



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

KAŞÜSTÜ MAHALLESİ, TRABZON DÜNYA
TİCARET MERKEZİ SOKAK, NOVOTEL, NO: 9
YOMRA / TRABZON

06.01.2026
SM-25-SPK-029

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	22.10.2025 / 029
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi	06.01.2026
Rapor Numarası	SM-25-SPK-029
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Kaşüstü Mahallesi, Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Sokak, Novotel, No: 9 Yomra / TRABZON
Raporu Hazırlayan Uzman	Berkan YENİGÜN Şehir Plancısı (Dokuz Eylül Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK 410636)
Raporu Kontrol Eden Denetmen	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
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	11
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	11
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	12
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	12
4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	12
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	19
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	20
4.5. SWOT ANALİZİ	23
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	23
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	23
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	24
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	24
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	27
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	27
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	44
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	44
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	44
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	44
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	45

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	45
6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	45
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	48
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	49
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, Kaşüstü Mahallesi'nde 13.450,31 m² arsa yüz ölçümüne sahip 209 ada 18 no.lu (eski 209 ada 12 parsel) parselde bulunan "Betonarme Otel ve Müştemilatı ve Arsası" nitelikli taşınmazın Üst (İnşaat) Hakkı 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 değerlendirme 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 değerin 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 yöntemidir.

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, Mevlâna 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

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 2 adet bağımsız bölümün 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 (ANA TAŞINMAZ)	
İli	TRABZON
İlçesi	YOMRA
Mahallesi	KAŞÜSTÜ
Köyü	-
Mevkii	YALI
Pafta No.	-
Ada No.	209
Parsel No.	18
Yüz ölçümü (m²)	13.450,31
Ana Taşınmazın Niteliği	BETONARME OTEL VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No. / Sayfa No.	33 / 3276
Tarih / Yevmiye No.	08.03.2023 / 2018
Sahibi	TRABZON DÜNYA TİCARET MERKEZİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

*Ana taşınmaz bilgileri 04.01.2025 tarihli rapordan alınmıştır.

RAPORA KONU TAŞINMAZ (ÜST HAKKI)	
İli	TRABZON
İlçesi	YOMRA
Mahallesi	KAŞÜSTÜ
Köyü	-
Mevkii	YALI
Pafta No.	-
Ada No.	209
Parsel No.	18
Yüz ölçümü (m²)	13.450,31
Ana Taşınmazın Niteliği	BETONARME OTEL VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No. / Sayfa No.	34 / 3346
Tarih / Yevmiye No.	27.02.2008 / 389
Sahibi	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 11.12.2025 tarihinde saat 15:05'te alınan üst hakkı tapu kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) (18.09.2017 tarih, 3468 yevmiye)

İrtifak Hanesinde:

- MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 49 YIL MÜDDETLE 3630 NOLU SAYFADA TESCİL EDİLMİŞTİR.(Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı) (27.02.2008 tarih – 389 yevmiye)

Rehinler Hanesinde:

- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O lehine, 75000000.00 EUR bedelle 1. derece ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.08.2024 tarih – 35897 yevmiye)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 11.12.2025 tarihinde alınan üst hakkı TAKBİS belgesine göre son üç yıl içerisinde değişiklik gözlenmemektedir. Değerlemeye konu ana taşınmazın mülkiyetinin "TRABZON DÜNYA TİCARET MERKEZİ ANONİM ŞİRKETİ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple ana taşınmaz tapu kayıt bilgileri 04.01.2025 tarihli rapordan alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Trabzon İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi, 13.450,31 m² yüz ölçümlü, 209 ada 18 parsel numaralı, “BETONARME OTEL VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI” vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan Novotel markası altında işletilen otel işletmesidir.

4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Trabzon İli

Konum:

4.664 km² yüz ölçüme sahip Trabzon ili, Doğu Karadeniz Dağlarının oluşturduğu yayın ortasındaki Kalkanlı dağlık kütlelerinin kuzeye bakan yamaçlarında 38° 30' – 40° 30' doğu meridyenleri ile 40° 30' – 41° 30' kuzey paralelleri arasında yer almaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Gümüşhane ve Bayburt, doğusunda Rize, batısında Giresun ili bulunmaktadır.

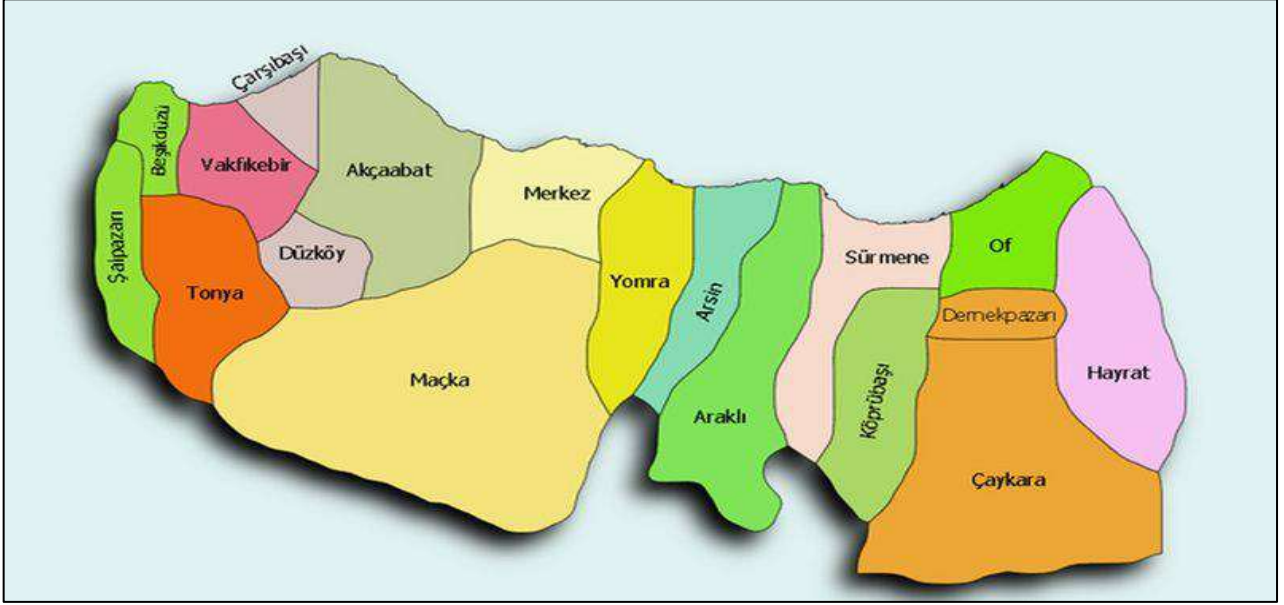


İdari Sınırlar:

Güneyinde Gümüşhane ve Bayburt, batısında Giresun, doğusunda Rize illeri ile çevrili olan Trabzon, kuzeyinde Karadeniz ile kıyıdır. Nüfusu 822.270 olup kilometre kare başına ortalama 176 kişi düşmektedir. Bu oran kıyılardan içeriye doğru gidildikçe azalır. Yerleşim yoğunluğu daha ziyade sahil kesimlerinde görülmektedir. Deniz seviyesinden başlayarak güneye doğru artan yükseklik bölgede 3000 metreyi bulur (Haldizen Dağı 3325 m). Yüksek kesimlerde genellikle dağlar, tepeler ve yaylalar yer almaktadır.

Genel itibarıyla yayla vasfında olan Trabzon ili, Çoruh Vadisi ile Medet Çayı arasında sahile paralel uzanan dağlardan teşekkül eden, takriben 325 km. uzunluğundaki çok engebeli platformun kuzey kısmını kaplar. Bu platform güneyde Çoruh Kelkit Vadisi tarafından kesilmiştir. Bu doğal sınırlar içerisinde Doğu Anadolu ile Karadeniz kıyılarını birbirine bağlayan 2000 metre rakımlı Zigana geçidi meşhurdur. Bu geçidi takiben Harşit ve Çoruh Vadisi ile Kop geçidi, bölgeyi Erzurum ve İran'a bağlar.

7 ilçeye sahip olan Trabzon'un 9 ilçesi 114 km.'ik sahil şeridinde sıralanmıştır. Bunlar, batı-doğu istikametine doğru Beşikdüzü, Vakfıkebir, Çarşıbaşı, Akçaabat, Yomra, Arsin, Araklı, Sürmene ve Ofur. Diğer ilçeleri olan Tonya, Düzköy, Şalpazarı, Maçka, Köprübaşı, Dernekpazarı, Hayrat ve Çaykara sahilinden içeridedir. Beşikdüzü ve Şalpazarı 1988, Çarşıbaşı, Düzköy, Köprübaşı, Dernekpazarı ve Hayrat 1990 yılında ilçe olmuşlardır.



Ulaşım:

Trabzon Terminali kentin doğu-batı yönünde büyümesiyle birlikte kent merkeziyle bütünleşmiştir. Terminal 1. Sahil Yolu üzerinde yer almaktadır. 1. Sahil Yolu kent ulaşım ağında kent merkezi ile sanayi bölgesi, üniversite ve alışveriş merkezi bağlantısı konumdadır. 2. Sahil Yolu'nun yapımı 1. Sahil Yolu'nun yoğunluğunu azaltmasına rağmen 1. Sahil Yolu bazı toplu taşıma araçları için halen Trabzon-Rize ve Trabzon-Erzurum bağlantısını sağlamaktadır. Terminalin bulunduğu bölge gerek kent içi gerekse kent dışı ulaşım aksının kesiştiği ya da kesintiye uğradığı bir alt merkezdir. Terminal binası bu konumu sonucu olarak imaj değeri yüksek olan bölgenin işaret öğelerinden biridir.

Denizyolu: Bir liman kenti olan Trabzon' da ilk liman M.Ö. 117 yılında Pontuslar tarafından kayalar oyulmak suretiyle meydana getirilmiştir. 1902 yılında Osmanlı İmparatorluğu döneminde liman ve rıhtım yapılarak küçük teknelerin karaya yanaşması sağlanmıştır. Bugünkü liman ise 1946 yılında temeli atılarak 25 Haziran 1954 tarihinde ' Trabzon Vapuru' rıhtıma yanaştırılarak hizmete açılmıştır. Kuruluş itibarıyla 414 m. uzunluğundaki tek rıhtımı ve 850 m. mendireği ile hizmet veren Trabzon Limanı İran Transit Ticaretinin başlamasıyla ihtiyaçları karşılamada zorlanmış, 1980 yılında başlayan geliştirilme çalışmaları sonucunda 320 dönüm arazi üzerine kurulu, 1630 m. uzunluğunda 5 rıhtımı bulunan bir liman haline getirilmiştir.

Karadeniz, Akdeniz ve Ege' deki bütün ülke limanları ile denizyolu bağlantısı bulunan Trabzon Limanı, çeşitli ülkelerden gelen gemilere her türlü hizmeti veren, mevcut rıhtımları ile aynı anda 15 gemiden yükleme ve boşaltma yapabilen, bir defada 500.000 ton eşyanın depolanabildiği açık ve kapalı antrepolarıyla yılda 3 milyon ton yükleme boşaltma kapasitesiyle 24 saat hizmet veren Doğu Karadeniz Bölgemizin en büyük limanıdır.

Karayolu: İlimizde 236 km. devlet yolu, 297 km. il yolu bulunmaktadır. Devlet yollarının 60 km. si beton asfalt, 139 km. si asfalt sathi kaplama, 37 km. si ise stabilize. İl yollarının ise; 16 km. si beton asfalt 1202 km. si asfalt sathi kaplama, 79 km. si stabilize. Buna göre devlet yollarının % 84' lük kısmı , İl yollarının ise % 73' lük kısmı asfalt kaplamadır. Trabzon yol uzunluğu ve asfalt yüzdeleri bakımından km2 ye düşen yol miktarı açısından Türkiye ortalamasının üstündedir. İlimiz trafiğindeki araç sayısına bakıldığında 1999 yılında 52.575 araç % 10,91 lik bir artışla 2000 yılı sonu itibarıyla 58.313 olmuştur.

Havayolu: Trabzon Havalimanı 1957 yılında Hava Meydanı olarak trafiğe açılmış olup, 29.11.1995 tarihinde Genel Müdürlüğün Yönetim Kurulunun 503 sayılı kararı ile Havalimanı statüsüne kavuşturulmuştur. Hava Ulaşımı bakımından Doğu Karadenizin tek limanı Trabzon Havalimanıdır. 1.572x30 m. ebadında küçük pist

ile hizmet veren hava limanı, 1987 yılında hizmete giren 2.460x45 m. boyutlarındaki yeni pist ile uluslararası hava trafiğine açık bir konuma gelmiştir. 100x100 m. ebadında 2 adet büyük gövdeli uçağın planlanabileceği bir aprona sahip iken, 180x100 m. ebadında yeni bir apron yapılarak şu an toplam 6 uçağın park edebileceği bir havaalanı durumuna gelmiştir. Trabzon Havaalanı şu anki konumu ile yıllık 1.500.000 yolcu kapasitesi ile hizmet verebilecek konumdadır. 1999 yılında iç hat uçak trafiği 5.808 iken 2000 yılında bu sayı 5.080'e düşmüştür. Dış Hat uçak trafiği ise 1.113 'den 996 'ya gerilemiştir.



İklim:

İlde kıyı kesiminde denizin etkisiyle ılıman iklim görülmektedir. Dolayısıyla yazlar orta sıcaklıkta kışlar ılık geçmektedir. Kafkas Dağları Trabzon'u güneyden çepeçevre kuşatarak kuzey batının soğuk rüzgarlarını ve Sibiry'a'nın soğuk havasıyla Kuzey Doğu Anadolu'da soğuyan havanın bölgeye girmesini engellemektedir. Trabzon ilinde iki farklı iklim tipi görülmektedir. Kıyı kısmında ılık ve yağışlı bir iklim tipi yayginken, iç kesimlerde karasal iklim özelliği hakimdir. Karasal iklim örneği olarak Maçka (yükseklik: 250 m) meteoroloji istasyonu verilerinden yararlanılmıştır. Kıyı kesimi verileri için Trabzon il merkezinde (yükseklik: 30 m) bulunan meteoroloji istasyonu verilerinden yararlanılmıştır.

Su Kaynakları:

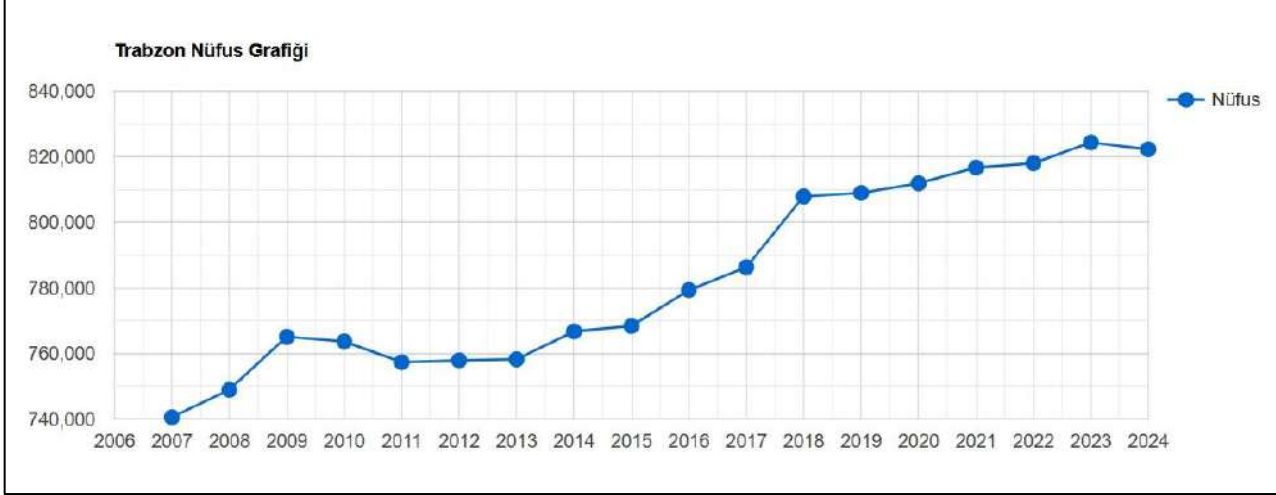
Trabzon ilindeki en gelişmiş vadiler, batıda güney-kuzey yönünde uzanan Folderesi Vadisi, Değirmendere akarsuyunun kurulu olduğu güneybatı-kuzeydoğu doğrultusundaki Karadere Vadisi ve doğudaki güney-kuzey yönünde uzanış gösteren Solaklı Deresi vadisidir. Türkiye ikliminin en çok yağış alan bölgesi içerisinde bulunan, Trabzon ili ve çevresi su kaynakları bakımından oldukça zengindir. İlin yüksek kısımlarına kar biçiminde düşen yağışların erimesi ve her mevsimde görülen yağmurlarla beslenen akarsular, Karadeniz'e döküldükleri yerlerde büyük dereler haline gelmektedirler. Debileri çok yüksek olmakla birlikte çok sayıda kaynak ve yaz-kış kurumayan akarsulara sahiptir. Bu akarsular; Baltacı Deresi, Solaklı Deresi, Manahoz Deresi, Küçük Dere, Karadere Deresi, Yanbolu Deresi, Yomra Deresi, Değirmendere Deresi, Sera Deresi, Söğütlü Deresi, Çarşıbaşı Deresi, Fol Deresi ve Akhisar Dereleridir. Akarsuların yıl içindeki rejimleri çok değişkendir. Akarsu kol uzunluğunun kısalığı, akış eğiminin fazlalığı ve yağışın yoğunluğu, akarsuların feyezan akımlarına kolayca ulaşmasını sağlamaktadır. Suyun sürüklenme gücünün fazlalığı, doğal bitki dokusunun tahribiyle birleşince erozyon artmakta ve böylece taşınan rüsumat özellikle akarsuların denize

yakınlaştığı yerlerde birikerek derenin su taşıma kapasitesini azaltmaktadır. Bu durum yerleşimin yoğun olduğu sahil kesimlerde sel olasılığını yükseltmektedir.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Trabzon nüfusu 2024 yılına göre 822.270'dir. Bu nüfus, 408.127 erkek ve 414.143 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %49,63 erkek, %50,37 kadındır. Trabzon il nüfusu: 822.270 (2024 sonu). İlin yüzölçümü 4.628 km²'dir. İlde km²'ye 176 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 330.836 kişi ile Ortahisar'dır) İlde yıllık nüfus artış oranı % -0,25 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Ortahisar (% 24,9) - Tonya (-% 3,7) olmuştur. 13. Ağustos 2025 TÜİK verilerine göre 18 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 708 mahalle bulunmaktadır.



Yıl	Trabzon Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	822.270	408.127	414.143
2023	824.352	409.040	415.312
2022	818.023	406.061	411.962
2021	816.684	405.047	411.637
2020	811.901	402.224	409.677
2019	808.974	400.723	408.251
2018	807.903	399.377	408.526
2017	786.326	388.713	397.613
2016	779.379	385.009	394.370
2015	768.417	379.708	388.709
2014	766.782	378.509	388.273
2013	758.237	374.562	383.675
2012	757.898	374.677	383.221
2011	757.353	374.426	382.927
2010	763.714	377.059	386.655
2009	765.127	378.602	386.525
2008	748.982	370.217	378.765

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

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2024	Ortahisar	330.836	161.797	169.039	% 40,23
2024	Akçaabat	130.585	64.753	65.832	% 15,88
2024	Yomra	50.339	25.013	25.326	% 6,12
2024	Araklı	49.627	25.114	24.513	% 6,04
2024	Of	43.879	21.872	22.007	% 5,34
2024	Arsin	31.709	16.082	15.627	% 3,86
2024	Vakfıkebir	27.219	13.334	13.885	% 3,31
2024	Sürmene	25.535	12.851	12.684	% 3,11
2024	Maçka	25.472	12.946	12.526	% 3,10
2024	Beşikdüzü	23.367	12.114	11.253	% 2,84
2024	Çarşıbaşı	15.229	7.814	7.415	% 1,85
2024	Tonya	13.785	6.778	7.007	% 1,68
2024	Çaykara	13.674	6.890	6.784	% 1,66
2024	Düzköy	13.451	6.712	6.739	% 1,64
2024	Şalpazarı	11.161	5.557	5.604	% 1,36
2024	Hayrat	7.916	4.141	3.775	% 0,96
2024	Köprübaşı	4.527	2.369	2.158	% 0,55
2024	Dernekpazarı	3.959	1.990	1.969	% 0,48

Ekonomi:

Tarım: Tarım sektörü Trabzon ili ekonomisine büyük gelir sağlamaktadır. GSYİH içinde tarım sektörünün payı %17,7'dir. İlin topografik yapısından dolayı tarımsal üretimde tarım araç ve gereçlerinden çok emek yoğun bir iş gücü kullanılmaktadır. Tarım iş kolunda çalışanların toplam istihdama oranı % 64,31'dir. İlin coğrafi yapısı ve iklim özellikleri çok çeşitli bitkisel üretim yapılmasına olanak sağlamamıştır. Trabzon'da tarımsal üretimi en fazla yapılan ürünler çay ve fındıktır. Fındık ihracatı yapıldığından dolayı ekonomik getirisi fazladır. Fındıkta üretimi yaklaşık olarak yıllık 45.000-55.000 ton'dur. İlde üretiminden büyük ekonomik gelir sağlanan ikinci önemli tarımsal ürün çaydır. Çay üretimi en çok Araklı, Dernekpazarı, Hayrat, Of, Sürmene ve Vakfıkebir ilçelerinde yapılmaktadır. Doğu Karadeniz Bölgesinde çay üretim alanlarının %20,6'sı Trabzon'da yer almaktadır. Trabzon ili Türkiye'de çaylık alanların kapladığı alan bakımında Rize'den sonra 2. Sırada yer almaktadır. Yıllık yaş çay üretim miktarı ortalama 120.000 ton'dur. İlde diğer tarım ürünleri hububat, mısır, fasulye, tütün ve patatestir. İlde özellikle büyükbaş hayvan beslenmektedir. Buna bağlı olarak ta süt ve süt ürünlerinin üretimi yapılmaktadır. Seri 1 TARIM 64,3 64% Seri 1 SANAYİ 5,3 5% Seri 1 HİZMETLER 25,5 26% Seri 1 İNŞAAT 4,8 5% TARIM SANAYİ HİZMETLER İNŞAAT Seri 1 TARIM 17,7 18% Seri 1 SANAYİ 14 14% Seri 1 TİCARET 18,2 18% Seri 1 DEVLET HİZMETLERİ 18,8 19% Seri 1 DİĞER 31,3 31% TARIM SANAYİ TİCARET DEVLET HİZMETLERİ 10 Trabzon ilinde balıkçılık faaliyetleri de önemli bir ekonomik girdi sağlamaktadır. Özellikle hamsi üretimi su ürünlerinin başında gelmektedir. Trabzon ilinin GSYİH 'sı içinde balıkçılık sektörünün payı % 4,3'tür.

Hayvancılık: Trabzon'da hayvancılık, çiftçiler için önemli bir geçim kaynağıdır. Dağınık ve dar, buna karşın oldukça engebeli alanlara yerleşmiş bulunan köylerde çiftçiler ancak 3-4 baş hayvan besleyebilecek olanaklara sahiptir. Coğrafi koşulların yanında bakım ve beslenme durumu halkı ahır hayvancılığına yöneltmiştir. Kışları ahırlarda beslenen hayvanları, önce mezra, daha sonra yazın yaylalara çıkartılmakta ve 3-4 ay yaylada kaldıktan sonra tekrar dönülmektedir. Yem bitkisi yetiştiriciliği hayvan yetiştiriciliği için önemli olmakla birlikte arazi darlığı nedeniyle çok az olmaktadır. Son zamanlarda yem bitkisi yetiştiriciliği yeniden özendirilmektedir. (Fiğ, hayvan pancarı, silajlık mısır).

Hayvancılıkta kaba yem ihtiyacı Erzurum, Bayburt, Gümüşhane gibi illerden gelen kuru ot vs. ile karşılanmaktadır. Son zamanlarda yeni yeni kabul gören silaj yapımı ile bu açık kapatılmaya çalışılmaktadır. Yaylaların hayvan beslenme kaynağı olmasının yanı sıra Karadeniz insanı için ayrı bir yeri vardır. Yaylaların güzel doğası, temiz havasının yanı sıra festivalleri ve yayla evleri ile yaylalar Yayla Turizmi ile yerli ve yabancı turistler ile yöre insanına hizmet etmektedir.

Madenler: Trabzon'daki madencilik faaliyetleri üç ana başlık altında incelenebileceğini belirten Mengüç, sırasıyla metalik maden yatakları, endüstriyel maden yatakları ile mermer ve doğal taş madenciliği olduğunu söyledi. Mengüç, Metalik Maden Yataklarının; Bakır-Kurşun-Çinko-Molibden (Cu-Pb-Zn), Manganez (Mn), Demir (Fe), Endüstriyel Maden Yatakları olarak Kil (kil), Kaolen (kao), Çimento hammaddeleri (Çmh) bulunduğunu belirtti. Mermer ve Doğal Taş Madenciliği'nde Metalik Maden Yatakları Üretimi alanında Bakır-Kurşun-Çinko (Cu-Pb-Zn) üretimi gerçekleştirildiğini bulunduğu alanları şöyle aktardı. Yomra-Kanköy Bakır madeninden aylık 10000 ton/ay tüvenan cevher üretimi yapıp, aynı firmaya ait olan Sürmene –Çamburnu filasyon tesisinde zenginleştirilip aylık 1000 ton Bakır konsantresi ihraç edilmektedir. Maçka-Gümişkhanları Bakır madeninde ruhsat sahibi firma işletme ruhsatını almış işletme izinleri için gerekli çalışmaları yapmaktadır. Sürmene-Dirlik bakır yatağında ruhsat sahibi firma arama çalışmalarına devam etmekte, 2015 yılında işletme yatırımlarına geçilmesi planlanmaktadır.

Sanayi: Sanayi sektörünün GSYİH içindeki payı ve istihdam değerlerine bakıldığında sanayi sektörünün diğer sektörlerle göre pek fazla gelişmediği görülmektedir. GSYİH içinde sanayi sektörünün payı %14'dür. GSYİH içinde sanayi sektörünün payı tarım ve hizmetlerden sonra gelmektedir. İmalat Sanayi, sanayi sektörü içinde %93,51 'lik bir istihdam sağlamaktadır. İmalat Sanayindeki faaliyet kolları gıda sanayi, tekstil, kimya sanayi, plastik ürünler ve ağaç işleridir. Daha çok küçük ve orta ölçekli kuruluşlar faaliyet göstermektedir. En büyük sanayi kuruluşu Trabzon Çimento Fabrikası'dır. Sürmene ve Çamburnu Beldelerinde tekne ve gemi yapımına yönelik kuruluşlar faaliyet göstermektedir.

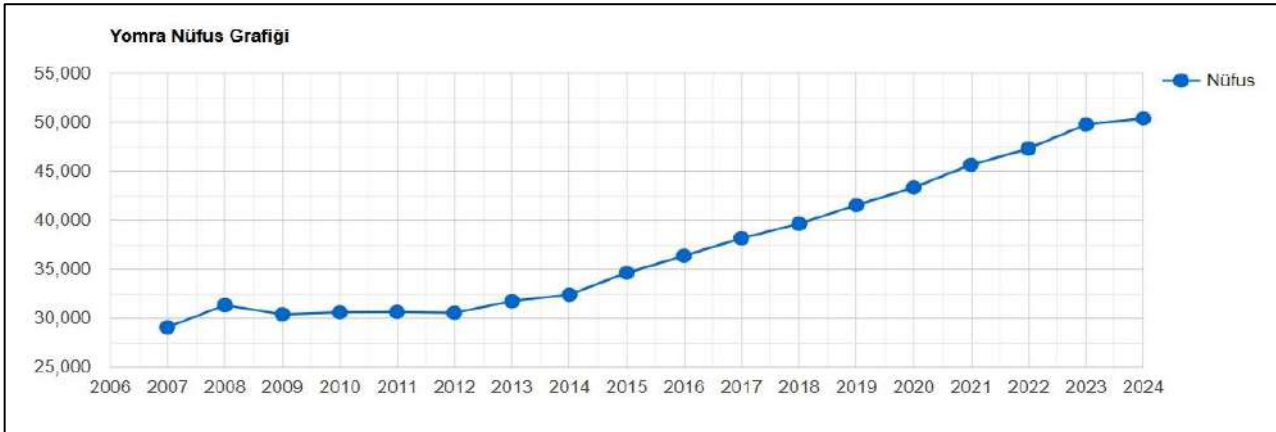
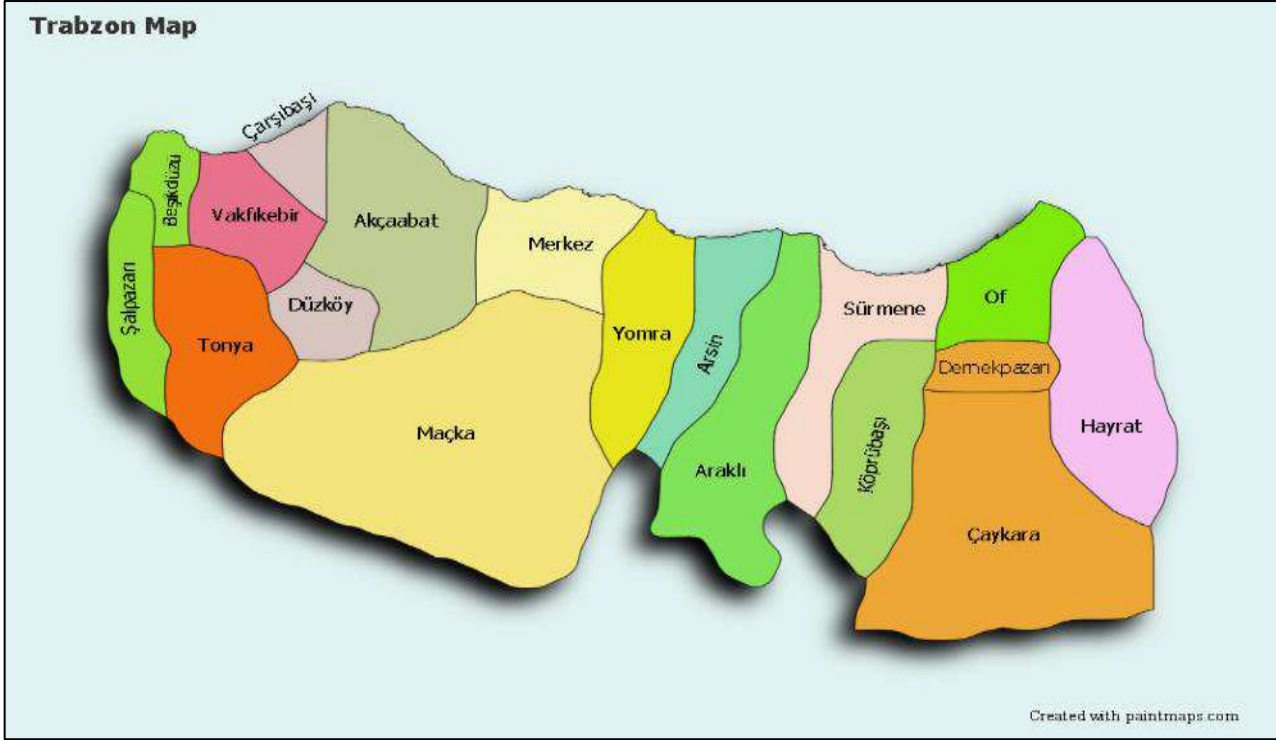
Turizm: Trabzon ili, bölgemizdeki turizm hareketinin merkezi konumundadır. İldeki ulaşım imkanlarının ve turizm hizmet altyapısının diğer illerimize göre gelişmiş olmasının bunda etkisi büyüktür. Son yıllarda Ordu-Giresun Havalimanı'nın açılması ve Batum Havalimanı'nın ülkemizin kullanımına açılması ile turizm bölge geneline doğru daha geniş yayılım imkanı bulmuştur. Sümela Manastırı, Ayder ve Uzungöl bölgemizde en çok bilinen ve ziyaret edilen destinasyonlardır. Bu destinasyonlara olan yoğun talebin yeni destinasyonlar oluşturularak bölgemizin geneline yayılması ve daha yönetilir destinasyonlar oluşturulması ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Destekleme, planlama, yatırım ve tanıtım çalışmalarımız neticesinde Ordu-Çambaşı Yaylası, Giresun-Kümbet Yaylası ve Giresun Adası, Gümüşhane-Karaca Mağarası, Trabzon Çal Mağarası ve Hıdırnebi Yaylası gibi yeni destinasyonlara ilgi artmıştır. Doğal güzellikleri ve yaylaları ile bilinen Trabzon'da kültür ve tarih turizmi konularındaki gelişmeler dikkat çekmektedir.

4.2.2 Yomra İlçesi

9 Haziran 1957 tarihinde 7033 sayılı kanunla ilçe haline dönüştürülmüş, 4 Nisan 1959 tarihinde Trabzon ilinin ilçesi olmuş ve fiilen ilçe teşkilatı kurulmuştur. Yomra ilçesinin ilk adı Durana'dır. İlçede Yomra elması tanınmış olup Yomra Elması Coğrafi İşaret Tescil Belgesini Yomra Belediyesi tarafından yapılan başvuru neticesinde 2021 yılında aldı. Yomra ilçesinin Büyükşehir yasasıyla birlikte köy tüzel kişilikleri sona ermiş olup 25 mahallesi

bulunmaktadır. Oymalıtepe, Kaşüstü gibi belde belediyelikleri nüfusu 2 binin üzerinde olmasına rağmen kanunla kapatılmıştır. İlçe, Trabzon merkezine 10 km uzakta, havalimanı ve Karadeniz Teknik Üniversitesine 7 km uzaklıktadır. İlçenin kuzeyinden geçen sahil yolu ile trafiğin ilçe merkezinde yoğunlaşmasının önüne geçilmiştir. Böylece ilçe trafik yönünden rahata kavuşmuştur.

İlçe sınırları içerisinde; Novotel (5 Yıldız), Sandal Otel (3 Yıldız), Trabzon Adalet Sarayı, Dünya Ticaret Merkezi, dünyaca ünlü birçok otomobil firmasının satış ve servisleri, mobilyacılar sitesi, balık çiftlikleri, Cevahir Outlet AVM, Trabzon AVM, Petrol Ofisi, Shell ve Aytemiz petrol istasyonları bulunmaktadır. Ayrıca Trabzon'un ilk vakıf üniversitesi olan Avrasya Üniversitesinin kampüsü, Kredi Yurtlar Kurumunun 4 bin kişilik öğrenci yurdu (Yomra Kanuni Erkek Yurdu) ve Türkiye'nin en büyük jimnastik salonu da bulunmaktadır.



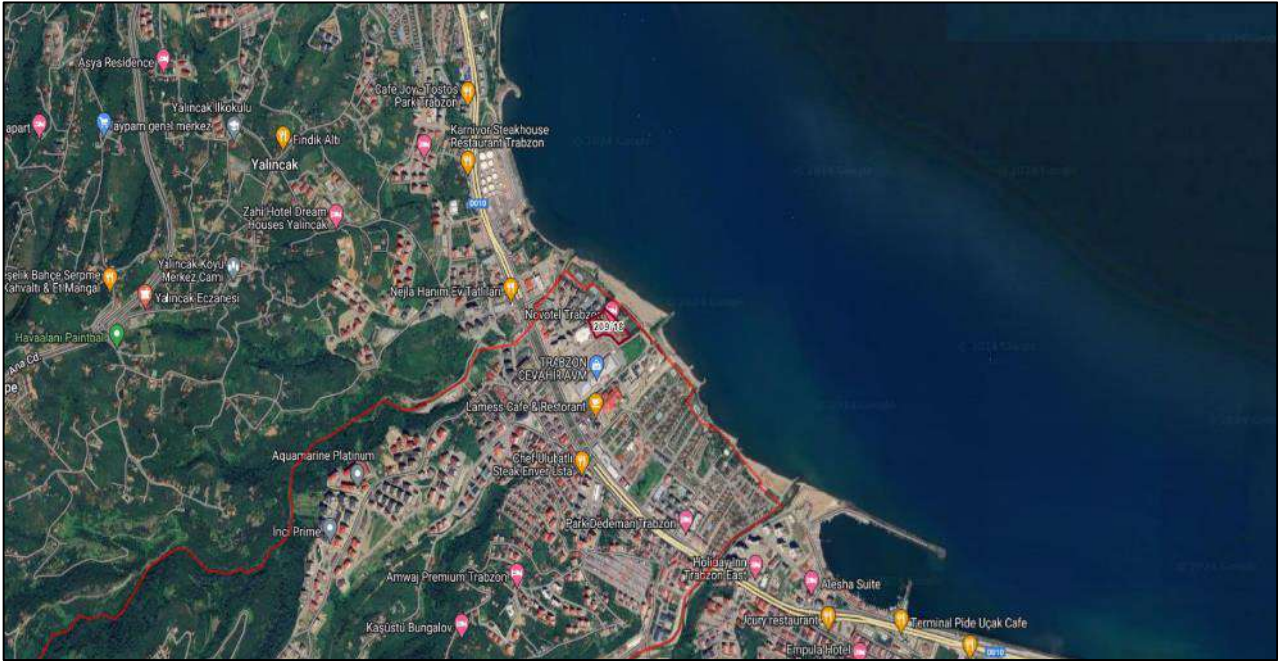
Grafik. Yomra İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

Yomra, Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü sınırları içerisinde yer alır. Trabzon iline bağlı bir ilçe yönetim merkezi olan Yomra, Karadeniz kıyı kuşağındaki yerleşmelere tipik bir örnek oluşturmaktadır. Trabzon şehrinin hemen doğusunda buluna Yomra ilçesi, doğuda Arsin, güneyde Gümüşhane, güneybatıda Maçka, batıda Trabzon ve kuzeyde ise Karadeniz ile komşudur. Kasabanın karayolu ile Trabzon'a uzaklığı 15 km kadardır. Trabzon Şehrine çok yakın olması, Yomra'nın merkezî yer özelliğini önemli ölçüde zayıflatmıştır.

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz adres bilgilerine göre, Trabzon İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi, Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Sokak, Bina No: 9, UAVT: 167196559 posta adresinde konumlandır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan; Trabzon Cevahir AVM üzerinden Kaşüstü Kavşağı'ndan yaklaşık 150 m ilerlenir ve sağ kolda yer alan Yom Sokak'a geçilir soka üzerinden yaklaşık 250 m ilerledikten sonra konu taşınmazın bulunduğu parsel sokağın sol tarafında yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge Trabzon İli'nin hızla gelişmekte olan ilçelerinden biridir. Bölge orta ölçekli gelire sahip kişilere hitap etmektedir. Ticari ve truzim'in canlı olduğu bölgede çok sayıda turizm işletmeleri ve ticaret işletmeleri bulunmaktadır. Konu taşınmaza ulaşım toplu taşıma ve özel araçla kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Taşınmazın bulunduğu bölgede; Trabzon Dünya Ticaret Merkezi, Trabzon Cevahir AVM, Park Dedeman Trabzon, Yomra Kaşüstü Plajı, Kuhla Hotel Trabzon ve birçok sosyal donatı alanları 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/B
Yapım Yılı	2008 (Faaliyete Geçiş Yılı)	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	7 (Bodrum + Zemin + 5 Normal Kat+ Teras Kat)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Yok
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Var	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	4. 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 ana taşınmaz 13.450,31 m² yüz ölçümlü, 209 ada 18 parsel (eski: 209 ada, 12 parsel) üzerinde 5 yıldızlı otel olarak inşa edilmiştir. Parsel, Yomra Caddesi'ne yaklaşık 190 m cepheli olup amorf şeklindedir, Otel, parselin ortasında L şeklinde konumlandırılmıştır. Onaylı mimari projesine göre; 1 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 7 katlı otel binası olarak inşa edilmiştir. Onaylı Mimari projesine göre kat planları;

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 2.340,00 m² alanlı olup katta, su depoları, çamaşırhane, bakım-onarım atölyesi, sığınak, pompa odaları mekanik ve teknik hacimler ve 4 adet WC bulunmaktadır. Katta yerler kısmen seramik, kısmen epoksidir. Aydınlanma floresan armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde ve çamaşırhanede seramik, diğer alanlarda boyadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 4.570,00 alanlı olup katta, resepsiyon, çok amaçlı salon, dükkanlar, restoran, sağlık merkezi, yüzme havuzu, fuaye, fitness salonu bulunmaktadır. Otel 5 adet toplantı salonuna sahiptir. Bu salonlardan 1 tanesi bölünebilir salon olup 585 m², 28 m², 26 m², 51 m² ve 51 m² kullanım alanlarına sahiptirler. Katta yerler kısmen seramik, kısmen laminat parke, kısmen halıflektir. Aydınlatma kısmen floresan, kısmen spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde ve mutfakta seramik, diğer alanlarda kısmen boya kısmen, duvar kağıdıdır.

1. Normal Katı; yaklaşık brüt 1.755,00 m² alanlı olup kat personel bölümü ve odalar şeklinde 2 bölüme ayrılmıştır. Katta; ofisler, personel yemekhanesi, personel soyunma odaları, revir, servis alanı ve 28 adet oda bulunmaktadır. Katta yerler kısmen seramik, kısmen laminat parke, kısmen halıflektir. Aydınlatma kısmen floresan, kısmen spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde ve personel yemekhanesinde seramik, diğer alanlarda kısmen boya, kısmen duvar kağıdıdır.

2. ve 3. Normal Katı; yaklaşık brüt 1.517,00 m² alana sahip olup katta, servis alanı, 39 adet oda, (1 adet süit, 3 adet oda) bulunmaktadır. Katta zeminler halıflektir. Aydınlatma spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda kısmen boya, kısmen duvar kağıdıdır.

4. ve 5. Normal Katı; yaklaşık brüt 1.736,00 m² alana sahip olup katta, servis alanı, 47 adet oda, (1 adet suit oda 46 adet oda) bulunmaktadır. Katta zeminler halıflektir. Aydınlatma spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda kısmen boya, kısmen duvar kağıdıdır.

Çatı Katı; yaklaşık brüt 61 m² alanlı olup onaylı mimari projesinde mevcut bulunan asansör platformu ve elektrik odası ve teknik hacimler bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık brüt 15.232 m² inşaat alanına sahiptir.

Açık alanda; 1 adet jeneratör 1100 KW, 1375 KVA, 1 adet trafo kuru tip 1600 KVA, çatı katında; soğutma sistemi 2 adet çiller alarko marka, bodrum katında; Isıtma sistemi 2 adet kazan ve brülör, yangın söndürme dairesi 1 adet çift depo 160 ton çift pompalı 1 joketli gibi teknik hacimler bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde konu taşınmaz; kat, konum ve alan bakımından projesiyle uyumlu olup herhangi bir aykırı durum tespit edilmemiştir. Otelde 3 adet merdiven, 1 adet 8 kişilik -1. ve 0. katlar arası çalışan personel asansörü, 1 adet 8 kişilik, -1, 0. ve 1. katlar arası çalışan personel asansörü, 1 adet 8 kişilik personel asansörü, 1 adet 13 kişilik yük asansörü, 2 adet 13 kişilik misafir asansörü olup toplamda 6 adet asansör mevcuttur. Otel binasında 192 adet standart oda, 4 adet süit oda, 4 adet bedensel engelli odası olmak üzere toplamda 200 adet odaya sahiptir. Odalar yaklaşık brüt 27-55 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.

Konu taşınmazın etrafı betonarme duvar üzeri panel çit ile çevrilidir. Otel girişi, zemin kattan Yomra Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Yapı dışında kalan alanlar kısmen peyzaj alanı, kısmen otopark olarak düzenlenmiştir. Otopark alanlarında zeminler taş kaplamalıdır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

KAT HESABI		
Kat	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Bodrum Kat	2.340,00	2.340,00
Zemin Kat	4.570,00	4.570,00
1. Normal Kat	1.755,00	1.755,00
2. Normal Kat	1.517,00	1.517,00
3. Normal Kat	1.517,00	1.517,00
4. Normal Kat	1.736,00	1.736,00
5. Normal Kat	1.736,00	1.736,00
Teras Kat	61,00	61,00
TOPLAM ALAN	15.232,00	15.232,00

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Şehir Merkezinde konumlanması	Alternatif turistik işlemlerin bulunması
Bilinirliğinin yüksek olması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Ulaşım imkanının gelişmiş olması	Ekonomide dalgalanmalar yaşanması
Plaja yakın mesafede olması	
Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması	
Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	

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 taşınmazın metro, otobüs ve dolmuş duraklarına çok yakın konumlu olması	ZAYIF YANLAR	- Kapalı otopark alanının bulunmaması - Parselin tevhit işlemi bulunması - Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	- Bilinirliğinin yüksek olması, - Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması - Kent özelinde herkes tarafından bilinirliği yüksek buluşma noktası olması - Yakın çevresinde ticari faaliyetler olması - Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	TEHDİTLER	Ekonomide dalgalanmalar yaşanması	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1.000 ölçekli "Kaşüstü Revizyon Uygulama İmar Planı	Lejant	Merkezi İş Alanı
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Yençok	35 m
TAKS	0,40	KAKS (Emsal)	2,00
Diğer	Yomra Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmaz 1/1.000 ölçekli "Kaşüstü Revizyon Uygulama İmar Planı planına göre "Merkezi İş Alanı" içerisinde konumlanmaktadır. Ayrık nizam, TAKS: 0,40, E: 2,00, Hmax: 35 m yapılaşma şartları içerisinde konumlanmaktadır.		
Plan Notları	-		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Yomra Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde ve Yomra Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde; 31.01.2023 tarih, 13 sayılı Encümen Kararına göre; 209 ada 13 parselin durum haritasında görüldüğü gibi uygulama imar planında yol ile alakalı olan kısımlarının kamuya bedelsiz terk edilmesine, terk işlemi sonrası kalan kısımların, A, B, C ve D olmak üzere dört (4) kısma ifraz edilmesine, oluşan C parselinin 209 ada 12 (güncel 18 parsel) no.lu parsel ile tevhit edilmesine 3194 sayılı yasanın 15 ve 16. Maddeleri gereğince oybirliği ile karar verildiği öğrenilmiştir.

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. Yomra Belediyesi'nde yapılan incelemelerde; 17.11. 2006 tarih, bila sayılı onaylı Mimari Projesi bulunmaktadır.

- 17.11.2006 tarih, 1-11 sayılı, "Yeni Yapı Ruhsatı" 15.232,00 m² kapalı alanlı "Otel ve Müştemilatı" için düzenlenmiştir.

- 27.08.2008 tarih, 08-13 sayılı, "Yapı Kullanma İzin Belgesi" 15.232,00 m² kapalı alanlı "Otel ve Müştemilatı" için düzenlenmiştir.

- Dosyasında taşınmaza ait 08.02.2017 veriliş tarihli, 09.02.2027 geçerlilik tarihi ve S3414D7471CF5 numaralı B Sınıflı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

- 30.12.2005 tarih, 10302 sayılı, Novotel Trabzon(5 Yıldızlı otel): 192 Oda+4 Bedensel Engelli Odası+4 Suit-400 Yatak, 50 kişilik Alakart Lokanta, 50 kişilik açık yemek alanı, 45 kişilik çok amaçlı salon, 35 kişilik toplantı salonu(2 Adet), 12 kişilik toplantı salonu(2 Adet), 105 Kişilik Toplantı Salonu, 310 Kişilik konferans salonu, kapalı yüzme havuzu, sauna(2 adet), buhar odası(2 adet), masaj ünitesi(3 adet), aletli jimnastik salonu, tenis kortu, satış ünitesi(2 adet), 118 araçlık otopark için alınmış Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

* 31.01.2023 tarih, 13 sayılı Encümen Kararına göre; 209 ada 13 parselin durum haritasında görüldüğü gibi uygulama imar planında yol ile alakalı olan kısımlarının kamuya bedelsiz terk edilmesine, terk işlemi sonrası kalan kısımların, A, B, C ve D olmak üzere dört (4) kısma ifraz edilmesine, oluşan C parselinin 209 ada 12 (güncel 18 parsel) no.lu parsel ile tevhit edilmesine 3194 sayılı yasanın 15 ve 16. Maddeleri gereğince oybirliği ile karar verildiği öğrenilmiştir.

Değerleme günü itibariyle taşınmazın dosyasında olumsuz nitelikli herhangi bir belgeye 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 taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olmamakla birlikte yapı denetimi mimari projede, Kahraman Maraş Caddesi, Yıldırımlar İşhanı, Kat: 2, No:223 Trabzon adresinde "Rıza Nuri NALBANTOĞLU", statik proje G.Paşa Mahallesi, Kasımoğlu Çıkmazı, Aygün

Apartmanı, Kat:3, No: 19 Trabzon adresinde “Kemal ÇAM”, Elektrik projesinde, Uzun Sokak, Tabakhane Yolu, No:105/F Trabzon adresinde “Mustafa Yılmaz ODABAŞ” ve mekanik tesisat projesi Uzun Sokak, Çinili Çarşı, Kat:2, No:411 Trabzon adresinde faaliyet gösteren “Şaban BÜLBÜL” tarafından gerçekleştirilmiştir. * Söz konusu Yapı Denetim Kanunu’nun 11. maddesine göre “Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır.” ibaresi yer almaktadır.

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 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye 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-010 ve 04.01.2025 tarih, SM-24-SPK-037 numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-037	04.01.2025	1.298.075.000.-TL	Berkan YENİGÜN Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:410636)
			Merve GÜNEŞ Denetmen (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
SM-24-SPK-010	03.07.2024	1.106.370.000.-TL	Kübra EKİCİ Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:918464)
			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

Dosyasında taşınmaza ait 08.02.2017 veriliş tarihli, 09.02.2027 geçerlilik tarihi ve S3414D7471CF5 numaralı B Sınıflı 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 “Betonarme Otel ve Müştemilatı ve Arsası” 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 taşınmazın mülkiyeti Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi’ne ait olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 49 yıllığına kiralanmıştır. Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. 30.10.2008 tarihinde yapılan sözleşme ile 30.10.2057 tarihine kadar üst hakkı bulunmaktadır.

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.

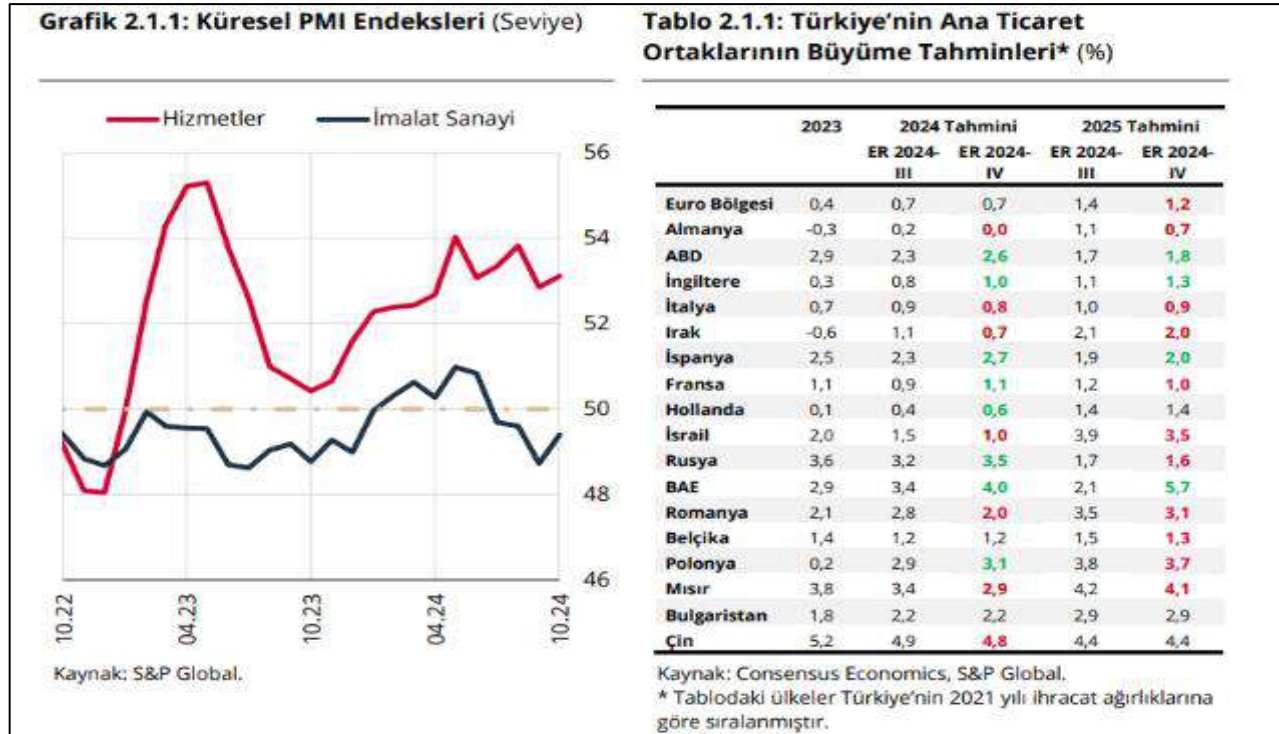
4. World trade volume of goods and nonfactor services.

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.



*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 (%)

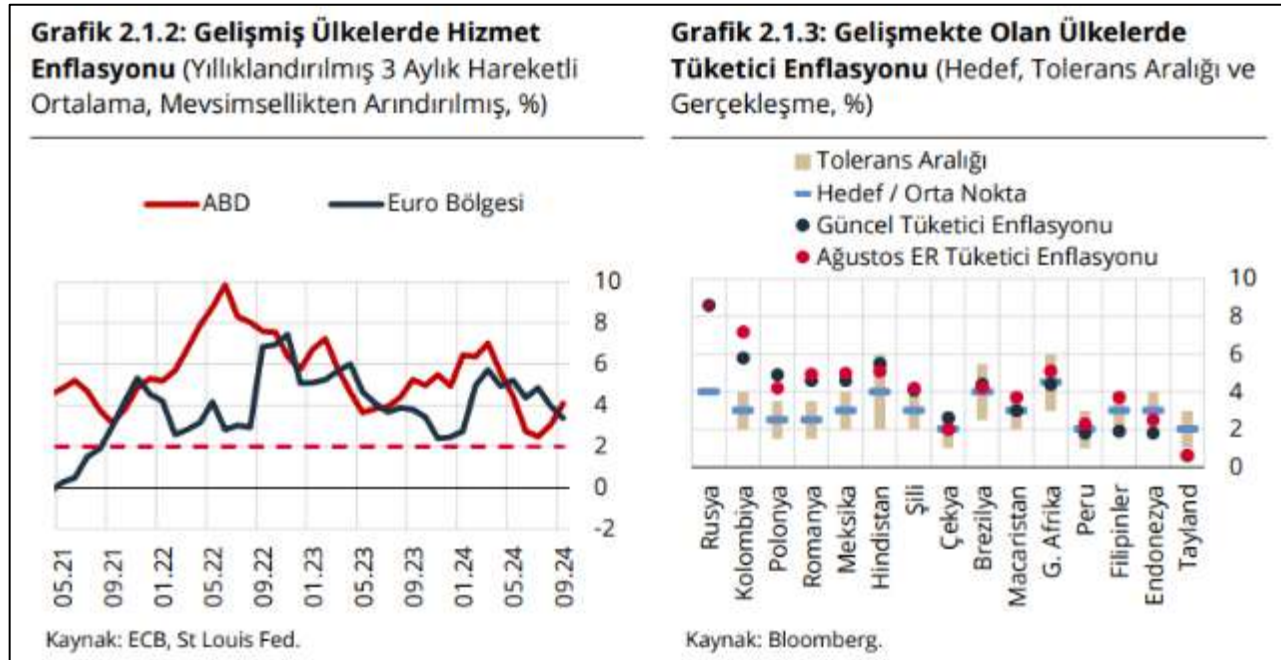
	Temmuz 2024	Ağustos 2024	Eylül 2024	Ekim 2024	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	-1,4	-4,8	-2,6	3,5	-7,5	-0,9
Enerji	0,4	-6,6	-6,9	3,8	-16,5	-7,0
Tarımsal Emtia	-7,0	-3,1	5,1	1,2	-7,6	4,5
Endüstriyel Metal	-3,8	-2,5	2,9	4,3	16,3	10,5
Değerli Metal	3,4	2,5	3,7	4,5	40,7	12,1
Enerji 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

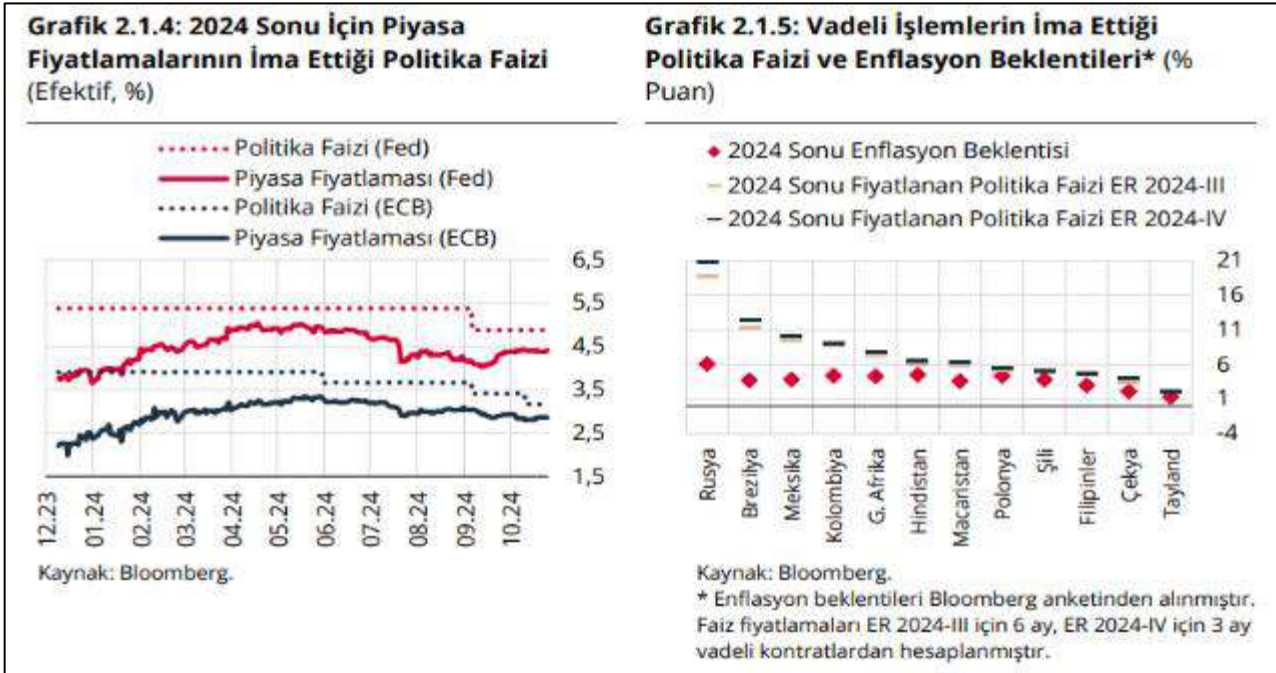
Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir. Jeopolitik gelişmeler ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar dezenflasyon sürecinde önemli risk unsuru olmayı sürdürürken arz koşullarındaki ılımlı seyir ile para politikalarındaki sıkı 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 indirimine 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.

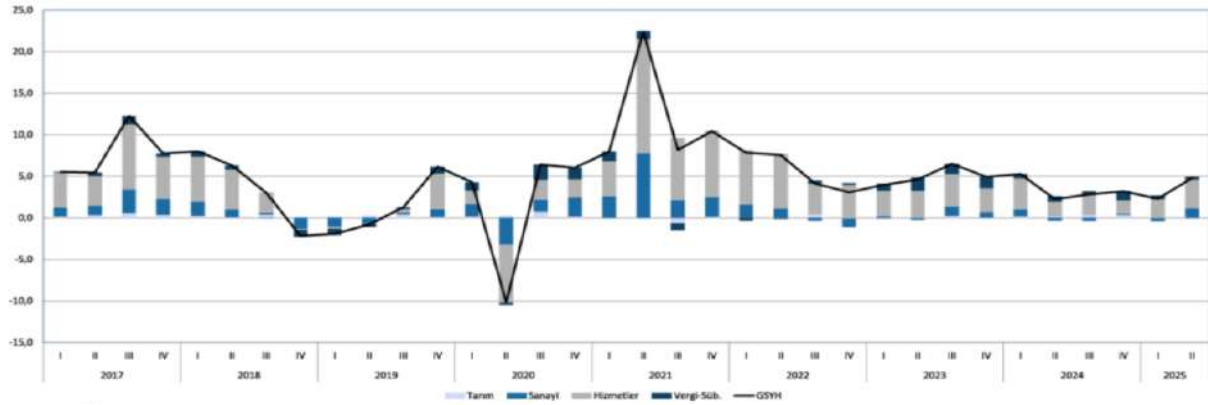


GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

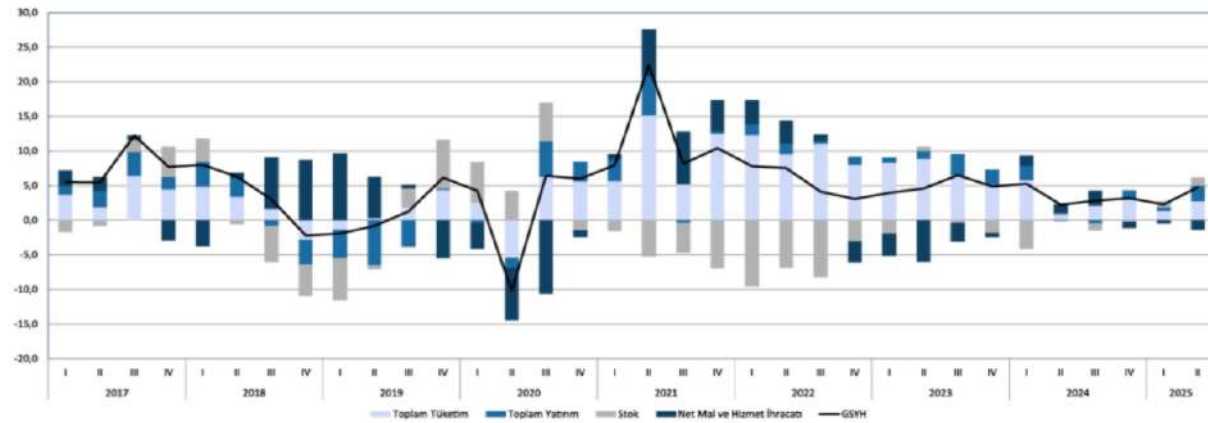
2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8



ÜRETİM YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



HARCAMA YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

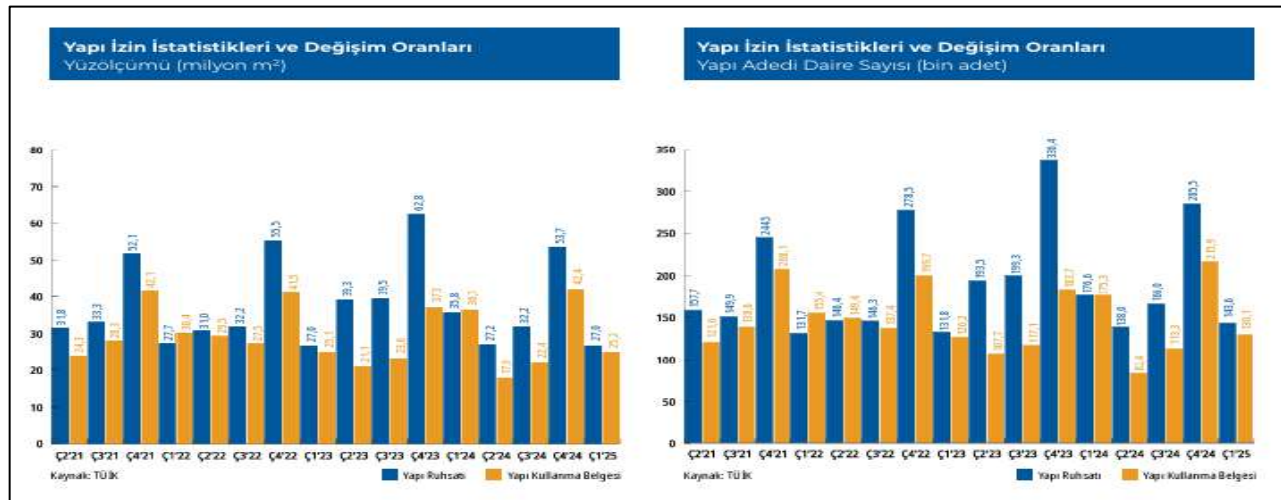
2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci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

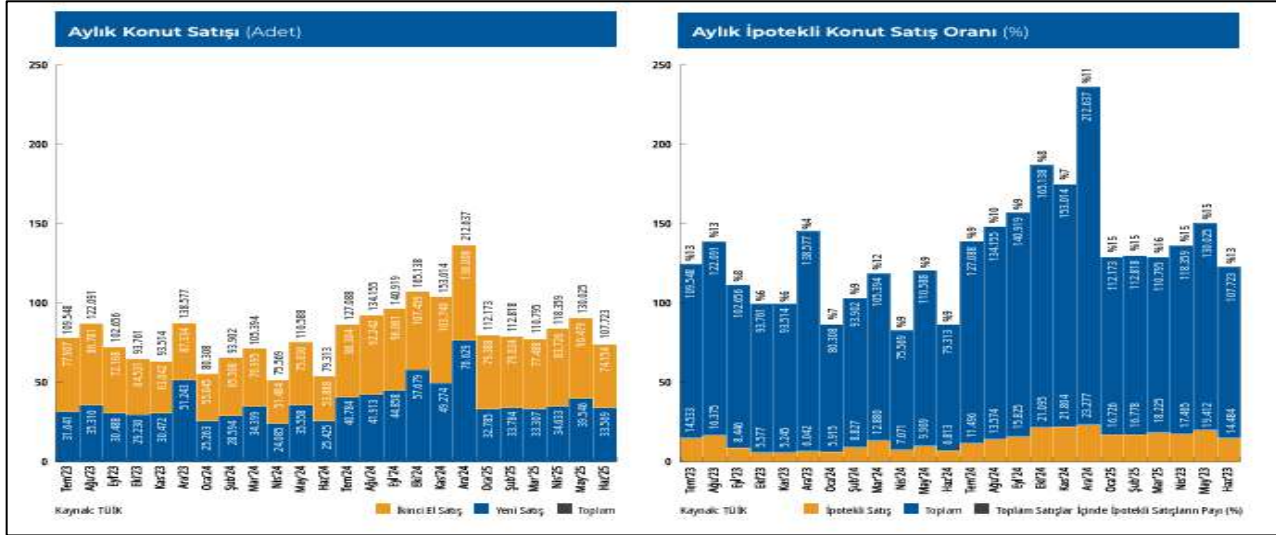
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim 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.

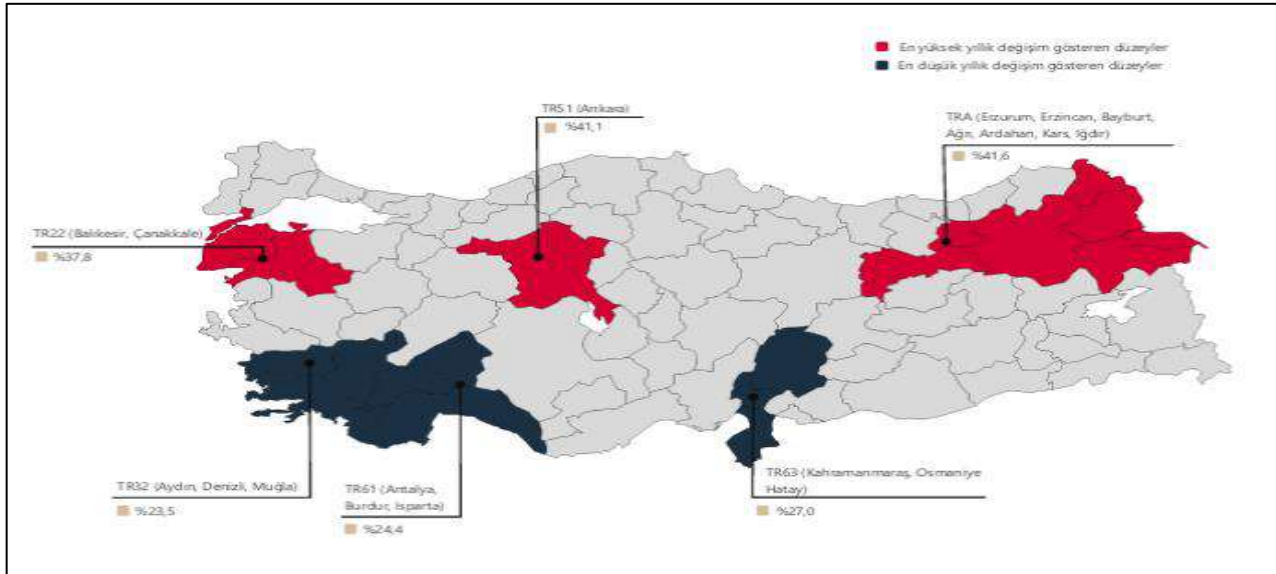
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir. 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 gözlenmiştir. 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

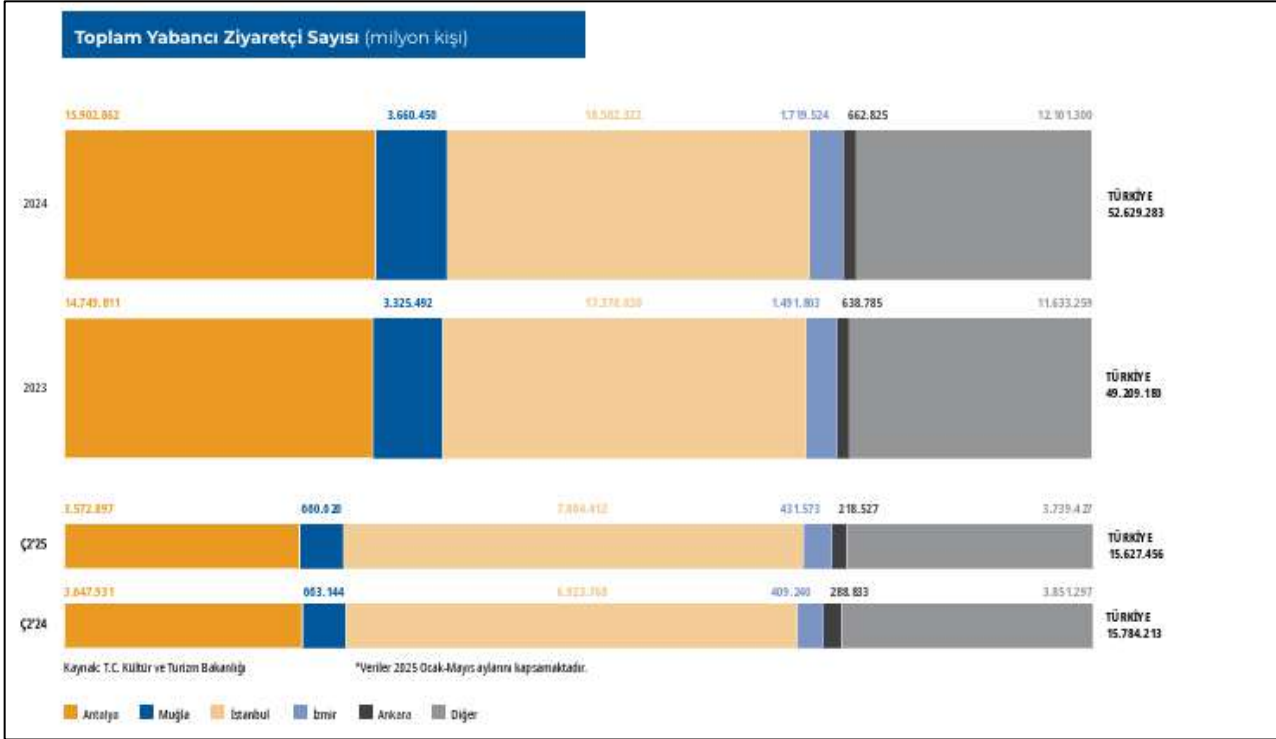
6.1.4 Turizm Sektörü

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.

Milliyetlere göre Geliş

	2023	2024	Değişim	Ç2'24	Ç2'25	Değişim
Rusya Fed.	6.313.675	6.710.198	%6,28	1.817.311	1.722.326	-%5,23
Almanya	6.193.259	6.620.612	%6,90	1.852.435	1.740.455	-%6,05
İngiltere (Birleşik Krallık)	3.800.922	4.433.782	%16,65	1.209.591	1.224.950	%1,27
İran	2.504.494	3.277.852	%30,88	1.167.694	1.179.192	%0,98
Bulgaristan	2.893.092	2.918.581	%0,88	1.118.705	1.001.169	-%10,51
Polonya	1.539.123	1.866.986	%21,30	394.187	417.709	%5,97
Gürcistan	1.633.977	1.466.188	-%10,27	587.983	502.464	-%14,54
Amerika Birleşik Devletleri	1.334.337	1.442.191	%8,08	389.519	437.562	%12,33
Hollanda	1.232.220	1.303.262	%5,77	408.149	404.139	-%0,98
Romanya	990.005	1.173.358	%18,52	298.362	315.386	%5,71
Fransa	1.031.824	1.088.380	%5,48	343.749	342.098	-%0,48
Irak	1.051.721	968.834	-%7,88	297.971	328.767	%10,34
Azerbaycan	855.445	956.178	%11,78	334.215	317.011	-%5,15
Ukrayna	839.729	941.614	%12,13	290.340	286.055	-%1,48
Suudi Arabistan	820.683	869.453	%5,94	211.162	240.354	%13,82
Kazakistan	826.319	863.542	%4,50	227.447	203.819	-%10,39
İtalya	602.176	719.668	%19,51	189.988	267.933	%41,03
Yunanistan	686.480	707.133	%3,01	294.647	256.056	-%13,10
Belçika	596.355	625.263	%4,85	170.591	166.430	-%2,44
Özbekistan	470.644	569.818	%21,07	185.935	215.685	%16,00

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

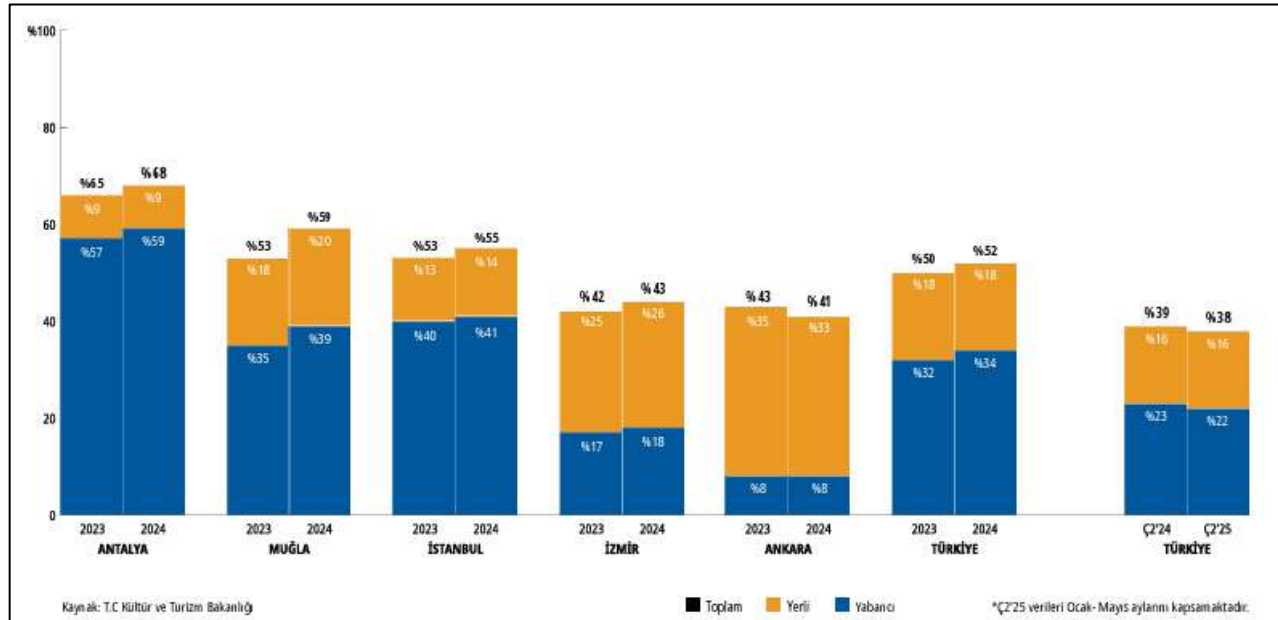
2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %1,9 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %58,2 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının ikinci çeyreğine kıyasla %2,2 artış göstererek, 2025 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 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)

Trabzon İli Turizm Özellikleri:

Trabzon'un turizm kaynakları daha çok alternatif turizm türlerinin geliştirme potansiyeline sahiptir. İlin iklim özelliklerine dayalı olarak kıyı turizmi gelişmemiştir. Alternatif turizm kapsamında gelişmeye açık turizm türleri olarak; kültür turizmi, kamp-karavan turizmi, kruvaziyer turizm, kongre turizmi, ekoturizm, spor turizmi, iş turizmi, jeep-safari, trekking olanakları mevcuttur. Diğer turistik çekicilikleri arasında; sahip olduğu geleneksel el sanatları, sunulan ürün çeşitliliği, kendine özgü folklorik değerleri, yerel gastronomik unsurları ve misafirperverliği ili ön plana çıkartıyor. Trabzon ilinin turizm arz kaynaklarını oluşturan en temel değerleri arasında gölleri ve yaylaları en başta gelir. Bunların dışında milli parkları, mağaraları, koruma altına alınmış tabiat parkları da ilin turizm arz kaynakları içerisinde. Sahilden içeriye doğru girildikçe engebeli yeryüzü şekilleri ve dağlık alanları, bölgeyi yayla turizmi açısından elverişli duruma getiriyor. İlin turizmine yeni bir nitelik kazandırılarak bazı yaylalar turizm merkezi ilan edildi. Bu yaylalar; Sisdağı Yaylası, Erilbeli Yaylası, Pazarcık Yaylası, Solma Yaylası, Yeşilyurt Yaylası ve Karadağ yaylasıdır. Yörenin en fazla turizm potansiyeline sahip doğal kaynakları Uzungöl, Sera Gölü ve Balıklı Göl'dür. Önemli mağaraları; Akarsu Mağarası ve Çal Mağarası'dır. Ayrıca doğal kaynaklar arasında bulunan Altındere Vadisi Milli Parkı, Çamburnu Tabiat Parkı, Uzungöl Tabiat Parkı ve Kayabaşı Tabiat Parkı önemli milli ve tabiat parklarındandır.

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Değerleme konusu otel, kent merkezinin doğusunda yer alan ilçelerden biri olan Yomra ilçesi'nde konumlanmaktadır. Trabzon Uluslararası Havalimanı güzergahı olan Atatürk Bulvarı üzerinden Rize Yolu istikametinde 7,3 km konu taşınmaza mesafelidir. Taşınmazın bulunduğu bölge yerli ve yabancı turistlerin önemli noktalarından biri olup bölgede birçok ticari işletmeler ve turizm işletmeleri yer almaktadır. Değerleme konusu otel, turistik konaklama oteli konseptinde olup Kaşüstü Kavşağı güzergahına yaklaşık 250 m mesafe konumundadır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan oteller ve detay bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Alesha Suite Hotel	Suit, Standart, Aile (65 m ² - 95 m ²)	3.750 TL (75 €)	- Oda + Kahvaltı
Park Dedeman Hotel Trabzon	Suit, Deluxe, Superior (28 m ² - 75 m ²)	5.000 TL (~100 €)	- Oda + Kahvaltı
Kuhla Hotel Trabzon	Standart, Superior, Deluxe (25 m ² - 28 m ² - 45 m ²)	3.500 TL (70 €)	- Oda + Kahvaltı



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	✓	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

Taşınmazların bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazların 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.

Emsal 1: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Kaşüstü Mahallesi’nde, 116 ada 9 parselde konumlu, Karadeniz Sahil Yolunun kuzeyinde, Konut +Ticaret lejanlı, E: 2,00, sahip 93 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 16.250.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 2: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Yalınca Mahallesi’nde, Maritimo otel bölgesinde, Turizm + Ticaret lejanlı, E: 2,00, sahip, 208 ada 4 ve 5 parselde konumlu toplam 762 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 104.000.000 TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından avantajlıdır.

Emsal 3: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Çimenli Mahallesi’nde, Turizm Tesis Alanı lejanlı, Emsal:0,20 yapılaşma koşuluna sahip, 580 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 37.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından avantajlıdır.

Emsal 4: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Yalınca Mahallesi’nde, Ticaret + İpmi lejanlı, Emsal:2,00 yapılaşma koşullarına sahip 490 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 35.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Beyan: Konu taşınmazın yer aldığı bölge turizm açısından gelişmekte olan bölgelerden biri olup kentin sahil kesiminde yer alan nadir arsalar arasından biridir. İlçenin merkezinde konumlu olması sebebiyle taşınmaza emsal olabilecek satılık/satılmış arsa bulunmamaktadır. Konu taşınmazın yüz ölçümü, konumu, cepheli olduğu cadde, imar durumu gibi kriterler göz önünde bulundurulduğunda arsa birim değerinin 35.000-40.000 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.

ÜST HAKKI SÜRESİ TABLOSU

Üst Hakkı Tesis Tarihi	30.10.2008
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	17897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	30.10.2057
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	11626
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	64,96%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	39.509,87
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	13.450
Arsa Toplam Değeri (TL)	531.420.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	64,96%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	17.111
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	13.450
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)	230.142.442

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 30.10.2008 başlangıç tarihi itibarıyla 49 yıllık üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır. 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde; "Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer in üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır" denilmektedir. Bu nedenle, Harçlar Kanunu'nda yapılan belirleme çerçevesinde, belirli süreli üst hakkının değerini, arazi değerinin yaklaşık 2/3'ü olarak dikkate almak uygun görünmektedir. Bu şekilde hesaplanan üst hakkı değeri sözleşmeye göre kalan süre dikkate alınarak aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Üst Hakkına Esas Arsa Değeri

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
209 Ada 18 Parsel	13.450,31	17.110,57	~230.142.442.-
Arsa Değeri (TL)			230.142.442.-

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)	M ² Birim Fiyatı		Arsa Değeri
209 Ada 18 Parsel	13.450,31	17.110,57		230.142.442 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman Oranı	Değer
Otel	12.892	33.500	9,00%	393.012.620
Teknik Alanlar (teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	2.340	20.000	9,00%	42.588.000
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				4.800.000
Yapı Değeri Toplam				440.400.620
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				66.060.000
Arsa Değeri				230.142.442
Yapı Değeri				440.400.620
Toplam Değer				736.600.000

*Resmi Gazete’de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerlendirme 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.

Değerleme konusu parsel Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi'ne ait olup 49 yıllığına üst hakkı kurulmuş otel tesisi vardır.

Üst hakkına ilişkin incelenen 30.10.2008 tarihli resmi sözleşmede;

-İnşaatın bitirilip Kültür ve Turizm Bakanlığından işletme belgesinin alındığı tarihten itibaren başlayarak ilk 5 yılı ödemesiz, takip eden 44 yılı kira bedelli olmak üzere toplam 49 yıl müddetle tesisleri işletmeyi,

-Üst hakkı bedeli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 30 Ekim 2008 yılında imzalanan sözleşmeye istinaden; ilk beş yıl ödemesiz, 6. ve 10. yıllar arasında 50.000 USD, 11. ve 15. yıllar 75.000 USD, 16. yıl 100.000 USD 17. yıldan 49. Yıl sonuna kadar her yıl için 100.000 USD'ye ilave 1.000 USD olacak şekilde hesaplanmıştır.

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Trabzon Novotel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 75,40 Eur, 2025 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 70,70 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 71 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 %58'ten 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 konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri, otelin gelişmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %13, ikinci yıl için %7, 3. ve 4. yıllar için %5, 5. ve 6. yıllar arasında %3,50, 7. ve 11. yıllar arasında %2,5, 12. yıl ve sonraki yıllar için %1,5 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 gelişmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %44'ü 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 2026 yılında %38'den başlayıp artarak %47'ye ulaşip 2033 yılından sonra 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.
- 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 %9,50 olarak alınmıştır.
- Yıllık üst hakkı bedeli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 30 Ekim 2008 yılında imzalanan sözleşmeye istinaden; ilk beş yıl ödemesiz, 6. ve 10. yıllar arasında 50.000 USD, 11. ve 15. yıllar 75.000 USD, 16. yıl 100.000 USD 17. yıldan 49. yılsonuna kadar her yıl için 100.000 USD'ye ilave 1.000 USD olacak şekilde hesaplanmıştır. 2026 yılı üst hakkı bedelinin 96.712.-EUR olarak hesaplanmıştır. Projeksiyona güncel döviz kuru paritesi dikkate alınarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- 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 Hari)	71,00										
Diğer Gelir Oranı	44,00%										
Yenileme	1,00%										
Artış Oranı (1. yıl)	13,0%										
Artış Oranı (2. yıl)	7,0%										
Artış Oranı (3.-4. yıllar)	5,0%										
Artış Oranı (5.-6. yıllar arasında)	3,5%										
Artış Oranı (7.-11. yıllar arasında)	2,5%										
Artış Oranı (12. yıl ve sonraki yıllar)	1,5%										
NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllar	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	365,00	365,00	365,00	366,00	366,00	365,00	365,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000
Doluluk Oranı (%)	58,00%	62,00%	65,00%	68,00%	71,00%	72,00%	74,00%	76,00%	77,00%	77,00%	77,00%
Satılan Oda Satışı (Adet)	42.340	45.260	47.580	49.640	51.830	52.560	54.168	55.480	56.210	56.210	56.210
Oda Fiyatı (EUR)	80,23	85,85	90,14	94,65	97,96	101,39	103,92	106,52	109,18	111,91	
Oda Gelirleri (EUR)	3.396.938	3.885.394	4.288.785	4.698.194	5.077.159	5.328.871	5.629.198	5.909.681	6.137.126	6.290.554	
Diğer Gelirler (EUR)	1.494.653	1.709.574	1.887.066	2.067.205	2.233.950	2.344.703	2.476.847	2.600.260	2.700.335	2.767.844	
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	4.891.591	5.594.968	6.175.851	6.765.399	7.311.108	7.673.575	8.106.045	8.509.941	8.837.462	9.058.398	
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	38,00%	40,00%	42,00%	43,00%	44,00%	45,00%	46,00%	47,00%	47,00%	47,00%	
Brüt Karlılık (EUR)	1.858.805	2.237.987	2.593.857	2.909.122	3.216.888	3.453.109	3.728.781	3.999.672	4.153.607	4.257.447	
İşletme Gideri Oranı (%)	62,00%	60,00%	58,00%	57,00%	56,00%	55,00%	54,00%	53,00%	53,00%	53,00%	
İşletme Gideri Toplamı (EUR)	3.032.786	3.356.981	3.581.993	3.856.278	4.094.221	4.220.466	4.377.264	4.510.269	4.683.855	4.800.951	
Yenileme Maliyeti (EUR)	48.916	55.950	61.759	67.654	73.111	78.736	81.080	85.099	88.375	90.584	
Bina Sigortası (EUR) (%2)	33.433	34.101	34.783	35.479	36.189	36.912	37.651	38.404	39.172	39.955	
Enfak Vergisi (EUR) (%2)	31.804	32.440	33.089	33.750	34.425	35.114	35.816	36.532	37.263	38.008	
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti	96.712	97.564	98.416	99.268	100.120	100.972	101.824	102.676	103.528	104.380	
Toplam Otel Giderleri (EUR)	3.243.651	3.577.036	3.810.040	4.092.429	4.338.066	4.470.200	4.633.616	4.772.980	4.952.192	5.073.878	
Net Gelir (EUR)	1.647.940	2.017.933	2.365.811	2.672.970	2.973.043	3.203.375	3.472.430	3.736.961	3.885.270	3.984.520	
Net Nakit Akışları	0	1.647.940	2.017.933	2.365.811	2.672.970	2.973.043	3.203.375	3.472.430	3.736.961	3.885.270	3.984.520

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	366,00	366,00	365,00	365,00	365,00
73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000
77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%
56.364	56.210	56.210	56.210	56.364	56.210	56.210	56.210	56.364	56.210	56.210	56.210
114,71	116,43	118,18	119,95	121,75	123,57	125,43	127,31	129,22	131,16	133,12	135,12
6.465.483	6.544.535	6.642.703	6.742.344	6.862.228	6.946.131	7.050.323	7.156.078	7.283.319	7.372.371	7.482.956	7.595.201
2.844.813	2.879.596	2.922.790	2.966.631	3.019.381	3.056.298	3.102.142	3.148.674	3.204.660	3.243.843	3.292.501	3.341.888
9.310.296	9.424.131	9.565.493	9.708.975	9.881.609	10.002.429	10.152.466	10.304.753	10.487.980	10.616.214	10.775.457	10.937.089
47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
4.375.839	4.429.342	4.495.782	4.563.218	4.644.356	4.701.142	4.771.659	4.843.234	4.929.350	4.989.620	5.064.465	5.140.432
53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
4.934.457	4.994.789	5.069.711	5.145.757	5.237.253	5.301.287	5.380.807	5.461.519	5.558.629	5.626.593	5.710.992	5.796.657
93.103	94.241	95.655	97.090	98.816	100.024	101.525	103.048	104.880	106.162	107.755	109.371
40.754	41.569	42.401	43.249	44.114	44.996	45.896	46.814	47.750	48.705	49.679	50.673
38.769	39.544	40.335	41.141	41.964	42.804	43.660	44.533	45.424	46.332	47.259	48.204
105.232	106.084	106.936	107.788	108.640	109.492	110.344	111.196	112.048	112.900	113.752	114.604
5.212.315	5.276.228	5.355.038	5.435.025	5.530.787	5.598.603	5.682.231	5.767.109	5.868.731	5.940.692	6.029.437	6.119.509
4.097.981	4.147.903	4.210.455	4.273.950	4.350.822	4.403.826	4.470.235	4.537.644	4.619.249	4.675.521	4.746.020	4.817.580
4.097.981	4.147.903	4.210.455	4.273.950	4.350.822	4.403.826	4.470.235	4.537.644	4.619.249	4.675.521	4.746.020	4.817.580

23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	303,00
73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	60.600
77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%
56.364	56.210	56.210	56.210	56.364	56.210	56.210	56.210	56.364	46.662
137,15	139,21	141,29	143,41	145,56	147,75	149,96	152,21	154,50	156,81
7.730.249	7.824.765	7.942.137	8.061.269	8.204.605	8.304.921	8.429.495	8.555.937	8.708.069	7.317.276
3.401.310	3.442.897	3.494.540	3.546.958	3.610.026	3.654.165	3.708.978	3.764.612	3.831.550	3.219.601
11.131.559	11.267.662	11.436.677	11.608.227	11.814.631	11.959.086	12.138.472	12.320.549	12.539.619	10.536.877
47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
5.231.833	5.295.801	5.375.238	5.455.867	5.552.877	5.620.770	5.705.082	5.790.658	5.893.621	4.952.332
53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
5.899.726	5.971.861	6.061.439	6.152.361	6.261.755	6.338.316	6.433.390	6.529.891	6.645.998	5.584.545
111.316	112.677	114.367	116.082	118.146	119.591	121.385	123.205	125.396	105.369
51.686	52.720	53.774	54.850	55.947	57.066	58.207	59.371	60.559	51.277
49.168	50.151	51.154	52.177	53.221	54.285	55.371	56.478	57.608	48.779
115.456	116.308	117.160	118.012	118.864	119.716	120.568	121.420	122.272	122.979
6.227.352	6.303.717	6.397.894	6.493.482	6.607.933	6.688.974	6.788.921	6.890.366	7.011.833	5.912.950
4.904.207	4.963.945	5.038.783	5.114.745	5.206.699	5.270.112	5.349.551	5.430.183	5.527.786	4.623.928
4.904.207	4.963.945	5.038.783	5.114.745	5.206.699	5.270.112	5.349.551	5.430.183	5.527.786	4.623.928

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)	36.178.184	34.241.780	32.459.826
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	36.180.000	34.240.000	32.460.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.819.252.542	1.721.878.709	1.632.271.587
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.819.250.000	1.721.880.000	1.632.270.000

31.12.2025 Tarihli Döviz Kuru	
Eur Alış Kuru	50,2859
USD/EUR PARİTESİ	1,1737

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Trabzon Novotel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 75,40 Eur, 2025 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 70,70 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 71 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 %58'ten 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 konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %13, ikinci yıl için %7, 3. ve 4. yıllar için %5, 5. ve 6. yıllar arasında %3,50, 7. ve 11. yıllar arasında %2,5, 12. yıl ve sonraki yıllar için %1,5 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 %44'ü 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 2026 yılında %38'den başlayıp artarak %47'ye ulaşip 2033 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO AŞ. Tarafından tarafımıza iletilen bilgiler doğrultusunda kira sözleşmesi detayları projeksiyona yansıtılmıştır. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %22'si veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin %95'inden (AGOP) 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 işletmeci 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.
- 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 %9,50 olarak alınmıştır. Kira getirisinin halihazırdaki kira sözleşmesi kapsamında daha öngörülebilir nitelikte olması sebebiyle toplam risk oranı %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranı %7,50 olarak alınmıştır.
- Yıllık üst hakkı bedeli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 30 Ekim 2008 yılında imzalanan sözleşmeye istinaden; ilk beş yıl ödemesiz, 6. ve 10. yıllar arasında 50.000 USD, 11. ve 15. yıllar 75.000 USD, 16. yıl 100.000 USD 17. yıldan 49. yılına kadar her yıl için 100.000 USD'ye ilave 1.000 USD olacak şekilde hesaplanmıştır. 2026 yılı üst hakkı bedelinin 96.712.-EUR olarak hesaplanmıştır. Projeksiyona güncel döviz kuru paritesi dikkate alınarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. **SM-25-SPK-029**
Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA
Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr **53**

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)	36.192.030	34.009.976	32.016.144
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	36.190.000	34.010.000	32.020.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.819.948.815	1.710.222.250	1.609.960.630
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.819.950.000	1.710.220.000	1.609.960.000

Kira Analizi		
Yıllar	31.12.2025	31.12.2026
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)	0	1.394.103

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)	1.302.900	1.296.840	1.290.837
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	1.303.000	1.297.000	1.291.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	65.522.528	65.220.812	64.919.097
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	65.520.000	65.220.000	64.920.000
31.12.2025 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	50,2859		
USD/EUR PARİTESİ	1,1737		

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	34.240.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	34.010.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	34.125.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	1.716.005.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	1.297.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	65.220.000
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 değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

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

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu taşınmaz, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi'nde yer alan, 13.450,31 m² arsa yüz ölçümüne sahip 209 ada 18 parselde bulunan, Trabzon Dünya Ticaret Merkezi 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 “Gayrimenkule Dayalı Hak” 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 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)	1.716.005.000.-	2.059.205.000.-
	Birmilyaryediyüzonaltımilyonbeşbin Türk Lirası	İkimilyarellidokuzmilyonikiyüzbeşbin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	65.220.000.-	78.265.000.-
	Altmışbeşmilyonikiyüzirmibin Türk Lirası	Yetmişsekizmilyonikiyüzaltmışbeşbin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	34.125.000.-	40.950.000.-
	Otuzdörtmilyonyüzirmibeşbin Euro	Kırmilyondokuzyüzellibin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	1.297.000.-	1.555.000.-
	Birmilyonikiyüzdoksanyedibin Euro	Birmilyonbeşyüzellibeşbin 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 Uzmanı

Berkan YENİGÜN

Lisans No: 410636

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.