



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AYDINTEPE MAHALLESİ, SELİN SOKAK, NO: 7
İBİS OTEL, TUZLA / İSTANBUL

06.01.2026
SM-25-SPK-038

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	28.03.2025
Talep Tarihi / Sayısı	22.10.2024 / 038
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi	06.01.2026
Rapor Numarası	SM-25-SPK-038
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Aydıntepe Mahallesi, Selin Sokak, No: 7, İbis Otel Tuzla / İSTANBUL
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	11
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	11
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	11
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	19
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	20
4.5. SWOT ANALİZİ	24
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	25
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	25
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	26
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	26
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	28
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	28
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	46
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	46
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	46
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	46
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	47
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	47

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	47
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	50
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	51
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	56
8. SONUÇ	57

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; Akfen GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Aydınli Mahallesi'nde, 4.687,64 m² yüz ölçümlü, 4599 parsel üzerinde yer alan "15 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI" nitelikli taşınmaz için pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

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

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

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

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

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

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

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

b) Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

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

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

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

c) Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

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

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

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

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

- Pazar değeri tespiti

- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ	
İli	İSTANBUL
İlçesi	TUZLA
Mahallesi	AYDINLI
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	G22B1C3C
Ada No.	-
Parsel No.	4599
Yüz ölçümü (m²)	4.687,64
Ana Taşınmazın Niteliği	15 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	239
Sayfa No.	23588
Tarih / Yevmiye No.	26.06.2014 / 9695 – 07.01.2015 / 165
Sahibi	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET (425990/468764) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET (21387/234382)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 11.12.2025 tarihinde, saat 15:04'de alınan tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: TEFERRUAT ŞERHİ: 09/07/1976 TARİH 5543 YEVMİYE) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -(Şablon: Diğer)

Şerhler Hanesinde:

- SENELİĞİ BİR LİRADAN 99 YIL VADE İLE TEDAŞ LEHİNE KİRAA KONTRAT ŞERHİ 29/01/2004 TARİH VE 1503 YEVMİYE (03/08/1976 Y: 6389) (03.08.1976 – 6389)

Rehinler Hanesinde:

- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 75000000.00.-EUR bedelle 1. dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.08.2024 – 35889)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 11.12.2025 tarihinde alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazın son üç yıl içerisinde değişiklik gözlenmemekte olup tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesi yapılamamaktadır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi'nde, 4.687,64 m² yüz ölçümlü, 4599 parsel üzerinde yer alan "15 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI" nitelikli taşınmazdır.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 İstanbul İli

Konum:

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



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

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

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

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

İdari Sınırlar:

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



Ulaşım:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeomorfolojik ve Jeolojik Yapı:

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

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

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

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

Su Kaynakları:

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

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

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

Ekonomi:

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

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

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

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

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

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

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

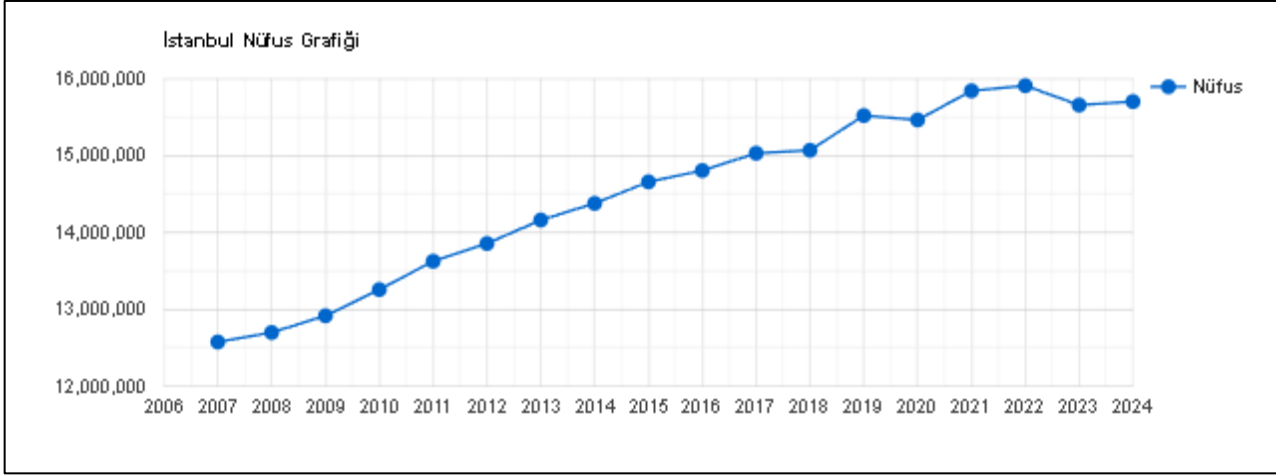
İstanbul, aynı zamanda bir sanayi şehri olup sanayi ve ticaret hacmi çok büyüktür. Türkiye'nin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 42'si ve en büyük 500 kuruluşun 250'si İstanbul'dadır. 1952'de kurulan İstanbul Sanayi Odası (İSO) Türkiye'nin en büyük sanayi odasıdır. İstanbul ilinde sanayinin gelişimi, giyim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

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

Nüfus ve Demografik Yapı:

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 45.678 artmıştır. İstanbul nüfusu 2024 yılına göre 15.701.602'dir. Bu nüfus, 7.820.462 erkek ve 7.881.140 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,81 erkek, %50,19 kadındır. Yüzölçümü 5.313 km² olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2955 insan düşmektedir. İstanbul nüfus yoğunluğu 2955/km²'dir.

İstanbul nüfus yoğunluğu 2955/km²'dir. TÜİK verilerine göre 39 belediye, bu belediyelerde toplam 964 mahalle bulunmaktadır.



Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	15.701.602	7.820.462	7.881.140
2023	15.655.924	7.806.787	7.849.137
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392

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

4.2.2 Tuzla İlçesi

Tuzla, İstanbul ilinin en doğusunda bulunan ilçesidir. Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biridir. Ayrıca Türkiye'nin en büyük tersaneler bölgesi Tuzla'da bulunmaktadır.

1400 yılında Yıldırım Bayezid tarafından Osmanlı topraklarına katıldı. Tuzla'da yaşayan Rumlar, Lozan Anlaşması çerçevesinde Selanik, Kavala ve Drama'dan gelen Türklerle yer değiştirmişlerdir.

1950 yılından sonra Gebze'den ayrılarak Kartal ilçesine bağlandı. 1980'lerin sonuna kadar balıkçılık ve çiftçiliğin bir arada sürdürüldüğü Tuzla'da sanayinin gelişmesiyle çiftçilik önemini yitirmiştir. Günümüzde Tuzla, tersanelere de ev sahipliği yapmaktadır.

İlk yerleşim, Merkez Mahallesi'nde Köyiçi Mevkiinde oluşmuştur. Bugün hala bu alanda bulunan çingenelerin yaşadığı ve yerleşmenin en yoğun özelliklerini taşıyan "Çingene Mahallesi" ilk yerleşmenin çekirdek alanlarından biridir. 1920 – 1938 yıllarında bölgeye gelen Romanya ve Bulgaristan göçmenlerinin ikamet ettiği Merkez Mahallesi'nin kuzey kesiminde bulunan göçmen mahallesi de yerleşmenin en eski bölgesidir.

Coğrafi Özellikler

Tuzla, İstanbul'un en güneyinde yer alır. Coğrafi konum olarak kuzeyde ve batıda Pendik ilçesi bulunur. Doğusunda Kocaeli'nin Gebze ilçesi yer alır. Güneyinde Marmara Denizi bulunur ve 13 km kıyı şeridinde sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği, merkezde ortalama 25-30 metredir. Güneydeki Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı olarak göze çarpar. Yüz ölçümü 201 km²'dir. Araziler genellikle alçak tepelerle düzlük araziler şeklindedir. Yükseklik Akfırat ve Orhanlı Beldelerinde 250-300 metreyi bulur. En yüksek yer 300 m ile Akfırat'tadır.

İklim

Tuzla; Marmara ikliminin etkisi altındadır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı geçer. Yıllık ortalama sıcaklığı 15 °C'dir. Kışın sıcaklık sıfırın altına sık sık olmasa da düşer. Bahar ayları yağışlıdır ve nisan ayından itibaren sıcaklık belirgin bir şekilde yükselir. 1975'ten beri yapılan ölçümlere göre kış ayları ortalama sıcaklığı 6,4 °C-8,5 °C arasında, yaz ayları ortalama sıcaklığı ise 22 °C-24,3 °C arasındadır.

Ulaşım

Ulaşım Tuzla'da kara ve demir yoluyla sağlanmaktadır. İETT ve Özel Halk otobüsleriyle Tuzla'dan Kadıköy'e ve Maltepe'ye Kartal'a ve Pendik'e otobüs hatları bulunmaktadır. Deniz ulaşımına müsait olmasına rağmen şehir merkezine uzak konumu nedeniyle deniz yolu ulaşımı yetersizdir. Tuzla'da bulunan demiryolu Marmaray çalışmaları kapsamında yenilemeye girmiş çalışmalar tamamlanarak 12 Mart 2019'da devlet erkanının katıldığı açılışla hizmete girmiştir. Şifa Mahallesi'nden 500T hattı ile Topkapı'ya ulaşım varken Tuzla'daki Esenler otobüsü 1 Haziran 2015'te kaldırılmıştır. M4 hattı'nın Tavşantepe'den Tuzla 24 Haziran 2021 tarihinde Wayback Machine sitesinde arşivlendi. İstanbul metrosunun Tuzla'ya uzatma inşaatı ise devam etmektedir.

Eğitim

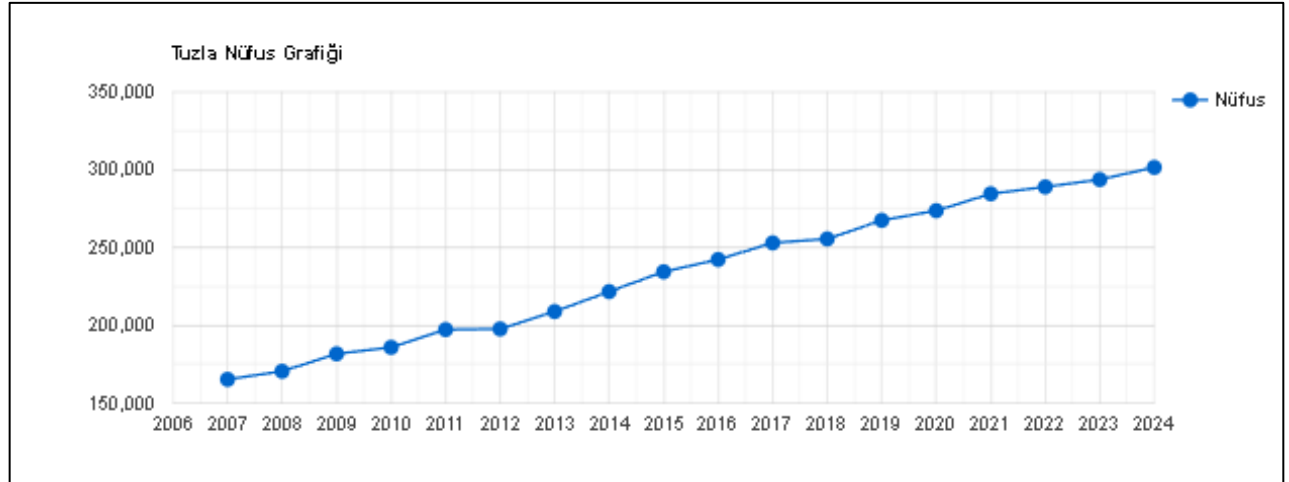
Merkezde, İTÜ Denizcilik Fakültesi, Kuzeybatıda çok ünlü bir askeri okul olan Tuzla Piyade Okulu ve Güneyde Tuzla Burnu'nda ise Deniz Harp Okulu bulunmaktadır. Ayrıca Tuğrul Bey Anadolu Lisesi, Behiye - Dr. Nevhiz Işıl Anadolu Lisesi, Tuzla Anadolu Lisesi, Mehmet Tekinalp Anadolu Lisesi, Tuzla Meslekî ve Teknik Anadolu Lisesi, Orhanlı Lisesi, Zübeyde Hanım İlköğretim Okulu, Merkezde Çağrı Bey İlkokulu-ortaokulu, postane mahallesinde Piri reis ortaokulu, Fen koleji, Sabancı Üniversitesi, Okan Üniversitesi, Gedik Üniversitesi, Medeniyet Üniversitesi ve Piri Reis Üniversitesi de Tuzla'da bulunmaktadır. Ayrıca Terakki Vakfı Okulları Tepeören Yerleşkesi, Koç Özel Lisesi, Uğur Okulları Tuzla kampüsü, Eğitim Koleji, Birey Anadolu Lisesi, Özel Kale Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Kale Koleji, Özel Açık lisesi de Tuzla'da yer almaktadır.

Ekonomik Yapı

Türkiye'nin en büyük tersanelerine sahip olan Tuzla ilçesi, çalışan konusunda aynı büyüklüğe ulaşamamıştır. Tersanelerde çalışanların büyük kısmı Kocaeli'nin Gebze ilçesinde ikamet etmektedir.

Tuzla Organize Sanayi Bölgesi, Boya ve Vernik OSB, Mermerciler OSB ve Kimyacılar OSB ilçenin işgücü istihdam imkanlarının büyük kısmını üstlenmektedirler.

Karma sanayi grubunda hizmet veren OSB'lerin yanı sıra ilçe sınırları içerisinde çok sayıda 1. Sınıf sanayi kuruluşu da bulunmaktadır.



Grafik. Tuzla İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

Tuzla'da faaliyette bulunan büyük sanayi kuruluşlarının, ilçeye kayıtlı kişileri istihdam etmeleri noktasında bir eksiklik göze çarpmaktadır. İşgücünün nitelikli hale getirilmesi sonrasında bu dengesizliğin giderilmesi mümkün olabilecektir. Sanayi kuruluşlarının kirletmekte oldukları yerleşim yerinin istihdam gereksinimine karşı duyarlı olması beklentisi normal kabul edilmelidir.

Tuzla nüfusu 2024 yılına göre 301.400. Bu nüfus, 151.271 erkek ve 150.129 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,19 erkek, %49,81 kadındır.

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydıntepe Mahallesi, Selin Sokak, No:7 adresinde yer alan İbis Otel adı altında işletilen otel ile arsasıdır. (UAVT: 3355324157)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu konuma ulaşım D-100 Karayolu Üzerinde, güney doğu yönde ilerlenirken, İçmeler Kavşağından önce sağa dönülür, ardından Selin Sokak'a geçilir, konu taşınmaz bu sokağın sonunda yer almaktadır.

Rapora konu taşınmaz tershaneler bölgesinde konumlandır. Yakın çevrede genellikle depolama, küçük sanayi tesisleri, tershaneler, D-100 karşısında mesken ağırlıklı yapılaşmalar mevcuttur. Taşınmazın konumlu olduğu bölge her türlü altyapı imkanından faydalanmakta olup ulaşım özel araç ve toplu taşıma ile sağlanmaktadır. Taşınmaza yakın konumda, Alize İş Merkezi, Tershaneler, Okan Üniversitesi Hastanesi, Tuzla Devler Hastanesi, Aydıntepe Durağı, İçmeler Durağı gibi yerler bulunmaktadır.



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri:

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	4/C
Yapım Yılı	2015 (Faaliyete Geçiş Yılı)	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	15 (3BK+ZK+11 NK + ÇK)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	1. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok

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



Değerleme konusu 4.687,64 m² yüz ölçümüne sahip 4599 parsel üzerinde betonarme yapı tarzında inşa edilmiş, 3 yıldızlı otel bulunmaktadır. Taşınmazın yer aldığı parsel güney yönde İçmeler Kavşağında yaklaşık 80 metre, kuzey yönde Selin Sokak'a yaklaşık 46 metre cepheli olup otel parselin doğusunda yer almaktadır.

Onaylı mimari projesine göre; 3 bodrum kat + zemin kat + 11 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 15 katlı otel binası olarak inşa edilmiştir. Otel projesine göre toplamda yaklaşık brüt 10.965,28 m² kullanım alanıdır.

3. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 1.145,32 m² kullanım alanlı olup teknik hacimler, otopark, depolar, koridorlar ve merdiven holleri hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu kat yerinde yapılan incelemelere göre kullanım alanı olarak projesine uygun olup iç tertibatta kullanıma bağlı olarak bazı bölümler oluşturulduğu gözlemlenmiştir. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

2. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 1.219,25 m² kullanım alanlı olup teknik hacimler, koridorlar, merdiven holleri, sığınak, personellere ait yemekhane, soyunma odası vb. alanlar, WC'ler, çamaşırhane ve çamaşırhaneye bağlı kullanım alanları, servis girişleri ve satın alma hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu kat yerinde yapılan incelemelere göre kullanım alanı olarak projesine uygun olup iç tertibatta kullanıma bağlı olarak bazı bölümler oluşturulduğu gözlemlenmiştir. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 1.120,14 m² kullanım alanlı olup lobi, cafe&bar, resepsiyon, mutfak ve mutfaka bağlı hazırlık odası, bulaşık yıkama, depolama alanları vb. alanlar, restoran, WC'ler, bagaj odası, teknik hacimler, çöp odaları, merdiven holleri ve koridor hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 809,14 m² kullanım alanlı olup teras/balkon alanı, toplantı odaları, fuaye alanı, yönetim ofisleri, servis, WC'ler, teknik hacimlerden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiş olup toplantı odalarından bir tanesinin fitness merkezi olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir.

1. Normal Kat; yaklaşık brüt 639,41 m² kullanım alanlı olup teknik hacimler, 1 adet engelli odası ve 18 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu katta çatı terası bulunmaktadır.

2. Normal Kat; yaklaşık brüt 553,65 m² kullanım alanlı olup çamaşır odası, teknik hacimler, 1 adet engelli odası ve 17 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

3. Normal Kat; yaklaşık brüt 546,00 m² kullanım alanlı olup teknik hacimler ve 19 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu katta çatı terası bulunmaktadır.

4. Normal Kat; yaklaşık brüt 541,54 m² kullanım alanlı olup ütü odası, teknik hacimler ve 18 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir. Ütü odası mevcut durumda kat ofisi olarak kullanılmaktadır.

5. Normal Kat; yaklaşık brüt 528,62 m² kullanım alanlı olup ütü odası, teknik hacimler ve 18 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

6. Normal Kat; yaklaşık brüt 528,62 m² kullanım alanlı olup çamaşır odası, teknik hacimler ve 18 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

7. Normal Kat; yaklaşık brüt 528,62 m² kullanım alanlı olup çamaşır odası, teknik hacimler ve 18 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

8. Normal Kat; yaklaşık brüt 528,62 m² kullanım alanlı olup çamaşır odası, teknik hacimler ve 18 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

9. Normal Kat; yaklaşık brüt 528,62 m² kullanım alanlı olup çamaşır odası, teknik hacimler ve 18 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

10. Normal Kat; yaklaşık brüt 528,62 m² kullanım alanlı olup çamaşır odası, teknik hacimler ve 18 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

11. Normal Kat; yaklaşık brüt 536,40 m² kullanım alanlı olup çamaşır odası, teknik hacimler ve 18 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

Çatı Kat; yaklaşık brüt 564,84 m² kullanım alanlı olup, asansör makine daireleri, teknik hacimler bulunmaktadır. Ek olarak yaklaşık brüt 117,87 m² çatı üstü kullanım alanı bulunmaktadır. Çatı katında toplamda 682,71 m² kullanım alanı bulunmaktadır.

Çatı katında chiller soğutma ünitesi, 2 adet klima santrali, 3. bodrum katında; havalandırma, klima santrali, 2 adet yangın pompası, 1 adet yedek yangın pompası, 4 adet filtre, 5 adet boyler tankı, 2 adet kazan, su depoları, 2. bodrum katında, jeneratör ve trafo gibi teknik hacimler bulunmaktadır

Söz konusu otel yapısı yerinde yapılan incelemelere göre kat, konum ve kullanım alanı olarak mimari projesine uygun olup iç tertibatta bazı kısımlarda brüt alanı etkilemeyen değişiklikler olduğu tespit edilmiştir.

Otel girişi 1. bodrum kat seviyesinden ve Selin Sokak cephesinden sağlanmaktadır. Otel 40 kişilik 3 adet, 30 kişilik 1 adet, 25 kişilik 1 adet toplantı salonuna sahiptir. Binada 1 adet servis asansörü, 2 adet oda katlarına çalışan müşteri asansörü ve 1 adet lobby ile otopark arasında hizmet veren asansör bulunmaktadır. Binada ısınma merkezi havalandırma sistemi ile sağlanmaktadır.

Otel binasında 198 adet standart oda, 2 adet engelli odası olmak üzere toplamda 200 adet odaya sahip olup odalar ortalama 20 m² kullanım alanlıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m² alanlıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur.

Otel girişi zemin kat seviyesinden ve Fuar Caddesinden sağlanmaktadır. Yapı dışında kalan alanlar kısmen peyzaj alanı, cafe&bar alanı, kısmen otopark olarak düzenlenmiştir. Otopark alanlarında zeminler asfalt kaplamalıdır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bodrum katta zeminler koridorlarda epoksi kaplı, kapalı hacimlerde ise kısmen seramik kısmen mermer kaplıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Parselin güneybatı yönünde, otelin balo, nikah vb. organizasyonlar için kullanıldığı açık alan bulunmakta olup söz konusu alan yerinde ve CBS üzerinden yapılan tespitlere göre parsel sınırı dışında kalmaktadır.

KAT HESABI		
Kat	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
3.Bodrum Kat	1.145,32	1.145,32
2.Bodrum Kat	1.219,25	1.219,25
1.Bodrum Kat	1.120,14	1.120,14
Zemin Kat	809,14	809,14
1. Normal Kat	639,41	639,41
2. Normal Kat	553,65	553,65
3. Normal Kat	546,00	546,00
4. Normal Kat	541,54	541,54
5. Normal Kat	528,62	528,62
6. Normal Kat	528,62	528,62
7. Normal Kat	528,62	528,62
8. Normal Kat	528,62	528,62
9. Normal Kat	528,62	528,62
10. Normal Kat	528,62	528,62
11. Normal Kat	536,40	536,40
Çatı Katı	682,71	682,71
TOPLAM ALAN	10.965,28	10.965,28

Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Ulaşılabilirliğinin iyi olması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Bakımlı olması	
Sabiha Gökçen Havalimanı ve tersane bölgelerine yakın olması	
Kısmen deniz manzaralı olması	
Otellerin yoğun olduğu bir bölgede yer alması	
Konu taşınmazın bulunduğu parselde yaklaşık 1.700 m ² 'lik kısım mevcut durumda kullanılmamakta olup bu kısma da kullanılmamış emsal hakkı kullanılarak otel geliştirilebilir olması sebebiyle taşınmazın mevcutta ekstra bir potansiyel geliri bulunmaktadır.	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	- Ticari yoğun bölgede konumlanması - Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması - Ulaşım imkanının iyi olması - Şehir merkezinde konumlu olması - Yaya ve araç trafiğinin yoğun olması - Konu taşınmaza ulaşımın toplu taşıma özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilir olması - Bakımlı olması	ZAYIF YANLAR	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	- Bilinirliğinin yüksek olması, - Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması - Konu taşınmazın çevresinde çok fazla tershane bulunması - Otellerin yoğun olduğu bir bölgede yer alması - Konu taşınmazın bulunduğu parselde yaklaşık 1.700 m²'lik kısım mevcut durumda kullanılmamakta olup bu kısım da kullanılmamış emsal hakkı kullanılarak otel geliştirilebilir olması sebebiyle taşınmazın mevcutta ekstra bir potansiyel geliri bulunmaktadır.	TEHDİTLER	Ülke ekonomisinde dalgalanmalar yaşanması	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	Lejant	Otel ve Kongre Merkezi Alanı
İnşaat Nizamı	-	H max	Serbest
TAKS	0,40	KAKS (Emsal)	2,25
Çekme Mesafeleri	Ön: 10 m	Yan: -	Arka: -
Diğer	Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu parsel 21.02.2017 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi İçmeler ve Esenyalı Kavşağı ile E-5 ve Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı kapsamında "Otel ve Kongre Merkezi Alanı" lejantında olup yapılaşma koşulları için 21.06.2011 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kararlarının geçerli olduğu beyan edilmiştir. Söz konusu planın plan notları aşağıda belirtilmiştir. Plan Notları - Parsel otel ve kongre merkezi alanlı olup otel dışında iskan edilemez ve bağımsız bölüm olarak ticari birimler yer alamaz. - Taks= 0,40, Emsal= 2.25 Emsal net parsel üzerinden hesaplanacaktır. - Yençok= Serbest'tir. (120 m. Tepe kotunu aşmamak kaydıyla) - Kavşak kolundan ve Rauf Orbay caddesinden çekme mesafesi minimum 10 m'dir. - Zemin kat max: 8 m, normal kat yükseklikleri max: 4,50 m'dir. - +-0.00 kotu İstanbul İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenecektir. Birden fazla bodrum kat yapılabilir. Doğal zemin üzerine çıkan kısımlar taksa dahildir. - Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde sağlanması kaydı ile iskan edilen 1. Bodrum kat emsal hesabına dahil edilemez. İskan edilen bodrum katta TAKS değeri aşılamaz. - Asma kat yapılması halinde emsale dahildir. - Parselin bulunduğu alanda yapılan 18.10.2007 TT'li yol ve kavşak düzenlemelerine ait istikametler korunacaktır. - Kamuya ayrılan alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. - Yeşil alan miktarında azaltma yapılamaz. - Uygulama belediyesince onanacak avan projeye göre yapılacaktır. - Birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Tuzla Belediyesi'nde yapılan incelemede Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu parsel 21.02.2017 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi İçmeler ve Esenyalı Kavşağı ile E-5 ve Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı kapsamında "Otel ve Kongre Merkezi Alanı" lejantında olup yapılaşma koşulları için 21.06.2011 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarının geçerli olduğu beyan edilmiştir. Söz konusu plana göre TAKS: 0,40, E:2,25, Hmax: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Halihazırda herhangi bir plan çalışması bulunmamaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Tuzla Belediyesi, İmar Arşivinde taşınmaza ait aşağıdaki belgeler yer almaktadır:

- 28.02.2015 tarih, bila sayılı, Mimari Projesi incelenmiştir.
- 02.03.2015 tarih, 110/15 sayılı Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 10.965,28 m² otel yapısı için verilmiştir.
- 31.08.2016 tarih, 251/16 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiş olup söz konusu belge 10.965,28 m² otel yapısı için verilmiştir.

Söz konusu taşınmaza ait 01.06.2016 veriliş tarihli, 02.06.2026 son geçerlilik tarihli, S347D899B0C80 belge numaralı, B Sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

26.05.2015 tarih, 16100 sayılı, 198 oda(2y)+2 Bedensel engelli odası(2y) toplam 200 oda-400 yatak, 80 kişilik 2. Sınıf lokanta,lobi, bar, 40 kişilik toplantı salonu (3 adet), 30 kişilik toplantı salonu, 25 kişilik toplantı salonu, 20 araçlık kapalı otopark, 40 araçlık açık otopark için alınmış Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

İmar arşiv dosyasında herhangi bir yıkım kararı, cezai işlem, tutanak vb. olumsuz evraka rastlanmamıştır.

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi:

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

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

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

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı proje Resmi Gazete'de yayımlanan 29.06.2001 tarih 4708 sayı ile yayımlanan Yapı Denetim Kanunu'na tabidir. İnönü Mah. Belde Cad. No:90, İç Kapı No:1, Esenyurt / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Etik Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-019 numaralı ve 06.01.2025 tarih, SM-24-SPK-046 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-019	03.07.2024	906.840.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
SM-24-SPK-046	06.01.2025	1.204.947.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaza ait 01.06.2016 verilmiş tarihli, 02.06.2026 son geçerlilik tarihli, S347D899B0C80 belge numaralı, B Sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz "15 KATLI BETONARME OTEL BİNASI VE ARSASI" niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

Küresel büyümenin 2025-26'da yüzde 2,7'de sabit kalması bekleniyor. Bununla birlikte, küresel ekonomi, artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, jeopolitik gerilimler, kalıcı enflasyon ve iklimle ilgili doğal afetlerden daha fazla ters rüzgar olasılığı ile birlikte, sürdürülebilir ekonomik kalkınmayı teşvik etmek için yetersiz kalacak düşük bir büyüme oranına yerleşiyor gibi görünüyor. Bu çerçevede, küresel büyümenin yüzde 60'ını besleyen yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomiler (EMDE'ler), yirmi birinci yüzyılın ikinci çeyreğine, kişi başına düşen gelirlerin, gelişmiş ekonomi yaşam standartlarına daha önce deneyimlediklerinden önemli ölçüde daha yavaş bir şekilde yetiştirme anlamına gelen bir yörüngede girmeye hazırlanıyor. Rota düzeltmeleri olmadan, düşük gelirli ülkelerin çoğunun yüzyılın ortasına kadar orta gelir statüsüne geçmesi pek olası değildir. Daha elverişli bir dış ortamı teşvik etmek, makroekonomik istikrarı artırmak, yapısal kısıtlamaları azaltmak, iklim değişikliğinin etkilerini ele almak ve böylece uzun vadeli büyüme ve kalkınmayı hızlandırmak için hem küresel hem de ulusal düzeyde politika eylemine ihtiyaç vardır.

Küresel Görünüm. Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelere (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelere zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılganlıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, beşeri sermayeyi artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır. Bölgesel beklentiler. Artan ticaret kısıtlayıcı tedbirler ve yavaşlayan küresel büyüme ortamında, EMDE bölgeleri bu yıl farklı büyüme beklentileriyle karşı karşıya. Çin'deki zayıf iç talebin yanı sıra geçen yılki güçlü büyümenin ardından bazı büyük ekonomilerdeki yavaşlamalar nedeniyle Avrupa ve Orta Asya'da büyümenin ılımlı olması bekleniyor. Buna karşılık, Latin Amerika ve Karayipler, Orta Doğu ve Kuzey Afrika, Güney Asya ve Sahra Altı Afrika'da, kısmen güçlü iç talebin desteğiyle bir toparlanma bekleniyor. 2026 yılında çoğu bölgede büyümenin güçlenmesi bekleniyor. 2025 yılı, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinin sonunu işaret edecek – 2000 yılından bu yana yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin performansını gözden geçirmek ve beklentilerini değerlendirmek için iyi bir zaman. Küresel Ekonomik Beklentiler raporunun bu baskısı, çeyrek asırlık bir rapor kartı sunan iki analitik bölümden oluşuyor. Bir bölüm, orta gelirli, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin beklentileri ve zorlukları hakkında fikir vermektedir; diğeri ise en fakir ülkelerin performansını kapsıyor. xvii Arka Rüzgarlardan Karşı Rüzgarlara: Yirmi Birinci Yüzyılda Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler. Yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreği EMDE'ler için dönüştürücü olmuştur. Bu ekonomiler, 2000 yılında yüzde 25 olan küresel GSYİH'nın şu anda yaklaşık yüzde

45'ini oluşturuyor ve bu eğilim, en büyük üç EMDE'deki (Çin, Hindistan ve Brezilya'daki (EM3) güçlü kolektif büyümenin yönlendirdiği bir eğilim. Toplu olarak, EMDE'ler 2000 yılından bu yana yıllık küresel büyümenin yaklaşık yüzde 60'ına katkıda bulundu ve ortalama olarak 1990'lardaki payın iki katına çıktı. Yükselişleri, özellikle yüzyılın ilk on yılında, hızlı küresel ticaret ve finansal entegrasyonla desteklendi. Bu ekonomiler arasındaki karşılıklı bağımlılık da belirgin bir şekilde artmıştır. Bugün, EMDE'lerden yapılan mal ihracatının yaklaşık yarısı, 2000 yılındaki dörtte bire kıyasla diğer EMDE'lere gidiyor. Sınır ötesi bağlantılar güçlendikçe, EMDE'ler arasındaki ve EMDE'ler ile gelişmiş ekonomiler arasındaki iş döngüleri daha senkronize hale geldi ve belirgin bir EMDE iş döngüsü ortaya çıktı. EM3'ten diğer EMDE'lere sınır ötesi iş çevrimi yayılmaları, en büyük gelişmiş ekonomilerden (Amerika Birleşik Devletleri, euro bölgesi ve Japonya) gelen yayılmaların büyüklüğünün yaklaşık yarısı kadar oldukça büyüktür. Yine de EMDE'ler, yüzyılın ikinci çeyreğinin başında bir dizi ters rüzgarla karşı karşıyadır. Bu ekonomilerin çoğunda yapısal reformların uygulanmasında kaydedilen ilerleme durmuştur. Küresel olarak, korumacı önlemler ve jeopolitik kırılganlıklar keskin bir şekilde arttı. Yüksek borç yükleri, demografik değişimler ve iklim değişikliğinin artan maliyetleri ekonomik beklentiler üzerinde baskı oluşturuyor. Büyüme ve kalkınmayı hızlandırmaya yönelik başarılı bir politika yaklaşımı, yatırım ve verimliliği artırmaya, zorlu bir dış ortamda gezinmeye ve makroekonomik istikrarı güçlendirmeye odaklanmalıdır. Düşen Mezuniyet Beklentileri: Yirmi Birinci Yüzyılda Düşük Gelirli Ülkeler. XVIII iç reformlar ve iyi huylu bir küresel ortamla desteklenen hızlı büyüme, birçok düşük gelirli ülkenin (LIC) yirmi birinci yüzyılın ilk on yılında orta gelir statüsüne ulaşmasına izin verdi. O zamandan beri, LIC'lerin orta gelir statüsüne geçme oranı önemli ölçüde yavaşladı. Bugünün LIC'leri için beklentiler çok daha zorlu görünüyor. Son yıllarda, kişi başına düşen büyüme, artan çatışma ve kırılganlık seviyeleri ve olumsuz küresel gelişmeler arasında anemik olmuştur. Çok çeşitli kalkınma metriklerinde, bugünün LIC'leri, o zamandan beri orta gelirli hale gelen LIC'lerin 2000 yılında durduğu yerin gerisindedir. Ayrıca daha şüphelidirler.

Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelerde (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelerde zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılganlıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, insan sermayesini artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır.

TABLE 1.1 Real GDP¹

(Percent change from previous year unless indicated otherwise)

Percentage-point differences
from June 2024 projections

	2022	2023	2024e	2025f	2026f	2024e	2025f	2026f
World	3.2	2.7	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.0
Advanced economies	2.8	1.7	1.7	1.7	1.8	0.2	0.0	0.0
United States	2.5	2.9	2.8	2.3	2.0	0.3	0.5	0.2
Euro area	3.5	0.4	0.7	1.0	1.2	0.0	-0.4	-0.1
Japan	0.9	1.5	0.0	1.2	0.9	-0.7	0.2	0.0
Emerging market and developing economies	3.7	4.2	4.1	4.1	4.0	0.1	0.1	0.1
East Asia and Pacific	3.4	5.1	4.9	4.6	4.1	0.1	0.4	0.0
China	3.0	5.2	4.9	4.5	4.0	0.1	0.4	0.0
Indonesia	5.3	5.0	5.0	5.1	5.1	0.0	0.0	0.0
Thailand	2.5	1.9	2.6	2.9	2.7	0.2	0.1	-0.2
Europe and Central Asia	1.6	3.4	3.2	2.5	2.7	0.2	-0.4	-0.1
Russian Federation	-1.2	3.6	3.4	1.6	1.1	0.5	0.2	0.0
Türkiye	5.5	5.1	3.2	2.6	3.8	0.2	-1.0	-0.5
Poland	5.3	0.1	3.0	3.4	3.2	0.0	0.0	0.0
Latin America and the Caribbean	4.0	2.3	2.2	2.5	2.6	0.4	-0.2	0.0
Brazil	3.0	2.9	3.2	2.2	2.3	1.2	0.0	0.3
Mexico	3.7	3.3	1.7	1.5	1.6	-0.6	-0.6	-0.4
Argentina	5.3	-1.6	-2.8	5.0	4.7	0.7	0.0	0.2
Middle East and North Africa	5.4	1.7	1.8	3.4	4.1	-1.0	-0.8	0.5
Saudi Arabia	7.5	-0.8	1.1	3.4	5.4	-1.4	-2.5	2.2
Iran, Islamic Rep. ²	3.8	5.0	3.0	2.7	2.2	-0.2	0.0	-0.2
Egypt, Arab Rep. ²	6.6	3.8	2.4	3.5	4.2	-0.4	-0.7	-0.4
South Asia	5.8	6.6	6.0	6.2	6.2	-0.2	0.0	0.0
India ²	7.0	8.2	6.5	6.7	6.7	-0.1	0.0	-0.1
Bangladesh ²	7.1	5.8	5.0	4.1	5.4	-0.6	-1.6	-0.5
Pakistan ²	6.2	-0.2	2.5	2.8	3.2	0.7	0.5	0.5
Sub-Saharan Africa	3.8	2.9	3.2	4.1	4.3	-0.3	0.2	0.3
Nigeria	3.3	2.9	3.3	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0
South Africa	1.9	0.7	0.8	1.8	1.9	-0.4	0.5	0.4
Angola	3.0	1.0	3.2	2.9	2.9	0.3	0.3	0.5
Memorandum items:								
Real GDP¹								
High-income countries	2.9	1.7	1.7	1.8	1.9	0.0	-0.1	0.0
Middle-income countries	3.7	4.6	4.3	4.3	4.1	0.1	0.2	0.0
Low-income countries	5.1	3.0	3.6	5.7	5.9	-1.4	0.4	0.4
EMDEs excluding China	4.2	3.5	3.5	3.8	3.9	0.0	-0.2	0.0
Commodity-exporting EMDEs	3.3	2.6	2.8	3.2	3.4	0.0	-0.2	0.2
Commodity-importing EMDEs	3.9	5.0	4.7	4.5	4.2	0.0	0.2	-0.1
Commodity-importing EMDEs excluding China	5.3	4.6	4.3	4.4	4.6	-0.1	-0.2	-0.1
EM7	3.3	5.1	4.6	4.2	3.9	0.1	0.2	-0.1
World (PPP weights) ³	3.4	3.2	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.0
World trade volume⁴	5.9	0.8	2.7	3.1	3.2	0.2	-0.3	-0.2
Commodity prices⁵								
WBG commodity price index	142.5	108.0	104.5	98.5	96.7	-1.5	-3.6	-4.8
Energy index	152.6	106.9	100.8	93.6	91.7	-3.2	-6.4	-7.3
Oil (US\$ per barrel)	99.8	82.6	80.0	72.0	71.0	-4.0	-7.0	-7.1
Non-energy index	122.1	110.2	112.1	108.5	107.0	2.0	2.1	0.4

Source: World Bank.

Note: e = estimate; f = forecast. EM7 = Brazil, China, India, Indonesia, Mexico, the Russian Federation, and Türkiye. WBG = World Bank Group. World Bank forecasts are frequently updated based on new information. Consequently, projections presented here may differ from those contained in other World Bank documents, even if basic assessments of countries' prospects do not differ at any given date. For the definition of EMDEs, developing countries, commodity exporters, and commodity importers, please refer to table 1.2. The World Bank is currently not publishing economic output, income, or growth data for Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela owing to lack of reliable data of adequate quality. Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela are excluded from cross-country macroeconomic aggregates.

1. Headline aggregate growth rates are calculated using GDP weights at average 2010-19 prices and market exchange rates.

2. GDP growth rates are on a fiscal year (FY) basis. Aggregates that include these countries are calculated using data compiled on a calendar year basis. For India and the Islamic Republic of Iran, the column for 2022 refers to FY2022/23. For Bangladesh, the Arab Republic of Egypt, and Pakistan, the column for 2022 refers to FY2021/22. Pakistan's growth rates are based on GDP at factor cost.

3. World growth rates are calculated using average 2010-19 purchasing power parity (PPP) weights, which attribute a greater share of global GDP to emerging market and developing economies (EMDEs) than market exchange rates.

4. World trade volume of goods and nonfactor services.

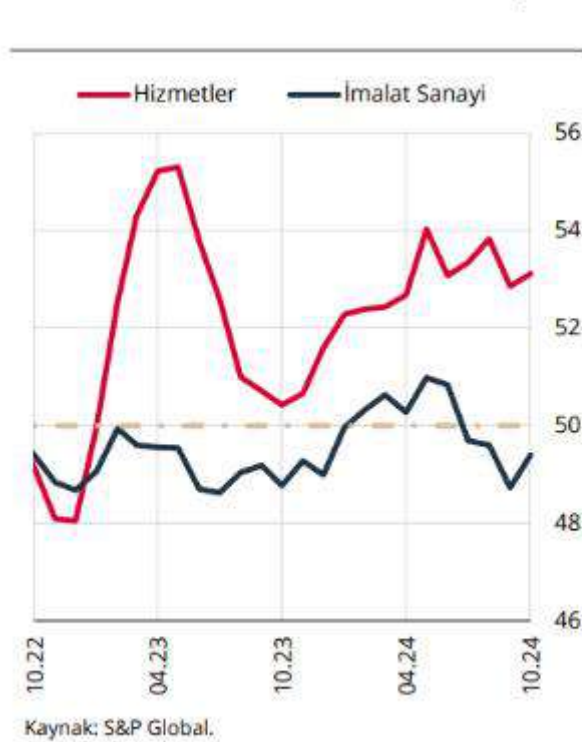
5. Indexes are expressed in nominal U.S. dollars (2010 = 100). Oil refers to the Brent crude oil benchmark. For weights and composition of indexes, see <https://worldbank.org/commodities>.

*Kaynak: Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu (Ocak 2025)

2025 Yıllı Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir. Küresel imalat sanayi PMI endeksi eşik değer altındaki zayıf seyrini sürdürmüştür. Hizmet sektörü PMI endeksinde ise bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre azalış görülmekle birlikte, endeks eşik değer üzerinde kalmaya devam etmiştir (Grafik 2.1.1). Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminleri, jeopolitik gelişmelerden etkilenme derecelerine ve enflasyon-para politikası beklentilerine göre farklılık göstermektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre, gelişmiş ülke grubunun 2024 yılı büyüme görünümünün daha olumlu, Doğu Avrupa ve Orta Doğu grubundaki görünümün ise olumsuz yönde değiştiği gözlenmiştir (Tablo 2.1.1). ABD, diğer gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha güçlü bir büyüme görünümü sergilemektedir. Diğer taraftan, ikinci çeyrekteki görece düşük performansı ve açıklanan geniş kapsamlı parasal ve mali genişlemenin beklentilerin altında kalması nedeniyle Çin'in 2024 yılı büyüme tahmini bir miktar aşağı yönlü güncellenmiştir. Ayrıca, Çin'in yıllık büyümesi, üçüncü çeyrekte son on sekiz ayın en düşük seviyesine gerilemiştir. Bu çerçevede, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2024 yılında, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla değişmeyerek yüzde 2,0 oranında artacağı tahmin edilmektedir. Öte yandan, yüzde 2,4 oranındaki 2025 yılı küresel büyüme beklentisi korunsa da ülkeler arası belirgin farklılaşma dikkat çekmiştir. Söz konusu büyüme tahminleri, Euro Bölgesi için aşağı yönlü, ABD, İngiltere ve Birleşik Arap Emirlikleri için yukarı yönlü güncellenirken Çin için aynı kalmıştır. Gerçekleşmeler, tahminler ve öncü göstergeler birlikte değerlendirildiğinde genel olarak küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre arttığı değerlendirilmektedir.

Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye)



Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri* (%)

	2023	2024 Tahmini	2025 Tahmini
		ER 2024-III	ER 2024-IV
Euro Bölgesi	0,4	0,7	1,4
Almanya	-0,3	0,2	0,0
ABD	2,9	2,3	2,6
İngiltere	0,3	0,8	1,0
İtalya	0,7	0,9	0,8
Irak	-0,6	1,1	0,7
İspanya	2,5	2,3	2,7
Fransa	1,1	0,9	1,1
Hollanda	0,1	0,4	0,6
İsrail	2,0	1,5	1,0
Rusya	3,6	3,2	3,5
BAE	2,9	3,4	4,0
Romanya	2,1	2,8	2,0
Belçika	1,4	1,2	1,2
Polonya	0,2	2,9	3,1
Mısır	3,8	3,4	2,9
Bulgaristan	1,8	2,2	2,2
Çin	5,2	4,9	4,8

Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.

* Tablodaki ülkeler Türkiye'nin 2021 yılı ihracat ağırlıklarına göre sıralanmıştır.

*Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.

Enflasyon Grafikleri

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Yaz aylarında düşüş seyri gösteren enerji hariç emtia fiyatlarında bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre genele yayılan artışlar görülmüştür. Diğer taraftan petrol fiyatlarındaki oynak seyir dikkat çekmektedir. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'da süregelen jeopolitik gerilimler ile Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin üretim kesintisi ile ilgili kararları petrol fiyatlarında yukarı yönlü, talepteki zayıf seyir ise aşağı yönlü baskıların sürmesine neden olmaktadır. Doğal gaz fiyatlarında da jeopolitik gerilimler kaynaklı dalgalanmalar gözlenmektedir. Buna karşın, Euro Bölgesi büyüme görünümü, ılımlı iklim koşulları ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) ithalatındaki artışa bağlı olarak yüksek seyreden doğal gaz stokları Avrupa için gösterge niteliğinde olan fiyatlar üzerinde aşağı yönlü bir etki oluşturmuş ve doğal gaz fiyatları, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 2,8 oranında azalmıştır. Diğer taraftan, Çin'in deflasyon endişelerini gidermek ve büyüme hedefine ulaşmak amacıyla açıkladığı teşvik adımları endüstriyel emtia fiyatlarını bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre önemli oranda artırmıştır. Tarımsal emtia fiyatları da iklim koşulları nedeniyle bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre belirgin şekilde yükselmiştir (Tablo 2.1.2).

Tablo 2.1.2: Emtia Fiyat Gelişmeleri (%)

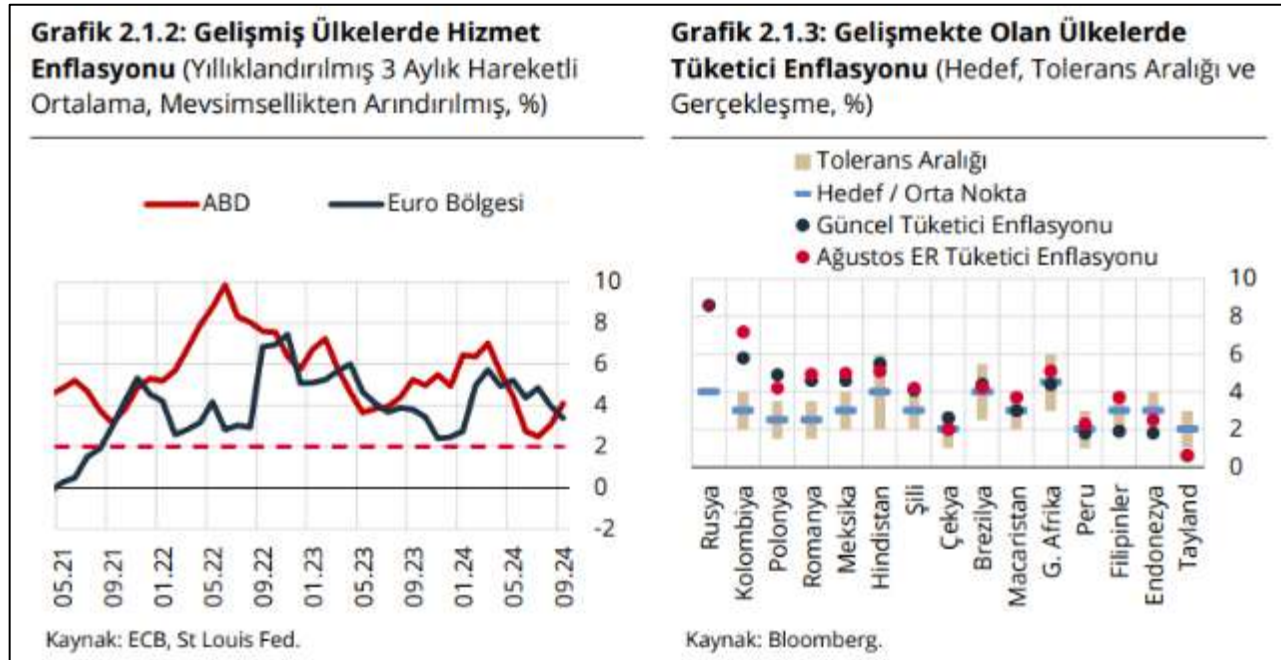
	Temmuz 2024	Ağustos 2024	Eylül 2024	Ekim 2024	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	-1,4	-4,8	-2,6	3,5	-7,5	-0,9
Enerji	0,4	-6,6	-6,9	3,8	-16,5	-7,0
Tarımsal Emtia	-7,0	-3,1	5,1	1,2	-7,6	4,5
Endüstriyel Metal	-3,8	-2,5	2,9	4,3	16,3	10,5
Değerli Metal	3,4	2,5	3,7	4,5	40,7	12,1
Enerji Hariç	-3,7	-2,3	3,2	3,0	6,5	7,6
Brent Petrol	3,3	-5,2	-8,1	1,8	-16,9	-8,0
Doğal Gaz (ABD)	-21,2	-6,0	14,9	7,6	-18,2	25,2
Doğal Gaz (Avrupa)	-5,6	18,0	-5,7	11,4	-14,1	-2,8
Kömür	1,1	7,8	-3,9	3,8	4,2	-1,1
Alüminyum	-5,8	0,1	4,5	5,6	18,4	15,8
Bakır	-3,0	-5,9	3,1	4,5	22,7	10,4
Demir	1,2	-8,3	-6,8	14,1	-10,6	2,2
Buğday	-9,0	-3,1	7,8	2,9	2,2	5,7
Soya	-4,6	-12,0	2,8	-1,0	-21,9	-2,7
Pirinç	-11,3	-5,8	2,1	-1,5	-5,6	-1,1
Mısır	-9,4	-5,5	6,1	4,2	-14,8	9,3
Pamuk	-4,4	-1,0	4,1	1,2	-15,5	6,7
Şeker	1,0	-4,8	12,0	8,4	-16,9	18,8

Kaynak: Bloomberg.

* 1 Kasım 2024 ile 8 Ağustos 2024 tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

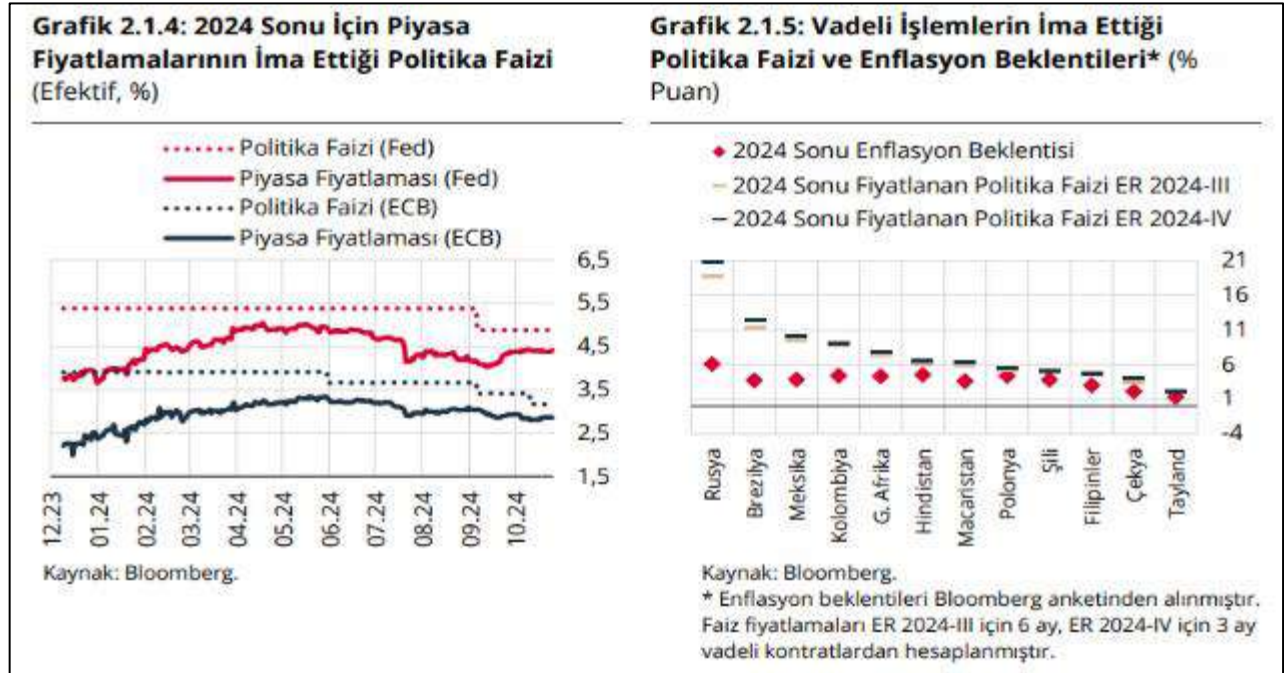
Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir. Jeopolitik gelişmeler ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar dezenflasyon sürecinde önemli risk unsuru olmayı sürdürürken arz koşullarındaki ılımlı seyir ile para politikalarındaki sıkı duruş, küresel ölçekte enflasyonda gerilemeyi desteklemeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarındaki arz talep dengesinin normalleşmeye devam etmesi ile ücret kaynaklı baskıların zayıfladığı ve hizmet sektörü genelinde fiyat artışlarının bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha ılımlı bir görünüme sahip olduğu dikkat çekmektedir (Mercek Altı 2.1). Son iki aylık verilerde ABD hizmet enflasyonunun ana eğiliminde bir miktar artış olduğu görülmüş ve eğilimin yaklaştığı hedefle uyumlu seviyelerden tekrar uzaklaştığı gözlenmiştir. Bununla birlikte eylül ayında bir defalık olduğu değerlendirilen sağlık ve ulaşım hizmetlerindeki artışların etkili olduğu bu gelişme, ABD’de genel enflasyon görünümünde ve enflasyon beklentilerinde belirgin bir bozulmaya neden olmamıştır. Euro Bölgesi’nde ise hizmet fiyat artışları belirgin şekilde gerilemeyi sürdürmüştür (Grafik 2.1.2). Diğer taraftan bazı Doğu Avrupa ve Latin Amerika ülkelerinde enflasyonun tolerans aralığı dışında kalmaya devam etmesine ve bazı ülkelerde yıllık enflasyonda sınırlı yükselişler görülmesine karşın, gelişmekte olan ülkelerin genelinde enflasyon oranları hedeflere bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha çok yakınsayan bir görünüm sergilemiştir (Grafik 2.1.3).



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed) eylül ayı toplantısında 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Fed üyelerinin medyan faiz beklentileri de temmuz ayına göre 2024 ve 2025 yılları için daha fazla faiz indirimine işaret edecek şekilde güncellenmiştir (Kutu 2.1). Yapılan iletişimde, verilere bağlı olarak yılın geri kalan toplantılarında da faiz indirimi yapılabileceğinin sinyali verilmiştir. İşgücü piyasasının son dönemde güçlü seyrini sürdürmesi, söz konusu indirim sürecinin daha temkinli olacağı yönündeki beklentileri güçlendirmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise ekim ayı toplantısında 25 baz puan ile faiz indirimine devam etmiş, enflasyon ve iktisadi faaliyet gelişmelerine göre yıl sonuna kadar daha fazla indirim yapabileceğinin sinyalini vermiştir. Sonuç olarak, 6 Kasım itibarıyla yıl sonuna kadar fiyatlanan ilave faiz indirim miktarı Fed için 46 baz puan, ECB içinse 30 baz puan seviyesindedir (Grafik 2.1.4). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Kanada ve Danimarka Merkez Bankaları 25'er baz puan, İsveç Merkez Bankası 50 baz puan indirime giderken Güney Kore (25 baz puan) ve Yeni Zelanda (iki toplantıda toplam 75 baz puan) Merkez Bankaları ilk gevşeme adımlarını atmışlardır. Diğer taraftan, temmuz ayında politika faizini 15 baz puan artıran Japonya Merkez Bankası, ilave faiz

artırımlarını daha geniş bir zamana yayacağı iletişimini yapmıştır. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon görünümündeki iyileşmenin yavaşlamasına bağlı olarak faiz indirim süreçlerinde temkinli duruşlarını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Endonezya, Güney Afrika, Romanya ve Tayland Merkez Bankaları 25'er baz puan, Filipinler ise iki toplantıda toplam 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Peru (50 baz puan), Meksika (50 baz puan), Kolombiya (100 baz puan), Çekya (25 baz puan), Şili (50 baz puan), ve Macaristan (25 baz puan) Merkez Bankaları politika faizlerini indirmeyi sürdürmüştür. Enflasyon tahminlerini yukarı yönlü revize eden Brezilya Merkez Bankası 25 baz puan faiz artırımına giderken Rusya Merkez Bankası 300 baz puan ile faiz artırımına devam etmiştir. Çin ise deflasyona dair endişeleri giderme ve yüzde 5'lik büyüme hedefine ulaşma doğrultusunda parasal ve mali tarafta genişlemeci yönde kararlar duyurmuştur. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürebileceği değerlendirilmektedir. Ancak, enflasyonun seviyeleri, katılıklar ve son dönemde Orta Doğu kaynaklı artan jeopolitik riskler değerlendirildiğinde, indirim süreçlerinin parasal sıkılığı koruyacak ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürüleceği beklenmektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre birçok gelişmekte olan ülkede, 2024 yıl sonu için sınırlı da olsa daha yüksek faiz seviyelerinin fiyatlandığı görülmektedir. Ayrıca, vadeli işlemlerin ima ettiği politika faizleri ile enflasyon beklentileri, gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon oranlarının üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir (Grafik 2.1.5).



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Küresel Ekonomik Görünüm; Küresel ölçekte yaşanan ekonomik, jeopolitik ve toplumsal değişimler, bölgeler ve ülkeler bazında yapısal dinamiklere ve makro gündemde öncelikli olarak ele alınan konulara bağlı olarak farklı etkiler yaratıyor. Örneğin, ABD'de istihdama ilişkin endişeleri takiben gelen faiz indirimleri ve seçim sonrası dönemde ticaretin seyri öne çıkan konular olurken, Avrupa'da demografik sorunlar, jeopolitik gerilimler ve enerji krizinin etkisiyle sanayi ve teknolojiye rekabetçiliğin azalması yoğun şekilde tartışılıyor. Asya'nın öncü ekonomisi Çin ise, iç talebi canlandırma çabalarına rağmen son dönemde yavaşlayan büyüme ve ihracat zorluklarıyla karşı karşıya. Hükümetin altyapı yatırımları ve teşvik politikaları sürerken, emlak sektörü kaynaklı sorunlar ekonomik genişlemeyi sınırlıyor. Asya'nın diğer büyük ekonomileri, dış ticaretteki zayıflamadan etkilenirken teknoloji yatırımları ve iç pazarın genişletilmesi gibi adımlarla istikrar arayışını yoğunlaştırıyorlar. Bu kapsamda ABD, Avrupa ve önde gelen Asya piyasalarında yaşanan değişimleri bölge ve ülke bağlamında özetlemek ve 2025 yılına dair temel gündem maddelerini belirlemek önem taşıyor.

6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

2024 yılında yavaşlayan Türkiye ekonomisinde bu eğilim 2025 ilk çeyrekte de sürdü. 2024 yılının ilk üç çeyreğinde görülen iç-dış talep dengelenmesi 2024 son çeyrek itibarıyla duraksadı. 2025 ilk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 371 milyar dolar oldu. Yurtiçinde 2025 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,3 seviyesinden Haziran'da 46,7'ye gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda inişli çıkışlı bir tablo çizerken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.

İkinci çeyrekte dış dengede bir miktar bozulma görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta da hızlanma görüldü ve yılın ilk altı ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı dönemine göre genişledi. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk altı ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %7,2 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Mart döneminde 42,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 49,4 milyar dolara çıktı. Mart 2025'te 12,9 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Mayıs 2025'te 16,0 milyar dolara yükseldi.

2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci 2025 yılı ikinci çeyrek itibarıyla sürüyor. 2025 Mart ayında %38,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %35,0 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %23,5'ten %24,5'e sınırlı yükseldi. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün yavaşlayarak da olsa sürmesi bekleniyor. TCMB yurtiçi finansal piyasalarda artan oynaklık üzerine Mart ayı itibarıyla para politikası duruşunu sıkılaştırdı. 17 Nisan tarihli toplantısında politika faizini 350 baz puan yükselterek %46,0'a çekerken, asimetrik faiz koridoru uygulamasını sürdürdü. Haziran toplantısında ise politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda sabit tuttu. Ayrıca, parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi desteklemek amacıyla makroihtiyati çerçevede değişiklikler yaptı.



GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yıla aynı dönemine göre % değişim)																	
2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,8	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8



6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

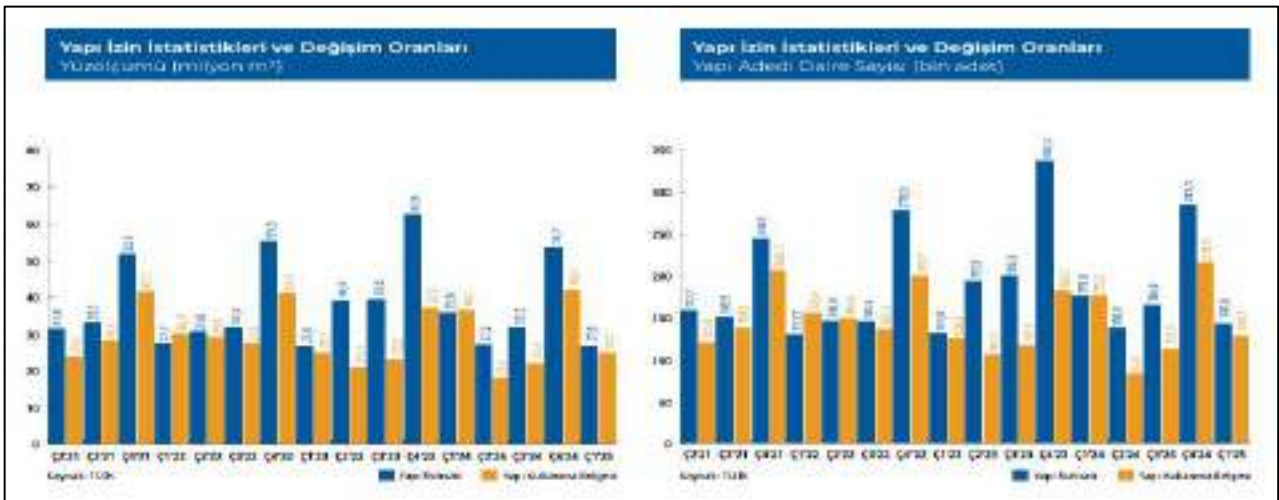
2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

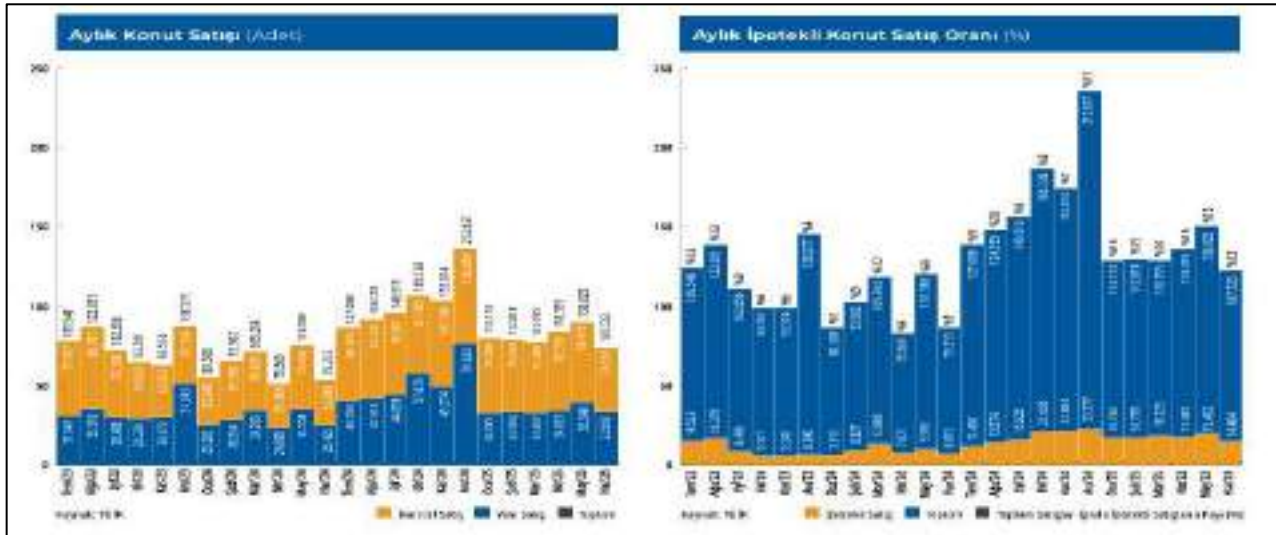
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Haziran ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%1,7 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim artışını sürdürerek %5,3 olurken İstanbul'da reel değişim -%1,8, İzmir'de ise -%2,4 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında ise kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,9 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 39.738 TL/metrekareye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 63.279 TL/metrekare, İzmir'de 43.963 TL/metrekare, Ankara'da ise 35.674 TL/metrekare olarak kaydedilmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ikinci çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %26,7, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %33,7 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ikinci çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.748 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 248.359 adede ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %29,8'e kıyasla sınırlı bir artış göstermiş ve %30,3 olmuştur.

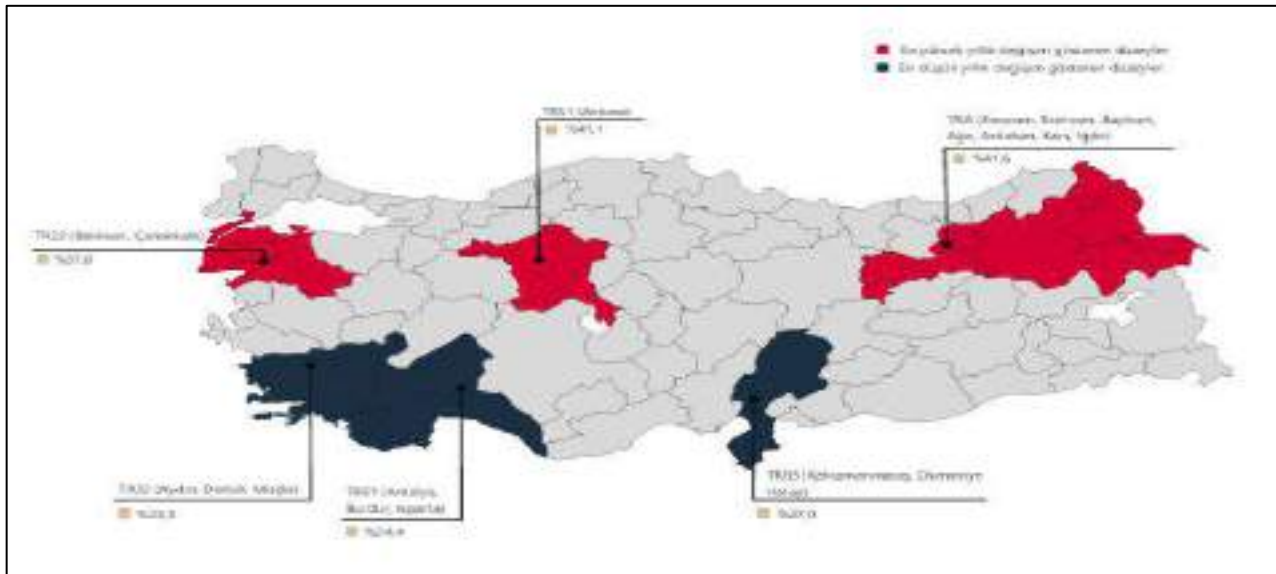
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde ise sınırlı bir artış gözlenmiştir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık %26,1 oranında bir artışla 304.746 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılar yapılan satışlarda ise yılın ikinci çeyreği itibarıyla 4.776 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle aynı sayıda satış gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yıl yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,8 iken 2025 yılının ikinci çeyreğinde bu oran %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 876 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İkinci çeyrekte il bazında en yüksek satış 1.698 adetle İstanbul'da görülmüştür.





Merkez Bankası'nın 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 1,2 oranında azalmıştır. 2025 yılı Ağustos ayında, İstanbul, Ankara ve İzmir'de bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 3,0, 2,8 ve 2,5 oranlarında artış gözlemlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	192,5	179,4	212,2	186,5
Yıllık Değişim	%31,4	%30,2	%41,1	%31,9
Aylık Değişim	%2,5	%3,0	%2,8	%2,5

6.1.4 Turizm Sektörü

Kültür ve Turizm Bakanlığından elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci ve ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık 15,6 milyon iken, 2024 yılının aynı döneminde sayının 15,8 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %1'lik bir düşüş gözlemlenmiştir. 2025 yılının ilk yarısında Türkiye'ye gelen 15,6 milyon yabancı turistin %44,8'i İstanbul'a, %1.4'ü Ankara'ya, %2,8'i İzmir'e, %22,9'u Antalya'ya ve %4,2'si Muğla'ya gelmiştir.

YILLAR	TOPLAM					VATANDAŞ ¹	
	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM ² GİDERİ	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
2004	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459	3 862 552	1 262
2005	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601	4 374 383	1 214
2006	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948	4 463 614	1 153
2007	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283	4 703 850	1 121
2008	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197	5 418 439	1 191
2009	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440	5 690 629	1 222
2010	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520	5 558 366	1 231
2011	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486	5 638 484	1 168
2012	37 715 225	36 463 921	35 717 337	980	4 525 101	8 595 191	1 678
2013	39 860 771	39 226 226	40 186 327	1 024	5 875 183	9 193 811	1 703
2014	41 627 246	41 415 070	41 316 834	998	5 791 095	8 404 159	1 510
2015	41 114 069	41 617 530	37 700 923	906	6 296 506	7 270 820	1 207
2016	30 906 680	31 365 330	26 539 007	846	5 255 797	7 374 334	1 209
2017	37 969 824	38 620 346	31 253 835	809	5 487 607	7 210 947	1 102
2018	46 112 592	45 628 673	35 920 910	787	5 530 582	6 676 206	1 000
2019	51 747 199	51 860 042	42 851 778	826	4 655 848	7 014 139	981
2020	15 971 201	15 826 266	15 287 810	958	1 188 382	3 317 861	1 064
2021	30 038 961	29 357 463	30 528 342	1 032	2 203 157	6 507 848	1 201
2022	51 387 513	51 369 026	50 248 936	971	5 098 884	7 454 442	1 061
2023	56 693 837	57 077 440	56 439 612	979	8 429 980	8 391 864	1 086
2024	62 269 890	62 232 447	61 103 419	972	7 741 002	10 303 122	1 073
2025 (Ocak-Haziran)	26 388 831	25 533 320	25 778 039	996	5 208 130	4 849 895	990

(Kaynak: KTB,2025)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu



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

İşletme belgeli ve yatırım belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 873.000 oda kapasitesiyle 21.196 işletme belgeli, 65.000 oda kapasitesiyle 629 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.077 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onun ardından 2.854 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.631 işletme belgeli tesise ve 288.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 629 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve 16.000 oda kapasitesi ile Antalya almakta, onun ardından 84 tesis ve yaklaşık 9.000 oda kapasitesiyle İstanbul, 74 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı				
	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.631	287.914	85	16.254
MUĞLA	2.854	109.308	74	7.093
İSTANBUL	3.077	125.491	84	8.745
İZMİR	1.889	42.833	53	5.264
ANKARA	379	21.885	12	1.228
DİĞER	10.366	286.378	321	27.248
TÜRKİYE	21.196	873.809	629	65.832

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

2025 yılının ilk çeyreğinde, kişi başı harcama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %4,8 artmış olup, toplam yabancı turist sayısı ise %1,2'lik bir artış göstermiştir.

Toplam Turist ve Harcamalar		
	Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Başı Harcama (USD)
Ç1'23	8.181.566	1.019
Ç2'23	13.995.495	951
Ç3'23	22.428.234	996
Ç4'23	12.472.145	954
2023 TOPLAM	57.077.440	979
Ç1'24	9.010.090	975
Ç2'24	16.097.884	924
Ç3'24	23.206.579	1.001
Ç4'24	13.917.894	981
2024 TOPLAM	62.232.447	972
Ç1'25	9.121.152	1.022

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

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 1.740.000 girişle Almanya birinci, 1.722.000 girişle Rusya ikinci, 1.225.000 girişle Birleşik Krallık üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla İran'dan gelen turist sayısı aynı kalmış (%0,98 artış), Rusya'dan gelen turist sayısında %5,23 oranında bir düşüş yaşanmış, Almanya'dan gelen turist sayısı ise %6 azalmıştır. İki yılın aynı dönemleri kıyaslandığında, en büyük artışı %41 ile İtalya, en büyük azalışı ise %14,54 ile Gürcistan sergilemiştir. 2024 yılına toplam olarak bakıldığında 6,7 milyon kişiyle Rusya'nın birinci, 6,6 milyon kişiyle Almanya'nın ikinci, 4,4 milyon kişiyle Birleşik Krallık'ın üçüncü sırada yer aldığı gözlemlenmektedir.

MİLLİYETLERE GÖRE GELİŞ

	2023	2024	Değişim	2024	2025	Değişim
Türkiye Ort.	6.313.675	6.710.198	%6,28	1.812.311	1.722.326	-%5,23
Almanya	6.193.258	6.620.612	%6,90	1.852.435	1.740.455	-%6,05
İngiltere (İngilizli Konuklar)	3.806.022	4.023.292	%5,65	1.209.591	1.224.956	%1,27
İspanya	2.506.494	3.273.852	%30,68	1.167.694	1.170.192	%0,28
Belçika	2.893.092	2.918.581	%0,88	1.178.705	1.001.169	-%15,51
Polonya	1.538.123	1.866.986	%21,39	394.187	407.709	%3,37
Rusya	1.633.077	1.466.188	-%10,27	597.983	502.464	-%14,58
Amerika Birleşik Devletleri	1.334.397	1.442.191	%8,08	389.510	437.562	%12,33
Hollanda	1.232.228	1.363.262	%10,57	488.149	484.139	-%0,98
Kanada	998.065	1.173.358	%18,52	288.262	318.386	%10,45
Fransa	1.031.824	1.088.580	%5,48	343.749	342.098	-%0,48
İtalya	1.051.721	961.234	-%8,58	297.971	328.767	%10,34
Amerika Güneyi	855.565	956.139	%11,78	224.215	317.011	%40,51
Ukrayna	838.729	941.614	%12,13	280.340	286.055	%2,04
Doğu Avrupa	818.683	868.053	%6,02	211.162	240.350	%13,82
Avustralya	806.219	863.542	%7,10	227.447	203.819	-%10,39
İrlanda	603.176	719.608	%19,46	189.808	247.928	%27,46
Kuzey Amerika	606.480	787.133	%29,78	284.647	316.066	%10,69
Bulgaristan	596.355	625.363	%4,85	170.501	166.430	-%2,38
Orta Avrupa	478.644	569.870	%19,05	185.935	215.625	%15,88

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

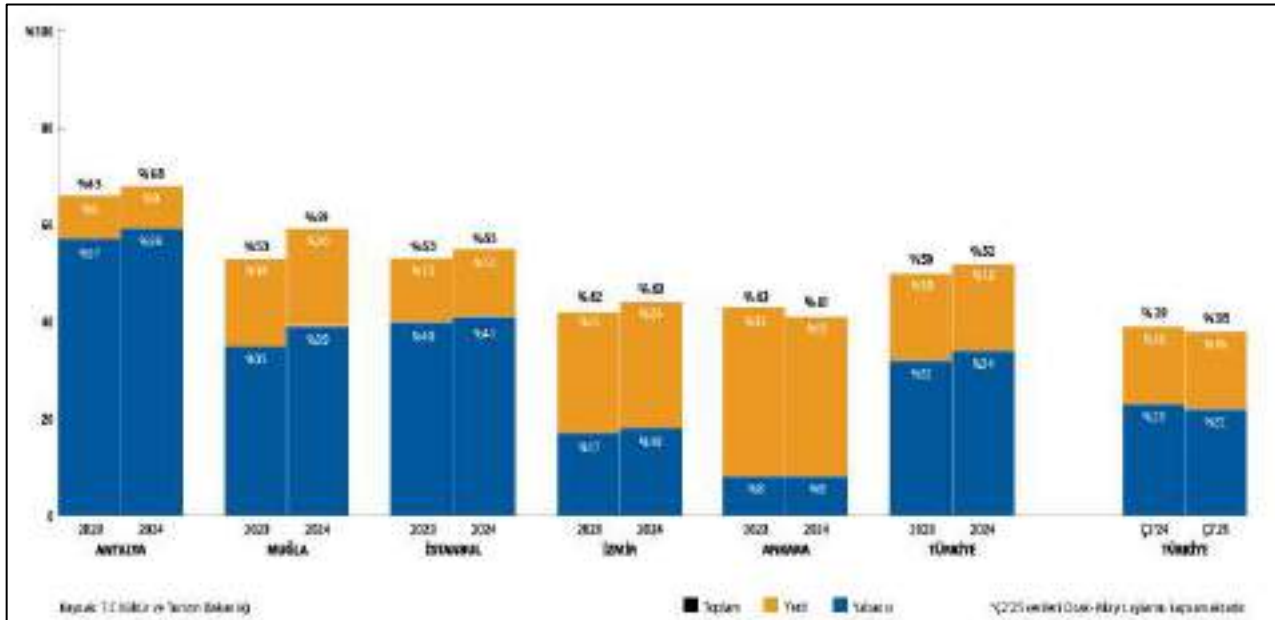
2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %1,9 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %58,2 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının ikinci çeyreğine kıyasla %2,2 artış göstererek, 2025 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 110,48 EUR olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,6 artış göstererek %64,6 seviyesine çıkmıştır. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %0,4 artışla 125,35 EUR olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %6,5 artarak %60,6'ya yükselirken, ortalama oda fiyatı %2,1 artarak 93,60 EUR olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %4,6 artışla %60,9'a çıkarken, ortalama oda fiyatı %3,7 artarak 113,8 EUR seviyesine ulaşmıştır. Bodrum'da ise doluluk oranı %12,7 oranında düşerek %21,3'e gerilemiş, buna karşılık ortalama oda fiyatı %28,3 artarak 258,58 EUR olmuştur.

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri

	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25
İSTANBUL	64,8	69,2	63,6	64,6	142,1	133,6	124,9	125,3
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,6		-%6,0		%0,4	
ANKARA	56,3	58,4	56,9	60,6	84,2	93,4	91,7	93,6
ANKARA Değişim	%3,7		%6,5		%11,0		%2,1	
İZMİR	60,4	64,8	58,2	60,9	104,0	110,9	109,7	113,8
İZMİR Değişim	%7,3		%4,6		%6,6		%3,7	
BODRUM	40,7	41,2	24,4	21,3	586,6	614,9	201,5	258,6
BODRUM Değişim	%1,2		-%12,7		%4,8		%28,3	
TÜRKİYE	59,3	62,6	57,1	58,2	129,9	128,8	108,1	110,5
TÜRKİYE Değişim	%5,6		%1,9		-%0,9		%2,2	

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

Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



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

İstanbul İli Turizm Özellikleri:

Yenikapı'da yapılan arkeolojik kazılarda ortaya çıkan bulgular, İstanbul'un tarihinin 8 bin 500 yıl öncesine dayandığını ortaya koymuştur. Kuruluşundan itibaren İstanbul, tarihte birçok devletin egemenliği altında gelişmiş ve çeşitli kültürlerin merkezi olmuştur. Üç büyük imparatorluğa başkentlik yapan İstanbul; 1453 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından fethinden itibaren 1923 yılına kadar 470 yıl boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkent olmuştur. Osmanlı döneminde İstanbul bilim, kültür ve sanatın merkezi haline gelmiş, camilerin, sinagogların ve kiliselerin bir arada bulunduğu bir kültür şehri olmuştur. Bu özelliğini günümüzde de sürdüren İstanbul, her yıl milyonlarca turisti misafir etmektedir.

İstanbul'un turizm yapısı, şehrin çeşitli turistik aktiviteleri ve cazibe merkezleri etrafında şekillenmiştir. İşte İstanbul'un turizm yapısını oluşturan bazı ana unsurlar:

Konaklama: İstanbul, geniş bir konaklama seçeneği sunar. Lüks otellerden butik otellere, hostellerden kiralık dairelere kadar birçok seçenek bulunur. Sultanahmet ve Taksim gibi merkezi bölgelerde yoğunlaşan oteller, turistler için popüler konaklama noktalarıdır.

Ulaşım Altyapısı: İstanbul, geniş bir ulaşım ağına sahiptir. Metro, tramvay, otobüs ve vapur gibi toplu taşıma araçları şehir içinde rahatça seyahat etmeyi sağlar. Ayrıca İstanbul'un iki büyük havalimanı, uluslararası turistler için kolay ulaşım imkanları sunar.

Turistik Noktalar: İstanbul'un turistik noktaları, tarihi ve kültürel zenginliklerini yansıtır. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Galata Kulesi, Dolmabahçe Sarayı gibi yapılar şehrin en çok ziyaret edilen noktaları arasındadır.

Yeme İçme Kültürü: İstanbul'un zengin yeme içme kültürü, turistler için çekici bir özelliktir. Geleneksel Türk mutfağının yanı sıra dünya mutfaklarından lezzetler sunan restoranlar, sokak lezzetleri ve çay bahçeleri, turistlerin damak zevkine hitap eder.

Etkinlik ve Festivaller: İstanbul, yıl boyunca çeşitli etkinliklere ve festivallere ev sahipliği yapar. Film festivalleri, bienaller, konserler, tiyatro gösterileri ve sokak festivalleri gibi etkinlikler, turistlere eğlenceli deneyimler sunar.

Alışveriş: İstanbul'un alışveriş olanakları, turistler için cazip bir özelliktir. Kapalıçarşı, Grand Bazaar, İstiklal Caddesi ve Nişantaşı gibi alışveriş bölgeleri, geleneksel el işçiliği ürünlerinden markalı mağazalara kadar geniş bir yelpazede alışveriş imkanı sunar.

İstanbul'un turizm yapısı, tarihi ve kültürel mirasıyla birlikte modern yaşamın sunduğu olanakları bir araya getirerek, turistlere çeşitli ve unutulmaz deneyimler sunar. Bu özellikler, İstanbul'u dünya çapında popüler bir turizm destinasyonu haline getirir.

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Değerleme konusu otel, kent merkezinin doğusunda yer alan ilçelerden biri olan Tuzla ilçesinde konumlanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölge; Tuzla tershaneler bölgesi olup genellikle sanayi yapıları ve tershane alanları yer almaktadır. Değerleme konusu otel şehir oteli konseptinde olup Taşınmaz Sabiha Gökçen Havaalanına yakın konumdadır.

Bölgede yer alan oteller ve detay bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Golden Lounge Hotel	Standart, Deluxe (25 m ² - 45 m ²)	2.900 TL (59 €)	- Oda + Kahvaltı
Moncher Hotel	Standart, Deluxe, Aile, Suit (27 m ² - 50 m ² - 70 m ² - 70 m ²)	85.50 € - 90 €	- Oda + Kahvaltı
DoubleTree by Hilton Hotel Istanbul - Tuzla	Standart, Deluxe, Suit (26 m ² - 34 m ² - 50 -65 m ²)	130 €	- Oda



6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazın değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

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

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

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

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Taşınmaz ile aynı karayolu olan E-5 ve Kurtköy Pendik Bağlantı Yolu Kavşağı kesişiminde konumlu, Pendik İlçesi, Çamçeşme Mahallesinde, 1.874,90 m² yüz ölçümüne sahip, 10732 ada 1 parsel numaralı, köşe parsel niteliğindeki taşınmaz için 235.000.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmaz “Ticaret Alanı” lejjantında kalmakta olup E:1,75, Hmax: 30,50m yapılaşma koşullarına sahiptir. İstenilen fiyatın yüksek olduğu pazarlık payının fazla olacağı düşünülmektedir.

Emsal 2: Taşınmaza kısmen yakın konumda, 229,00 m² yüz ölçümüne sahip, 5985 ada 2 parsel numaralı, Okan Üniversitesi Hastanesine cepheli köşe parsel niteliğinde, üzerinde 2 katlı ekonomik değeri olmadığı düşünülen yapı bulunan taşınmaz için 22.750.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmaz “Ticaret + Konut Alanı” lejjantında kalmakta olup E:1,75, 4 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Emsal 3: Taşınmaza kısmen yakın konumda, İçmeler Mahallesinde, 2.500,00 m² yüz ölçümüne sahip, E-5 üzerinde konumlu olduğu beyan edilen taşınmaz için 275.400.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın “Ticaret Alanı” lejjantında, E:1.75, 6 kat yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilmiştir. İstenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.

Emsal 4: Taşınmaz ile aynı karayolu olan E-5 üzerinde konumu, Aydınli Mahallesinde, 1.318,68 m² yüz ölçümüne sahip, 8744 ada 4 parsel numaralı taşınmazın 439 m² lik hissesi için 39.500.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmaz “Hizmet Dönüşüm Alanı” lejjantında kalmakta olup E:1,75, Hmax: 12,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

Emsal 5: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Merkez Mahallesi'nde, 154 ada 4 parsel, 1.197,38 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 110.000.-TL/Ay kira talep edilmektedir. Emsal, dezavantajlı konumdur. (91,87.- TL/m²/ay x 0,95 pazarlık x 1,90 konum =164,95.-TL/m²/ay)

Emsal 6: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Pendik İlçesi, Fatih Mahallesi'nde, 400 m² yüz ölçümlü yerleşik konut bölgesi içerisinde konumlu arsa için pazarlıklı olarak 50.000.-TL/Ay kira talep edilmektedir. Emsal, dezavantajlı konumdur. (125.- TL/m²/ay x 0,90 pazarlık x 1,75 konum =196,87.- TL/m²/ay)

Beyan 1: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede çok fazla sayıda satılık arsa bulunmadığı, taşınmaza yakın konumda imar planı içerisinde kalan ancak niteliği tarla olan taşınmazların satışının olduğu, yakın çevrede yer alan arsaların, konumu, imar durumu vb. özellikleri dikkate alındığında konu taşınmazın 70.000 -80.000 TL/m² aralığında birim arsa değerine sahip olabileceği beyan edilmiştir.



Emsallerin Değerlendirilmesi:

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

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

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Pendik/ Çamçeşme	Aydınlı	Aydınlı	Aydınlı	Aydınlı
Ada / Parsel	10732/1	5985/2	-	8744/4	0/4599
Alan (m²)	1.874,90	229,00	2.500,00	439,00	4.687,64
Satış Fiyatı-SF (TL)	235.000.000	22.750.000	275.400.000	39.500.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	211.500.000	20.475.000	247.860.000	35.550.000	
İmar Durumu	Ticaret, E:1,75	Konut Alanı, E:1,75	Ticaret Alanı, E:1,75	Hizmet Dönüşüm Alanı, E 1,75	Otel Alanı, E:2,25, TAKS:0,40
Birim Değer (TL/m²)	112.806	89.410	99.144	80.979	
İmar Durumu Şerefiyesi	-10%	-20%	-10%	-25%	
Konum Şerefiyesi	15%	0%	15%	20%	
Büyüklük Şerefiyesi	15%	30%	10%	30%	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	0%	-15%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	90.245	80.469	84.272	72.882	
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	81.967,05				81.967,05
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					384.232.015,64
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					384.230.000

Piyasa Değeri (Arsa Değeri)

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
4599 Parsel	4.687,64	81.966,62	~384.230.000.-
Arsa Değeri (TL)			384.230.000.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

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

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)	Birim Fiyatı (TL/m ²)		Arsa Değeri
0 Ada 4599 Parsel	4.687,64	81.966,62		384.230.000 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman Oranı	Değer
Otel Alanı	8.600,71	33.500	11%	256.430.169
Teknik Alanlar (Kapalı otopark, teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	2.364,57	20.000	11%	42.089.346
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				4.800.000
Yapı Değeri Toplam				303.319.515
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				45.500.000
Arsa Değeri				384.230.000
Yapı Değeri				303.319.515
Toplam Değer				733.050.000

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

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

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

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Tuzla İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 61,30 Eur, 2025 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 64,25 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 61 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2026 yılı için doluluk oranı %56'dan başlatılmış olup otelin geçmiş yıllardaki performansı ve sahip olduğu potansiyel dikkate alınarak, izleyen dönemlerde doluluk oranlarında kademeli iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin oda fiyatlarındaki gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları birinci ve ikinci yıllar için %7, üçüncü ve dördüncü yıllar için %5, beşinci ve altıncı yıllar için %3,5, yedinci ve onuncu yıllar arasındaki yıllar için %2,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %50'si oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkiler ile geçmiş yıllardaki ulaştığı performanslarda göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2026 yılında %43'ten başlayıp artarak 2032 yılında %49'a ulaştıktan sonra takip eden yıllar sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Artık değer hesabı için direkt kapitalizasyon oranı %8 olarak baz alınmıştır.
- Konu otelin bulunduğu parselin yaklaşık 1.700 m² yüz ölçümlü kısmının mevcut durumda boş olarak kullanıldığı görülmüştür. Parselin konumu, kullanılmayan emsal hakkı ve yüz ölçümü göz önünde bulundurulduğunda ekstra potansiyel bir gelirinin olması sebebiyle, bölgede arsa kirası araştırması yapılarak 3.650.000.-TL/yıl arsa geliri projeksiyona eklenmiştir.

- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %9,5 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har)	61,00										
Diğer Gelir Oranı	50,00%										
Yenileme	1,00%										
Artış Oranı (1.-2. yıllar)	7,0%										
Artış Oranı (3.-4. yıllar)	5,0%										
Artış Oranı (5.-6. yıllar arasında)	3,5%										
Artış Oranı (7.-10. yıllar arasında)	2,5%										
NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR)	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365,00	365,00	366,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000
Doluluk Oranı (%)	56,00%	61,00%	65,00%	68,00%	70,00%	72,00%	74,00%	76,00%	78,00%	78,00%	78,00%
Satılan Oda Satısı (Adet)	40.880	44.530	47.580	49.640	51.100	52.560	54.168	55.480	56.940	56.940	56.940
Oda Fiyatı (EUR)	65,27	69,84	73,33	77,00	79,69	82,48	84,54	86,66	88,82	91,04	
Oda Gelirleri (EUR)	2.668.238	3.109.926	3.489.082	3.822.150	4.072.276	4.335.229	4.579.556	4.807.739	5.057.615	5.184.055	
Diğer Gelirler (EUR)	1.334.119	1.554.963	1.744.541	1.911.075	2.036.138	2.167.615	2.289.778	2.403.869	2.528.807	2.592.028	
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	4.002.356	4.664.889	5.233.622	5.733.225	6.108.414	6.502.844	6.869.334	7.211.608	7.586.422	7.776.083	
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	43,00%	44,00%	45,00%	46,00%	47,00%	48,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	
Brüt Karlılık (EUR)	1.721.013	2.052.551	2.355.130	2.637.284	2.870.955	3.121.365	3.365.974	3.533.688	3.717.347	3.810.281	
İşletme Gideri Oranı (%)	57,00%	56,00%	55,00%	54,00%	53,00%	52,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	
İşletme Gideri Oranı (EUR)	2.281.343	2.612.338	2.878.492	3.095.942	3.237.460	3.381.479	3.503.360	3.677.920	3.869.075	3.965.802	
Yenileme Maliyeti (EUR)	40.024	46.649	52.336	57.332	61.084	65.028	68.693	72.116	75.864	77.761	
Bina Sigortası (EUR) (%2)	49.092	50.073	51.075	52.096	53.138	54.201	55.285	56.391	57.519	58.669	
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	17.301	17.647	18.000	18.360	18.727	19.102	19.484	19.874	20.271	20.676	
Toplam Otel Giderleri (EUR)	2.387.760	2.726.708	2.999.904	3.223.731	3.370.410	3.519.810	3.646.823	3.826.301	4.022.729	4.122.909	
Net Gelir (EUR)	1.614.597	1.938.182	2.233.719	2.509.495	2.738.005	2.983.033	3.222.511	3.385.308	3.563.693	3.653.174	
Arsa Kira Geliri (TL)	3.650.000										
Arsa Kira Geliri (EUR)	72.585	77.666	83.103	87.258	91.621	94.827	98.146	100.600	103.115	105.693	108.335
Nakit Akışı (EUR)	0	1.692.263	2.021.284	2.320.976	2.601.115	2.832.832	3.081.180	3.323.111	3.488.422	3.669.386	3.761.509
Dönem Sonu Değer (%)	8,00%										47,018.865
Net Nakit Akışları	0	1.692.263	2.021.284	2.320.976	2.601.115	2.832.832	3.081.180	3.323.111	3.488.422	3.669.386	50.780.374

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	6,81%	6,81%	6,81%
Risk Primi	2,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	9,00%	9,50%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	37.260.985	35.940.950	34.679.755
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	37.260.000	35.940.000	34.680.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.873.702.189	1.807.323.030	1.743.902.703
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.873.700.000	1.807.320.000	1.743.900.000
31.12.2025 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	50,2859		

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Tuzla İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 61,30 Eur, 2025 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 64,25 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 61 Eur olarak baz alınmıştır.

- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2026 yılı için doluluk oranı %56'dan başlatılmış olup otelin geçmiş yıllardaki performansı ve sahip olduğu potansiyel dikkate alınarak, izleyen dönemlerde doluluk oranlarında kademeli iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin oda fiyatlarındaki gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları birinci ve ikinci yıllar için %7, üçüncü ve dördüncü yıllar için %5, beşinci ve altıncı yıllar için %3,5, yedinci ve onuncu yıllar arasındaki yıllar için %2,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %50'si oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkiler ile geçmiş yıllardaki ulaştığı performanslarda göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2026 yılında %43'ten başlayıp artarak %49'a ulaşip 2032 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO AŞ. Tarafından iletilen kira sözleşmesi detayları incelenmiştir. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. Mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödemesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %25'si veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmecisi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Artık değer hesabı için direkt kapitalizasyon oranı %7,5 olarak baz alınmıştır.
- Konu otelin bulunduğu parselin yaklaşık 1.700 m² yüz ölçümlü kısmının mevcut durumda boş olarak kullanıldığı görülmüştür. Parselin konumu, kullanılmayan emsal hakkı ve yüz ölçümü göz önünde bulundurulduğunda ekstra potansiyel bir gelirin olması sebebiyle, bölgede arsa kirası araştırması yapılarak 3.650.000.-TL/yıl arsa geliri projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %9,5 olarak alınmıştır. Kira getirisinin halihazırdaki kira sözleşmesi kapsamında daha öngörülebilir nitelikte olması sebebiyle toplam risk oranı %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranı %7,5 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	61,00										
Diğer Gelir Oranı	50,00%										
Yenileme	1,00%										
Artış Oranı (İlk yıl)	2,0%										
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	1,5%										
NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR)	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365,00	365,00	366,00	366,00	365,00	365,00	366,00	366,00	365,00	365,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	73.000	73.000	73.200	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000
Doluluk Oranı (%)	56,00%	61,00%	65,00%	68,00%	70,00%	72,00%	74,00%	76,00%	78,00%	78,00%	78,00%
Satılan Oda Sayısı (Adet)	40.880	44.530	47.580	49.640	51.100	52.560	54.168	55.480	56.940	56.940	56.940
Oda Fiyatı (EUR)	65,27	69,84	73,33	77,00	79,69	82,48	84,54	86,66	88,82	88,82	91,04
Oda Gelirleri (EUR)	2.668.238	3.109.926	3.489.082	3.822.150	4.072.276	4.335.229	4.579.556	4.807.739	5.057.615	5.184.055	5.184.055
Diğer Gelirler (EUR)	1.334.119	1.554.963	1.744.541	1.911.075	2.036.138	2.167.615	2.288.778	2.403.869	2.528.807	2.592.028	2.592.028
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	4.002.356	4.664.889	5.233.622	5.733.225	6.108.414	6.502.844	6.869.334	7.211.608	7.586.422	7.776.083	7.776.083
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	43,00%	44,00%	45,00%	46,00%	47,00%	48,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
Sözleşme AGOP Oranı (%)	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
AGOP Gelir Oranı (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	1.000.589	1.166.222	1.308.406	1.433.306	1.527.104	1.625.711	1.717.333	1.802.902	1.896.606	1.944.021	1.944.021
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	1.334.784	1.595.392	1.839.618	2.069.694	2.263.168	2.471.081	2.675.605	2.808.921	2.954.911	3.028.784	3.028.784
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli	1.330.784	1.595.392	1.839.618	2.069.694	2.263.168	2.471.081	2.675.605	2.808.921	2.954.911	3.028.784	3.028.784
Arsa Kira Geliri (TL)	3.650.000										
Arsa Kira Geliri (EUR)	72.585	77.666	83.103	87.258	91.621	94.827	98.146	100.600	103.115	105.693	108.335
Yenileme Maliyeti (EUR)	0	2.001	2.332	2.617	2.867	3.054	3.251	3.435	3.606	3.793	3.888
Bina Sigortası (EUR) (%2)	0	49.092	50.073	51.075	52.096	53.138	54.201	55.285	56.391	57.519	58.669
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	0	17.301	17.647	18.000	18.360	18.727	19.102	19.484	19.874	20.271	20.676
Net Gelir (EUR)	0	1.340.055	1.608.442	1.855.184	2.087.992	2.283.075	2.492.672	2.698.002	2.832.166	2.979.021	3.053.886
Nakit Akışı (EUR)	0	1.340.055	1.608.442	1.855.184	2.087.992	2.283.075	2.492.672	2.698.002	2.832.166	2.979.021	3.053.886
Dönem Sonu Değer (%)	7,50%										
Net Nakit Akışları	0	1.340.055	1.608.442	1.855.184	2.087.992	2.283.075	2.492.672	2.698.002	2.832.166	2.979.021	3.053.886

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	6,81%	6,81%	6,81%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,00%	7,50%	8,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	36.242.636	34.895.274	33.609.777
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	36.240.000	34.900.000	33.610.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.822.493.579	1.754.740.261	1.690.097.900
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.822.490.000	1.754.740.000	1.690.100.000
Kira Analizi			
Yıllar	31.12.2025	31.12.2026	
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)	0	1.330.784	
DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)			
Risksiz Getiri Oranı	6,81%	6,81%	6,81%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,00%	7,50%	8,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	1.243.723	1.237.938	1.232.207
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	1.244.000	1.238.000	1.232.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	62.541.725	62.250.834	61.962.635
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	62.540.000	62.250.000	61.960.000
31.12.2025 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	50,2859		

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	35.940.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	34.900.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	35.420.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	1.781.127.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	1.238.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	62.250.000
DÖVİZ KURU 31.12.2025 TCMB (1€)	50,2859

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

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 4.687,64 m² yüz ölçümlü, 4599 parsel üzerinde yer alan "15 KATLI BETONARME OTEL BİNASI VE ARSASI" nitelikli taşınmaz AKFEN GYO A.Ş.'ye aittir.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

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

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

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

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

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

8. SONUÇ

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

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	1.781.127.000.-	2.137.350.000.-
	Birmilyarediyüzseksenbirmilyonyüzüymiyedibin Türk Lirası	İkimilyaryüzotuzyedimilyonüçyüzellibin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	62.250.000.-	74.700.000.-
	Altmışikimlyonikiyüzellibin Türk Lirası	Yetmişdörtüedyüzbin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	35.420.000.-	42.505.000.-
	Otuzbeşmilyondörtüüzüymibin Euro	Kırkikimilyonbeşyüzbeşbin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	1.238.000.-	1.485.000.-
	Birmilyonikiyüzotuzsekizbin Euro	Birmilyondörtüüzseksenbeşbin Euro

*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 50,2859 alınmıştır.

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı
Nurullah KİBAR
Lisans No: 924076

Değerleme Uzmanı
Merve GÜNEŞ
Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet ÖZTÜRK
Lisans No: 401187

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