

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 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, 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.
Kadıköy V.D. : 609 031 8479
İ.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 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. 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 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) 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.

Beyanlar 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.

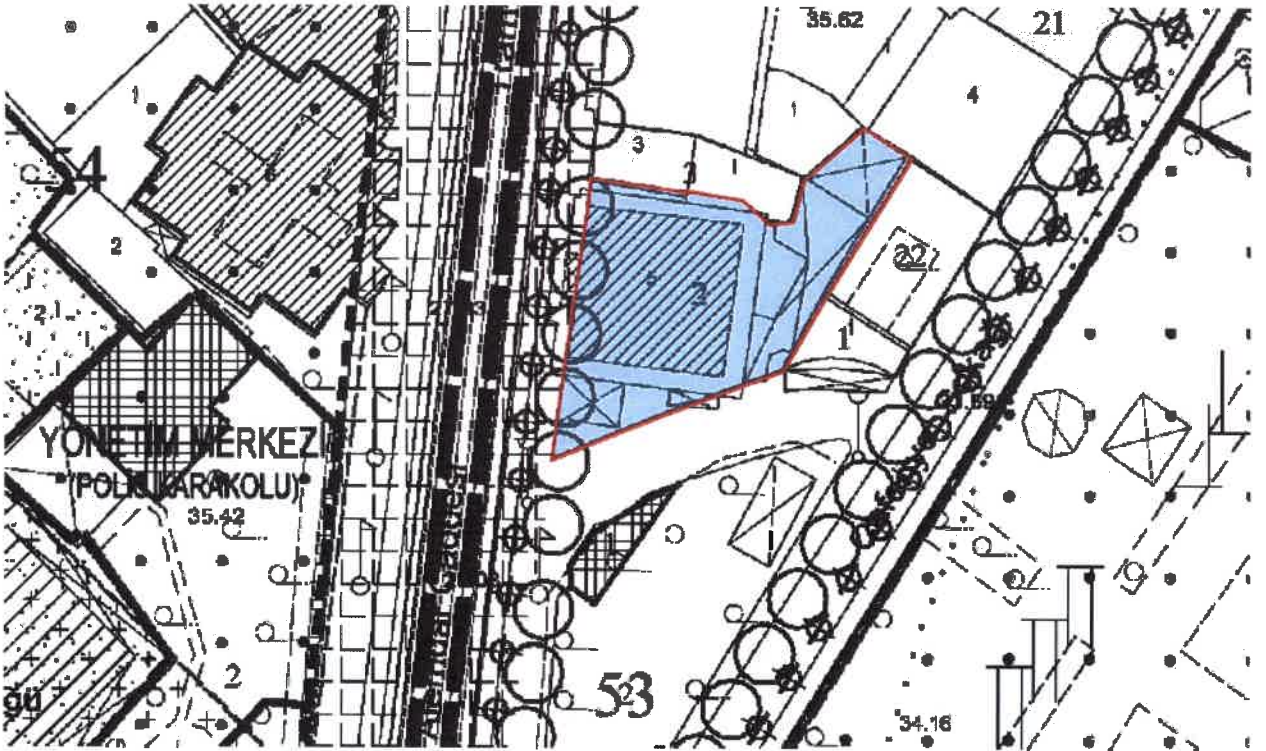
Beyanlar bölümündeki malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz beyanı tapuda vekaleten işlem yapılamayacağı anlamına gelmektedir.

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 mecburıdır. 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 Kroki

12.2.1.İstanbul İli:

2024 yılı itibariyle nüfusu 15.701.602 kişidir.

oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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.

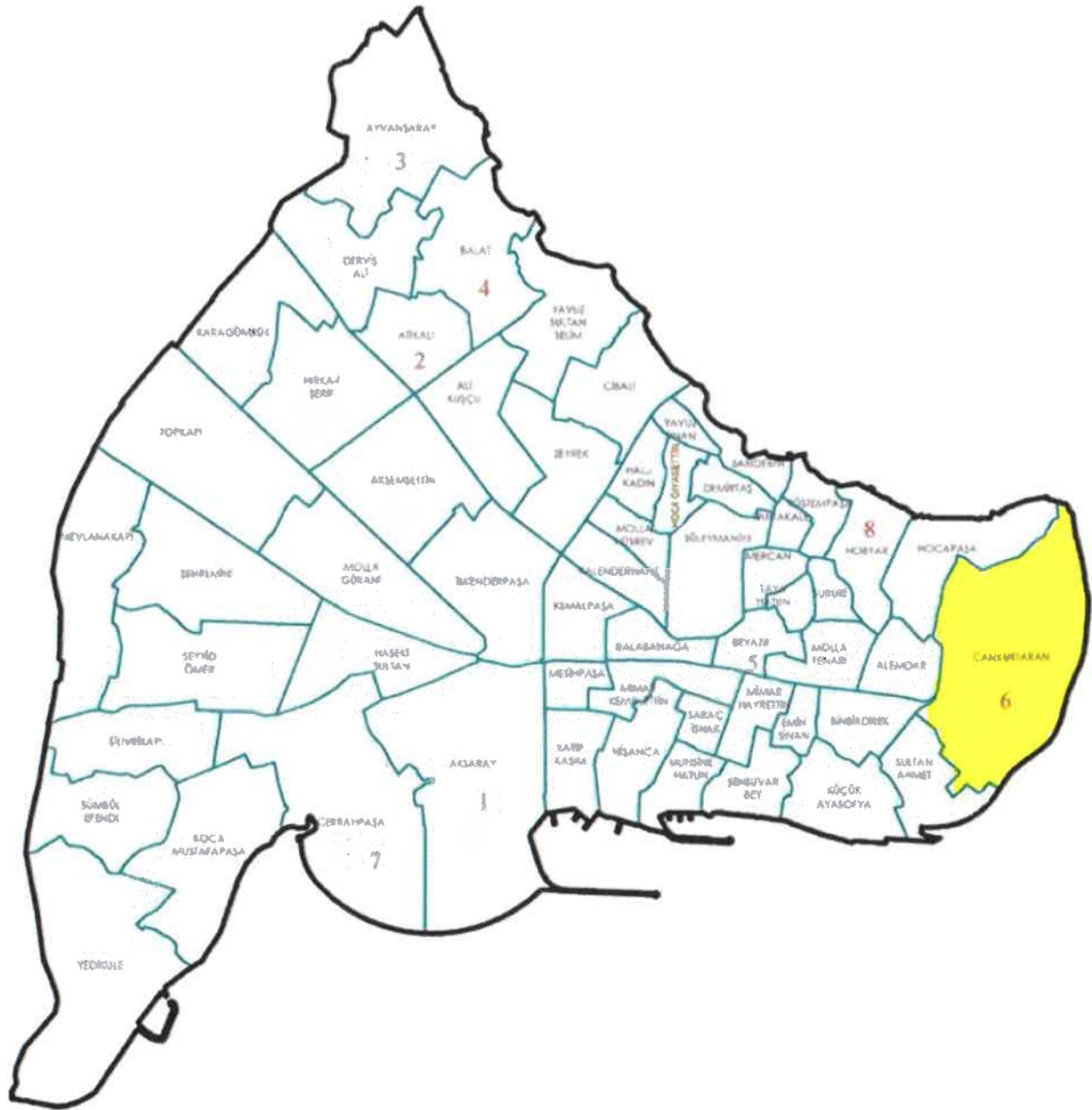
Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet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

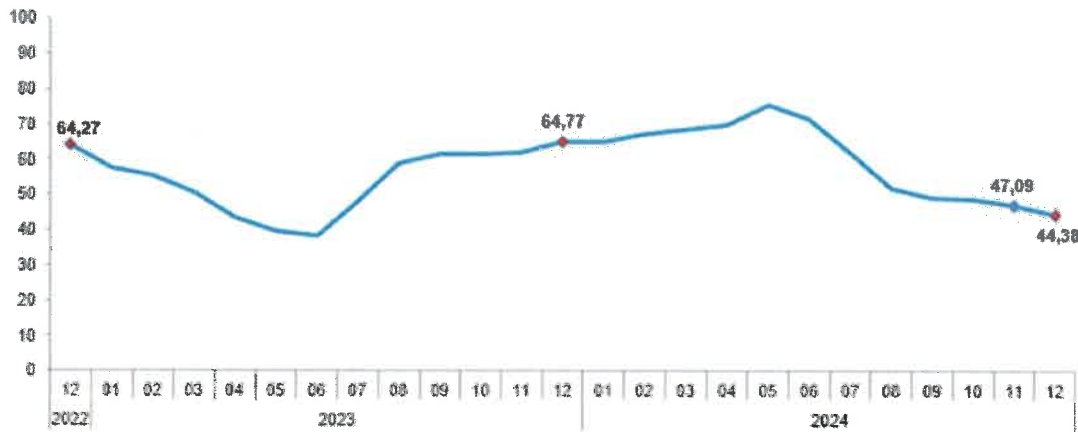
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

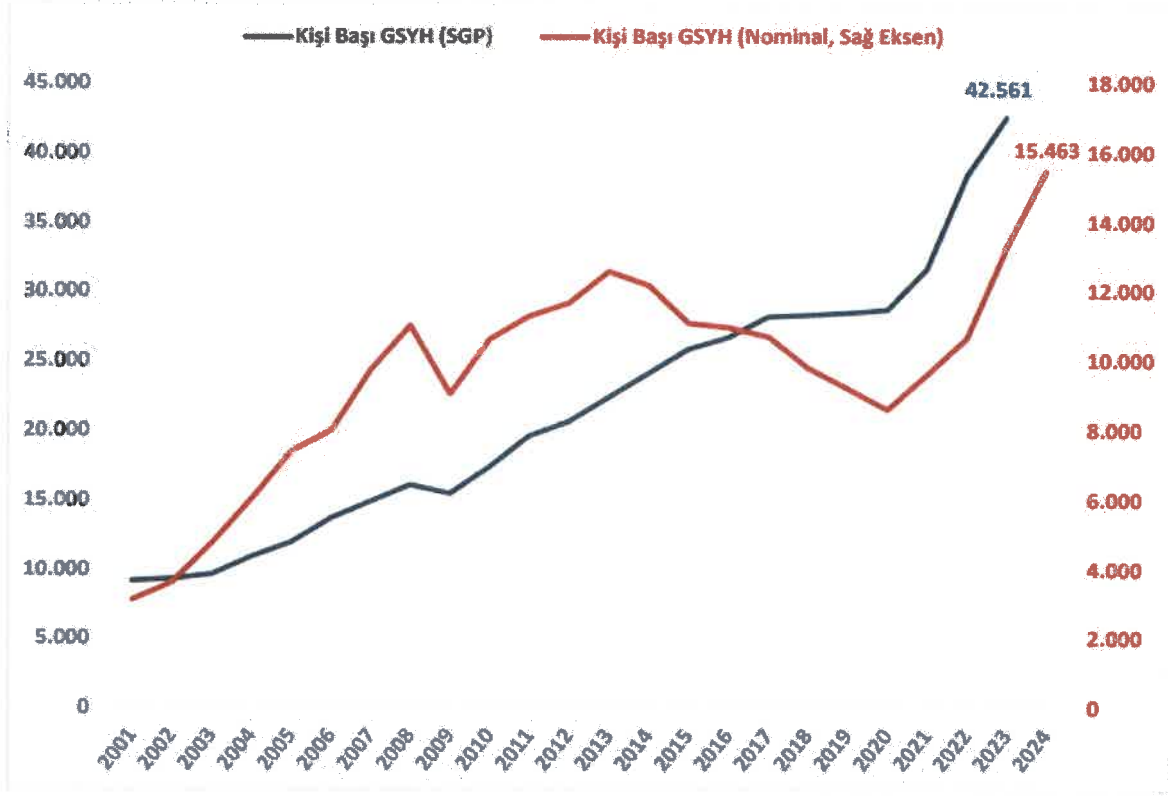


Kaynak: TÜİK

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
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

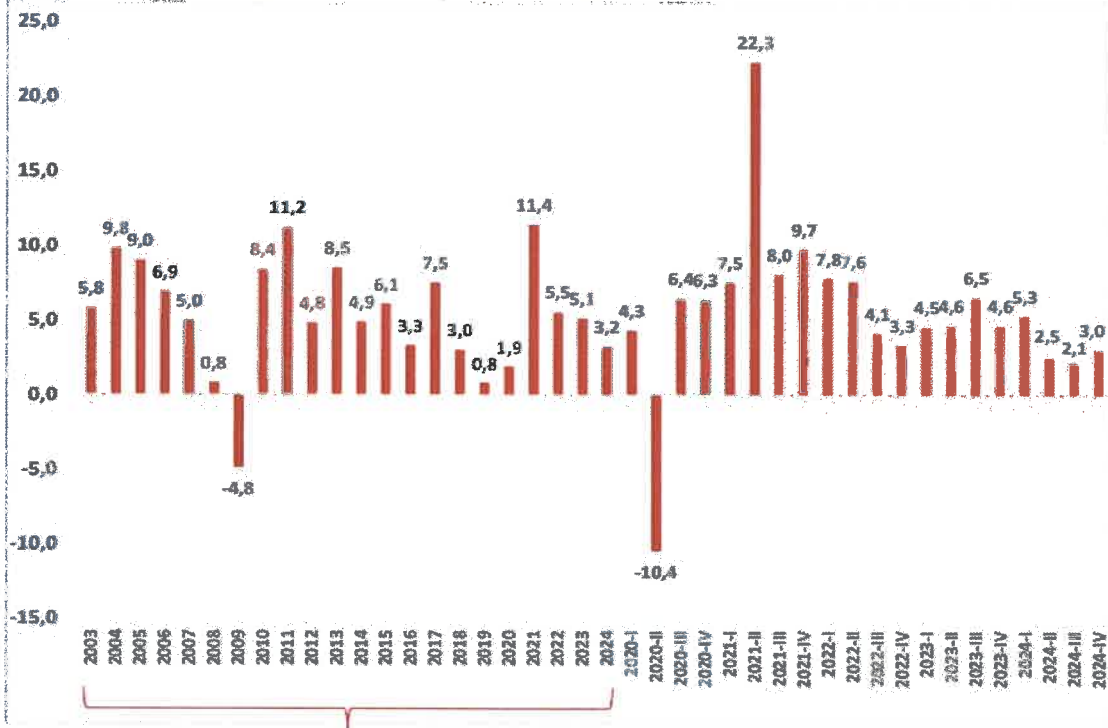
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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

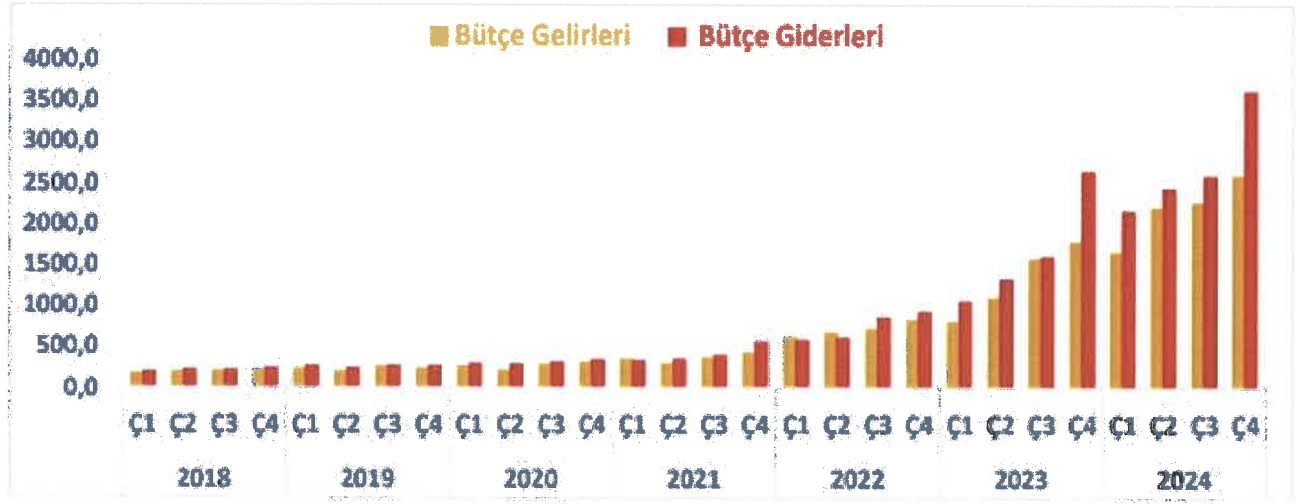
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

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

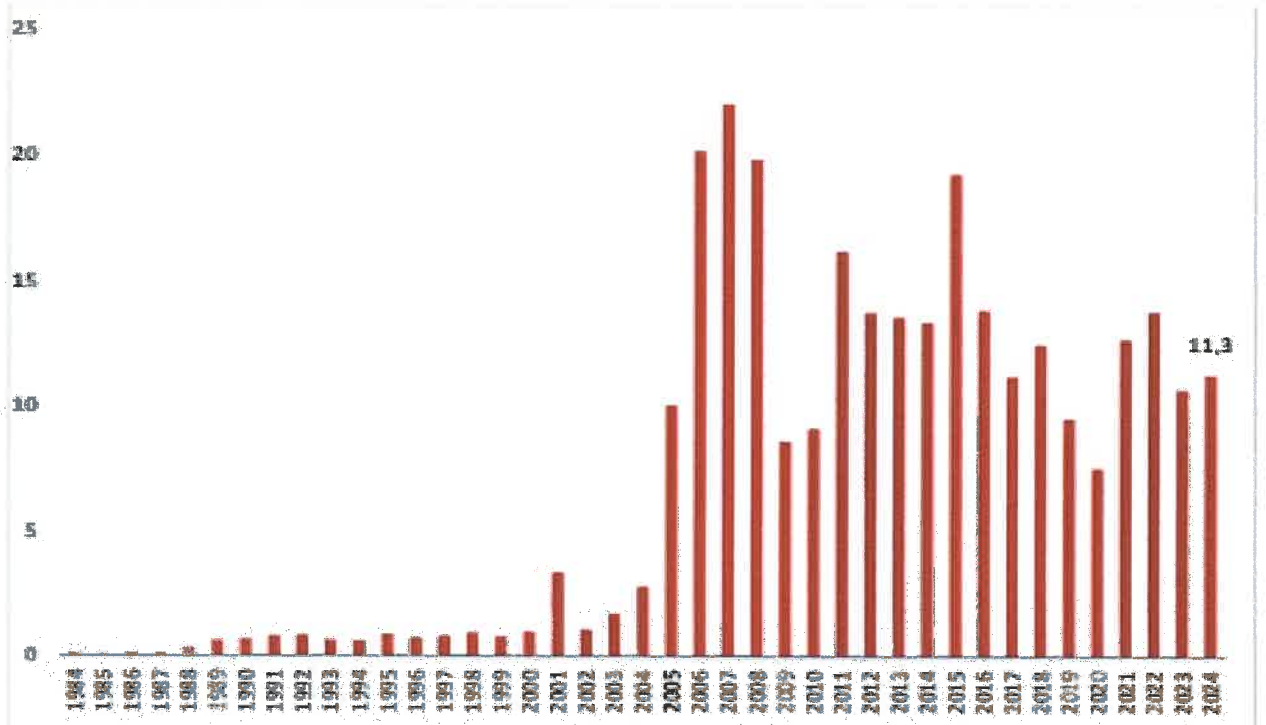
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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.

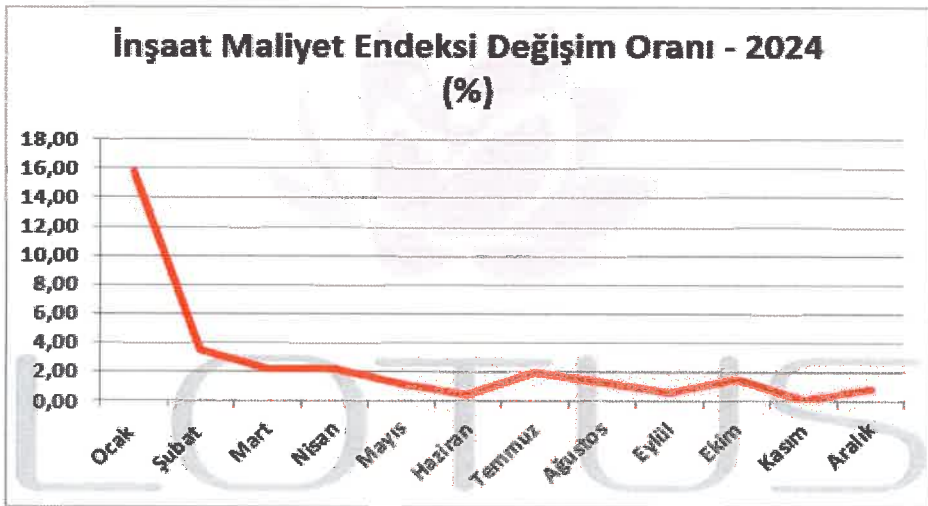
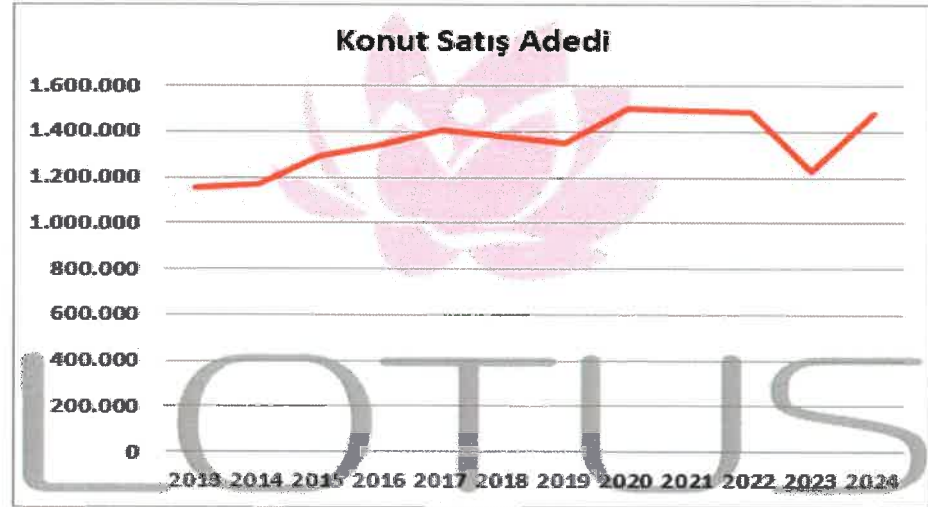
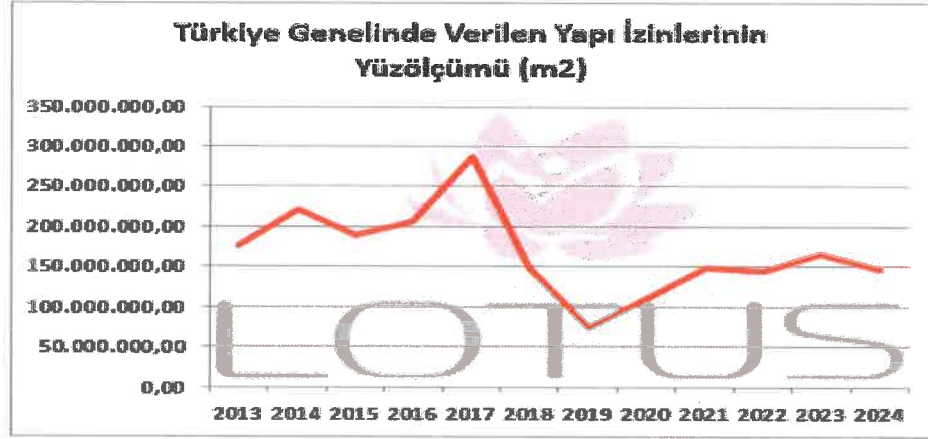
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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 yaşamalarına 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.

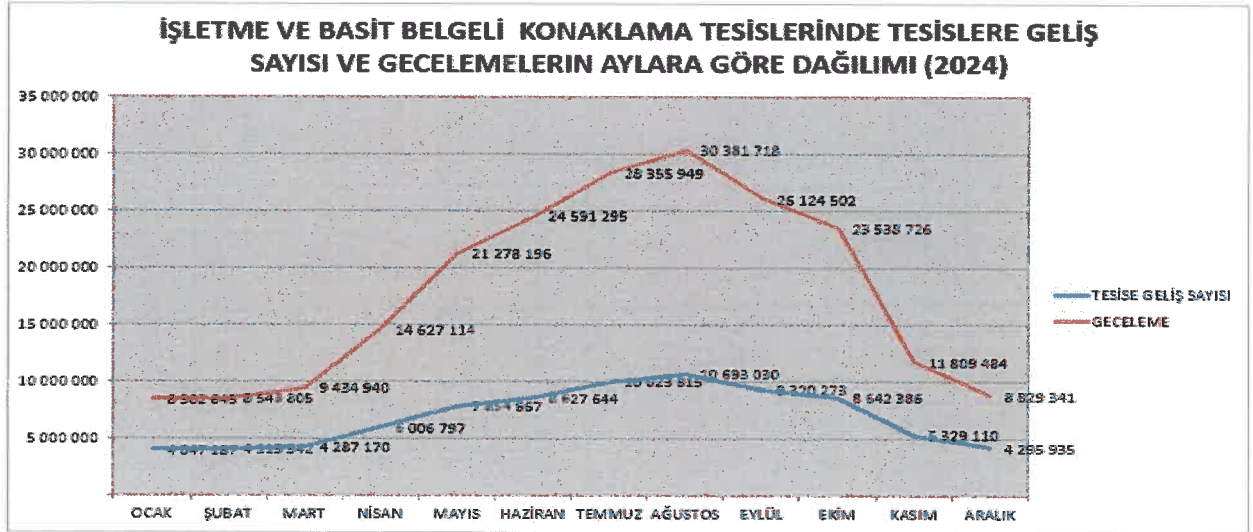
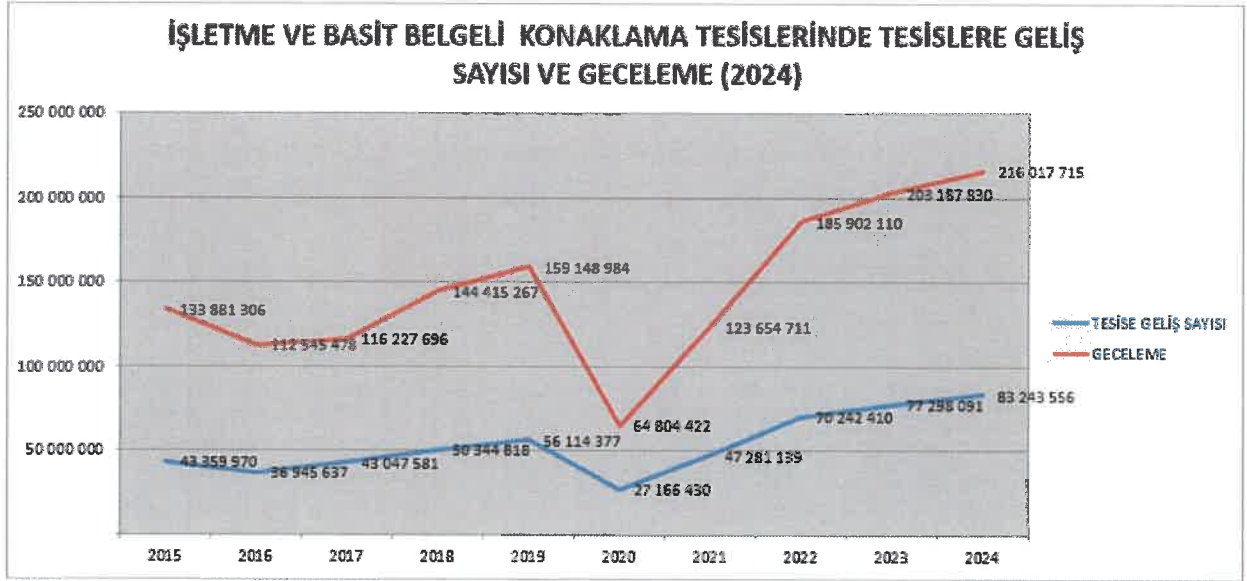
12.7. Genel Konjonktürün Otel Piyasası ve Gayrimenkullerin Değerine Etkisi

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, yurtdışı 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	12,58	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	18,40	32,46
MART	1 976 969	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	23,99	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	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	3 697 669	9 320 273	18 625 446	7 499 056	26 124 502	3,31	2,03	2,80	46,65	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	6 176 769	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	2,06	14,58	17,85	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	2,60	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	1 640 518	5 169 494	8 127 674	2 985 540	11 113 214	2,30	1,82	2,15	38,88	13,55	50,42
	4 Yıldızlı	2 306 549	856 461	3 163 010	5 904 627	1 638 104	7 502 731	2,59	1,91	2,40	47,08	12,93	60,01
	3 Yıldızlı	834 523	421 910	1 256 433	1 991 241	764 995	2 756 236	2,39	1,81	2,19	39,85	15,31	55,17
	2 Yıldızlı	136 302	68 402	204 704	324 488	119 298	443 786	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	6 839 687	3 008 039	9 847 706	16 480 478	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	3,33	2,56	2,76	15,78	47,31	60,09
Pansiyon		37 251	19 232	56 483	90 842	34 815	125 657	2,44	1,80	2,22	43,59	16,61	60,20
Kamping		999	3 839	4 838	3 128	11 379	14 507	3,13	2,90	3,00	5,79	21,07	26,86
Apart Otel		59 634	22 666	82 300	236 736	54 302	291 038	3,97	2,40	3,54	44,66	10,25	54,93
Müstakit Apart Otel		32 989	9 660	42 649	167 884	24 752	192 636	5,09	2,56	4,52	54,90	8,11	63,00
Özel Tesis		942 324	175 521	1 117 845	2 010 822	325 286	2 336 108	2,13	1,85	2,09	54,56	8,83	63,41
Pansiyon (Basit Belgeli)		365 133	302 332	667 465	814 151	561 996	1 376 147	2,23	1,86	2,06	38,54	21,98	51,61
Turizm Kompleksi		29 960	6 956	36 916	63 138	14 420	77 558	2,11	2,07	2,10	29,83	6,81	36,64
Butik Otel		111 137	33 488	144 603	277 752	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	1 363	2 360	3 723	2,23	2,10	2,15	6,76	11,71	18,47
Termal Turizm Tesisi		91 905	14 696	106 601	193 266	30 591	223 857	2,19	2,06	2,10	45,55	7,23	52,86
Otel (Basit Belgeli)		1 453 070	557 620	2 010 690	3 304 108	1 086 738	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	29 556	34 433	1,38	1,67	1,63	4,83	29,27	34,10
Apart Otel (Basit Belgeli)		56 780	22 356	79 138	140 509	42 288	182 297	2,47	1,89	2,30	43,18	13,04	56,22
GENEL TOPLAM		10 626 250	4 205 733	14 233 983	23 799 373	7 832 580	31 631 933	2,37	1,86	2,22	41,20	13,56	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	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**, **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 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 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 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 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

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 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 görülmeleri 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.

Uç 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	2026 ve sonrası
Oda	45,0%	30,0%
Yiyecek – İçecek	55,0%	50,0%
Kira	0%	0%
Diğer	55%	50%
Departman Giderleri/Toplam Gelir	18%	16%
Savur GYO A.Ş. Kiralama Geliri - Cironun % 30'undan ya da net Gelirin % 93'ünden büyük olan		

	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 Odenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)										

Otel Gelirleri	16.960.300	81.959.567	107.545.298	125.930.736	141.124.537	155.236.991	170.760.690	185.879.460	200.749.817	216.809.802
Oda Satışından Gelen Gelir	11.625.250	55.256.306	73.969.081	86.942.480	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	15.648.640	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	33.533.161	36.215.814
Diğer Gelirler	465.010	2.210.252	2.958.763	3.477.699	3.912.160	4.303.376	4.733.714	5.161.008	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	2.366.657	2.580.504	2.786.944	3.009.900
Departman Giderleri	2.511.054	10.609.211	14.202.084	16.692.956	18.778.368	20.656.205	22.721.826	24.772.838	26.754.665	28.895.038

Otel Nakit Akımı	7.939.106	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	1.639.191	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	7.599.900	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	4.185.090	19.892.270	26.628.869	31.299.293	35.209.440	38.730.384	42.603.423	46.449.071	50.164.997	54.178.197
Net Gelirin % 83'u	4.268.607	29.719.677	39.824.735	46.818.444	52.677.378	57.945.116	63.739.627	69.498.650	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	33.533.161	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	32.506.553	31.068.210
Uç Değerin Bugünkü Değeri										474.144.780

30/09/2025 itibarı ile Kira Sözleşmesine Göre Toplam Değeri (TL)	805.900.000
30/09/2025 itibarı 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 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 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 $(640 \text{ m}^2 \times 1.415 \text{ TL/m}^2) + (222 \text{ m}^2 \times 4.970 \text{ TL/m}^2) \cong 2.010.000,-\text{TL}$; 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 yüzikimilyondokuzyüzellibin 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: 542757/490939

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

Cem GÜL
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409934)