



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ALTINOVA MAHALLESİ, FUAR CADDESİ, NO: 31, İBİS OTEL
OSMANGAZİ / BURSA

06.01.2026
SM-25-SPK-032

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 / 032
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi	06.01.2026
Rapor Numarası	SM-25-SPK-032
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Altınova Mahallesi, Fuar Caddesi, No: 31, İbis Otel Osmangazi / BURSA
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	11
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	11
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	12
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	12
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	12
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	21
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	22
4.5. SWOT ANALİZİ	25
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	26
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	26
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	26
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	26
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	29
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	29
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	47
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	47
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	47
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	47
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	48
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	48

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	48
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	51
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	52
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	57
8. SONUÇ	58

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; Akfen GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Altınova Mahallesi'nde, 7.961,19 m² yüz ölçümlü, 3198 ada 67 parsel numaralı tapuda niteliği belirtilmemiş taşınmaz üzerindeki 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

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

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

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

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

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

b) Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

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

c) Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

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

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

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

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

- Pazar değeri tespiti

- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ (ANA TAŞINMAZ)	
İli	BURSA
İlçesi	OSMANGAZİ
Mahallesi	ALTINOVA
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	-
Ada No.	3198
Parsel No.	67
Yüz ölçümü (m²)	7.961,79
Ana Taşınmazın Niteliği	*BELİRTİLMEMİŞ
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	22
Sayfa No.	2119
Tarih / Yevmiye No.	31.07.2008 / 23156
Sahibi	S.S. BURSA ULUSLARARASI TEKSTİL TİCARET VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ İŞLETME KOOPERATİFİ (1/1)

*Ana taşınmaz bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

RAPORA KONU TAŞINMAZ (ÜST HAKKI)	
İli	BURSA
İlçesi	OSMANGAZİ
Mahallesi	ALTINOVA
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	-
Ada No.	3198
Parsel No.	67
Yüz ölçümü (m²)	7.961,79
Ana Taşınmazın Niteliği	30 YIL SÜRE İLE 22. CILT 2119. SAYFADAKİ 3198 ADA 67 PARSEL ÜZERİNDEKİ "ÜST (İNŞAAT) HAKKI" BETONARME 9 KATLI OTEL VE 2 KATLI RESTORAN BİNASI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	22
Sayfa No.	2120
Tarih / Yevmiye No.	31.07.2008 / 23156
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 taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar

- İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dışı Alandır.(Şablon: İmar Planında Turizm Tesis Alanı Belirtilmesi) (15.03.2013-8344)

İrtifaklar:

- M: BU PARSEL LEHİNE AYNI KÖY 7220 ADA 1 7222 ADA 1 AYNIKÖY 1628 1630 PARSELLER ALEYHİNE PLANINDA GÖRÜLÜĞÜ ÜZERE İRTİFAK HAKKI(Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı) (12.06.1991-3923)

Rehinler:

- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine, 1. dereceden 75000000.00 EUR bedel ile ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.08.2024 - 35903)

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 "S.S. BURSA ULUSLARARASI TEKSTİL TİCARET VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ İŞLETME KOOPERATİFİ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılammış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple ana taşınmaz tapu kayıt bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Atınova Mahallesi, 7.961,79 m² yüz ölçümlü, 3198 ada 67 parsel numaralı, tapuda niteliği belirtilmemiş taşınmaz üzerinde yer alan İbis Otel markası altında işletilen otel işletmesidir.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Bursa İli

Konum:

Bursa, Türkiye'nin bir ilidir. Merkezi Bursa olan il, 2023 sonu itibarıyla 3.214.571 nüfusa sahiptir. Bu nüfusuyla İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra Türkiye'nin 4. Büyük kentidir. Aynı zamanda Marmara Bölgesi'nin İstanbul'dan sonraki en büyük ikinci şehridir. Bursa ili Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya, Büyükorhan, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Mustafakemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi ve Yenişehir ilçelerini kapsar.

Bursa il nüfusu: 3.238.618 (2024 sonu). İlin yüzölçümü 10.811 km²'dir. İlde km²'ye 300 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 5.955 kişi ile Yıldırım'dır.)

İlde yıllık nüfus artış oranı %0,75 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Nilüfer (%3,27)- Orhaneli(-%2,35) 6 Şubat 2025 TÜİK verilerine göre Bursa'da 17 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.060 mahalle bulunmaktadır..



İdari Sınırlar:

40 derece boylam ve 28 – 30 derece enlem daireleri arasında Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa ili doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde Kocaeli, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi, güneyde Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir. Denizden yüksekliği 155 metredir.



Ulaşım:

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca Bursa'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar.

Bursa'da çevreci ve konforlu araçlarla toplu taşımayı sürdürmek ve ulaşımında kamu hakimiyetini arttırmak amacıyla 2007 yılında 84 otobüsle Burulaş Otobüs Müdürlüğü planlama ve bakım faaliyetlerine başlamıştır. Görevi toplu taşıma hatlarını işletmek ve işletmek olan Burulaş Otobüs Müdürlüğü Bursa'nın 7 ilçesinde 325 özmal 156 kiralık toplam 481 otobüsle 139 hatta, içinde bulunan çağın ve Bursa'nın gelişiminin sürekliliğine uygun çevreci, konforlu ve güvenli otobüs filosuyla ve eğitimli personeliyle 7/24 toplu taşıma hizmeti vermektedir.

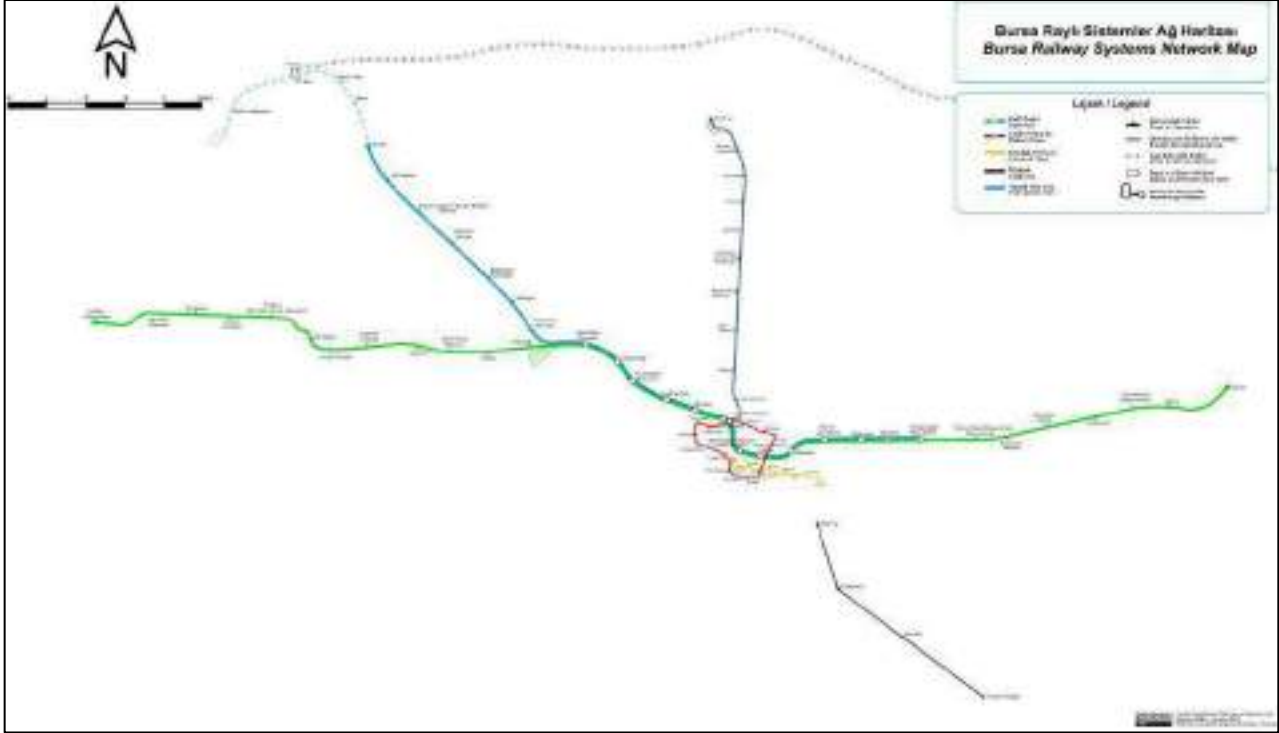
Filoda bulunan otobüsler Avrupa standartlarına göre imal edilmiş, engellilerin kullanımına uygun ve klima donanımına sahip, ülkenin ekonomisine katma değer sağlayan yerli üretim araçlar olup, bakım ve temizlikleri periyodik olarak gerçekleştirilmektedir. Araç sürücülerini tecrübeli, yolcu ilişkileri konusunda eğitimli ve kullandıkları araçların donanımlarına hakim kişiler olarak toplu taşımada kaliteyi arttırmak için faaliyet göstermeye devam etmektedir.

Bütünleşik Filo takip sistemi sayesinde otobüslerin hareketleri incelenmekte ve işletmeye anında müdahale sağlanmaktadır. 2005 yılından itibaren geçilen bütünleşik bilet sistemi ile otobüslere binışlerde nakit kalkarak Türkiye'de bir ilke imza atılmış olup sistemin aktarma prensibine elverişli olması sebebiyle yolculuklar ekonomik bir biçimde gerçekleştirilmektedir.

Balıkesir'deki Bandırma Garı ile Bilecik'teki Osmanlı YHT Garı arasında yapımı planlanan 201 kilometre uzunluğundaki yüksek standartlı demiryolu projesidir. 23 Aralık 2012'de dönemin Başbakan Yardımcısı Bülent

Arınç, Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanı Binali Yıldırım, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı Faruk Çelik ve TCDD Genel Müdürü Süleyman Karaman'ın katıldığı bir törenle temeli atılmıştır.

YSD hattının şu an Bursa ile Osmaneli arasındaki 105 kilometrelik kısmı inşa halinde olup, bu kısmın 2024'te hizmete girmesi planlanmaktadır. Kalan kısmının inşasıyla ilgili şu an için bir bilgi bulunmamaktadır. Hat tamamlandığında Ankara - İstanbul yüksek hızlı demiryolu ile entegre olacak ve Bursa'yı Ankara, İstanbul ve İzmir'e bağlayacaktır.



2002 yılında yaklaşık 600 minibüs birleşerek 300 otobüs olarak Bursa il merkezinde hizmet vermeye başladı.

Bursa Özel Halk Otobüsçüleri Odası, Bursa'daki Batı'da 300, Doğu'da 55 Özel Halk Otobüsünün hizmetini yönetir. Rotaların planını yapar, hizmet seviyesini belirler ve hizmet kalitesini takip eder. Ayrıca duraklardan ve diğer hizmetlerden de sorumludur. Dünyadaki birçok gelişmiş otobüs işletmesinin yaptığı gibi otobüs hizmetleri Bursa'da da özel işletmeciler tarafından özel bir sözleşme altında verilmektedir.

Bursa otobüs ağı Türkiye'deki en büyük ve en kapsamlı şehir taşıma hizmetlerinden bir tanesidir. Her gün 355 üzerinde araç yaklaşık 180.000 yolcuyla 82 farklı rotaya taşımaktadır. Ayrıca bu taşıma ağı dinamiktir; Bursa'nın büyümesi ve onun ihtiyaçları doğrultusunda geliştirilir.

Bursa - İstanbul arasında deniz ulaşımını sağlamak amacıyla Burulaş'ın bünyesinde kurulan Bursa Deniz Otobüsleri (BUDO), Ocak 2013'te seferlerine başlamıştır. İstanbul Deniz Otobüsleri Mudanya Güzelyalı İskelesinden İstanbul'a seferler düzenlenmektedir. Cumhuriyet'in 40.yıl kutlamalarının yapıldığı 1963 yılında İsviçreli şirket Von Roll Holding tarafından ülkenin en büyük kayak merkezi Uludağ'a yapılan teleferik hattı 29 Ekim 1963'te açılmıştır. İnşaatı 1958'de başlayan hat 5 senede tamamlanmıştır.

İklim:

Bursa ili, genellikle ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizinin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşılmaktadır.

İlin en sıcak ayları Temmuz - Ağustos, en soğuk ayları ise Aralık - Ocak'tır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 70,6 cm'dir. İlde ortalama nispi nem %69 civarındadır.

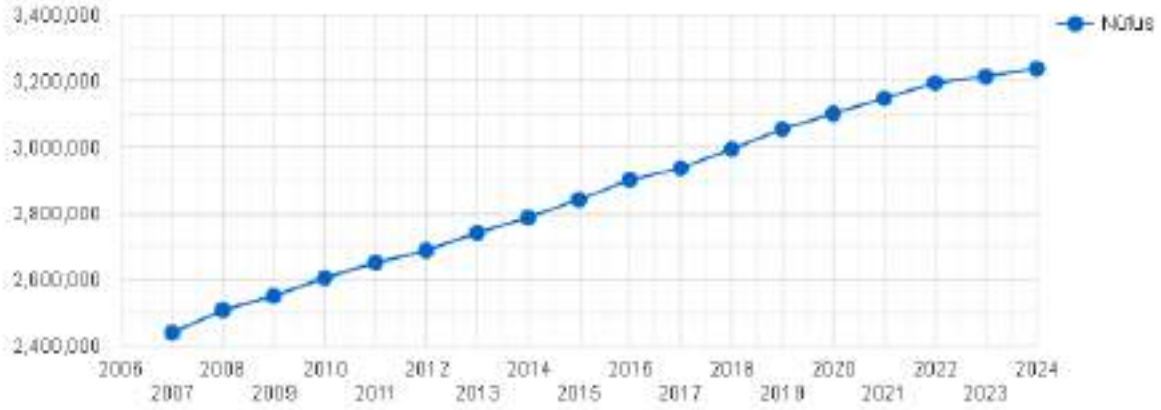
Su Kaynakları:

Şehrimizin su ihtiyacının % 85 i Nilüfer ve Doğancı Barajlarından, % 15 i Uludağ pınar kaynaklarından sağlanmaktadır. **İhtiyaç olması durumunda Bursa ovasında 200 adet yer altı su kuyusu devreye alınabilecek durumdadır. **Nilüfer ve Doğancı Barajlarından gelen günlük yaklaşık 400.000 m³ su Doburca Arıtma Tesislerinde (500.000 m³/gün kapasite) artıldıktan sonra şehre verilmektedir. 3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) 2020 yılı içinde toplam 144 milyon m³ su üretilmiştir. 144 milyon m³ suyun dağılımı şu şekildedir. 81 milyon m³ Doğancı ve Nilüfer barajlarından, 14 milyon m³ Pınar kaynaklarından, 49 milyon m³ yer altı su kuyularından karşılanmaktadır. Doğancı-1 Barajı, Bursa ilinin Osmangazi ilçesinde, Nilüfer Çayı üzerinde, şehre içme suyu temin etmek amacıyla 1975-1983 yılları arasında inşa edilmiş bir barajdır. Toprak ve kaya gövde dolgu tipi olan barajın gövde hacmi 2.520.000 m³, akarsu yatağından yüksekliği 65,00 m, maximum su kotunda göl hacmi 43,30 hm³, normal su kotunda göl alanı 1,55 km²'dir. Yılda 125 hm³ içme suyu sağlamaktadır.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Bursa nüfusu bir önceki yıla göre 24.047 artmıştır. Bursa nüfusu 2024 yılına göre 3.238.618'dir. Bu nüfus, 1.616.941 erkek ve 1.621.677 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %49,93 erkek, %50,07 kadındır.6 Şubat 2025 TÜİK verilerine göre Bursa'da 17 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.060 mahalle bulunmaktadır. Nüfus Artış Hızı Türkiye nüfusu 1927-2011 arasında 5,5 kat artmıştır. II. Dünya Savaşı (1939-45) sırasında nüfus artış hızları hem doğumların azalması, hem de ölümlerin artması yüzünden düştü. 1945'ten sonra nüfus artışı hızlanarak 1955-60 arasında en yüksek düzeye çıktı; 1965'ten sonra Türkiye'nin nüfus artış hızında düzenli bir düşme olduğu söylenebilir. Son istatistiklere göre 2016 yılı Nüfus Artış Miktarı önceki yıla göre %1,01 olarak gerçekleşmiştir. Yaşlanma 1965'ten beri, 0-14 yaş grubunun, toplam nüfus içindeki payının dramatik biçimde azalıyor olmasına karşın, Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri hala genç olmasıdır. 2012 yılı itibarıyla 0-14 yaş grubu toplam nüfus içindeki payı yüzde 24,9'dur. Nüfusun yaklaşık dörtte birinin henüz eğitim çağında olması gereken, bu yüzden çalışma çağına gelmemiş kişiler oluşturur. Türkiye'de göçün yönü genellikle kırdan kente, doğudan batıya doğrudur. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bu oranlar 83 yıl içinde tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır. Yine 2012 yılı itibarıyla nüfusun yüzde 75,8'i nüfusu 10.000'in üstündeki yerleşim birimlerinde yaşamaktadır. Kentsel nüfustaki artış özellikle 1950'den sonra hızlanmıştır, 1927-50 arasında yalnızca 0,8 puan artan kentsel nüfus oranı 1950-2010 arasında 51 puan yükselmiştir. 1927-35 arasında kırsal ve kentsel alanlarda yıllık ortalama nüfus artış hızları birbirine yakın olmuştur. 1935-40 arasında kentsel alanlarda artış, 1940-45 arasında ise II. Dünya Savaşı'nın etkisiyle hem kırsal hem kentsel alanlarda düşme görülmüştür. 1950'den sonra yıllık ortalama kentsel nüfus artışının çok hızlanması kırdan kente göçün artmasıyla açıklanabilir.1927- 2010 arasında kentsel nüfusun büyük artış göstermiş olmasına karşın, kentsel nüfusun büyük bölümü kırsal kökenlidir.

Bursa Nüfus Grafiği

Yıl	Bursa Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	3.238.618	1.616.941	1.621.677
2023	3.214.571	1.605.941	1.608.630
2022	3.194.720	1.595.869	1.598.851
2021	3.147.818	1.573.362	1.574.456
2020	3.101.833	1.550.767	1.551.066
2019	3.056.120	1.530.956	1.525.164
2018	2.994.521	1.498.219	1.496.302
2017	2.936.803	1.470.341	1.466.462
2016	2.901.396	1.454.059	1.447.337
2015	2.842.547	1.423.583	1.418.964
2014	2.787.539	1.394.715	1.392.824
2013	2.740.970	1.371.914	1.369.056
2012	2.688.171	1.343.894	1.344.277
2011	2.652.126	1.325.715	1.326.411
2010	2.605.495	1.300.283	1.305.212
2009	2.550.645	1.273.491	1.277.154
2008	2.507.963	1.253.151	1.254.812
2007	2.439.876	1.218.749	1.221.127

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

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2024	Osmangazi	885.441	443.222	442.219	% 27,34
2024	Yıldırım	654.998	328.669	326.329	% 20,22
2024	Nilüfer	561.730	277.061	284.669	% 17,34
2024	İnegöl	302.251	152.149	150.102	% 9,33
2024	Gemlik	123.361	62.078	61.283	% 3,81
2024	Mudanya	110.797	53.711	57.086	% 3,42
2024	Gürsu	104.867	53.099	51.768	% 3,24
2024	Mustafakemalpaşa	103.581	51.473	52.108	% 3,20
2024	Karacabey	85.968	42.985	42.983	% 2,65
2024	Orhangazi	82.111	41.240	40.871	% 2,54
2024	Kestel	76.659	38.546	38.113	% 2,37
2024	Yenişehir	55.606	27.562	28.044	% 1,72
2024	İznik	45.208	22.290	22.918	% 1,40
2024	Orhaneli	19.069	9.432	9.637	% 0,59
2024	Keles	11.171	5.615	5.556	% 0,34
2024	Büyükorhan	9.596	4.772	4.824	% 0,30
2024	Harmancık	6.204	3.037	3.167	% 0,19

Ekonomi:

Tarım: Bursa ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. Bursa'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Toprağı çok bereketli olup, iklimi (sıcaklık, nem ve yağış) tarıma çok müsaittir. Tarım ürünleri çok çeşitli ve boldur. Faal nüfusun % 60'ı tarımla uğraşır. Brüt gelirin % 20'si tarımdan sağlanır. Bazı meyve ve sebze ürünlerinde Bursa birinci sırada yer alır. Arazinin % 44'ü tarladır. Tarım ürünlerinin başlıcaları; buğday, arpa, mısır, yulaf ve pirinç gibi tahıllardır. Bütün bunların senelik istihsalı 500.000 tona yaklaşır. 20.000 tona yakın fasulye, bakla, bezelye ve çığ baklagiller, tütün, pamuk, ayçiçeği, susam ve anason yetişir. Türkiye'nin en çok ve kaliteli sebzesi Bursa'da üretilir. Bunlardan domates birinci sırayı alırken, soğan ikinci sıradadır. Patates, hıyar, pırasa, lahana, taze fasulye, patlıcan, biber, enginar ve ıspanak üretimi 250.000 tona yaklaşır. Bursa meyvecilikte çok ileridir. Sulu şeftalisi, kestane, üzüm, elma, armut, çilek, vişne, kiraz, kayısı, erik, muşmula, kıvılcık, ceviz, kavun, karpuz ve her çeşit meyve yetişir. Türkiye'de, çileğin % 80'i, şeftalinin % 40'ı Bursa'da yetişir. 25.000 hektara yaklaşan bağlarda yetişen razzaki ve müşküle üzümü de dış ülkelere ihraç edilir. Gemlik, Mudanya ve Orhangazi ilçelerinin zeytinleri sofralık, lezzetli zeytinlerdir.

Hayvancılık: Bursa'da hayvancılık yapılırken, inek, manda, öküz gibi hayvanlar tercih edilir. Yeşil alanların ve verimli tarım arazilerinin yoğun olması, bu bölgede zirai faaliyetlerin de fazla sayıda olmasına zemin hazırlamıştır. Veteriner ve ziraat mühendisleri, burada işsizlik sorunu yaşamazlar. Bursa, ülkemizde önemli hayvan yetiştirici iller arasında yer alır. Yine ipekböceği de bu bölgede sıkça yetiştirilen hayvanlardandır. Verimli arazileri, geniş yeşil alanları ve yarı şehir yarı köy yaşantısıyla Bursa, hayvancılık faaliyetlerinin sıkça yapıldığı kentlerimizden biridir. Tarım ve hayvancılık, bildiğiniz gibi ekonomimizin düşük bir alanını

kapsamaktadır. Aslında dengeli ve doğru bir beslenme adına bu iki ekonomi kolunun da aktif olarak çalışmasına ihtiyaç duyarız. Bursa'da hayvancılık çok yaygındır, büyük çiftlikler bu bölge ikliminden dolayı Bursa'da yeterince bulunur. Orhaneli ve Orhangazi bölgelerinde, tarımın da hayvancılıkla beraber yaygınca yapıldığını söyleyebiliriz.

Madenler: Bursa ilindeki önemli endüstriyel hammaddeler başta bor ve mermer olmak üzere feldspat, manyezit, kalsit, tuğla-kiremit, jips, kaolen, kireçtaşı ve talk ile temsil edilmektedirler. Ülkemizin önemli bor yataklarından biri Kestelek sahasında yer almakta olup, % 45 B2O3 tenörlü yatakta 6.291.000 ton rezerv mevcuttur.

Sanayi: Bursa'nın coğrafi konumu da, Bursa sanayisi için önemli bir avantajdır. Bursa, konumu itibarıyla Anadolu yarımadasının batıya çıkış ve batının Anadolu'ya giriş kapısı konumundadır. Bursa, 19. asırda yabancı sermayeli ipek fabrikalarının kurulmasıyla 1923 yılından itibaren Cumhuriyet Dönemi'nde de Bursa, gerek kamu yatırımlarıyla kurulan Merinos fabrikası gibi tesislerle ve gerekse özel sektör eliyle kurulan sanayi kuruluşlarıyla ülke ekonomisinin gelişiminde önemli rol oynamıştır. Bursa'da tekstil, otomotiv, makine-metal imalatı, tarıma dayalı sanayi ve gıda, mobilya gibi sektörler ön plana çıkmakta ve değer üretmektedir. Öne çıkan sektörlerinin yanında Bursa, raylı sistemler, havacılık, savunma gibi yükselen sektörleri ile de yüksek teknolojlili ürünler üretmeye devam etmektedir.

Bursa, gelişmiş imalat sanayii ve ticareti sayesinde küresel bir çekim merkezi konumundadır. Türkiye'nin ekonomik büyümesinde ve başlıca yükselen ekonomilerden biri olmasında önemli bir paya sahiptir.

Bursa, bugün de termal tesisleriyle sağlık ve şifa turizmine öncülük etmektedir. Ovaları ve su kaynaklarının yanı sıra Bursa, doğu-batı ekseninde uzanan sıradağlarıyla da dikkat çekmektedir. Bunlar arasında en önemlisi ise 2.543 m'lik yüksekliğiyle Marmara Bölgesi'nin en yüksek dağı olan ve ülkemizde kış turizminin merkezi konumundaki Uludağ'dır.

1961 yılında kurulan Türkiye'nin ilk organize sanayi bölgesi Bursa Organize Sanayi Bölgesi ile daha sonra oluşan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi ve özellikle İzmir ve Ankara yollarının çevresi Bursa'da sanayileşmenin yoğun olduğu yerlerdir. Kaplıcaları, Uludağ'ı, İskender Kebabı, Kestane Şekeri, İnegöl Köftesi, Şeftalisi, Havlusu ile meşhurdur. Türkiye'nin ilk zeytinyağı laboratuvarı Bursa'ya kurulmuştur Bursa'da otomotiv sanayi kuruluşları, otomobil, otobüs, metro, hafif metro ve tramvay vagonları ve bunlara ait yedek parçaların imalatını yapmakla birlikte, yurt içine ve yurt dışına satış yapmaktadır. Fiat (TOFAŞ), Renault, Bosch fabrikaları ve bu fabrikalara parça sağlayan diğer fabrikalar sayesinde Bursa önemli bir otomotiv kentidir. Şehrin göç almasındaki en büyük etkenlerin başında bu fabrikalar gelir. Türkiye'deki birçok yerli tekstil markasının fabrikaları ve Bursa Uluslararası Tekstil Ve Ticaret Merkezi Bursa'da bulunmaktadır. Ayrıca tekstil sanayi olarak da Türkiye'nin en gelişmiş şehirlerinden biri konumundadır

Tarihi boyunca hep önemli bir şehir merkezi olma özelliğini koruyan Bursa, Doğu Roma ve Osmanlı Dönemlerinden kalma dini ve sivil mimarisiyle, İslâm ve Hristiyanlığa ait kutsal mekânlarıyla, yeşil doğası ve zengin şifalı su kaynaklarıyla, doğal gölleri, şelaleleri, otantik mekânlarıyla, kış turizminde bir marka olan Uludağ'ı ile ülkemizin doğal ve kültürel canlılığını en iyi şekilde yansıtmakta ve dört mevsim alternatif turizm çeşitleri sunmaktadır. Zengin tarihi, doğal güzellikleri, canlı sosyal ve ekonomik yapısıyla Bursa, günümüzde de "Kültürlerin Buluştuğu Şehir" olarak kendine has bir şehircilik modelini yaşamakta ve yaşatmaktadır.

4.2.2 Osmangazi İlçesi

Osmangazi, Bursa'nın metropol ilçelerinden en büyüğüdür. Bursa'nın tüm merkez ilçelerinin kesiştiği noktadır. Osmangazi ilçesi, adını Osmanlı İmparatorluğu kurucusu Osman Gazi'den almaktadır. Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1165,2 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İlçenin denizden yüksekliği ortalama 150 metredir. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır. 137 mahalleden oluşmaktadır.

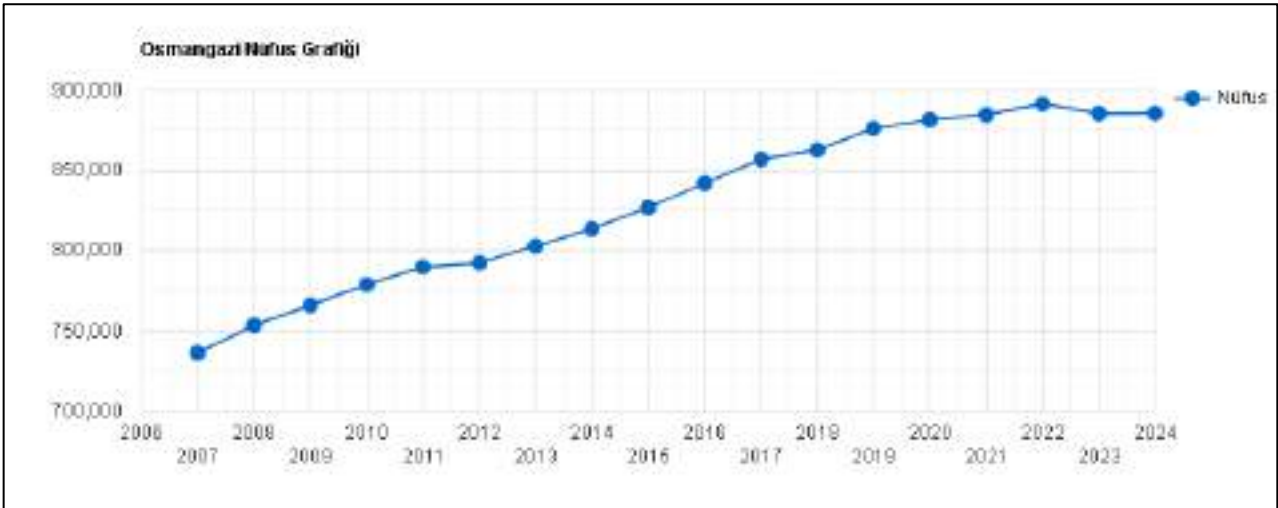
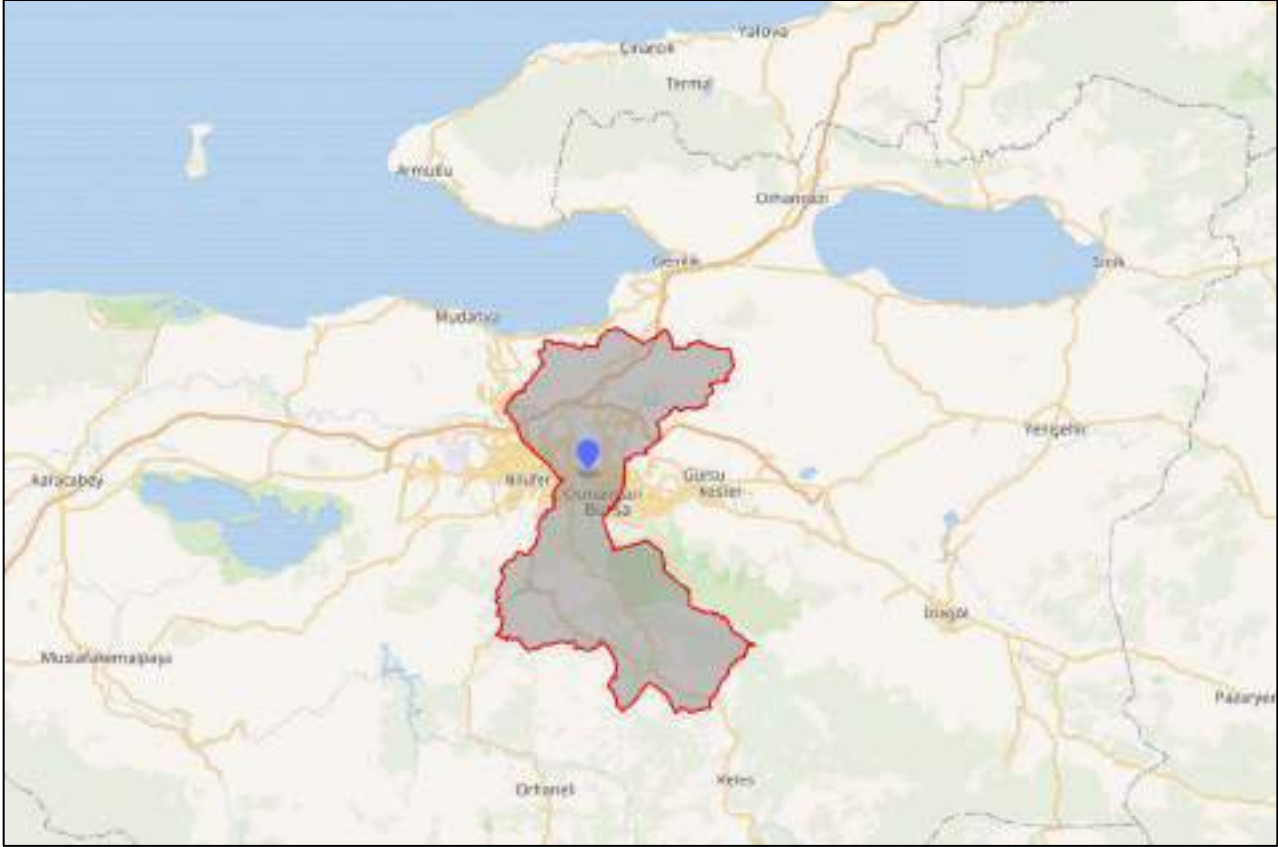
Osmangazi ilçesi; 137 mahalleden oluşmakta olup bunlar; Adalet, Ahmetpaşa, Akpınar, Aktarhüssam, Alaaddin, Alacahırka, Alacamescit, Alaşarköy, Alemdar, Alipaşa, Altınova, Altıparmak, Armutköy, Atıcılar, Bağlarbaşı, Bahar, Başaran, Çekirge, Çeltikköy, Çırpan, Çiftelhavuzlar, Çirişhane, Çukurcaköy, Demirkapı, Demirtaşpaşa, Dereçavuşköy, Dikkaldırım, Dobruca, Doğanbey, Doğaneyler, Ebuiskak, Elmasbahçeler, Fatih, Gaziakdemir, Geçit, Gülbahçe, Gündoğdu, Güneştepe, Hacıilyas, Hamitler, Hamzabey, Hocahasan, Hüdevendigar, Hürriyet, İbrahimpaşa, İnkaya, İntizam, İsmetiye, İstiklâl, İvazpaşa, Kavaklı, Kayhan, Kemerçeşme, Kırcaali, Kiremitçi, Kirazlı, Kocanaip, Koğukçınar, Kuruçeşme, Küçükbalıklı, Kükürtlü, Küplüpinar, Maksem, Mehmet Akif, Mollafenari, Mollagürani, Muradiye, Nalbantoğlu, Namikkemal, Orhanbey, Osmangazi, Panayır, Pınarbaşı, Reyhan, Sakarya, Santralgaraj, Selamet, Selçukhatun, Selimiye, Sırameseler, Soğanlı, Soğukkuyu, Şehabettinpaşa, Şehreküstü, Tahtakale, Tayakadın, Tuna, Tuzpazarı, Ulu, Uluçam Veyselkarani, Yahşibey, Yenibağlar, Yeniceabat, Yenikaraman, Yenikent, Yeşilova, Yunuseli, Zafer. (EMEK) Adnan Menderes, F. Sultan Mehmet, Zekai Gümüşdiş (DEMİRTAŞ) Barbaros, Cumhuriyet, Dumlupınar, Dumlupınar Osb, Sakarya (OVAKÇA) Merkez, Çeşmebaşı, Eğitim, Santral Marmara Bölgesi'nde yer alan Osmangazi ilçesi, 881.459 nüfusu ve 71.400 hektar alanıyla ülkemizdeki 56 ilden daha büyüktür. Eskiden Osmangazi ilçesine bağlı beş belediye vardı: Osmangazi Belediyesi, Kirazlı Belediyesi, Emek Belediyesi, Demirtaş Belediyesi ve Ovaakça Belediyesi. İlçeye, Demirtaş Bucağı ve Soğukpınar Bucakları ile 32 köy bağlıydı. Köylerden sekizi Soğukpınar Bucağı'na bağlıydı.

2009 yerel seçimleri ile birlikte belde belediyeleri (Kirazlı Belediyesi, Emek Belediyesi, Demirtaş Belediyesi, Ovaakça Belediyesi) ve bu belediyelere bağlı köyler tamamen Osmangazi Belediyesi'ne bağlandı ve hepsi mahalle olarak kabul edildi. Şu an Osmangazi Belediyesi'nin toplam 136 mahallesi bulunmaktadır. Bölgede ılıman Marmara iklimi görülür. Ortalama sıcaklık 14.4 derecedir.

İlçede nem oranı ortalama %58'dir. Yağış, en çok kış ve ilkyaz aylarında görülür. Haziran ve Temmuz en düşük yağış aldığı aylardır. Yağışlar yıllık 500–700 mm arasındadır. İlçede ortalama 8 gün kar yağar, Uludağ'a ise 25 gün kar düşer ve 4 ay kadar yerde kalır. İlçede kar kalınlığı 5–10 cm olur, Uludağ'da ise 250 cm'dir.

İlçede en çok yıldız, poyraz ve lodos rüzgarları görülür. Osmangazi ilçesinin ulaşım alt yapısı oldukça gelişmiştir. Otobüs, metro ve tramvay hatları ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca şehirlerarası otobüs terminali Osmangazi'nin kuzey bölgesi sınırları içerisinde İstanbul Caddesi (Yeni Yalova Caddesi) üzerindedir. Kent Meydanı - Terminal bölgesinde 2022 yılının Temmuz ayında yapımı 7 yıla yakın süren 9 km uzunluğundaki T2 tramvay hattı faaliyete alınmıştır. Bursa Kalesi, Balabancık Kalesi, Bursa Hisarı, Bursa Sarayı, Muradiye Türbesi, Pars Bey Türbesi, Çakır Ağa Hamamı, Osmangazi ve Orhangazi Türbeleri, II. Murat Türbesi, Şehzade Mustafa Türbesi, Bedesten, Arkeoloji Müzesi, Atatürk Müzesi, Osmanlı Evi Müzesi, Kent Müzesi, Hünkar Köşkü Müzesi, Karagöz Müzesi., Osmangazi ilçesinde yer alan önemli truistik ve tarihi mekanlardır. İlçede dokuma sanayi, otomobil yan sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, bakır işlemciliği, makine ve madeni eşya yapımıcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları, tuğla fabrikaları üretim yapmaktadır. Türkiye'nin en büyük 3. doğalgaz elektrik çevrim santrali Osmangazi ilçesinin Ovaakça Santral mahallesi sınırları içerisinde. Bu santral 1.432 MW kurulu güç ve ortalama 5.568.251.828 kilovatsaat elektrik üretimi ile günde

1.682.251 kişinin elektrik ihtiyacını karşılamaktadır. Osmangazi ilçesinde; Domates, biber, patlıcan, gibi sebzelerin yanında, susam, ayçiçeği, gibi endüstri bitkileri; çilek, kavun, karpuz, üzüm, şeftali, dut, kestane, ceviz, elma, erik, kiraz, armut gibi meyveler yetiştirilmektedir. Ancak son yıllarda Bursa ovasındaki birçok verimli arazi yoğun konut yapımından dolayı betonlaşmaya teslim olmuştur.



Grafik. Osmangazi İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi, Fuar Caddesi, No: 31 adresinde yer alan İbis Otel adı altında işletilen otel ile arsasıdır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu konuma ulaşım İstanbul Caddesi üzerinde kuzey yönde ilerlenirken, sağa, Fuar Caddesine girilir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 600 metre ilerlendiğinde rapora konu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmaz Buttim Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezine yaklaşık 400 metre mesafededir. Yakın çevrede genellikle depolama, küçük sanayi tesisleri ağırlıklı yapılaşmalar mevcuttur. Yakın çevrede Buttim Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi, Tüyap Bursa Uluslararası Fuar ve Kongre Merkezi, Bursa Bilim ve Teknoloji Merkezi, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi gibi yerler bulunmaktadır.



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri:

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	4/A
Yapım Yılı	2010 (Faaliyete Geçiş Yılı)	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	Otel Binası: 9 (BK+ZK+7NK) Restoran: 2 (BK+ZK+AK)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	1. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok

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



Değerleme konusu 7.961,79 m² yüz ölçümüne sahip 3198 ada 67 parsel üzerinde, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş, 3 yıldızlı otel ve restoran olmak üzere iki adet yapı bulunmaktadır. Taşınmazın yer aldığı parsel Fuar Caddesine yaklaşık 90 metre cepheli olup otel parselin kuzeyinde, restoran hacmi ise güneyinde yer almaktadır

Otel Binası: Mimari projesine göre 1 Bodrum + Zemin Kat+ 7 Normal Kat+ Çatı Katı olmak üzere toplamda 9 kat olarak inşa edilmiş olup toplamda yaklaşık brüt 7.323 m² kullanım alanıdır.

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 824 m² kullanım alanlı olup, revir, housekeeping deposu ve ofisi, personel yemekhanesi, bay-bayan personel WC, temiz kıyafet deposu, mazot deposu, kazan dairesi, elektrik odası, yangın pompa odası, hidrofor odası, teknik ofis, çamaşırhane, teknik atölye ve sığınak hacimlerden oluşmaktadır. Söz konusu kat yerinde yapılan incelemelere göre kullanım alanı olarak projesine uygun olup iç tertibatta kullanıma bağlı olarak bazı bölümler oluşturulduğu gözlemlenmiştir. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 926 m² kullanım alanlı olup, lobi, fuaye, resepsiyon, idari ofisler, bagaj odası, toplantı salonu, elektronik eşya deposu, güvenlik ofisi, elektrik odası, sistem odası, 4 adet soğuk hava deposu, mutfak, satın alma ofisi, restaurant ve arşiv hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu kat yerinde yapılan incelemelere göre kullanım alanı olarak projesine uygun olup iç tertibatta kullanıma bağlı olarak bazı bölümler oluşturulduğu gözlemlenmiştir. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

1.Normal Katı; yaklaşık brüt 802 m² kullanım alanlı olup, çamaşır odası, 1 adet engelli odası ve 28 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiş olup çamaşır odası holünde iki ayrı bölme oluşturulmuştur. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

2.Normal Katı; yaklaşık brüt 802 m² kullanım alanlı olup, çamaşır odası, 1 adet engelli odası ve 28 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiş olup çamaşır odası holünde iki ayrı bölme oluşturularak ütü odası hacmi elde edildiği gözlemlenmiştir. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

3.Normal Katı; yaklaşık brüt 802 m² kullanım alanlı olup, çamaşır odası, 1 adet engelli odası ve 28 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiş olup çamaşır odası holünde iki ayrı bölme oluşturulmuştur. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

4.Normal Katı; yaklaşık brüt 802 m² kullanım alanlı olup, çamaşır odası, 1 adet engelli odası ve 28 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiş olup çamaşır odası holünde iki ayrı bölme oluşturulmuştur. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

5.Normal Katı; yaklaşık brüt 802 m² kullanım alanlı olup, çamaşır odası, 2 adet engelli odası, 27 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiş olup çamaşır odası holünde iki ayrı bölme oluşturularak ütü odası hacmi elde edildiği, güney batı yönde yer alan engelli odasının servis hacmi olarak, diğer engelli odasının ise standart oda olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir. Katta mevcut durumda 28 adet standart oda bulunmaktadır. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

6.Normal Katı; yaklaşık brüt 788 m² kullanım alanlı olup çamaşır odası, 28 adet standart oda ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiş olup çamaşır odası holünde iki ayrı bölme oluşturulmuştur. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

7.Normal Katı; yaklaşık brüt 775 m² kullanım alanlı olup çamaşır odası, 28 adet standart oda ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiş olup çamaşır odası holünde iki ayrı bölme oluşturulmuştur. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

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

Ek olarak otel yapısının güney cephesinde, arka bahçe kısmında yaklaşık brüt 50 m²'lik kısmı açılabilir tente sistemli, camlı sundurma ile kapatılmış olup kafe olarak kullanılmaktadır.

Otopark alanının dışardan da hizmet kullanımı olup günlük ücreti 100 TL olarak şifahi yetkili kişilerden öğrenilmiştir.

Açık alanda 720 kW'lık jeneratör ve 1000 kW lık trafo; çatı katında, 2 adet chiller soğutma ünitesi, 5 adet havalandırma sistemi, bodrum katında, 2 adet yangın pompası, buhar jeneratörü ve 2 adet sıcak su kazanı, su ve yakıt depoları gibi teknik hacimler bulunmaktadır.

Otel binasında 178 adet standart oda, 4 adet engelli odası, 18 adet birleşebilir oda olmak üzere toplamda 200 adet odaya sahip olup odalar ortalama 18-21 m² kullanım alanıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m² alanıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur.

Konu taşınmazın etrafı betonarme duvar üzeri panel çit ile çevrilidir. Otel girişi zemin kat seviyesinden ve Fuar Caddesinden sağlanmaktadır. Yapı dışında kalan alanlar kısmen peyzaj alanı, kısmen otopark olarak düzenlenmiştir. Otopark alanlarında zeminler taş kaplamalıdır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bodrum katta zeminler koridorlarda epoksi kaplı, kapalı hacimlerde ise kısmen seramik kısmen mermer kaplıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

KAT HESABI		
Kat	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
1.Bodrum Kat	824	824
Zemin Kat	926	926
1. Normal Kat	802	802
2. Normal Kat	802	802
3. Normal Kat	802	802
4. Normal Kat	802	802
5. Normal Kat	802	802
6. Normal Kat	788	788
7. Normal Kat	775	775
TOPLAM ALAN	7.323	7.323

Restoran Binası: Mimari projesine göre bodrum kat + zemin kat + asma kat olmak üzere toplamda iki kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık 1.465 m² kullanım alanıdır.

Bodrum Katı; yaklaşık brüt 635 m² kullanım alanlı olup, hidrofor odası, hol, sığınak, teknik oda, elektrik odası, personel soyunma odaları, idari ofisler, mutfak ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmaktadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 620 m² kullanım alanlı olup, restoran girişi, servis mutfacı, restoran, fuaye, WC'ler ve vestiyer hacimlerinden oluşmaktadır.

Asma Katı; yaklaşık brüt 210 m² kullanım alanlı olup, depo ve teknik hacimlerden oluşmaktadır.

Taşınmaz içerisinde farklı bir firmaya ait kiracı bulunması nedeni ile müşteri bilgisi dahilinde girilememiş olup kullanım alanı ve kat bakımından projesine uygun olduğu varsayılmıştır. İç özellikleri tespit edilememiştir.

S.S. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret ve Alışveriş Merkezi İşletme Kooperatifi ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 09.05.2008 tarihli “İnşaat ve İşletme Sözleşmesi”nin 3.3. maddesine göre restoran binası S.S. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret ve Alışveriş Merkezi İşletme Kooperatifi’ne aittir.

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Buttim Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi, Tüyap Bursa Uluslararası Fuar ve Kongre Merkezi, Bursa Bilim ve Teknoloji Merkezi, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi gibi bilinirliği yüksek yerlere yakın konumlu olması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Ulaşılabilirliğinin iyi olması	
Bakımlı olması	
Altyapı imkanlarının iyi olması	
Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	- Yakın konumda Uluslararası Fuar Alanı bulunması - Altyapı imkanlarının iyi olması - Ulaşım imkanının iyi olması - Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması	ZAYIF YANLAR	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	- Satış ve kiralama açısından bölgeye talep gösterecek yüksek gelire sahip yatırımcıların olması - Bilinirliğinin yüksek olması - Yakın çevresinde Fuar Alanları, Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi gibi alanlarının bulunması sebebiyle günlük konaklama ihtiyacının doğması - Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	TEHDİTLER	Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	Lejant	Konaklama Tesis Alanı (Otel Alanı)
İnşaat Nizamı	-	H max	30,00 m
TAKS	-	KAKS (Emsal)	2,00
Çekme Mesafeleri	Ön: 10 m	Yan: 10 m	Arka: 10 m
Diğer	Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgilere göre taşınmazın bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konaklama Tesis Alanı (Otel Alanı)" lejantında, E:2,00, Hmax: 30 m, Ön Bahçe: 10 m, Yan Bahçe: 10 m, Arka Bahçe: 10 m, çekme mesafeleri olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Osmangazi Belediyesi'nde yapılan incelemede Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgilere göre taşınmazın bulunduğu parsel 14.05.2001 tarihinde onaylanmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konaklama Tesis Alanı (Otel Alanı)" lejantında, E:2,00, Hmax: 30 m, Ön Bahçe: 10 m, Yan Bahçe: 10 m, Arka Bahçe: 10 m, çekme mesafeleri olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Halihazırda herhangi bir plan çalışması bulunmamaktadır.

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

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

- 17.06.2009 tarih ve bila sayılı, Mimari Proje bulunmaktadır.

- 17.06.2009 tarih, 311 sayılı Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 7.523 m² otel, 1.492 m² restoran için düzenlenmiştir.

- 30.06.2010 tarih, 170 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiş olup söz konusu belge 7.523 m² otel, 1.492 m² restoran için düzenlenmiştir.

14.10.2009 tarih, 12071 sayılı, 196 oda (2y)+4 Bedensel engelli odası(2y) toplam 400 yatak, 50 kişilik çok amaçlı salon, lobi bar,67 araçlık açık otopark için alınmış Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

İmar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi:

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

Restoran içerisinde farklı bir firmaya ait kiracı bulunması nedeni ile müşteri bilgisi dahilinde girilememiş olup kullanım alanı ve kat bakımından projesine uygun olduğu varsayılmıştır. İç özellikleri tespit edilememiştir.

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

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

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı proje Resmi Gazete'de yayımlanan 29.06.2001 tarih 4708 sayı ile yayımlanan Yapı Denetim Kanunu'na tabidir. Taşınmazın yapı denetimi Y.Yalova Yolu Buttim İşmerkezi A Blok No:17 adresinde konumlu Y.D. Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-013 numaralı ve 06.01.2025 tarih, SM-24-SPK-040 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-013	03.07.2024	315.804.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
SM-24-SPK-040	06.01.2025	369.382.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesine 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 taşınmazın tapu kaydında herhangi bir nitelik belirtilmemiş olup Osmangazi Belediyesi İmar Arşivinde yer alan yasal belgeler ve yerinde yapılan tespitlerde söz konusu arsa üzerinde otel ve restoran yapısı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz sahibi S.S. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret ve Alışveriş Merkezi İşletme Kooperatifi olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 30 yıllığına kiralanmıştır. Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlı olup 09.05.2008 tarihinde yapılan sözleşmeye göre 01.11.2010 ve 01.11.2040 tarihleri içerisinde 30 yıllık üst hakkı bulunmaktadır.

Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 30 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği; irtifak hakkı bedelinin ilk 5 yıl için ödemesiz olduğu, sonraki yıllar için ise sözleşmede belirtilen bedeller şeklinde olduğu görülmektedir. Konu sözleşmeye istinaden üst hakkının devredilmesinde herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

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

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

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

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

TABLE 1.1 Real GDP¹

(Percent change from previous year unless indicated otherwise)

Percentage-point differences
from June 2024 projections

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

Source: World Bank.

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

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

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

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

4. World trade volume of goods and nonfactor services.

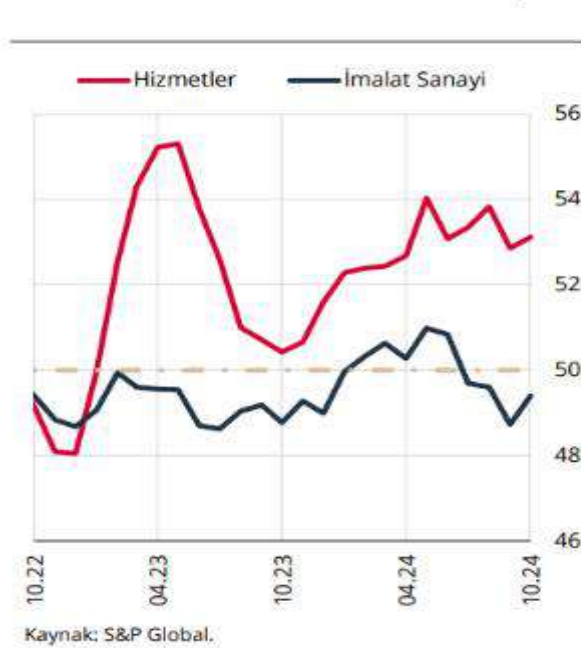
5. Indexes are expressed in nominal U.S. dollars (2010 = 100). Oil refers to the Brent crude oil benchmark. For weights and composition of indexes, see <https://worldbank.org/commodities>.

*Kaynak: Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu (Ocak 2025)

2025 Yıllı Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

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

Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye)



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

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

Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.

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

*Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.

Enflasyon Grafikleri

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

Tablo 2.1.2: Emtia Fiyat Gelişmeleri (%)

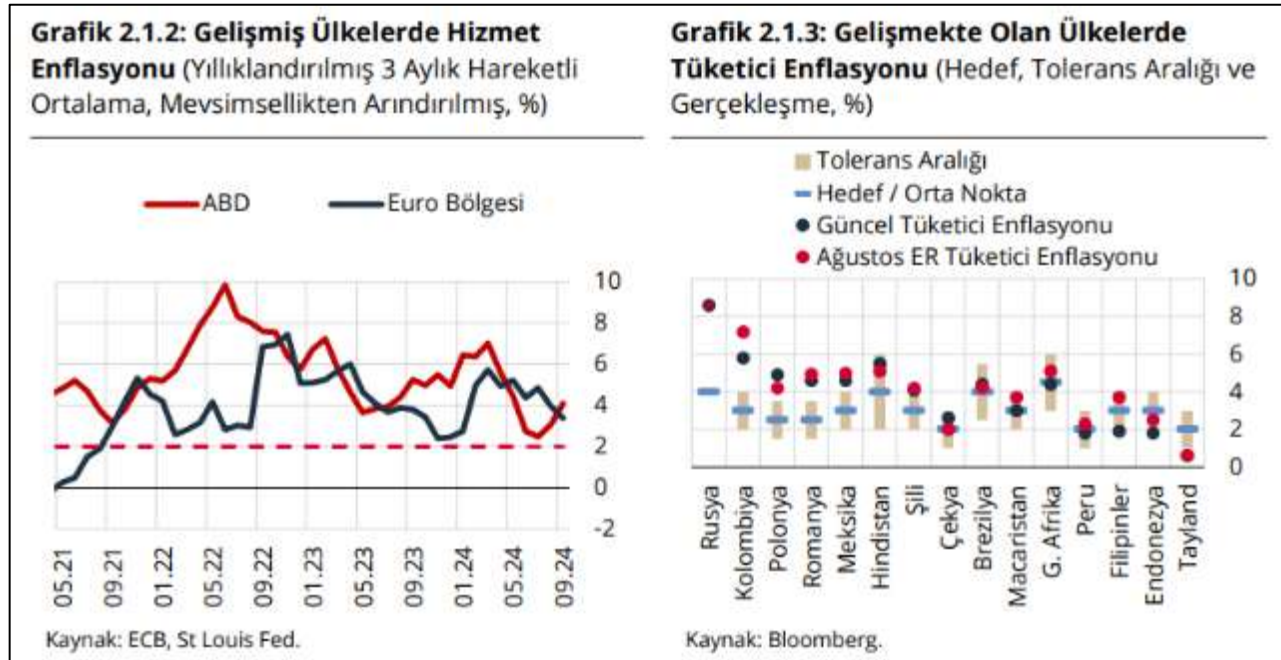
	Temmuz 2024	Ağustos 2024	Eylül 2024	Ekim 2024	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	-1,4	-4,8	-2,6	3,5	-7,5	-0,9
Enerji	0,4	-6,6	-6,9	3,8	-16,5	-7,0
Tarımsal Emtia	-7,0	-3,1	5,1	1,2	-7,6	4,5
Endüstriyel Metal	-3,8	-2,5	2,9	4,3	16,3	10,5
Değerli Metal	3,4	2,5	3,7	4,5	40,7	12,1
Enerji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

Kaynak: Bloomberg.

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

Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

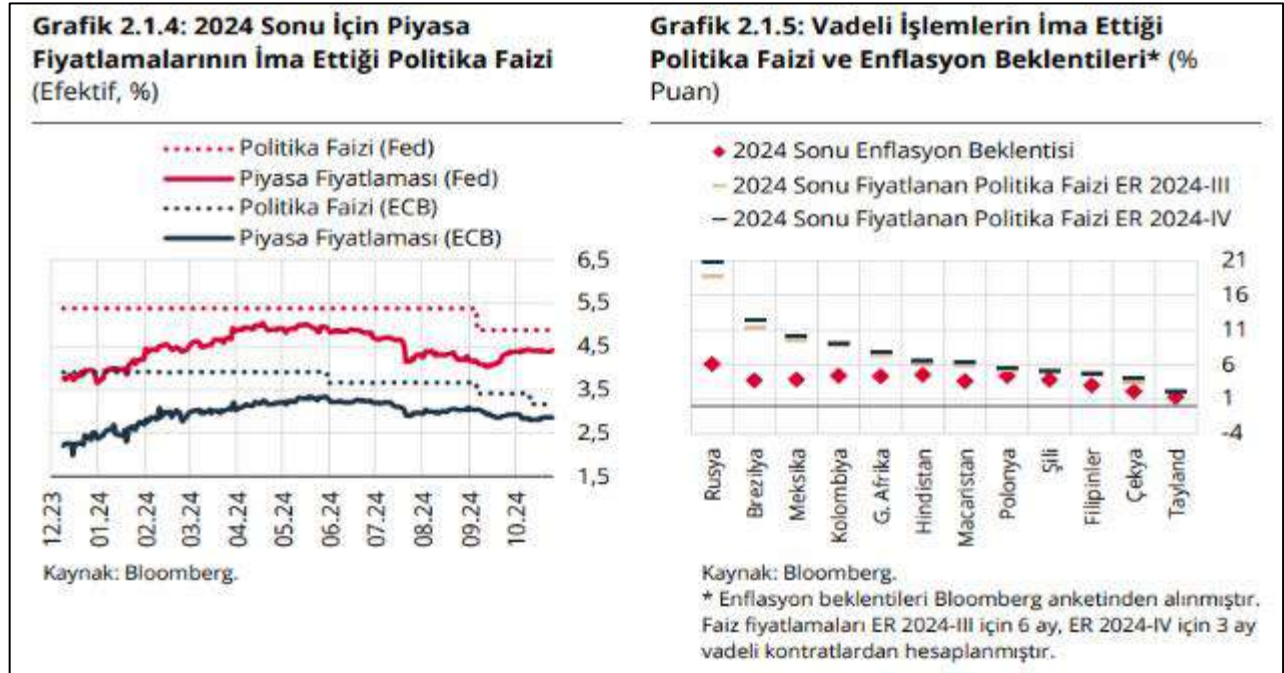
Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir. Jeopolitik gelişmeler ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar dezenflasyon sürecinde önemli risk unsuru olmayı sürdürürken arz koşullarındaki ılımlı seyir ile para politikalarındaki sıkı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



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

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

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



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

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

6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

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

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

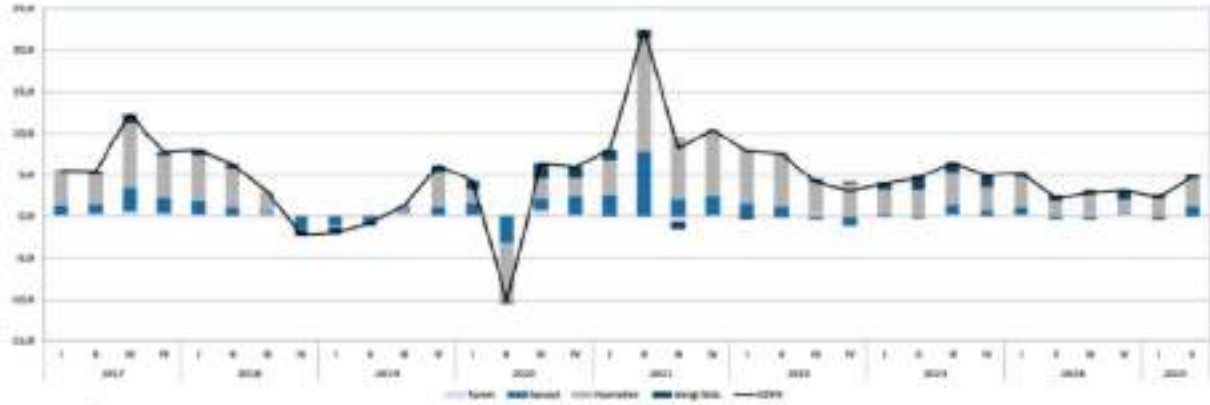
2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci 2025 yılı ikinci çeyrek itibarıyla sürüyor. 2025 Mart ayında %38,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %35,0 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %23,5'ten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



GSYH Büyüme Önceleri (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
8,9	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



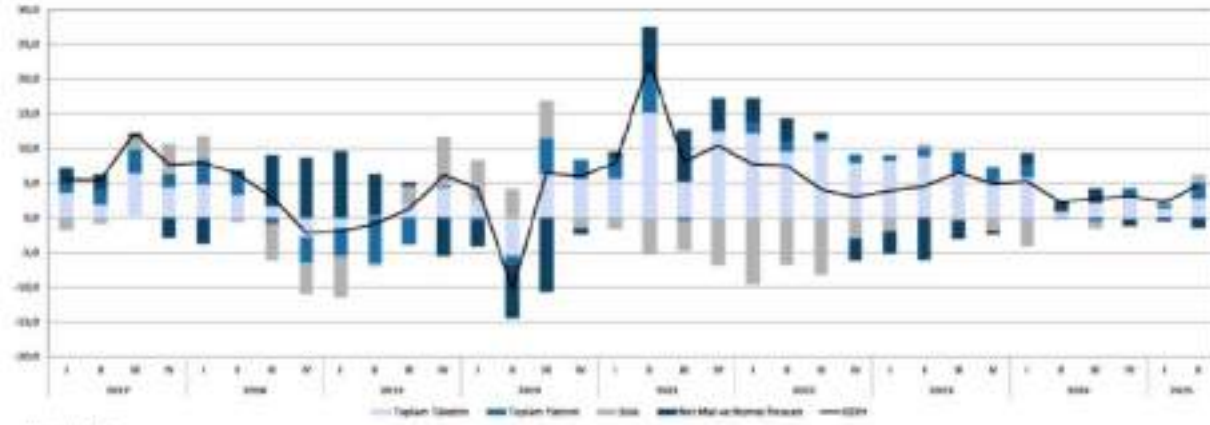
ÜRETİM YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK



HARCAMA YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

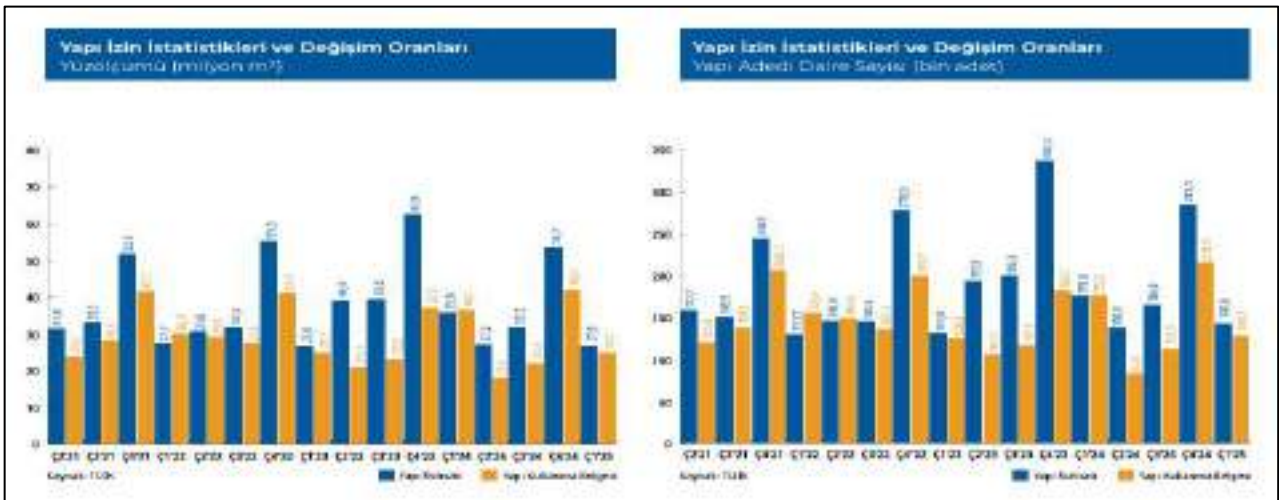
2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci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

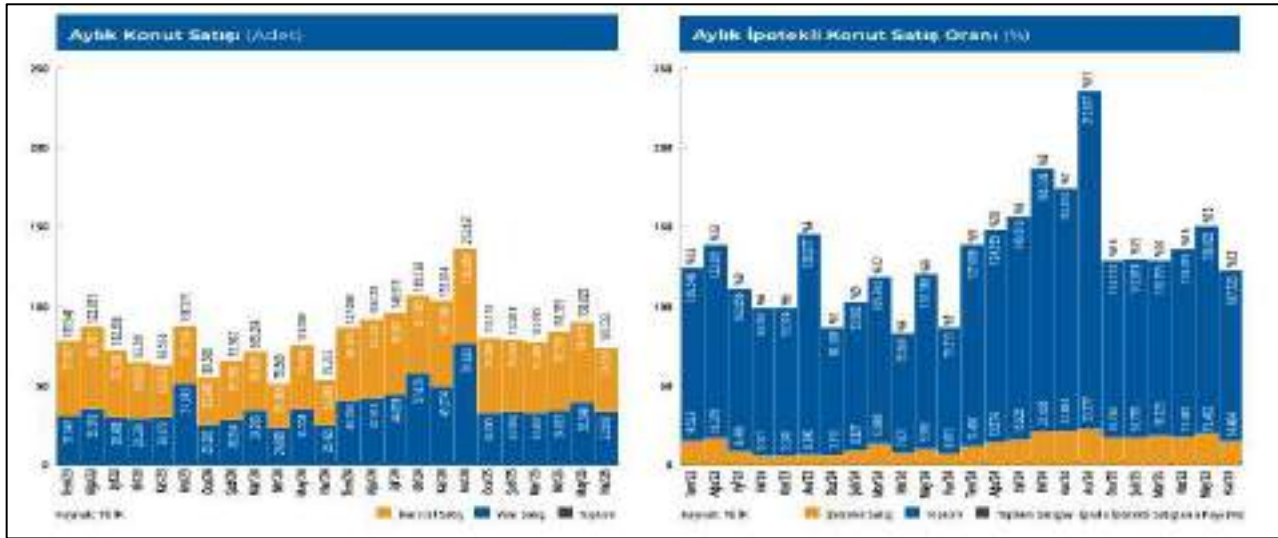
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim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

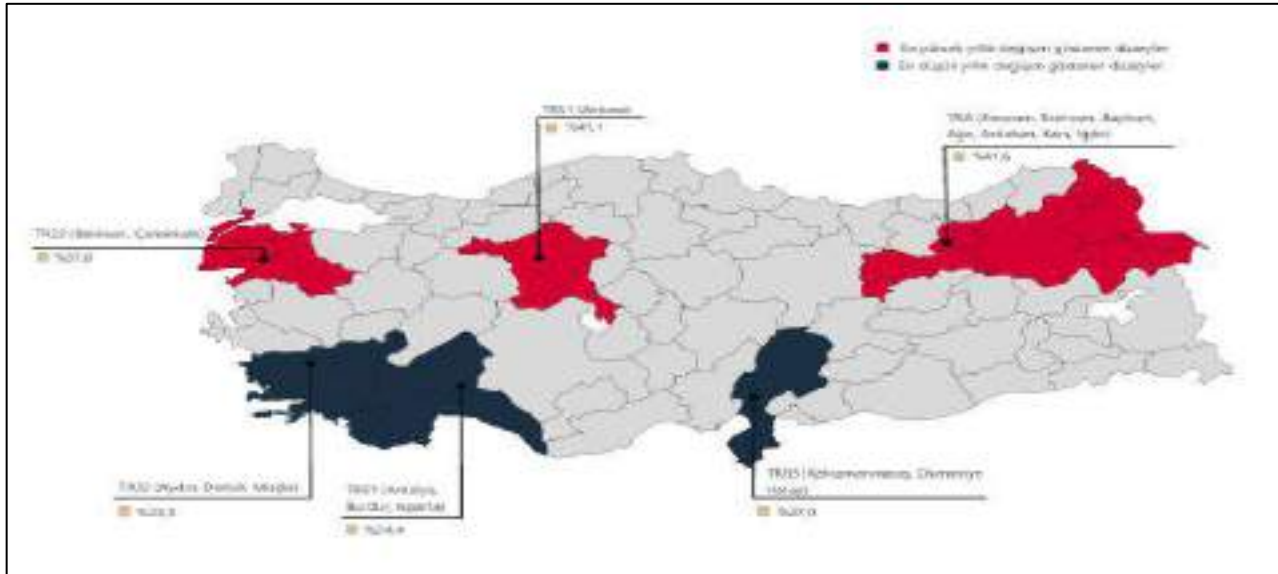
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir.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

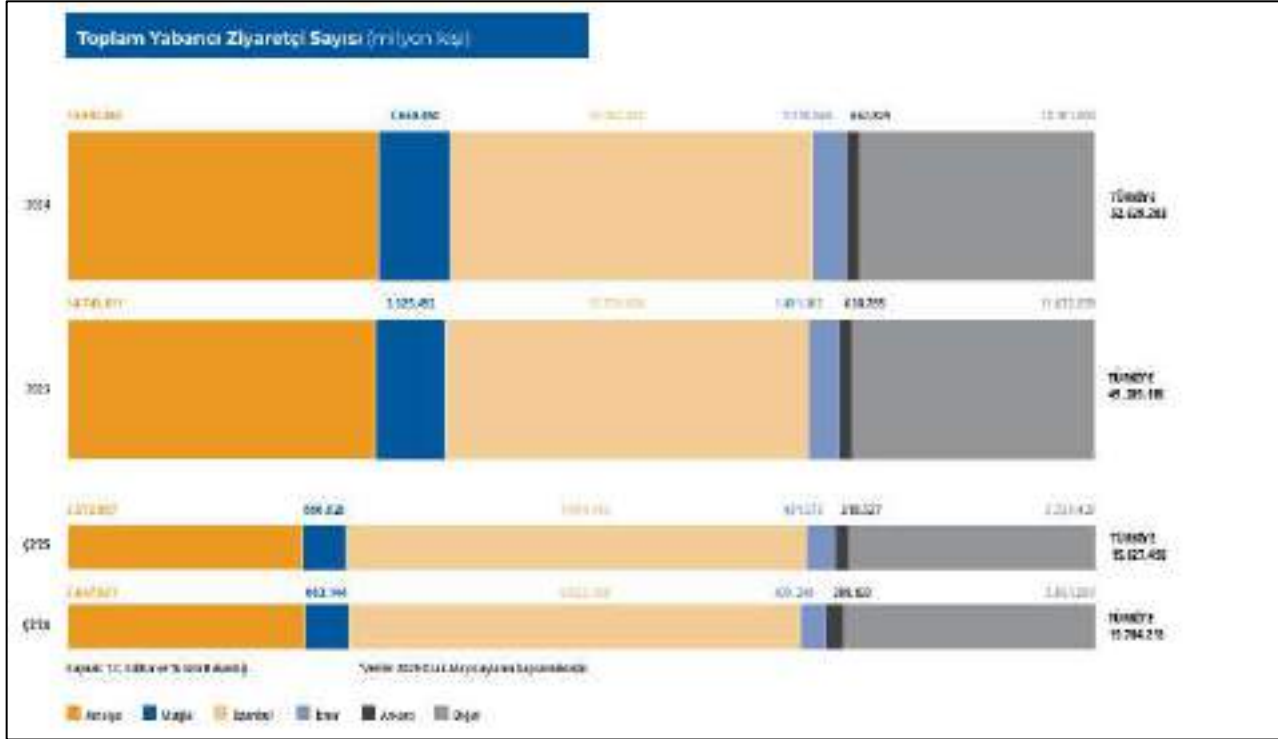
6.1.4 Turizm Sektörü

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,2025)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu



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

İşletme belgeli ve yatırım belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 873.000 oda kapasitesiyle 21.196 işletme belgeli, 65.000 oda kapasitesiyle 629 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.077 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onun ardından 2.854 tesis ve 109.308 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.631 işletme belgeli tesise ve 288.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 629 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve 16.000 oda kapasitesi ile Antalya almakta, onun ardından 84 tesis ve yaklaşık 9.000 oda kapasitesiyle İstanbul, 74 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir.

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

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

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

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

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

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

MİLLİYETLERE GÖRE GELİŞ

	2023	2024	Değişim	2024	2025	Değişim
Türkiye Ort.	6.313.675	6.710.198	%6,28	1.812.311	1.722.326	-%5,23
Almanya	6.193.258	6.620.612	%6,90	1.852.435	1.740.455	-%6,05
İngiltere (İngilizli Konuk)	3.906.022	4.423.292	%13,55	1.209.591	1.224.956	%1,27
İspanya	2.506.494	3.273.852	%30,88	1.167.694	1.170.192	%0,28
Belçika	2.893.092	2.518.581	-%13,08	1.178.705	1.001.169	-%15,51
Polonya	1.536.123	1.866.986	%21,53	394.187	417.709	%5,97
Rusya	1.633.077	1.466.188	-%10,27	587.983	502.464	-%14,58
Amerika Birleşik Devletleri	1.334.397	1.442.191	%8,08	389.510	437.562	%12,33
Hollanda	1.232.228	1.363.262	%10,57	488.149	484.139	-%0,98
Kanada	998.065	1.173.358	%17,52	288.262	318.386	%10,45
Fransa	1.031.824	1.088.580	%5,48	343.749	342.098	-%0,48
İtalya	1.051.721	961.234	-%8,58	287.971	328.767	%14,18
Amerika Güneyi	855.545	956.139	%11,78	224.215	317.011	%41,41
Ukrayna	838.729	941.614	%12,13	280.340	286.055	%2,04
Doğu Avrupa	818.683	868.053	%6,02	211.162	240.350	%13,82
Avustralya	806.219	863.542	%7,10	227.447	203.819	-%10,39
İrlanda	603.176	719.608	%19,46	189.808	247.923	%28,01
Kuzey Amerika	606.480	787.133	%29,78	284.647	316.066	%10,99
Bulgaristan	596.355	625.363	%4,85	170.501	166.430	-%2,38
Orta Avrupa	478.644	569.870	%19,07	185.935	215.625	%15,91

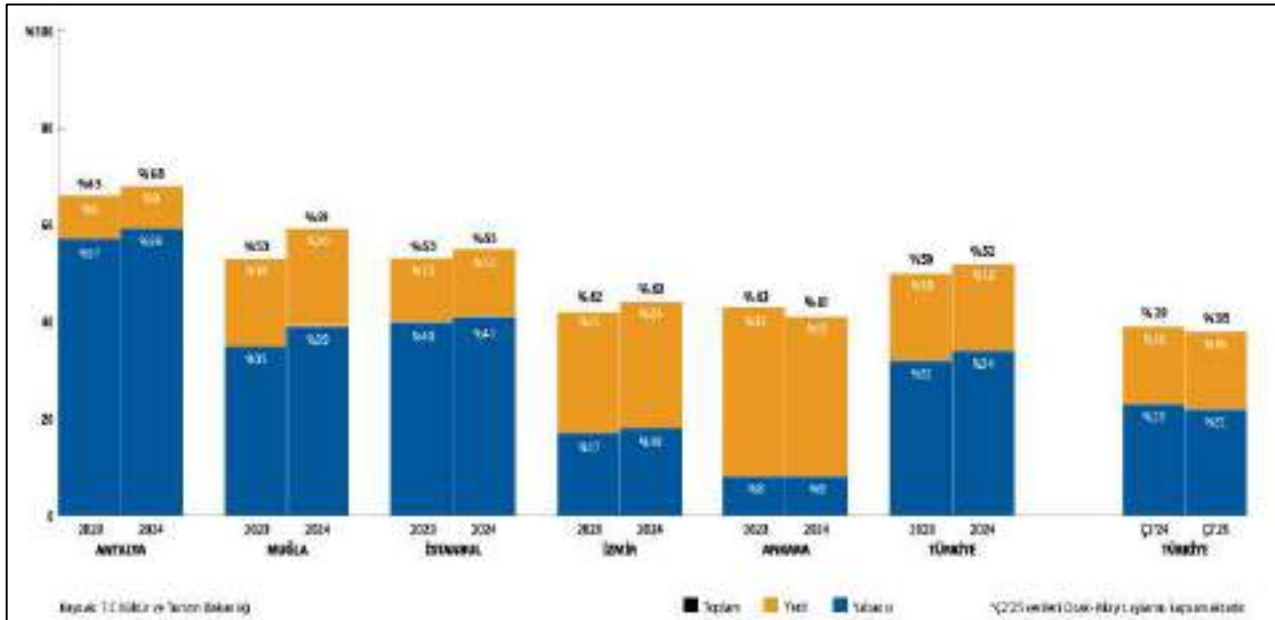
(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı.)

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

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri

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

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

Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)


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

Bursa İli Turizm Özellikleri

Coğrafi konumunun ulaşım ağı üzerinde olması, pek çok önemli yolların üzerinde bulunması Bursa'nın her dönemde ticari bir merkez olmasını sağlamıştır. İpekböceği üretimi ile bir dönem dünyanın en çok aranan atlas ve ipekli kumaşlarının üretildiği Bursa günümüzde, tarihten gelen yapılarını büyük ölçüde korumuştur. Osmanlı mirası olan camiiler, hanlar, hamamlar, köprüler, Osmanlı ile yaşit çınarları, Bursa'da görsel bir uyum içinde görkemli bir tarihi yaşatmaktadır.

Engin tarihiyle Bursa, Bithinya, Roma ve Osmanlı döneminden kalan eserlere sahip olmasından dolayı kültür ve inanç turizmi için ülkemizin en önemli noktalarından bir tanesidir.

Şehirde yer alan ve ülkemizin en önemli kış turizm merkezlerinin başında gelen Uludağ, Bursa'nın turizm açısından sahip olduğu en büyük değerlerinden bir tanesidir. Uludağ, sadece kışın değil yazın da doğa yürüyüşleri ve sporları için sıkça ziyaret edilen bir bölgedir.

Zengin termal kaynaklarıyla Bursa, ülkemizin ve hatta dünyanın tanıdığı ve yerli yabancı birçok turistin hamam ve kaplıcalar için ziyaret ettiği bir şehirdir. Bursa bu yönüyle sağlık turizmi için önemli bir nokta olma yolunda ilerlemektedir.

Tüm bu özelliklerinin yanında müthiş bir doğal güzelliğe sahip olan Bursa'da İznik ve Uluabat Gölleri, Oylat Kaplıcaları, Saitabat ve Suuçtu Şelaleleri görülebilecek doğal güzelliklerden sadece birkaçıdır.

BURSA GENEL (2023)

(Turizm İşletme Belgeli, Basit Konaklama Belgeli Konaklama Tesisleri, Kamu Kurum/Kuruluş Misafirhanaları)

AYI	TESİS GELİŞ SAYISI			GECELEME SAYISI			YATAK DOLULUK ORANI	ORTALAMA KALIS SÜRESİ
	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM		
OCAK	76.243	29.792	106.035	133.309	60.370	193.679	42,46	1,83
ŞUBAT	73.334	27.412	100.746	133.666	48.611	182.277	40,59	1,82
MART	59.459	17.871	77.330	111.811	33.398	145.209	36,29	1,98
NİSAN	68.789	18.386	87.175	120.234	34.248	154.482	32,58	1,85
MAYIS	90.127	24.886	114.213	154.731	46.494	201.225	34,69	1,78
HAZİRAN	87.131	24.482	111.613	151.313	54.612	205.925	35,33	1,84
TEMMUZ	100.178	39.561	139.739	172.808	94.955	267.763	42,39	1,90
AĞUSTOS	108.168	39.354	147.522	185.792	97.459	283.251	46,21	1,93
EYLÜL	95.054	26.608	121.662	160.803	53.462	214.265	37,06	1,77
EKİM	92.279	26.255	118.534	154.327	46.618	200.945	35,35	1,75
KASIM	96.864	20.380	117.244	165.346	38.325	203.671	36,28	1,74
ARALIK	102.532	26.916	129.448	179.641	48.453	228.094	33,80	1,72
TOPLAM	1.048.148	320.015	1.368.163	1.816.781	657.005	2.473.786	37,67	1,81

ULUDAĞ BÖLGESİ (2023-KIŞ SEZONU)

(Turizm İşletme Belgeli, Basit Konaklama Belgeli Konaklama Tesisleri, Kamu Kurum/Kuruluş Misafirhanaları)

AYI	TESİS GELİŞ SAYISI			GECELEME SAYISI			YATAK DOLULUK ORANI	ORTALAMA KALIS SÜRESİ
	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM		
2022 ARALIK	2.776	747	3.523	5.841	1.580	7.391	13,06	2,17
2023 OCAK	2.300	608	2.908	5.464	1.391	6.855	13,97	2,39
2023 ŞUBAT	7.875	734	8.609	19.683	1.871	21.554	39,25	2,51
2023 MART	2.248	85	2.333	5.707	160	5.867	19,03	2,27
2023 KIŞ SEZONU TOPLAM	15.199	2.174	17.373	36.695	4.972	41.667	21,33	2,40
2023 YIL BAZINDA TOPLAM	16.919	2.586	19.505	41.273	5.269	46.542	20,36	2,39

(Kaynak: T.C Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)

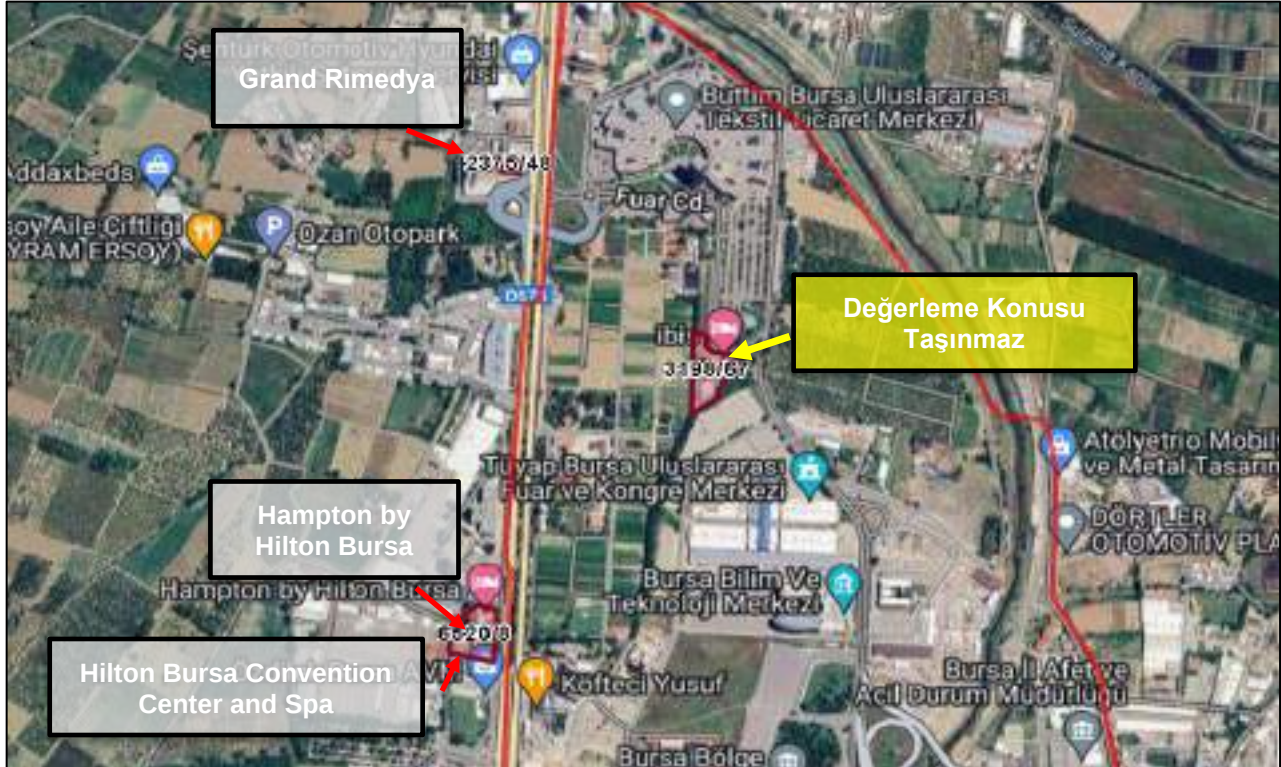
Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Bursa ili genelinde turizm işletme belgesine sahip 146 adet işletme bulunmakta olup bu işletmelerin 81 tanesi konu taşınmazın yer aldığı Osmangazi ilçesi sınırları içerisinde. Bu işletmelerden rapora konu taşınmaz ile aynı tesis sınıfında, 3 yıldızlı 20 adet otel bulunmaktadır.

Değerleme konusu otel, Bursa Şehrinin merkez ilçelerinden biri olan Osmangazi ilçesinde konumlanmıştır. Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede genellikle depolama, küçük sanayi tesisleri ağırlıklı yapılaşmalar mevcuttur. Yakın çevrede Buttim Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi, Tüyap Bursa Uluslararası Fuar ve Kongre Merkezi, Bursa Bilim ve Teknoloji Merkezi gibi yerler bulunmaktadır. Bu nedenle taşınmazın genel müşteri potansiyeli iş insanları, firma çalışanları olup kış aylarında il içerisinde bulunan kayak merkezlerine gelen ziyaretçileri de ağırlamaktadır. Değerleme konusu otel şehir oteli konseptindedir.

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

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Hilton Bursa Convention Center and Spa	Suit, Standart, Executive (21 m ² - 45 m ²)	82 €	- Oda + Kahvaltı
Hampton by Hilton Bursa	Standart, Aile (20 m ² - 50 m ²)	88 €	- Oda + Kahvaltı
Grand Rimedya	Standart, Aile (25 m ² - 30 m ²)	3.800 TL (77 €)	- Oda + Kahvaltı



6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

Değerleme konusu taşınmazın teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazın teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile 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 değerlendirilmesine konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

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

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

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

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

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Taşınmaza yakın konumda, 1.715,79 m² yüz ölçümüne sahip, 11656 ada 4 parsel numaralı, köşe parsel niteliğindeki taşınmaz için 32.500.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmaz “Kentsel Bölgesel İş Merkezleri” lejantında kalmakta olup E:1,20, 3 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

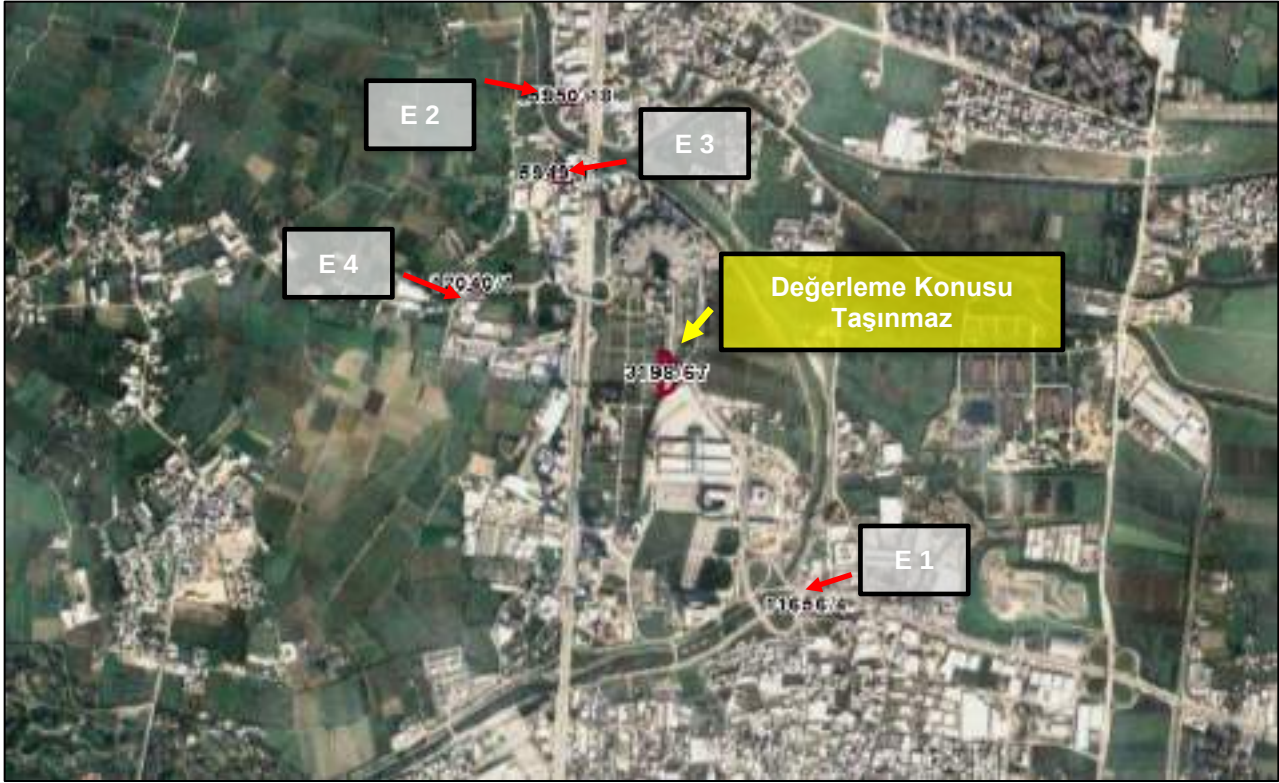
Emsal 2: Taşınmaza yakın konumda, Panayır Mahallesinde konumlu, İstanbul Caddesine cepheli 4.108,75 m² yüz ölçümüne sahip, 5950 ada 18 parsel numaralı taşınmaz için 205.000.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmaz “Ticaret Alanı” lejantında kalmakta olup E:1,50 yapılaşma koşullarına sahiptir. İstenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.

Emsal 3: Taşınmaza yakın konumda, Panayır Mahallesinde konumlu, İstanbul Caddesine 1 parsel mesafede cepheli 3.895,28 m² yüz ölçümüne sahip, 5949 ada 11 parsel numaralı taşınmaz için 90.000.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmaz “Ticaret Alanı” lejantında kalmakta olup E:1,50 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Emsal 4: Taşınmaza yakın konumda, 3 Panayır Mahallesinde konumlu, 2.000,00 m² yüz ölçümüne sahip, 12040 ada 1 parsel numaralı taşınmaz için 50.000.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmaz “Depolama Alanı” lejantında kalmakta olup E:1,50, Hmax: 12,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. İstenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.

Beyan: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede çok fazla sayıda satılık arsa

bulunmadığı, taşınmaza yakın konumda imar planı içerisinde kalan ancak niteliği tarla olan taşınmazların satışının olduğu, yakın çevrede yer alan arsaların, konumu, imar durumu vb. özellikleri dikkate alındığında konu taşınmazın 20.000-25.000.-TL/m² civarında birim arsa değerine sahip olabileceği beyan edilmiştir.



Emsallerin Değerlendirilmesi:

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

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. Emsallerin konumu, kullanım alanları, pazarlık payları, 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	Altınova	Panayır	Panayır	Panayır	Altınova
Ada / Parsel	11656/4	5950/18	5949/11	12040/1	3198/67
Alan (m²)	1.715,79	4.108,75	3.895,28	2.000,00	7.961,79
Satış Fiyatı-SF (TL)	32.500.000	205.000.000	90.000.000	50.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	30.000.000	184.500.000	81.000.000	45.000.000	
İmar Durumu	Kentsel Bölgesel İş Merkezleri, E:1,20, 3 Kat	Ticaret Alanı, E.1,50	Ticaret Alanı, E.1,50	Depolama Alanı, E:1,50 Hmax:12,50 m	Otel Alanı, E:2,00, Hmax:30 m
Birim Değer (TL/m²)	17.485	44.904	20.794	22.500	
Parselasyon Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
İmar Durumu Şerefiyesi	-15%	-10%	-10%	-10%	
Konum Şerefiyesi	5%	45%	0%	-15%	
Büyükölçlük Şerefiyesi	10%	5%	5%	10%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	17.485	26.943	21.834	25.875	
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	23.034,07				23.034,07
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					183.392.418,56
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					183.390.000

ÜST HAKKI SÜRESİ TABLOSU	
Üst Hakkı Tesis Tarihi	1.11.2010
Üst Hakkı Süresi	30 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	11383
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	31.12.2041
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	5844
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	51,34%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	23.033,77
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	7.962
Arsa Toplam Değeri (TL)	183.390.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	51,34%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	7.884
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	7.962
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)	62.767.938

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 01.11.2010 başlangıç tarihi itibarıyla 30 yıllık üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır. 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde; "Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer 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)
3198 Ada 2 Parsel	7.961,79	7.884	62.767.938.-
Arsa Değeri (TL)			62.767.938.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

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

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)		M ² Birim Fiyatı	Arsa Değeri
3198 Ada 67 parsel	7.961,79		7.883,65	62.767.938 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman	Değer
Otel	6.499	33.500	11%	193.767.685,00
Otel Teknik Alanlar (Teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	824	20.000	11%	14.667.200,00
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				3.600.000
Yapı Değeri Toplam				212.034.885
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				31.805.000
Arsa Değeri				62.767.938,15
Yapı Değeri				212.034.885,00
Harici ve Müteferrik İşler				31.805.000,00
Toplam Değer (TL)				306.607.823,15
Yuvarlanmış Toplam Değer (TL)				306.610.000,00

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

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

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

Değerleme konusu taşınmaz sahibi S.S. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret ve Alışveriş Merkezi İşletme Kooperatifi olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 30 yıllığına kiralanmıştır. Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlı olup 09.05.2008 tarihinde yapılan sözleşmeye göre 01.11.2010 ve 01.11.2040 tarihleri içerisinde 30 yıllık üst hakkı bulunmaktadır.

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Bursa İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 43,5 Eur, 2025 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 46,3 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 45,50 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 %50'den başlatılmış olup otelin geçmiş yıllardaki performansı ve sahip olduğu potansiyel dikkate alınarak, izleyen dönemlerde doluluk oranlarında kademeli iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin oda fiyatlarındaki gelişmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları birinci ve ikinci yıllar için %7, üçüncü ve dördüncü yıllar için %5, beşinci ve altıncı yıllar için %3,5, yedinci ve on birinci yıllar arasındaki 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 %17'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 performanslarda göz önünde bulundurularak otel brüt karlılık oranı (GOP oranı)nın 2026 yılında %35'den başlayıp artarak 2031 yılına kadar %45'e ulaştıktan sonra takip eden yıllar sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- 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.
- Yıllık üst hakkı bedeli, üst hakkı sözleşmesine göre, 2040 yılına kadar yıllık 100.000.-USD olarak ödenecektir. Üst hakkı bitiminde tesis S.S. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret ve Alışveriş Merkezi İşletme Kooperatifi'ne devredilecektir. Projeksiyonda Euro verileri kullanıldığından Üst hakkı bedelleri güncel kurdan Euro değeri hesaplanarak dikkate alınmış olup USD/EUR Paritesi sabit kabul edilmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu	Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har	Diğer Gelir Oranı	Yenileme	Artış Oran (1-2. yıllar)	Artış Oran (3-4. yıllar)	Artış Oran (5-6. yıllar arasında)	Artış Oran (7-11. yıllar arasında)	Artış Oran (12. yıl ve sonraki yıllar)									
	45,50	17,00%	1,00%	7,0%	5,0%	3,5%	2,5%	1,5%									
WANTAKS																	
Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Proje Nakit Akışı (EUR)	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041
Otel Fonksiyonu																	
Toplam Oda Sayısı (Adet)	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
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	365,00	365,00	365,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
Doküman Oranı (%)	50,00%	54,00%	57,00%	60,00%	62,00%	64,00%	66,00%	68,00%	70,00%	71,00%	72,00%	72,00%	72,00%	72,00%	72,00%	72,00%	72,00%
Satılan Oda Sayısı (Adet)	36.500	39.420	41.724	43.800	45.260	46.720	48.312	49.640	51.100	51.830	52.704	52.560	52.560	52.560	52.560	52.560	52.560
Oda Fiyatı (EUR)	48,99	52,09	54,70	57,43	59,44	61,52	63,06	64,64	66,25	67,91	69,61	70,65	71,71	72,79	73,88	74,99	76,11
Oda Gelirleri (EUR)	1.777.003	2.053.504	2.282.203	2.515.543	2.690.373	2.874.359	3.046.612	3.208.616	3.385.562	3.519.775	3.668.607	3.713.462	3.769.164	3.825.701	3.883.087	3.941.317	4.000.400
Diğer Gelirler (EUR)	302.090	349.096	387.974	427.642	457.363	488.641	517.924	545.465	575.546	598.362	623.663	631.289	640.758	650.369	660.125	670.025	680.070
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	2.079.093	2.402.600	2.670.177	2.943.185	3.147.736	3.363.001	3.564.536	3.754.081	3.961.107	4.118.137	4.292.270	4.344.750	4.409.922	4.476.071	4.543.212	4.611.342	4.680.470
Brüt Karlılık Oranı (%)	35,00%	39,00%	41,00%	43,00%	44,00%	45,00%	46,00%	47,00%	48,00%	49,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Brüt Karlılık (EUR)	727.683	937.014	1.094.773	1.265.569	1.385.004	1.513.350	1.604.041	1.689.335	1.782.498	1.853.162	1.931.521	1.955.138	1.984.465	2.014.232	2.044.445	2.075.105	2.106.215
İşletme Gideri Oranı (%)	65,00%	61,00%	59,00%	57,00%	56,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%
İşletme Gideri Toplamı (EUR)	1.351.410	1.465.586	1.575.404	1.677.615	1.762.732	1.849.650	1.960.495	2.064.744	2.178.609	2.264.975	2.360.748	2.389.613	2.425.457	2.461.839	2.498.766	2.536.237	2.573.255
Yenileme Maliyeti (EUR)	20.791	24.026	26.702	29.432	31.477	33.630	35.645	37.541	39.611	41.181	42.923	43.448	44.099	44.761	45.432	46.113	46.804
Bina Sigortası (EUR) (%)	31,223	31,848	32,485	33,135	33,797	34,473	35,163	35,866	36,583	37,315	38,061	38,822	39,599	40,391	41,199	42,023	42,863
Emlak Vergisi (EUR) (%)	15,105	15,408	15,717	16,031	16,352	16,679	17,012	17,352	17,699	18,053	18,415	18,783	19,158	19,542	19,932	20,327	20,727
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746
Toplam Otel Giderleri (EUR)	1.503.277	1.621.614	1.735.063	1.849.958	1.929.104	2.019.178	2.133.061	2.240.249	2.357.249	2.446.271	2.544.893	2.575.411	2.613.059	2.651.278	2.690.075	2.729.457	2.769.424
Net Gelir (EUR)	575.816	780.986	935.113	1.093.226	1.218.632	1.343.823	1.431.475	1.513.831	1.603.859	1.671.866	1.747.377	1.769.339	1.796.862	1.824.793	1.853.136	1.881.885	1.910.946
Net Nakit Akışı	0	575.816	780.986	935.113	1.093.226	1.218.632	1.343.823	1.431.475	1.513.831	1.603.859	1.671.866	1.747.377	1.769.339	1.796.862	1.824.793	1.853.136	1.881.885

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)	10.218.618	9.864.343	9.527.172
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	10.220.000	9.860.000	9.530.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	513.852.413	496.037.368	479.082.436
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	513.850.000	496.040.000	479.080.000

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

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Bursa İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 43,5 Eur, 2025 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 46,3 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 45,50 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 %50'den başlatılmış olup otelin geçmiş yıllardaki performansı ve sahip olduğu potansiyel dikkate alınarak, izleyen dönemlerde doluluk oranlarında kademeli iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.

- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin oda fiyatlarındaki gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları birinci ve ikinci yıllar için %7, üçüncü ve dördüncü yıllar için %5, beşinci ve altıncı yıllar için %3,5, yedinci ve on birinci yıllar arasındaki 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 %17'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 performanslarda göz önünde bulundurularak otel brüt karlılık oranı (GOP oranı)nın 2026 yılında %35'den başlayıp artarak 2031 yılına kadar %45'e ulaştıktan sonra takip eden yıllar sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO AŞ. Tarafından iletilen kira sözleşmesi detayları incelenmiştir. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. Mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %25'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmecisi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- 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.
- Yıllık üst hakkı bedeli, üst hakkı sözleşmesine göre, 2040 yılına kadar yıllık 100.000.-USD olarak ödenecektir. Üst hakkı bitiminde tesis S.S. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret ve Alışveriş Merkezi İşletme Kooperatifi'ne devredilecektir. Projeksiyonda Euro verileri kullanıldığından Üst hakkı bedelleri güncel kurdan Euro değeri hesaplanarak dikkate alınmış olup USD/EUR Paritesi sabit kabul edilmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

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

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	9.860.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	8.770.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	9.315.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	468.413.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	496.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	24.942.000
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

Rapora konu taşınmaz, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi'nde yer alan, 7.961,79 m² arsa yüz ölçümüne sahip 3198 ada 67 parselde bulunan niteliği belirtilmeyen yerinde "BETONARME 9 KATLI OTEL VE 2 KATLI RESTORAN BİNASI" olan taşınmaz S.S. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Ve Alışveriş Merkezi İşletme Kooperatifi'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 sistematığı, 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)	468.413.000.-	562.095.000.-
	Dört yüz altmış sekiz milyon dört yüz onüç bin Türk Lirası	Beş yüz altmış ikimilyon doksan beş bin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	24.942.000.-	29.930.000.-
	Yirmi dört milyon dokuz yüz kırık bin Türk Lirası	Yirmi dokuz milyon dokuz yüz otuz bin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	9.315.000.-	11.180.000.-
	Dokuz milyon üç yüz on beş bin Euro	On bir milyon yüz seksen bin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	496.000.-	595.000.-
	Dört yüz doksan altı bin Euro	Beş yüz doksan beş bin Euro

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

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı
Nurullah KİBAR
Lisans No: 924076

Değerleme Uzmanı
Merve GÜNEŞ
Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet ÖZTÜRK
Lisans No: 401187

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