



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KAZLIÇEŞME MAHALLESİ, KENNEDY CADDESİ
NO: 56, 56/1 NOVOTEL VE İBİS OTEL
ZEYTİNBURNU / İSTANBUL

06.01.2026
SM-25-SPK-027

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 / 027
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi	06.01.2026
Rapor Numarası	SM-25-SPK-027
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmazlar(lar)	2 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazların Adresi	Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No: 56, 56/1 Novotel ve İbis Otel, Zeytinburnu / İSTANBUL
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Kübra EKİCİ Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:918464)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN 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 TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	12
4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI	12
4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	12
4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	20
4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	21
4.5. SWOT ANALİZİ	24
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	25
5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	25
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	25
5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	25
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER	28
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	28
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	43
6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	44
6.4 TAŞINMAZLARIN 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	58
8. SONUÇ	59

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; Akfen GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Zeytinburnu Mahallesi'nde, 11.720,00 m² yüz ölçümlü, 774 ada 55 parsel üzerinde bulunan "ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI" 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,

© 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,

© 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,

© 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,

© 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,

© 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.

© toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

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

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

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazların 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 TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZLAR (ANA TAŞINMAZ)	
İli	İSTANBUL
İlçesi	ZEYTİNBURNU
Mahallesi	ZEYTİNBURNU
Köyü	-
Mevkii	SAHİLYOLU
Pafta No.	85/1
Ada No.	774
Parsel No.	55
Yüz ölçümü (m²)	11.720,00
Ana Taşınmazların Niteliği	ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	7
Sayfa No.	604
Tarih / Yevmiye No.	31.01.2003 / 690
Sahibi	MALİYE HAZİNESİ (1/1)

*Ana taşınmaz bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

RAPORA KONU TAŞINMAZLAR (ÜST HAKKI)	
İli	İSTANBUL
İlçesi	ZEYTİNBURNU
Mahallesi	ZEYTİNBURNU
Köyü	-
Mevkii	SAHİLYOLU
Pafta No.	85/1
Ada No.	774
Parsel No.	55
Yüz ölçümü (m²)	-
Ana Taşınmazların Niteliği	KIRKDOKUZ YIL SÜRE İLE ALTIYÜZDÖRT SAHİFEDEKİ YEDİYÜZYETMİŞDÖRT ADA ELLİBEŞ PARSEL ÜZERİNDE ÜST HAKKI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	7
Sayfa No.	610
Tarih / Yevmiye No.	02.09.2008 / 11020
Sahibi	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 11.12.2025 tarihinde, saat 15.03'de alınan üst hakkı tapu kaydına göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar

-4.12.2003 TARİH 6650 YEVMİYE İLE TESİS EDİLEN ÜST HAKKI 16.YIL 1.AY 3.GÜN SÜRE UZATILARAK 22.12.2067 TARİHİNE ÇIKARILMIŞTIR. (Şablon: Diğer) (29.05.2019 tarih 7354 yevmiye) (Müşterek)

-TAŞINMAZIN CİNSİ ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN +7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI OLARAK DEĞİŞTİRİLMİŞTİR. (Şablon: Diğer) (13.06.2011 tarih 6893 yevmiye ile.) (Akfen GYO'ya ait üst hakkı üzerinde)

-03.9.2008 GÜN,11096 YEVMİYE NOLU AKİT TABLOSUNDA GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ ÜST HAKKI İLE İLGİLİ RESMİ SENET DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.03.9.2008 TARİH YEV:11096(Şablon: Diğer) (03.09.2008 tarih 11096 yevmiye ile.) (Müşterek)

Hak ve Mükellefiyetler

-A-H:AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 49 YIL MÜDDETLE MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE ÜST HAKKI 610 SAHİFEYE TESCİL EDİLMİŞTİR.04/12/2003 TARİH 6650 YEVMİYE İLE TESİS EDİLEN ÜST HAKKINA 16.YIL 1.AY 3.GÜN SÜRE UZATIMI EKLENMEK SURETİYLE 22.12.2067 TARİHİNE KADAR SÜRE UZATILMIŞTIR.TAŞINMAZIN ÜZERİNDE BULUNAN TESİSLERİN İÇERİSİNDEKİ 3 ADET TİCARİ ÜNİTEDEN İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNİN 13.05 MADDESİNE DAYANILARAK HAZIRLANAN ONAYLI İNŞAAT PROJESİNE GÖRE OLUŞTURULAN 2 NOLU TİCARİ ÜNİTENİN TASARRUFU MALİYE HAZİNESİNE AİT OLUP,BU ÜNİTE İRTİFAK HAKKI SÜRESİNCE AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.TARAFINDAN KULLANILACAKTIR. 29.05.2019 TARİH 7354 YEVMİYE İLE.(Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı) (14.12.2003 tarih 6650 yevmiye ile) (Müşterek)

Rehinler

-TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 75000000.00.-EUR bedel ile 1 dereceden ipotek tesisi. (08.08.2024 tarih 35892 yevmiye ile.)

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 "MALİYE HAZİNESİ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple ana taşınmaz tapu kayıt bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar, tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi'nde, 11.720,00 m² yüz ölçümlü, 774 ada 55 parsel üzerinde yer alan "ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI" nitelikli taşınmazlardır.

4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 İstanbul İli

Konum:

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



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

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

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

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

İdari Sınırlar:

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



Ulaşım:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeomorfolojik ve Jeolojik Yapı:

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

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

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

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

Su Kaynakları:

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

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

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

Ekonomik Durum:

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

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

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

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

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

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

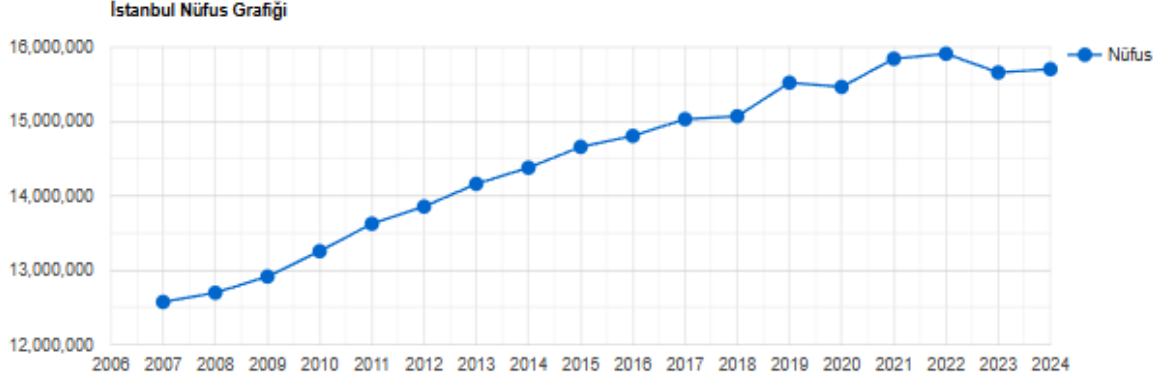
İstanbul'un orman varlığı zengindir. Ormanlık, fundalık ve ağaçlık bölgelerin miktarı arazinin %60'ını kaplar. Orman içi ve kenarlarında 160 bin m³ tomruk, maden ve telgraf direği ile bir milyon stere yakın yakacak odun elde edilir. İstanbul'un yakacak ihtiyacının çok büyük kısmı kendi imkânı ile karşılanmaktadır.

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

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

Nüfus ve Demografik Yapı:

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 45.678 artmıştır. İstanbul nüfusu 2024 yılına göre 15.701.602'dir. Bu nüfus, 7.820.462 erkek ve 7.881.140 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,81 erkek, %50,19 kadındır. Yüz ölçümü 5.313 km² olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2947 insan düşmektedir. İstanbul nüfus yoğunluğu 2947/km²'dir. TÜİK verilerine göre 39 belediye, bu belediyelerde toplam 964 mahalle bulunmaktadır.



Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	15.701.602	7.820.462	7.881.140
2023	15.655.924	7.806.787	7.849.137
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

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

4.2.2 Zeytinburnu İlçesi

İlçe Trakya'nın Güneydoğusunda Çatalca Yarımadasının Marmara Denizine bakan yamaçlarının bu denizle birleştiği yerdedir. İlçenin toprakları 29 derece doğu boylamı, 41 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. İlçe topraklarının Güneyden kuzeye uzunluğu 5.5 km, Doğu – Batı doğrultusundaki genişliği 2.5 km'yi bulmaktadır.

Doğusunda Fatih, Batısında Bakırköy ve Güngören, Kuzeyinde Bayrampaşa, Eyüp Güneyinde ise Marmara Denizi bulunmaktadır.

İklim; Marmara denizinin kıyısında bulunan Zeytinburnu İlçesinde nem etkili rol oynar. İlçe topraklarının denizden ortalama yüksekliği 30-35 m'dir. Deniz kıyısından içlere doğru hiçbir engele rastlanmaz. İlçenin doğu kesimi Marmara denizinden kuzeye doğru az bir meyille yükselir, bu yükseklik Maltepe'de 51 m'yi bulur. Güney kısmı Yedikule'den Yenimahalle'deki eski Sümerbank fabrikasının olduğu yere kadar düz bir ova görünümündedir. Daha önceki bitki örtüsü bodur çalılıklarla olan İlçe toprakları yerleşim ve sanayi alanı olmuştur.

Nüfusu günden güne çoğalan toplumsal, ekonomik, kültürel sorunları her geçen gün bir kat artan bir yöre olarak büyüdü. 1940'lardan 1960 yıllarına değin iç göçün pek çok sorunuyla karşılaştı. 1955 sayımlarında 17.585 olan nüfus, 5 yıl sonra 1960 yılı sayımlarında 5 kat artarak 88.341 oldu. Artık Fatih ilçesinin bir bucağı olarak kalamayacak duruma gelmişti. Bunun üzerine 1 Eylül 1957 tarihinde 7033 sayılı yasa ile Zeytinburnu İlçesi adıyla İstanbul ilinin 14. ilçesi olarak örgütlendirilmeye başlandı.

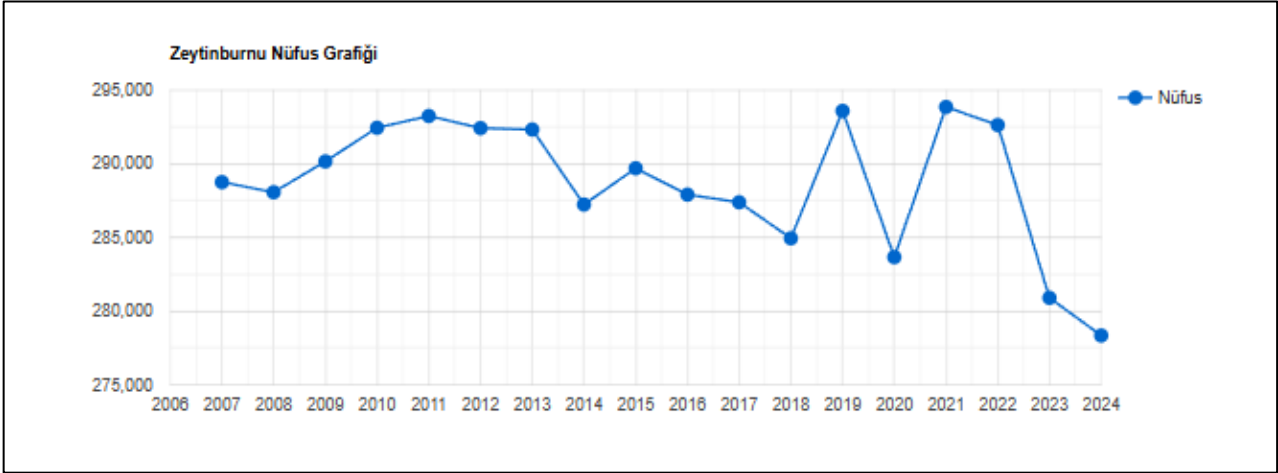
Günümüzde, Zeytinburnu İlçesi 13 mahalleden oluşup, ilçede köy yerleşimi yoktur. İlçede toplam 58 cadde ile 971 sokak bulunur. İlçenin ana caddesi 58. Bulvar adlı, trafiğe tek yönlü açık caddedir. İlçede caddeler genellikle numara ile adlandırılır. İlçedeki söz edilmesi gereken bir diğer yapı Olivium Outlet Center alışveriş merkezidir.

Tarihsel olarak ilçenin İstanbul'a yakınlığı ve düşük yoğunluktaki iskan varlığı, Zeytinburnu'nu sanayiye dayalı ekonomi için cazip kılmıştır. Osmanlıda temelleri atılan Kazlıçeşme, tabakhaneleri ilçenin ana ekonomik faaliyetini ve ilçe kimliğini oluşturmuştur. Çevresel nedenlerle, 1996 yılında Tuzla Organize Sanayi Bölgesine taşınan tabakhaneler, uzun yıllar ilçede deri konfeksiyon atölyeleri, aksesuarcılık gibi ilgili yan sektörlerin gelişmesine yardım etmiştir. Günümüzde tabakhaneler olmasa da ilçede hala deri tacirliği, giyim atölyeleri ve aksesuarcılık iş kolları faaliyet göstermektedir.

Osmanlının ilk fabrikalarında olan 1850'de kurulan Bakırköy-Zeytinburnu sınırına kurulan Bakırköy Pamuklu Dokuma Fabrikası, ilçe içinde kurulmasada, işçilerin bir kısmı Zeytinburnu'nda ikamet ettiği için, aynı zaman ilçesinde ekonomik yapısında önemli bir etkidir. Fabrika Cumhuriyet Döneminde Sümerbank'a devredilir. Zeytinburnu Sümer mahallesinin ismi de buradan gelir. Mahalle uzun yıllar fabrika işçilerinin iskan mekanı olmuştur. Bir diğer Osmanlı fabrikasında silah sanayisine hizmet için Zeytinburnu'nda kurulan demir fabrikasıdır. İlçe sahilindeki Demirhane Caddesi adını buradan almıştır.

Günümüzde ilçenin kuzeydeki Seyitnizam, Merkezefendi ve Maltepe mahallerinde Demirciler ve Matbacılar Siteleri ile Otosanayi Siteleri bulunmaktadır. İlçenin merkezi sayılan güney kısmı ise artık yoğun iskan nedeniyle, temel faaliyet sanayi yerine ticarettir.

İstanbul'un 7. organik pazarı olan Zeytinburnu Organik Halk Pazarı, 30 Ekim 2010 gününden beri ilçede faaliyettedir.



Grafik. Zeytinburnu İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

Tabakhanelerin kaldırılmasıyla Kazlıçeşme'de açığa çıkan geniş alan günümüzde İstanbul'un önemli resmi miting alanlarından biridir.

İlçede 3 adet vakıf üniversitesinin yerleşkesi vardır. Bunlar Yeni Yüzyıl Üniversitesi Dr. Azmi Ofluoğlu Yerleşkesi, Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Topkapı yerleşkesi ve Koç Üniversitesi Sağlık Bilimleri Kampüsüdür. Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Topkapı yerleşkesi Yenikapı Mevlevihane'sidir. 27 Şubat 2014 tarihinde Biruni Üniversitesi Zeytinburnu sınırları içerisinde kurulmuştur.

Zeytinburnu ulaşım açısından İstanbul'un en şanslı ilçelerinden biridir. Bir yanından E-5'in diğer yanından demiryolunun geçtiği ilçeye otobüs, tren, hafif metro, tramvay ve minibüs ile ulaşmak mümkündür.

Zeytinburnu nüfusu 2024 yılına göre 278.344. Bu nüfus, 136.902 erkek ve 141.442 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,18 erkek, %50,82 kadındır.

4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

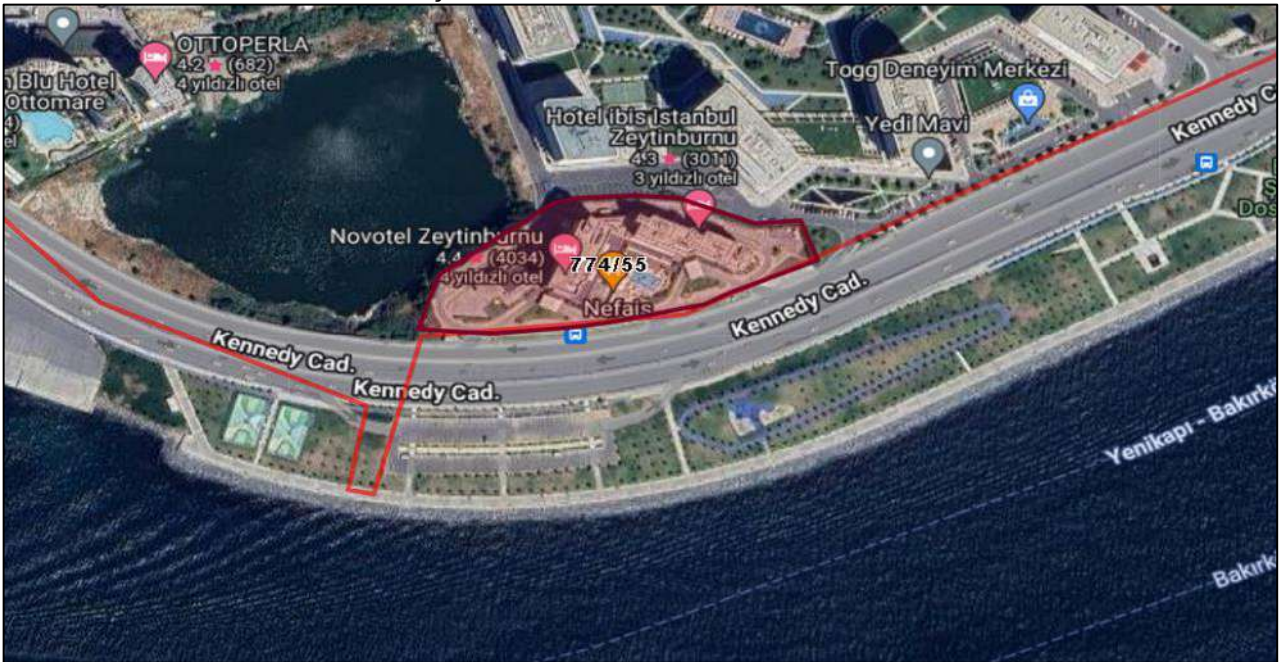
Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No:56, 56/1 adresinde yer alan Novotel ve İbis Otel adı altında işletilen oteller ile arsasıdır. (UAVT 1: 2103725780, UAVT2: 1809177585)

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana arterlerinden biri olan Zeytinburnu İskelesi'nin yer aldığı Kennedy Caddesi üzerinden doğu yönünde yaklaşık 790 m ilerlenir, otellerin konumlu olduğu parsel caddenin sol tarafında konumlandırılmıştır.

Taşınmazların bulunduğu bölge orta ve yüksek gelir gruplarının yer aldığı turizm ve ticaret işletmelerinin gelişmiş olduğu bölgelerden biridir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede; Zeytinburnu İskelesi, Türkiye Jokey Kulübü Veli Efendi Hipodromu, Bakırköy Tıp Merkezi, Zeytinburnu Semt Polikliniği, Zeytinburnu Metrobüs Hattı ve birçok sosyal donatı alanları bulunmaktadır.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazların Özellikleri:

ANA TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	4/C
Yapım Yılı	2007 (Faaliyete Geçiş Yılı)	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	Novotel: 15 (2BK+ZK+12 NK) B Blok: 10 (2BK+ZK+7 NK)	Ana Taşınmazlardaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	1. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok

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



Değerleme konusu taşınmazlar 11.720,00 m² alanlı, 774 ada 55 parsel üzerinde Novotel 4 yıldızlı, İbis Otel 4 yıldızlı olarak bitişik şeklinde inşa edilmiş 2 adet yapı bulunmaktadır. Parsel, geometrik açıdan amorf formda olup parsel, Kennedy Caddesi'ne yaklaşık 215 m cephelidir. Oteller, parselin ortasında konumlandırılmışlardır. Değerleme konusu taşınmazlar, onaylı mimari projesine göre; Novotel; 2 bodrum kat + zemin kat + 12 normal kat olmak üzere toplam 15 katlı, İbis Otel; 2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı olarak inşa edilmiştir.

Novotel;

2. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 1.468 m² alanlı olup katta, kapalı otopark, teknik hacimler, bulunmaktadır.

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 3.474 m² alanlı olup katta, kapalı otopark, ofis, çamaşırhane, personel yemekhanesi, çamaşırhane, depo bulunmaktadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 2.197 m² alanlı olup katta, otel girişi, lobi, restoran, 4 adet toplantı salonları, çok amaçlı salon, fuaye, lounge bar, restaurant, mutfak, business center bulunmaktadır.

1. Normal Katı; yaklaşık brüt 1.018 m² alanlı olup katta, sauna, buhar odası, fitness alanı, masaj salonları, hamam, ofisler, teras alanı bulunmaktadır.

2. Normal Katı; yaklaşık brüt 772 m² alanlı olup katta 14 adet oda ve teknik hacimler bulunmaktadır.

3. ila 6. Katlarda; yaklaşık brüt 772 m² alanlı olup katta 20 adet oda ve teknik hacimler bulunmaktadır.

7 ila 12. Katlarda; yaklaşık brüt 772 m² alanlı olup katta 19 adet oda ve teknik hacimler bulunmaktadır.

Bodrum katta iki otelin kullandığı 1 adet 1650 KW'lık jeneratör, 3 adet klima santrali, 2 adet ısıtma kazanı, 13 adet sıcak su tankı, 3 adet yangın suyu pompası, 1. katta 6 adet klima santrali, çatı katında 1 adet ısı geri dönüşümlü klima santrali gibi teknik hacimler bulunmaktadır.

İbis Otel;

2. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 734 m² alanlı olup katta, kapalı otopark, teknik hacimler, bulunmaktadır.

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 1.816 m² alanlı olup katta, kapalı otopark, teknik hacimler, bulunmaktadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 1.245 alanlı olup katta, otel girişi, lobby, lounge bar, restaurant ve teras alanı, resepsiyon, 11 adet oda bulunmaktadır.

1. Normal Katı; yaklaşık brüt 858 m² alanlı olup katta, 31 adet oda ve teknik hacimler bulunmaktadır.

2., 3., 4., 5., 6. ve 7. Katları; yaklaşık brüt 845 m² alanlı olup katlarda, 31 adet oda ve teknik hacimler bulunmaktadır.

Çatı katında iki otelin kullandığı 2 adet chiller, 2 adet klima santrali gibi teknik hacimler bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan inlemelerde konu taşınmazlar; kat, konum ve alan bakımından projesiyle uyumlu ve otel içlerinde kullanıma yönelik değişiklikler olup herhangi bir aykırı durum tespit edilmemiştir. Novotel; 3 adet misafir asansörü, 2 adet personel asansörü, 1 adet otopark asansörü mevcuttur. Novotel binasında 38 adet iletişimli oda, 4 adet engelli odası, 6 adet süit oda ve 160 adet standart oda olmak üzere toplamda 208 adet oda bulunmaktadır. Odalar yaklaşık brüt 25-47 m² kullanım alanlıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır.

Novotel zeminler, otopark mahallerinde epoksi, zemin katta seramik, kat hollerinde ve odalarda halı kaplama olup ortak alanlar ve banyolarda seramik kaplamadır. Duvarlar, tüm mahallerde boyalıdır. Tavanlarda spot aydınlatma ve havalandırma sistemi mevcuttur. Dış cephesi mantolama üzerine yer yer granit kaplama, yer yer cam giydirmedir. Otelin açık havuzu mevcut olup kullanımı Novotel'e aittir. İbis Otel ücret dahilinde kullanılmaktadır.

İbis Otel; 2 adet misafir asansörü, 1 adet personel asansörü, 1 adet otopark asansörü mevcuttur. 18 adet sofabed oda, 42 adet deskbed oda, 45 adet twin oda, 6 adet VIP oda, 2 adet engelli odası ve 115 adet standart oda olmak üzere toplamda 228 adet odaya sahiptir. Odalar yaklaşık brüt 20 m² kullanım alanlıdır. Her iki otelde odalarda banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m² alanlıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile

sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur.

Otel girişleri, zemin kat seviyesinden, Kennedy Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Her iki otelin de görünebilirliği yüksektir. Yapı dışında kalan alanlar kısmen peyzaj alanı, kısmen otopark olarak düzenlenmiştir. Otopark alanlarında zeminler taş kaplamalıdır

NOVOTEL KAT HESABI		
Kat	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
2. Bodrum Kat	1.468,00	1.468,00
1. Bodrum Kat	3.474,00	3.474,00
Zemin Kat	2.197,00	2.197,00
1. Normal Kat	1.018,00	1.018,00
2. Normal Kat	772,00	772,00
3. Normal Kat	772,00	772,00
4. Normal Kat	772,00	772,00
5. Normal Kat	772,00	772,00
6. Normal Kat	772,00	772,00
7. Normal Kat	772,00	772,00
8. Normal Kat	772,00	772,00
9. Normal Kat	772,00	772,00
10. Normal Kat	772,00	772,00
11. Normal Kat	772,00	772,00
12. Normal Kat	772,00	772,00
TOPLAM ALAN	16.649,00	16.649,00
İBİS OTEL KAT HESABI		
Kat	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
2. Bodrum Kat	734,00	734,00
1. Bodrum Kat	1.816,00	1.816,00
Zemin Kat	1.245,00	1.245,00
1. Normal Kat	858,00	858,00
2. Normal Kat	845,00	845,00
3. Normal Kat	845,00	845,00
4. Normal Kat	845,00	845,00
5. Normal Kat	845,00	845,00
6. Normal Kat	845,00	845,00
7. Normal Kat	845,00	845,00
TOPLAM ALAN	9.723,00	9.723,00
GENEL TOPLAM	26.372,00	26.372,00

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Deniz manzaralı olması	Ekonomide dalgalanmalar yaşanması
Ulaşılabilirliğinin iyi olması	
Bakımlı olması akımlı olması	
Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması	
Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	- Merkezi konumda yer alması - Altyapı imkanlarının iyi olması - Otopark imkanının olması - Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması - Kennedy Caddesi'ne cepheli olması	ZAYIF YANLAR	1. derece deprem bölgesinde yer alıyor olması	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	- Bilinirliğinin yüksek olması, - Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması - Bulunduğu bölgede kamu kurumlarının konumlu olması sebebiyle toplantı ve davet açısından potansiyel oluşturması - Deniz manzaralı olması - Ulaşılabilirliğinin iyi olması - Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	TEHDİTLER	Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZLARIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	Lejant	Tercihli Kullanım Alanı
İnşaat Nizamı	-	H max	45,50 – 55,50 m (Silüet onayı alınması gerekiyor)
TAKS	-	KAKS (Emsal)	2,00
Çekme Mesafeleri	Ön: -	Yan: -	Arka: -
Diğer	Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazların bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu Kısmı Uygulama İmar Planı kapsamında "Tercihli Kullanım Alanı" lejantında, E:2,00, Hmax 45,50-55,50 m, şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. İlgili belediyeden alınan onaylı imar durumunda belirtilen Hmax: 70 m (çatı-baca dahil) ibaresinin son kararda silüet onayına göre belirleneceği ilgili belediyece belirtilmiştir. Plan Notları - Tercihli kullanım alanı (TK), bu alanlarda; Turizm tesisleri için emsal: 2.50, Turizm+Ticaret için toplam inşaat alanının en az %50'si turizm kullanımına ayrılmak koşuluyla emsal: 2.00 Ticaret veya konut için emsal: 1.00'dir. - TK alanlarında 10.000 m²'den büyük parsellerde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Zeytinburnu Belediyesi'nde yapılan incelemede Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazların bulunduğu parsel 15.06.2007 tarihinde onaylanmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Tercihli Kullanım Alanı" lejantında, E:2,00, Hmax 45,50-55,50 m, şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Plan notlarına göre: Tercihli Kullanım Alanlarında turizm tesisleri için E:2,50 olabileceği gözlemlenmiştir. Halihazırda herhangi bir plan çalışması bulunmamaktadır.

5.3 TAŞINMAZLARA 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. Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmazlara ait aşağıdaki belgeler yer almaktadır:

- 31.12.2004 tarih, bila sayılı, Mimari Projesi incelenmiştir.
- 06.01.2005 tarih ve 2004/6254 sayılı "Yapı Ruhsatı" İbis Otel ve Novotel için 26.372,00 m² alanı düzenlenmiştir.

- 23.02.2007 tarih ve 2007/1544 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi İbis Otel ve Novotel için 26.372,00 m² alanı düzenlenmiştir.

19.08.2002 Tarih, 8606 Sayılı Novotel Zeytinburnu (4 Yıldızlı Otel): 198 Oda+6 Suit+4 Bedensel Engelli Odası 422 Yatak, 215 Kişilik 1. Sınıf Lokanta, Bar, 225 Kişilik Çok Amaçlı Salon, 70-20-20 Kişilik Toplantı Salonları, Çalışma Ofisi, Fitness Salonu, Sauna, Buhar Odası, Masaj Odası (4 Adet), Satış Ünitesi, Açık Yüzme Havuzu, 268 Araçlık Otopark, İbis Otel Zeytinburnu (3 Yıldızlı Otel): 224 Oda+4bedensel Engelli Odası-4560 Yatak, 230 Kişilik 1. Sınıf Lokanta, Turizm İşletme Belgesi Bulunmaktadır.

Değerleme günü itibariyle taşınmazın dosyasında olumsuz nitelikli herhangi bir belgeye rastlanmamıştır.

5.3.1 Taşınmazların 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

Rapora konu taşınmazın yapı denetim hizmeti Birikim Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından gerçekleştirilmiştir. Birikim Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. adresi Zuhuratbaba, İncirli Cd.No:45/3, 34147 Bakırköy/İstanbul'dur.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmazlar 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-008, 06.01.2025 tarih, SM-24-SPK-035 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-035	06.01.2025	2.996.020.000.-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)
SM-24-SPK-008	03.07.2024	2.598.625.000.-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

Konu taşınmazların enerji kimlik belgelerinin olduğu bilgisi şifahen verilmiş olup belgeler temin edilememiştir. İlgili internet sitesi sorgulamalarında belgelere ulaşılamamıştır.

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 taşınmazlar "ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI" niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmazın sahibi Maliye Hazinesi olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 49 yıllığına üst hakkı tesis edilmiştir. Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. 29.05.2019 tarihinde yapılan sözleşme ile 22.12.2067 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 taşınmazlar için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA 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.

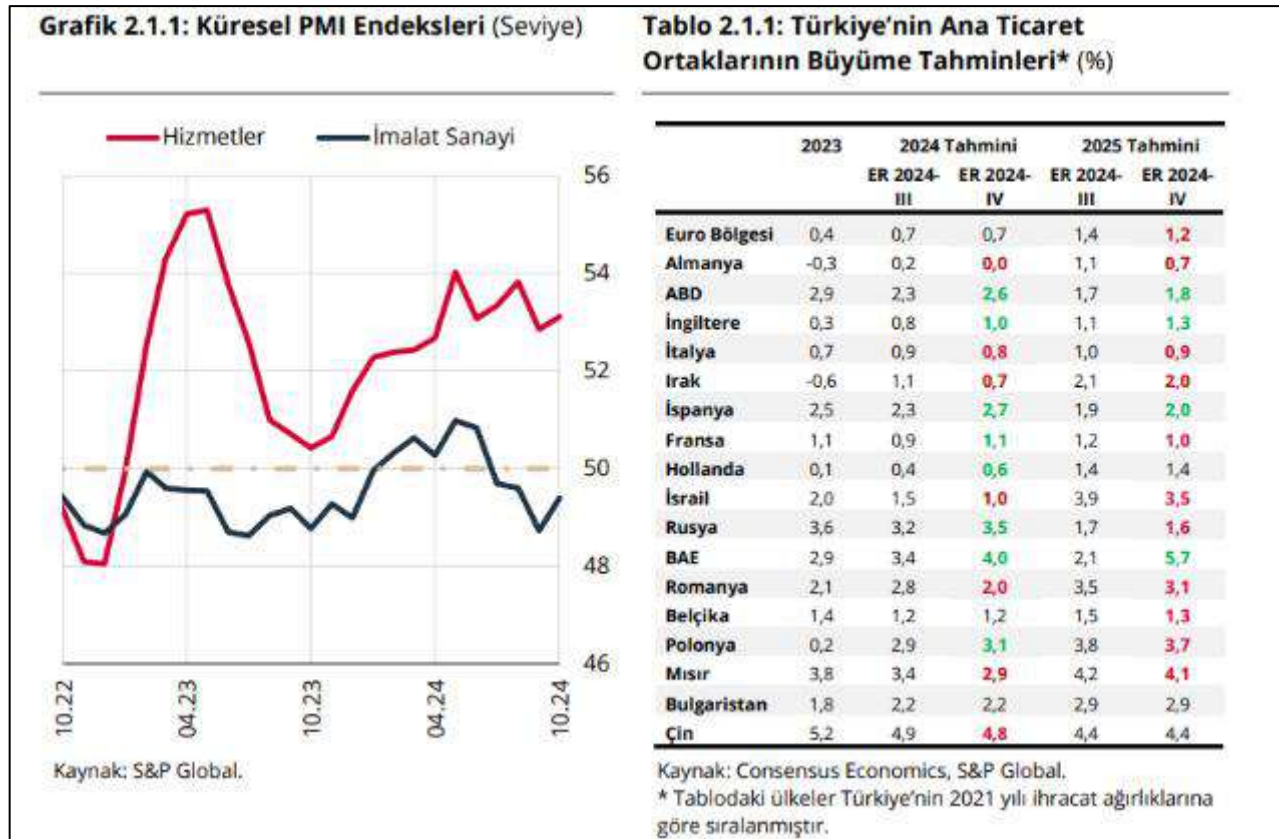
4. World trade volume of goods and nonfactor services.

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 (%)

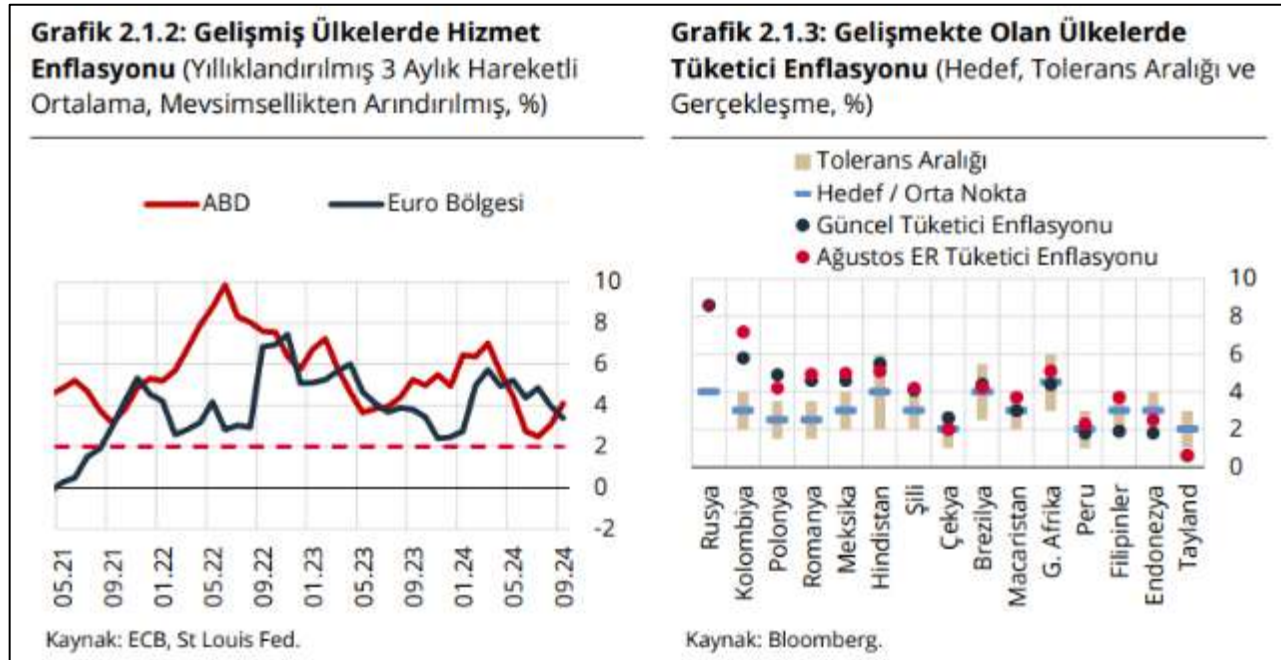
	Temmuz 2024	Ağustos 2024	Eylül 2024	Ekim 2024	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	-1,4	-4,8	-2,6	3,5	-7,5	-0,9
Enerji	0,4	-6,6	-6,9	3,8	-16,5	-7,0
Tarımsal Emtia	-7,0	-3,1	5,1	1,2	-7,6	4,5
Endüstriyel Metal	-3,8	-2,5	2,9	4,3	16,3	10,5
Değerli Metal	3,4	2,5	3,7	4,5	40,7	12,1
Enerji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

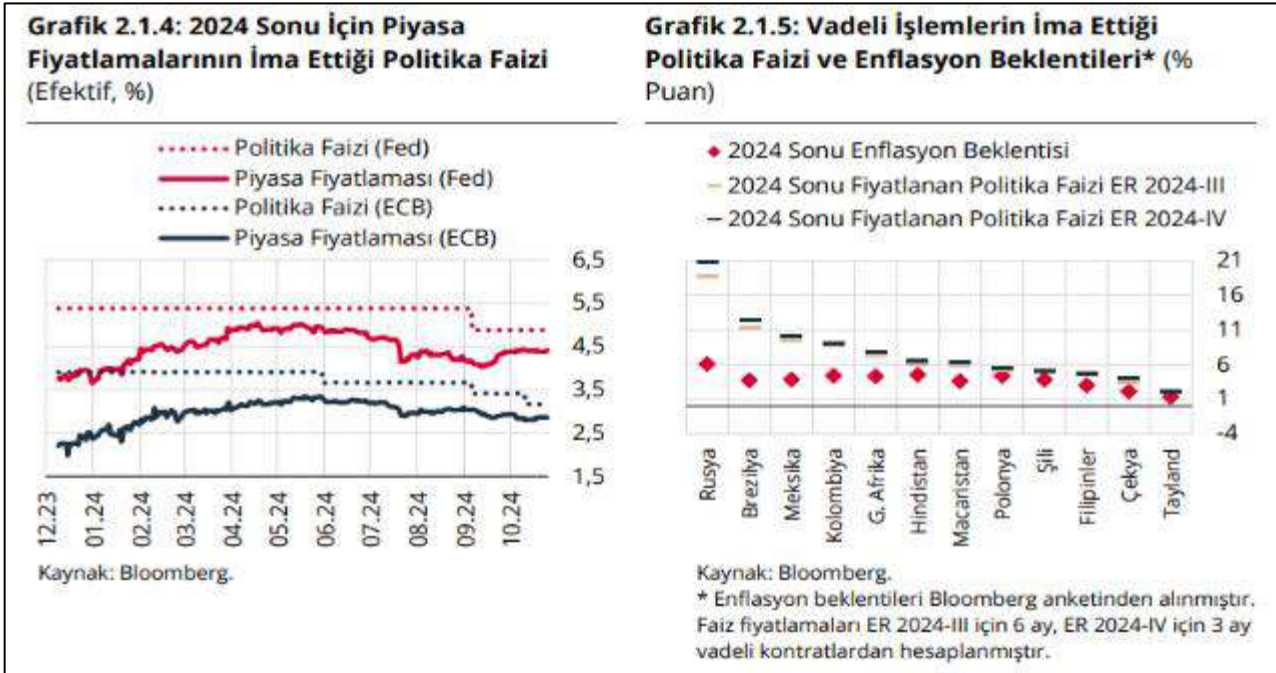
Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir. Jeopolitik gelişmeler ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar dezenflasyon sürecinde önemli risk unsuru olmayı sürdürürken arz koşullarındaki ılımlı seyir ile para politikalarındaki sıkı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

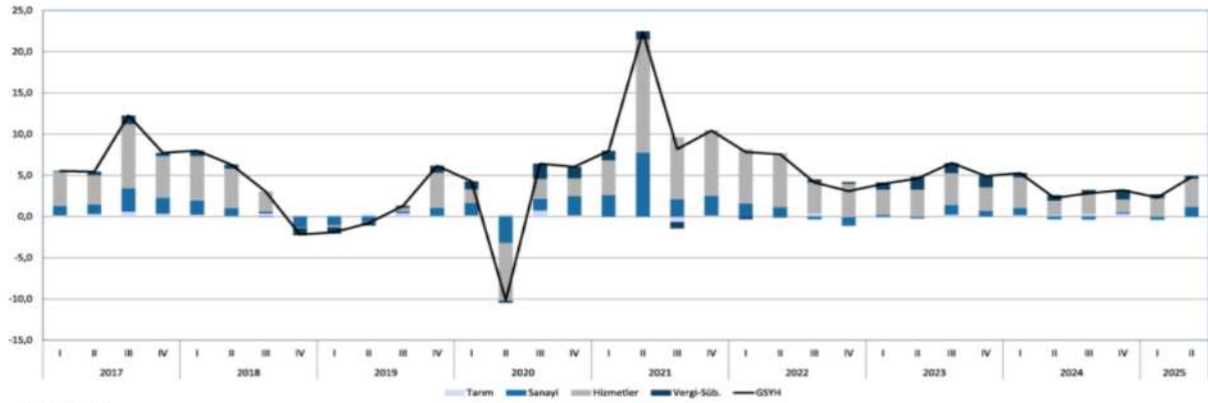
2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci 2025 yılı ikinci çeyrek itibarıyla sürüyor. 2025 Mart ayında %38,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %35,0 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %23,5'ten %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



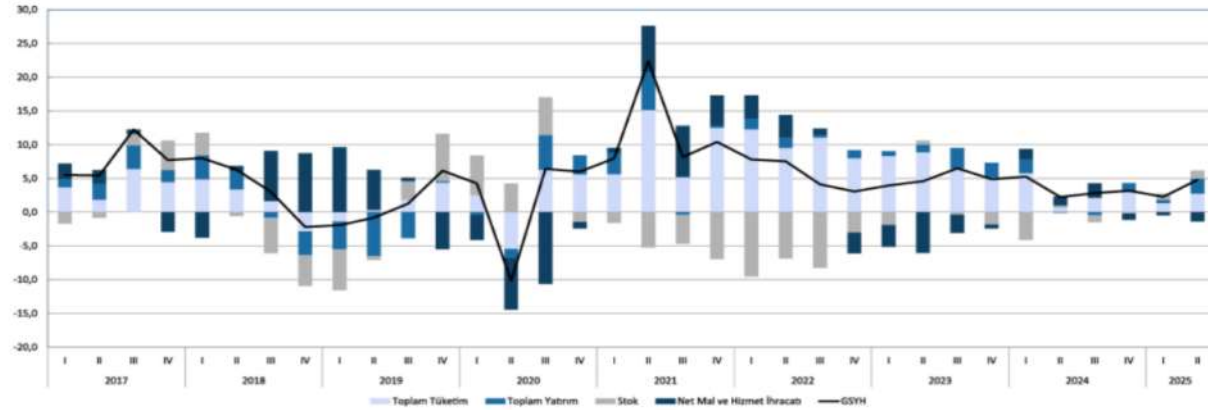
ÜRETİM YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK



HARCAMA YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

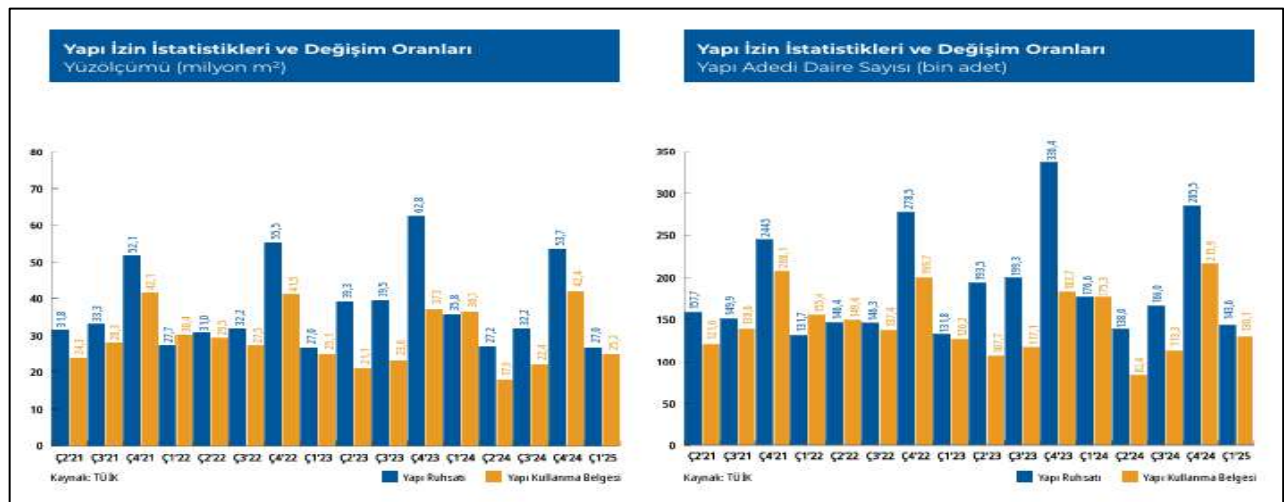
2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci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

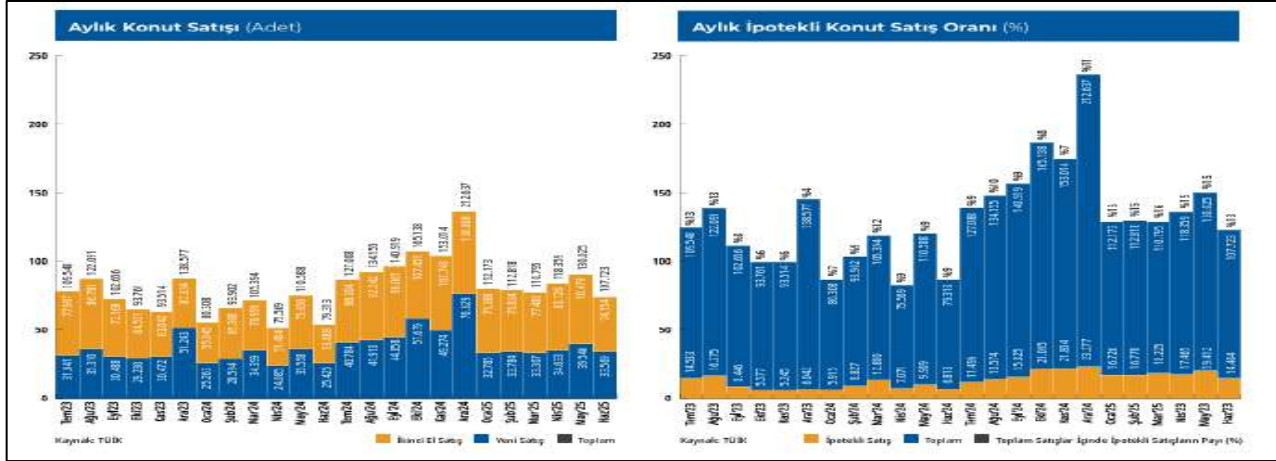
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim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

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

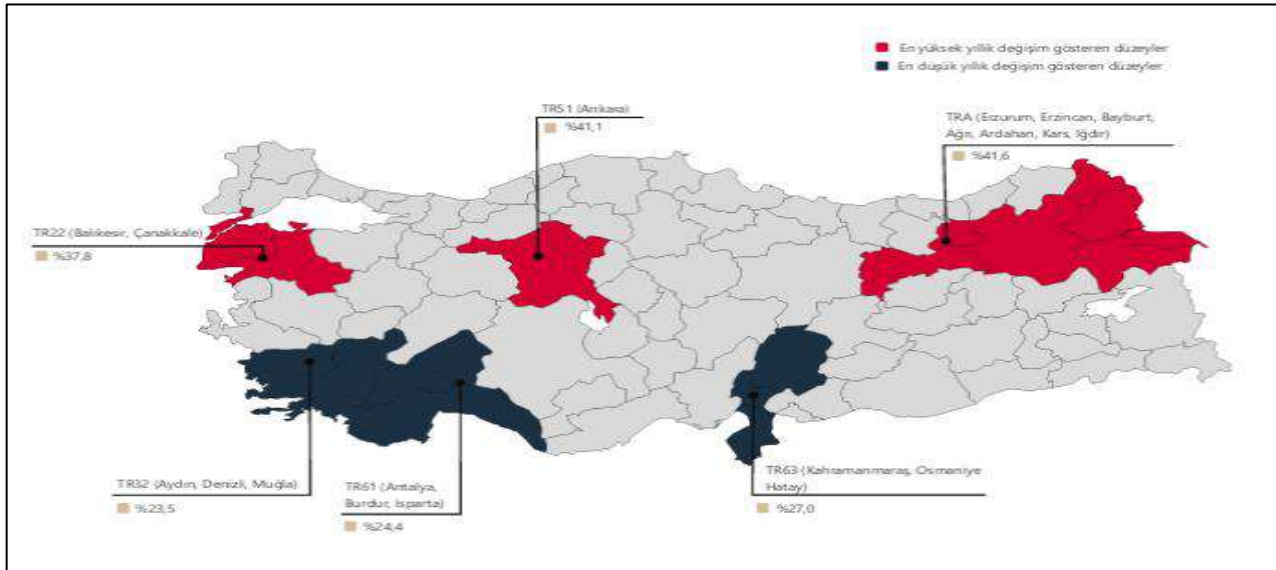
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir.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

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





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



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

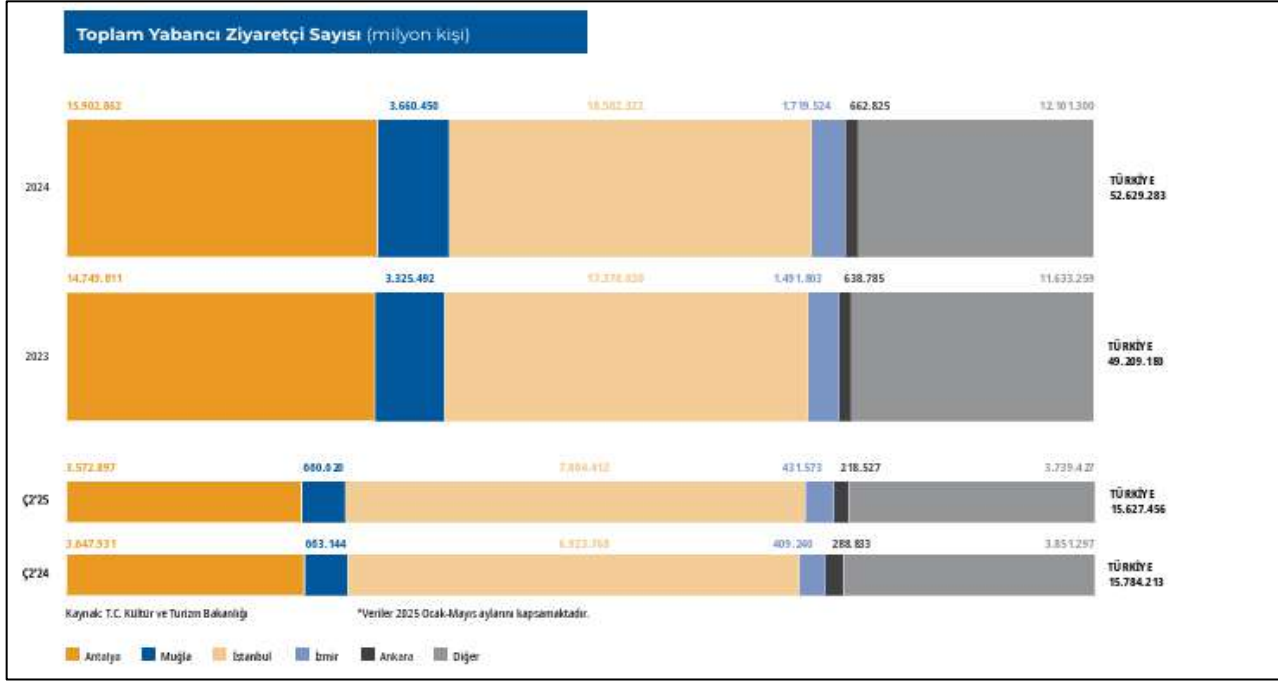
6.1.4 Turizm Sektörü

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

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

(Kaynak: KTB,2024)

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.)

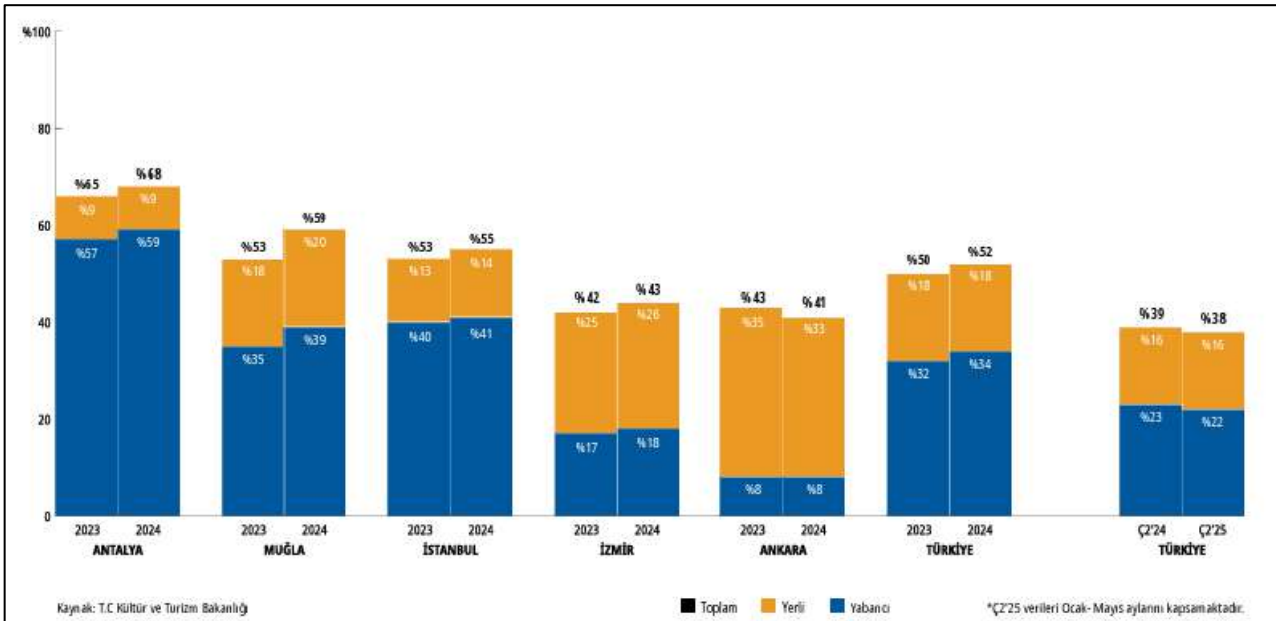
2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %1,9 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %58,2 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının ikinci çeyreğine kıyasla %2,2

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	Ç2'24	Ç2'25
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)

Bes Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



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

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar, kent merkezinin güneyinde yer alan ilçelerden biri olan Zeytinburnu ilçesinde konumlanmaktadır. Zeytinburnu Sahili ulaşım güzergahı olan Kennedy Caddesi üzerinde genellikle çok katlı yapılar, ticari ve turistik yapıları yer almaktadır. Değerleme konusu otel tatil konaklama oteli konseptinde olup Marmara Denizi manzaralıdır.

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

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Ottoperla Hotel	Suit, Standart (23 m ² - 47 m ²)	4.800.-TL (~115 €)	- Oda + Kahvaltı
Mercure İstanbul Bakirkoy	Suit, Standart (26 m ² - 40 m ²)	3.995.-€ (~95 €)	- Oda + Kahvaltı
Aura Marina Hotel	Suit, Standart, Deluxe (26 – 40 m ²)	5.000.-TL (120 €)	- Oda + Kahvaltı

**6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

Taşınmazların değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

Değerleme konusu taşınmazların teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazların teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte 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 değerlendirilme 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 SEÇİME 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 taşınmazlar “Turizm” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

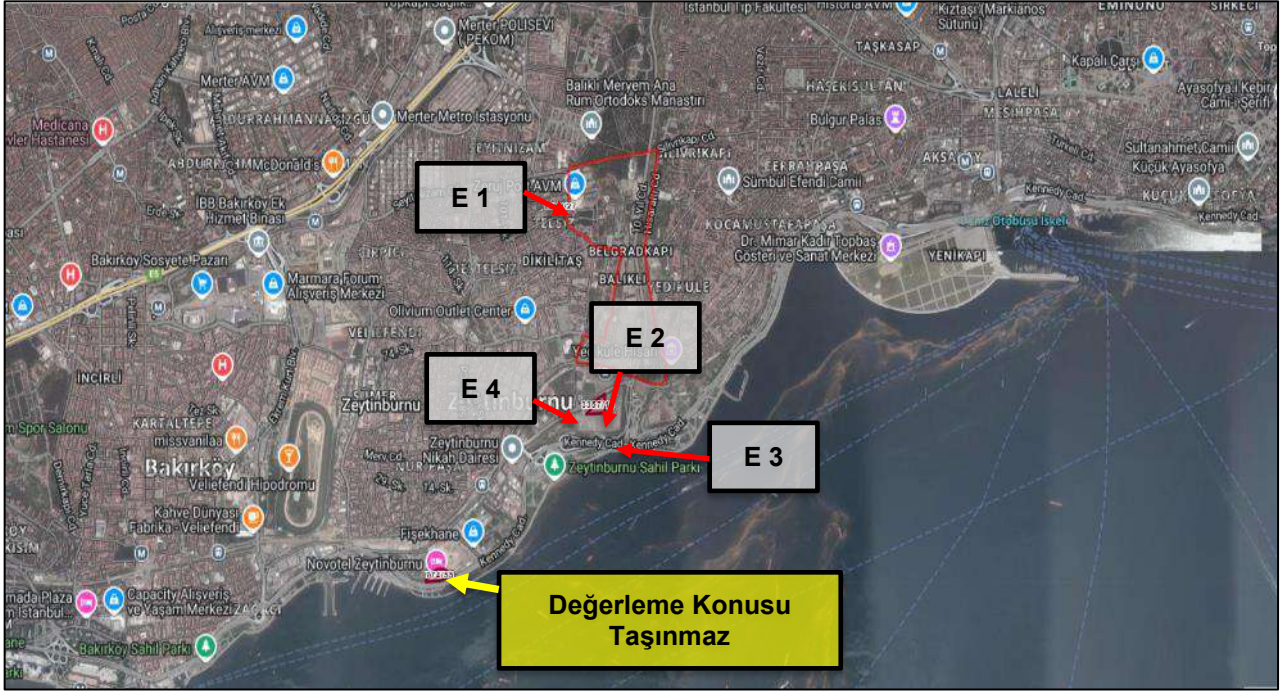
Emsal 1: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Kazlıçeşme Mahallesi’nde, 3357 ada 15 parselde konumlu, cadde cepheli, Önemli Alan-1, Turizm+Ticari E: 1,50, yapılaşma koşullarına sahip 11.472,99 m² yüz arsanın 100 m²lik hissesi için pazarlıklı olarak 30.000.000.-TL talep edilmektedir.

Emsal 2: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Kazlıçeşme Mahallesi’nde, 3357 ada 15 parselde konumlu, cadde cepheli, Önemli Alan-1, Turizm+Ticari E: 1,50, yapılaşma koşullarına sahip 11.472,99 m² yüz arsanın 184 m²lik hissesi için pazarlıklı olarak 60.000.000.-TL talep edilmektedir.

Emsal 3: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Kazlıçeşme Mahallesi’nde konumlu, Ticaret Alanlı, E: 1,00 yapılaşma koşullarına sahip 4.000,00 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 719.000.000.-TL talep edilmektedir.

Emsal 4: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Kazlıçeşme Mahallesi’nde konumlu, Önemli Alan-1 Ticaret+Konut Alanlı, E: 1,50 yapılaşma koşullarına sahip 82,00 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 25.520.000.-TL talep edilmektedir.

Beyan: Konu taşınmazların yer aldığı Zeytinburnu İlçesi İstanbul İli’nin önemli ilçelerinden biri olup söz konusu taşınmazlar Kennedy Caddesi üzerinde, kentin ticari ve turizm potansiyelin yüksek kesimlerinden birinde yer alması sebebiyle taşınmazların bulunduğu arsa önem arz etmektedir. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, benzer imar durumu ve büyüklüğü sahip arsaların 5.500.-USD/m² – 6.500.-USD/m² arsa birim değerine sahip olabileceği beyan edilmiştir.



Emsallerin Değerlendirilmesi:

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

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

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Kazlıçeşme	Kazlıçeşme	Kazlıçeşme	Kazlıçeşme	Kazlıçeşme
Ada / Parsel	3357/15	3357/15	-	-	774/55
Alan (m²)	100,00	184,00	4.000,00	82,00	11.720,00
Satış Fiyatı-SF (TL)	30.000.000	60.000.000	719.000.000	25.520.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	27.000.000	54.000.000	647.100.000	22.968.000	
İmar Durumu	Önemli Alan-1, Turizm+Ticari E: 1,50	Önemli Alan-1, Turizm+Ticari E: 1,50	Ticari, E: 1,00	Önemli Alan-1, Turizm+Ticari E: 1,50	Tercihli Kullanım Alanı, E: 2,00
Birim Değer (TL/m²)	270.000	293.478	161.775	280.098	
İmar Durumu Şerefiyesi	-10%	-10%	-15%	-10%	
Konum Şerefiyesi	-10%	-10%	-30%	-10%	
Hisse Şerefiyesi	-15%	-15%	0%	-15%	
Büyüklük Şerefiyesi	30%	30%	15%	35%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	283.500	308.152	210.308	280.098	
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	270.514,31				270.514,31
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					3.170.427.698,22
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					3.170.430.000

ÜST HAKKI SÜRESİ TABLOSU

Üst Hakkı Tesis Tarihi	29.05.2019
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	17743
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	26.12.2067
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	15335
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	86,43%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	270.514,51
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	11.720
Arsa Toplam Değeri (TL)	3.170.430.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	86,43%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	155.868
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	11.720
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)	1.826.769.019

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 29.05.2019 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)
774 Ada 55 Parsel	11.720,00	155.867,66	~1.826.769,019.-
Arsa Değeri (TL)			1.826.769.019.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

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

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)	Birim Fiyatı (TL/m ²)		Arsa Değeri
774 Ada 55 Parsel	11.720,00	155.867,66		1.826.769.019 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman Oranı	Değer
Novotel Otel Alanı	11.707	33.500	11%	349.044.205
Ibis Otel Alanı	7.173	33.500	11%	213.862.995
Teknik Alanlar (Kapalı otopark, teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	7.492	20.000	11%	149.840.000
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				6.000.000
Yapı Değeri Toplam				718.747.200
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				107.810.000
Arsa Değeri				1.826.769.019
Yapı Değeri				718.747.200
Toplam Değer				2.653.325.000

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

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

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

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

Ibis Otel Analizinde:

- Zeytinburnu İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 228 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 56,1 Eur, 2025 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 56,2 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 56,50 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 %72 seviyesinden başlatılmış olup, otelin geçmiş yıllardaki performansı ve sahip olduğu potansiyel dikkate alınarak, izleyen dönemlerde doluluk oranlarında kademeli iyileşmeler olabileceği varsayımıyla projeksiyonlara yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin oda fiyatındaki gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk 2 yıl için %7, 3. ve 4. yıllar için %5, 5. ve 6. yıllar için %3,5, 7. ve 11. yıllar için %2,5, 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 gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %29'u 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 performanslar da göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2026 yılında %39'dan başlayıp artarak %55'e ulaşip 2034 yılından itibaren sabit kalacağı öngörülmüştür.

Novotel Otel Analizinde:

- Zeytinburnu Novotel, turizm işletme belgesine göre 208 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 80,7 Eur, 2025 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 73,7 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 74 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 %73 seviyesinden başlatılmış olup, otelin geçmiş yıllardaki performansı ve sahip olduğu potansiyel dikkate alınarak, izleyen dönemlerde doluluk oranlarında kademeli iyileşmeler olabileceği varsayımıyla projeksiyonlara yansıtılmıştır.

- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin oda fiyatındaki gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %13, 2. yıl için %7, 3. ve 4. yıllar için %5, 5. ve 6. yıllar için %3,5, 7. ve 11. yıllar için %2,5, 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 %38'i 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 performanslar da göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2026 yılında %42'den başlayıp artarak %52'e ulaşip 2033 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO AŞ. 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 %9,5 olarak alınmıştır.
- Otelin yıllık üst hakkı bedelinin 2025 yılı için 113.224.- Eur, hasılattan alınan üst hakkı payının ise 79.013.- Eur olduğu bilgisi verilmiştir. Takip eden yıllarda bedel projeksiyona eklenmiştir. Güncel döviz kuru kullanılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu (İBIS OTEL)														
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	56,50													
Diğer Gelir Oranı	29,00%													
Yenileme	1,00%													
Artış Oranı (1-2. yıllar)	7,0%													
Artış Oranı (3-4. yıllar)	5,0%													
Artış Oranı (5-6. yıllar arasında)	3,5%													
Artış Oranı (7-11. yıllar arasında)	2,5%													
Artış Oranı (12. yıl ve sonraki yıllar)	1,5%													
NAKİT AKIŞI														
Proje Nakit Akışı (EUR) (İbis Otel)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
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	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038
Otel Fonksiyonu														
Toplam Oda Sayısı (Adet)		228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi		83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220
Doluluk Oranı (%)		72,00%	75,00%	77,00%	78,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%
Satılan Oda Sayısı (Adet)		59.918	62.415	64.255	64.912	65.744	65.744	65.924	65.744	65.744	65.744	65.924	65.744	65.744
Oda Fiyatı (EUR)		60,46	64,69	67,92	71,32	73,81	76,40	78,31	80,26	82,27	84,33	86,44	87,73	89,05
Oda Gelirleri (EUR)		3.622.367	4.037.430	4.364.274	4.629.317	4.852.771	5.022.617	5.162.288	5.276.887	5.408.810	5.544.030	5.698.200	5.767.870	5.854.388
Diğer Gelirler (EUR)		1.050.486	1.170.855	1.265.639	1.342.302	1.407.303	1.456.559	1.497.063	1.530.297	1.568.555	1.607.769	1.652.478	1.672.682	1.697.773
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		4.672.853	5.208.284	5.629.913	5.971.619	6.260.074	6.479.177	6.659.351	6.807.185	6.977.364	7.151.799	7.350.677	7.440.552	7.552.161
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		38,00%	42,00%	45,00%	48,00%	50,00%	52,00%	53,00%	54,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%
Brüt Karlılık (EUR)		1.822.413	2.187.479	2.533.461	2.866.473	3.130.037	3.369.172	3.529.456	3.675.880	3.837.550	3.933.489	4.042.873	4.092.304	4.153.688
İşletme Gideri Oranı (%)		61,00%	58,00%	55,00%	52,00%	50,00%	48,00%	47,00%	46,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
İşletme Gideri Toplamı (EUR)		2.850.440	3.020.805	3.096.452	3.105.346	3.130.037	3.110.005	3.129.895	3.131.305	3.139.814	3.218.309	3.307.805	3.348.249	3.398.472
Yenileme Maliyeti (EUR)		46.729	52.083	56.299	59.718	62.601	64.792	66.594	68.072	69.774	71.518	73.507	74.406	75.522
Toplam Otel Giderleri (EUR)		2.897.169	3.072.888	3.152.751	3.165.064	3.192.638	3.174.797	3.196.489	3.199.377	3.209.588	3.289.827	3.381.312	3.422.654	3.473.994
Net Gelir (EUR)		1.775.684	2.135.397	2.477.162	2.806.755	3.067.436	3.304.380	3.462.862	3.607.808	3.767.777	3.861.971	3.969.366	4.017.898	4.078.167
Net Nakit Akışları (İbis Otel)	0	1.775.684	2.135.397	2.477.162	2.806.755	3.067.436	3.304.380	3.462.862	3.607.808	3.767.777	3.861.971	3.969.366	4.017.898	4.078.167

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
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	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052
228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00
83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448
79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%
65.744	65.924	65.744	65.744	65.744	65.924	65.744	65.744	65.744	65.924	65.744	65.744	65.744	65.924
90,38	91,74	93,12	94,51	95,93	97,37	98,83	100,31	101,82	103,34	104,89	106,47	108,07	109,69
5.942.204	6.047.861	6.121.807	6.213.634	6.306.839	6.418.980	6.497.463	6.594.925	6.693.849	6.812.871	6.896.170	6.999.613	7.104.607	7.230.933
1.723.239	1.753.880	1.775.324	1.801.954	1.828.983	1.861.504	1.884.264	1.912.528	1.941.216	1.975.733	1.999.889	2.029.888	2.060.336	2.096.971
7.665.443	7.801.741	7.897.131	8.015.588	8.135.822	8.280.484	8.381.727	8.507.453	8.635.065	8.788.603	8.896.060	9.029.501	9.164.943	9.327.903
55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%
4.215.994	4.290.958	4.343.422	4.408.573	4.474.702	4.554.266	4.609.950	4.679.099	4.749.286	4.833.732	4.892.833	4.966.225	5.040.719	5.130.347
45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
3.449.449	3.510.783	3.553.709	3.607.015	3.661.120	3.726.218	3.771.777	3.828.354	3.885.779	3.954.872	4.003.227	4.063.275	4.124.224	4.197.557
76.654	78.017	78.971	80.156	81.358	82.805	83.817	85.075	86.351	87.886	88.961	90.295	91.649	93.279
3.526.104	3.588.801	3.632.680	3.687.171	3.742.478	3.809.022	3.855.595	3.913.428	3.972.130	4.042.758	4.092.187	4.153.570	4.215.874	4.290.836
4.139.339	4.212.940	4.264.451	4.328.418	4.393.344	4.471.461	4.526.133	4.594.025	4.662.935	4.745.846	4.803.872	4.875.930	4.949.069	5.037.068
4.139.339	4.212.940	4.264.451	4.328.418	4.393.344	4.471.461	4.526.133	4.594.025	4.662.935	4.745.846	4.803.872	4.875.930	4.949.069	5.037.068

28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067
228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	360,00
83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	82.080
79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%
65.744	65.744	65.744	65.924	65.744	65.744	65.744	65.924	65.744	65.744	65.744	65.924	65.744	65.744	64.843
111,33	113,00	114,70	116,42	118,16	119,94	121,73	123,56	125,41	127,30	129,20	131,14	133,11	135,11	137,13
7.319.344	7.429.134	7.540.571	7.674.649	7.768.485	7.885.012	8.003.287	8.145.592	8.245.187	8.368.864	8.494.397	8.645.435	8.751.140	8.882.408	8.892.142
2.122.610	2.154.449	2.186.766	2.225.648	2.252.861	2.286.653	2.320.953	2.362.222	2.391.104	2.426.971	2.463.375	2.507.176	2.537.831	2.575.898	2.578.721
9.441.954	9.583.583	9.727.337	9.900.297	10.021.345	10.171.666	10.324.240	10.507.814	10.636.291	10.795.835	10.957.773	11.152.611	11.288.971	11.458.306	11.470.863
55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%
5.193.074	5.270.971	5.350.035	5.445.163	5.511.740	5.594.416	5.678.332	5.779.298	5.849.960	5.937.709	6.026.775	6.133.936	6.208.934	6.302.068	6.308.975
45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
4.248.879	4.312.612	4.377.301	4.455.133	4.509.605	4.577.249	4.645.908	4.728.516	4.786.331	4.858.126	4.930.998	5.018.675	5.080.037	5.156.238	5.161.888
94.420	95.836	97.273	99.003	100.213	101.717	103.242	105.078	106.363	107.958	109.578	111.526	112.890	114.583	114.709
4.343.299	4.408.448	4.474.575	4.554.136	4.609.819	4.678.966	4.749.151	4.833.594	4.892.694	4.966.084	5.040.575	5.130.201	5.192.927	5.270.821	5.276.597
5.098.655	5.175.135	5.252.762	5.346.160	5.411.526	5.492.699	5.575.090	5.674.220	5.743.597	5.829.751	5.917.197	6.022.410	6.096.044	6.187.485	6.194.266
5.098.655	5.175.135	5.252.762	5.346.160	5.411.526	5.492.699	5.575.090	5.674.220	5.743.597	5.829.751	5.917.197	6.022.410	6.096.044	6.187.485	6.194.266

Otel Fonksiyonu (NOVOTEL)														
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	74,00													
Diğer Gelir Oranı	38,00%													
Yenileme	1,00%													
Artış Oranı (1. yıl)	13,00%													
Artış Oranı (2. yıl)	7,00%													
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) (Novotel)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
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	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038
Otel Fonksiyonu														
Toplam Oda Sayısı (Adet)		208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi		75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920
Doluluk Oranı (%)		73,00%	75,00%	77,00%	78,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%
Satılan Oda Satışı (Adet)		55.422	56.940	58.619	59.218	59.977	59.977	60.141	59.977	59.977	59.977	60.141	59.977	59.977
Oda Fiyatı (EUR)		83,62	89,47	93,95	98,64	102,10	105,67	108,31	111,02	113,80	116,64	119,56	121,35	123,17
Oda Gelirleri (EUR)		4.634.354	5.094.615	5.507.042	5.841.486	6.123.450	6.337.771	6.514.013	6.658.620	6.825.086	6.995.713	7.190.251	7.278.165	7.387.338
Diğer Gelirler (EUR)		1.761.055	1.935.954	2.092.676	2.219.765	2.326.911	2.408.353	2.475.325	2.530.276	2.593.533	2.658.371	2.732.296	2.765.703	2.807.188
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		6.395.409	7.030.569	7.599.718	8.061.251	8.450.361	8.746.124	8.989.338	9.188.896	9.418.619	9.654.084	9.922.547	10.043.868	10.194.526
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		42,00%	44,00%	46,00%	48,00%	49,00%	50,00%	51,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%
Brüt Karlılık (EUR)		2.686.072	3.093.450	3.495.870	3.869.400	4.140.677	4.373.062	4.584.562	4.778.226	4.897.682	5.020.124	5.159.724	5.222.811	5.301.153
İşletme Gideri Oranı (%)		58,00%	56,00%	54,00%	52,00%	51,00%	50,00%	49,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%
İşletme Gideri Toplamı (EUR)		3.709.337	3.937.119	4.103.848	4.191.850	4.309.684	4.373.062	4.404.776	4.410.670	4.520.937	4.633.960	4.762.823	4.821.057	4.893.372
Yenileme Maliyeti (EUR)		63.954	70.306	75.997	80.613	84.504	87.461	89.893	91.889	94.186	96.541	99.225	100.439	101.945
Toplam Otel Giderileri (EUR)		3.773.291	4.007.424	4.179.845	4.272.463	4.394.188	4.460.523	4.494.669	4.502.559	4.615.123	4.730.501	4.862.048	4.921.495	4.995.318
Net Gelir (EUR)		2.622.118	3.023.145	3.419.873	3.788.788	4.056.173	4.285.601	4.494.669	4.686.337	4.803.495	4.923.583	5.060.499	5.122.373	5.199.208
Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	0	2.622.118	3.023.145	3.419.873	3.788.788	4.056.173	4.285.601	4.494.669	4.686.337	4.803.495	4.923.583	5.060.499	5.122.373	5.199.208
Net Nakit Akışları (İbis Otel)	0	1.775.684	2.135.397	2.477.162	2.806.755	3.067.436	3.304.380	3.462.862	3.607.808	3.767.777	3.861.971	3.969.366	4.017.898	4.078.167
Net Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	0	2.622.118	3.023.145	3.419.873	3.788.788	4.056.173	4.285.601	4.494.669	4.686.337	4.803.495	4.923.583	5.060.499	5.122.373	5.199.208
Hissatlar Üst Hakkı Pay Bedeli (EUR)		79.013	110.683	122.389	132.296	140.331	147.104	152.253	156.487	159.961	163.960	168.059	172.732	174.844
Bina Sigortası (EUR) (%2)		117.031	119.372	121.759	124.194	126.678	129.212	131.796	134.432	137.120	139.863	142.660	145.513	148.424
Emlak Vergisi (EUR) (%2)		37.407	35.095	35.797	36.513	37.243	37.988	38.747	39.522	40.313	41.119	41.941	42.780	43.636
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti		113.224	115.489	117.798	120.154	122.557	125.009	127.509	130.059	132.660	135.319	138.020	140.780	143.596
Toplam Net Nakit Akışları (Novotel ve İbis Ote	0	4.054.127	4.777.904	5.499.292	6.182.385	6.696.801	7.150.668	7.507.226	7.833.645	8.101.218	8.305.299	8.539.158	8.636.465	8.766.676

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
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	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052
208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00
75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128
79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%
59.977	60.141	59.977	59.977	59.977	60.141	59.977	59.977	59.977	60.141	59.977	59.977	59.977	60.141
125,02	126,89	128,80	130,73	132,69	134,68	136,70	138,75	140,83	142,94	145,09	147,26	149,47	151,72
7.498.148	7.631.471	7.724.779	7.840.651	7.958.261	8.099.765	8.198.799	8.321.781	8.446.608	8.596.795	8.701.906	8.832.435	8.964.921	9.124.325
2.849.296	2.899.959	2.935.416	2.979.447	3.024.139	3.077.911	3.115.544	3.162.277	3.209.711	3.266.782	3.306.724	3.356.325	3.406.670	3.467.244
10.347.444	10.531.430	10.660.195	10.820.098	10.982.400	11.177.676	11.314.343	11.484.058	11.656.319	11.863.577	12.008.631	12.188.760	12.371.592	12.591.569
52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%
5.380.671	5.476.343	5.543.301	5.626.451	5.710.848	5.812.391	5.883.458	5.971.710	6.061.286	6.169.060	6.244.488	6.338.155	6.433.228	6.547.616
48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%
4.966.773	5.055.086	5.116.894	5.193.647	5.271.552	5.365.284	5.430.884	5.512.348	5.595.033	5.694.517	5.764.143	5.850.605	5.938.364	6.043.953
103.474	105.314	106.602	108.201	109.824	111.777	113.143	114.841	116.563	118.636	120.086	121.888	123.716	125.916
5.070.247	5.160.401	5.223.496	5.301.848	5.381.376	5.477.061	5.544.028	5.627.188	5.711.596	5.813.153	5.884.229	5.972.493	6.062.080	6.169.869
5.277.196	5.371.029	5.436.700	5.518.250	5.601.024	5.700.615	5.770.315	5.856.869	5.944.722	6.050.425	6.124.402	6.216.268	6.309.512	6.421.700
5.277.196	5.371.029	5.436.700	5.518.250	5.601.024	5.700.615	5.770.315	5.856.869	5.944.722	6.050.425	6.124.402	6.216.268	6.309.512	6.421.700

28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067
208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	360,00
75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	74.880
79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%
59.977	59.977	59.977	60.141	59.977	59.977	59.977	60.141	59.977	59.977	60.141	59.977	59.977	59.977	59.155
153,99	156,30	158,65	161,03	163,44	165,89	168,38	170,91	173,47	176,07	178,71	181,39	184,11	186,88	189,68
9.235.886	9.374.425	9.515.041	9.684.226	9.802.633	9.949.672	10.098.918	10.278.485	10.404.157	10.560.220	10.718.623	10.909.209	11.042.593	11.208.232	11.220.515
3.509.637	3.562.281	3.615.716	3.680.006	3.725.001	3.780.876	3.837.589	3.905.824	3.953.580	4.012.883	4.073.077	4.145.499	4.196.185	4.259.128	4.263.796
12.745.523	12.936.706	13.130.756	13.364.232	13.527.634	13.730.548	13.936.506	14.184.309	14.357.737	14.573.103	14.791.700	15.054.708	15.238.779	15.467.361	15.484.311
52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%
6.627.672	6.727.087	6.827.993	6.949.401	7.034.369	7.139.885	7.246.983	7.375.841	7.466.023	7.578.014	7.691.684	7.828.448	7.924.165	8.043.028	8.051.842
48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%
6.117.851	6.209.619	6.302.763	6.414.831	6.493.264	6.590.663	6.689.523	6.808.468	6.891.714	6.995.090	7.100.016	7.226.260	7.314.614	7.424.333	7.432.469
127.455	129.367	131.308	133.642	135.276	137.305	139.365	141.843	143.577	145.731	147.917	150.547	152.388	154.674	154.843
6.245.306	6.338.986	6.434.071	6.548.474	6.628.540	6.727.969	6.828.888	6.950.311	7.035.291	7.140.821	7.247.933	7.376.807	7.467.002	7.579.007	7.587.312
6.500.217	6.597.720	6.696.686	6.815.758	6.899.093	7.002.580	7.107.618	7.233.997	7.322.446	7.432.283	7.543.767	7.677.901	7.771.777	7.888.354	7.896.999
6.500.217	6.597.720	6.696.686	6.815.758	6.899.093	7.002.580	7.107.618	7.233.997	7.322.446	7.432.283	7.543.767	7.677.901	7.771.777	7.888.354	7.896.999
5.098.655	5.175.135	5.252.762	5.346.160	5.411.526	5.492.699	5.575.090	5.674.220	5.743.597	5.829.751	5.917.197	6.022.410	6.096.044	6.187.485	6.194.266
6.500.217	6.597.720	6.696.686	6.815.758	6.899.093	7.002.580	7.107.618	7.233.997	7.322.446	7.432.283	7.543.767	7.677.901	7.771.777	7.888.354	7.896.999
219.195	221.875	225.203	228.581	232.645	235.490	239.022	242.607	246.921	249.940	253.689	257.495	262.073	265.278	269.257
199.759	203.754	207.829	211.985	216.225	220.550	224.961	229.460	234.049	238.730	243.505	248.375	253.342	258.409	259.966
58.728	59.903	61.101	62.323	63.569	64.841	66.137	67.460	68.809	70.186	71.589	73.021	74.482	75.971	76.429
193.261	197.126	201.068	205.090	209.192	213.376	217.643	221.996	226.436	230.965	235.584	240.295	245.101	250.003	251.510
10.927.929	11.090.198	11.254.247	11.453.940	11.588.988	11.761.023	11.934.945	12.146.694	12.289.828	12.472.213	12.656.597	12.881.125	13.032.824	13.226.178	13.234.102

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)	83.191.114	78.320.097	73.898.943
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	83.190.000	78.320.000	73.900.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.183.340.040	3.938.396.542	3.716.074.844
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.183.340.000	3.938.400.000	3.716.070.000

31.12.2025 Tarihli Döviz Kuru

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

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

Ibis Otel Analizinde:

- Zeytinburnu İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 228 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 56,1 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 56,2 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 56,50 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 %72 seviyesinden başlatılmış olup, otelin geçmiş yıllardaki performansı ve sahip olduğu potansiyel dikkate alınarak, izleyen dönemlerde doluluk oranlarında kademeli iyileşmeler olabileceği varsayımıyla projeksiyonlara yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin oda fiyatındaki gelişmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk 2 yıl için %7, 3. ve 4. yıllar için %5, 5. ve 6. yıllar için %3,5, 7. ve 11. yıllar için %2,5, 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 %29'u 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 performanslar da göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2026 yılında %39'dan başlayıp artarak %55'e ulaşip 2034 yılından itibaren sabit kalacağı öngörülmüştür.

Novotel Otel Analizinde:

- Zeytinburnu Novotel, turizm işletme belgesine göre 208 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 80,7 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 73,7 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 74 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 %73 seviyesinden başlatılmış olup, otelin geçmiş yıllardaki performansı ve sahip olduğu potansiyel dikkate alınarak, izleyen dönemlerde doluluk oranlarında kademeli iyileşmeler olabileceği varsayımıyla projeksiyonlara yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin oda fiyatındaki gelişmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %13, 2. yıl için %7, 3. ve 4. yıllar için %5, 5. ve 6. yıllar için %3,5, 7. ve 11. yıllar için %2,5, 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 %38'i 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 performanslar da göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2026 yılında %42'den başlayıp artarak %52'e 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; İbis Otel için toplam brüt gelirin %25'i, Novotel için 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 işletmecisi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %9,5 olarak alınmıştır. Kira getirisinin halihazırdaki kira sözleşmesi kapsamında daha öngörülebilir nitelikte olması sebebiyle toplam risk oranı %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranı %7,5 olarak alınmıştır.
- Otelin yıllık üst hakkı bedelinin 2025 yılı için 113.224.-Eur, hasılattan alınan üst hakkı payının ise 79.013.-Eur olduğu bilgisi verilmiştir. Takip eden yıllarda bedel projeksiyona eklenmiştir. Güncel döviz kuru kullanılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu (İBİS OTEL)													
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Haric)	56,50												
Diğer Gelir Oranı	29,00%												
Yenileme	1,00%												
Artış Oranı (1-2. yıllar)	7,00%												
Artış Oranı (3-4. yıllar)	5,00%												
Artış Oranı (5-6. yıllar arasında)	3,50%												
Artış Oranı (7-11. yıllar arasında)	2,50%												
Artış Oranı (12. yıl ve sonraki yıllar)	1,50%												
NAKİT AKIŞI													
Proje Nakit Akışı (EUR) (İbis Otel)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
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	31.12.2036	31.12.2037
Otel Fonksiyonu													
Toplam Oda Sayısı (Adet)	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365,00	365,00	366,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	83.220	83.220	83.448	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220
Doluğu Oranı (%)	72,00%	72,00%	75,00%	77,00%	78,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%
Satılan Oda Satışı (Adet)	59.918	62.415	64.255	64.912	65.744	65.744	65.744	65.924	65.744	65.744	65.744	65.924	65.744
Oda Fiyatı (EUR)	60,46	64,69	67,92	71,32	73,81	76,40	78,31	80,26	82,27	84,33	86,44	87,73	87,73
Oda Gelirleri (EUR)	3.622.367	4.037.430	4.364.274	4.629.317	4.852.771	5.022.617	5.162.288	5.276.887	5.408.810	5.544.030	5.698.200	5.767.870	5.767.870
Diğer Gelirler (EUR)	1.050.486	1.170.855	1.265.639	1.342.802	1.407.303	1.456.559	1.497.063	1.530.297	1.568.555	1.607.769	1.652.478	1.672.882	1.672.882
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	4.672.853	5.208.284	5.629.913	5.972.119	6.259.074	6.479.176	6.659.351	6.807.185	6.977.364	7.151.799	7.350.677	7.440.552	7.440.552
Brüt Karlılık Oranı-AGOP (%)	39,00%	42,00%	45,00%	48,00%	50,00%	52,00%	53,00%	54,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Sözleşme AGOP Oranı (%)	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
AGOP Gelir Oranı (%)	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	1.168.213	1.302.071	1.407.478	1.492.955	1.565.018	1.619.794	1.664.838	1.701.796	1.744.341	1.787.950	1.837.669	1.860.138	1.860.138
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	1.376.155	1.682.276	1.978.914	2.269.291	2.497.770	2.708.296	2.846.873	2.974.740	3.115.393	3.193.278	3.282.077	3.322.077	3.322.077
Projeleşmeye Eşas Yıllık Kira Bedeli	1.376.155	1.682.276	1.978.914	2.269.291	2.497.770	2.708.296	2.846.873	2.974.740	3.115.393	3.193.278	3.282.077	3.322.077	3.322.077
Yenileme Maliyeti (EUR)	2.336	2.604	2.815	2.986	3.130	3.240	3.330	3.404	3.489	3.576	3.675	3.720	3.720
Net Gelir (EUR)	1.373.819	1.679.672	1.976.099	2.266.305	2.494.639	2.705.066	2.843.543	2.971.336	3.111.905	3.189.702	3.278.402	3.318.486	3.318.486
Net Nakit Akışları (İbis Otel)	0	1.373.819	1.679.672	1.976.099	2.266.305	2.494.639	2.705.066	2.843.543	2.971.336	3.111.905	3.189.702	3.278.402	3.318.486

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
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	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051
228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	365,00
83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.220
79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%
65.744	65.744	65.924	65.744	65.744	65.744	65.924	65.744	65.744	65.924	65.744	65.744	65.744	65.744
89,05	90,38	91,74	93,12	94,51	95,93	97,37	98,83	100,31	101,82	103,34	104,89	106,47	108,07
5.854.388	5.942.204	6.047.861	6.121.807	6.213.634	6.306.839	6.418.980	6.497.463	6.594.925	6.693.849	6.812.871	6.896.170	6.999.613	7.104.607
1.697.773	1.723.239	1.753.888	1.775.324	1.801.954	1.828.983	1.861.504	1.884.264	1.912.528	1.941.216	1.975.733	1.999.889	2.029.888	2.060.336
7.552.161	7.665.443	7.801.741	7.897.131	8.015.588	8.135.822	8.280.484	8.381.727	8.507.453	8.635.065	8.788.603	8.896.060	9.029.501	9.164.943
55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%
25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
1.898.040	1.916.361	1.950.435	1.974.283	2.003.897	2.033.955	2.070.121	2.095.432	2.126.863	2.158.766	2.197.151	2.224.015	2.257.375	2.291.236
3.372.040	3.422.620	3.483.477	3.526.069	3.578.960	3.632.845	3.697.236	3.742.441	3.798.578	3.855.556	3.924.111	3.972.091	4.031.672	4.092.147
3.372.040	3.422.620	3.483.477	3.526.069	3.578.960	3.632.845	3.697.236	3.742.441	3.798.578	3.855.556	3.924.111	3.972.091	4.031.672	4.092.147
3.776	3.833	3.901	3.949	4.008	4.068	4.140	4.191	4.254	4.318	4.394	4.448	4.515	4.582
3.368.264	3.418.788	3.479.577	3.522.121	3.574.952	3.628.577	3.693.096	3.738.250	3.794.324	3.851.239	3.919.717	3.967.643	4.027.157	4.087.565
3.368.264	3.418.788	3.479.577	3.522.121	3.574.952	3.628.577	3.693.096	3.738.250	3.794.324	3.851.239	3.919.717	3.967.643	4.027.157	4.087.565

28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067
228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	360,00
83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	82.080
79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%
65.924	65.744	65.744	65.744	65.924	65.744	65.744	65.744	65.924	65.744	65.744	65.744	65.924	65.744	65.744	64.843
109,69	111,33	113,00	114,70	116,42	118,16	119,94	121,73	123,56	125,41	127,30	129,20	131,14	133,11	135,11	137,13
7.230.933	7.319.344	7.429.134	7.540.571	7.674.649	7.768.485	7.885.012	8.003.287	8.145.592	8.245.187	8.368.864	8.494.397	8.645.435	8.751.140	8.882.408	8.992.142
2.096.971	2.122.610	2.154.449	2.186.766	2.225.681	2.252.861	2.286.653	2.320.953	2.362.222	2.391.104	2.426.971	2.463.375	2.507.176	2.537.831	2.575.898	2.578.721
9.327.903	9.441.954	9.583.583	9.727.337	9.900.297	10.021.345	10.171.666	10.324.240	10.507.814	10.636.291	10.795.835	10.957.773	11.152.611	11.288.971	11.458.306	11.470.863
55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%
25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
2.311.976	2.360.488	2.395.896	2.431.834	2.475.074	2.505.336	2.542.916	2.581.060	2.626.953	2.659.073	2.698.959	2.739.443	2.788.153	2.822.243	2.864.576	2.867.716
4.164.909	4.215.832	4.279.070	4.343.256	4.420.482	4.474.531	4.541.649	4.609.773	4.691.739	4.749.104	4.820.340	4.892.645	4.979.641	5.040.526	5.116.134	5.121.740
4.164.909	4.215.832	4.279.070	4.343.256	4.420.482	4.474.531	4.541.649	4.609.773	4.691.739	4.749.104	4.820.340	4.892.645	4.979.641	5.040.526	5.116.134	5.121.740
4.664	4.721	4.792	4.864	4.950	5.011	5.086	5.162	5.254	5.318	5.398	5.479	5.576	5.644	5.729	

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
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	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051
208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00
75,920	75,920	76,128	75,920	75,920	75,920	76,128	75,920	75,920	75,920	76,128	75,920	75,920	75,920
79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%
59.977	59.977	60.141	59.977	59.977	59.977	60.141	59.977	59.977	59.977	60.141	59.977	59.977	59.977
123,17	123,02	126,99	128,90	130,73	132,65	134,58	136,50	138,43	140,35	142,28	144,20	146,13	148,05
7.387.338	7.498.148	7.631.471	7.724.779	7.840.651	7.958.261	8.099.766	8.198.799	8.321.781	8.446.698	8.596.795	8.701.908	8.832.435	8.964.921
2.807.188	2.849.296	2.899.959	2.935.416	2.979.447	3.024.139	3.077.911	3.115.544	3.162.277	3.209.711	3.266.782	3.306.724	3.356.325	3.406.670
10.194.526	10.347.444	10.531.430	10.660.195	10.820.098	10.982.400	11.177.676	11.314.343	11.484.058	11.656.319	11.863.577	12.008.631	12.188.760	12.371.592
52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%
22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
2.242.796	2.276.438	2.316.915	2.345.243	2.380.422	2.416.128	2.459.089	2.489.155	2.526.493	2.564.390	2.609.987	2.641.899	2.681.527	2.721.750
4.261.312	4.325.231	4.402.138	4.455.962	4.522.801	4.590.643	4.672.268	4.729.395	4.800.336	4.872.341	4.958.975	5.019.608	5.094.902	5.171.325
4.261.312	4.325.231	4.402.138	4.455.962	4.522.801	4.590.643	4.672.268	4.729.395	4.800.336	4.872.341	4.958.975	5.019.608	5.094.902	5.171.325
5.097	5.174	5.266	5.330	5.410	5.491	5.569	5.657	5.742	5.828	5.932	6.004	6.094	6.186
4.256.215	4.320.058	4.396.872	4.450.631	4.517.391	4.585.152	4.666.680	4.723.738	4.794.594	4.866.513	4.953.044	5.013.603	5.088.807	5.165.140
4.256.215	4.320.058	4.396.872	4.450.631	4.517.391	4.585.152	4.666.680	4.723.738	4.794.594	4.866.513	4.953.044	5.013.603	5.088.807	5.165.140
3.368.264	3.418.788	3.479.577	3.522.121	3.574.952	3.628.677	3.693.096	3.738.250	3.794.324	3.851.239	3.919.717	3.967.643	4.027.157	4.087.565
4.256.215	4.320.058	4.396.872	4.450.631	4.517.391	4.585.152	4.666.680	4.723.738	4.794.594	4.866.513	4.953.044	5.013.603	5.088.807	5.165.140
174.844	177.467	180.129	183.332	185.573	188.357	191.162	194.582	196.961	199.915	202.914	206.522	209.947	212.183
148.424	151.392	154.420	157.508	160.658	163.872	167.149	170.492	173.902	177.380	180.927	184.546	188.237	192.002
43.636	44.509	45.399	46.307	47.233	48.178	49.141	50.124	51.126	52.149	53.192	54.256	55.341	56.448
143.596	146.468	149.397	152.385	155.432	158.541	161.712	164.946	168.245	171.610	175.042	178.543	182.114	185.756
7.113.979	7.219.010	7.347.104	7.433.220	7.543.446	7.654.781	7.790.591	7.881.845	7.998.684	8.116.698	8.260.685	8.357.379	8.481.226	8.606.316

28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067
208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	366,00	365,00	366,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	360,00
76,128	75,920	75,920	75,920	76,128	75,920	75,920	75,920	76,128	75,920	75,920	76,128	75,920	75,920	75,920	74,880
79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%
60.141	59.977	59.977	59.977	60.141	59.977	59.977	59.977	60.141	59.977	59.977	60.141	59.977	59.977	59.977	59.155
151,72	153,99	156,30	158,65	161,03	163,44	165,89	168,38	170,91	173,47	176,07	178,71	181,39	184,11	186,88	189,68
9.124.325	9.235.886	9.374.425	9.515.041	9.684.226	9.802.633	9.949.672	10.096.918	10.278.485	10.404.157	10.560.220	10.716.623	10.909.209	11.042.593	11.208.232	11.220.515
3.467.244	3.509.637	3.562.281	3.615.716	3.680.006	3.725.001	3.780.876	3.837.589	3.905.824	3.953.580	4.012.883	4.073.077	4.145.499	4.196.185	4.259.128	4.263.796
12.591.569	12.745.523	12.936.706	13.130.756	13.364.232	13.527.634	13.730.548	13.936.506	14.184.309	14.357.737	14.573.103	14.791.700	15.054.708	15.238.779	15.467.361	15.484.311
52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%
22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
2.770.145	2.804.015	2.846.075	2.888.766	2.940.131	2.976.079	3.020.721	3.066.031	3.120.548	3.158.702	3.206.083	3.254.174	3.312.036	3.352.531	3.402.819	3.406.548
5.263.276	5.327.629	5.407.543	5.488.656	5.586.249	5.654.551	5.739.369	5.825.460	5.929.041	6.001.534	6.091.557	6.182.931	6.292.868	6.369.810	6.465.357	6.472.442
5.263.276	5.327.629	5.407.543	5.488.656	5.586.249	5.654.551	5.739.369	5.825.460	5.929.041	6.001.534	6.091.557	6.182.931	6.292.868	6.369.810	6.465.357	6.472.442
6.296	6.373	6.468	6.565	6.682	6.764	6.865	6.968	7.092	7.179	7.287	7.396	7.527	7.619	7.734	7.742
5.256.980	5.321.256	5.401.075	5.482.091	5.579.567	5.647.787	5.732.504	5.818.491	5.921.949	5.994.355	6.084.271	6.175.535	6.285.341	6.362.190	6.457.623	6.464.700
5.256.980	5.321.256	5.401.075	5.482.091	5.579.567	5.647.787	5.732.504	5.818.491	5.921.949	5.994.355	6.084.271	6.175.535	6.285.341	6.362.190	6.457.623	6.464.700
4.160.245	4.211.111	4.274.278	4.338.392	4.415.532	4.469.520	4.536.663	4.604.611	4.686.485	4.743.786	4.814.942	4.887.167	4.974.064	5.034.881	5.110.404	5.116.005
5.256.980	5.321.256	5.401.075	5.482.091	5.579.567	5.647.787	5.732.504	5.818.491	5.921.949	5.994.355	6.084.271	6.175.535	6.285.341	6.362.190	6.457.623	6.464.700
215.365	219.195	221.875	225.203	228.581	232.645	235.490	239.022	242.607	246.921	249.940	253.689	257.495	262.073	265.278	269.257
195.842	199.759	203.754	207.829	211.985	216.225	220.550	224.961	229.460	234.049	238.730	243.505	248.375	253.342	258.409	259.966
57.577	58.728	59.903	61.101	62.323	63.569	64.841	66.137	67.460	68.809	70.186	71.589	73.021	74.482	75.971	76.429
189.471	193.261	197.126	201.068	205.090	209.192	213.376	217.643	221.996	226.436	230.965	235.584	240.295	245.101	250.003	251.510
8.758.970	8.861.425	8.992.695	9.125.282	9.287.120	9.395.676	9.534.811	9.675.340	9.846.911	9.961.926	10.109.393	10.258.334	10.440.219	10.562.073	10.718.366	10.723.542

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)	87.402.117	81.424.356	76.060.150
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	87.400.000	81.420.000	76.060.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.395.094.136	4.094.497.002	3.824.753.118
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.395.090.000	4.094.500.000	3.824.750.000

Kira Analizi		
Yıllar	31.12.2025	31.12.2026
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)	0	3.436.338

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)	3.211.531	3.196.594	3.181.795
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	3.212.000	3.197.000	3.182.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	161.518.311	160.764.022	160.009.734
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	161.520.000	160.760.000	160.010.000
31.12.2025 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	50,2859		
USD/EUR PARİTESİ	1,1737		

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	78.320.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	81.420.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	79.870.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	4.016.335.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	3.197.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	160.760.000
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 ortalaması baz alınarak taşınmaza değer takdir edilmiştir.**

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın üst hakkının değerinin tespiti yapılmıştır. Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi'nde yer alan, 11.720,00 m² arsa yüz ölçümüne sahip 774 ada 55 parselde bulunan taşınmaz, Maliye Hazinesi'ne 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)	4.016.335.000.-	4.819.600.000.-
	Dörtmilyaronaltımilyonüçyüzotuzbeşbin Türk Lirası	Dörtmilyarsekizyüzondokuzmilyonaltyüzbin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	160.760.000.-	192.910.000.-
	Yüzaltmışmilyonyediyüzaltmışbin Türk Lirası	Yüzdoksanikimilyondokuzyüzonbin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	79.870.000.-	95.845.000.-
	Yetmişdokuzmilyonsekiyüzyetmişbin Euro	Doksanbeşmilyonsekiyüzkırkbeşbin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	3.197.000.-	3.835.000.-
	Üçmilyonyüzdoksanyedibin Euro	Üçmilyonsekiyüzotuzbeşbin Euro

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

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Kübra EKİCİ

Lisans No: 918464

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.