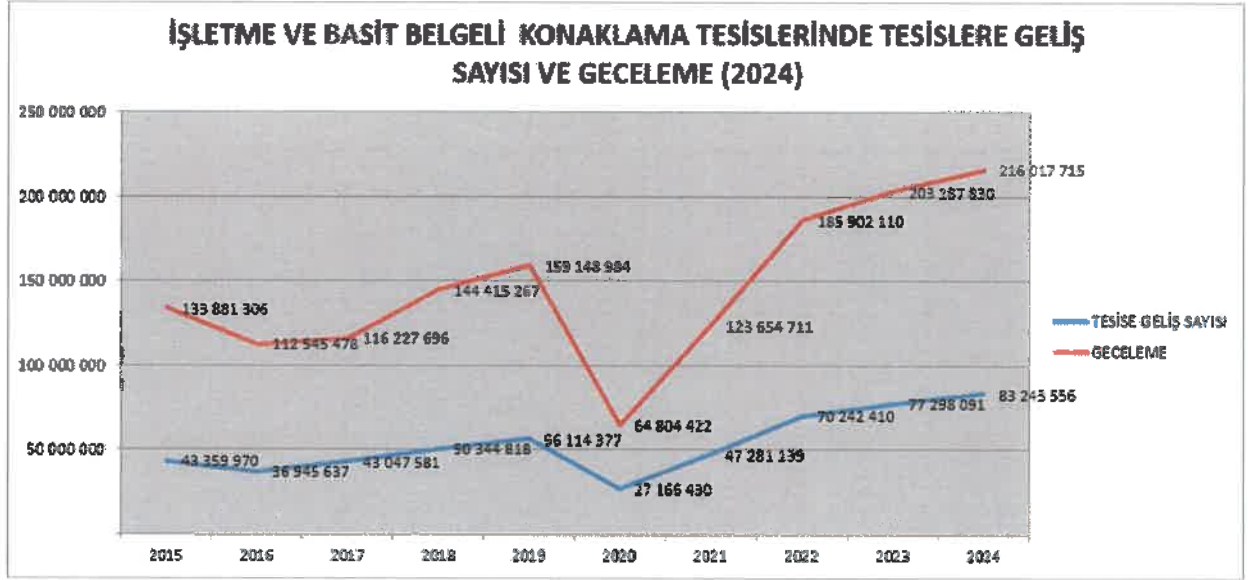
12.7. Genel Konjonktürün Otel Piyasası ve Gayrimenkullerin Değerine Etkisi

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

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

2022 yılı başından itibaren salgının etkisini azaltması ile birlikte turizm sektörü hareketlenmiş, aynı etki 2023 yılında da devam etmiştir. Turizm geliri 2024 yılı itibarıyla bir önceki yıla göre %8,3 artarak 61.103.419 USD olmuştur. Ziyaretçi sayısı ise %9 artarak 62.232.447 kişi olmuştur. Ülkemizdeki turizm altyapısının gelişmişliği ve yabancı para birimlerinin Türk Lirası karşısında değer kazanmış olmasından kaynaklı olarak turizm sektöründeki canlılığın devam etmesi beklenmektedir.

12.8. 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 (2024)												
AYLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
OCAK	1 313 130	2 728 057	4 041 187	3 435 573	5 067 072	8 502 645	2,60	1,86	2,10	12,58	18,56	31,15
ŞUBAT	1 435 714	2 679 828	4 115 542	3 700 506	4 843 299	8 543 805	2,58	1,81	2,08	14,06	18,46	32,46
MART	1 978 969	2 310 201	4 289 170	5 248 243	4 186 697	9 434 940	2,65	1,81	2,20	17,98	14,34	32,32
NİSAN	2 955 829	3 050 968	6 006 797	8 832 530	5 794 584	14 627 114	2,99	1,90	2,44	23,99	15,74	39,74
MAYIS	4 729 267	3 125 410	7 854 667	15 450 154	5 828 042	21 278 196	3,27	1,85	2,71	39,72	14,98	54,70
HAZİRAN	5 097 061	3 530 583	8 627 644	17 202 376	7 388 919	24 591 295	3,37	2,09	2,85	43,34	18,61	61,95
TEMMUZ	5 738 400	4 285 415	10 023 815	19 189 526	9 166 423	28 355 949	3,34	2,14	2,83	48,11	22,98	71,09
AĞUSTOS	5 950 379	4 742 651	10 693 030	20 303 430	10 078 288	30 381 718	3,41	2,13	2,84	50,84	25,24	76,08
EYLÜL	5 622 604	3 897 669	9 520 273	18 625 446	7 499 056	26 124 502	3,31	2,03	2,80	48,69	18,90	65,49
EKİM	5 385 769	3 256 617	8 642 386	17 465 953	6 071 767	23 538 726	3,34	1,86	2,72	45,76	15,91	61,67
KASIM	2 243 795	3 085 315	5 329 110	6 178 789	5 632 715	11 809 484	2,75	1,83	2,22	18,81	17,15	35,96
ARALIK	1 590 043	2 706 892	4 296 935	3 957 995	4 661 346	8 629 341	2,50	1,80	2,06	14,58	17,96	32,44
TOPLAM	44 044 950	39 198 605	83 243 556	139 699 507	76 418 208	216 017 715	3,17	1,95	2,60	33,54	18,36	61,91

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	3 528 970	1 040 518	5 108 494	8 127 074	2 985 540	11 113 214	2,30	1,82	2,15	38,58	13,55	50,42
	4 Yıldızlı	2 308 549	680 481	3 183 010	5 884 827	1 838 104	7 002 731	2,59	1,91	2,40	47,08	12,93	60,01
	3 Yıldızlı	834 523	421 910	1 256 433	1 891 241	784 986	2 756 236	2,39	1,81	2,18	38,65	13,31	55,17
	2 Yıldızlı	138 902	88 402	204 704	324 488	119 298	443 786	2,38	1,74	2,17	41,39	10,22	55,81
	1 Yıldızlı	33 317	20 748	54 065	72 448	39 658	112 008	2,17	1,91	2,07	40,10	21,89	61,89
	Toplam	6 839 007	3 008 039	9 847 705	16 460 478	5 547 495	22 027 573	2,41	1,84	2,24	40,52	13,04	54,10
Termal Otel	4 Yıldızlı	3 240	10 581	13 807	10 819	27 291	38 070	3,33	2,58	2,76	18,78	47,31	65,09
Pansiyon		37 251	19 232	56 483	90 842	34 615	125 457	2,44	1,80	2,22	43,59	10,61	60,20
Kamping		599	3 839	4 838	3 128	11 379	14 507	3,13	2,98	3,00	5,79	21,07	26,86
Apart Otel		59 834	22 098	82 306	238 736	54 302	291 038	3,97	2,40	3,64	44,08	10,25	54,83
Müstakil Apart Otel		32 989	5 080	42 009	187 884	24 782	192 678	5,08	2,58	4,52	54,90	8,11	63,00
Özet Tesis		942 324	175 821	1 117 845	2 010 822	325 205	2 336 108	2,13	1,85	2,09	54,58	8,83	63,41
Pansiyon (Basit Belgeli)		385 133	332 332	667 465	614 151	951 998	1 376 147	2,23	1,88	2,08	30,54	21,08	51,81
Turizm Kompleksi		29 980	6 988	36 935	83 138	14 420	77 598	2,11	2,07	2,10	29,83	6,81	38,04
Butik Otel		111 137	33 488	144 603	277 782	59 821	337 273	2,90	1,78	2,33	44,41	9,82	53,98
B Tipi Tatil Sitesi		611	1 122	1 733	1 383	2 389	3 723	2,23	2,10	2,15	6,70	11,71	18,47
Termal Turizm Tesisleri		91 905	14 890	106 801	198 286	38 591	223 657	2,10	2,08	2,10	45,85	7,23	52,68
Otel (Basit Belgeli)		1 438 070	557 820	2 010 890	3 304 108	1 005 708	4 370 816	2,27	1,91	2,17	41,88	13,52	58,40
Motel (Basit Belgeli)		3 524	17 048	21 176	4 877	29 555	34 433	1,38	1,87	1,83	4,83	29,27	34,10
Apart Otel (Basit Belgeli)		28 780	22 388	79 138	140 003	42 288	182 297	2,47	1,89	2,30	43,18	13,04	58,22
GENEL TOPLAM		10 028 250	4 235 735	14 233 983	23 799 373	7 832 580	31 631 933	2,37	1,86	2,22	41,20	13,88	54,78

12.9. Turizm Sektörü Son Dönem Analizi ve Özet Bilgiler

TÜİK verilerine göre; 2024 yılında ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yıla göre %6,95 oranında artarak 52.629.283 kişi olmuştur. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. 2024 yılında yapılan harcamaların %28,8'ini paket tur harcamaları oluşturdu. Yıl içinde ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin kişi başı ortalama harcaması 972 dolar oldu. Gecelik ortalama harcaması ise 97 dolar oldu.

Aylara göre turizm gideri, ziyaretçi sayısı ve kişi başı ortalama harcama, 2012 - 2025

Tourism expenditures, number of visitors and average expenditure per capita by months, 2012 - 2025

2024			
Aylar - Months	Turizm gideri Tourism expenditures (Bin \$- Thousand \$)	Vatandaş ziyaretçi sayısı Number of citizen visitors	Kişi başı ortalama harcama Average expenditure per capita (\$)
Toplam -Total	7 741 002	11 390 520	680
Ocak - January	590 122	753 681	783
Şubat - February	615 685	943 792	652
Mart - March	573 863	751 752	763
Nisan - April	647 026	953 449	679
Mayıs - May	582 471	873 331	667
Haziran - June	726 310	1 137 008	639
Temmuz - July	686 284	1 226 894	559
Ağustos - August	632 720	1 128 002	561
Eylül - September	555 212	931 209	596
Ekim - October	614 079	808 318	760
Kasım - November	781 934	940 563	810
Aralık - December	755 315	942 521	801

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

2024 yılında ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Fed. (6,7 milyon) ile birinci, Almanya (6,6 milyon) ile ikinci, İngiltere (4,4 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
- Muğla
- İzmir

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	Betonarme Karkas
İNŞAAT NİZAMI	Bitişik
YAPININ YAŞI	Eski Eser (*)
KAT ADEDİ	8 (Bodrum + Zemin + Asma + 4 NK + Çatı)
KULLANIM ALANI	~ Brüt 2.893 m ² (**)
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz
ASANSÖR	Mevcut
GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ	Mevcut
PARK YERİ	Yok
SATIŞ KABİLİYETİ	"Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

(*) Bina için 2020 yılında restorasyon ruhsatı alınmış ve 2023 sonu itibariyle otel olarak hizmete girmiştir.

(**) Taşınmazın kullanım alanı 02.11.2023 tarihli yapı kullanma izin (iskân) belgesinden alınmıştır.

14. AÇIKLAMALAR



- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 306 ada 1 nolu parsel 448,84 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Geometrik olarak dikdörtgene yakın formdaki parsel üzerinde bodrum + zemin + asma + 4 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 8 kattan meydana gelen ve 2.893 m² kullanım alanına sahip Orient Occident Hotel (Basiret Han) bulunmaktadır.
- Otel, 20 ila 40 m² aralığındaki 40 odadan meydana gelmektedir.
- Otel bünyesinde spa merkezi, meyhane, pastane, toplantı odası ve lobby bar yer almaktadır.
- Otelin iç mekânlarının kullanım fonksiyonuna uygun olarak düzenlendiği ve faaliyette olduğu görülmüştür.
- Taşınmaz satılabilirlik özelliğine sahiptir.

15. 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)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin turizm potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımının devam ettirilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

16. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - Tamamlanmış altyapı, - İmar durumu, - Cins tashihiinin yapılmış olması, - Turistik bir bölgede yer alması, - Ticari hareketliliği olan bir bölgede yer alması.	- Değerinin yüksek olması sebebiyle alıcı kitlesinin sınırlı ve satış süresinin uzun olabılme durumu, - Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk, - Bölgede otopark sıkıntısı yaşanması.
Fırsatlar	Tehditler
- Tercih edilen bir bölgede yer alması.	- Ülkemizin jeopolitik konumu nedeniyle oluşabilecek güvenlik endişelerinin turizm sektörü üzerinde zaman zaman yarattığı baskı.

17. 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 esasları ve varsayılan kullanımları,

(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) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

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

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

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

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

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

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

17.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren 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 katılan 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.

17.3. 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

18. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu taşınmazın değer tespiti kullanımı mümkün olan yöntemlerle belirlenmiştir.

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge yapılaşmasını tamamlanmış ve arsa üretiminin çok zor olduğu bir bölge olup benzer özelliklere sahip satılık arsa emsali bulunmaması sebebiyle değerleme çalışmasında "İkame Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede taşınmaz ile benzer niteliklere sahip yeterli sayıda satılık otel emsali bulunmaması, bulunabilen emsallere göre yapılan analizlerin ise değerlemeyi doğru yansıtmaması sebepleriyle değerleme çalışmasında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmamıştır.

18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "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 kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan rapor konusu otelin değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem mevcut olup tesisin değerinin tespitinde gelir indirgeme/İndirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde, işletme değerinin işletmenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin; sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve tesisin bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, tesisin mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Varsayımlar:

Gelir Dağılımı (2025 yılı ve sonrası):

Gelirlerin oda, yiyecek-icecek 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 (2025 yılı ve sonrası):

Oda, yiyecek-icecek 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. Gider oranlarına, enflasyon ve kurlardaki değişim dikkate alınarak 2025, 2026 ve sonrası için değişen oranlar uygulanmıştır.

Departman Giderleri / Toplam Gelir (2025 yılı ve sonrası):

Departman (genel yönetim, pazarlama-satış ve teknik) giderlerinin toplam gelire oranı faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir. Departman giderlerine, enflasyon ve kurlardaki değişim dikkate alınarak 2025, 2026 ve sonrası için değişen oranlar uygulanmıştır.

Reel İskonto Oranı:

Reel İskonto oranı, TCMB enflasyon tahminleri, hâlihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2025 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 5 üzerinde alınmıştır.

Ortalama Doluluk Oranları:

Ortalama doluluk oranları, firma yetkililerinden edinilen bilgiler doğrultusunda tahmin edilmiştir. Otel tüm yıl açık olup doluluk oranlarının 2025 ve 2026 yıllarında % 70, 2027 ve sonrasında ise ortalama % 75 olacağı kabul edilmiştir.

Ortalama Oda Fiyatları:

Ortalama oda fiyatları firma yetkililerinden edinilen bilgiler ve geçmiş dönem gerçekleştirmeleri doğrultusunda 2025 yılının kalan 3 aylık kısmı için ortalama 13.720,-TL kabul edilmiş olup takip eden yıllarda İNA tablosunda belirtildiği şekilde yıllık öngörülen oda fiyat artış oranlarında artacağı kabul edilmiştir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Genel Bakım Onarım Giderleri:

Otelin genel bakım onarım işleri için her yıl brüt gelir üzerinden % 2 masraf yapılacağı varsayılmıştır.

Uc Değer:

Otelin tarihi yarımada, Geleneksel Ticaret alanında yer alması ve parselde tescilli eski eser kaydı bulunması dikkate alınarak, kapitalizasyon oranı % 7 olarak takdir edilmiştir.

Kiralama Geliri:

Otelin mülk sahibi olan Savur GYO A.Ş. (1/2) ve Bases İnşaat Tarım Turizm ve Tic. A.Ş. (1/2) ile AYS Otelcilik Turizm İnşaat Emlak San. ve Tic. A.Ş. arasında imzalanan ve bir örneği ekte sunulan "İşletme ve Kira Sözleşmesi"ne göre otelin elde edeceği toplam gelirin (cironun) % 30'u ya da giderler düşüldükten sonraki net gelirin % 94'ünden büyük olan tutar mülk sahiplerinin kira geliri olacaktır.

Sonuc:

Yukarıdaki varsayımlar altında düzenlenen ve sayfa 43'te sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile **Orient Occident Otel'in 30.09.2025 tarihli itibariyle finansal değeri ~1.622.700.000,-TL; Savur GYO A.Ş. hissesinin (1/2) değeri ise 811.350.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Bu değerin, turizm sektöründeki ve ekonomideki gelişmelere bağlı olarak oda fiyatlarındaki ve doluluk oranlarındaki değişimlere göre artabileceği ya da azalabileceği tabiidir.

ORIENT OCCIDENT OTELİ

(TL)

Otel Varsayımları

Toplam Oda Sayısı	40
Yatak Oda Sayısı	14.600
Yatak Dağılımı (2025 ve sonrası)	
Oda	85%
Yiyecek – İçecek	10%
Kira	0%
Diğer	5%
Gider Oranları	
Oda	45,0%
Yiyecek – İçecek	55,0%
Kira	0%
Diğer	55%
Departman Giderleri/Toplam Gelir	20%
Savur GYO A.Ş. Kiralama Geliri - Cironun % 30'undan ve da net Gelirin % 94'ünden büyük olan t	18%

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Otel Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Ortalama Oda Ücreti (TL)	13.720	16.303	20.369	23.842	26.933	29.626	32.589	35.531	38.373	41.443
Yıllık Öngörülen Oda Fiyat Artış Oranı	30%	20%	15%	10%	10%	10%	8%	8%	8%	8%
İskonto Oranı	35,0%	25,0%	20,0%	15,0%	15,0%	15,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%
1 / İskonto Faktörü	1,04	1,20	1,48	1,73	1,99	2,29	2,62	2,96	3,34	3,77
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)										

Otel Gelirleri	41.240.706	196.022.369	262.406.163	308.429.450	346.960.800	381.656.880	419.822.568	457.718.348	494.335.816	533.862.682
Oda Satışından Gelen Gelir	35.054.800	166.619.014	223.045.230	262.165.016	294.916.680	324.408.348	358.849.183	389.060.596	420.185.444	453.800.279
Yiyecek İçecek Gelirleri	4.124.071	19.602.237	26.240.615	30.842.943	34.686.080	38.166.888	41.982.257	45.771.835	49.433.562	53.388.268
Kira Gelirleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Gelirler	2.062.035	9.801.118	13.120.308	15.421.472	17.348.040	19.082.844	20.991.128	22.885.917	24.716.791	26.694.134
Otel Giderleri	27.425.069	99.971.408	133.827.138	157.299.009	176.960.008	194.645.009	214.109.510	233.436.388	252.111.266	272.200.168
Oda Giderleri	15.774.570	49.985.704	66.913.569	78.649.505	88.475.004	97.322.504	107.054.755	116.718.179	126.055.633	136.140.084
Yiyecek İçecek Giderleri	2.268.239	9.801.118	13.120.308	15.421.472	17.348.040	19.082.844	20.991.128	22.885.917	24.716.791	26.694.134
Kira Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Giderler	1.134.119	4.900.559	6.580.154	7.710.736	8.674.020	9.541.422	10.495.564	11.442.969	12.358.395	13.347.067
Departman Giderleri	8.248.141	35.284.026	47.233.107	55.517.297	62.452.944	68.698.238	75.568.062	82.389.303	88.980.447	96.098.883
Otel Nakit Akımı	13.815.636	96.050.961	128.579.015	151.130.421	170.010.792	187.011.871	205.713.058	224.281.991	242.224.550	261.602.514
Genel Bakım Onarım Giderleri										
Serbest Nakit Akımı	12.990.822	92.130.513	123.330.892	144.961.832	163.071.576	179.378.734	197.316.807	215.127.624	232.337.834	250.924.860
Uç Değer										
Kiralama Geliri	12.372.212	86.602.683	115.931.038	136.264.122	153.287.281	168.616.010	185.477.611	202.219.966	218.397.564	235.869.369
Cironun %30'u	12.372.212	58.806.711	78.721.846	92.528.829	104.088.240	114.497.064	125.946.770	137.315.505	148.300.745	160.164.804
Net Gelirin % 94'u	12.211.373	86.602.683	115.931.038	136.264.122	153.287.281	168.616.010	185.477.611	202.219.966	218.397.564	235.869.369
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	11.913.016	71.882.529	78.554.893	76.554.893	76.842.237	73.501.270	70.919.893	68.403.252	65.376.560	62.483.792
Uç Değerin Bugünkü Değeri										
30/09/2025 itibarı ile Kira Sözleşmesine Göre Toplam Değeri (TL)	1.622.700.000									
30/09/2025 itibarı ile Kira Sözleşmesine Göre Savur GYO A.Ş. Değeri (1/2) (TL)	811.360.000									



LOTUS

2025/413

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Buna göre kiralama sözleşmesi de dikkate alınarak toplam değer **1.622.700.000,-TL**; **Savur GYO A.Ş. hissesinin (1/2) değeri ise 811.350.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmış olup elde edilen piyasa verileri aşağıda sunulmuştur.

Kiralık Emsal Bilgileri

1-Emsal: Emlak Ofisi - Kiralık - 532 320 03 55

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 30 üzeri yıllık, 290 m² kullanım alanlı 7 katlı bina 240.000,-TL bedelle kiralıktır. (828,-TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi - Kiralık - 533 207 65 85

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 30 üzeri yıllık, 550 m² kullanım alanlı 4 katlı otel olmaya uygun bina 525.000,-TL bedelle kiralıktır. (955,-TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi - Kiralık - 542 330 20 51

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 30 üzeri yıllık, 1.100 m² kullanım alanlı 6 katlı bina 900.000,-TL bedelle kiralıktır. (818,-TL/m²)

4-Emsal: Emlak Ofisi - Kiralık - 532 709 77 85

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 30 üzeri yıllık, 3.200 m² kullanım alanlı 5 katlı otel 3.400.000,-TL bedelle kiralıktır. (1.063,-TL/m²)

Emsal Analizi

EMSAL ANALİZİ										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Beyan Düzeltmesi		Bina Yaşı / Yapı Kalitesi		Konum / Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			2.893 m2		Yeni Bina / İyi Durumda					1.280
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	828	-10%	290	15%	Orta Kötü	20%	Orta Kötü	20%	45%	1.200
Emsal 2	955	-10%	550	15%	Orta Kötü	15%	Orta Kötü	20%	40%	1.336
Emsal 3	818	-10%	1.100	10%	Orta Kötü	20%	Orta Kötü	20%	40%	1.145
Emsal 4	1.063	-10%	3.200	5%	Orta Kötü	20%	Orta Kötü	20%	35%	1.434

Not: Emlak firmalarının emsal taşınmazların kullanım alanlarını genellikle fazla/abartılı beyan etmeleri sonucu birim fiyatların düşük hesaplanmasına sebebiyet verilmesi nedeniyle kira değer analizinde birim fiyatlara beyan düzeltmesi yapılmıştır.

Emsal Krokisi:



Ulaşılan Sonuç

Bu araştırmalardan ve değerlendirme prosesinden hareketle konu taşınmazın konumu, yaşı, kullanım alanı, mimari ve inşai özellikleri dikkate alınarak aylık m² birim kira değeri 1.280 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmazın aylık kira değeri $2.893 \text{ m}^2 \times 1.280 \text{ TL/m}^2 \approx 3.700.000,-\text{TL}$; Savur GYO A.Ş. hissesinin (1/2) değeri ise 1.850.000,-TL olarak belirlenmiştir.

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında bulunan beyan, şerh ve İpotek taşınmazın alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir.

19.5. 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.

19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

19.10. Yasal Gereklerin Yerinde Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Taşınmazın Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

19.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz, arsa veya arazi olmadığından bu madde ile ilgisi yoktur.

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

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

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

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

r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dâhil edilebilir.

Değerleme konusu gayrimenkulün cins tashihi yapılmış ve mevcut kullanım fonksiyonuna uygun olarak yapı ruhsatı (restorasyon) ve İskân belgesi alınmış olup GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **gayrimenkulün** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, özelliklerine, mevcut işletme seviyesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **rapor tarihi itibarı ile,**

1. Piyasa Değeri için,

1.622.700.000,-TL (Birmilyaraltıyüzyirmiikimilyonyediyüzbin Türk Lirası)

2. Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin (1/2) değeri için ise,

811.350.000,-TL (Sekizyüzonbirmilyonüçyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Taşınmazın KDV dâhil (%20) değeri 1.947.240.000 TL; Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin (1/2) KDV dâhil (%20) değeri ise 973.620.000 TL'dir.

Rapor konusu taşınmaz, Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 07 Ekim 2025

(Değerleme tarihi: 30 Eylül 2025)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- Proje, İskân ve Ruhsat Görselleri
- İmar Durumu
- İşletme ve Kira Sözleşmesi
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Güneç Sk. No:37 Akgün İş Merkezi
Kat:3/8 34718 Acıbadem, Kadıköy / İST.
Kadıköy V.D. : 609 031 8479
T.C. Sic. No: 542753/498339

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

Cem GÜL
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409934)


LOTUS

2025/413



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Görmec Sok. No:37
Akçın İş Merkezi Kat: 3/B
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon + 90 216 545 48 66 + 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 85 91
Faks + 90 216 339 02 54

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Fatih / İSTANBUL

(Orient Bank Hotel / Germany Han)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2025 / 414

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 İNCELEMESİ.....	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	14
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	14
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	14
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
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	22
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	23
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,	27
	MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	27
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	30
12.7.	GENEL KONJONKTÜRÜN OTEL PİYASASI VE GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİSİ	30
12.8.	TÜRKİYE GENELİ KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ	31
12.9.	TURİZM SEKTÖRÜ SON DÖNEM ANALİZİ VE ÖZET BİLGİLER.....	33
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	34
14.	AÇIKLAMALAR	35

15.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	36
16.	DEĞERLENDİRME.....	36
17.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	37
17.1.	PAZAR YAKLAŞIMI.....	37
17.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	38
17.3.	GELİR YAKLAŞIMI	39
18.	FİYATLANDIRMA	40
19.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	44
19.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	44
19.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	44
19.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	44
19.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	46
19.5.	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.....	46
19.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	46
19.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	46
19.8.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	46
19.9.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	46
19.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	46
19.11.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	46
19.12.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	47
20.	SONUÇ.....	48

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Hobyar Mahallesi, Fındıkçı Remzi Sokak, No: 7 Orient Bank Hotel (Germany Han) Fatih / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Eylül 2025 tarih ve 2464 - 2025/023 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	07 Ekim 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Otel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 397 Ada 15 Nolu Parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Geleneksel Ticaret Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen otelin rapor tarihi itibarıyla pazar 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.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
FATİH İLÇESİ, HOBYAR MAHALLESİ'NDE YER ALAN 397 ADA 15 NOLU PARSEL ÜZERİNDEKİ OTELİN RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ	1.266.700.000,-TL
FATİH İLÇESİ, HOBYAR MAHALLESİ'NDE YER ALAN 397 ADA 15 NOLU PARSEL ÜZERİNDEKİ OTELİN SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NE AİT HİSSESİNİN (1/2) RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ	633.350.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Cem GÜL (SPK Lisans Belge No: 409934)

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Güneç Sk. No:37 Akgün İş Merkezi
Kat:3/8 34718 Acıbadem Kadıköy / İST.
Kadıköy V.D. : 609 031 8479
İ.T.O. Sic. No: 542757/490339

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Hobyar Mahallesi, Fındıkçı Remzi Sokak, No: 7 Orient Bank Hotel (Germany Han) Fatih / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Eylül 2025 tarih ve 2464 - 2025/023 no ile
MÜŞTERİ NO	2464
RAPOR NO	2025/414
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	07 Ekim 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen otelin rapor tarihi itibariyle pazar 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 Cem GÜL - Değerleme Uzmanı Lisans No: 409934
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmazın 31.12.2024 değeri için 573 nolu rapor hazırlanmış olup 1.033.900.000,-TL kıymet takdir edilmiştir. Konu raporda SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri ise (1/2) 516.950.000,-TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazın 31.03.2025 değeri için 165 nolu rapor hazırlanmış olup 1.105.600.000,-TL kıymet takdir edilmiştir. Konu raporda SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri ise (1/2) 552.800.000,-TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazın 30.06.2025 değeri için 240 nolu rapor hazırlanmış olup 1.183.000.000,-TL kıymet takdir edilmiştir. Konu raporda SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri ise (1/2) 591.500.000,-TL olarak belirlenmiştir.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/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 (0216) 545 28 37-
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	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Hobyar Mahallesi, Aşir Efendi Caddesi, No: 15/4, 34349 Fatih/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 5141929
E-MAIL	info@savurgroup.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	09.08.2023
KAYITLI SERMAYE TAVANI	4.300.000.000
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	874.600.000
HALKA AÇIKLIK ORANI	--
FAALİYET KONUSU	Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

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 SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. portföyünde yer alan gayrimenkulün 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 değerinde 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	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (1/2) Bases İnşaat Tarım Turizm ve Ticaret A.Ş. (1/2)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Fatih
MAHALLESİ	Hobyar
PAFTA NO	205
ADA NO	397
PARSEL NO	15
NİTELİĞİ	Altında Bodrumu Olan Bankayı Müştemil Kagir Cermanya Hanı
ARSA ALANI	245 m ²
CİLT NO	2
SAHİFE NO	248
TAPU TARİHİ	29.09.2023 / 20.05.2019
YEVMIYE NO	36680 / 12279

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümü

- Diğer (Konusu: SAVUR Turizm - Otelcilik ve Limited Şirketi unvan değişikliği yapılmıştır SAVUR Otelcilik Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi)
- Diğer (Konusu: TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNÜN YAZININ SEHVEN HATALI YAPILDIĞINA YÖNELİK YAZIŞMASI VARDIR) 15.01.2024/1699
- Diğer (Konusu: Şirketlerde yapı değişikliği ve aynı sermaye konulmasında siciller arası işbirliğine ilişkin tebliğ) Tarih: 10/08/2023 Sayı:64841. 18.08.2023/31205
- Diğer (Konusu: AYS Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. cins değişikliği ilişiği kesilmiştir.) Tarih: 19/02/2021 Sayı: E.143718 (02.03.2021/7211)
- Diğer (Konusu: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nün 21/01/2019 tarih ve7770-15412 sayılı yazısı ile aynı sermaye belirtmesi vardır) (23.01.2019/1642)
- 1.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) (11.06.2014/12978)-
- Korunması gerekli kültür varlığı 05/09/2005 yev: 5475 (15/7 dosyada) (Şablon: kültür ve tabiat varlıklarının belirtilmesi (1. ve 2. Grup harçtan muaf) (05.09.2005/5475)

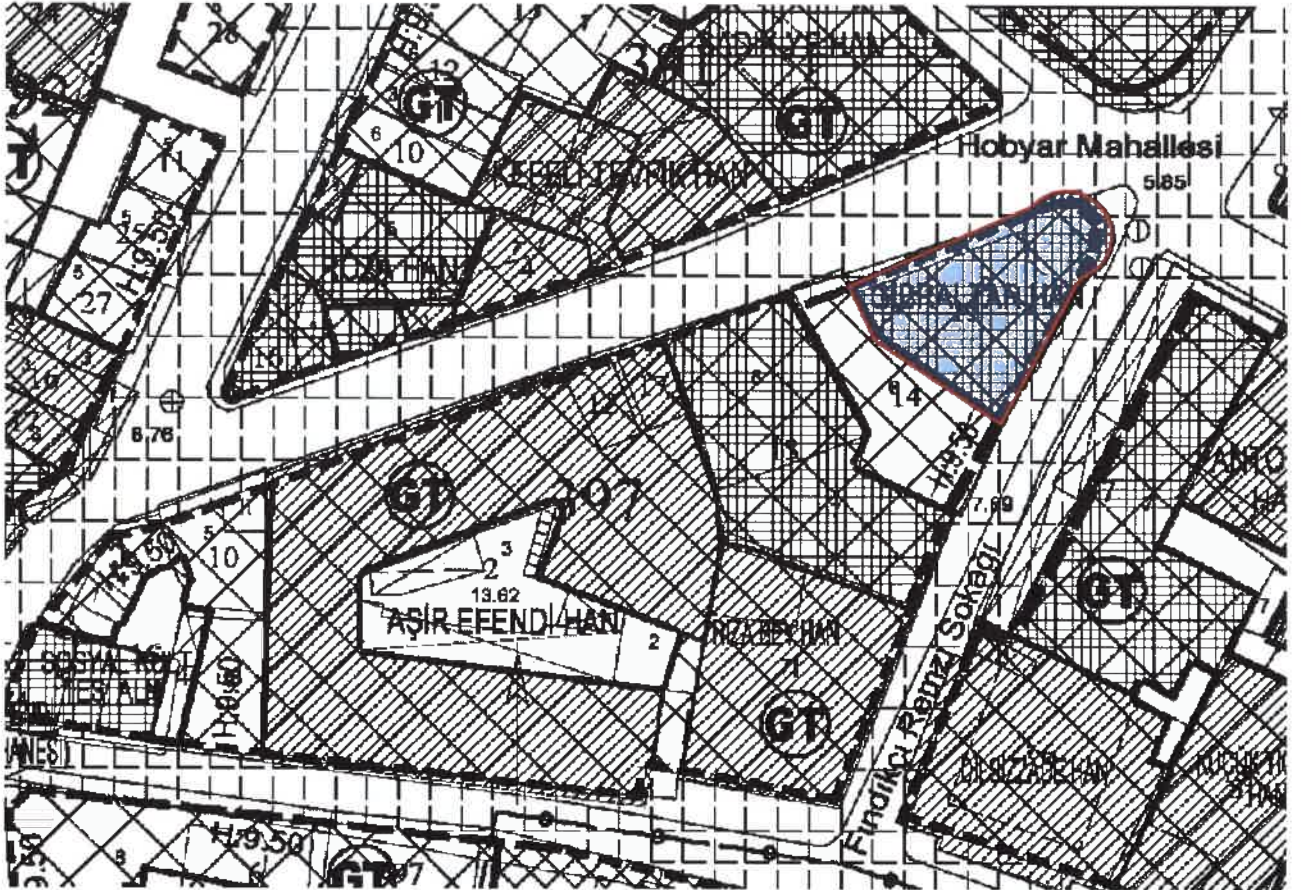
10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazın tapu kayıtlarında bulunan beyanlar taşınmazın alım-satımını ve değerini etkileyecek nitelikte değildir. Bu sebeple taşınmazın GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında tapu takyidatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel, İstanbul 4 Numaralı, İstanbul 1 Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul 2 Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 'Geleneksel Ticaret' alanında kalmaktadır. Söz konusu parselde tescilli eski eser kaydı bulunmaktadır. Koruma Kurulundan karar alınmadan uygulama yapılamaz.



İmar Plan Görüntüsü

IV-B-5. GELENEKSEL TİCARET ALANLARI : (GT)

GELENEKSEL TİCARET ALANLARI; TARİHİ VE KÜLTÜREL DOKUYA BAĞLI HER TÜRLÜ ÖLÇEKTE TİCARET, PAZARLAMA VE HİZMET ALANLARIDIR. BU ALANLARDA KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALAN KÜLTÜR VARLIKLARININ ÖZGÜN KONTUR VE GABARİLERİ KORUNMAK, NİTELİKSİZ EKLENTİLERİNDEN ARINDIRILMAK ŞARTI İLE; GELENEKSEL TÜRK EL SANATLARINDAN (CAM BOYAMA, PORSELEN VE SERAMİK SANATI, EL YAPIMI OYUNCAK, NAKİŞ, KUMAŞ BOYAMA, SEDEF KAKMA, GELENEKSEL MÜZİK ALETLERİ, ALTIN VE GÜMÜŞ TAKI-TELKARI VE EV EŞYALARI, SOĞUK BAKIR EL İŞÇİLİĞİ, OLTU TAŞI-LÜLETAŞI VB. HER TÜR DOĞAL TAŞ İŞLEME, HAT, EBRU, TEZHİP, MİNYATÜR, KİTAP CİLTLEME VE ONARIMI, ÇERÇEVE, RESİM, HEYKEL, AHŞAP EL İŞÇİLİĞİ, HEDİYELİK EŞYA, HALI, KİLİM, EL ÖRGÜSÜ, HASIR SEPET VE KUTU, BAKIRCILIK, KÜÇÜK ÇAPLI MATBAA VE BASKI İŞLERİ, NARGİLE-PIPO İMALATI VB. GİBİ) KIRLETİCİ OLMAYANLARIN ÜRETİMİ-TOPTAN VE PERAKENDE PAZARLAMASI-ONARIMI-SERGİLEME VE EĞİTİM BİRİMLERİ, PERAKENDE TİCARET BİRİMLERİ, MEFRUŞAT-TEKSTİL VE KONFEKSİYON ÜRÜNLERİ-KONFEKSİYON MODEL, TEKNİK GELİŞİMİ EĞİTİMİ BİRİMLERİ- İMALAT MAKİNELERİ VE YEDEK PARÇALARI HARIÇ TEKSTİL VE KONFEKSİYON YAN ÜRÜNLERİNE AIT DEPOLAMA GEREKTİRMİYEN TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİRİMLERİ, İŞ HANLARI, YEME-İÇME FAALİYETLERİNE DÖNÜK ÇAYEVİ, GELENEKSEL VE YÖRESEL MUTFAK KÜLTÜRÜNÜ YANSITAN LOKANTA, KAFETERYA, NARGİLE SALONLARI, RESMİ KURUMLAR, BANKA VE FİNANS KURUMLARI, GELENEKSEL KÜLTÜREL TESİSLER, GELENEKSEL MÜZİK ÇEŞİTLERİ EĞİTİM-DİNLETİŞİ YAPILACAK KÜLTÜREL BİRİMLER, BÖLGENİN KARAKTERİNE UYGUN GELENEKSEL KÜLTÜR ÖGELERİNİN KORUNMASI, YAŞATILMASI, EĞİTİMİ, ARAŞTIRILMASI GİBİ KONULARDA ÇALIŞMALAR YAPACAK DERNEK, VAKIF, SİVİL TOPLUM ÖRGÜTLERİ YER ALABİLİR.

PLANLARDA BELİRLENEN GELENEKSEL TİCARET ALANLARI İÇİNDE YER ALAN İHTİSASLAŞMA DOĞRULTUSUNDA HANLARIN İÇİNDE YER ALAN FARKLI ALT SEKTÖRLERE AIT İŞLEVLERİN DESANTRALİZASYONU, UYGUN İŞLEVLERİN YER SEÇİMİ İÇİN GEREKLİ, KISITLAYICI VE TEŞVİK EDİCİ ÖNLEMLER İLGİLİ KURUMLARCA ALINACAKTIR.

TARİHİ HANLARIN ÖZGÜN AVLU SİSTEMİ VE ÖZGÜN TONOZLU ÇATI KAPLAMA SİSTEMLERİ KORUNACAK, ÖZGÜNLÜĞÜNÜ TAMAMLAYAN KAYIP KISIMLARI YÜRÜRLÜKTEKİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU DOĞRULTUSUNDA TEMEL İZLERİ İLGİLİ KURUM DENETİMİNDE ARAŞTIRILARAK VARSA KORUMA KURULU'NCA KALINTI RÖLÖVESİ, RESTİTÜSYON VE REKONSTRÜKSİYON PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

HANLARIN ÖZGÜN AVLULARI ORTAK AMAÇLI AÇIK ALAN KULLANIMLARINA AYRILACAK OLUP ÜSTLERİ KAPATILAMAZ.

HANLARDA VE AVLULARINDA KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALAN MESCİTLER KORUNACAKTIR.

KAPALIÇARŞI SOKAKLARINDAKİ ÖZEL MÜLKİYETE TABİ PARSELLERDE ANA YAPIYA EKLENTİ YAPILMAKSIZIN SERGİ TEZGAHI OLARAK KULLANIMLAR YER ALACAK, KAPALI HACİMLİ YAPI YAPILMAYACAKTIR.

ÖZGÜN SOKAK DOKUSU VE KAPLAMASI HALEN MEVCUT OLAN SOKAKLARDA, BU UNSURLARIN KORUNMASI ESAS OLUP ÖZGÜN YOL KAPLAMASI KAYBOLMUŞ SOKAKLARDA; BÖLGEDEKİ DOKU GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, DOKU BÜTÜNLÜĞÜNÜ ZEDELEMeyecek ŞEKİLDE SOKAKLAR YAYA AĞIRLIKLI DÜZENLENMEK KOŞULU İLE İLGİLİ KORUMA KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BU ALANLARDA YALNIZCA TARİHİ YARIMADA KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALAN TESCİLLİ YAPILARDAN; ÖZGÜN İŞLEVİ KONAKLAMA OLANLAR İLE TARİHİ HANLARDAN UYGUN PLAN ŞEMASINA SAHİP OLANLARDA, ÖZGÜN DOKUYU BOZMAMAK, KENTSEL ALTYAPI PROBLEMLERİ (YOL VE SERVİS PROBLEMİ) ÇÖZÜMLENMEK KAYDI İLE BELEDİYESİNCE DEĞERLENDİRİLEREK TEKLİFLERİN İLGİLİ KORUMA KURULU'NCA UYGUN GÖRÜLMESİ ŞARTI İLE KONAKLAMA İŞLEVLERİ YER ALABİLİR. ANCAK TESCİL KAYDI BULUNMAYAN, TARİHİ DOKÜMANLARDA ÖZGÜN YAPISI VE FONKSİYONU HAN OLARAK TESPİT EDİLEBİLEN VE ÖZGÜNLÜĞÜNÜ KAYBETMİŞ OLAN MEVCUT YAPILARDAN; KONAKLAMA İŞLEVİNE İLİŞKİN ASGARİ KOŞULLARI SAĞLAYAN VE UYGUN PLAN ŞEMASINA SAHİP OLANLARDA, ÖZGÜN DOKUYU BOZMAMAK, KENTSEL ALTYAPI PROBLEMLERİ (YOL VE SERVİS PROBLEMİ) ÇÖZÜMLENMEK KAYDI İLE BELEDİYESİNCE DEĞERLENDİRİLECEK TEKLİFLERİN İLGİLİ KORUMA KURULU'NCA UYGUN GÖRÜLMESİ ŞARTI İLE KONAKLAMA İŞLEVLERİ YER ALABİLİR.

BU ALANLARDAKİ TARİHİ HANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARIN ONANMASINDAN SONRA İLÇE BELEDİYESİ GÖRÜŞÜ ALINMAK VE PROJESİ İLGİLİ KORUMA KURULU'NCA UYGUN BULUNMAK ŞARTI İLE, KAMUYA AİT VEYA ÖZEL MÜLKİYETTE GELENEKSEL EL SANATLARI İMALATI VE TİCARETİNİN CANLANDIRILMASINA YÖNELİK, İLGİLİ FONKSİYONLARIN SERGİLENEBİLECEĞİ TEMALİ MÜZELER VE CANLANDIRMA ATÖLYELERİNİ İÇEREN KÜLTÜREL TESİSLER DE YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI ENVANTER KAYDI BULUNMAYAN PARSELLERDE, YAPILAŞMA ŞARTLARI BU PLAN VE PLAN, HÜKÜMLERİNE AYKIRI OLMAMAK ŞARTIYLA KENTSEL TASARIM PROJELERİ İLE DÜZENLENECEK, YENİ YAPILAŞMALARDA BÖLGENİN GELENEKSEL MİMARİ KARAKTERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, DOKU BÜTÜNLÜĞÜNÜ ZEDELEMeyecek UYGULAMALARA İZİN VERİLECEKTİR.

KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI TESCİLLİ TARİHİ HANLARIN, PLANDA BELİRTİLEN KAYIP VE TESCİL KAYDI BULUNMAYAN VE PLANDA İRTİFA BELİRTİLMEYEN KISIMLARINDA MEVCUT TESCİLLİ YAPININ GABARİSİ VE SAÇAK KOTU AŞILMAKSIZIN, TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI BÜTÜNLÜĞÜNÜ SAĞLAYICI ŞEKİLDE İLGİLİ KORUMA KURULU KARARI İLE UYGUN GÖRÜLECEK HAN BÜTÜNÜNDEKİ RESTORASYON VE AVAN PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

SOKAKLARDA CEPHE KAPATICI TENTE, PANO, REKLAMLAR KALDIRILARAK BU VE BENZERİ ELEMANLAR BÖLGENİN TARİHSEL-KÜLTÜREL DOKUSUNA GÖRSEL UYUM SAĞLAYACAK KENTSEL TASARIM REHBERİNDEKİ STANDARTLARA KAVUŞTURULACAKTIR.

YEREL ÖZELLİK ARZ EDEN SOKAK VE BÖLGELERDE, KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİ İLE KAYIP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ENVANTERİNİN VE ÖZGÜN İŞLEVLERİN KORUNMASI ÇERÇEVESİNDE YUKARIDA TANIMLANAN İŞLEVLERİN KULLANIMININ ÇEŞİTLİLİĞİNİN SAĞLANMASINA YÖNELİK KISITLANMALARIN GETİRİLMESİNDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

Plan Notları

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Taşınmazın dosyası Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenmiştir. İncelenen dosyada 07.12.2017 tarih ve 2017.E.75309 sayılı restorasyon ruhsatı, 14.07.2020 tarih ve 7523 sayılı restorasyon projesi, 12.10.2020 tarih ve 2020/E.273861 sayılı tadilat ruhsatı ve 17.03.2021 tarih ve E.311931 sayılı yapı kullanma izin (iskân) belgesinin (otel 2.104 m2/bodrum+zemin+6 normal kat) olduğu tespit edilmiştir.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır.

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 unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemesi yapılan gayrimenkul 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun öncesi inşa edildiğinden bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Web Tapu sisteminden alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın 04.11.2024 tarihinde SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına (1/2) tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi ile tescil edildiği görülmüştür.

11.5.2.Belediye Bilgileri

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

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan temas ve incelemelerde rapora konu taşınmazın konumlu olduğu parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik ya da kamulaştırma işlemi olmadığı bilgisi alınmıştır.

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

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

Madde 21: – *Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatıyesı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulde yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, Fındıkçı Remzi Sokak üzerinde 7 kapı numaralı yerde konumlu Orient Bank (Germany Han) oteldir.

İstanbul'un en önemli ticaret ve turizm merkezlerinden birinde konumlu olan taşınmaz, ayrıcalıklı lokasyonu, ulaşım rahatlığı, reklam kabiliyeti ve çevrede satılık gayrimenkulün zor bulunabilir olması şeklinde özetlenebilecek üstün özelliklere sahiptir. Otopark alanının yetersizliği ise bölgenin en önemli sorunudur.

Taşınmazın yakın çevresinde tarihi binalar, hanlar, oteller ve ağırlıklı işyeri olarak kullanılan binalar yer almaktadır.

Otel, Reşadiye Caddesi'ne 250 m. (sahil yoluna), Sirkeci Tren Garı'na (Marmaray İstasyonu) ve Galata Köprüsü'ne 400 m., Kapalı Çarşı'ya ise yaklaşık 500 m. mesafede yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafı



Konum Kroki

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 yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve hâlihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

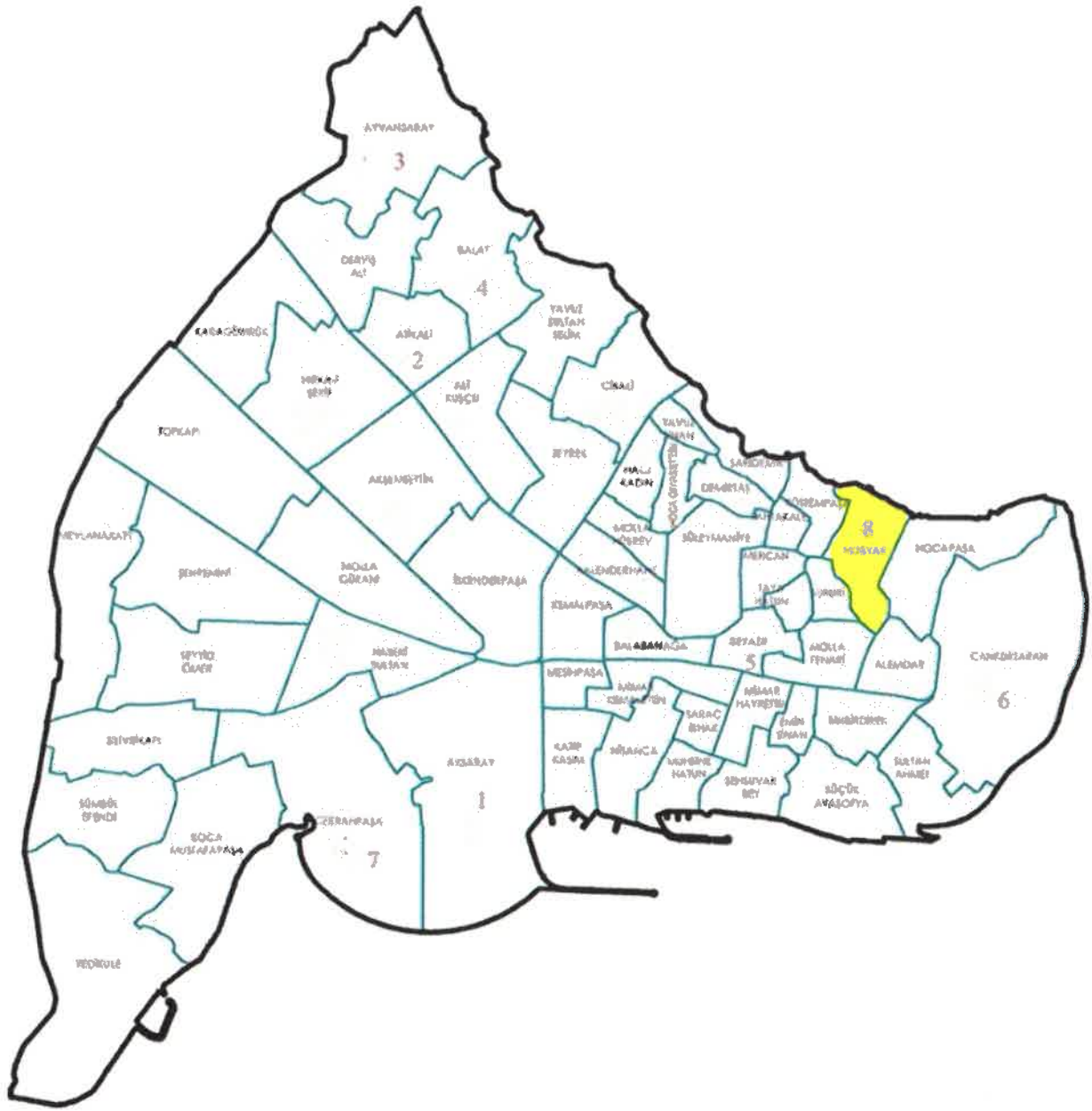
Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet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

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

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtdışında 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 ulaşımı ise İETT ve özel Halk otobüsleri, Metrobüs, minibüs ve dolmuşlar, tramvay, metro, föniküler, teleferik hatları ve Marmaray, şehir hatları vapurları ve motorları, deniz taksi ve ticari taksilerle kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.2.2.Fatih İlçesi:



Fatih, tarihî yarımada (Suriçi) denen ve İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve valilik, büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ve şehrin vergi dairesi gibi kurumların yer alıyor olmasıyla İstanbul'un merkezi sayılan ilçedir. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüpsultan ilçeleri ile kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir.

Fatih İlçesi, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber tarihî yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü ilçesinin varlığının bir kere daha ortadan kaldırılıp tarihinde olduğu gibi yeniden Fatih ilçesine katılmasından beri tekrar tüm tarihî yarımada üzerindeki tek ilçe hâline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 15.62 km²'lik (1562 hektar) bir alanı kaplayan Fatih İlçesi 57 mahalleden oluşmaktadır.

Fatih İlçesi, kuzeybatıda Eyüpsultan ilçesi, kuzeyde Haliç, güneyde Marmara Denizi, batıda Zeytinburnu ilçesiyle komşudur. İlçenin yüzölçümü 15.62 km²'dir (1562 hektar). İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarım arazisi yoktur. Tarihî yarımada 7 tepe üzerine kurulmuştur, şiirlere konu olan İstanbul'un yedi tepesi, Fatih sınırları içinde kalır.

Fatih'in sınırlarını tarihi surlar ile Haliç ve Marmara Denizi belirler. Haliç Ayvansaray'dan Yedikule'ye kadar uzanan surların bir bölümü tamir görmüştür ve Fatih'i Eyüp ve Zeytinburnu ilçelerinden ayırır. Haliç ve Marmara kıyılarındaki deniz surları büyük ölçüde tahrip olduğu için günümüze kadar ulaşamamıştır. Kıyılarının toplam uzunluğu 14 km'dir.

12.2.3.Ulaşım

Fatih İlçesi, hem kara, hem deniz hem de raylı sistemleriyle İstanbul'un ulaşımı en kolay ilçelerden birisidir. Atatürk (Unkapanı) Köprüsünden itibaren başlayan Atatürk Bulvarı ve daha güneydeki Gazi Mustafa Kemal Paşa Caddesi, 2008'e kadar Eminönü ve Fatih ilçeleri arasında sınır oluşturuyordu. İstanbul kent içi ulaşım bağlantılarından bazıları Fatih İlçesi'nden geçer. Bunlardan bazıları Saraçhane'den Edirnekapi'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa caddeleri, Aksaray'ı Topkapı-Edirnekapi Caddesi'ne bağlayan Vatan Caddesi ile yine Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Millet Caddesi'dir. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan "sahil yolu" da denen Kennedy Caddesi geçer. Atatürk (Unkapanı) ve Galata köprüleri tarihî yarımada'yı Beyoğlu yakasına bağlar.

Marmaray hattı ve Avrasya Tüneli ile Asya-Avrupa arasındaki erişim kolay hale gelmiştir. 1992'de hizmete giren Zeytinburnu-Kabataş tramvay hattı Millet Caddesi, Ordu Caddesi, Divan Yolu ile Sirkeci'ye ulaştıktan sonra Galata Köprüsü üzerinden Karaköy'e ulaşır. Aksaray'dan başlayan M1 hafif metro hattı Atatürk Uluslararası Havalimanı'nda noktalanır. Fatih İlçesi bir yarımada olarak su yolu ulaşımında oldukça avantajlı bir konumdadır.

Sirkeci-Harem arasında feribot, Eminönü iskelesinden Kadıköy, Üsküdar ve İstanbul Boğazı'na şehir hatları seferleri düzenlenir. Haliç kıyısındaki Ayvansaray, Balat ve Fener iskelelerinden ulaşım ve gezinti amaçlı Haliç seferleri düzenlenir.

12.3. 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 aşılamların 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 oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır. Söz konusu gelişmelerle beraber önümüzdeki dönemlerde küresel çapta iktisadi faaliyette belirgin bir iyileşme beklenmemekte, faiz indirim döngüsü ve devam eden dezenflasyon sürecinin etkisiyle 2025 yılında küresel büyüme oranlarında nispeten yatay bir seyir beklenmektedir. Ayrıca son dönemde yaşanan siyasi ve askeri gerilimler risk algısını artırmaktadır.

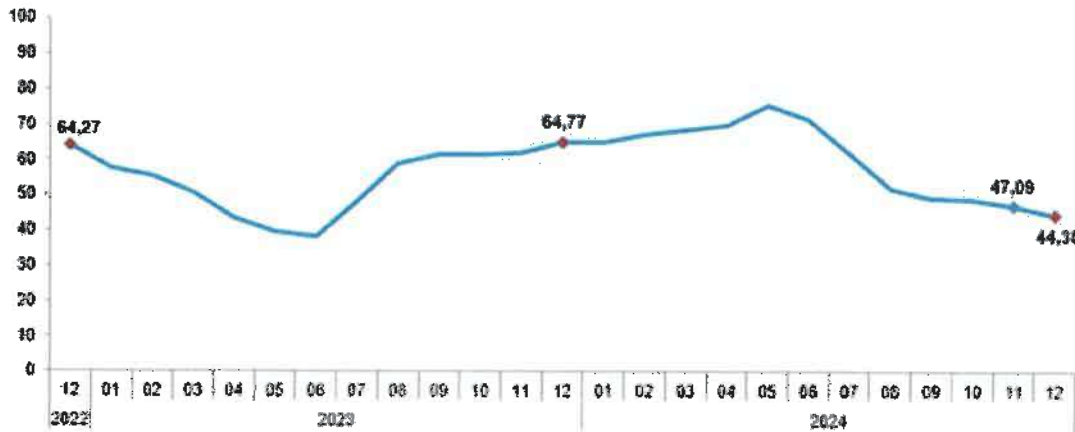
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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 %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Aralık 2024

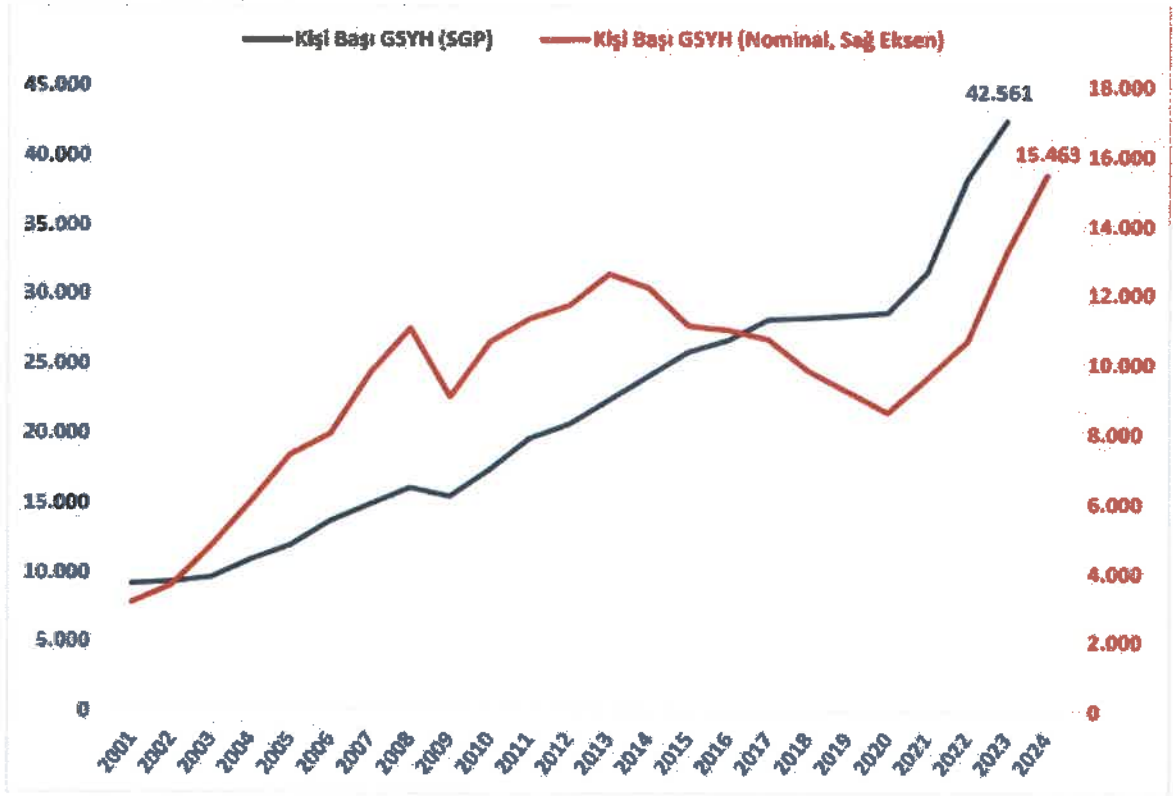


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretnmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış İşsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 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 %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
GSYH Artışı, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5	5,1	5,2
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.049	7.256	15.012	26.546	43.411
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	867	869	859	798	760	717	808	906	1.130	1.322
Nüfus, Bin Kişi	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280	85.326	85.665
Kişi Başı GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	11.065	10.964	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659	13.243	15.463
İhracat (GTS, F.O.B.), Milyon \$	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2	255,6	261,8
İhracat (GTS)/GSYH, %	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1	22,6	19,8
İthalat (GTS, C.I.F.), Milyon \$	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7	362,0	344,0
İthalat (GTS)/GSYH, %	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,6	40,2	32,0	26,0
İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (% GTS)	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3	83,0	69,9	70,6	76,1
Seyahat Gelirleri, Milyar \$	33,2	23,8	28,1	32,1	38,6	14,3	28,1	45,8	50,1	56,3
Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar \$	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,5	12,7	13,8	10,7	11,3
Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)	-21,4	-22,2	-35,1	-14,6	15,0	-31,0	-6,2	-46,3	-39,9	-10,0
Cari İşlemler Dengesi/GSYH, %	-2,5	-2,6	-4,1	-1,8	2,0	-4,3	-0,8	-5,1	-3,6	-0,8
İşgücüne Katılma Oranı, %	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3	51,4	53,1	53,3	54,2
İşsizlik Oranı, %	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,5	9,4	8,7
İstihdam Oranı, %	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,4	49,5
TÜFE, (On İki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	7,67	7,78	11,14	16,33	15,18	12,28	19,60	72,31	53,86	58,51
ÜFE (%)	8,81	8,53	11,82	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77	44,28
ÜFE, (On İki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	5,28	4,30	15,82	27,01	17,36	12,18	43,86	128,47	49,93	41,10
ÜFE (%)	5,71	9,94	19,47	33,64	7,36	23,15	79,89	97,72	44,22	28,52

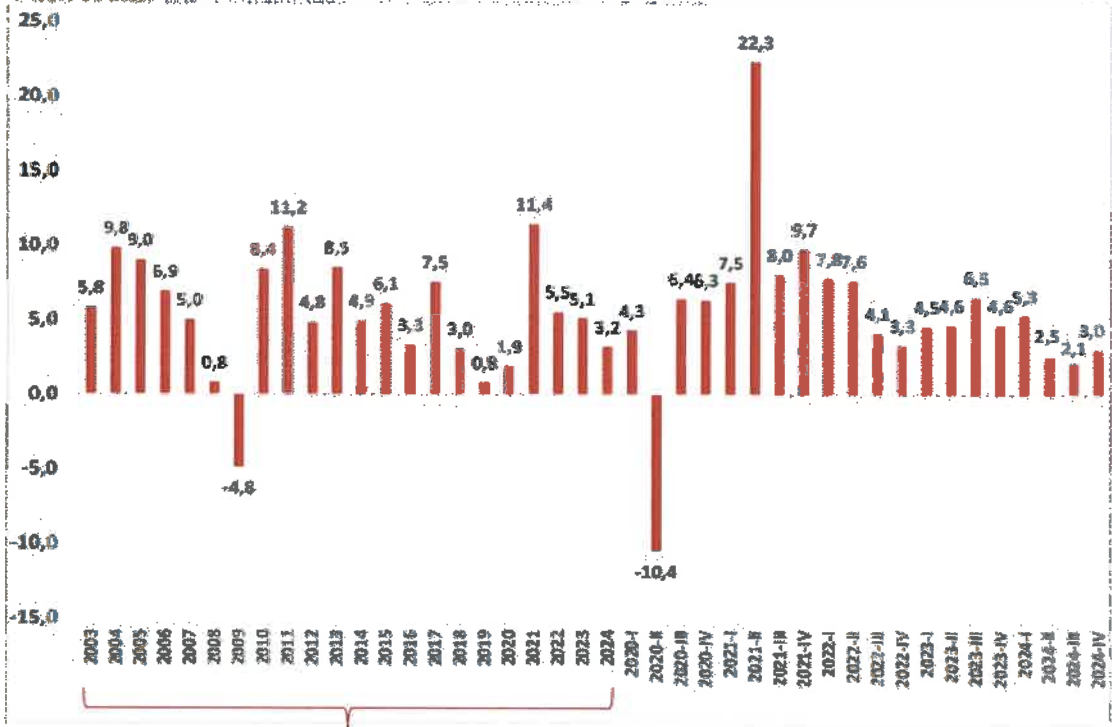
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2024'ün dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3 oranında büyümüştür.

2003-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Dönemler İtibariyle GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kaynak: TÜİK

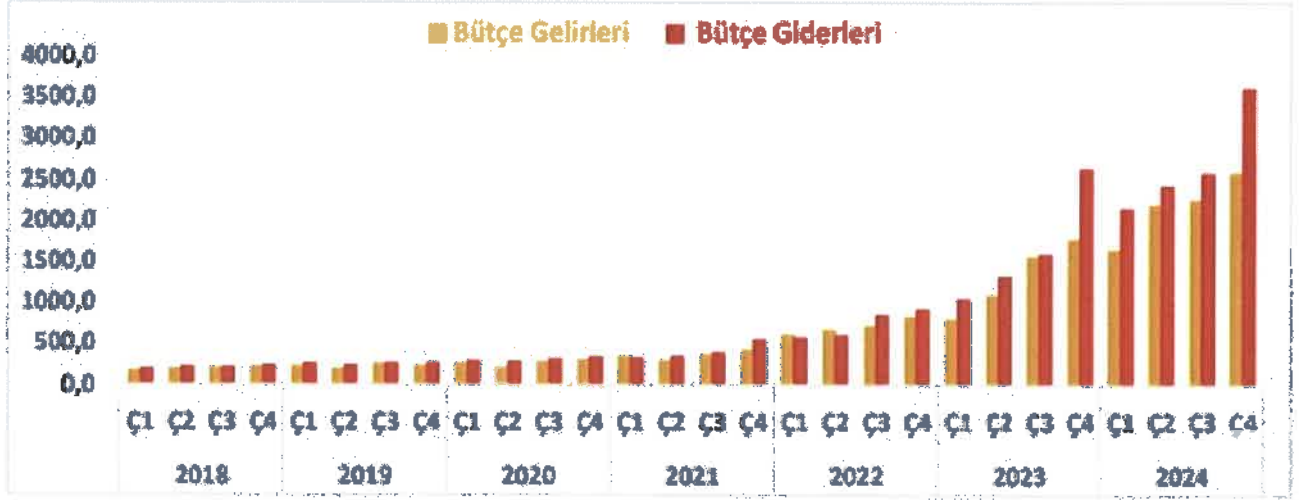
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,2	0,8	2,8	2,7	3,8	6,5	4,8	-0,2
	2025	3,3	1,0	2,7	2,2	1,4	6,5	4,6	1,1
	2026	3,3	1,4	2,1	2,2	1,2	6,5	4,5	0,8
OECD	2023	3,2	0,5	2,9	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,8	2,8	3,2	3,7	6,8	4,9	-0,3
	2025	3,3	1,3	2,4	2,3	1,1	6,9	4,7	1,5
Dünya Bankası	2024	2,7	0,7	2,8	3,2	3,4	6,5	4,9	0,0
	2025	2,7	1,0	2,3	2,2	1,6	6,7	4,5	1,2
	2026	2,7	1,2	2,0	2,3	1,2	6,7	4,0	0,9

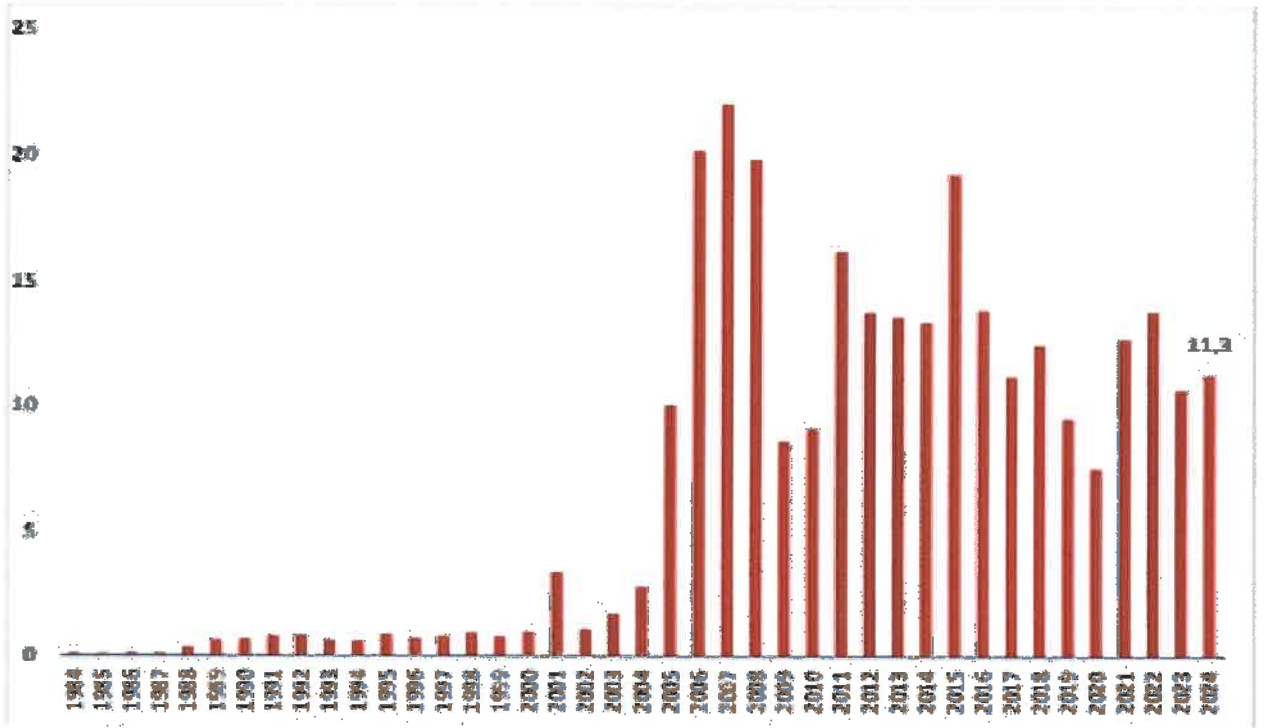
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2024 yılı Aralık ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.706,8 milyar TL bütçe gelirleri 877,6 milyar TL ve bütçe açığı 829,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

12.5. 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.

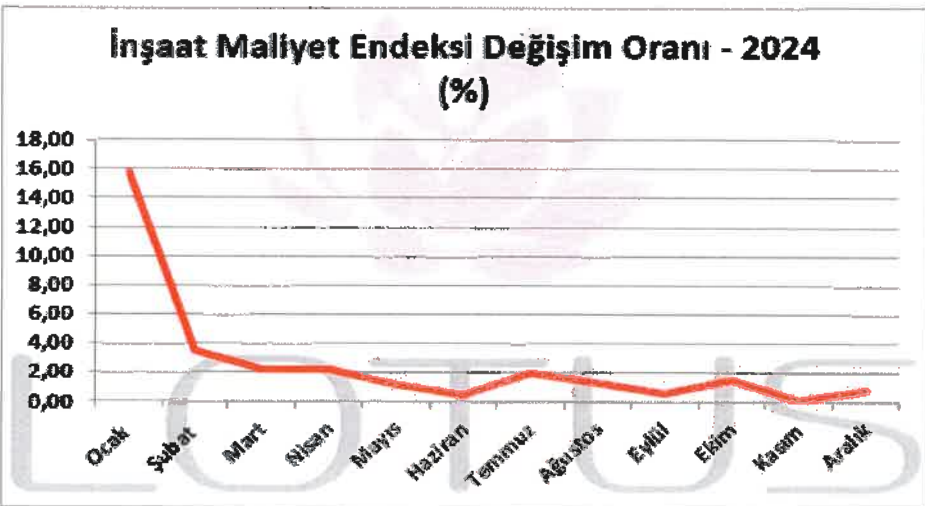
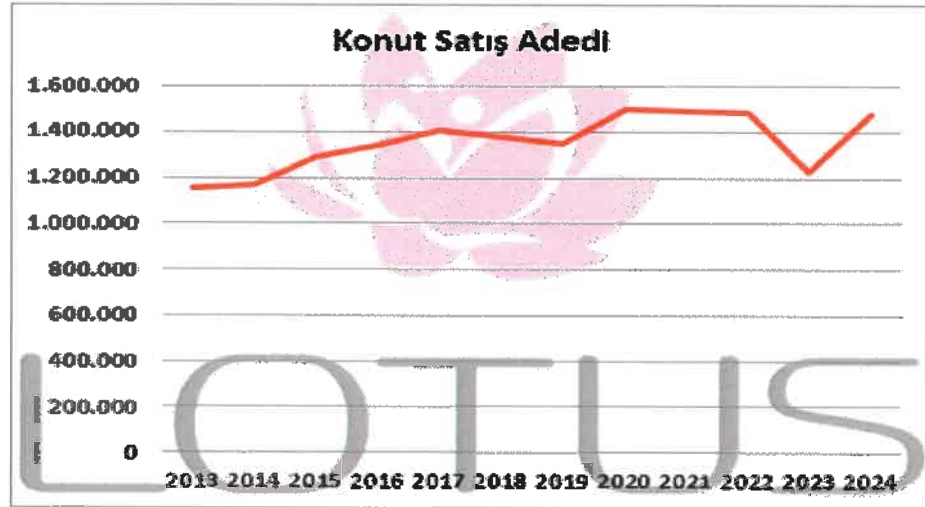
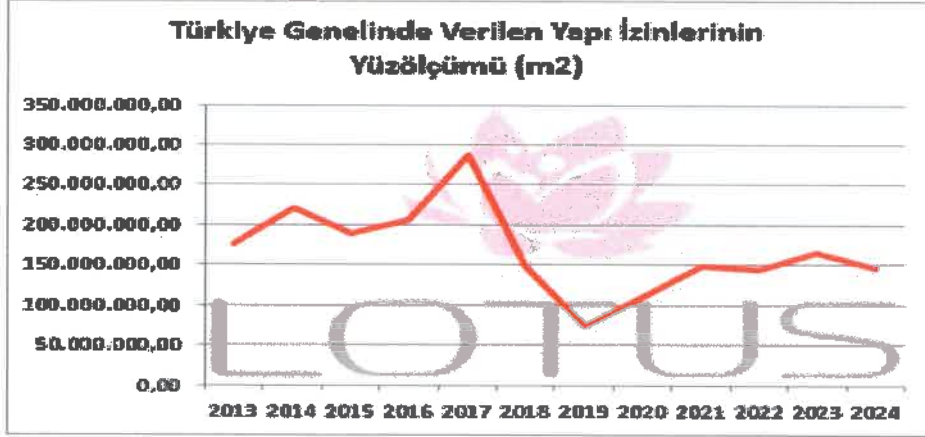
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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 içerisinde 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 önümüzdeki süreçte yavaşlayacağı öngörülmektedir. 2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 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.

12.6. 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 itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış.

Fırsatlar:

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

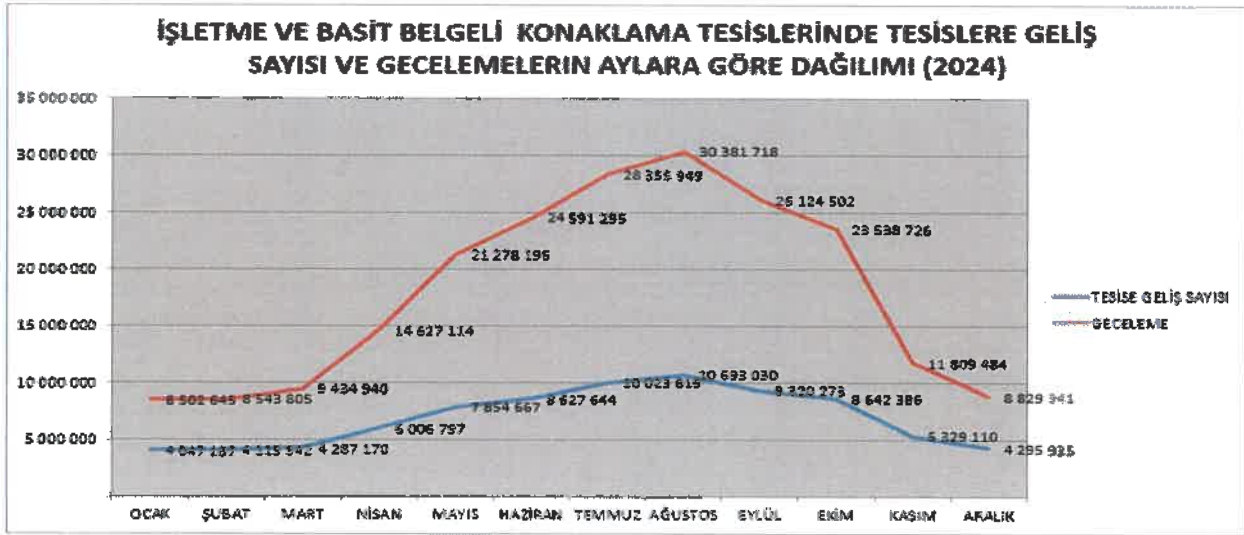
12.7. Genel Konjonktürün Otel Piyasası ve Gayrimenkullerin Değerine Etkisi

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

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

2022 yılı başından itibaren salgının etkisini azaltması ile birlikte turizm sektörü hareketlenmiş, aynı etki 2023 yılında da devam etmiştir. Turizm geliri 2024 yılı itibarıyla bir önceki yıla göre %8,3 artarak 61.103.419 USD olmuştur. Ziyaretçi sayısı ise %9 artarak 62.232.447 kişi olmuştur. Ülkemizdeki turizm altyapısının gelişmişliği ve yabancı para birimlerinin Türk Lirası karşısında değer kazanmış olmasından kaynaklı olarak turizm sektöründeki canlılığın devam etmesi beklenmektedir.

12.8. Türkiye Geneli Konaklama İstatistikleri



Aylar Göre Tesise Geliş ve Gecelemeler

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

İŞLETME VE BASİT BELGELİ KONANLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2024)												
AYLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
OCAK	1 319 130	2 728 057	4 047 187	3 435 573	5 067 072	8 502 645	2,60	1,86	2,10	12,58	18,56	31,16
ŞUBAT	1 435 714	2 679 828	4 115 542	3 705 505	4 843 299	8 548 805	2,58	1,81	2,09	14,05	18,40	32,46
MART	1 976 959	2 310 201	4 287 170	5 248 243	4 186 697	9 434 940	2,65	1,81	2,20	17,98	14,34	32,32
NİSAN	2 955 829	3 050 968	6 006 797	8 832 530	5 794 584	14 627 114	2,99	1,90	2,44	23,89	15,74	39,74
MAYIS	4 729 257	3 125 410	7 854 667	15 460 154	5 828 042	21 278 196	3,27	1,86	2,71	39,72	14,98	54,79
HAZİRAN	5 097 061	3 530 583	8 627 644	17 202 376	7 388 919	24 591 295	3,37	2,09	2,86	43,34	18,61	61,95
TEMMUZ	5 739 400	4 285 415	10 023 815	19 189 526	9 166 423	28 355 949	3,34	2,14	2,83	48,11	22,98	71,09
AĞUSTOS	5 950 379	4 742 551	10 693 030	20 303 430	10 078 288	30 381 718	3,41	2,13	2,84	50,84	25,24	75,08
EYLÜL	5 622 604	3 697 669	9 320 273	18 625 446	7 499 955	26 124 602	3,31	2,03	2,80	45,69	18,80	65,49
EKİM	5 385 769	3 256 617	8 642 386	17 466 959	6 071 767	23 538 726	3,24	1,86	2,72	45,76	15,91	61,67
KASIM	2 243 795	3 085 315	5 329 110	6 176 765	5 632 715	11 809 484	2,75	1,83	2,22	18,81	17,15	35,95
ARALIK	1 590 043	2 705 892	4 295 935	3 967 995	4 861 346	8 829 341	2,50	1,80	2,06	14,58	17,86	32,44
TOPLAM	44 044 950	39 188 606	83 243 556	139 599 507	76 418 208	216 017 715	3,17	1,95	2,60	33,54	18,36	51,91

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	3 528 878	1 640 516	5 169 394	8 127 674	2 586 540	11 113 214	2,30	1,82	2,15	36,88	13,55	50,42
	4 Yıldızlı	2 306 548	856 481	3 163 010	5 504 027	1 838 104	7 602 731	2,69	1,91	2,40	47,08	12,33	60,01
	3 Yıldızlı	834 523	421 910	1 256 433	1 991 241	784 995	2 756 236	2,39	1,81	2,19	39,85	15,31	55,17
	2 Yıldızlı	136 302	88 402	204 704	324 488	119 296	443 788	2,38	1,74	2,17	41,39	15,22	58,61
	1 Yıldızlı	33 317	20 748	54 065	72 448	39 558	112 006	2,17	1,91	2,07	40,10	21,89	61,99
	Toplam	6 639 667	3 008 059	9 647 706	16 480 479	5 547 495	22 027 973	2,41	1,84	2,24	40,52	13,64	54,16
Termal Otel	4 Yıldızlı	3 246	10 561	13 807	10 819	27 251	38 070	5,33	2,58	2,76	18,76	47,31	69,09
Pansiyon		37 251	19 232	56 483	90 842	34 815	125 457	2,44	1,80	2,22	43,58	16,01	60,20
Kemping		896	3 839	4 835	3 128	11 379	14 507	5,13	2,96	3,09	5,79	21,07	26,86
Apart Otel		59 634	22 050	82 300	236 739	64 302	291 038	3,97	2,40	3,54	44,68	10,25	54,93
Müstakil Apart Otel		32 989	9 890	42 089	167 584	24 792	192 076	5,09	2,95	4,02	64,90	8,11	63,00
Özet Tesis		842 324	175 521	1 117 845	2 010 822	325 288	2 336 108	2,13	1,85	2,09	54,58	8,83	63,41
Pansiyon (Basit Belgeli)		385 133	302 332	687 465	814 151	981 996	1 376 147	2,23	1,80	2,08	36,54	21,06	51,01
Turizm Kompleksi		29 960	6 955	36 835	63 136	14 420	77 559	2,11	2,07	2,10	29,93	6,81	36,64
Büyük Otel		111 137	33 405	144 803	277 762	59 521	337 273	2,50	1,78	2,33	44,41	9,52	53,93
B Tipi Tatil Sitesi		611	1 122	1 733	1 383	2 360	3 723	2,23	2,10	2,16	6,76	11,71	18,47
Termal Turizm Tesis		91 905	14 096	106 001	193 285	30 591	223 877	2,10	2,08	2,10	45,95	7,23	52,68
Otel (Basit Belgeli)		1 433 070	557 829	2 310 899	3 304 108	1 098 706	4 370 816	2,27	1,81	2,17	41,68	13,52	55,40
Motel (Basit Belgeli)		3 524	17 045	21 170	4 877	29 558	34 433	1,38	1,67	1,63	4,93	29,27	34,10
Apart Otel (Basit Belgeli)		56 783	22 358	79 138	140 099	42 288	182 297	2,47	1,89	2,39	43,18	13,04	58,22
GENEL TOPLAM		10 028 280	4 205 733	14 233 983	23 759 373	7 832 560	31 531 833	2,37	1,88	2,22	41,20	13,50	54,75

12.9. Turizm Sektörü Son Dönem Analizi ve Özet Bilgiler

TÜİK verilerine göre; 2024 yılında ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yıla göre %6,95 oranında artarak 52.629.283 kişi olmuştur. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. 2024 yılında yapılan harcamaların %28,8'ini paket tur harcamaları oluşturdu. Yıl içinde ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin kişi başı ortalama harcaması 972 dolar oldu. Gecelik ortalama harcaması ise 97 dolar oldu.

Aylara göre turizm gideri, ziyaretçi sayısı ve kişi başı ortalama harcama, 2012 - 2025

Tourism expenditures, number of visitors and average expenditure per capita by months, 2012 - 2025

2024			
Aylar - Months	Turizm gideri Tourism expenditures (Bin \$- Thousand \$)	Vatandaş ziyaretçi sayısı Number of citizen visitors	Kişi başı ortalama harcama Average expenditure per capita (\$)
Toplam -Total	7 741 002	11 390 520	680
Ocak - January	590 122	753 681	783
Şubat - February	615 665	943 792	652
Mart - March	573 863	751 752	763
Nisan - April	647 026	953 449	679
Mayıs - May	582 471	873 331	667
Haziran - June	726 310	1 137 008	639
Temmuz - July	686 284	1 226 894	559
Ağustos - August	632 720	1 128 002	561
Eylül - September	555 212	931 209	596
Ekim - October	614 079	808 318	760
Kasım - November	761 934	940 563	810
Aralık - December	755 315	942 521	801

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

2024 yılında ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Fed. (6,7 milyon) ile birinci, Almanya (6,6 milyon) ile ikinci, İngiltere (4,4 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
- Muğla
- İzmir

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	(*)
İNŞAAT NİZAMI	Bitişik
YAPININ YAŞI	(**)
KAT ADEDİ	8 (Bodrum + Zemin + 6 NK.)
KULLANIM ALANI	~ Brüt 2.104 m ² (***)
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Yok
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz
ASANSÖR	Mevcut
GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ	Mevcut
PARK YERİ	Yok
SATIŞ KABİLİYETİ	"Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

(*) Karma bir taşıyıcı sisteme sahip olan yapının duvar/dolgu malzemesi ağırlıkla taş, döşemelerinin ise plak döşeme olduğu öğrenilmiştir.

(**) Tam yaşı net olarak bilinmemekle birlikte 1888-1907 yılları arasında inşa edildiği öğrenilmiştir.

(***) Taşınmazın kullanım alanı, yapı kullanma izin (iskân) belgesinden alınmıştır.

14. AÇIKLAMALAR



- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 397 ada 15 nolu parsel 245 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Geometrik olarak üçgen formundaki parsel üzerinde bodrum, zemin ve 6 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan meydana gelen ve 2.104 m² kullanım alanına sahip Orient Bank Hotel (Germany Han) bulunmaktadır.
- Otelin çatı katında kubbe şeklinde teras/oturma alanı oluşturulduğu tespit edilmiştir.
- Bu alanın Haliç ve Galata Köprüleri ile deniz manzarası bulunmaktadır.
- Otel, 20 ila 45 m² aralığındaki 36 odadan meydana gelmektedir.
- Otel bünyesinde Gregor Jazz Klubü, Kuppel Lounge ve Lobby Restaurant yer almaktadır.
- Otelin iç mekânları kullanım fonksiyonuna uygun olarak düzenlenmiştir.
- Taşınmaz satılabilirlik özelliğine sahiptir.

15. 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 değerlendirilmesi 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)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin turizm potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımının devam ettirilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

16. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - Tamamlanmış altyapı, - İmar durumu, - Cins tashihiinin yapılmış olması, - Turistik bir bölgede yer alması, - Ticari hareketliliği olan bir bölgede yer alması.	- Değerinin yüksek olması sebebiyle alıcı kitlesinin sınırlı ve satış süresinin uzun olabilmeye durumu, - Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk, - Bölgede otopark sıkıntısı yaşanması.

Fırsatlar	Tehditler
- Tercih edilen bir bölgede yer alması.	- Artan inşaat maliyetleri, - Ülkemizin jeopolitik konumu nedeniyle oluşabilecek güvenlik endişelerinin turizm sektörü üzerinde zaman zaman yarattığı baskı.

17. 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 Yaklaşımıdır. 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 esasları ve varsayılan kullanımları,

(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) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

17.1. 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 görülmeyle 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) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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

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

17.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin 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 katılan 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 yansıtabilir.

17.3. 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:

Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

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

Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

18. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu taşınmazın değer tespiti kullanımı mümkün olan yöntemlerle belirlenmiştir.

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge yapılaşmasını tamamlanmış ve arsa üretiminin çok zor olduğu bir bölge olup benzer özelliklere sahip satılık arsa emsali bulunmaması sebebiyle değerlendirme çalışmasında "İkame Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede taşınmaz ile benzer niteliklere sahip yeterli sayıda satılık otel emsali bulunmaması, bulunabilen emsallere göre yapılan analizlerin ise değerlemeyi doğru yansıtmaması sebepleriyle değerlendirme çalışmasında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmamıştır.

18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "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 kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan rapor konusu otelin değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem mevcut olup tesisin değerinin tespitinde gelir indirgeme/indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde, işletme değerinin işletmenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin; sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve tesisin bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, tesisin mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Varsayımlar:

Gelir Dağılımı (2025 yılı ve sonrası):

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

Gider Oranları (2025 yılı ve sonrası):

Oda, yiyecek-içecek ve diğer kalemlerin her biri için gerçekleşecek yüzdesel giderlere ait varsayımlar İNA tablosunda mevcut olup bu varsayımlar tesisin geçmiş dönemlerdeki gerçekleştirmeleri ile faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir. Gider oranlarına, enflasyon ve kurlardaki değişim dikkate alınarak 2025, 2026 ve sonrası için değişen oranlar uygulanmıştır.

Departman Giderleri / Toplam Gelir (2025 yılı ve sonrası):

Departman (genel yönetim, pazarlama-satış ve teknik) giderlerinin toplam gelire oranı tesisin geçmiş dönemlerdeki gerçekleştirmeleri ile faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir. Departman giderlerine, enflasyon ve kurlardaki değişim dikkate alınarak 2025, 2026 ve sonrası için değişen oranlar uygulanmıştır.

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, TCMB enflasyon tahminleri, hâlihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2025 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 5 üzerinde alınmıştır.

Ortalama Doluluk Oranları:

Ortalama doluluk oranları, firma yetkililerinden edinilen bilgiler doğrultusunda tahmin edilmiştir. Otel tüm yıl açık olup doluluk oranlarının 2025 ve 2026 yıllarında % 70, 2027 ve sonrasında ise ortalama % 75 olacağı kabul edilmiştir.

Ortalama Oda Fiyatları:

Ortalama oda fiyatları firma yetkililerinden edinilen bilgiler ve geçmiş dönem gerçekleştirmeleri doğrultusunda 2025 yılının kalan 3 aylık kısmı için ortalama 11.900,-TL kabul edilmiş olup takip eden yıllarda İNA tablosunda belirtildiği şekilde yıllık öngörülen oda fiyat artışı oranlarında artacağı kabul edilmiştir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Genel Bakım Onarım Giderleri:

Otelin genel bakım onarım işleri için her yıl brüt gelir üzerinden % 2 masraf yapılacağı varsayılmıştır.

Uc Değer:

Otelin tarihi yarımada, Geleneksel Ticaret alanında yer alması ve parselde tescilli eski eser kaydı bulunması dikkate alınarak, kapitalizasyon oranı % 7 olarak takdir edilmiştir.

Kiralama Geliri:

Otelin mülk sahibi olan Savur GYO A.Ş. (1/2) ve Bases İnşaat Tarım Turizm ve Tic. A.Ş. (1/2) ile AYS Otelcilik Turizm İnşaat Emlak San. ve Tic. A.Ş. arasında imzalanan ve bir örneği ekte sunulan "İşletme ve Kira Sözleşmesi"ne göre otelin elde edeceği toplam gelirin (cironun) % 30'u ya da giderler düşüldükten sonraki net gelirin % 94'ünden büyük olan tutar mülk sahiplerinin kira geliri olacaktır.

Sonuç:

Yukarıdaki varsayımlar altında düzenlenen ve sayfa 43'te sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile **Orient Bank Otel'in 30.09.2025 tarihi itibarıyla finansal değeri ~1.266.700.000,-TL; Savur GYO A.Ş. hissesinin (1/2) değeri ise 633.350.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Bu değer, turizm sektöründeki ve ekonomideki gelişmelere bağlı olarak oda fiyatlarındaki ve doluluk oranlarındaki değişimlere göre artabileceği ya da azalabileceği tabiidir.

ORIENTBANK OTELİ

(TL)

Otel Varsayımları

Toplam Oda Sayısı	36
Yıllık Oda Sayısı	13.140
Geçir Dönemi (2025 ve sonrası)	
Oda	85%
Yiyecek - İçecek	10%
Kira	0%
Diğer	5%
Gider Oranları	
Oda	30,0%
Yiyecek - İçecek	55,0%
Kira	0%
Diğer	55%
Departman Giderleri/Toplam Gelir	20%
Savur GYO A.Ş. Kralama Geliri - Cironun % 30'undan ya da net Gelirin % 94'ünden büyük olan	18%

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Otel Yıllık Ortalama Doluluk Oranı										
Ortalama Oda Ücreti (TL)	11.900	14.141	17.667	20.766	23.360	25.696	28.266	30.817	33.283	35.945
Yıllık Öngörülen Oda Fiyat Artış Oranı	30%	20%	15%	10%	10%	10%	8%	8%	8%	8%
İskonto Oranı	35,0%	25,0%	20,0%	15,0%	15,0%	15,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%
1 / İskonto Faktörü	1,04	1,20	1,48	1,73	1,99	2,29	2,62	2,96	3,34	3,77
Elkim Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)										

Otel Giderleri	32.193.000	153.017.481	204.837.456	240.763.790	270.841.849	297.926.034	327.718.637	357.300.548	385.884.591	416.755.359
Oda Satışından Gelen Gelir	27.364.050	130.064.842	174.111.838	204.649.221	230.215.572	253.237.129	278.560.842	303.705.465	328.001.903	354.242.055
Yiyecek İçecek Gelirleri	3.219.300	15.301.746	20.483.746	24.078.379	27.084.185	29.792.603	32.771.864	35.730.055	38.568.459	41.675.536
Kira Gelirleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Gelirler	1.609.650	7.650.873	10.241.873	12.038.189	13.542.092	14.896.302	16.385.932	17.865.027	19.294.230	20.837.768
Otel Giderleri	21.406.346	78.038.906	104.467.103	122.789.633	138.120.343	151.942.277	167.138.505	182.223.279	196.801.142	212.545.233
Oda Giderleri	12.313.823	39.019.453	52.233.551	61.394.766	69.084.672	75.971.139	83.568.253	91.111.640	98.400.571	106.272.616
Yiyecek İçecek Giderleri	1.770.615	7.650.873	10.241.873	12.038.189	13.542.092	14.896.302	16.385.932	17.865.027	19.294.230	20.837.768
Kira Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Giderler	885.308	3.825.437	5.120.936	6.019.095	6.771.046	7.448.151	8.192.966	8.932.514	9.647.115	10.418.884
Departman Giderleri	6.438.600	27.543.143	36.870.742	43.337.482	48.751.533	53.626.696	58.999.355	64.314.099	69.459.226	75.015.965
Otel Nakit Akımı	10.784.655	74.978.556	100.370.353	117.974.267	132.712.506	145.983.757	160.582.132	175.077.268	189.083.460	204.210.128
Genel Bakım Onarım Giderleri	643.860	3.060.349	4.098.749	4.815.276	5.416.837	5.958.621	6.554.375	7.146.011	7.717.699	8.335.107
Serbest Nakit Akımı	10.140.795	71.918.207	96.273.604	113.158.991	127.295.669	140.025.236	154.027.760	167.931.257	181.365.768	195.875.019
Uç Değer										3.022.071.715
Kiralama Geliri	9.657.900	67.803.114	90.497.188	106.369.442	119.657.929	131.623.722	144.786.094	157.855.382	170.483.812	184.122.517
Cironun %30'u	9.657.900	45.905.238	61.451.237	72.229.137	81.252.555	89.377.810	96.315.591	107.190.164	115.765.377	125.026.608
Net Gelirin % 94'u	9.532.347	67.603.114	90.497.188	106.369.442	119.657.929	131.623.722	144.786.094	157.855.382	170.483.812	184.122.517
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	9.299.446	56.112.392	61.320.911	61.320.911	60.983.991	67.376.991	65.366.416	61.033.743	48.775.813	762.796.967
Uç Değerin Bugünkü Değeri										

30/09/2025 itibarı ile Kira Sözleşmesine Göre Toplam Değeri (TL)	1.288.700.000
30/09/2025 itibarı ile Kira Sözleşmesine Göre Savur GYO A.Ş. Değeri (1/2) (TL)	633.350.000



LOTUS

2025/414

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Buna göre kiralama sözleşmesi de dikkate alınarak toplam değer **1.266.700.000,-TL; Savur GYO A.Ş. hissesinin (1/2) değeri ise 633.350.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmış olup elde edilen piyasa verileri aşağıda sunulmuştur.

Kiralık Emsal Bilgileri

1-Emsal: Emlak Ofisi - Kiralık - 532 320 03 55

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 30 üzeri yıllık, 290 m² kullanım alanlı 7 katlı bina 240.000,-TL bedelle kiralıktır. (828,-TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi - Kiralık - 533 207 65 85

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 30 üzeri yıllık, 550 m² kullanım alanlı 4 katlı otel olmaya uygun bina 525.000,-TL bedelle kiralıktır. (955,-TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi - Kiralık - 542 330 20 51

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 30 üzeri yıllık, 1.100 m² kullanım alanlı 6 katlı bina 900.000,-TL bedelle kiralıktır. (818,-TL/m²)

4-Emsal: Emlak Ofisi - Kiralık - 532 709 77 85

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 30 üzeri yıllık, 3.200 m² kullanım alanlı 5 katlı otel 3.400.000,-TL bedelle kiralıktır. (1.063,-TL/m²)

Emsal Analizi

EMSAL ANALİZİ										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Beyan Düzeltmesi		Bina Yaşı / Yapı Kalitesi		Konum / Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			2.104 m2		100 Üzeri / İyi Durumda					1.280
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	828	-10%	290	15%	Orta Kötü	20%	Orta Kötü	20%	45%	1.200
Emsal 2	955	-10%	550	15%	Orta Kötü	15%	Orta Kötü	20%	40%	1.336
Emsal 3	818	-10%	1.100	10%	Orta Kötü	20%	Orta Kötü	20%	40%	1.145
Emsal 4	1.063	-10%	3.200	5%	Orta Kötü	20%	Orta Kötü	20%	35%	1.434

Not: Emlak firmalarının emsal taşınmazların kullanım alanlarını genellikle fazla/abartılı beyan etmeleri sonucu birim fiyatların düşük hesaplanmasına sebebiyet verilmesi nedeniyle kira değer analizinde birim fiyatlara beyan düzeltmesi yapılmıştır.

Emsal Krokisi:



Ulaşılan Sonuç

Bu araştırmalardan ve değerlendirme prosesinden hareketle konu taşınmazın konumu, yaşı, kullanım alanı, mimari ve inşai özellikleri dikkate alınarak aylık m² birim kira değeri 1.280 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmazın aylık kira değeri $2.104 \text{ m}^2 \times 1.280 \text{ TL/m}^2 \approx 2.690.000,-\text{TL}$; Savur GYO A.Ş. hissesinin (1/2) değeri ise 1.345.000,-TL olarak belirlenmiştir.

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında bulunan beyan taşınmazın alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir.

19.5. 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.

19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

19.10. Yasal Gereklerin Yerinde Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyanınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut kullanım fonksiyonuna uygun olarak iskân belgesi alınmış olup hâlihazırda otel olarak işletilmektedir. Alınması gereken izin ve belge bulunmamaktadır.

19.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz, arsa veya arazi olmadığından bu madde ile ilgisi yoktur.

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

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

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

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

r) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dâhil edilebilir.

Değerleme konusu gayrimenkulün cins tashihi yapılmış ve mevcut kullanım fonksiyonuna uygun olarak iskân belgesi alınmış olup GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **gayrimenkulün** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, özelliklerine, mevcut işletme seviyesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **rapor tarihi itibarı ile,**

1. Piyasa Değeri için,

1.266.700.000,-TL (Birmilyarikiyüzaltmışaltı milyonyediyüzbin Türk Lirası)

2. Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin (1/2) değeri için ise,

633.350.000,-TL (Altıyüzotuzüçmilyonüçyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Taşınmazın KDV dâhil (%20) değeri 1.520.040.000 TL; Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin (1/2) KDV dâhil (%20) değeri ise 760.020.000 TL'dir.

Rapor konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 07 Ekim 2025

(Değerleme tarihi: 30 Eylül 2025)

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

Eki:

- Fotoğraflar
- Proje, Ruhsat ve İskân Görselleri
- İmar Durumu
- İşletme ve Kira Sözleşmesi
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çarşı Sk. No:37 Akgün İş Merkezi
Kat:3/8 34718 Acıbadem, Kadıköy/İST.
Tic. Sic. No: 290903
Tic. Sic. No: 609 031 8479
T.C. Sic. No: 542757/90339

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

Cem GÜL
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409934)

LOTUS

2025/414

SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Fatih / İSTANBUL

(Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2025 / 415

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.....	10
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ	11
11.1.	İMAR DURUMU.....	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	13
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	13
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	13
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	13
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	14
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	14
12.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	16
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	21
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	22
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,	26
	MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	26
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	29
12.7.	GENEL KONJONKTÜRÜN OTEL PİYASASI VE GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİSİ	29
12.8.	TÜRKİYE GENELİ KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ	30
12.9.	TURİZM SEKTÖRÜ SON DÖNEM ANALİZİ VE ÖZET BİLGİLER	32
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	33
14.	AÇIKLAMALAR	34

15.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	35
16.	DEĞERLENDİRME	35
17.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	36
17.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	36
17.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	37
17.3.	GELİR YAKLAŞIMI	38
18.	FİYATLANDIRMA	39
19.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	43
19.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	43
19.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	43
19.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	45
19.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	45
19.5.	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	45
19.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	45
19.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	45
19.8.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	45
19.9.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	45
19.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	45
19.11.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	45
19.12.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	46
20.	SONUÇ	47

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kemal Paşa Mahallesi, Şirvanizade Caddesi, No: 11, Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel Fatih / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Eylül 2025 tarih ve 2464 - 2025/023 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	07 Ekim 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Otel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Fatih İlçesi, Kemal Paşa Mahallesi, 927 Ada 36 Nolu Parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"T2 Ticaret Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen otelin rapor tarihi itibariyle pazar 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.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
FATİH İLÇESİ, KEMAL PAŞA MAHALLESİ'NDE YER ALAN 927 ADA 36 NOLU PARSEL ÜZERİNDEKİ OTELİN RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ	961.000.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Cem GÜL (SPK Lisans Belge No: 409934)

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Güneç Sk. No:37 Akgün İş Merkezi
Kat:3/8 34718 Acıbadem, Kadıköy / İST.
Kadıköy V.D. : 809 031 8479
İ.T.O. Sic. No: 642757/490339

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kemal Paşa Mahallesi, Şirvanizade Caddesi, No: 11, 927 ada 36 Nolu Parsel Fatih / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Eylül 2025 tarih ve 2464 - 2025/023 no ile
MÜŞTERİ NO	2464
RAPOR NO	2025/415
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	07 Ekim 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen otelin rapor tarihi itibariyle pazar 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 Cem GÜL - Değerleme Uzmanı Lisans No: 409934
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmazın 31.12.2024 tarihinde 574 nolu rapor hazırlanmış olup 786.000.000,-TL kıymet takdir edilmiştir.
	Taşınmazın 31.03.2025 tarihinde 166 nolu rapor hazırlanmış olup 840.000.000,-TL kıymet takdir edilmiştir.
	Taşınmazın 30.06.2025 tarihinde 241 nolu rapor hazırlanmış olup 898.000.000,-TL kıymet takdir edilmiştir.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/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 (0216) 545 28 37-
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	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Hobyar Mahallesi, Asir Efendi Caddesi, No: 15/4,34349, Fatih/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 5141929
E-MAIL	info@savurgroup.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	09.08.2023
KAYITLI SERMAYE TAVANI	4.300.000.000
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	874.600.000
HALKA AÇIKLIK ORANI	--
FAALİYET KONUSU	Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

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 SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. portföyünde yer alan gayrimenkulün 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 değerinde 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	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (Tam)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Fatih
MAHALLESİ	Kemal Paşa
PAFTA NO	187
ADA NO	927
PARSEL NO	36
NİTELİĞİ	Arsa Olan Apartman Ve Kâgir İş Yeri
ARSA ALANI	345,45 m ²
CİLT NO	9
SAHİFE NO	1253
TAPU TARİHİ	06.10.2023
YEVMIYE NO	37550

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümü

- Diğer (Konusu: Savur Gayrimenkul Anonim Şirketi lehine aynı sermaye kabul edilmiştir.) 04.10.2023/37199
- I. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (07.03.2018/5396)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazın tapu kayıtlarında bulunan beyan taşınmazın alım-satımını ve değerini etkileyecek nitelikte değildir. Bu sebeple taşınmazın GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında tapu takyidatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel, 1 /1000 ölçekli uygulama imar planı bünyesinde "T2 Ticaret Alanı" olarak belirlenen sahada kaldığı ve H: 12,50 m. yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

Taşınmazın yerinin doğruluğu Fatih Kadastro Müdürlüğü paftasından ve Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü Durum Bürosundaki dijital pafta üzerinden tespit edilmiştir.



İmar Plan Görüntüsü

IV-B-6. 2. DERECE TİCARET ALANLARI : (T2)

2. DERECE TİCARET ALANLARI; GELENEKSEL TİCARET ALANLARI ÇEVRESİNDE YER ALAN BÖLGELERDİR. BU ALANLARDA; TURİZME YÖNELİK PERAKENDE TİCARET ALANLARI VE BU BİRİMLERE HİZMET EDEN KONAKLAMA TESİSLERİ, OTELLER, LOKANTA, KAFETERYA, ÇAYHANE GİBİ YEME İÇME FAALİYETLERİNE DÖNÜK BİRİMLER, TURİZM ACENTESİ, KİTAPEVİ GİBİ HİZMET BİRİMLERİ, DEPOLAMA FAALİYETİ GEREKTİRMİYEN TİCARET TÜRLERİ, PERAKENDE TİCARET, HİZMET, GELENEKSEL EL SANATLARI ÜRETİM-PAZARLAMA-SERGİLEME BİRİMLERİ, BÜRO, İŞ HANLARI, RESMİ KURUMLARIN İRTİBAT BÜROSU, BANKA VE FİNANS KURUMLARI, KÜLTÜREL TESİSLER, KÜÇÜK ÖLÇEKLİ SAĞUK TESİSLERİ VB. BİRİMLER YER ALABİLİR.

2. DERECE TİCARET ALANLARINDA YUKARIDA BELİRTİLEN ALT FONKSİYONLARIN YER ALACAĞI İHTİSASLAŞMA BÖLGELERİ-SOKAKLARI BELEDİYESİNCE YAPILACAK ÇALIŞMALARDA BELİRLENECEKTİR.

Marmara Denizi

2. DERECE TİCARET ALANLARINDAN ÇAGALOĞLU BÖLGESİNDE; BÜYÜK ÇAPLI MATBAA, KAĞIT VE KAĞIT ÜRÜNLERİNE YÖNELİK DEPOLAMA VE TOPTAN SATIŞ ÜRÜNLERİNE AİT ALANLAR DESANTRALİZE EDİLECEKTİR. DEPOLAMA İÇERMİYEN BUTİK TARZI KÜÇÜK ÇAPLI İMALAT VE SATIŞ BİRİMLERİ YER ALACAKTIR. AYRICA BU ALANDA BAB-I ALİ İSMİ VE KULLANIMINA UYGUN FİKİR VE DÜŞÜNCE MERKEZİ OLMA ÖZELLİĞİNİ YANSITAN FONKSİYONLAR YER ALACAKTIR.

İSTANBUL MANİFATURACILAR ÇARŞISI (İMÇ BLOKLARI) ÖZGÜN YAPI FORM VE GABARİSİ İLE KORUNACAK OLUP ATATÜRK CADDESİNDEN GÖRÜNÜMÜNDEKİ SİLÜETİ HMAKS: 9.50M. İRTİFASINI AŞMAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR. BU ALANIN ÖZGÜN TİCARİ İŞLEVİ DIŞINDA KÜLTÜR-TURİZM AMAÇLI YENİ KULLANIMLARA KAVUŞTURULABİLİR.

YEREBATAN SARNICI'NIN ÜZERİNE DENK GELEN PARSELLERDE PLANDA BELİRTİLEN YAPILAR VE SARNICA HİZMET AMAÇLI YAPILAR DIŞINDA YENİ YAPI YAPILAMAZ. YEREBATAN SARNICI'NIN TOPRAK ÜSTÜ KOTUNA DENK GELEN PARSEL VE KOMŞU PARSELLERİNDEKİ MEVCUT, YASAL VE PLANDA BELİRTİLEN YAPILARA İLİŞKİN UYGULAMALAR, YEREBATAN SARNICI'NA ETKİSİNE İLİŞKİN HAZIRLANACAK BİLİMSEL TEKNİK RAPORLAR DOĞRULTUSUNDA KORUMA KURULU KARARI İLE YAPILACAKTIR.

Plan Notları

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Taşınmazın dosyası Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenmiştir. İncelenen dosyada 22.01.1987 tarih ve 1/9 sayılı yapı ruhsatı, 25.12.1991 tarih ve 2/46 sayılı yapı ruhsatı ve aynı tarihli ruhsat eki mimari proje, 29.04.1988 tarihli ilk yapı kullanma izin (iskân) belgesi ile 11.03.1994 tarihli son yapı kullanma izin (iskân) belgesinin (otel:1.862 m²/ bodrum+zemin+asma+4 normal kat) olduğu tespit edilmiştir.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır.

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 unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemesi yapılan gayrimenkul 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun öncesi inşa edildiğinden bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

11.5. Son Üç Yıl İçerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Web Tapu sisteminden alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın 04.11.2024 tarihinde SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi ile tescil edildiği görülmüştür.

11.5.2.Belediye Bilgileri

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

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan temas ve incelemelerde rapora konu taşınmazın konumlu olduğu parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik ya da kamulaştırma işlemi olmadığı bilgisi alınmıştır.

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

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

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulde yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Fatih İlçesi, Kemal Paşa Mahallesi, Şirvanizade Sokak üzerinde ve 11 kapı nolu yerde konumlu oteldir (927 ada 36 parsel).

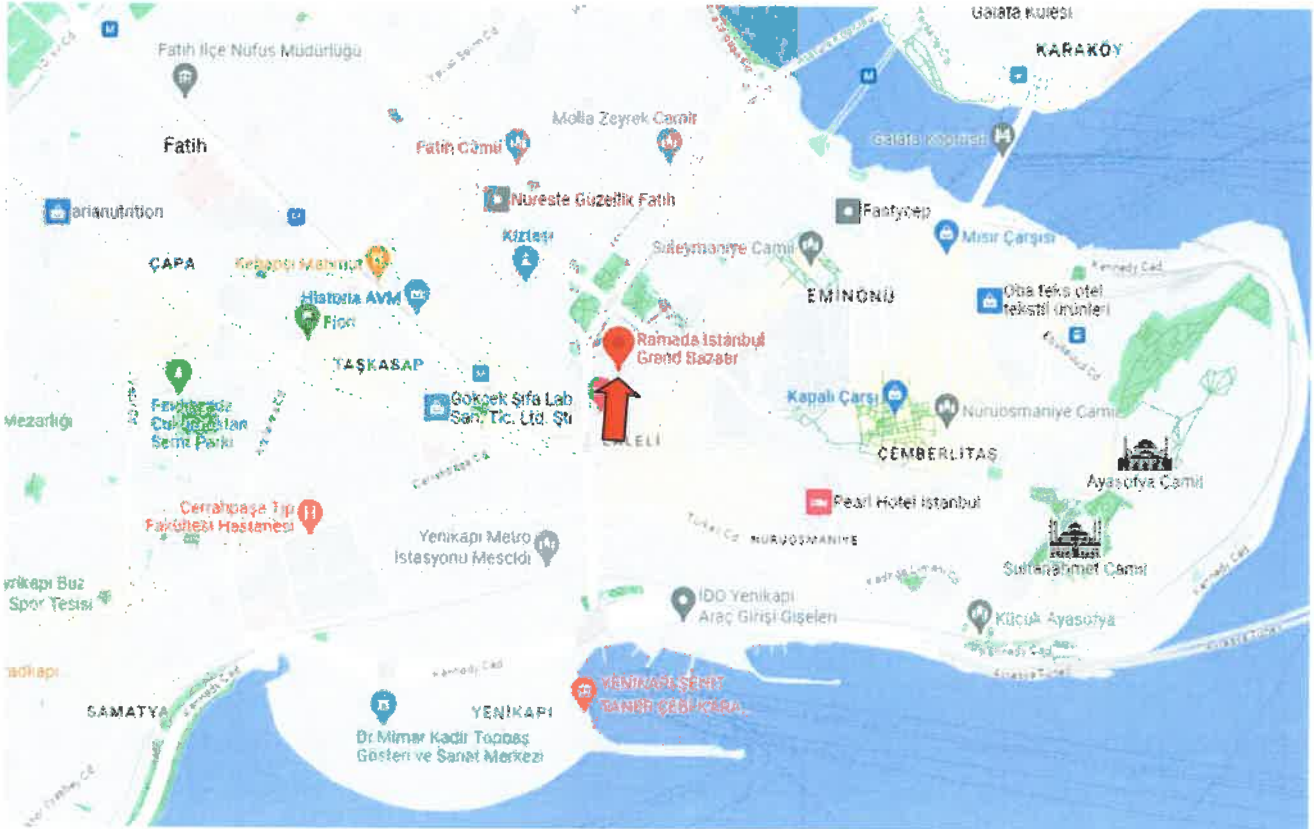
İstanbul'un en önemli ticaret ve turizm merkezlerinden birinde konumlu olan taşınmaz, ayrıcalıklı lokasyonu, ulaşım rahatlığı, reklam kabiliyeti ve çevrede satılık gayrimenkulün zor bulunabilir olması şeklinde özetlenebilecek üstün özelliklere sahiptir. Otopark alanının yetersizliği ise bölgenin en önemli sorunudur.

Taşınmazın yakın çevresinde tarihi binalar, hanlar, oteller ve ağırlıklı işyeri olarak kullanılan binalar yer almaktadır.

İ.B.B. binasına çok yakın konumdaki otel, Gençtürk Caddesi'ne 100 m., Ordu Caddesi'ne 330 m., Vezneciler metro istasyonuna 430 m., Aksaray metro istasyonuna 450 m., Beyazıt meydanına 850 m., Aksaray metro istasyonuna 900 m., Galata Köprüsü'ne ise yaklaşık 1,8 km. mesafede yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafı



Konum Krokisi

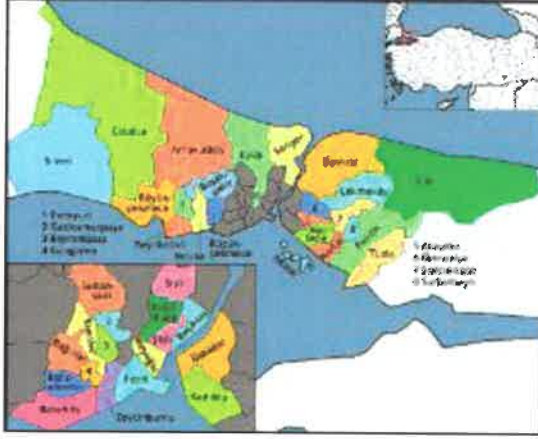
12.2. Bölge Analizi

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.

2024 yılı itibarıyla nüfusu 15.701.602 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 kentlin 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 yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve hâlihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

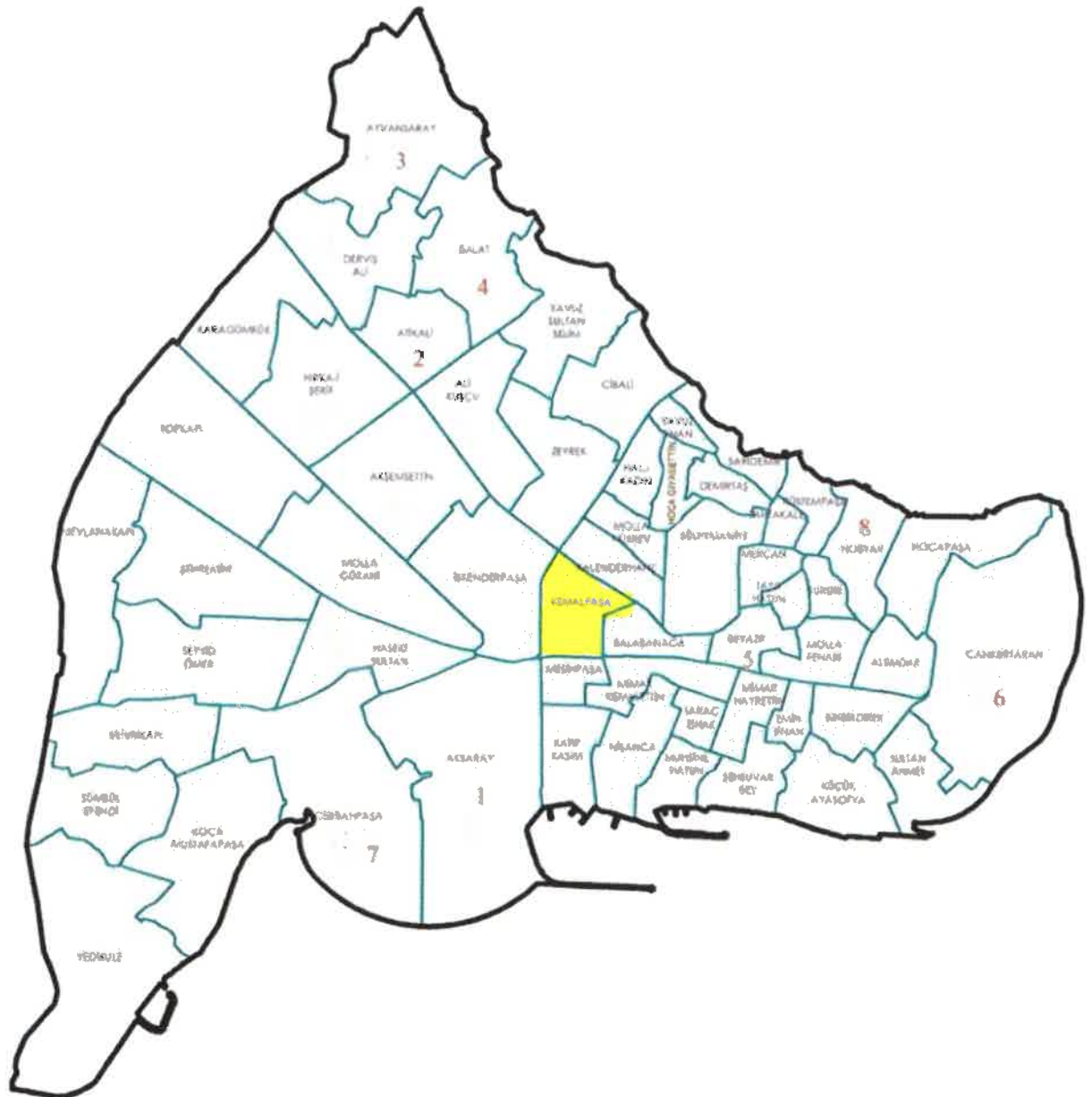
Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet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

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

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

İstanbul'da şehir içi ulaşımı ise İETT ve özel Halk otobüsleri, Metrobüs, minibüs ve dolmuşlar, tramvay, metro, füniküler, teleferik hatları ve Marmaray, şehir hatları vapurları ve motorları, deniz taksi ve ticari taksilerle kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.2.2.Fatih İlçesi:



Fatih, tarihî yarımada (Suriçi) denen ve İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve valilik, büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ve şehrin vergi dairesi gibi kurumların yer alıyor olmasıyla İstanbul'un merkezi sayılan ilçedir. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüpsultan ilçeleri ile kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir.

Fatih İlçesi, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber tarihî yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü ilçesinin varlığının bir kere daha ortadan kaldırılıp tarihinde olduğu gibi yeniden Fatih İlçesine katılmasından beri tekrar tüm tarihî yarımada üzerindeki tek ilçe hâline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 15.62 km²'lik (1562 hektar) bir alanı kaplayan Fatih İlçesi 57 mahalleden oluşmaktadır.

Fatih İlçesi, kuzeybatıda Eyüpsultan ilçesi, kuzeyde Haliç, güneyde Marmara Denizi, batıda Zeytinburnu ilçesiyle komşudur. İlçenin yüzölçümü 15.62 km²'dir (1562 hektar). İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarım arazisi yoktur. Tarihî yarımada 7 tepe üzerine kurulmuştur, şiirlere konu olan İstanbul'un yedi tepesi, Fatih sınırları içinde kalır.

Fatih'in sınırlarını tarihi surlar ile Haliç ve Marmara Denizi belirler. Haliç Ayvansaray'dan Yedikule'ye kadar uzanan surların bir bölümü tamir görmüştür ve Fatih'i Eyüp ve Zeytinburnu ilçelerinden ayırır. Haliç ve Marmara kıyılarındaki deniz surları büyük ölçüde tahrip olduğu için günümüze kadar ulaşamamıştır. Kıyılarının toplam uzunluğu 14 km'dir.

12.2.3.Ulaşım

Fatih İlçesi, hem kara, hem deniz hem de raylı sistemleriyle İstanbul'un ulaşımı en kolay ilçelerden birisidir. Atatürk (Unkapanı) Köprüsünden itibaren başlayan Atatürk Bulvarı ve daha güneydeki Gazi Mustafa Kemal Paşa Caddesi, 2008'e kadar Eminönü ve Fatih ilçeleri arasında sınır oluşturuyordu. İstanbul kent içi ulaşım bağlantılarından bazıları Fatih İlçesi'nden geçer. Bunlardan bazıları Saraçhane'den Edirnekapi'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa caddeleri, Aksaray'ı Topkapı-Edirnekapi Caddesi'ne bağlayan Vatan Caddesi ile yine Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Millet Caddesi'dir. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan "sahil yolu" da denin Kennedy Caddesi geçer. Atatürk (Unkapanı) ve Galata köprüleri tarihî yarımada'yı Beyoğlu yakasına bağlar.

Marmaray hattı ve Avrasya Tüneli ile Asya-Avrupa arasındaki erişim kolay hale gelmiştir. 1992'de hizmete giren Zeytinburnu-Kabataş tramvay hattı Millet Caddesi, Ordu Caddesi, Divan Yolu ile Sirkeci'ye ulaştıktan sonra Galata Köprüsü üzerinden Karaköy'e ulaşır. Aksaray'dan başlayan M1 hafif metro hattı Atatürk Uluslararası Havalimanı'nda noktalanır. Fatih İlçesi bir yarımada olarak su yolu ulaşımında oldukça avantajlı bir konumdadır.

Sirkeci-Harem arasında feribot, Eminönü iskelesinden Kadıköy, Üsküdar ve İstanbul Boğazı'na şehir hatları seferleri düzenlenir. Haliç kıyısındaki Ayvansaray, Balat ve Fener iskelelerinden ulaşım ve gezinti amaçlı Haliç seferleri düzenlenir.

12.3. 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 oluşturmıştır. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır. Söz konusu gelişmelerle beraber önümüzdeki dönemlerde küresel çapta iktisadi faaliyette belirgin bir iyileşme beklenmemekte, faiz indirim döngüsü ve devam eden dezenflasyon sürecinin etkisiyle 2025 yılında küresel büyüme oranlarında nispeten yatay bir seyir beklenmektedir. Ayrıca son dönemde yaşanan siyasi ve askeri gerilimler risk algısını artırmaktadır.

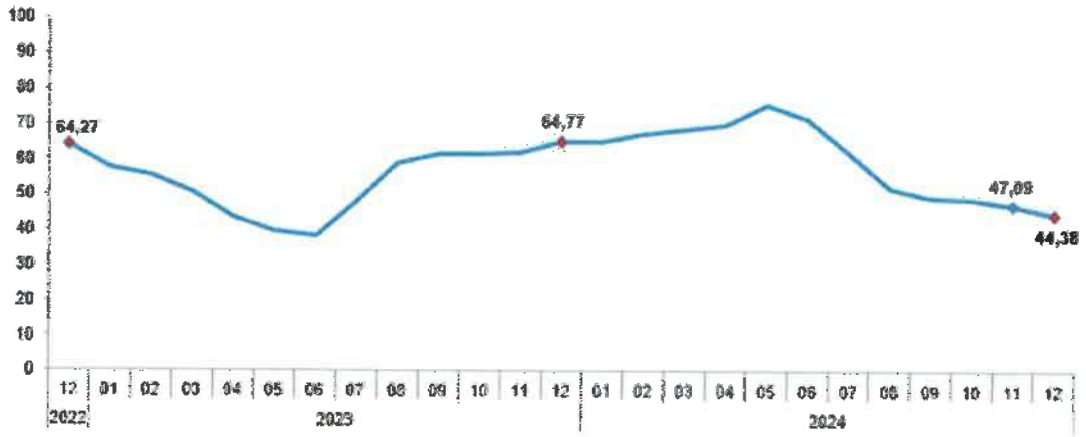
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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 %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Aralık 2024

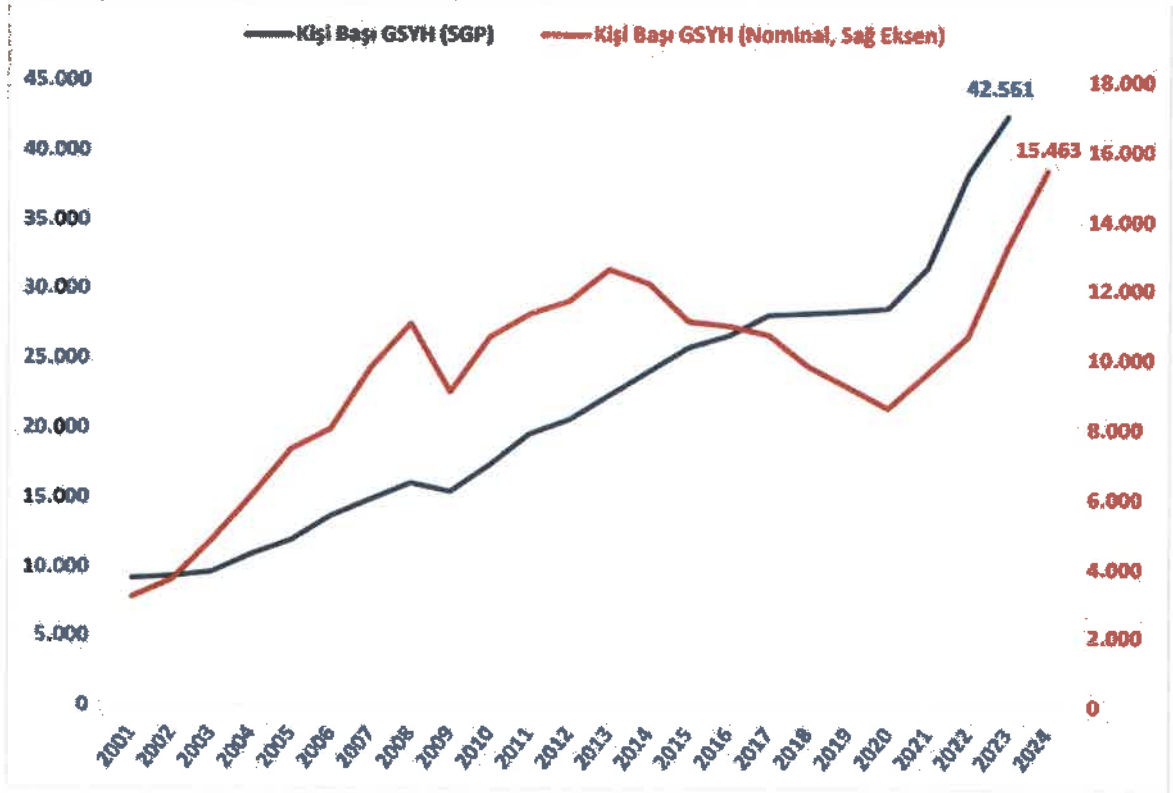


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 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 %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
GSYH Artışı, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5	5,1	3,2
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.049	7.256	15.012	26.546	43.411
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	867	869	859	798	760	717	808	906	1.130	1.322
Milfus, Bin Kişi	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280	85.326	85.665
Kişi Başı GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	11.085	10.964	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659	13.243	15.463
İhracat (GTS, F.O.B.), Milyon \$	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2	255,6	261,8
İhracat (GTS)/GSYH, %	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1	22,6	19,8
İthalat (GTS, C.I.F.), Milyon \$	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7	362,0	344,0
İthalat (GTS)/GSYH, %	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,6	40,2	32,0	26,0
İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (% GTS)	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3	83,0	69,9	70,6	76,1
Seyahat Gelirleri, Milyar \$	33,2	23,8	28,1	32,1	38,8	14,3	28,1	45,8	50,1	56,3
Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar \$	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,5	12,7	13,8	10,7	11,3
Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)	-21,4	-22,2	-35,1	-14,6	15,0	-31,0	-6,2	-46,3	-39,9	-10,0
Cari İşlemler Dengesi/GSYH, %	-2,5	-2,6	-4,1	-4,8	2,0	-4,3	-0,8	-5,1	-3,6	-0,8
İşgücüne Katılma Oranı, %	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3	51,4	53,1	53,9	54,2
İşsizlik Oranı, %	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,5	9,4	8,7
İstihdam Oranı, %	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,4	49,5
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	7,67	7,78	11,14	16,33	15,18	12,28	19,60	72,31	53,86	58,51
TÜFE (%)	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77	44,38
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	5,28	4,30	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47	49,93	41,10
ÜFE (%)	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	28,52

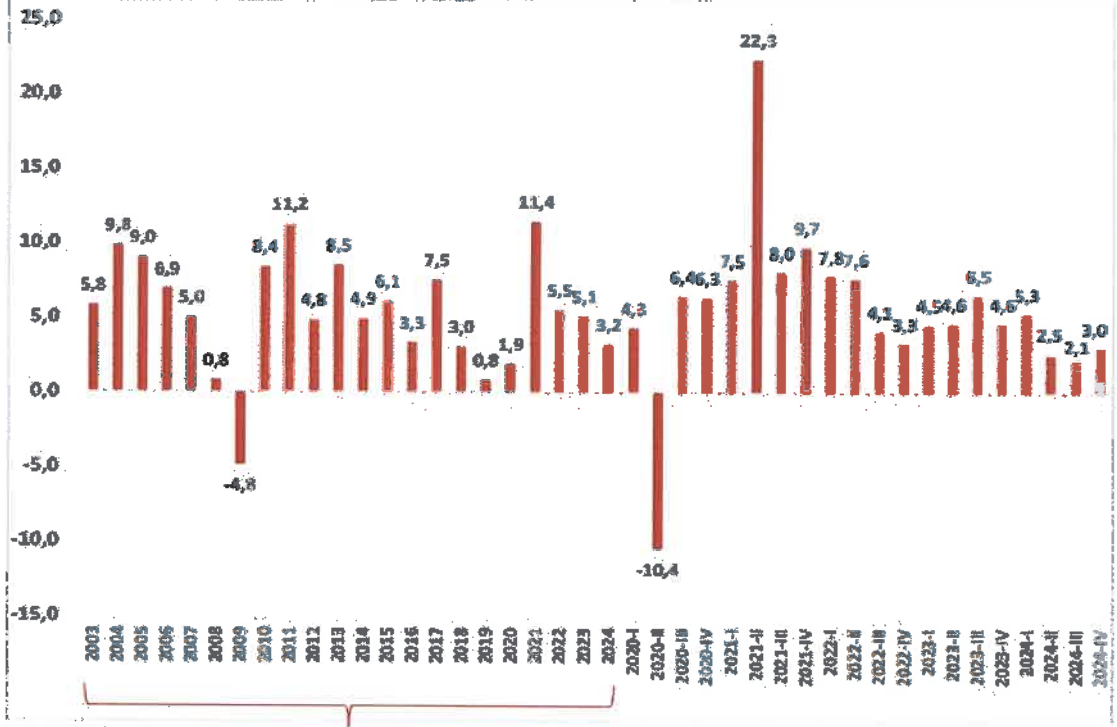
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2024'ün dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3 oranında büyümüştür.

2003-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Dönemler İtibariyle GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kaynak: TÜİK

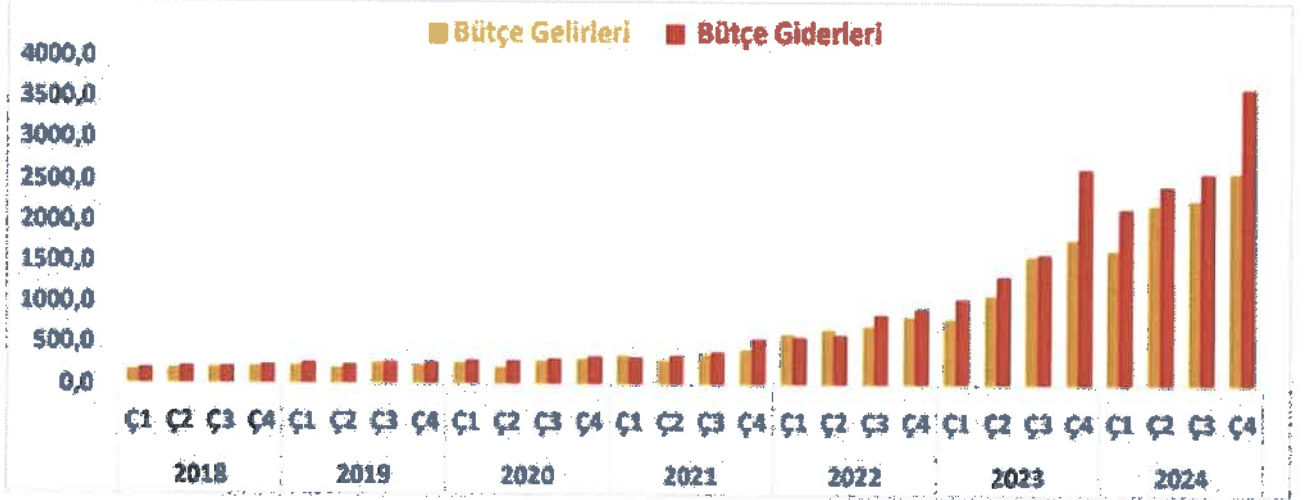
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,2	0,8	2,8	3,7	3,8	6,5	4,8	-0,2
	2025	3,3	1,0	2,7	2,2	1,4	6,5	4,6	1,1
	2026	3,3	1,4	2,1	2,2	1,2	6,5	4,5	0,8
OECD	2023	3,2	0,5	2,9	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,8	2,8	3,2	3,7	6,8	4,9	-0,3
	2025	3,3	1,3	2,4	2,3	1,1	6,9	4,7	1,5
Dünya Bankası	2024	2,7	0,7	2,8	3,2	3,4	6,5	4,9	0,0
	2025	2,7	1,0	2,3	2,2	1,6	6,7	4,5	1,2
	2026	2,7	1,2	2,0	2,3	1,2	6,7	4,0	0,9

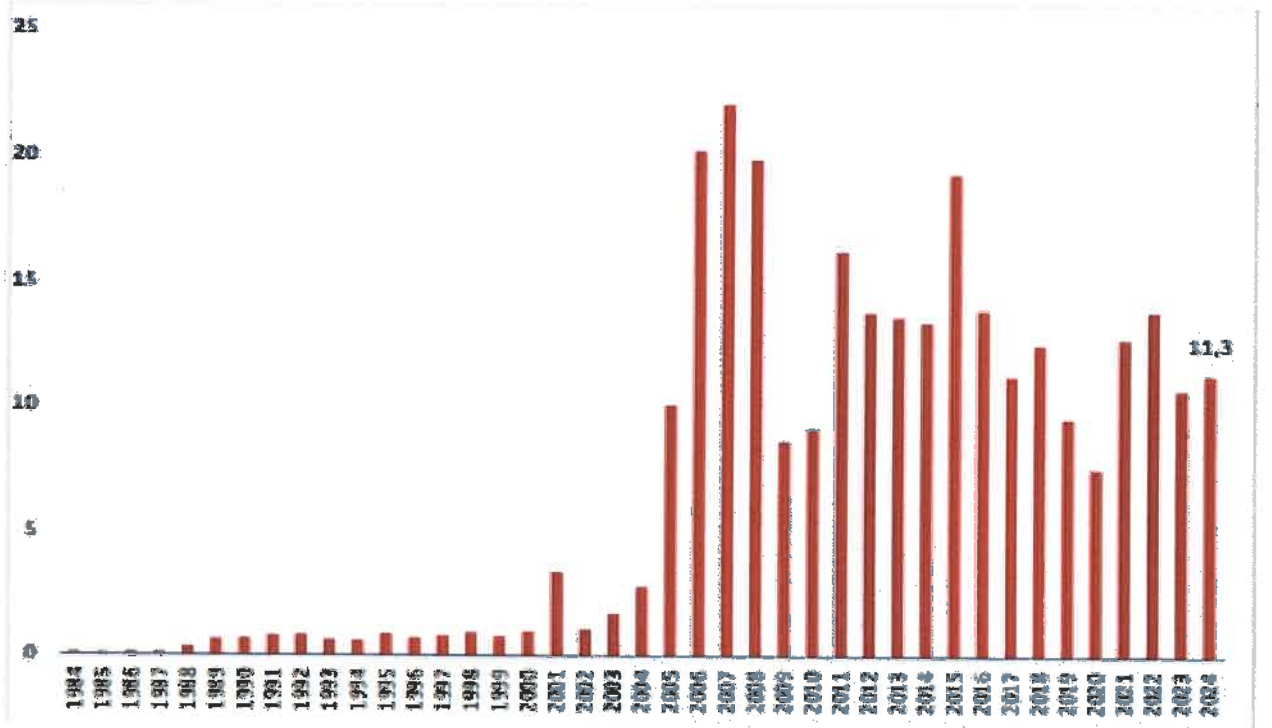
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2024 yılı Aralık ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.706,8 milyar TL bütçe gelirleri 877,6 milyar TL ve bütçe açığı 829,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görümüm

12.5. 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.

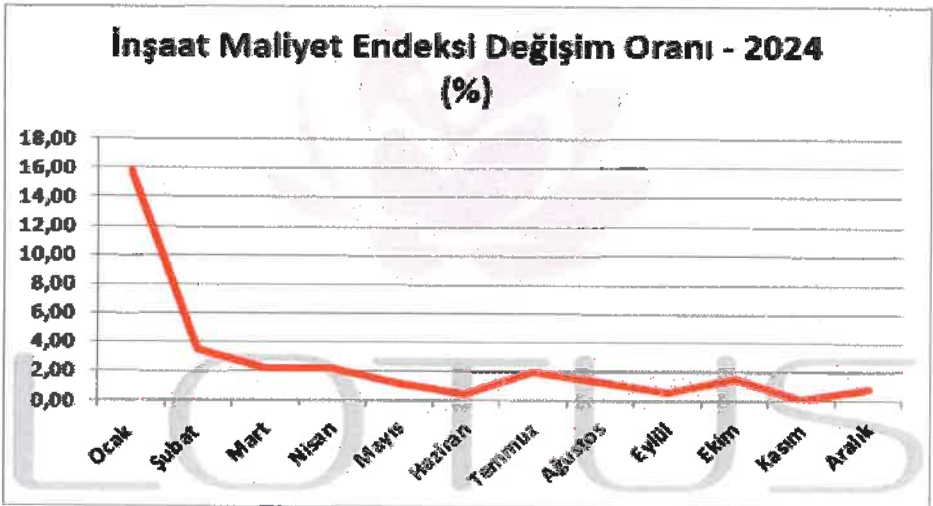
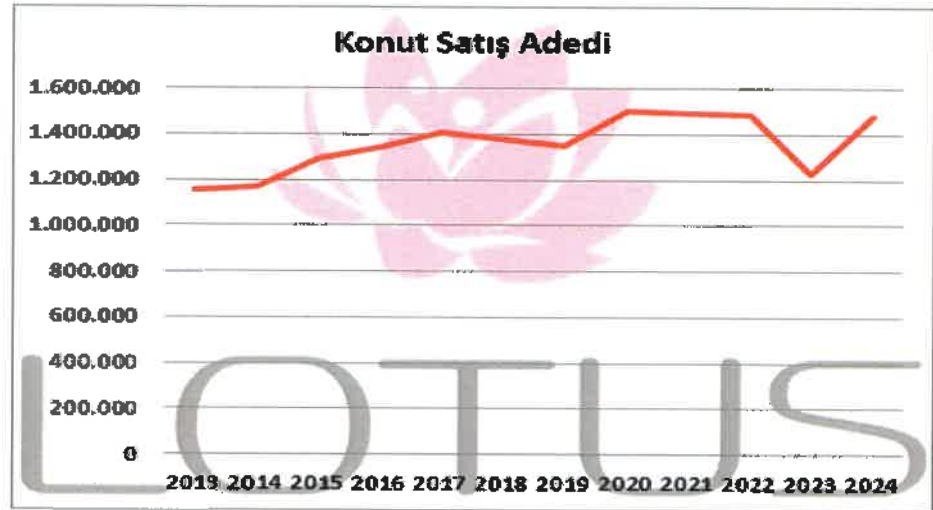
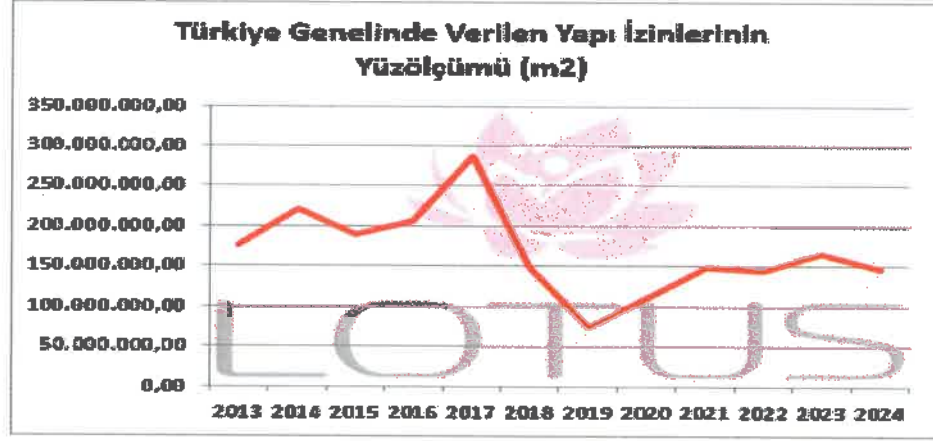
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal 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 önümüzdeki süreçte yavaşlayacağı öngörülmektedir. 2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 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.

12.6. 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 itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde İnşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış.

Fırsatlar:

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

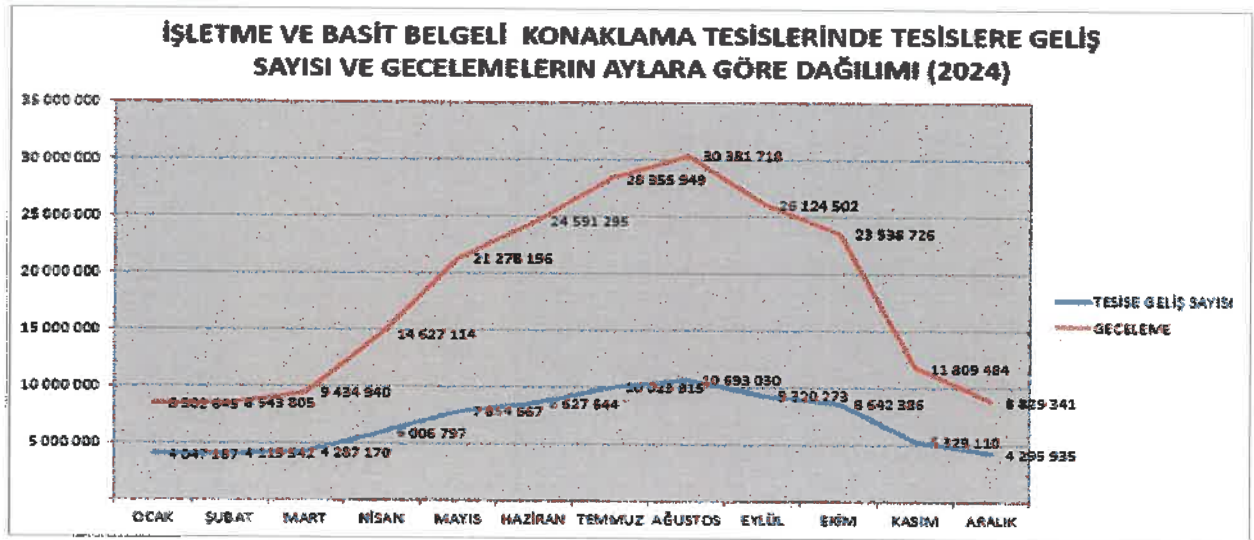
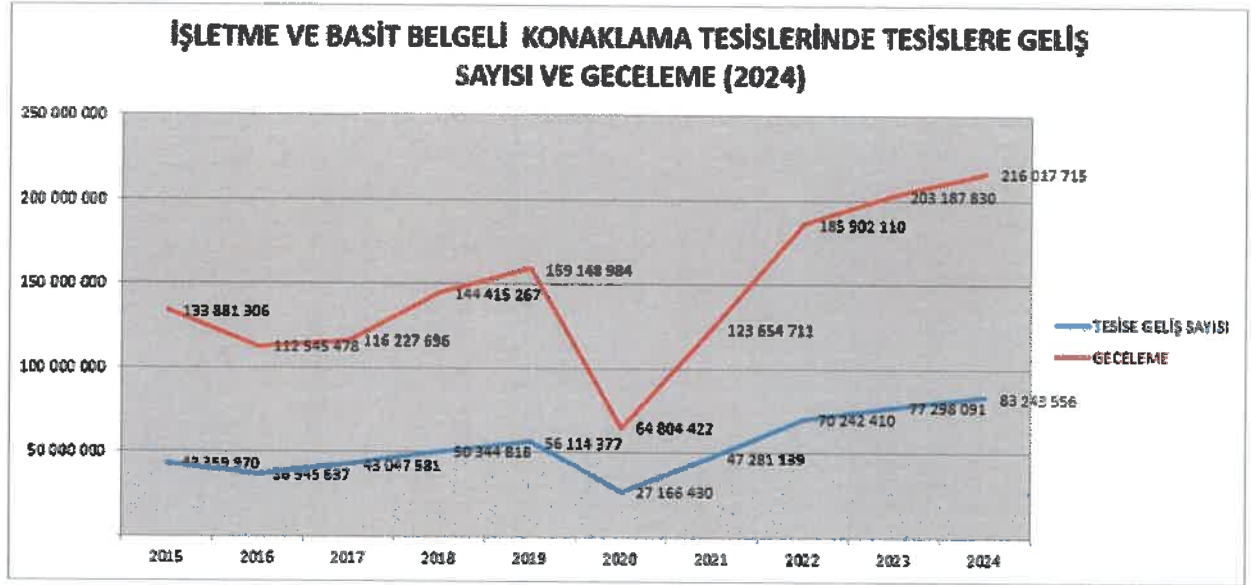
12.7. Genel Konjonktürün Otel Piyasası ve Gayrimenkullerin Değerine Etkisi

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

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

2022 yılı başından itibaren salgının etkisini azaltması ile birlikte turizm sektörü hareketlenmiş, aynı etki 2023 yılında da devam etmiştir. Turizm geliri 2024 yılı itibarıyla bir önceki yıla göre %8,3 artarak 61.103.419 USD olmuştur. Ziyaretçi sayısı ise %9 artarak 62.232.447 kişi olmuştur. Ülkemizdeki turizm altyapısının gelişmişliği ve yabancı para birimlerinin Türk Lirası karşısında değer kazanmış olmasından kaynaklı olarak turizm sektöründeki canlılığın devam etmesi beklenmektedir.

12.8. Türkiye Geneli Konaklama İstatistikleri



Aylar Göre Tesise Giriş 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 (2024)												
AYLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
OCAK	1 319 130	2 728 057	4 047 187	3 435 573	5 067 072	8 502 645	2,60	1,86	2,10	12,58	18,56	31,15
ŞUBAT	1 436 714	2 679 828	4 116 542	3 700 586	4 843 299	8 543 885	2,58	1,84	2,08	14,06	18,40	32,46
MART	1 976 969	2 319 201	4 296 170	5 248 243	4 196 697	9 444 940	2,65	1,81	2,20	17,98	14,34	32,32
NİSAN	2 955 829	3 050 968	6 006 797	8 832 530	5 794 584	14 627 114	2,99	1,90	2,44	23,99	15,74	39,74
MAYIS	4 729 257	3 125 410	7 854 667	15 450 154	5 829 042	21 279 196	3,27	1,86	2,71	39,72	14,98	54,70
HAZİRAN	5 997 061	3 530 593	9 527 654	17 202 376	7 388 919	24 591 295	3,37	2,09	2,85	43,34	18,61	61,95
TEMMUZ	5 738 400	4 285 415	10 023 815	19 189 526	9 166 423	28 355 949	3,34	2,14	2,83	48,11	22,98	71,09
AĞUSTOS	5 950 379	4 742 651	10 693 030	20 393 430	10 078 288	30 381 718	3,41	2,13	2,84	50,84	25,24	76,08
EYLÜL	5 622 604	3 697 569	9 320 273	18 625 446	7 499 056	26 124 502	3,31	2,03	2,80	46,69	18,60	66,49
EKİM	5 365 769	3 256 617	8 642 386	17 466 959	6 071 767	23 538 726	3,24	1,86	2,72	45,76	15,91	61,67
KASIM	2 243 795	3 085 315	5 329 110	6 176 769	5 632 715	11 809 484	2,75	1,83	2,22	18,81	17,15	35,96
ARALIK	1 590 043	2 705 892	4 295 935	3 967 995	4 861 346	8 829 341	2,50	1,80	2,08	14,58	17,96	32,44
TOPLAM	44 044 950	39 198 606	83 243 556	139 596 507	76 416 208	216 012 715	3,17	1,95	2,60	33,54	18,36	51,91

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	3 528 976	1 840 518	5 369 494	9 127 074	2 586 540	11 113 214	2,30	1,82	2,15	38,88	13,55	50,42
	4 Yıldızlı	2 388 549	856 461	3 245 010	5 984 627	1 638 104	7 602 731	2,59	1,91	2,40	47,08	12,93	60,01
	3 Yıldızlı	834 523	421 910	1 256 433	1 991 241	704 985	2 756 236	2,39	1,81	2,19	38,85	15,31	55,17
	2 Yıldızlı	130 382	68 402	204 784	324 488	119 288	443 786	2,38	1,74	2,17	41,39	15,22	56,61
	1 Yıldızlı	33 317	29 745	64 065	72 448	38 558	112 006	2,17	1,91	2,07	40,10	21,89	61,99
	Toplam	8 839 887	3 906 039	9 847 786	16 480 478	5 547 485	22 027 973	2,41	1,84	2,24	40,52	13,64	54,16
Termal Otel	4 Yıldızlı	3 248	10 581	13 827	13 819	27 251	38 070	3,33	2,58	2,76	18,78	47,31	66,09
Pansiyon		37 251	19 232	56 483	80 842	34 815	125 457	2,44	1,80	2,22	43,59	16,01	60,20
Kamping		989	3 839	4 828	3 128	11 378	14 507	3,13	2,96	3,00	5,79	21,97	28,86
Apart Otel		59 634	22 886	82 308	236 736	54 302	291 038	3,87	2,40	3,54	44,68	10,25	54,93
Müstakil Apart Otel		32 988	9 680	42 668	167 884	24 782	192 676	5,09	2,96	4,52	54,90	8,11	63,90
Özel Tesis		942 324	175 521	1 117 845	2 010 822	325 286	2 336 108	2,13	1,85	2,09	54,68	8,83	63,41
Pansiyon (Basit Belgeli)		385 133	302 332	687 465	814 151	501 880	1 316 031	2,23	1,80	2,08	30,54	21,08	51,01
Turizm Kompleksi		29 980	6 935	36 915	63 138	14 420	77 558	2,11	2,07	2,10	29,83	6,81	36,54
Büyük Otel		111 137	33 486	144 603	277 732	58 521	337 273	2,80	1,78	2,33	44,41	9,82	53,93
B Tipi Tatil Sitesi		811	1 122	1 733	1 383	2 380	3 723	2,23	2,10	2,15	8,76	11,79	18,47
Termal Turizm Tesisi		91 906	14 688	106 601	193 200	30 691	223 857	2,10	2,06	2,10	48,65	7,23	52,68
Otel (Basit Belgeli)		1 433 070	357 820	2 010 890	3 304 108	1 086 706	4 376 616	2,27	1,91	2,17	41,88	13,52	55,40
Motel (Basit Belgeli)		3 524	17 646	21 170	4 877	29 550	34 433	1,38	1,87	1,63	4,83	29,27	34,10
Apart Otel (Basit Belgeli)		66 760	22 353	79 139	140 809	42 288	182 297	2,47	1,85	2,30	43,73	13,04	56,22
GENEL TOPLAM		10 028 250	4 205 733	14 233 983	23 789 373	7 632 967	31 631 933	2,37	1,80	2,22	41,29	13,68	54,76

12.9. Turizm Sektörü Son Dönem Analizi ve Özet Bilgiler

TÜİK verilerine göre; 2024 yılında ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yıla göre %6,95 oranında artarak 52.629.283 kişi olmuştur. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. 2024 yılında yapılan harcamaların %28,8'ini paket tur harcamaları oluşturdu. Yıl içinde ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin kişi başı ortalama harcaması 972 dolar oldu. Gecelik ortalama harcaması ise 97 dolar oldu.

Aylara göre turizm gideri, ziyaretçi sayısı ve kişi başı ortalama harcama, 2012 - 2025

Tourism expenditures, number of visitors and average expenditure per capita by months, 2012 - 2025

2024			
Aylar - Months	Turizm gideri Tourism expenditures (Bin \$- Thousand \$)	Vatandaş ziyaretçi sayısı Number of citizen visitors	Kişi başı ortalama harcama Average expenditure per capita (\$)
Toplam - Total	7 741 002	11 390 520	680
Ocak - January	590 122	753 681	783
Şubat - February	615 665	843 792	652
Mart - March	573 883	751 752	763
Nisan - April	647 026	953 449	679
Mayıs - May	582 471	873 331	667
Haziran - June	726 310	1 137 008	639
Temmuz - July	686 284	1 226 894	559
Ağustos - August	632 720	1 128 002	561
Eylül - September	555 212	931 209	596
Ekim - October	614 079	808 318	760
Kasım - November	761 934	940 563	810
Aralık - December	755 315	942 521	801

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

2024 yılında ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Fed. (6,7 milyon) ile birinci, Almanya (6,6 milyon) ile ikinci, İngiltere (4,4 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
- Muğla
- İzmir

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	Betonarme Karkas
İNŞAAT NİZAMI	Bitişik
YAPININ YAŞI	38 (Yapı Ruhsatına Göre)
KAT ADEDİ	7 (Bodrum + Zemin + Asma + 4 Normal Kat)
KULLANIM ALANI	~ Brüt 1.862 m ² (*)
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz
ASANSÖR	Mevcut
GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ	Mevcut
PARK YERİ	Yok
SATIŞ KABİLİYETİ	"Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

(*) Taşınmazın kullanım alanı yapı kullanma izin (iskân) belgesinden alınmış ve mimari projesi üzerinden teyit edilmiştir.

14. AÇIKLAMALAR



- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 927 ada 36 nolu parsel 345,45 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Belirgin bir geometrik şekle sahip olmayan parsel üzerinde bodrum + zemin + asma + 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan meydana gelen ve 1.862 m² kullanım alanına sahip Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel bulunmaktadır.
- Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel 20-25 m² aralığında 65 odadan meydana gelmektedir.
- Otel bünyesinde spa, toplantı salonu, spor salonu ve restaurant bulunmaktadır.
- Otelin iç mekânları kullanım fonksiyonuna uygun olarak düzenlenmiştir.
- Taşınmaz satılabilirlik özelliğine sahiptir.

15. 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)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin turizm potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımının devam ettirilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

16. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - Tamamlanmış altyapı, - İmar durumu, - Cins tashihihinin yapılmış olması, - Turistik bir bölgede yer alması, - Ticari hareketliliği olan bir bölgede yer alması.	- Değerinin yüksek olması sebebiyle alıcı kitlesinin sınırlı ve satış süresinin uzun olabilme durumu, - Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk, - Bölgede otopark sıkıntısı yaşanması.
Fırsatlar	Tehditler
- Tercih edilen bir bölgede yer alması.	- Artan inşaat maliyetleri, - Ülkemizin jeopolitik konumu nedeniyle oluşabilecek güvenlik endişelerinin turizm sektörü üzerinde zaman zaman yarattığı baskı.

17. 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 esasları ve varsayılan kullanımları,

(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) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

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

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

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

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

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

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

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

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

17.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren 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 katılan 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 değeriyle ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin 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) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

18. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu taşınmazın değer tespiti kullanımı mümkün olan yöntemlerle belirlenmiş olup aşağıda belirtilen yaklaşımlar kullanılmıştır.

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge yapılaşmasını tamamlanmış ve arsa üretiminin çok zor olduğu bir bölge olup benzer özelliklere sahip yeterince satılık arsa emsali bulunmaması sebebiyle değerleme çalışmasında "İkame Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede taşınmaz ile benzer niteliklere sahip yeterli sayıda satılık otel emsali bulunmaması, bulunabilen emsallere göre yapılan analizlerin ise değerlemeyi doğru yansıtmaması sebepleriyle değerleme çalışmasında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmamıştır.

18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan rapor konusu otelin değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem mevcut olup tesisin değerinin tespitinde gelir indirgeme/indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde, işletme değerinin işletmenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin; sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve tesisin bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, tesisin mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Varsayımlar:

Gelir Dağılımı (2025 yılı ve sonrası):

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

Gider Oranları (2025 yılı ve sonrası):

Oda, yiyecek-içecek ve diğer kalemlerin her biri için gerçekleşecek yüzdesel giderlere ait varsayımlar İNA tablosunda mevcut olup bu varsayımlar tesisin geçmiş dönemlerdeki gerçekleştirmeleri ile faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir. Gider oranlarına, enflasyon ve kurlardaki değişim dikkate alınarak 2025, 2026 ve sonrası için değişen oranlar uygulanmıştır.

Departman Giderleri / Toplam Gelir (2025 yılı ve sonrası):

Departman (genel yönetim, pazarlama-satış ve teknik) giderlerinin toplam gelire oranı tesisin geçmiş dönemlerdeki gerçekleştirmeleri ile faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir. Departman giderlerine, enflasyon ve kurlardaki değişim dikkate alınarak 2025, 2026 ve sonrası için değişen oranlar uygulanmıştır.

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, TCMB enflasyon tahminleri, hâlihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2025 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 5 üzerinde alınmıştır.

Ortalama Doluluk Oranları:

Ortalama doluluk oranları, firma yetkililerinden edinilen bilgiler doğrultusunda tahmin edilmiştir. Otel tüm yıl açık olup doluluk oranlarının 2025 İla 2028 yıllarında % 80, 2029 ve sonrasında ise ortalama % 85 olacağı kabul edilmiştir.

Ortalama Oda Fiyatları:

Ortalama oda fiyatları firma yetkililerinden edinilen bilgiler ve geçmiş dönem gerçekleşmeleri doğrultusunda 2025 yılının kalan 3 aylık kısmı için ortalama 4.340,-TL kabul edilmiş olup takip eden yıllarda takip eden yıllarda İNA tablosunda belirtildiğı şekilde yıllık öngörülen oda fiyat artışı oranlarında artacağı kabul edilmiştir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Vergi planlaması şirket tarafından yapılacağından etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Genel Bakım Onarım Giderleri:

Otelin genel bakım onarım işleri için her yıl brüt gelir üzerinden % 2 masraf yapılacağı varsayılmıştır.

Üc Değer:

Kapitalizasyon oranı % 7,5 olarak takdir edilmiştir.

Kiralama Geliri:

Savur GYO A.Ş. ile Savur Otelcilik Turizm ve Tic. A.Ş. arasında imzalanan ve bir örneğı ekte sunulan "İşletme ve Kira Sözleşmesi"ne göre otelin elde edeceği toplam gelirin (cironun) % 30'u ya da giderler düşüldükten sonraki net gelirin % 94'ünden büyük olan tutar Savur GYO A.Ş.'nin kira geliri olacaktır.

Sonuç:

Yukarıdaki varsayımlar altında düzenlenen ve sayfa 42'de sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceğı üzere bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile **Ramada İstanbul Grand Bazaar Otel'in 30.09.2025 tarihi itibarıyla finansal değeri ~ 961.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Bu değerin, turizm sektöründeki ve ekonomideki gelişmelere bağılı olarak oda fiyatlarındaki ve doluluk oranlarındaki değışimlere göre artabileceğı ya da azalabileceğı tabiidir.

RAMADA ISTANBUL GRAND BAZAAR OTELİ

(TL)

Ötel Varsayımları

Toplam Oda Sayısı	65
Yıllık Oda Sayısı	23.725
Gelir Dağılımı (2025 ve sonrası)	
Oda	85%
Yiyecek – İçecek	10%
Kira	0%
Diğer	5%
Gider Oranları	
Oda	2025 ve sonrası
Yiyecek – İçecek	45,0%
Kira	50,0%
Diğer	0%
Departman Giderleri/Toplam Gelir	55%
Savur GYO A.Ş. Kiralama Geliri - Cironun % 30'undan ya da net Gelirin % 94'ünden büyük olan	15%

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Otel Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	80%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Ortalama Oda Ücreti (TL)	4.340	5.157	6.443	7.574	8.520	9.372	10.309	11.239	12.138	13.110
Yıllık Öngörülen Oda Fiyat Artış Oranı	30%	20%	15%	10%	10%	10%	8%	8%	8%	8%
İskonto Oranı	35,0%	25,0%	20,0%	15,0%	15,0%	15,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%
1/İskonto Faktörü	1,04	1,20	1,48	1,73	1,99	2,29	2,62	2,98	3,34	3,77
Etkin Vergi Oranı (Nakit Odenen Vergi/Operasyonele Nakit Akımı)										
										0%

Otel Gelirleri	24.227.443	115.156.145	143.877.298	169.111.862	202.128.526	222.341.379	244.576.517	266.652.415	287.984.608	311.023.376
Oda Satışından Gelen Gelir	20.593.328	97.882.723	122.295.703	143.745.083	171.809.247	188.990.172	207.889.189	228.654.552	244.786.917	264.369.870
Yiyecek İçecek Gelirleri	2.422.744	11.515.614	14.387.730	16.911.186	20.212.853	22.234.138	24.457.552	26.865.241	28.798.461	31.102.338
Kira Gelirleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Gelirler	1.211.372	5.757.807	7.193.865	8.455.593	10.106.426	11.117.069	12.228.776	13.332.621	14.399.230	15.551.169
Otel Giderleri	15.142.152	55.274.949	69.061.103	81.173.694	97.021.693	106.723.862	117.396.248	127.993.169	138.232.612	149.291.221
Oda Giderleri	9.266.997	29.364.817	36.688.711	43.123.525	51.542.774	56.697.052	62.396.757	67.996.366	73.436.075	79.310.961
Yiyecek İçecek Giderleri	1.332.509	5.757.807	7.193.865	8.455.593	10.106.426	11.117.069	12.228.776	13.332.621	14.399.230	15.551.189
Kira Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Giderler	666.255	2.878.904	3.596.932	4.227.797	5.053.213	5.558.534	6.114.388	6.666.310	7.199.615	7.775.584
Departman Giderleri	3.876.391	17.273.422	21.581.595	25.368.779	30.319.279	33.351.207	36.686.327	39.997.862	43.197.691	46.653.506
Otel Nakit Akımı	9.085.291	59.881.195	74.816.195	87.938.168	105.106.834	115.617.517	127.179.269	138.659.266	149.751.996	161.732.156
Genel Bakım Onarım Giderleri	484.549	2.303.123	2.877.546	3.382.237	4.042.571	4.446.828	4.891.510	5.333.048	5.759.692	6.220.468
Serbest Nakit Akımı	8.600.742	57.578.072	71.938.649	84.555.931	101.064.263	111.170.689	122.287.758	133.326.207	143.992.304	155.511.688
Uç Değer										2.239.368.370
Kiralama Geliri	8.094.698	54.123.388	67.622.330	79.482.575	95.000.407	104.500.448	114.950.493	125.326.635	135.352.766	146.180.987
Cironun %30'u	7.268.233	34.546.843	43.163.199	50.733.559	60.638.558	66.702.414	73.372.655	79.995.724	86.366.382	93.307.013
Net Gelirin % 94'u	8.094.698	54.123.388	67.622.330	79.482.575	95.000.407	104.500.448	114.950.493	125.326.635	135.352.766	146.180.987
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	7.794.633	44.923.851	45.820.903	45.820.903	47.623.284	45.552.707	43.982.888	42.393.190	40.517.385	38.724.580
Uç Değerin Bugünkü Değeri										567.781.373
30/09/2025 itibarı ile Kira Sözleşmesine Göre Toplam Değeri (TL)										961.000.000



LOTUS

2025/415

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Buna göre kiralama sözleşmesi de dikkate alınarak toplam değer **961.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmış olup elde edilen piyasa verileri aşağıda sunulmuştur.

Kiralık Emsal Bilgileri

1-Emsal: Emlak Ofisi - Kiralık - 532 320 03 55

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 30 üzeri yıllık, 290 m² kullanım alanlı 7 katlı bina 240.000,-TL bedelle kiralıktır. (828,-TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi - Kiralık - 533 207 65 85

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 30 üzeri yıllık, 550 m² kullanım alanlı 4 katlı otel olmaya uygun bina 525.000,-TL bedelle kiralıktır. (955,-TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi - Kiralık - 542 330 20 51

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 30 üzeri yıllık, 1.100 m² kullanım alanlı 6 katlı bina 900.000,-TL bedelle kiralıktır. (818,-TL/m²)

4-Emsal: Emlak Ofisi - Kiralık - 532 709 77 85

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 30 üzeri yıllık, 3.200 m² kullanım alanlı 5 katlı otel 3.400.000,-TL bedelle kiralıktır. (1.063,-TL/m²)

Emsal Analizi

EMSAL ANALİZİ										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Beyan Düzeltmesi		Yapı Kalitesi/Bina Yaşı		Konum / Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			1.862 m2		38 / İyi Durumda					1.185
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	828	-10%	290	15%	Orta Kötü	15%	Orta Kötü	15%	35%	1.117
Emsal 2	955	-10%	550	15%	Orta Kötü	10%	Orta Kötü	15%	30%	1.241
Emsal 3	818	-10%	1.100	10%	Orta Kötü	15%	Orta Kötü	15%	30%	1.064
Emsal 4	1.063	-10%	3.200	5%	Orta Kötü	15%	Orta Kötü	15%	25%	1.328

Not: Emlak firmalarının emsal taşınmazların kullanım alanlarını genellikle fazla/abartılı beyan etmeleri sonucu birim fiyatların düşük hesaplanmasına sebebiyet verilmesi nedeniyle kira değer analizinde birim fiyatlara beyan düzeltmesi yapılmıştır.

Emsal Krokisi:



Ulaşılan Sonuç

Bu araştırmalardan ve değerlendirme prosesinden hareketle konu taşınmazın konumu, yaşı, kullanım alanı, mimari ve inşai özellikleri dikkate alınarak aylık m² birim kira değeri 1.185 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmazın aylık kira değeri $1.862 \text{ m}^2 \times 1.185 \text{ TL/m}^2 \approx 2.205.000,-\text{TL}$ olarak belirlenmiştir.

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında bulunan beyan taşınmazın alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir.

19.5. 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.

19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

19.10. Yasal Gereklerin Yerinde Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut kullanım fonksiyonuna uygun olarak iskân belgesi alınmış olup hâlihazırda otel olarak işletilmektedir. Alınması gereken izin ve belge bulunmamaktadır.

19.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz, arsa veya arazi olmadığından bu madde ile ilgisi yoktur.

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

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

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

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

r) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dâhil edilebilir.

Değerleme konusu gayrimenkulün cins tashihi yapılmış ve mevcut kullanım fonksiyonuna uygun olarak iskân belgesi alınmış olup GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **gayrimenkulün** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, özelliklerine, mevcut işletme seviyesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **rapor tarihi itibarı ile değeri için,**

961.000.000,-TL (Dokuzyüzaltmışbirmilyon Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın KDV dâhil (%20) değeri 1.153.200.000 TL'dir.

Rapor konusu taşınmaz, Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 07 Ekim 2025

(Değerleme tarihi: 30 Eylül 2025)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- Proje ve İskân Görselleri
- İmar Durum Belgesi
- İşletme ve Kira Sözleşmesi
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Özmenç Sk. No:37 Akgün İş Merkezi
Kat:3/8 34718 Acıbadem, Kadıköy / İST.
Tic. Sic. No: 609 031 8479
T.C. Sic. No: 542757/490339

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



Cem GÜL
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409934)



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Üsküdar / İSTANBUL
(4 Adet Parsel / Konut Projesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2025 / 416

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 İNCELEMESİ.....	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	14
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	14
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	14
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	14
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	16
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	16
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	18
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	23
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	24
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	28
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	31
13.	AÇIKLAMALAR	32
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	34
15.	DEĞERLENDİRME.....	34

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	35
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI.....	35
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	36
16.3. GELİR YAKLAŞIMI	37
17. FİYATLANDIRMA	38
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	44
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	44
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	44
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	44
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	44
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASTI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	44
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	44
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	44
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	45
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	45
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	45
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	45
18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	45
19. SONUÇ.....	46

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Küçüksu Mahallesi, Asma Sokak, 937 Ada, 24-25-26 ve 27 Nolu Parseller <u>Üsküdar / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Eylül 2025 tarih ve 2464 - 2025/023 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	07 Ekim 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	4 Adet Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Kandilli Mahallesi, 937 Ada 24, 25, 26 ve 27 Parsel Nolu Arsalar (Bkz. "Tapu Kayıtları")
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Yerleşik Konut Alanı" (Bkz. "İmar Durumu")
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseller üzerine inşa edilen projedeki SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin rapor tarihi itibarıyla pazar 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.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, KANDİLLİ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 937 ADA 24-25-26 ve 27 NOLU PARSELLER ÜZERİNE İNŞA EDİLEN PROJEDEKİ SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNİN RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA HÂLİHAZIR DURUM DEĞERİ	2.001.600.000,-TL
İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, KANDİLLİ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 937 ADA 24-25-26 ve 27 NOLU PARSELLER ÜZERİNE İNŞA EDİLEN PROJEDEKİ SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNİN RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANMIŞ DEĞERİ	2.437.500.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Cem GÜL (SPK Lisans Belge No: 409934)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Küçüksu Mahallesi, Asma Sokak, 937 Ada, 24-25-26 ve 27 Nolu Parseller Üsküdar / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Eylül 2025 tarih ve 2464 - 2025/023 no ile
MÜŞTERİ NO	2464
RAPOR NO	2025/416
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	07 Ekim 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseller üzerine inşa edilen projedeki SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin rapor tarihi itibariyle pazar 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 Cem GÜL - Değerleme Uzmanı Lisans No: 409934
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmazın 31.12.2024 değeri için 575 nolu rapor hazırlanmış olup 937 ada 24-25-26 ve 27 nolu parseller üzerine inşa edilecek olan projedeki SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri için 1.712.150.000,-TL kıymet takdir edilmiştir (Eski 937 Ada 5 Parsel). Taşınmazın 31.03.2025 değeri için 167 nolu rapor hazırlanmış olup 937 ada 24-25-26 ve 27 nolu parseller üzerine inşa edilecek olan projedeki SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri için 1.751.500.000,-TL kıymet takdir edilmiştir (Eski 937 Ada 5 Parsel). Taşınmazın 30.06.2025 değeri için 242 nolu rapor hazırlanmış olup 937 ada 24-25-26 ve 27 nolu parseller üzerine inşa edilecek olan projedeki SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri için 1.793.400.000,-TL kıymet takdir edilmiştir (Eski 937 Ada 5 Parsel).

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/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 (0216) 545 28 37
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	SAVUR GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Hobyar Mahallesi, Aşır Efendi Caddesi, No: 15/4,34349 Fatih/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 5141929
E-MAIL	info@savurgroup.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	09.08.2023
KAYITLI SERMAYE TAVANI	4.300.000.000
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	874.600.000
HALKA AÇIKLIK ORANI	--
FAALİYET KONUSU	Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

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 SAVUR GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. portföyünde yer alan gayrimenkulün 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 (Beheri)	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (431/576) FAZULLAH PAŞA VAKFI (1/576) - FAZULLAH PAŞA VAKFI (1/4)			
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Üsküdar			
MAHALLESİ	Kandilli			
ADA NO	937			
PARSEL NO	24	25	26	27
NİTELİĞİ	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
ARSA ALANI	1.278,82 m ²	1.278,83 m ²	1.278,83 m ²	1.278,82 m ²
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	959,89 m ²	959,90 m ²	959,90 m ²	959,89 m ²
CİLT NO	12	12	12	12
SAHİFE NO	1142	1143	1144	1145
TAPU TARİHİ	24.11.2023 (Beheri)			
YEVMIYE NO	44772 (Beheri)			

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

İrtifaklar Bölümü

- **937 Ada 24 Parsel Üzerinde** Diğer İrtifak Hakkı: Krokide A ile gösterilen 156,21 m²'lik kısmı üzerine trafo tesis edilmek üzere yıllık 1TL bedelden 49 yıl süreyle TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine (15.01.2025/1775)
- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: 24 parselin tamamına 24 parsel aleyhine 25, 26 ve 27 parseller lehine otopark geçit irtifakı, peyzaj irtifakı ve alt yapı (İSKİ temiz su – pis su hattı) irtifakı) 26.03.2024/11075

- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: 25 parselin tamamına 25 parsel aleyhine 24, 26 ve 27 parseller lehine otopark geçit irtifakı, peyzaj irtifakı ve alt yapı (İSKİ temiz su – pis su hattı)irtifakı) 26.03.2024/11075
- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: 26 parselin tamamına 26 parsel aleyhine 24, 25 ve 27 parseller lehine otopark geçit irtifakı, peyzaj irtifakı ve alt yapı (İSKİ temiz su – pis su hattı)irtifakı) 26.03.2024/11075
- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: 27 parselin tamamına 27 parsel aleyhine 24, 25 ve 26 parseller lehine otopark geçit irtifakı, peyzaj irtifakı ve alt yapı (İSKİ temiz su – pis su hattı)irtifakı) 26.03.2024/11075

10.3. Takyidat Açıklamaları

Tapu kayıtlarındaki geçit hakkı irtifakları taşınmazların alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir. Bu sebeple taşınmazın GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

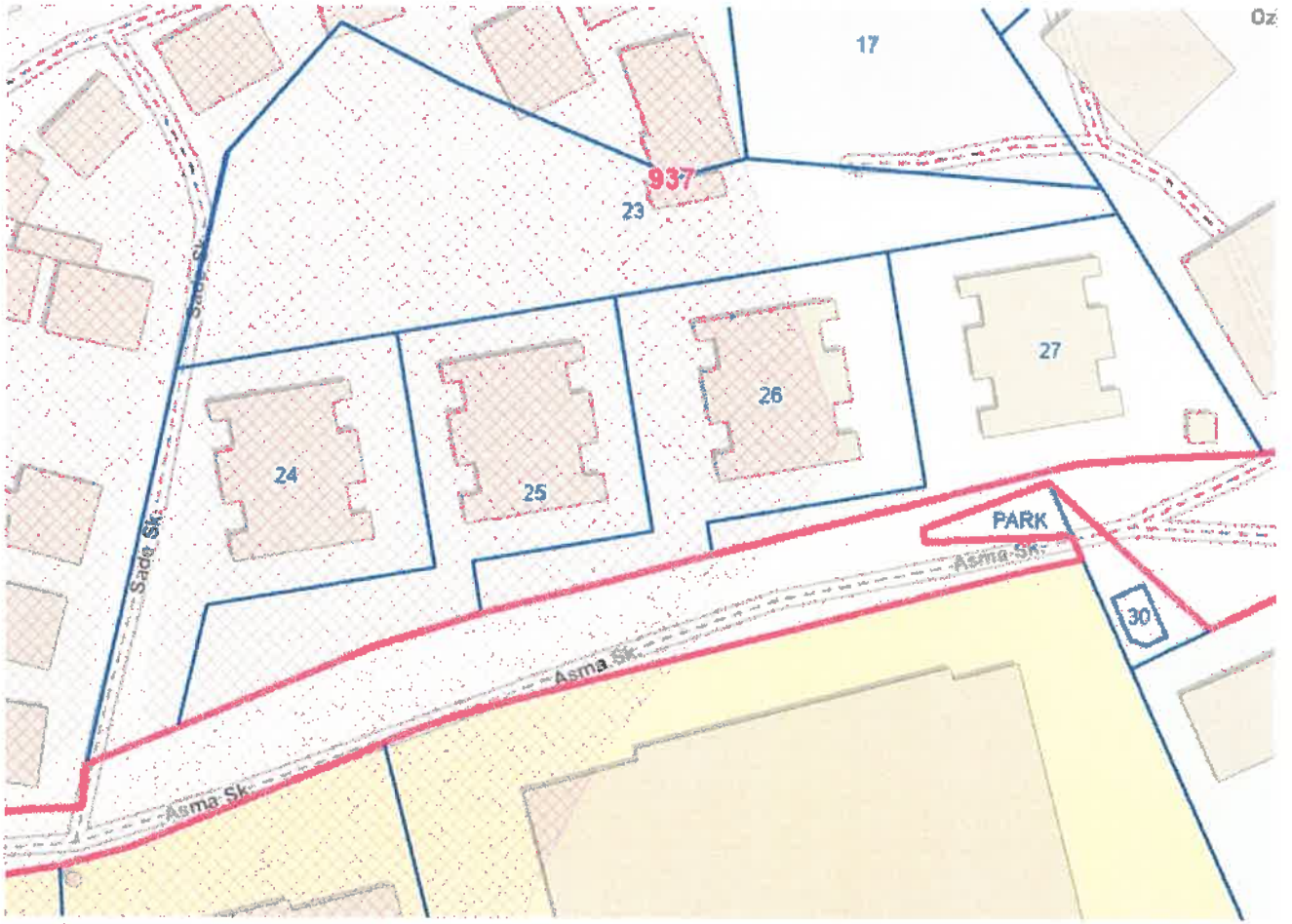
11.1. İmar Durumu

Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların, 26.09.2016tasdık tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı paftasında "Yerleşik Konut Alanı" olarak belirlendiği ve yapılaşma koşullarının;

Ayrık Nizam / TAKS: 0,15/ H_{max}: 15,50 metre,

Çekme mesafelerinin ise; Ön Bahçe: 5 m., Yan ve Arka Bahçe: 4'er m. şeklinde olduğu tespit edilmiştir.

Belediye yetkilileri rapor konusu parsellerin yapılaşma izninin ifraz ve terkler öncesi brüt parsel alanı üzerinden verildiğini belirtmiştir.



Mahalle	KÜÇÜKSU	Ada	937
Plan Bölgesi	26 09 2016 TT li Uskudar Gerigonum 2 Etap	Parsel	24-25-26-27
Plan Kullanım Amacı	YERLEŞİK KONUT ALANI	Alan	NaN m ²

Plan Kararı	YERLEŞİK KONUT ALANI				
Ön Bahçe	5.00	Yapı Nizamı	Ayrık Düzen	Kat Sayısı	5.00
Yan Bahçe	4.00	TAKS	0.15	HMAX	15.50
Arka Bahçe	4.00	KAKS (Emsal)	-	Bina Derinliği	-

İmar Durumu

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde parseller üzerinde inşa edilen konut projesi için aşağıdaki yapı ruhsatlarının alındığı tespit edilmiştir.

YENİ YAPI RUHSATLARI								
TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	İNŞAAT ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
29.12.2023	12/69	937	24	A1	6.027,8	9	24	Mesken
29.12.2023	12/70	937	25	A2	6.212,56	9	24	Mesken
29.12.2023	12/71	937	26	A3	6.097,9	9	24	Mesken
29.12.2023	12/72	937	27	A4	6.189,9	9	24	Mesken
TOPLAM					24.528,16		96	

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır.

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 unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Konu projede yer alacak olan blokların yapı denetim faaliyetlerini yürütecek olan firma bilgileri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada / Parsel	Blok	Yapı Denetim Firması	Firma Adres Bilgileri
937 Ada / 24 Parsel	A1	Akçal İstanbul Yapı Denetim Ltd. Şti.	Sargöl Mahallesi, Kardelen Sokak, No:25/10 Gaziosmanpaşa/İstanbul.
937 Ada / 25 Parsel	A2	Otorite Yapı Denetim Ltd. Şti.	Teyfikbey Mahallesi, Doktor Ali Demir Caddesi, No:1/4Küçükçekmece/İstanbul.
937 Ada / 26 Parsel	A3	İstanbul Yıldız Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti.	Atatürk Mahallesi, Yayla Sokak, No:20/4 Küçükçekmece/İstanbul.
937 Ada / 27 Parsel	A4	Sinçe Yapı Denetim Ltd. Şti.	Fetih Mahallesi, Eski Çiftlik Yolu Caddesi, İşleyen Plaza, No:51/6 Ataşehir/İstanbul.

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Web Tapu sisteminden alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu projenin konumlu olduğu parsellerdeki hisselerin 29.08.2024 tarihinde SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi ile tescil edildiği görülmüştür.

11.5.2.Belediye Bilgileri

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

Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan temas ve incelemelerde rapora konu parsellerin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

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

937 Ada 24, 25 ve 26 parseller üzerinde SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ile İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü arasında 31.10.2023 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi vardır. Konu sözleşmeye göre parsellerdeki vakfın hissesine karşılık vakfa 17 adet daire verileceği bilgisi alınmıştır. Kat karşılığı sözleşmesini takiben 06.11.2023 tarihinde SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ile Fırat Yıldırım Haseka A.Ş. Ortak Girişimi arasında inşaat sözleşmesi yapılmıştır.

11.5.4.Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde inşai faaliyetler devam ettiğinden bu madde ile ilgisi 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

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatıyesı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Değerlemeye konu parseller üzerinde gerçekleştirilen projeye yönelik yapı ruhsatları alınmış olup kaba inşaat işleri devam etmektedir. Yerinde yapılan incelemede ruhsat ve eki projelerine aykırı bir imalat tespit edilmemiştir.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

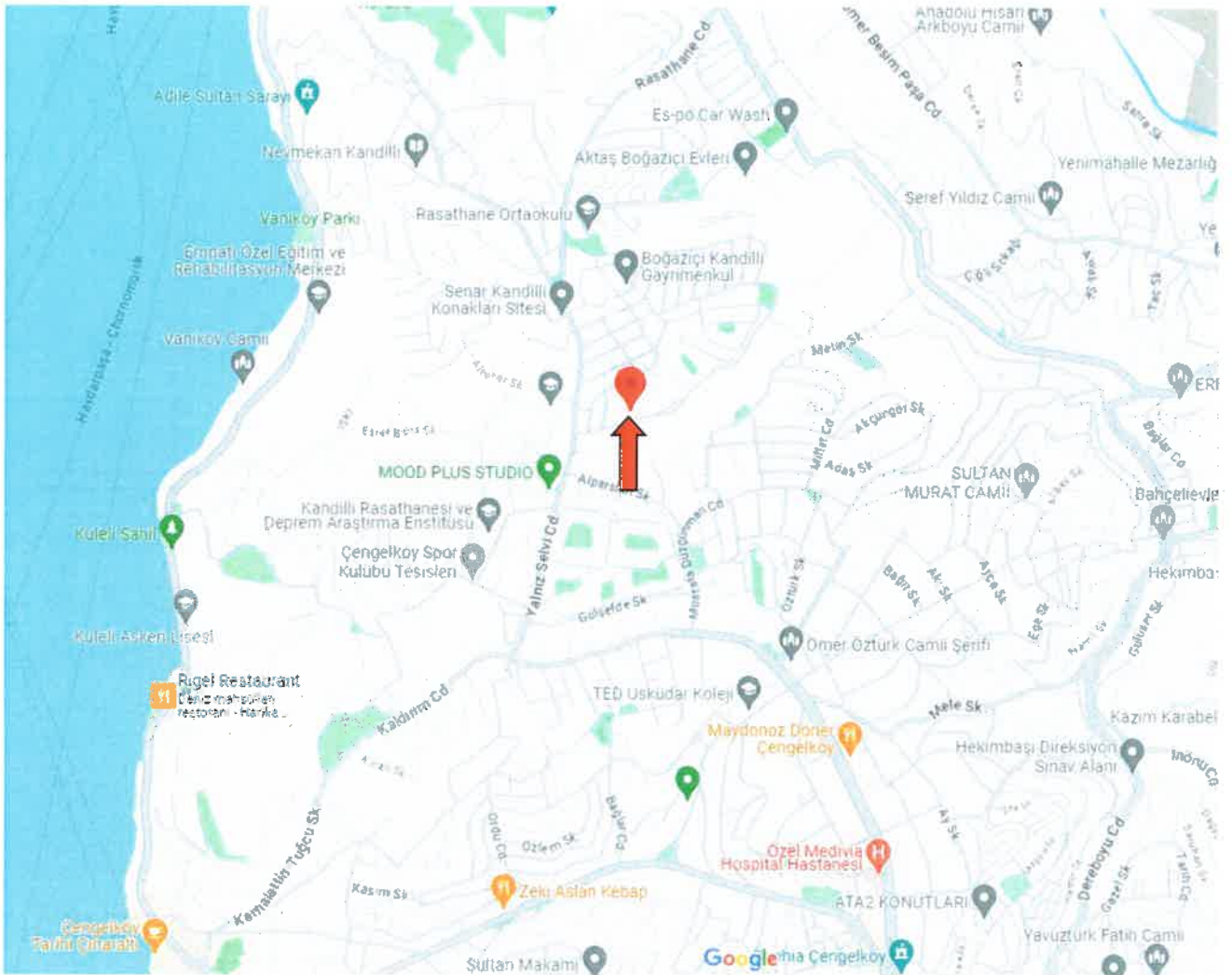
12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Küçüksu Mahallesi, Asma Sokak üzerinde konumlu 937 Ada 24, 25, 26 ve 27 numaralı parseller üzerinde gerçekleştirilen konut projesidir.

Projenin yakın çevresinde üst gelir gruplarınca mesken olarak kullanılan binalar, villa siteleri ile müstakil yapılar bulunmaktadır.

Proje gerek özel araçlarla gerekse toplu taşıma araçlarıyla kolay ulaşılabilir bir konumda yer almaktadır.

Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi'ne çok yakın konumdaki taşınmaz, Çengelköy Mezarlığı'na 1 km., sahil yoluna 1,7 km., Kuleli Askeri Lisesi'ne 1,9 km., Çengelköy merkezine ise yaklaşık 2,5 km. mesafede yer almaktadır.



Konum Krokisi

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.

2024 yılı itibarıyla nüfusu 15.701.602 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

İse 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, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtdışında 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.Üsküdar İlçesi:

Üsküdar İlçesi, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda bulunan bir ilçesidir. Üsküdar İlçesi, kuzeyden Beykoz, kuzeydoğudan Ümraniye, doğudan Ataşehir, güneyden Kadıköy ilçeleri ve batıdan İstanbul Boğazıyla çevrilidir.



33 mahalleden oluşan Üsküdar İlçesinin nüfusu, 2024 verilerine göre 512.981 kişi olarak tespit edilmiştir. 1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz'un, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir ilçesine bağlanmasıyla bugünkü sınırlarına ulaşmıştır.

İlçe toprakları İstanbul Boğazı kıyılarının güneydoğusunda kabaca kuzey-güney doğrultusunda uzanır. Bu toprakların genel eğimi doğu kesimde, Kocaeli Yarımadası'nın iç bölümlerine, güney kesimde Marmara Denizi kıyısına, batı kesimde ise İstanbul Boğazı kıyısına doğrudur. Orta kesimde kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanan bir sırt yer alır. Bu sırt güney kesimdeki Büyük Çamlıca Tepesi'nde 268 m yüksekliğe erişir. Büyük Çamlıca Tepesi, Üsküdar İlçesi'nin en yüksek noktasıdır. Öbür önemli yükselti 227 m'lik Küçük Çamlıca Tepesi'dir.

Üsküdar İlçesi'nde başlıca akarsu, Küçüksu Deresi'nin başlangıç kollarıdır. Beylerbeyinden denize dökülen İstavroz Deresi Kısıklı eteklerinden çıkarak akar ancak son yıllarda bu derenin üstü birçok yerde kapatılmıştır. İstanbul ilinde koruların azımsanmayacak kadar yer kapladığı ilçelerden biri de Üsküdar'dır. İstanbul Boğazına olan sahil uzunluğu 12 km'dir.

Ulaşım: İlçenin ulaşım açısından taşıdığı önem günümüzde de sürmektedir. Eskiden Üsküdar ile Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan araba vapuru seferlerine, Boğaziçi Köprüsü'nün açılmasından bir süre sonra son verilmiştir. Araba vapuru seferleri günümüzde Harem İskelesi ile Sirkeci arasında yapılmaktadır. Bu iskele çevresinde bulunan Anadolu Yakası Otobüs Terminali olan Harem Otogarı, Anadolu'daki çeşitli merkezlerle İstanbul arasında yapılan karayolu ulaşımında eskisi kadar olmasa da hala önemli bir yer tutmaktadır.

15 Temmuz Şehitler Köprüsü'nün Anadolu yakasındaki ayağı ilçe sınırları içindedir. Eskiden E-5 olarak tanınan D-100 Karayolu Harem'e kadar uzanır. Bu karayolundan Uzunçayır mevkiindeki köprülÜ kavşakla ayrılan çevre yolu 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne ulaşır. Bu çevre yolundan Küçük Çamlıca eteklerinden ayrılan bir başka yol Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yoluyla bağlantı sağlar.

İlçe, karayollarının önem kazanmasından bu yana su yolu ulaşımından yeterince yararlanamamaktadır. İstanbul Boğazı kıyısındaki bazı iskelelerle (Üsküdar, Kuzguncuk, Beylerbeyi, Çengelköy, Kandilli) karşı kıyıdaki belli iskeleler arasında (Üsküdar-Eminönü) şehir hatları vapurlarıyla tarifeli seferler yapılmaktadır. Üsküdar İskelesi'yle Eyüpsultan, Beşiktaş, Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan "motor" seferleri de halkın ulaşım gereksinmesini karşılaması açısından önem taşır.

2013 yılında tamamlanan Marmaray Projesiyle İstanbul'un önemli ulaşım ve ticaret merkezi Üsküdar oldu. Marmaray Projesi tamamlandığı zaman Üsküdar'da yeni bir yeraltı istasyonu hizmete açıldı.

İlçede son olarak faaliyete geçen Avrasya Tüneli ile Koşuyolu ve Kumkapı arası özel araç ile seyahat süresi ortalama olarak 100 dakikadan 5 dakikaya inmiştir. Anadolu yakasından Avrupa yakasına geçişte en pahalı karayolu ulaşım şeklidir.

2017 yılında tamamlanan M5 (Üsküdar - Çekmeköy) Metro Hattı'nın İstanbul'un önemli ulaşım ve ticaret merkezi Üsküdar oldu. Metro İstanbul tamamlandığı zaman Üsküdar'da yeni bir yeraltı istasyonu hizmete açıldı.

12.3. 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 aşılamların 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 oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır. Söz konusu gelişmelerle beraber önümüzdeki dönemlerde küresel çapta iktisadi faaliyette belirgin bir iyileşme beklenmemekte, faiz indirim döngüsü ve devam eden dezenflasyon sürecinin etkisiyle 2025 yılında küresel büyüme oranlarında nispeten yatay bir seyir beklenmektedir. Ayrıca son dönemde yaşanan siyasi ve askeri gerilimler risk algısını artırmaktadır.

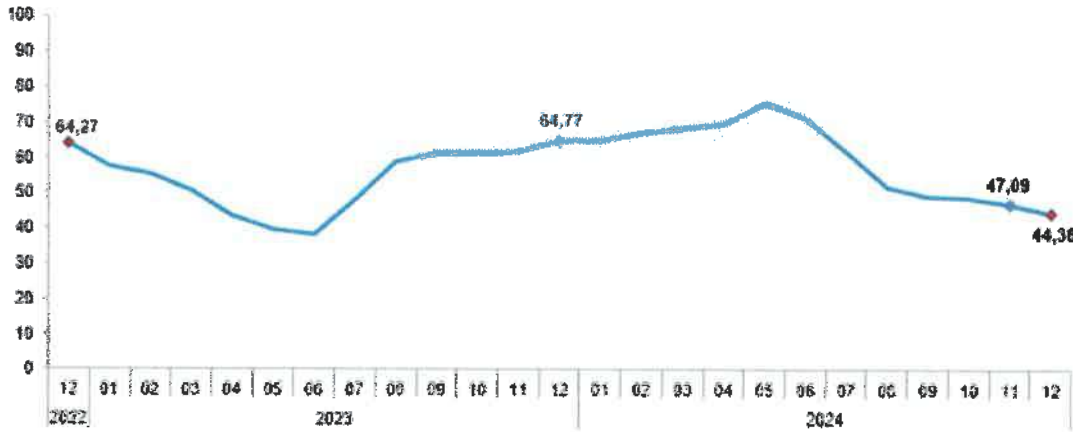
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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 %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Aralık 2024

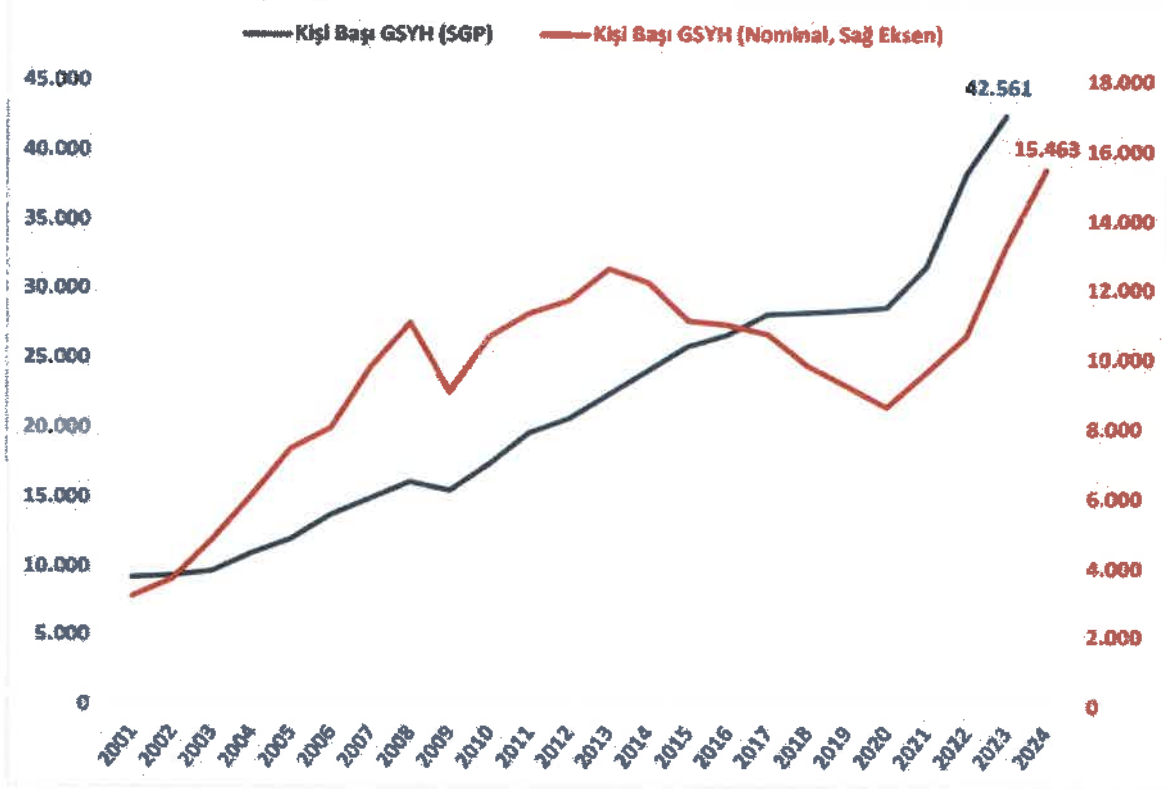


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 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 %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
GSYH Artışı, Zindirlenmiş Hacim Endeksi, %	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5	5,1	3,2
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.049	7.256	15.012	26.546	43.411
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	867	869	859	798	760	717	808	906	1.130	1.322
Nüfus, Bin Kişi	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280	85.326	85.666
Kişi Başı GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	11.085	10.964	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659	13.243	15.463
İhracat (GTS, F.O.B.), Milyon \$	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2	253,6	261,8
İhracat (GTS)/GSYH, %	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1	22,6	19,8
İthalat (GTS, C.I.F.), Milyon \$	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7	362,0	344,0
İthalat (GTS)/GSYH, %	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,6	40,2	32,0	26,0
İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (% GTS)	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3	83,0	69,9	70,6	76,1
Seyahat Gelirleri, Milyar \$	33,2	23,8	28,1	32,1	38,8	14,3	28,1	45,8	50,1	56,3
Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar \$	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,5	12,7	13,8	10,7	11,3
Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)	-21,4	-22,2	-35,1	-14,6	15,0	-31,0	-6,2	-46,3	-39,9	-10,0
Cari İşlemler Dengesi/GSYH, %	-2,5	-2,6	-4,1	-1,8	2,0	-4,3	-0,8	-5,1	-3,6	-0,8
İşgücüne Katılma Oranı, %	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3	51,4	53,1	53,3	54,2
İşsizlik Oranı, %	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,5	9,4	8,7
İstihdam Oranı, %	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,4	49,5
TÜFE (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	7,67	7,78	11,14	16,33	15,18	12,28	19,60	72,31	53,86	58,51
TÜFE (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,77	64,77	44,38
ÜFE (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	5,28	4,30	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47	49,93	41,10
ÜFE (%)	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	28,52

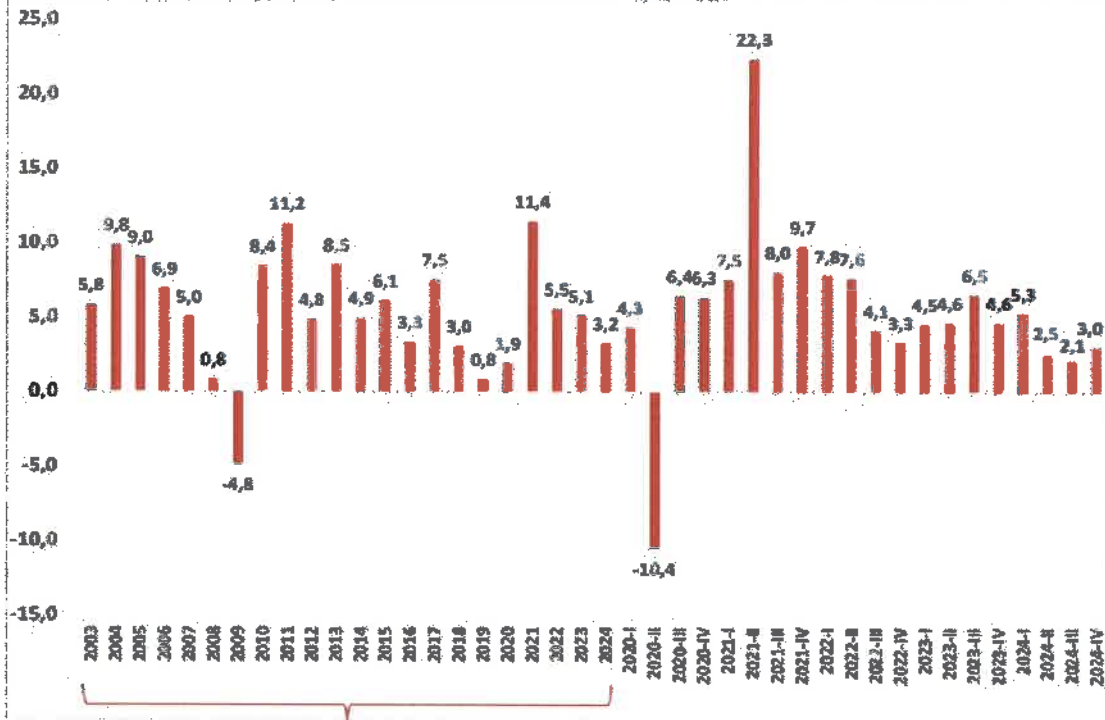
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2024'ün dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3 oranında büyümüştür.

2003-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Dönemler İtibariyle GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kaynak: TÜİK

2024-2026 Büyüme Tahminleri:

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,2	0,8	2,8	3,7	3,8	6,5	4,8	-0,2
	2025	3,3	1,0	2,7	2,2	1,4	6,5	4,6	1,1
	2026	3,3	1,4	2,1	2,2	1,2	6,5	4,5	0,8
OECD	2023	3,2	0,5	2,9	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,8	2,8	3,2	3,7	6,8	4,9	-0,3
	2025	3,3	1,3	2,4	2,3	1,1	6,9	4,7	1,5
Dünya Bankası	2024	2,7	0,7	2,8	3,2	3,4	6,5	4,9	0,0
	2025	2,7	1,0	2,3	2,2	1,6	6,7	4,5	1,2
	2026	2,7	1,2	2,0	2,3	1,2	6,7	4,0	0,9

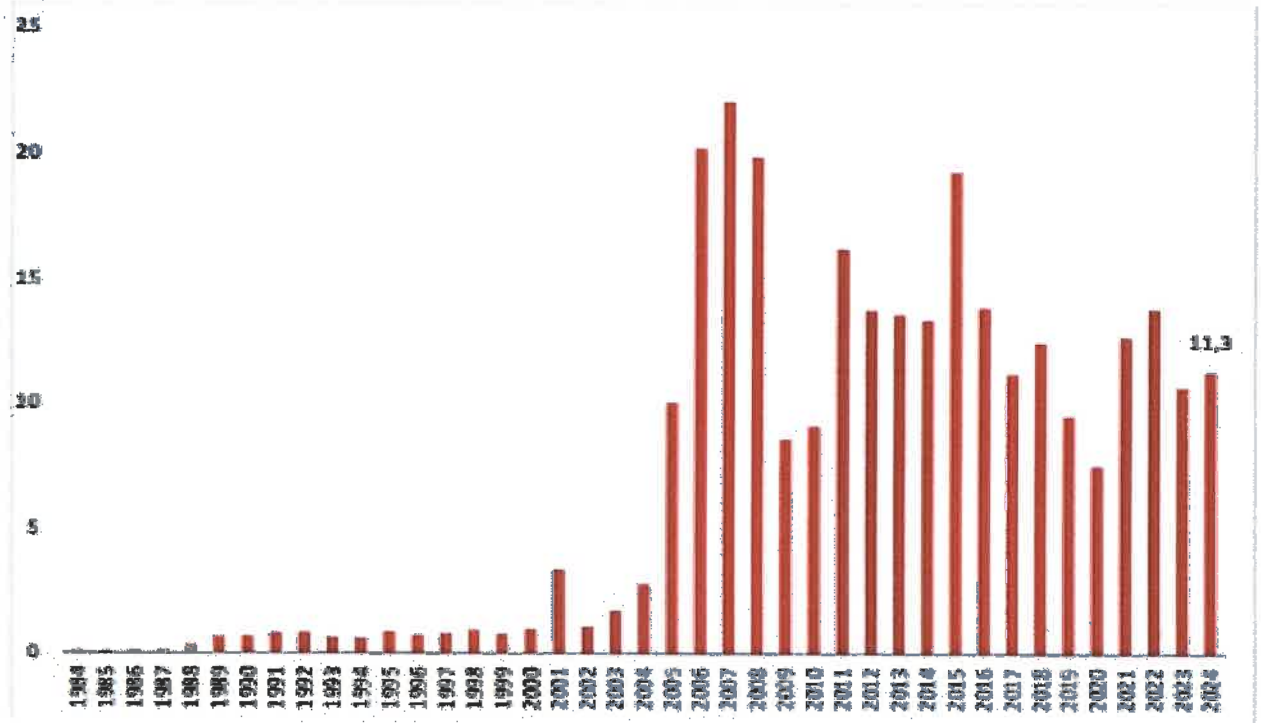
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2024 yılı Aralık ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.706,8 milyar TL bütçe gelirleri 877,6 milyar TL ve bütçe açığı 829,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

12.5. 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.

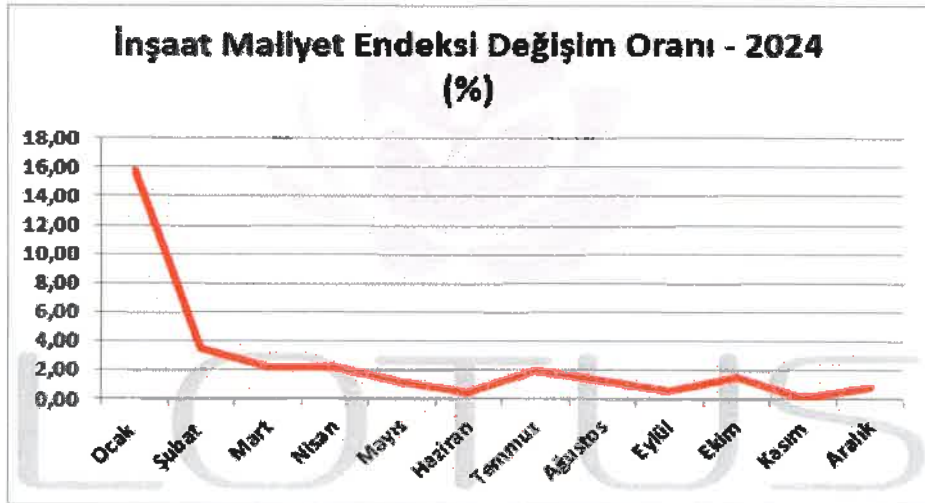
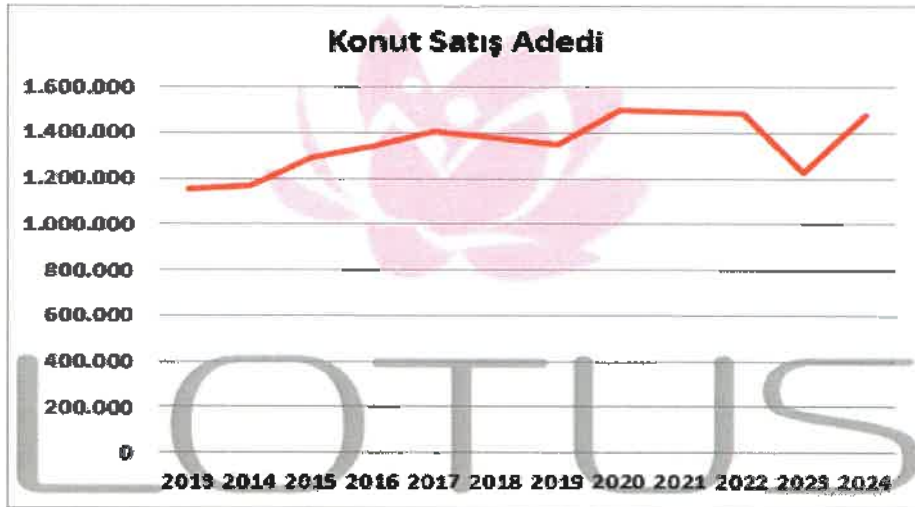
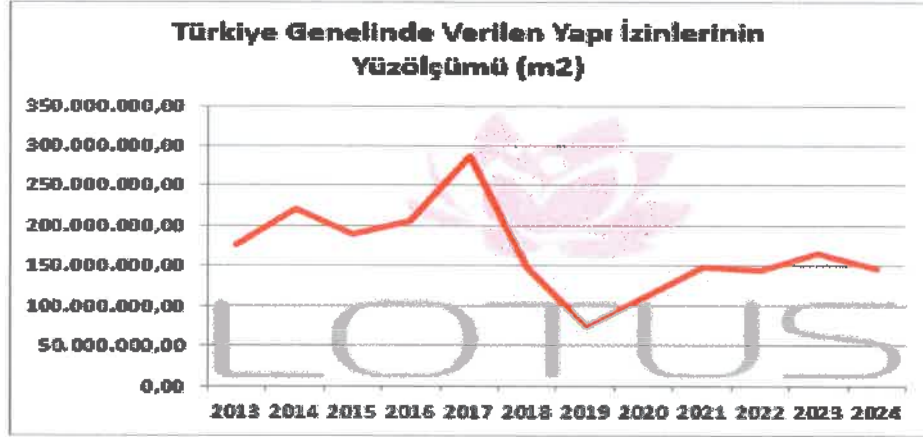
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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 içerisinde 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 önümüzdeki süreçte yavaşlayacağı öngörülmektedir. 2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 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.

12.6. 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 itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış.

Fırsatlar:

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

13. AÇIKLAMALAR



- Değerleme konusu 937 ada, 24 ve 27 nolu parsellerin her biri 1.278,82 m²; 25 ve 26 nolu parsellerin her biri ise 1.278,83 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parsellerin toplam yüzölçümü 5.115,3 m²; parsellerdeki Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerin toplam yüzölçümü ise 3.827,58 m²'dir.
- Birbirine bitişik olan parsellerin belirgin bir geometrik şekli yoktur.
- Parsellerin tamamı güney yönünde Asma Sokağa cephelidir.
- 937 ada 24 parsel batı yönünde Sade Sokağa cephelidir.
- Parsellerin etrafı demir direkli fens teli ve ahşap paneller ile çevrilidir.
- Parseller üzerinde yapı ruhsatları alınmış, 4 bloklu bir konut projesinin inşai faaliyetleri devam etmektedir.
- Bloklar 4 bodrum, zemin, 4 normal ve çatı kat olmak üzere toplam 10 katlı olacaktır.
- Hâlihazırda 937 ada 24 parsel üzerinde yer alan A1 bloğunun kaba inşaatının ve duvar imalatlarının tamamlandığı, 937 ada 27 parsel üzerinde yer alan A4 bloğun ise kaba inşaatın tamamlandığı, duvar imalatlarında ise son iki kata gelindiği; 937 ada 25 parsel üzerindeki A2 blok ile 937 ada 26 parsel üzerindeki A3 bloğun kaba inşaatları, bölme duvar imalatları, alçı-sıva işleri, elektrik tesisatları, pis ve temiz su boru/tesisat işlerinin tamamlandığı ve dış cephe imalatlarının devam ettiği görülmüştür. A2 blokta çatı imalatları devam etmektedir.
- Projenin genel inşai seviyesi / tamamlanma oranı yaklaşık % 45 mertebesinde.



- Proje bünyesinde 4 adet blokta konumlu toplam 96 adet daire yer alacaktır.
- Dairelerin yerden ısıtmalı ve VRV soğutma sistemli olmasının yanı sıra kapalı otopark imkânı ile depo kullanımlarının olacağı bilgisi alınmıştır.
- Ayrıca proje bünyesinde açık-kapalı yüzme havuzu, sauna ve fitness alanı, basketbol sahası, kafe, çocuk oyun alanı, pergolalı oturma alanları, açık hava sineması ve ateş çukurlu oturma alanı gibi sosyal imkânların yer alacağı öğrenilmiştir.
- 2+1, 3+1 ve 4+1 olarak planlanan dairelerin satışa esas toplam brüt alanı 18.650,27 m²; toplam inşaat alanı ise 24.528,16 m²'dir. Vakıf ile yapılan kat karşılığı sözleşmesine göre vakfa parsellerdeki hissesi karşılığında 17 adet daire (sözleşmeye göre A1 Blok 6, 16, 17 ve 20, A2 Blok 4, 13, 16, 17, 18, 19, 20 ve 24, A3 Blok 6, 9, 12, 16 ve 20 nolu daireler) verilecek olup söz konusu dairelerin satışa esas toplam brüt alanı 2.636,69 m²'dir. Buna göre SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. mülkiyetinde olacak dairelerin toplam brüt alanı ise 16.013,58 m²'dir. (Sözleşmeye göre Vakfa ait olan A2/10 nolu bağımsız bölüm, A2/13 nolu bağımsız bölüm ile takas edilmiş olup daire takas sözleşmesi ekte sunulmuştur. Ayrıca Vakfa ait olan A2/12 nolu bağımsız bölüm ile A1/20 nolu bağımsız bölümün takas edilmesi amacıyla Vakıflar Genel Müdürlüğü İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğü'ne başvuru yapılmış olup henüz takas sözleşmesi imzalanmamıştır. Başvuru yazısı ektedir.)
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Taşınmazlar, "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.
- Proje bünyesinde yer alan taşınmazların blok, kat, tip, net, brüt, satılabilir kullanım alanı bilgileri ile teras, iç bahçe ve tahsisli bahçe alanlarını gösteren tablo rapor ekleri bölümünde yer almaktadır.

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 değerlendirilmesi 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)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında yapı ruhsatlarına uygun olarak konut projesi inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - Sahil yoluna yakınlığı, - Tamamlanmış altyapı, - Parsellerin imar durumları, - Yapılaşmaya uygun büyüklükte olmaları, - Yapı ruhsatlarının alınmış olması.	- Değerlerinin yüksek olması sebebiyle alıcı kitlesinin sınırlı ve satış süresinin uzun olabilme durumu, - Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk. - Projenin natamam olması (geçici etken)
Fırsatlar	Tehditler
- Tercih edilen bir bölgede yer alması.	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi, - Artan inşaat maliyetleri, - Faizlerin yükselmesi ile ipotekli gayrimenkul alım talebinde yaşanması muhtemel düşüş.

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 esasları ve varsayılan kullanımları,

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

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

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

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

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

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren 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 yansıtabilir.

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

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

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

17. FİYATLANDIRMA

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında konu proje arsasına emsal teşkil edebilecek nitelikte yeterli sayıda satılık arsa bulunmamaktadır. Bulunabilen arsaların ise bir kısmı Boğaziçi Ön Görünüm bölgesi içerisinde yer aldığından ve yapılaşma hakları bulunmadığından emsal analizinde çok yüksek düzeltmeler uygulanması gerekmekte olup arsa değerinin sağlıklı şekilde tespit edilmesi mümkün olmamıştır. Arsa değerinin belirlenmesindeki bu zorluklar sebebiyle de projenin hâlihazır durum değerinin tespitinde 'İkame Maliyet Yaklaşımı' kullanılamamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan rapor konusu projenin hâlihazır ve bitmiş durum değerlerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kullanılmıştır.

17.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem mevcut olup projenin değerinin tespitinde gelir indirgeme/indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılmıştır.

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.

Gelir yönteminde kullanılmak üzere konut emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur. Konut birim değerinin tespitinde, emsallerin talep edilen m² birim bedelleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, şerefeye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşaat Kalite)	Yüzdelik Oranlar
ÇokKötü	ÇokBüyük	ÇokEski	>%20
OrtaKötü	OrtaBüyük	OrtaEski	%11...%20
AzKötü	AzBüyük	AzEski	%1...%10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Azİyi	AzKüçük	AzYeni	-%10... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20... -%11
Çokİyi	ÇokKüçük	ÇokYeni	> -%20

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri:

1- Emsal: Emlak Ofisi Tel: 533 775 91 13

Konu taşınmaz ile aynı bölgedeki Ofton Elysium Serene Kandilli projesinde konumlu, 4 katlı bloğun bahçe katında yer alan, 135 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 daire 18.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 137.037,-TL/m²)

2- Emsal: İnşaat Firması Tel: 533 066 59 05

Konu taşınmaz ile aynı bölgedeki Medeniyetler Çengelköy projesinde konumlu, 5 katlı bloğun 2. katında yer alan, 152 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 daire 21.780.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 143.289,-TL/m²)

3- Emsal: Emlak Ofisi Tel: 538 932 38 14

Konu taşınmaz ile aynı bölgedeki Vera Çengelköy projesinde konumlu, 4 katlı bloğun 1. katında yer alan, 130 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 daire 20.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 157.692,-TL/m²)

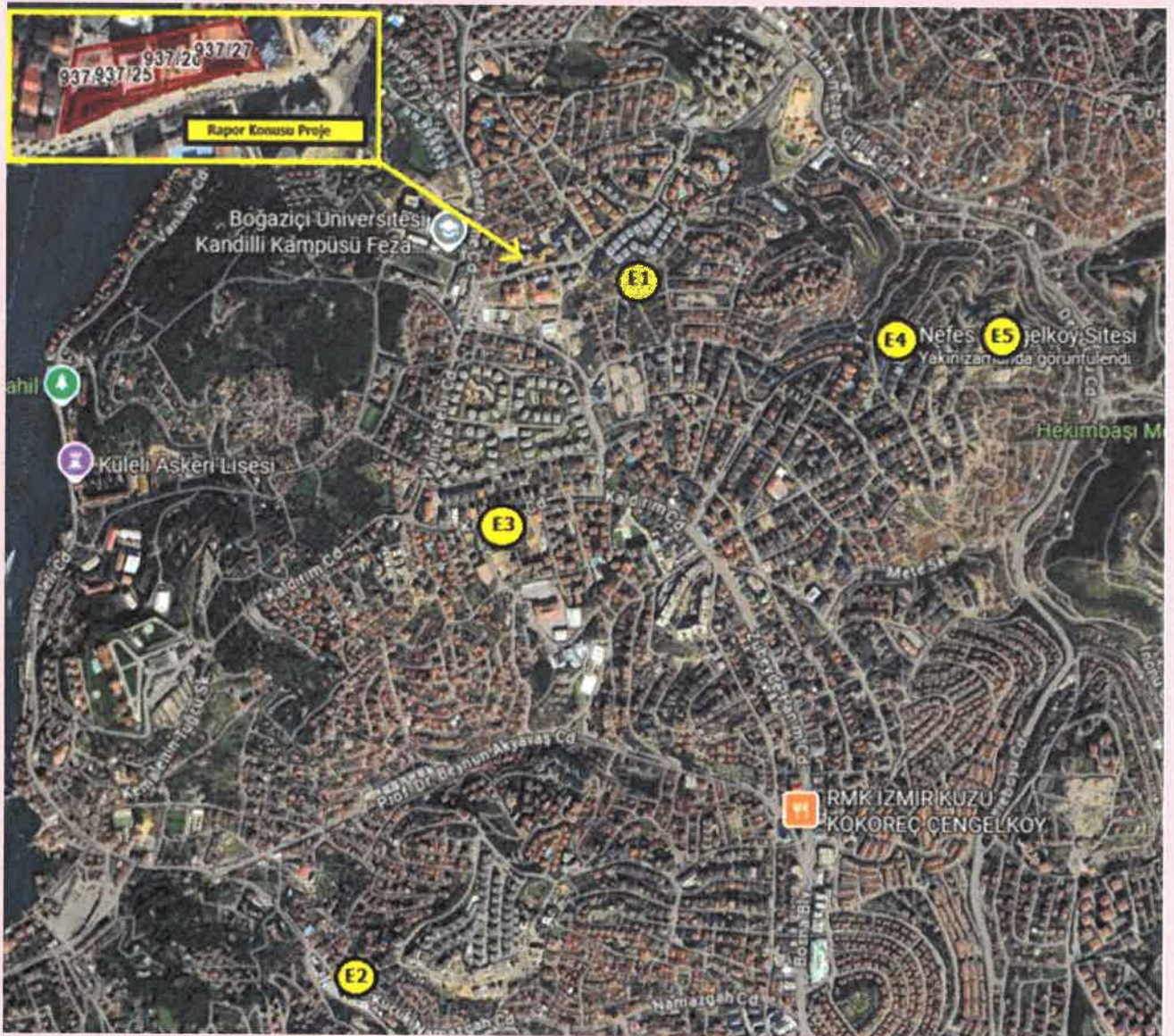
4- Emsal: Emlak Ofisi Tel: 542 290 21 23

Konu taşınmaz ile aynı bölgedeki Nefes Çengelköy projesinde konumlu, 6 katlı bloğun 4. katında yer alan, 125 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 daire 18.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 144.000,-TL/m²)

5- Emsal: Emlak Ofisi Tel: 530 886 67 65

Konu taşınmaz ile aynı bölgedeki Viridis Çengelköy projesinde konumlu, 4 katlı bloğun 1. katında yer alan, 133 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 kısmi boğaz manzaralı daire 24.000.000,-TL bedelle satılıktır.(~ 180.451,-TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu:



Emsal Analizi (Konut)

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA											
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum		Şerefiye		Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					İnşaat Aşamasında Proje / Lüks						157.000
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	137.037	-5%	135	0%	Orta Kötü	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	150.741
Emsal 2	143.289	-5%	152	0%	Orta Kötü	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	157.618
Emsal 3	157.692	-5%	130	0%	Az Kötü	0%	Az Kötü	5%	Benzer	0%	157.692
Emsal 4	144.000	-5%	125	0%	Az Kötü	10%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	165.600
Emsal 5	180.451	-5%	133	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Az İyi	-10%	153.383

Varsayımlar (*):

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı TCMB enflasyon tahminleri, hâlihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak ve projenin taşıdığı riskler de (inşaat yapım ve satış pazarlama riskleri) göz önünde bulundurularak 2025 ve 2026 yılları için %11 takip eden yıllarda ise belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Toplam İnşaat Alanı:

Proje bünyesinde 4 adet blokta konumlu toplam 96 adet daire yer alması planlanmaktadır. 2+1, 3+1 ve 4+1 olarak planlanan dairelerin 17 adedi Vakfa bırakılacak olup Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin satılabilir alan toplamı 16.013,58 m²; toplam inşaat alanının ise 24.528,16 m² dir. Rapor tarihine kadar toplam satılabilir alanı 4.788,47 m² olan 19 adet konutun satışı gerçekleşmiştir. Rapor tarihine kadar satılmış ancak tapu devri yapılmamış olan 19 adet bağımsız bölümün satış bedelinin 488.418.615,87 TL'lik kısmı rapor tarihi itibarıyla tahsil edilmiş ve indirgenmiş nakit akımlar yöntemiyle hesaplanan değere eklenmiştir. Satış tutarının kalan bakiyesi ise şirket kayıtlarına göre 2028 yılı sonuna kadar tahsil edilecek olup kalan tutarlar yıl bazında nakit akımlarına ilave edilerek bugüne indirgenmiştir. (**)

	Konutlar
Savur Gayrimenkul Toplam Satılabilir Alan (m ²)	16.013,58
Satışı Yapılmış Satılabilir Alan (m ²)	4.788,47
Stokta Kalan Satılabilir Alan (m ²)	11.225,11

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Sayfa 41'de yer alan emsal analizinden hareketle konutların rapor tarihi itibariyle ortalama satış fiyatı 157.000,-TL/m² olarak, 2025 yılının kalan kısmında ortalama satış fiyatı 163.801,-TL/m² olarak hesaplanmış olup takip eden yıllarda İNA tablosunda belirtildiği şekilde yıllık öngörülen fiyat artış oranlarında artacağı kabul edilmiştir.

Taşınmazların 2025 yılında %10'unun, 2026 yılında %50'sinin, 2027 yılında ise geri kalan %40'ının satılacağı varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Projenin hâlihazır tamamlanma oranı % 45 olarak belirlenmiş olup kalan proje inşaatının % 15 lik kısmının 2025 yılında, geri kalan %85 lik kısmının ise 2026 yılı içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.

İnşaat Maliyetleri:

Konu proje için tarafımızca hazırlanan 31.12.2024 tarih ve 2024/575 nolu değerlendirme raporunda 31.12.2024 tarihi itibariyle ortalama inşaat maliyeti 25.245 TL/m² olarak hesaplanmış olup 2025 yılının kalan kısmı için ortalama inşaat maliyeti 33.876 TL/m², 2026 yılı için ise 40.254 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile Sayfa 43'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin proje değeri yaklaşık **2.001.600.000,-TL**; tamamlanmış durum değeri ise **2.437.500.000,-TL** olarak bulunmuştur.

(*) Varsayımlar mevcut projeye ilişkin olup projede tadilat ruhsatı alınıp bağımsız bölüm artışı, yapı alanı artışı gibi değişiklikler olması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

(**) Değerleme konusu bağımsız bölümlerden satışı yapılmış olanların değeri, KDV hariç satış bedelidir.

KANDILLI KONUT PROJESİ

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	5.115,30
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	24.528,16
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m2)	16.013,58
SAVUR Satışa Esas Kalan Toplam Konut Alanı (m2)	11.225,11

Satış Varsayımları

	Gerçekleşen (30.09.2025)	2025	2026	2027	2028
Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)		163.801	194.641	243.187	279.574
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		1.838.681.483	2.184.872.277	2.729.802.400	3.138.245.227
Satış Oranı		10%	50%	40%	0%

Yıllık Öngörülen Fiyat Artış Oranı		30%	20%	15%	10%
------------------------------------	--	-----	-----	-----	-----

Reel İskonto Oranı		41%	31%	23%	18%
1 / İskonto Faktörü	1,00	1,04	1,25	1,58	1,91

Etkin Vergi Oranı			0%		
-------------------	--	--	----	--	--

Konut Satış Gelirleri		354.617.668	1.142.541.642	1.094.724.218	2.803.258
-----------------------	--	-------------	---------------	---------------	-----------

Satış Oranı		10%	50%	40%	0%
Kümülatif Satış Oranı		10%	60%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		1.838.681.483	2.184.872.277	2.729.802.400	3.138.245.227
Gerçekleşen Satışlardan Tahsilatlar (TL)	488.418.616	170.749.520	50.105.503	2.803.258	2.803.258
Yıllık Satış Geliri (TL)		354.617.668	1.142.541.642	1.094.724.218	2.803.258

İnşaat Harcamaları		68.549.800	461.586.833		
--------------------	--	------------	-------------	--	--

Serbest Nakit Akımı		286.067.868	680.954.808	1.094.724.218	2.803.258
---------------------	--	-------------	-------------	---------------	-----------

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	488.418.616	273.946.003	546.201.876	691.674.474	1.469.037
---------------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-----------

30/09/2025 İtibarı ile Savur Gayrimenkul A.Ş. Hissesi'nin Proje Değeri (TL)	2.001.600.000
30/09/2025 İtibarı ile Savur Gayrimenkul A.Ş. Hissesi'nin Bitmiş Durum Değeri (TL)	2.437.600.000

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Rapor konusu parseller üzerine inşa edilen projenin hâlihazır durum değeri ile tamamlanması durumundaki değeri 'Gelir İndirgeme Yaklaşımı' yöntemi ile belirlenmiş olup SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesine düşen değerler aşağıdaki gibidir.

TAŞINMAZLAR İÇİN HESAPLANMIŞ DEĞERLER	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNA YÖNTEMİ) (PROJENİN HÂLİHAZIR DURUM DEĞERİ)	2.001.600.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNA YÖNTEMİ) (PROJENİN TAMAMLANMIŞ DEĞERİ)	2.437.500.000

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazların üzerinde 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 taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

18.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Projenin inşaat işleri ve konut satışları devam etmekte olup boş arsa değeri hesaplanmamıştır.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

18.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

937 Ada 24, 25 ve 26 parseller üzerinde SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ile İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü arasında 31.10.2023 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi akdedilmiştir. Konu sözleşmeye göre parsellerdeki vakıf hissesine karşılık projedeki 96 dairenin 17 adedi vakfa ait olacaktır.

18.10.Yasal Gereklilerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Parseller üzerine inşa edilecek proje için 29.12.2023 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır.

18.11.Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parseller üzerine planlanan projenin inşaat işleri devam etmektedir.

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

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

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 dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

r) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dâhil edilebilir.

Taşınmazların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **konut projesinin** yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, mimari ve inşai özelliklerine, arsaların büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **değerleme tarihi itibarı ile;**

1.Savur GYO A.Ş. hissesine düşen kısmının hâlihazır durum değeri için,

2.001.600.000,-TL (İkimilyarbirmilyonaltıyüzbin Türk Lirası)

2.Savur GYO A.Ş. hissesine düşen kısmının tamamlanmış değeri için ise,

2.437.500.000,-TL (İkimilyardörtüyüzotuzyedimilyonbeşyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme konusu projedeki SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin KDV dâhil (%20) hâlihazır durum değeri 2.401.920.000,-TL; tamamlanmış değeri ise 2.925.000.000,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, SAVUR GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine ve iki orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 07 Ekim 2025

(Değerleme tarihi: 30 Eylül 2025)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- İmar Durum Belgeleri
- Takbis Belgeleri
- Sözleşmeler
- Özellikler Tablosu
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sk. No:37 Akgün İş Merkezi
Kat:3/B 34718 Acıbadem Kadıköy / İST.
Kadıköy V.D. : 609 031 8479
T.O. Sic. No: 542757/490339

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

Cem GÜL
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409934)

SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Küçükçekmece / İSTANBUL
(0 Ada 11359 Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2025 / 417

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	10
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	16
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	16
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	16
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	16
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	17
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	17
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	20
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	24
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	25
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,	29
	MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	29
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	32
13.	AÇIKLAMALAR	33
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	34
15.	DEĞERLENDİRME	34

16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	35
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	35
16.2.	MALİYET YAKLAŞIMI.....	36
16.3.	GELİR YAKLAŞIMI	37
17.	FİYATLANDIRMA	38
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	42
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	42
18.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	42
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	42
18.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	42
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.....	42
18.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	42
18.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	42
18.8.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	43
18.9.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	43
18.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	43
18.11.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	43
18.12.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	43
19.	SONUÇ	44

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Teyfikbey Mahallesi, Şehit Erol Olçok Caddesi ile Mimarlar Caddesi Kesişimi, 0 ada 11359 Nolu Parsel Küçükçekmece / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Eylül 2025 tarih ve 2464 - 2025/023 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	07 Ekim 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 0 Ada 11359 Nolu Parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Ticaret + Hizmet Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin rapor tarihi itibarıyla pazar 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.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, SAFRA MAHALLESİ'NDE YER ALAN 0 ADA 11359 NOLU PARSELİN RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ	407.640.000,-TL
KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, SAFRA MAHALLESİ'NDE YER ALAN 0 ADA 11359 NOLU PARSELİN SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NE AİT HİSSESİNİN (1/2) RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ	203.820.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Cem GÜL (SPK Lisans Belge No: 409934)

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gemeç Sk. No:37 Akgün İş Merkezi
Kat:3/8 34718 Acıbadem Kadıköy / İST.
Kadıköy V.D. : 609 031 4479
T.T.D. Sic. No: 54275/490339


LOTUS

2025/417

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Teyfikbey Mahallesi, Şehit Erol Olçok Caddesi ile Mimarlar Caddesi Kesişimi, 0 ada 11359 Nolu Parsel <u>Küçükçekmece / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Eylül 2025 tarih ve 2464 - 2025/023 no ile
MÜŞTERİ NO	2464
RAPOR NO	2025/417
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	07 Ekim 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin rapor tarihi itibarıyla pazar 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 Cem GÜL - Değerleme Uzmanı Lisans No: 409934
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmazın 31.12.2024 değeri için 576 nolu rapor hazırlanmış olup SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri 168.585.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazın 31.03.2025 değeri için 168 nolu rapor hazırlanmış olup SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri 185.850.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazın 30.06.2025 değeri için 243 nolu rapor hazırlanmış olup SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri 193.470.000 TL olarak belirlenmiştir.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/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 (0216) 545 28 37-
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	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Hobyar Mahallesi, Aşir Efendi Caddesi, No: 15/4,34349, Fatih/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 5141929
E-MAIL	info@savurgroup.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	09.08.2023
KAYITLI SERMAYE TAVANI	4.300.000.000
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	874.600.000
HALKA AÇIKLIK ORANI	--
FAALİYET KONUSU	Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

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 SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. portföyünde yer alan gayrimenkulün 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 değerinde 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	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2) Ahmet YURTSEVER (1/2)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Küçükçekmece
MAHALLESİ	Safra
PAFTA NO	12
ADA NO	0
PARSEL NO	11359
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	5.773,49 m ²
CİLT NO	243
SAHİFE NO	24158
TAPU TARİHİ	04.09.2024
YEVMIYE NO	54954 - 11772

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

İrtifaklar Bölümü

- TEK Genel Müdürlüğü lehine 2.700,50 m²'lik kısım üzerinde daimi irtifak hakkı. 07.10.1993 tarih ve 5623 yevmiye no ile.

Beyanlar Bölümü

- Beykoz 2. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 31.05.2022 tarih 2022/529 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı kararı ile vesayet altına alınmıştır. 31.05.2022 tarih ve 30913 yevmiye no ile.
- Diğer (Konusu: Şirketlerde yapı değişikliği ve aynı sermaye konulmasında siciller arası işbirliğine ilişkin tebliğ) 04.10.2023 / 54312
- İhtiyati Tedbir: BEYKOZ 2. SULH HUKUK MAHKEMESİ'nin 07/03/2024 tarih 2022/529 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile. (07.03.2024/13751)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazın tapu kayıtlarında bulunan Beykoz 2. Sulh Hukuk Mahkemesi beyanlarının maliklerden Ahmet Yurtsever'in sağlık problemleri sebebiyle kendisini temsilen vasi atanması sebebiyle konduğu öğrenilmiştir. Kayıtlardaki irtifak ve beyanlar taşınmazın alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir. Bu sebeple taşınmazın GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre rapora konu parsel 13.12.2013 tarihli (*) 1/1000 ölçekli Küçükçekmece Yenibosna Basın Aksı Revizyon Uygulama İmar Planı dâhilinde "Ticaret ve Hizmet" alanı lejantına sahip olup yapılaşma koşulları;

Ayrık Nizam / Emsal: 1,75 / H_{max}: 45,50 metre şeklindedir.

(*) Plan tadilat tarihleri: 17.06.2016,21.04.2017,22.12.2020,22.03.2021,20.02.2022



Meri İmar Planı:	KÜÇÜKÇEKMECE YENİBOSNA BASIN AKSI RUIP
Fonksiyon:	Ticaret Ve Hizmet Alanı
Tadilat Onay Tarihi:	17.06.2016,21.04.2017,22.12.2020,22.03.2021,20.02.2022
Tadilat Adı:	Küçükçekmece Yenibosna Basın Aksı RUIP'na ait plan notlarına ilişkin 1/1000 ölçekli ulp değişikliği,Küçükçekmece Yenibosna Basın Aksı RUIP'na ait plan notlarına ilişkin 1/1000 ölçekli ulp değişikliği,Küçükçekmece Yenibosna Basın Aksı Revizyon Uygulama İmar Planına Ait Plan Notlarına İlişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notu değişikliği,Yenibosna Basın Aksı Bölgesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği,Yenibosna Basın Aksı Bölgesine ait 22.03.2021 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine atfı suretinde yapılan ilavazlara ilişkin UIP değişikliği

Tasdik Tarihi:	13.12.2013
Ölçeği:	1/1000
İlçe:	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahalle:	SAFRA

Pafta:	F21C22D4B
Ada:	0
Parsel:	11359
Hesap Alanı:	5.776,34 m ²

YENİBOSNA BASIN AKSI 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

(13.12.2013 – 17.06.2016 – 21.04.2017 – 22.12.2020 – 22.03.2021 – 20.02.2022 T.T.)

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2.1. TİCARET VE HİZMET ALANLARI:

- 2.1.1. "T+H" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET VE HİZMET ALANLARINDA; KAKS 1.75 VE HAVA MANİA LİMİTLERİNİ AŞMAMAK KOŞULUYLA YENÇOK: Z+14 KATTIR. (22.03.2021 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR)
- 2.1.2. "T+H" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET VE HİZMET ALANLARINDA; YAPILAŞMA ALANININ TAMAMININ "TURİZM TESİS ALANI" FONKSİYONUNA AYRILMASI DURUMUNDA KAKS:1.95'DİR.
- 2.1.3. "T+H" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET VE HİZMET ALANLARINDA, PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M²'NİN ALTINDAKİ PARSELLERİN TEVHİT EDİLMEK ŞARTI İLE; 1500-3000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE OLUŞACAK PARSELLERDE KAKS: 2.00
3001-5000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE OLUŞACAK PARSELLERDE KAKS: 2.25
5000 M² ÜZERİ BÜYÜKLÜĞÜNDE OLUŞACAK PARSELLERDE KAKS: 2.50'DİR.
- 2.1.4. KADEMELİ İMAR HAKKI ARTIŞI KAPSAMINDA İFADE EDİLEN ALAN BÜYÜKLÜKLERİ; PARSELİN İMARA KONU NET ALANI ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- 2.1.5. "T+H" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET VE HİZMET ALANLARINDA BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN SONRA İFAZ EDİLEREK OLUŞAN PARSELLERDE KAKS: 1.75' DİR. SÖZ KONUSU PARSELLER, KADEMELİ İMAR HAKKI ARTIŞINA YÖNELİK İŞLEMLERE KONU EDİLEMEZLER.
- 2.1.6. "T+H" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET VE HİZMET ALANLARINDA BU PLANLA YAPILAN DÜZENLEMELER SONUCU BİR ÖNCEKİ MERİ İMAR PLANINA GÖRE İMARLI ALAN MİKTARI AZALAN PARSELLERDE, KAMUYA AYRILAN ALANLARIN BEDELSİZ TERK EDİLMESİ KAYDIYLA BİR ÖNCEKİ MERİ İMAR PLANINDA VERİLEN İMARLI ALAN MİKTARI KORUNARAK UYGULAMA YAPILIR. (17.06.2016 TARİHİNDE ONANMIŞTIR.)
- 2.1.7. • "T+H" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET VE HİZMET ALANLARINDA; TABAN ALANININ 1.000 M²'DEN BÜYÜK OLMASI HALİNDE; 12.00 M. VE DAHA GENİŞ İMAR YOLLARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 10.00 M., 12.00 M.'DEN DAR İMAR YOLLARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 5.00 M. OLARAK; TABAN ALANININ 1.000 M²'DEN KÜÇÜK OLMASI HALİNDE İSE ÖN BAHÇE MESAFESİ 5.00 M., OLARAK UYGULANACAKTIR. (20.02.2022 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.)
• "T+H" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET VE HİZMET ALANLARINDA; TEK PARSELDEN OLUŞAN İMAR ADALARINDA VEYA TEVHİD EDİLECEK PARSELLERDE, YAPILACAK YAPILARIN YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİN ARTTIRILMASI NEDENİYLE BİNA DERİNLİĞİNİN 30.00 M.'NİN ALTINA DÜŞMESİ DURUMUNDA ARKA BAHÇE MESAFESİ MİN. 10.00 M. OLARAK UYGULANIR.
• YENİ YAPILACAK İFAZLARDA:
-MİN. PARSEL CEPHESİ : 25.00 M
-MİN. PARSEL DERİNLİĞİ : 30.00 M
-MİN. İFAZ ALANI : 1000 M²'DİR.

- 2.1.8. "T+H" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET VE HİZMET ALANLARINDA, TERK ORANI YÜKSEK (% 40'TAN FAZLA) OLAN VE PLANDA VERİLEN EMSAL DEĞERİNİ KULLANAMAYAN PARSELLERDE, İMAR YOLLARINDAN ÇEKME MESAFESİ 5.00 M.'NİN, YAN VE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ İSE 3.00 M.'NİN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDIYLA ÇEKME MESAFELERİ, BLOK EBATLARI VE TABAN OTURUMLARI İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- 2.1.9. "T+H" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET VE HİZMET ALANLARINDA KALAN PARSEL VE/VEYA PARSELLER; YUKARIDA BELİRTİLEN ŞARTLARDA, İNŞAAT ARTIŞ HAKKINDAN BİR KEZ YARARLANABİLİRLER.
- 2.1.10. YAPILAŞMA ALANININ TAMAMININ "TURİZM TESİS ALANI" FONKSİYONUNA AYRILMASI ŞARTIYLA İMAR HAKKI ARTIŞINA KONU EDİLEN ALANLARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KONUT VE TİCARET BİRİMLERİ YER ALAMAZ. BU TESİSLER OTEL DIŞINDA İSKAN EDİLEMEZ VE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.
- 2.1.11. -PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA İMAR YOLUNA MAHRECİ OLAN 500 M²'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE TALEP EDİLMESİ HALİNDE B-3 UYGULAMASI YAPILABİLİR. (17.06.2016 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.)
- B-3 UYGULAMASI YAPILACAK ALANLARDA;
- a) TEŞEKKÜL İSTİKAMET PARSELİN BULUNDUĞU İMAR ADASININ CEPHE ALDIĞI YOL İÇİN GEÇERLİDİR.
- b) TEŞEKKÜLE ESAS BİNA; EN AZ PLANIN ÖNGÖRDÜĞÜ KAT YÜKSEKLİĞİNİ SAĞLAYAN HER TÜRLÜ BETONARME BİNAYI İFADE EDER.
- c) VERİLEN İSTİKAMETLER İMAR İSTİKAMETİNE PARALEL OLUP; İSTİKAMETİ VERİLECEK PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOLA BAKAN PARSELLERİN %50 VE FAZLASINDA EN AZ BODRUM+ZEMİN+1 NORMAL KATLI VEYA ZEMİN+2 NORMAL KATLI YAPILAŞMA BULUNMASI HALİNDE; BİTİŞİK NİZAM UYGULAMA YAPILACAK YAPI ADALARINDA; İMAR ADASINDAKİ AYNI YOL İSTİKAMETİNE BAKAN PARSELLER İÇİN ORTALAMA TEŞEKKÜL İSTİKAMETİ BELİRLENİR. BELİRLENEN BU TEŞEKKÜL İSTİKAMETİ, İMAR ADASINDAKİ AYNI YOL İSTİKAMETİNE BAKAN TÜM PARSELLER İÇİN UYGULANIR.
- d) ARKA BAHÇE MESAFESİNDE TEŞEKKÜL ALINMAZ. ARKA BAHÇE MESAFESİ 3.00 M.'DİR. ANCAK BİNA DERİNLİĞİNİN 7.00 M.'NİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ DURUMLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİ 2.00 M'YE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.
- e) ADADA TEŞEKKÜLE ESAS BİNA OLMAMASI HALİNDE; ÖN VE YAN BAHÇE MESAFESİ 3.00 M. UYGULANIR.
- f) ADADAKİ BİNALARIN İMAR İSTİKAMETİNE TECAVÜZLÜ OLMASI HALİNDE; MİNİMUM ÖN BAHÇE MESAFESİ 1.00 M. OLACAKTIR.
- g) BİTİŞİK NİZAM UYGULAMASI YAPILACAK ALANLARDA; KOMŞU PARSELDE CEPHE (KAPI VEYA PENCERE) AÇARAK VE YAN BAHÇE MESAFESİ BIRAKARAK YAPILAŞMIŞ TEŞEKKÜLE ESAS BİNA BULUNMASI HALİNDE YAN BAHÇE MESAFESİ 2.00 METRE UYGULANACAK OLUP, BU ALANLARDA KOMŞU PARSELDEN MUVAFAKAT ALINMASI HALİNDE İSE BİTİŞİK NİZAM UYGULANIR.
- h) B-3 UYGULAMASI YAPILACAK PARSELLERE KOMŞU PARSELLERDE AYRIK NİZAM (EMSAL) UYGULAMASI YAPILMASI HALİNDE, B-3 UYGULAMASI YAPILACAK PARSELLERDE ÇIKMA YAPILMAMAK KAYDI İLE YAN BAHÇE MESAFESİ 2.00 M. UYGULANABİLİR.
- i) ORTALAMA TEŞEKKÜL; TEŞEKKÜL İSTİKAMET VERİLMİŞ İMAR ADALARINDA, İSTİKAMET VERİLEN VE TEŞEKKÜLE ESAS TÜM BİNALARIN ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNİN İMAR YOLUNA OLAN DİK UZAKLIKLARININ ORTALAMASIDIR.

- j) TEŞEKKÜLE ESAS BİNALARIN YOLDAN ÇEKME MESAFELERİ ORTALAMASI 3.00 M.'NİN ÜSTÜNE ÇIKAMAZ. ORTALAMA TEŞEKKÜLÜN 3.00 M.'NİN ÜSTÜNDE TESPİT EDİLDİĞİ DURUMLARDA İSE ÖN BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK, 13.12.2013 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KÜÇÜKÇEKMECE YENİBOSNA BASIN AKSİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI'NDAN SONRA YAPI RUHSATI DÜZENLENMİŞ PARSEL VEYA PARSELLERİN BULUNDUĞU İMAR ADALARINDA, AYNI YOLA BAKAN BU PARSELLERE VERİLEN TEŞEKKÜL İSTİKAMET VEYA İSTİKAMETLERİNİN ORTALAMASI ALINARAK TEŞEKKÜL BELİRLENİR.
- k) TEŞEKKÜLE ESAS BİNALARIN YOLDAN ÇEKME MESAFELERİ ORTALAMASI, PARSELİN CEPHE ALDIĞI İMAR YOLUNUN 15.00 M. VE DAHA GENİŞ OLMASI DURUMUNDA 2.00 M.'NİN, PARSELİN CEPHE ALDIĞI İMAR YOLUNUN 15.00 M.'DEN DAR OLMASI DURUMUNDA İSE 1.00 M.'NİN ALTINA DÜŞEMEZ.
- l) BİR İMAR ADASINDA, PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN BAHÇE MESAFESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILMIŞ BİNA VARSA, İMAR ADASINDA SÖZ KONUSU PARSELİN CEPHE ALDIĞI İMAR YOLU İSTİKAMETİNDE TÜM PARSELLER İÇİN PLAN NOTLARINDA BELİRLENMİŞ OLAN ÖN BAHÇE MESAFESİ UYGULANIR.
- m) SİMGE UYGULAMASI YAPILACAK İMAR ADALARINDA KÖŞE BAŞINA RAŞTLAYAN VE KÖŞE KIRIĞI OLAN İMAR PARSELLERİNDE, KÖŞE KIRIKLARINA OLAN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ 2.00 M.'NİN ALTINDA OLAMAZ. (20.02.2022 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.)

- SİMGE UYGULAMASI YAPILACAK PARSELLERDE VEYA EMSAL VERİLİP ÖNCEKİ PLANLARDA SİMGE UYGULAMASI YAPILAN PARSELLERDE; 6306 SAYILI YASA KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILAN RUHSATLI VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ OLAN BİNALARDA TALEP EDİLMESİ HALİNDE; MERİ PLANA GÖRE TERKLERİN YAPILMASI KOŞULUYLA RUHSAT VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDEKİ TOPLAM İSKANA KONU İNŞAAT ALANINI AŞMAYACAK ŞEKİLDE (TABİİ ZEMİN ALTINDAKİ OTOPARK, SİĞİNAK VB. ORTAK ALANLAR HARİÇ OLMAK ÜZERE) UYGULAMA YAPILIR. BU ALANLARDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 1 MT.'YE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR. BU TÜR UYGULAMALARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN GEÇİCİ 16. MADDESİ KAPSAMINDA YAPI KAYIT BELGESİNE KONU EDİLEN ALANLAR HARİÇ TUTULACAKTIR. (22.03.2021 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR)

2.1.12. TALEP EDİLMESİ HALİNDE; PLANDA EMSAL DEĞERİ VERİLEN VE EN AZ İKİ BLOKTAN OLUŞAN VE 6306 SAYILI YASA KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILAN RUHSATLI VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ OLARAK YAPILAŞMIŞ KOOPERATİF,- SİTE, TOPLU KONUT VB. PARSELLERDE MEVCUT BİNALARIN TAMAMININ VEYA BİR KISMININ YIKILARAK YENİDEN YAPILACAK OLMASI HALİNDE, MERİ PLANA GÖRE TERKLERİN YAPILMASI KOŞULUYLA RUHSAT ALDIKLARI TARİHTEKİ ONAYLI PROJESİ VEYA RUHSATINDAKİ TOPLAM İSKANA KONU İNŞAAT ALANINI AŞMAYACAK ŞEKİLDE (TABİİ ZEMİN ALTINDAKİ OTOPARK, SİĞİNAK VB. ORTAK ALANLAR HARİÇ OLMAK ÜZERE) UYGULAMA YAPILIR. BU TÜR UYGULAMALARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN GEÇİCİ 16. MADDESİ KAPSAMINDA YAPI KAYIT BELGESİNE KONU EDİLEN ALANLAR HARİÇ TUTULACAKTIR. (22.03.2021 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR)

Plan Notları

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır.

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 unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün üzerinde inşai faaliyet bulunmadığından, bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

Web Tapu sisteminden alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın 04.09.2024 tarihinde SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına (1/2) tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi ile tescil edildiği görülmüştür.

11.5.2. Belediye Bilgileri

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

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan temas ve incelemelerde rapora konu parselin imar durumlarında herhangi bir değişiklik ya da kamulaştırma işlemi olmadığı bilgisi alınmıştır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün üzerinde inşai faaliyet bulunmadığından, bu madde ile ilgisi 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

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) (1) yapı ruhsatıyesı alınması mecburıdır. Ruhsat alınmış yapılarđa herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün üzerinde inşai faaliyet bulunmadığından, bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

12. TAşINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

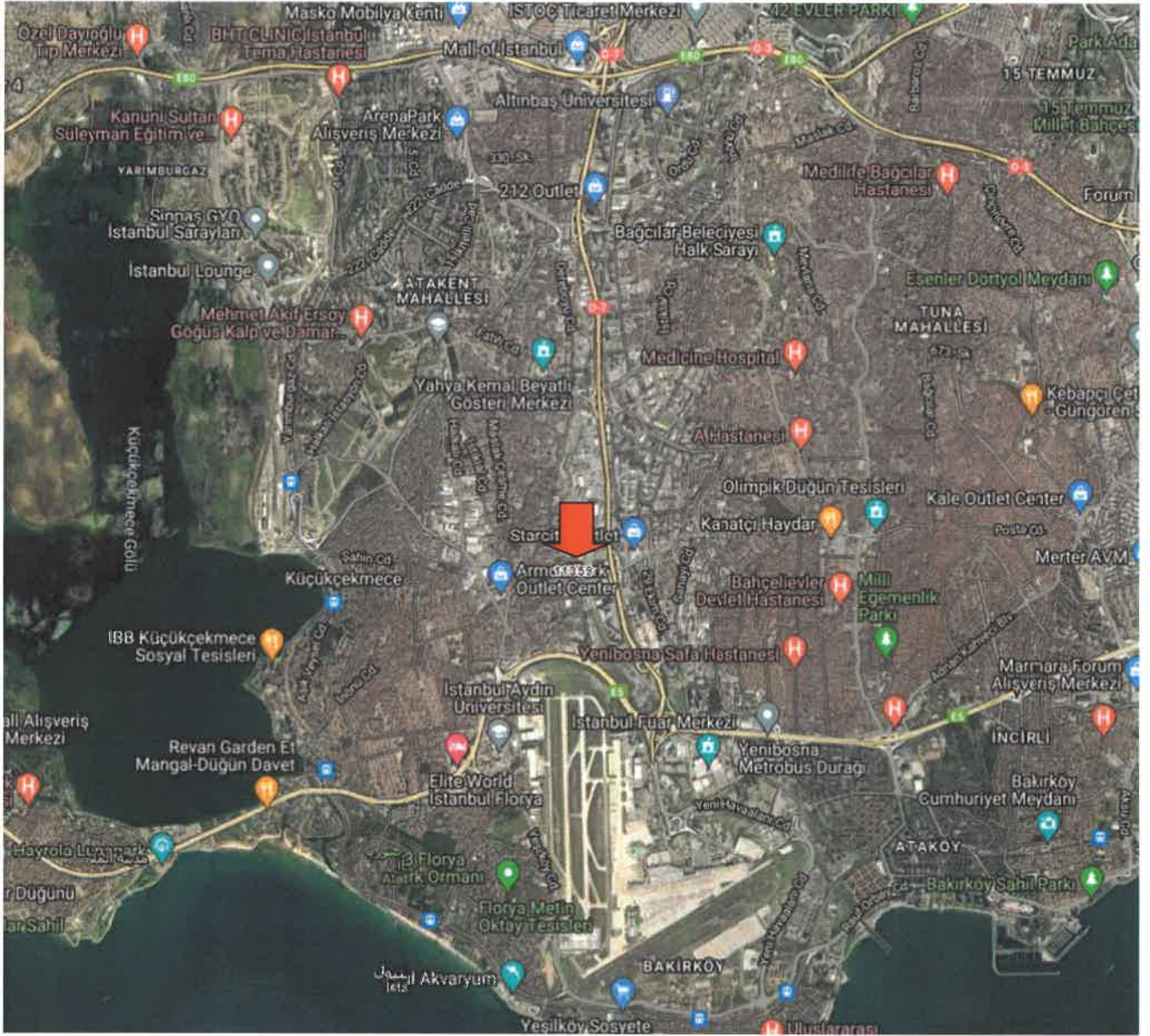
12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Teyfikbey Mahallesi, Şehit Erol Olçok Caddesi ile Mimarlar Caddesi'nin kesiştiği köşe yerde konumlu 0 Ada 11359 parsel numaralı boş arsadır.

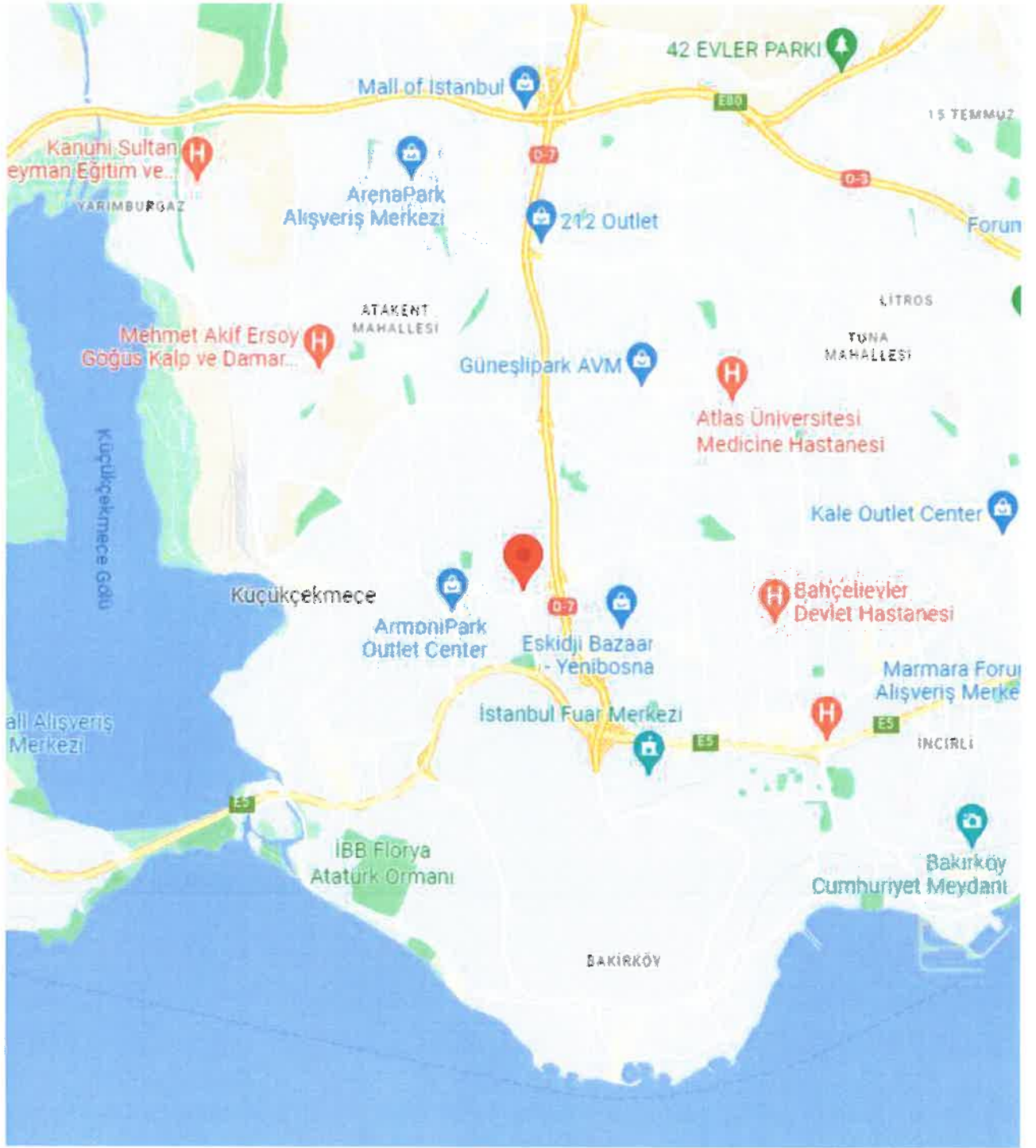
Parselin yakın çevresinde giriş katları işyeri ve mesken, normal katları mesken olarak kullanılan binaların yanı sıra bir bütün halinde işyeri (ağırlıklı olarak lojistik/depolama ve showroom binaları) olarak kullanılan binalar bulunmaktadır.

Taşınmaz gerek özel araçlarla gerekse toplu taşıma araçlarıyla kolay ulaşılabilir bir konumda yer almaktadır.

Basın Ekspres yoluna (D-100 ile TEM otoyolu bağlantısı) çok yakın konumdaki taşınmaz, 20 Temmuz ve Değirmenbahçe Caddeleri'ne 100 m., D-100 Karayoluna 2,3 km., 212 A.V.M.'ne 4,9 km, Mall Of İstanbul A.V.M.'ne ve TEM Otoyoluna ise yaklaşık 6,9 km. mesafede yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafları



Konum Krokisi

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, kâğıt 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 itibarıyla turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

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

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

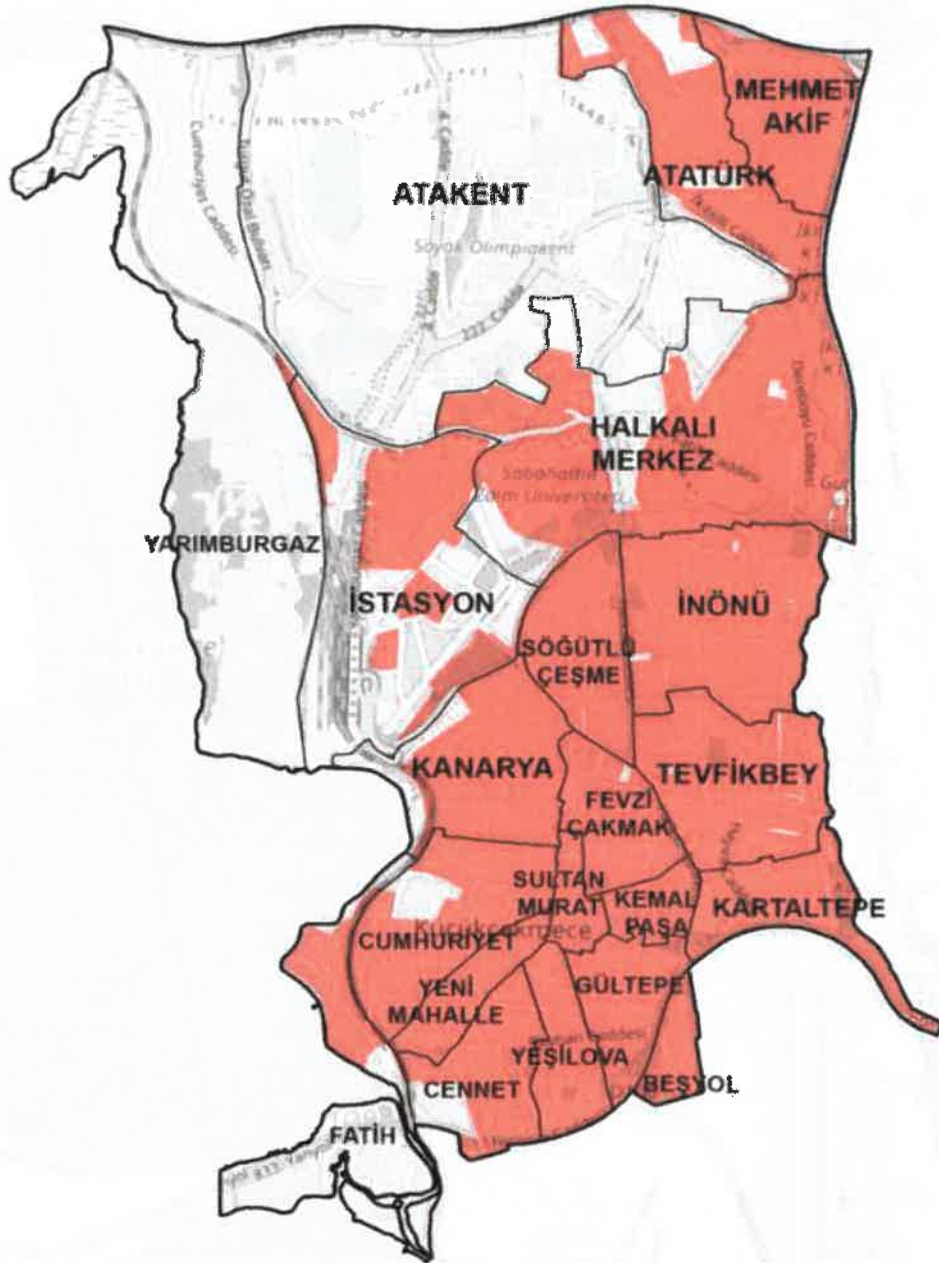
Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

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

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

12.2.2. Küçükçekmece İlçesi:

İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece gölü Kuzeyinde Başakşehir Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1. dereceden riskli deprem bölgesinde yer almaktadır.1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. sıradadır.Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece Gölüne kıyısı vardır.



12.3. 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 aşılamların 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 oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır. Söz konusu gelişmelerle beraber önümüzdeki dönemlerde küresel çapta iktisadi faaliyette belirgin bir iyileşme beklenmemekte, faiz indirim döngüsü ve devam eden dezenflasyon sürecinin etkisiyle 2025 yılında küresel büyüme oranlarında nispeten yatay bir seyir beklenmektedir. Ayrıca son dönemde yaşanan siyasi ve askeri gerilimler risk algısını artırmaktadır.

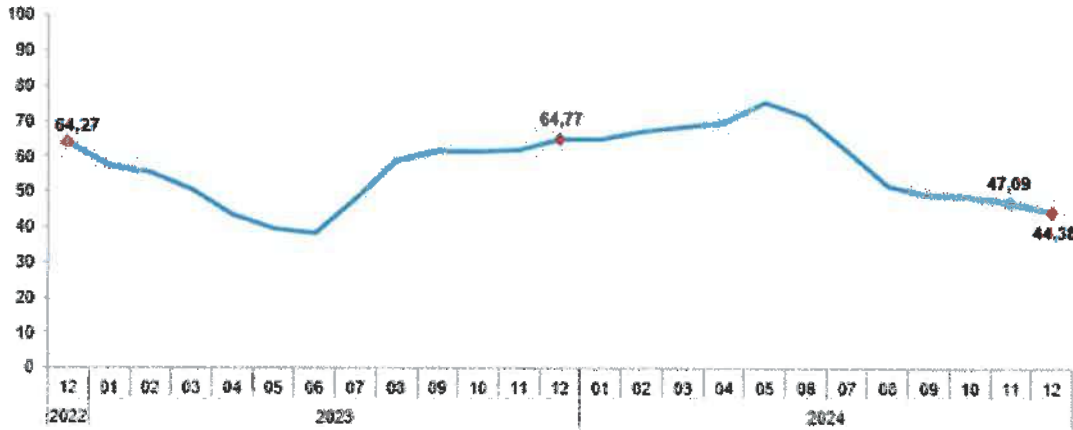
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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 %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Aralık 2024

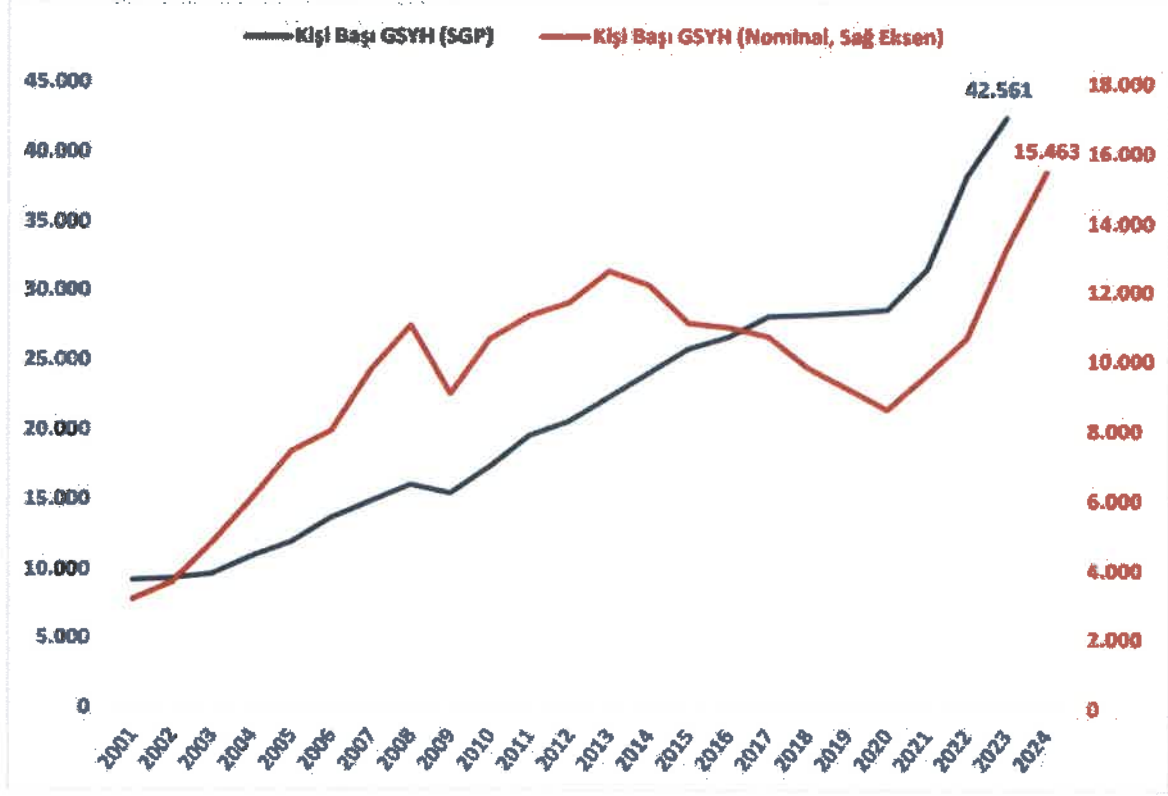


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 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 %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
GSYH Artışı, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5	5,1	3,2
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.049	7.256	15.012	26.546	43.411
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	867	869	859	798	760	717	808	906	1.130	1.322
Nüfus, Bin Kişi	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280	85.326	85.665
Kişi Başına GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	11.085	10.964	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659	13.243	15.463
İhracat (GTS, F.O.B.), Milyon \$	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2	255,6	261,8
İhracat (GTS)/GSYH, %	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1	22,6	19,8
İthalat (GTS, C.I.F.), Milyon \$	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7	362,0	344,0
İthalat (GTS)/GSYH, %	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,6	40,2	32,0	26,0
İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (% GTS)	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3	83,0	69,9	70,6	76,1
Seyahat Gelirleri, Milyar \$	33,2	23,8	28,1	32,1	38,8	14,3	28,1	45,8	50,1	56,3
Dışrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar \$	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,5	12,7	13,8	10,7	11,3
Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)	-21,4	-22,2	-35,1	-14,6	15,0	-31,0	-6,2	-46,3	-39,9	-10,0
Cari İşlemler Dengesi/GSYH, %	-2,5	-2,6	-4,1	-1,8	2,0	-4,3	-0,8	-5,1	-3,6	-0,8
İşgücüne Katılma Oranı, %	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3	51,4	53,1	53,3	54,2
İşsizlik Oranı, %	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,5	9,4	8,7
İstihdam Oranı, %	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,4	49,5
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	7,67	7,78	11,14	16,33	15,18	12,28	19,60	72,31	53,86	58,51
TÜFE (%)	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77	44,38
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	5,28	4,30	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47	49,93	41,10
ÜFE (%)	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,72	28,52

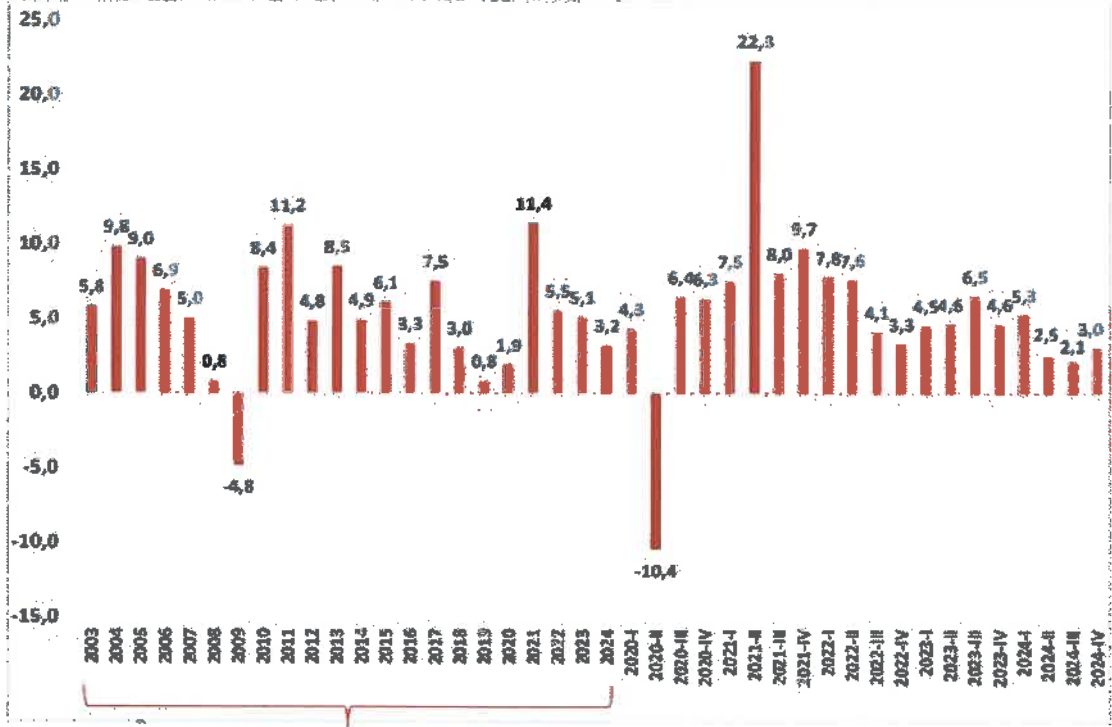
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2024'ün dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3 oranında büyümüştür.

2003-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Dönemler İtibariyle GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kaynak: TÜİK

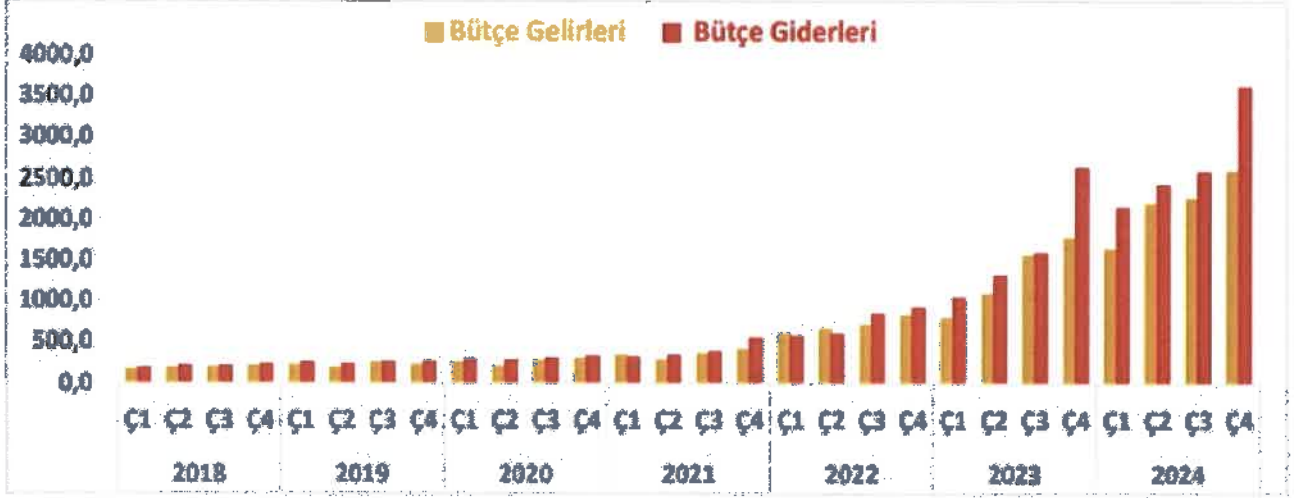
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,2	0,8	2,8	3,7	3,8	6,5	4,8	-0,2
	2025	3,3	1,0	2,7	2,2	1,4	6,5	4,6	1,1
	2026	3,3	1,4	2,1	2,2	1,2	6,5	4,5	0,8
OECD	2023	3,2	0,5	2,9	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,8	2,8	3,2	3,7	6,8	4,9	-0,3
	2025	3,3	1,3	2,4	2,3	1,1	6,9	4,7	1,5
Dünya Bankası	2024	2,7	0,7	2,8	3,2	3,4	6,5	4,9	0,0
	2025	2,7	1,0	2,3	2,2	1,6	6,7	4,5	1,2
	2026	2,7	1,2	2,0	2,3	1,2	6,7	4,0	0,9

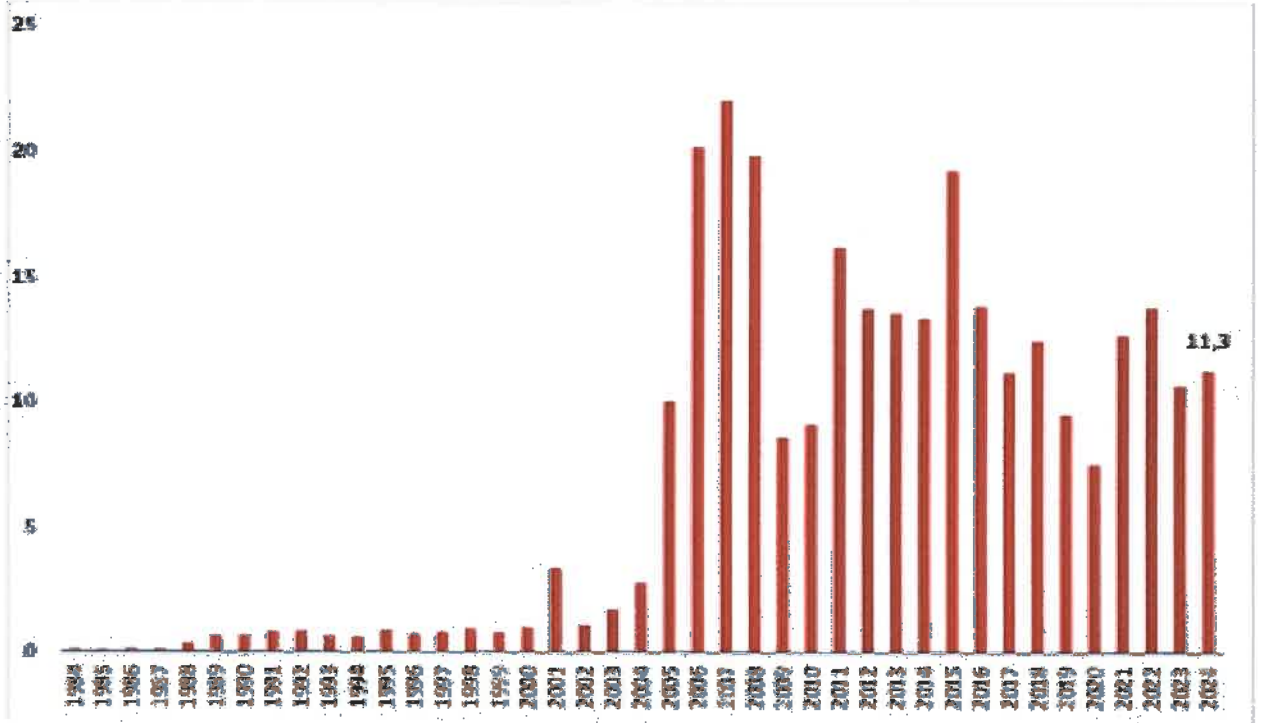
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2024 yılı Aralık ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.706,8 milyar TL bütçe gelirleri 877,6 milyar TL ve bütçe açığı 829,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

12.5. 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.

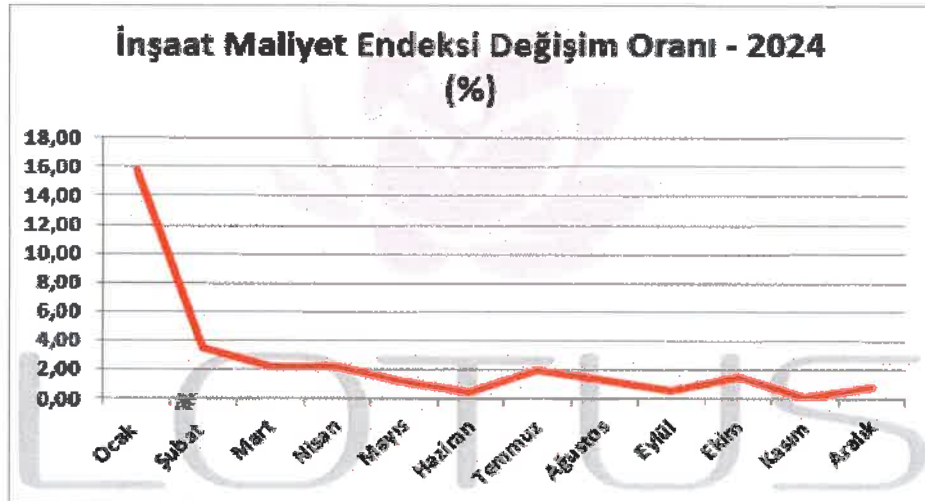
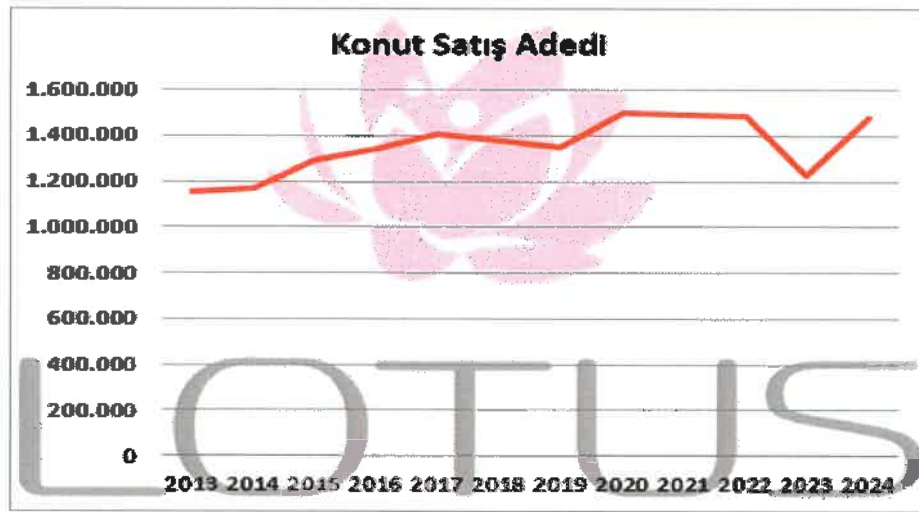
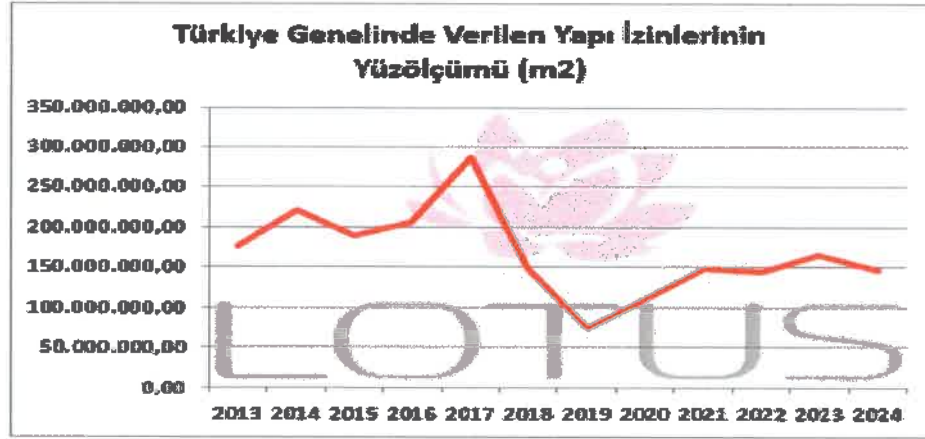
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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 İnşaat 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 içerisinde 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 önümüzdeki süreçte yavaşlayacağı öngörülmektedir. 2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 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.

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

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

13. AÇIKLAMALAR



- Değerleme konusu 0 ada 11359 nolu parsel 5.773,49 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parsel yamuğa benzer bir geometrik şekle sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazın Mimarlar Caddesi'ne yaklaşık 40 metre, Şehit Erol Olçok Caddesi'ne ise yaklaşık 105 metre cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz kuzey ve doğu yönlerinde caddelere, batı ve güney yönlerinde ise komşu parsellere cephelidir.
- Parselin etrafı tel örgü ile çevrilidir.
- Parsel topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde yapılaşmaya engel herhangi bir fiziksel unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Taşınmaz satılabilirlik özelliğine sahiptir.

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 değerlendirilmesi 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)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında imar durumuna uygun olarak ticari bina inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - D-100 ve TEM bağlantı yoluna yakınlığı, - Tamamlanmış altyapı, - İmar durumu, - Yapılaşmaya uygun büyüklükte olması, - Ticari hareketliliği olan bir bölgede yer alması.	- Değerinin yüksek olması sebebiyle alıcı kitlesinin sınırlı ve satış süresinin uzun olabilme durumu, - Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.
Fırsatlar	Tehditler
- Tercih edilen bir bölgede yer alması.	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi, - Artan inşaat maliyetleri, - Faizlerin yükselmesi ile ipotekli gayrimenkul alım talebinde yaşanması muhtemel düşüş.

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 esasları ve varsayılan kullanımları,

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

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

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 oluşun 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 görölmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

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

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

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren 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 yansıtabilir.

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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

17. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu parselin değer tespiti kullanımı mümkün olan yöntemlerle belirlenmiştir.

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde henüz yapılaşma bulunmamakta olup ikame maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

17.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

17.3. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığı altında yer alan 10.4. maddesi "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez" hükmü gereğince tek bir değerlendirme yönteminin kullanılması uygun görülmüştür.

Buna göre parselin satış (pazar) değerinin tespiti, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre belirlenmiştir.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Pazar değerinin tespitinde, emsallerin m² birim değerleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölük)	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

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri:

1-Emsal / Emlak Ofisi - Satılık - 507 745 54 84

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 127 m² yüzölçümlü ticaret+hizmet imarlı (rapor konusu taşınmaz ile aynı) parsel (0 Ada - 6336 Parsel) 8.250.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 64.961,-TL/m²)

2-Emsal / Emlak Ofisi - Satılık - 532 415 80 15

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 160 m² yüzölçümlü 3 kat konut imarlı parsel (0 Ada - 7976 Parsel) 12.250.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 76.563,-TL/m²)

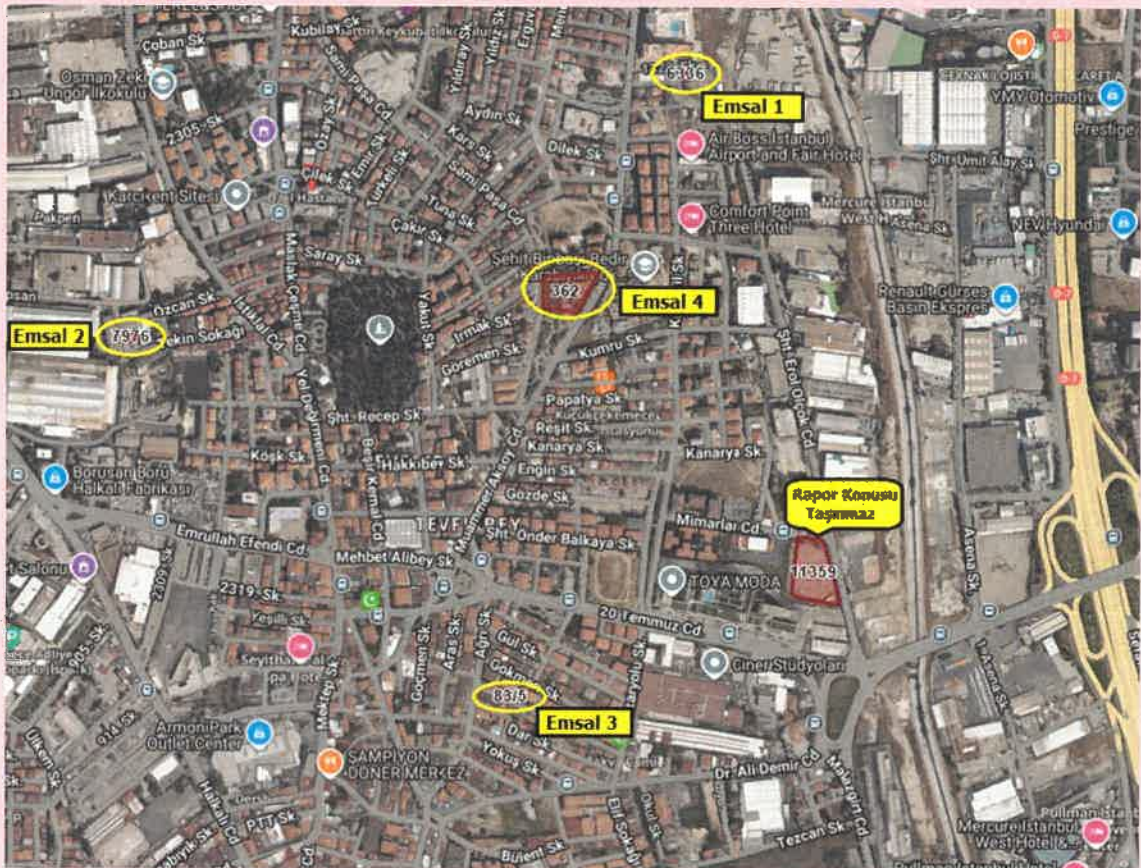
3-Emsal / Emlak Ofisi - Satılık - 532 471 00 71

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 123 m² yüzölçümlü 3 kat konut imarlı parsel (83 Ada - 5 Parsel) 8.375.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 68.089,-TL/m²)

4-Emsal / Emlak Ofisi - Satılık - 532 243 55 22

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve cadde üzerinde yer alan, 4.029 m² yüzölçümlü eğitim imarlı parsel (Emsal:1,50 / 0 Ada - 362 Parsel) 240.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 59.568,-TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu:



Emsal Analizi (Arsa)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı (%)	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			5.773,49		Ticaret+Hizmet E:1.75					70.605
	Birim Satış Değeri (TL)	Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	64.961	-10%	127	-25%	Benzer	0%	Orta Kötü	20%	-15%	55.217
Emsal 2	76.563	-15%	160	-25%	Çok Kötü	30%	Orta Kötü	15%	5%	80.391
Emsal 3	68.089	-10%	123	-25%	Çok Kötü	30%	Orta Kötü	20%	15%	78.303
Emsal 4	59.568	-15%	4.029	0%	Çok Kötü	30%	Benzer	0%	15%	68.503

Not: 2 ve 4 numaralı emsaller çok uzun süredir satılık olmaları sebebiyle pazarlık oranları % 15 alınmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Arsa emsal analizinden hareketle rapora konu parselin lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü ve imar durumu dikkate alınarak takdir olunan **arsa m² birim değeri ve toplam değeri** aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Takdir Olunan m ² Birim Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
0	11359	5.773,49	70.605	407.640.000

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmış olup taşınmazın değeri 407.640.000,-TL; buna göre SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri ise (1/2) 203.820.000,-TL olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazın 200 m²'lik kısmının 55.000,-TL + KDV bedelle kiraya verildiği ve parseldeki Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin (1/2) karşılığında 27.500,-TL + KDV'nin Savur GYO tarafına geçtiği öğrenilmiştir.

Arsanın çok küçük bir kısmının kiraya verilmiş olması sebebiyle kira değer analizi yapılmamış olup tahsil edilen kiralar değerlemede dikkate alınmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında bulunan irtifak ve beyan taşınmazın alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir. Taşınmazın boş arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile 407.640.000 TL olarak belirlenmiştir.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

18.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

18.10.Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Mevcut durumda değerlendirme konusu parsel üzerinde herhangi bir proje bulunmadığından bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

18.11.Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Mevcut durumda değerlendirme konusu parsel üzerinde herhangi bir proje bulunmamaktadır.

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

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

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 dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

r) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

Hâlihazırda boş arsa durumunda olan rapor konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **parselin** yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **rapor tarihi itibarı ile,**

1. Piyasa Değeri için,

407.640.000,-TL (Dörtüzyedimilyonaltıyüzkırkbin Türk Lirası)

2. Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin (1/2) değeri için ise,

203.820.000,-TL (İkiyüzüçmilyonsekizyüzylrmibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın/hissenin KDV dâhil (%20) değeri 244.584.000 TL'dir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 07 Ekim 2025

(Değerleme tarihi: 30 Eylül 2025)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- İmar Durum Belgesi
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sk. No:37 Akgün İş Merkezi
Kat:3/8 34718 Acıbadem, Kadıköy / İST.
Kadıköy V.D. : 609 031 8479
Tic. Sic. No: 542 574 00999

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



Cem GÜL
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409934)

