



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

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

03.07.2024
SM-24-SPK-010

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	22.01.2024
Talep Tarihi / Sayısı	25.04.2024 / 010
Değerleme Tarihi	28.06.2024
Rapor Tarihi	03.07.2024
Rapor Numarası	SM-24-SPK-010
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Kaşüstü Mahallesi, Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Sokak, Novotel, No: 9 Yomra / TRABZON
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Kübra EKİCİ Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:918464)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	11
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	11
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	12
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	12
4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	12
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	19
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	20
4.5. SWOT ANALİZİ	23
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	23
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	23
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	23
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	24
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	26
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	26
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	40
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	40
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	40
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	40
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	41
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	41

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	42
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	44
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	45
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	52
8. SONUÇ	53

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerlendirme raporunun amacı; Akfen GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Kaşüstü Mahallesi'nde 13.450,31 m² arsa yüz ölçümüne sahip 209 ada 18 no.lu (eski 209 ada 12 parsel) parselde bulunan "Betonarme Otel ve Müştemilatı ve Arsası" nitelikli taşınmazın Üst (İnşaat) Hakkı değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

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

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

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

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

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

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

b) Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(e) uygun indirim oranının belirlenmesi ve

(f) indirim 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, Mevlâna Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

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

E-Posta: iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan 2 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti

- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

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

**Ana taşınmaz bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.*

RAPORA KONU TAŞINMAZ (ÜST HAKKI)	
İli	TRABZON
İlçesi	YOMRA
Mahallesi	KAŞÜSTÜ
Köyü	-
Mevkii	YALI
Pafta No.	-
Ada No.	209
Parsel No.	18
Yüz ölçümü (m ²)	13.450,31
Ana Taşınmazın Niteliği	BETONARME OTEL VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No. / Sayfa No.	34 / 3346
Tarih / Yevmiye No.	27.02.2008 / 389
Sahibi	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 24.06.2024 tarihinde saat 11.01'de alınan üst hakkı tapu kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) (18.09.2017 tarih, 3468 yevmiye)
- Gölbaşı(ANKARA) Tapu Müdürlüğü ne 14/06/2024 tarih 2024/8818 sayı ile yetki verilmiştir.

İrtifak Hanesinde:

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

Rehinler Hanesinde:

- CREDİT EUROPE BANK. N.V. lehine, 173052185.00 EUR bedelle 1. derece ipotek kaydı bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih – 3407 yevmiye)
- CREDİT EUROPE BANK N.V. lehine, 15305000.00 EUR bedelle 2. derece ile ipotek kaydı bulunmaktadır. (29.04.2024 tarih – 20697 yevmiye)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 24.06.2024 tarihinde alınan üst hakkı TAKBİS belgesine göre son üç yıl içerisinde değişiklik gözlenmemektedir. Değerlemeye konu ana taşınmazın mülkiyetinin "TRABZON DÜNYA TİCARET MERKEZİ ANONİM ŞİRKETİ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine 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

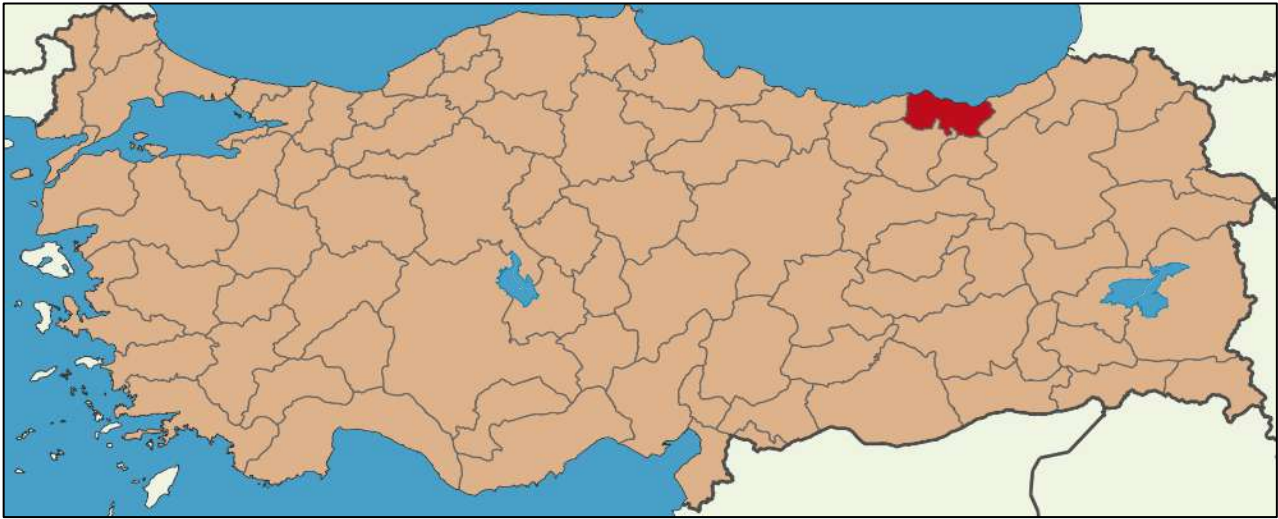
Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Trabzon İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi, 13.450,31 m² yüz ölçümlü, 209 ada 18 parsel numaralı, “BETONARME OTEL VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI” vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan Novotel markası altında işletilen otel işletmesidir.

4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Trabzon İli

Konum:

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

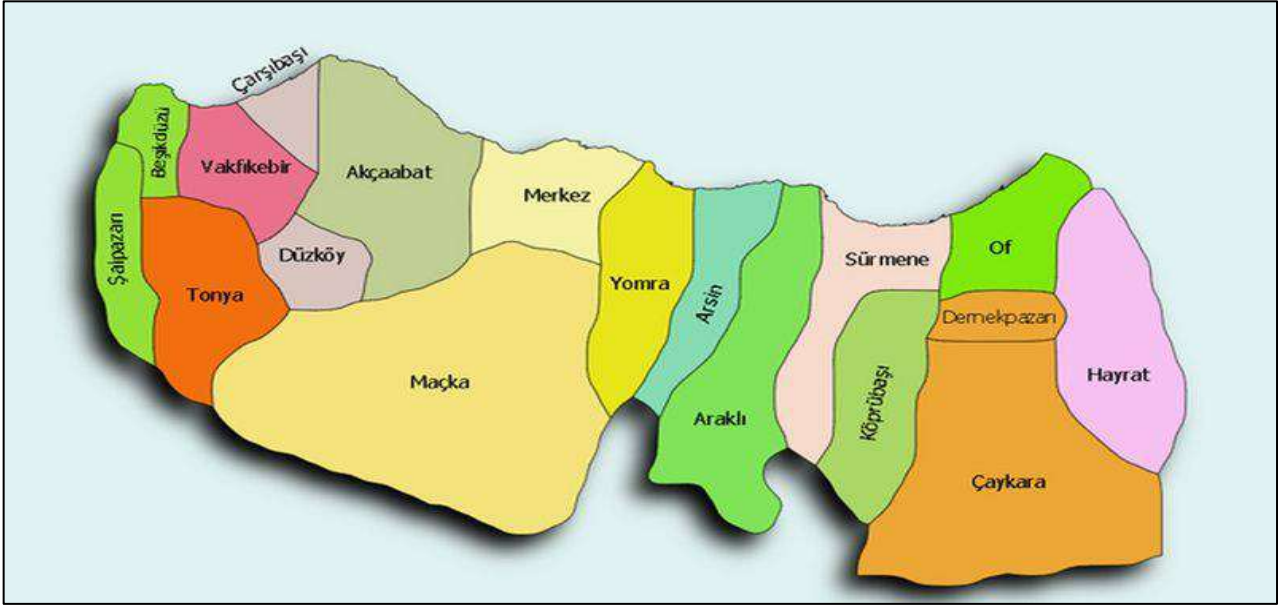


İdari Sınırlar:

Güneyinde Gümüşhane ve Bayburt, batısında Giresun, doğusunda Rize illeri ile çevrili olan Trabzon, kuzeyinde Karadeniz ile kıyıdır. Nüfusu 765.980 olup kilometre kare başına ortalama 164 kişi düşmektedir. Bu oran kıyılardan içeriye doğru gidildikçe azalır. Yerleşim yoğunluğu daha ziyade sahil kesimlerinde görülmektedir. Deniz seviyesinden başlayarak güneye doğru artan yükseklik bölgede 3000 metreyi bulur (Haldizen Dağı 3325 m). Yüksek kesimlerde genellikle dağlar, tepeler ve yaylalar yer almaktadır.

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

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



Ulaşım:

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

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

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

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

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

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



İklim:

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

Su Kaynakları:

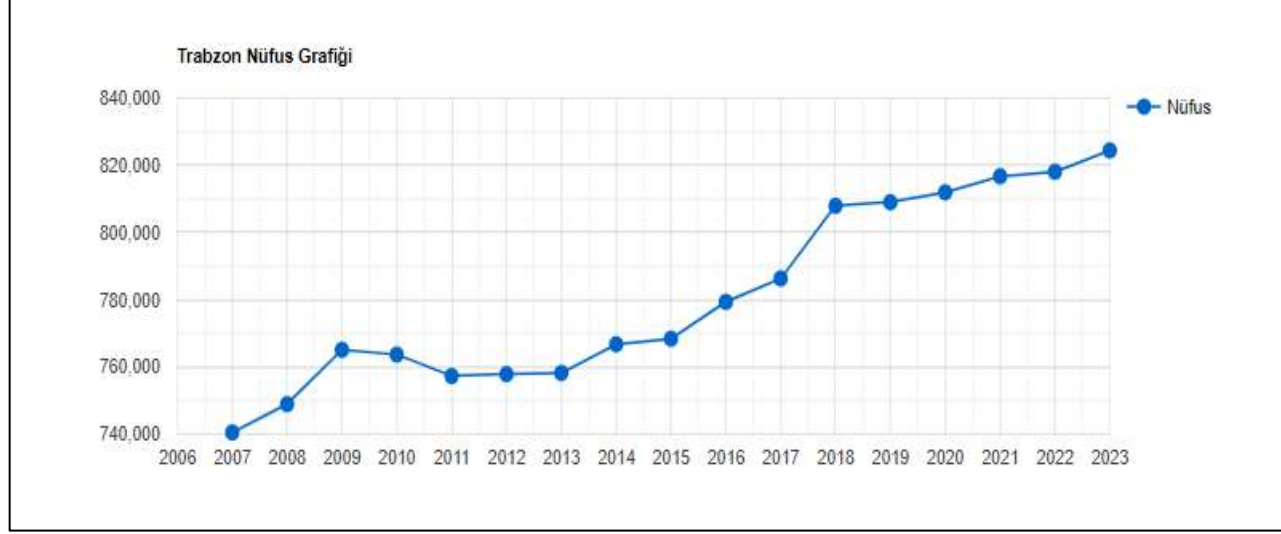
Trabzon ilindeki en gelişmiş vadiler, batıda güney-kuzey yönünde uzanan Folderesi Vadisi, Değirmendere akarsuyunun kurulu olduğu güneybatı-kuzeydoğu doğrultusundaki Karadere Vadisi ve doğudaki güney-kuzey yönünde uzanış gösteren Solaklı Deresi vadisidir. Türkiye ikliminin en çok yağış alan bölgesi içerisinde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

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

Nüfus ve Demografik Yapı:

Trabzon nüfusu 2023 yılına göre 824.352'dir. Bu nüfus, 409.040 erkek ve 415.312 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %49,62 erkek, %50,38 kadındır. Trabzon il nüfusu: 824.352 (2023 sonu). İlin yüzölçümü 4.628 km²'dir. İlde km²'ye 178 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1.373 kişi ile Ortahisar'dır) İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,39 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Hayrat (% 21,78) - Ortahisar (-% 3,85) olmuştur. 06 Şubat 2024 TÜİK verilerine göre 18 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 708 mahalle bulunmaktadır.



Yıl	Trabzon Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	824.352	409.040	415.312
2022	818.023	406.061	411.962
2021	816.684	405.047	411.637
2020	811.901	402.224	409.677
2019	808.974	400.723	408.251
2018	807.903	399.377	408.526
2017	786.326	388.713	397.613
2016	779.379	385.009	394.370
2015	768.417	379.708	388.709
2014	766.782	378.509	388.273
2013	758.237	374.562	383.675
2012	757.898	374.677	383.221
2011	757.353	374.426	382.927
2010	763.714	377.059	386.655
2009	765.127	378.602	386.525
2008	748.982	370.217	378.765
2007	740.569	364.103	376.466

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

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2023	Ortahisar	322.702	157.682	165.020	% 39,15
2023	Akçaabat	129.628	64.362	65.266	% 15,72
2023	Araklı	51.124	25.776	25.348	% 6,20
2023	Yomra	49.721	24.733	24.988	% 6,03
2023	Of	44.527	22.170	22.357	% 5,40
2023	Arsin	32.717	16.590	16.127	% 3,97
2023	Vakfıkebir	27.339	13.449	13.890	% 3,32
2023	Maçka	27.322	13.981	13.341	% 3,31
2023	Sürmene	26.127	13.134	12.993	% 3,17
2023	Beşikdüzü	23.568	11.951	11.617	% 2,86
2023	Çarşıbaşı	15.753	8.108	7.645	% 1,91
2023	Çaykara	15.180	7.659	7.521	% 1,84
2023	Tonya	14.315	7.050	7.265	% 1,74
2023	Düzköy	14.142	7.043	7.099	% 1,72
2023	Şalpazarı	11.780	5.883	5.897	% 1,43
2023	Hayrat	9.337	4.856	4.481	% 1,13
2023	Köprübaşı	4.776	2.468	2.308	% 0,58
2023	Dernekpazarı	4.294	2.145	2.149	% 0,52

Ekonomi:

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

Hayvancılık: Trabzon'da hayvancılık, çiftçiler için önemli bir geçim kaynağıdır. Dağınık ve dar, buna karşın oldukça engebeli alanlara yerleşmiş bulunan köylerde çiftçiler ancak 3-4 baş hayvan besleyebilecek olanaklara sahiptir. Coğrafi koşulların yanında bakım ve beslenme durumu halkı ahır hayvancılığına yöneltmiştir. Kışları ahırlarda beslenen hayvanları, önce mezra, daha sonra yazın yaylalara çıkartılmakta ve

3-4 ay yaylada kaldıktan sonra tekrar dönülmektedir. Yem bitkisi yetiştiriciliği hayvan yetiştiriciliği için önemli olmakla birlikte arazi darlığı nedeniyle çok az olmaktadır. Son zamanlarda yem bitkisi yetiştiriciliği yeniden özendirilmektedir. (Fiğ, hayvan pancarı, silajlık mısır).

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

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

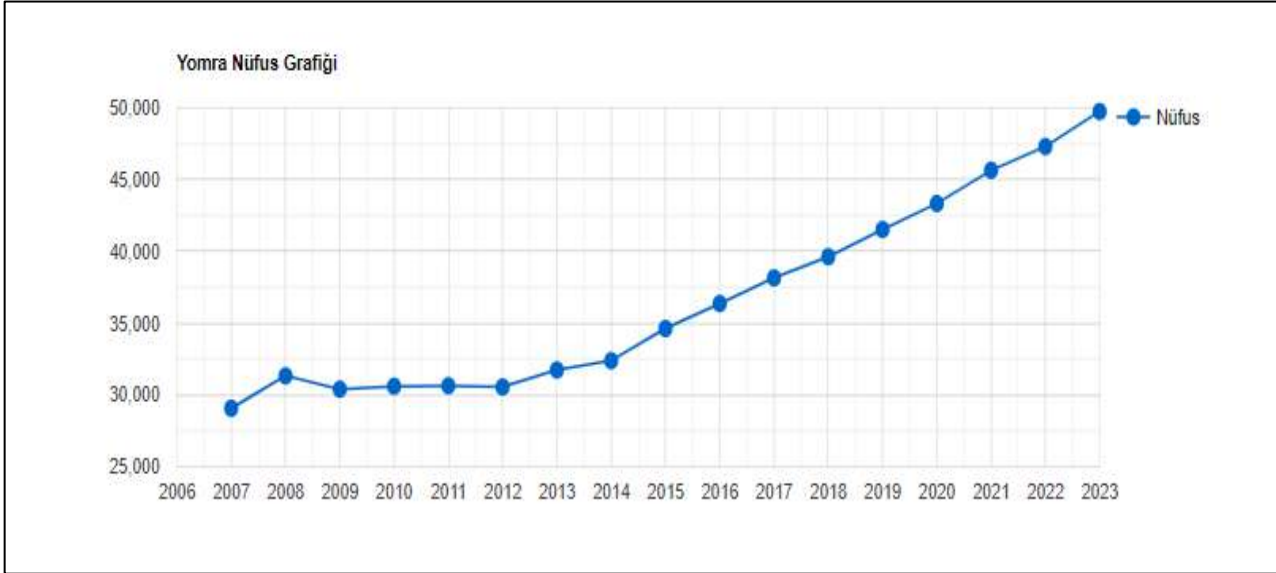
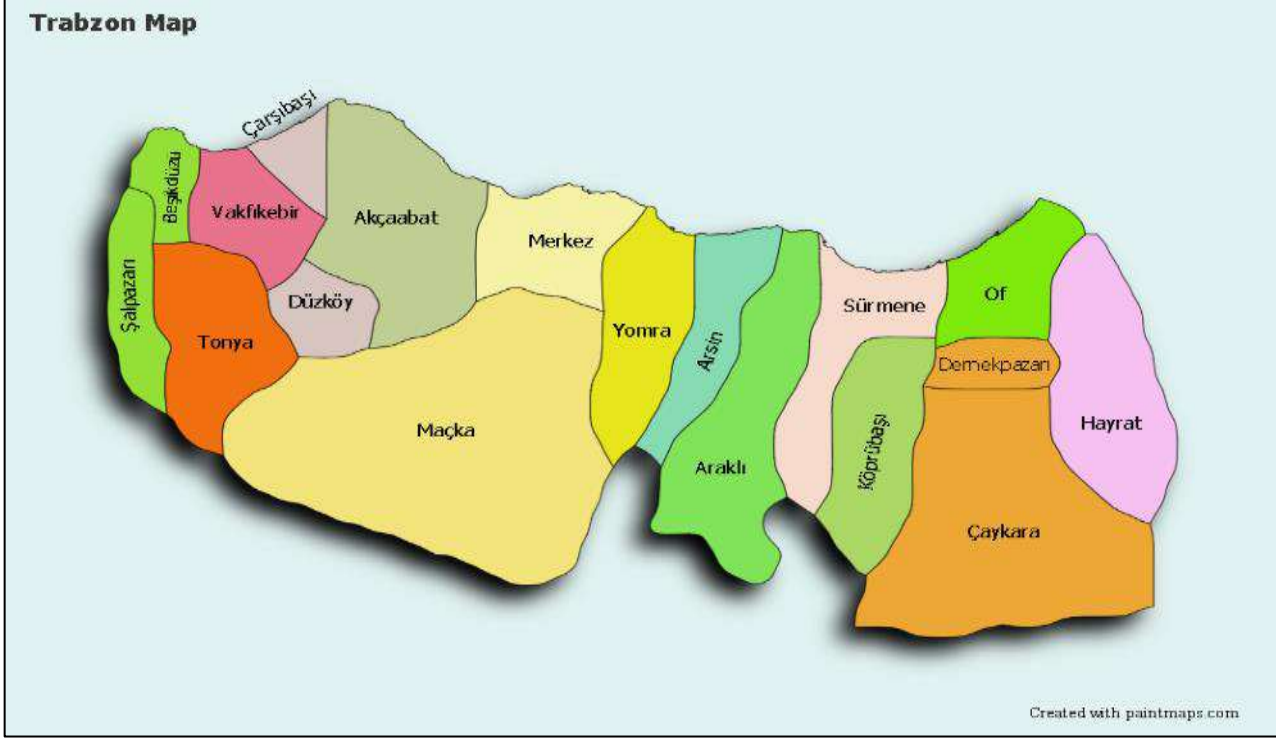
Sanayi: Sanayi sektörünün GSYİH içindeki payı ve istihdam değerlerine bakıldığında sanayi sektörünün diğer sektörlerle göre pek fazla gelişmediği görülmektedir. GSYİH içinde sanayi sektörünün payı %14'dür. GSYİH içinde sanayi sektörünün payı tarım ve hizmetlerden sonra gelmektedir. İmalat Sanayi, sanayi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

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

4.2.2 Yomra İlçesi

9 Haziran 1957 tarihinde 7033 sayılı kanunla ilçe haline dönüştürülmüş, 4 Nisan 1959 tarihinde Trabzon ilinin ilçesi olmuş ve fiilen ilçe teşkilatı kurulmuştur. Yomra ilçesinin ilk adı Durana'dır. İlçede Yomra elması tanınmış olup Yomra Elması Coğrafi İşaret Tescil Belgesini Yomra Belediyesi tarafından yapılan başvuru neticesinde 2021 yılında aldı. Yomra ilçesinin Büyükşehir yasasıyla birlikte köy tüzel kişilikleri sona ermiş olup 25 mahallesi bulunmaktadır. Oymalıtepe, Kaşüstü gibi belde belediyelikleri nüfusu 2 binin üzerinde olmasına rağmen kanunla kapatılmıştır. İlçe, Trabzon merkezine 10 km uzakta, havalimanı ve Karadeniz Teknik Üniversitesine 7 km uzaklıktadır. İlçenin kuzeyinden geçen sahil yolu ile trafiğin ilçe merkezinde yoğunlaşmasının önüne geçilmiştir. Böylece ilçe trafik yönünden rahata kavuşmuştur.

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



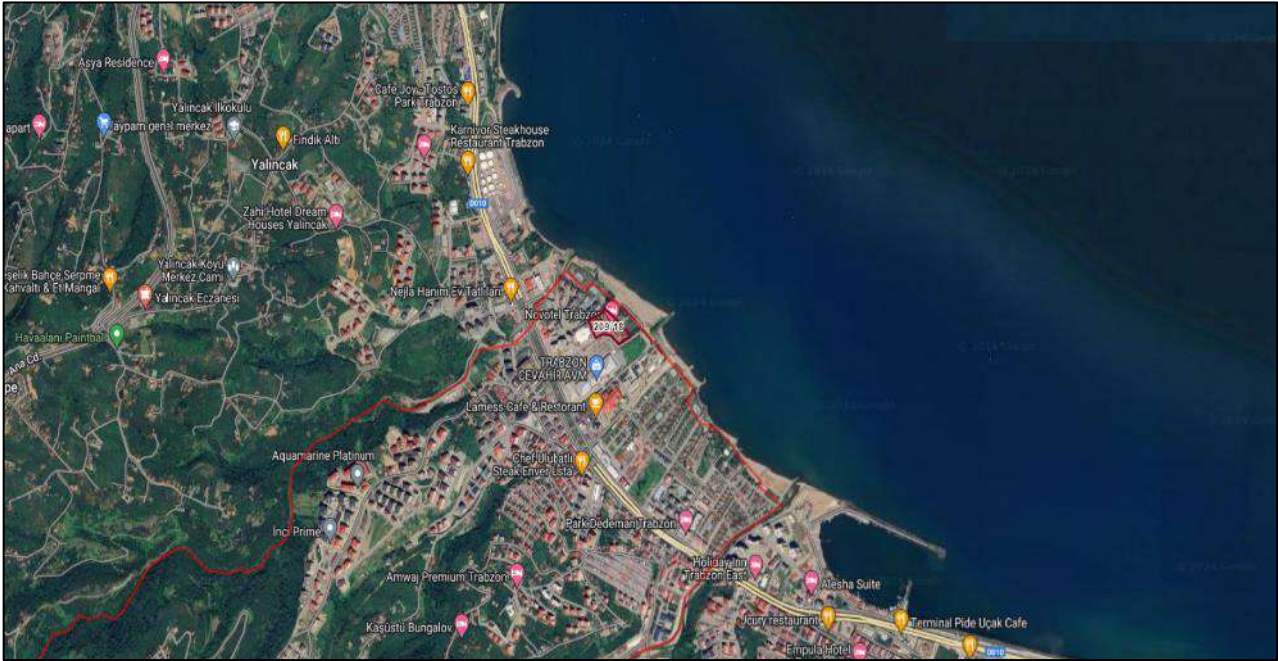
Grafik. Yomra İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

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

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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

Taşınmazın bulunduğu bölgede; Trabzon Dünya Ticaret Merkezi, Trabzon Cevahir AVM, Park Dedeman Trabzon, Yomra Kaşüstü Plajı, Kuhla Hotel Trabzon ve birçok sosyal donatı alanları bulunmaktadır.



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri;

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	4/B
Yapım Yılı	2008 (Faaliyete Geçiş Yılı)	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	7 (Bodrum + Zemin + 5 Normal Kat+ Teras Kat)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Yok
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Var	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	4. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok

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



Değerleme konusu ana taşınmaz 13.450,31 m² yüz ölçümlü, 209 ada 18 parsel (eski: 209 ada, 12 parsel) üzerinde 5 yıldızlı otel olarak inşa edilmiştir. Parsel, Yomra Caddesi'ne yaklaşık 190 m cepheli olup amorf şeklindedir, Otel, parselin ortasında L şeklinde konumlandırılmıştır. Onaylı mimari projesine göre; 1 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 7 katlı otel binası olarak inşa edilmiştir. Onaylı Mimari projesine göre kat planları;

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık brüt 15.232 m² inşaat alanına sahiptir.

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

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan inlemelerde konu taşınmaz; kat, konum ve alan bakımından projesiyle uyumlu olup herhangi bir aykırı durum tespit edilmemiştir. Otelde 3 adet merdiven, 1 adet 8 kişilik -1. ve 0. katlar arası çalışan personel asansörü, 1 adet 8 kişilik, -1, 0. ve 1. katlar arası çalışan personel asansörü, 1 adet 8 kişilik personel asansörü, 1 adet 13 kişilik yük asansörü, 2 adet 13 kişilik misafir asansörü olup toplamda 6 adet asansör mevcuttur. Otel binasında 192 adet standart oda, 4 adet süit oda, 4 adet bedensel engelli odası olmak üzere toplamda 200 adet odaya sahiptir. Odalar yaklaşık brüt 27-55 m² kullanım alanlıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m² alanlıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur.

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

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

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

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

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	- Ticari yoğun bölgede konumlanması - Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması - Ulaşım imkanının iyi olması - Şehir merkezinde konumlu olması - Yaya ve araç trafiğinin yoğun olması - Konu taşınmazın metro, otobüs ve dolmuş duraklarına çok yakın konumlu olması	ZAYIF YANLAR	- Kapalı otopark alanının bulunmaması - Parselin tevhit işlemi bulunması - Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	- Bilinirliğinin yüksek olması, - Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması - Kent özelinde herkes tarafından bilinirliği yüksek buluşma noktası olması - Yakın çevresinde ticari faaliyetler olması - Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	TEHDİTLER	Ekonomide dalgalanmalar yaşanması	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

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

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

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

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Yomra Belediyesi'nde yapılan incelemelerde; 17.11. 2066 tarih, bila sayılı onaylı Mimari Projesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi:

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

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

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

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olmamakla birlikte yapı denetimi mimari projede, Kahraman Maraş Caddesi, Yıldırımlar İşhanı, Kat: 2, No:223 Trabzon adresinde "Rıza Nuri NALBANTOĞLU", statik proje G.Paşa Mahallesi, Kasımoğlu Çıkmazı, Aygün Apartmanı, Kat:3, No: 19 Trabzon adresinde "Kemal ÇAM", Elektrik projesinde, Uzun Sokak, Tabakhane Yolu, No:105/F Trabzon adresinde "Mustafa Yılmaz ODABAŞ" ve mekanik tesisat projesi Uzun Sokak, Çinili Çarşı, Kat:2, No:411 Trabzon adresinde faaliyet gösteren "Şaban BÜLBÜL" tarafından gerçekleştirilmiştir. * Söz konusu Yapı Denetim Kanunu'nun 11. maddesine göre "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır." ibaresi yer almaktadır

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz değerlendirme raporu hazırlanmamıştır

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

Değerleme konusu taşınmaz "Betonarme Otel ve Müştemilatı ve Arsası" niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyeti Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi'ne ait olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 49 yıllığına kiralanmıştır. Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. 30.10.2008 tarihinde yapılan sözleşme ile 30.10.2057 tarihine kadar üst hakkı bulunmaktadır.

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

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

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

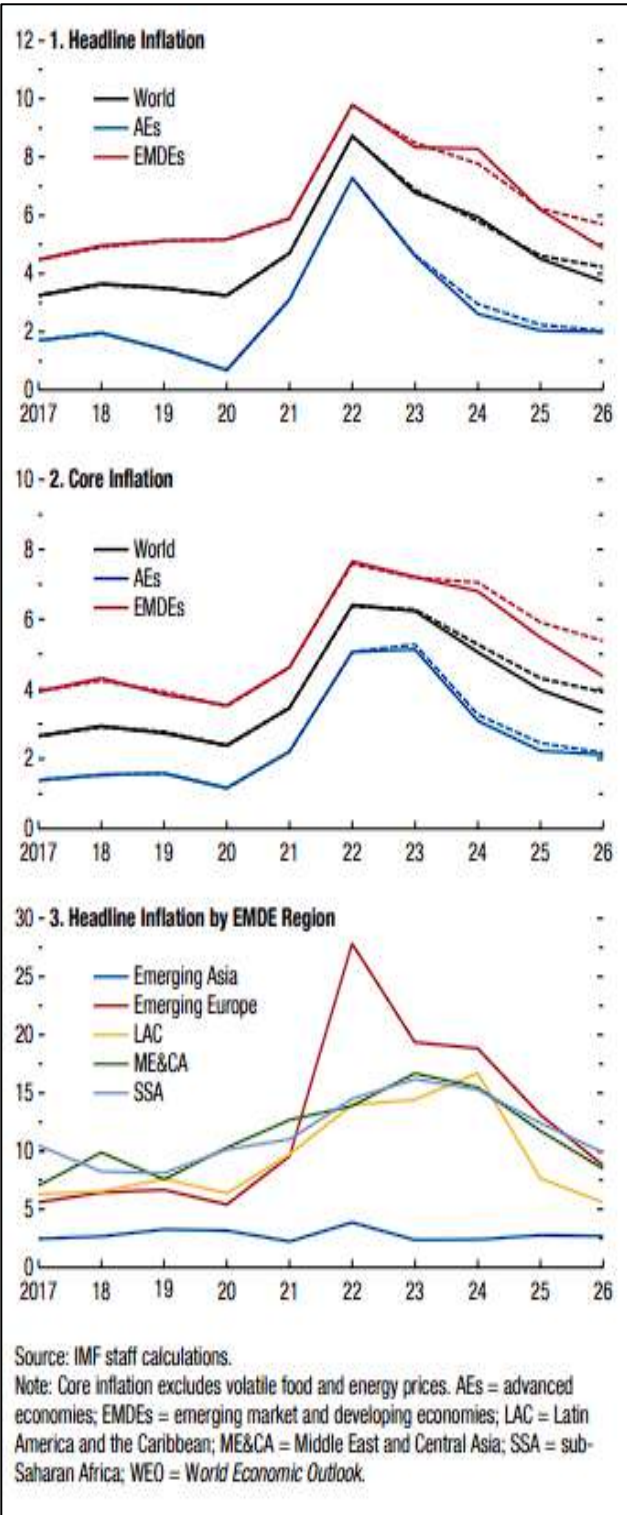
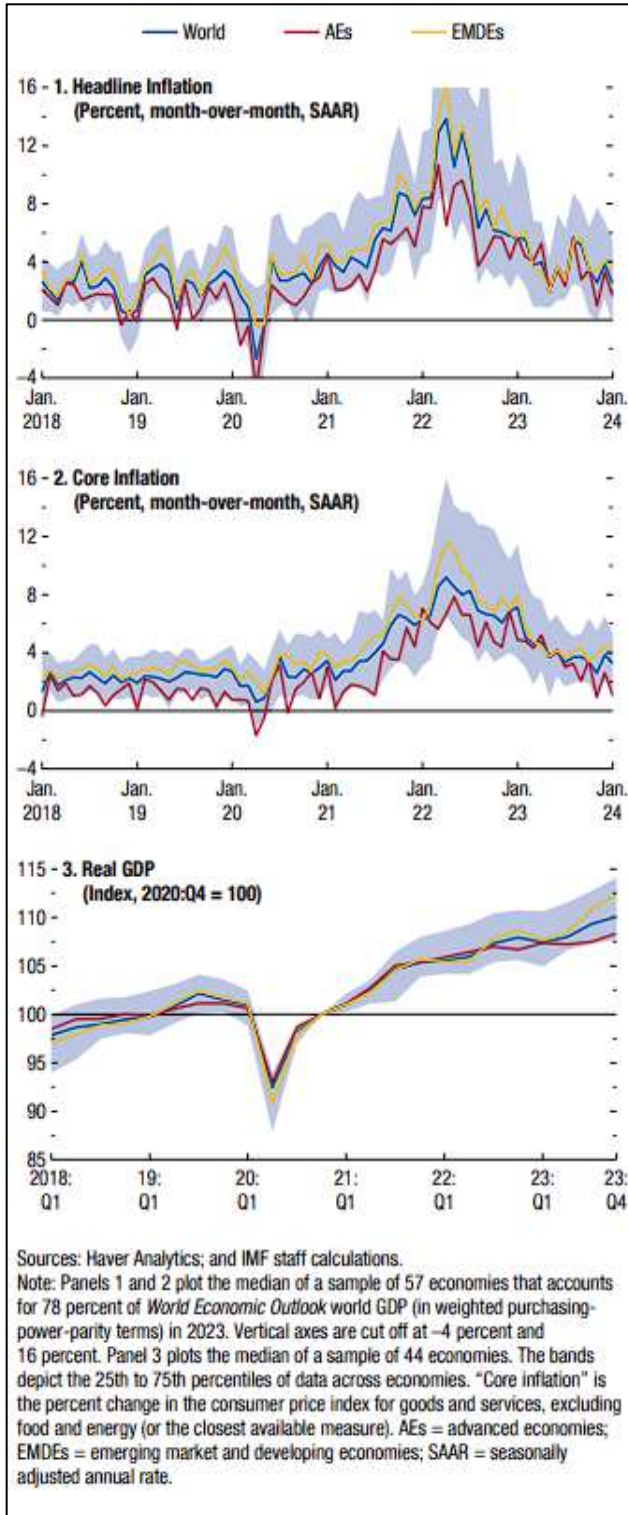
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründeki durgunluğa yönelik sinyaller vermiştir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma görülse de genel anlamda küresel aktiviteyi yukarı çekmiştir. Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemelerle belli başlı merkez bankalarının 2024 yılı içinde gerçekleştireceği faiz indirimlerine yönelik beklentiler artmış ve küresel tahvil faizlerinde düşüş görülmüştür. Bu gelişmeler risk iştahını desteklerken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı artmıştır. Son çeyrekte yaşanan jeopolitik gerilimler enerji fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırırken, küresel ticarete aksamalara yol açmaktadır. Öte yandan, 2024 yılının ilk haftalarında gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin beklenen kadar erken olmayabileceği fiyatlaması öne çıkmıştır. Bu nedenle tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizliklerle birlikte küresel piyasalardaki iyimserlik hız kesmiştir.

IMF'nin 2024 Nisan ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda temel tahmin, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025'te 2023'tekiyle aynı hızda büyümeye devam edeceği yönünde. Gelişmiş ekonomileriçin hafif bir hızlanma; burada büyümenin 2023'teki yüzde 1,6'dan 2024'te yüzde 1,7'ye çıkması bekleniyor. ve 2025'te yüzde 1,8 - gelişmekte olan piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde 2023'te yüzde 4,3'ten 2024 ve 2025'te yüzde 4,2'ye hafif bir yavaşlama ile dengelenecek. Bundan beş yıl sonra küresel büyüme tahmini - yüzde 3,1 - en yüksek seviyesinde olacağı öngörülüyor. Küresel enflasyonun 2023'teki yüzde 6,8'den 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e istikrarlı bir şekilde düşeceği, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine gelişmekte olan piyasalara ve gelişmekte olan ekonomilere göre daha erken döneceği tahmin ediliyor. Çekirdek enflasyonun genel olarak daha kademeli bir düşüş göstermesi öngörülüyor.



*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

Enflasyon Grafikleri

	2023	Projections		Difference from January 2024 WEO Update ¹		Difference from October 2023 WEO ¹	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
World Output	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.3	0.0
Advanced Economies	1.6	1.7	1.8	0.2	0.0	0.3	0.0
United States	2.5	2.7	1.9	0.6	0.2	1.2	0.1
Euro Area	0.4	0.8	1.5	-0.1	-0.2	-0.4	-0.3
Germany	-0.3	0.2	1.3	-0.3	-0.3	-0.7	-0.7
France	0.9	0.7	1.4	-0.3	-0.3	-0.6	-0.4
Italy	0.9	0.7	0.7	0.0	-0.4	0.0	-0.3
Spain	2.5	1.9	2.1	0.4	0.0	0.2	0.0
Japan	1.9	0.9	1.0	0.0	0.2	-0.1	0.4
United Kingdom	0.1	0.5	1.5	-0.1	-0.1	-0.1	-0.5
Canada	1.1	1.2	2.3	-0.2	0.0	-0.4	-0.1
Other Advanced Economies ²	1.8	2.0	2.4	-0.1	-0.1	-0.2	0.1
Emerging Market and Developing Economies	4.3	4.2	4.2	0.1	0.0	0.2	0.1
Emerging and Developing Asia	5.6	5.2	4.9	0.0	0.1	0.4	0.0
China	5.2	4.6	4.1	0.0	0.0	0.4	0.0
India ³	7.8	6.8	6.5	0.3	0.0	0.5	0.2
Emerging and Developing Europe	3.2	3.1	2.8	0.3	0.3	0.9	0.3
Russia	3.6	3.2	1.8	0.6	0.7	2.1	0.8
Latin America and the Caribbean	2.3	2.0	2.5	0.1	0.0	-0.3	0.1
Brazil	2.9	2.2	2.1	0.5	0.2	0.7	0.2
Mexico	3.2	2.4	1.4	-0.3	-0.1	0.3	-0.1
Middle East and Central Asia	2.0	2.8	4.2	-0.1	0.0	-0.6	0.3
Saudi Arabia	-0.8	2.6	6.0	-0.1	0.5	-1.4	1.8
Sub-Saharan Africa	3.4	3.8	4.0	0.0	-0.1	-0.2	-0.1
Nigeria	2.9	3.3	3.0	0.3	-0.1	0.2	-0.1
South Africa	0.6	0.9	1.2	-0.1	-0.1	-0.9	-0.4
Memorandum							
World Growth Based on Market Exchange Rates	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.3	0.0
European Union	0.6	1.1	1.8	-0.1	-0.1	-0.4	-0.3
ASEAN-5 ⁴	4.1	4.5	4.6	-0.2	0.2	0.0	0.1
Middle East and North Africa	1.9	2.7	4.2	-0.2	0.0	-0.7	0.3
Emerging Market and Middle-Income Economies ⁵	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-Income Developing Countries ⁵	4.0	4.7	5.2	-0.2	-0.1	-0.3	-0.1
World Trade Volume (goods and services)	0.3	3.0	3.3	-0.3	-0.3	-0.5	-0.4
Imports							
Advanced Economies	-1.0	2.0	2.8	-0.7	-0.4	-1.0	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	2.0	4.9	4.1	0.0	-0.3	0.5	-0.6
Exports							
Advanced Economies	0.9	2.5	2.9	-0.1	-0.3	-0.6	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	-0.1	3.7	3.9	-0.4	-0.4	-0.5	-0.3
Commodity Prices (US dollars)							
Oil ⁶	-16.4	-2.5	-6.3	-0.2	-1.5	-1.8	-1.4
Nonfuel (average based on world commodity import weights)	-5.7	0.1	-0.4	1.0	0.0	2.8	-0.3
World Consumer Prices⁷	6.8	5.9	4.5	0.1	0.1	0.1	-0.1
Advanced Economies ⁸	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2
Emerging Market and Developing Economies ⁷	8.3	8.3	6.2	0.2	0.2	0.5	0.0

Source: IMF staff estimates.

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during January 30, 2024–February 27, 2024. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = *World Economic Outlook*.¹ Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.² Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.³ For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, and GDP from 2011 onward is based on GDP at market prices with fiscal year 2011/12 as a base year.⁴ Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.⁵ Vietnam is removed from the Low-Income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-Income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-Income Developing Countries excluding Vietnam and Emerging Market and Middle-Income Economies including Vietnam.*Kaynak: *Küresel Ekonomik Görünüm Raporu*

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

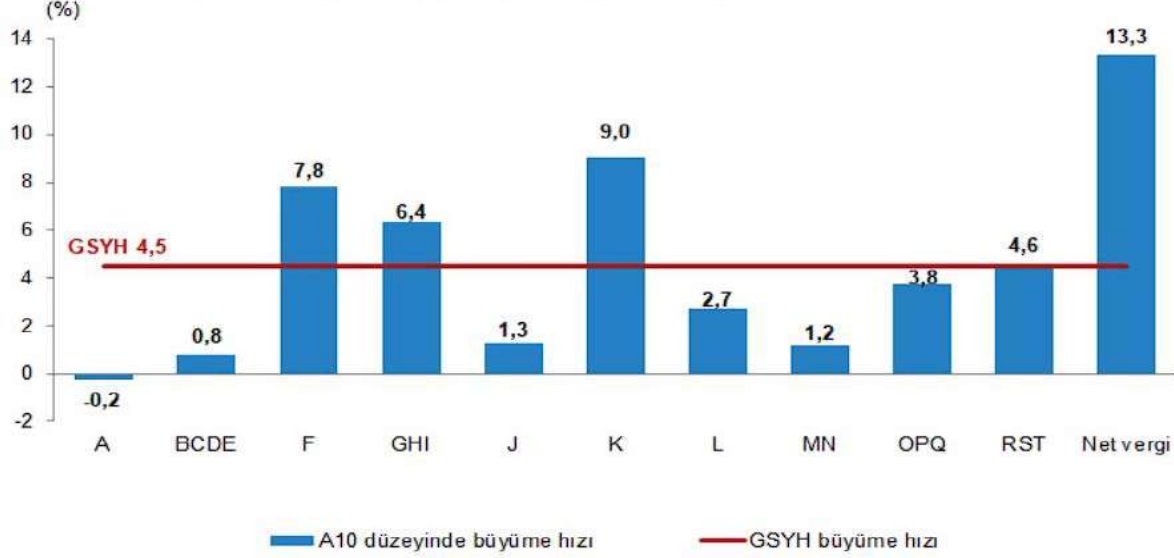
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 bir önceki yıla göre %4,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talep ve yatırımların katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek sonunda 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH üçüncü çeyrekte 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin yavaşladığını göstermektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) aralık ayında 47,4'e yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte sınırlı da olsa gerileme kaydetmiştir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir.

Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022'ye göre %0,6 artarken, ithalatta %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir. Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır. 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir. TCMB politika faizini Eylül'de %25,00'dan %30,00'a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50'ye çıkarırken, parasal sıkılaştırmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıkılığın gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur.

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10(1) düzeyinde büyüme hızları, 2023



(1) A-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, BCDE-Sanayi, F-İnşaat, GHI- Hizmetler, J-Bilgi ve iletişim, K-Finans ve sigorta faaliyetleri, L-Gayrimenkul faaliyetleri, MN- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, OPQ- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, RST- Diğer hizmet faaliyetleri.

GSYH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2023

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 276 307	1 118 593	220,4	4,5
	I ^(r)	4 642 146	246 013	194,3	4,0
	II ^(r)	5 506 173	271 669	209,5	3,9
	III ^(r)	7 696 613	296 508	237,4	6,1
	IV	8 431 375	304 402	240,4	4,0

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

2023 yılı dördüncü çeyrek konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %23,9 oranında gerileme kaydederek 325.852 adet olmuştur. 2023 yılı genelinde ise toplam konut satışları 1.225.926 adede ulaşmış ve son sekiz yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. 2023 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam içerisindeki oranı veri setindeki en düşük seviyesine gerileyerek %14,5 olmuş; ilk satışlarda da 379.542 ile adet bazında en düşük satış sayısı gözlemlenmiştir. Konut piyasasında yavaşlamada konut finansmanına erişimin zorlaşması ve konut fiyatlarındaki artışın etkili olduğu görülmüştür.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı geçtiğimiz yıllara benzer seviyelerde kalmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl %30,97 iken %30,96; ikinci el satışlarının payı ise %69,03 iken %69,04 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, ilk satışlar dördüncü çeyrekte 110.945 adet, yıl genelinde 379.542 adet olmuş; ikinci el satışlar ise dördüncü çeyrekte 214.907 adet, yıl genelinde 846.384 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının en düşük seviyeye gerilemesine ek olarak, adet bazında da veri tarihinin en düşük ipotekli satışının gerçekleştiği görülmektedir. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışın devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin de etkisiyle dördüncü çeyrekte yıllık bazda %67,4, yıl genelinde ise %36,6 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması yıl genelinde %41,70 olarak gerçekleşmiş ve bu oran 2002 yılından bu yana en yüksek faiz oranı olmuştur. Diğer satışlarda ipotekli satışlara kıyasla daha düşük bir oranda, yıllık bazda %13,0 gerileme kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, ipotekli satışlar dördüncü çeyrekte 16.864 adet, yıl genelinde 177.748 adet; diğer satışlar dördüncü çeyrekte 308.988 adet, yıl genelinde 1.048.178 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlarda ise 2023 yılında son altı yılın en düşük satış adedine ulaşıldığı ve toplam satışlar içerisindeki payının gerileme kaydettiği görülmektedir. Yabancılar satışları, 2023 yılında 35.005 olarak gerçekleşmiş olup toplam satışlar içerisindeki payı %2,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte dördüncü çeyrekte, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %61,1 oranında gerileme kaydedilmiştir. Ülke uyruklarına göre geçen yıllara benzer şekilde en yüksek alım, yabancılar yapılan satışlar içerisinde %29,9 oranında paya sahip olan Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında ise, dördüncü çeyrekte en yüksek satış bir önceki çeyrekle benzer şekilde Antalya'da gerçekleşmiştir. Yıl genelinde de Antalya %36,3 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %32,1 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,6 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları, Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on dört ay üst üste düşüş kaydederek %82,8'e gerilemiştir. Reel artış ise 2022 yılı kasım ayında %48,9 seviyesinde iken 2023 yılında reel artış %12,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup kasım ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %88,4, reel %16,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarının ulaştığı mevcut seviye itibarıyla alım gücünde azalma meydana gelmiş ve bu durum konut fiyatlarındaki artış hızının azalmasının önemli etkenlerinden birisi olmuştur. Kasım 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 30.319 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 44.533 TL/m², İzmir'de 35.465 TL/m², Ankara'da 23.292 TL/m² olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023)



Aylık faiz oranı 2023 yılının ilk çeyreğinde %1,33 seviyelerinde seyrederken özellikle yılın üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğinde %2,96 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde 2023 yılının ilk çeyreğinde %17,23 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı yılın üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 Ocak ayı itibarıyla yıllık faiz %41,38 olarak seyretmektedir.

2023 yılı Aralık ayı sonunda konut kredisi hacmi 438,2 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Aralık ayında %65,90 seviyesinden, 2023 yılı Aralık ayında %59,81 seviyesine düşmüştür. Aralık 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %17,26'dan %20,70'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,32'den %9,81'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Aralık ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Aralık ayında 1,51 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Aralık ayında %33,2 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Aralık 2023 itibarıyla 4,3 puan azalarak %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 11,6 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,2 olmuştur. Bu oran 2022 Aralık ayında %20,3 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,5, 2,0 ve 1,6 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 45,6, 72,9 ve 57,4 oranlarında artış göstermiştir.



	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
 TÜRKİYE	1216,0 (%58,3)	1321,2 (%57,0)	1200,4 (%58,8)	31364,5 ₺
 İSTANBUL	1005,4 (%45,6)	1142,6 (%43,6)	991,1 (%44,6)	45420,7 ₺
 ANKARA	1274,2 (%72,9)	1458,6 (%57,9)	1261,3 (%74,1)	24918,8 ₺
 İZMİR	1259,9 (%57,4)	1434,5 (%53,6)	1249,9 (%58,7)	36065,4 ₺

6.1.4 Turizm Sektörü

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 51 milyon turistin kişi başı 905 Dolar harcamaya yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında gelen turist sayısında artış, kişi başı harcamada ise azalış olduğu görülmektedir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde ise Türkiye'yi 22,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %6,8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılında bu sayının 44.6 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye 46 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye gelen 46 milyon yabancı turistin %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0'lık ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. İşletme belgeli, 76 bin oda kapasitesi ile 718 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.907 tesis ve 120 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.621 tesis ve 105 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.494 işletme belgeli tesise ve 287 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 723 tesis içinde en büyük payı 104 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 87 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya, 79 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

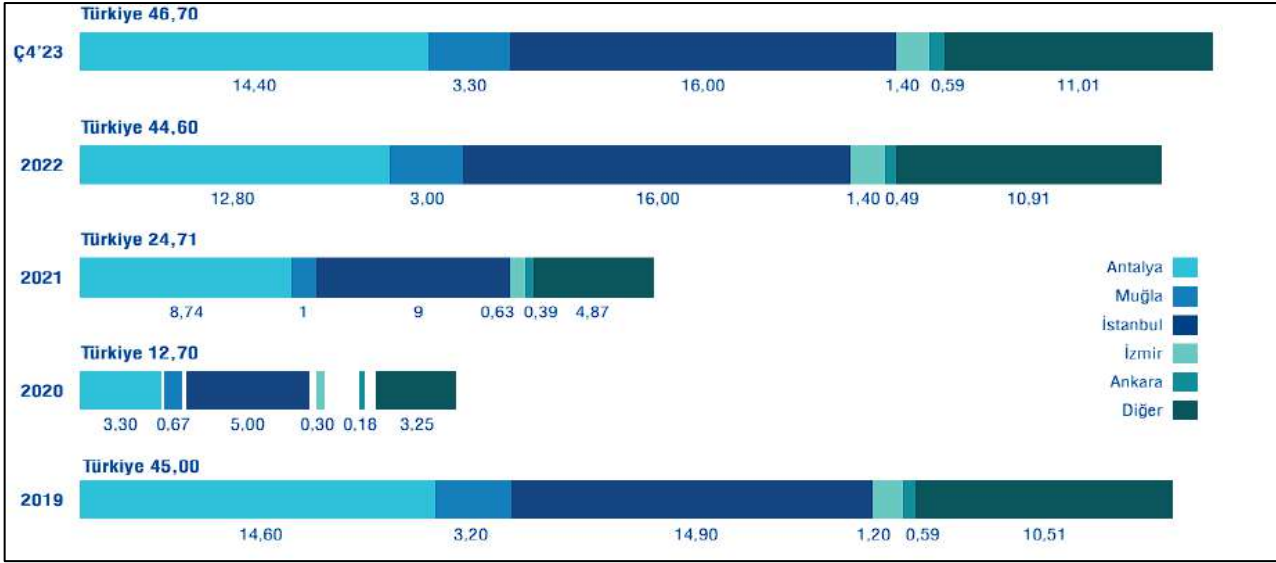
Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66,8 İstanbul için %74,7'dir. Oda fiyatları ise yine 2021 yılına kıyasla artış göstererek, 2022 yılında Türkiye genelinde 117 Euro, İstanbul'da ise 144 Euro'dur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2023 yılında otel doluluk oranları Türkiye geneli için %59,1 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %65,2 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 129 Euro iken İstanbul'da 143 Euro olmuştur.

	TOPLAM					VATANDAŞ ¹	
YILLAR	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ (1000 \$)	ORTALAMA HARCAMA (\$)	TURİZM ² GİDERİ (1000 \$)	TURİZM GELİRİ (1000 \$)	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	29 689 249	814	4 593 389	6 365 680	1 243
2013	39 860 771	39 226 226	33 073 502	843	5 253 565	6 776 776	1 255
2014	41 627 246	41 415 070	35 137 949	848	5 470 481	6 301 489	1 132
2015	41 114 069	41 617 530	32 492 212	781	5 698 423	6 052 415	1 004
2016	30 906 680	31 365 330	22 839 468	728	5 049 793	6 184 432	1 014
2017	37 969 824	38 620 346	27 044 542	700	5 137 244	6 076 804	929
2018	46 112 592	45 628 673	30 545 924	669	4 896 310	5 511 261	825
2019	51 747 199	51 860 042	38 930 474	751	4 403 670	5 896 124	825
2020	15 971 201	15 826 266	14 817 273	936	1 104 545	2 965 813	951
2021	30 038 961	29 357 463	30 173 587	1 028	1 851 922	5 830 953	1 076
2022	51 387 513	51 369 026	46 477 871	905	4 276 533	7 067 152	1 006
2023	56 693 837	57 077 440	54 315 542	952	7 068 901	8 903 472	1 152

(Kaynak: KTB,2023)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

Toplam Yabancı Ziyaretçiler;

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

2023 yılının Ocak-Kasım döneminde Türkiye'ye gelen 46,7 milyon yabancı turistin %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0 ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11 artış görülmüştür.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı;

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.494	287.213	87	15.939
Muğla	2.621	105.162	79	9.170
İstanbul	2.907	120.720	104	9.458
İzmir	1.692	41.151	65	5.312
Ankara	361	21.411	17	1.739
Diğer	10.192	289.872	371	33.878
Türkiye	20.267	865.529	723	75.496

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı 26.01.2024)

Türkiye genelinde toplam 865 bin 529 oda kapasitesi ile 20.267 işletme belgeli, 75 bin 496 oda kapasitesi ile 723 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
2018	38.951.902	617
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
2019	44.712.970	642
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
2020	12.708.265	716
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
2021	23.940.021	785
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
2022	44.341.522	822
Ç1'23	6.509.234	1.057
Ç2'23	12.319.348	901
Ç3'23	19.740.776	856
Ç4'23	10.777.609	966
2023	49.346.967	917

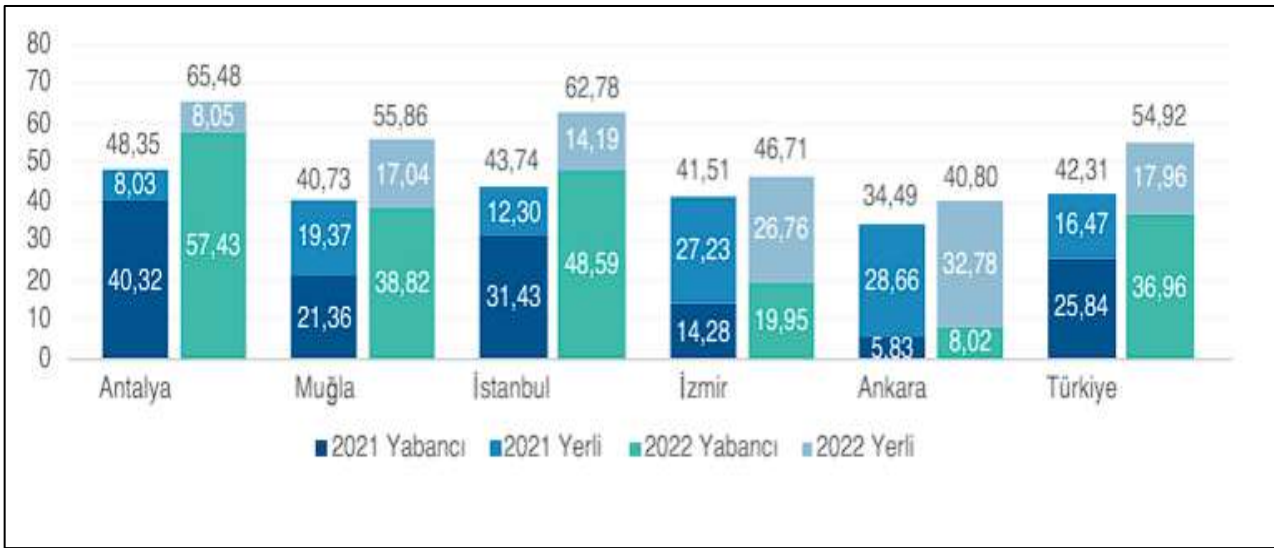
(Kaynak: TÜİK *31.01.2024 tarihinde güncellenmiştir. **TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.)

Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,8 artarak 12 milyar 272 milyon 673 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %15,2'si ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi. 2023 yılı 4.çeyrekte Türkiye'ye gelen 10,8 Milyon yabancı turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 966 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %3,74 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %4,13 artmış görülmektedir.

2023 yılı 12 aylık dönem toplamında 49,4 milyon yabancı turist, kişi başı ortalama 917 Dolar harcama yaparak bir önceki yıla kıyasla ziyaretçi sayısı bazında %11,29 artış, kişi başı harcama bazında ise %11,57 artış sağlandığı gözlemlenmiştir.

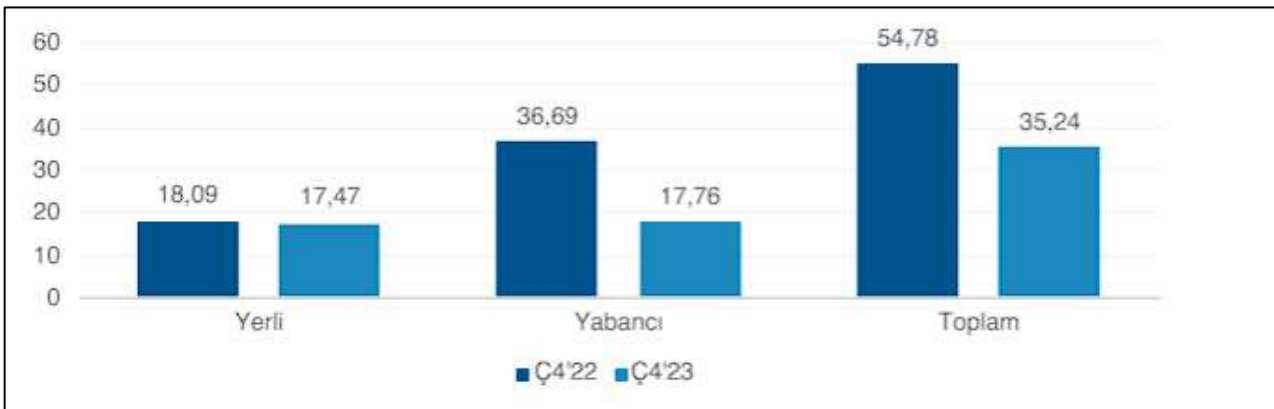
Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı:

Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı *Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir. **Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım arasındaki verileri kapsamaktadır.)

Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı *Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir. **Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım arasındaki verileri kapsamaktadır.)

2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

Trabzon İli Turizm Özellikleri:

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

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

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

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

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Alesha Suite Hotel	Suit, Standart, Aile (65 m ² - 95 m ²)	1.500 TL (~43 €)	- Oda + Kahvaltı
Park Dedeman Hotel Trabzon	Suit, Deluxe, Superior (28 m ² - 75 m ²)	2.800 TL (~80 €)	- Oda + Kahvaltı
Kuhla Hotel Trabzon	Standart, Superior, Deluxe (25 m ² - 28 m ² - 45 m ²)	2.250 TL (65 €)	- Oda + Kahvaltı



6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

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

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

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

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsal 1: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Kaşüstü Mahallesi'nde, 351 ada 1 parselde konumlu, ara sokak cepheli, Ticaret lejantlı, E: 2,00 , sahip 1.279,60 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 42.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlı olup bölgeye hakim emlakçılarla yapılan görüşmede emsalin fahiş fiyat ile ilanda olduğu şifahen öğrenilmiştir.

Emsal 2: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Kaşüstü Mahallesi'nde, 149 ada 14 parselde konumlu, Trabzon Rize Yolu'na cepheli, Ticaret+Konut lejantlı, E: 1,60, sahip 420,72 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 10.800.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlı olup bölgeye hakim emlakçılarla yapılan görüşmede emsalin fahiş fiyat ile ilanda olduğu şifahen öğrenilmiştir.

Emsal 3: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Ortahisar İlçesi, Yalınca Merkez Mahallesi'nde, 148 ada 262 parselde konumlu, ara sokak cepheli, Konut lejantlı, 3 kat yapılaşma koşuluna sahip, sahip 12.353,64 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 130.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 4: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi'nde, Trabzon Adalet Sarayı'nın yanındaki villa parsellerinde konumlu, Konut Alanlı, 2,5 kat yapılaşma koşullarına sahip 340 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 16.000.000.TL talep edilmektedir.

Beyan: Konu taşınmazın yer aldığı bölge turizm açısından gelişmekte olan bölgelerden biri olup kentin sahil kesiminde yer alan nadir arsalar arasından biridir. İlçenin merkezinde konumlu olması sebebiyle taşınmaza emsal olabilecek satılık/satılmış arsa bulunmamaktadır. Konu taşınmazın yüz ölçümü, konumu, cepheli olduğu cadde, imar durumu gibi kriterler göz önünde bulundurulduğunda arsa birim değerinin 15.000 – 20.000 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.



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	Kaşüstü	Kaşüstü	Yalıncağ Merkez	Kaşüstü	Kaşüstü
Ada / Parsel	351/1	149/14	148/262	-	209/18
Alan (m²)	1.279,60	420,72	12.353,64	340,00	13.450,31
Satış Fiyatı-SF (TL)	42.000.000	10.800.000	130.000.000	16.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	33.000.000	10.000.000	120.000.000	12.000.000	
İmar Durumu	Ticaret+Konut, E: 2,00	Ticaret, E: 1,60	Konut, 3 Kat	Konut, 2,5 Kat	Merkezi İş Alanı, E: 2,00
Birim Değer (TL/m²)	25.789	23.769	9.714	35.294	
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	-10%	-25%	-25%	
Konum/Manzara Şerefiyesi	-20%	-30%	-50%	0%	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Büyükölük Şerefiyesi	30%	40%	0%	50%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	21.663	20.394	18.213	22.059	
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	20.582,18				20.582,18
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					276.836.666,30
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					277.000.000

ÜST HAKKI SÜRESİ TABLOSU	
Üst Hakkı Tesis Tarihi	30.10.2008
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	17897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	30.10.2057
Değerleme Tarihi	28.06.2024
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	12177
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	68,04%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	20.594,32
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	13.450
Arsa Toplam Değeri (TL)	277.000.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	68,04%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	9.341
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	13.450
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)	125.645.974

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

Üst Hakkına Esas Arsa Değeri

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
209 Ada 18 Parsel	13.450,31	9.341,00	~125.645.974.-
Arsa Değeri (TL)			125.645.974.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

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

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)	M ² Birim Fiyatı		Arsa Değeri
209 Ada 18 Parsel	13.450,31	9.341,49		125.645.974 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman Oranı	Değer
Otel	12.892	25.000	8,00%	296.516.000,00
Teknik Alanlar (teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	2.340	15.000	8,00%	32.292.000,00
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				4.000.000,00
Yapı Değeri Toplam				332.808.000,00
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				49.920.000
Arsa Değeri				125.645.974,19
Yapı Değeri				332.808.000,00
Toplam Değer				508.370.000,00

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

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

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

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Trabzon Novotel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihinin 28.06.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan altı ay baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 81,6 Eur, 2024 yılının Mart ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 44,1 Eur, güncel oda fiyatının 98,2 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son altı aylık dönem için oda fiyatı 82 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.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Mart ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %55,7 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılı son altı aylık dönem için doluluk oranı %56'dan başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %5, 2. yıl için %5, 3. ve 10. yıllar arasında %3, 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 %43'ü oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %42'den başlayıp artarak %53'e ulaşip 2034 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,5-4,5 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %11 olarak alınmıştır.

- Yıllık üst hakkı bedeli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 30 Ekim 2008 yılında imzalanan sözleşmeye istinaden; ilk beş yıl ödemesiz, 6. ve 10. yıllar arasında 50.000 USD, 11. ve 15. yıllar 75.000 USD, 16. yıl 100.000 USD 17. yıldan 49. yılısonuna kadar her yıl için 100.000 USD'ye ilave 1.000 USD olacak şekilde hesaplanmıştır. Projeksiyona güncel döviz kuru paraditesi dikkate alınarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu											
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	82,00										
Diğer Gelir Oranı	43,00%										
Yenileme	1,00%										
Artış Oranı (İlk yıl)	5,0%										
Artış Oranı (İkinci yıl)	5,0%										
Artış Oranı (3.-10. yıllar arasında)	3,0%										
Artış Oranı (11. yıldan sonrasında)	1,5%										
NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR)	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	
Yıllar	28.06.2024	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	
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	183,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	
Yıllık Oda Kapasitesi	36.600	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	
Doluluk Oranı (%)	56,00%	58,80%	61,74%	64,83%	68,07%	70,11%	72,21%	74,38%	76,61%	78,91%	
Satılan Oda Satışı (Adet)	20.496	42.924	45.070	47.324	49.826	51.181	52.716	54.297	56.080	57.604	
Oda Fiyatı (EUR)	82,00	86,10	90,41	93,12	95,91	98,79	101,75	104,80	107,95	111,19	
Oda Gelirleri (EUR)	1.680.672	3.695.756	4.074.571	4.406.649	4.778.848	5.056.028	5.363.940	5.690.604	6.053.701	6.404.824	
Diğer Gelirler (EUR)	722.689	1.589.175	1.752.066	1.894.859	2.054.905	2.174.092	2.306.494	2.446.960	2.603.092	2.754.075	
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	2.403.361	5.284.932	5.826.637	6.301.508	6.833.752	7.230.119	7.670.434	8.137.563	8.656.793	9.158.899	
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	42,00%	44,00%	45,00%	46,00%	47,00%	48,00%	49,00%	50,00%	51,00%	52,00%	
Brüt Karlılık (EUR)	1.009.412	2.325.370	2.621.987	2.898.694	3.211.864	3.470.457	3.758.513	4.068.782	4.414.964	4.762.627	
İşletme Gideri Oranı (%)	58,00%	56,00%	55,00%	54,00%	53,00%	52,00%	51,00%	50,00%	49,00%	48,00%	
İşletme Gideri Toplamı (EUR)	1.393.949	2.959.562	3.204.650	3.402.814	3.621.889	3.759.662	3.911.921	4.068.782	4.241.829	4.396.271	
Yenileme Maliyeti (EUR)	24.034	52.849	58.266	63.015	68.338	72.301	76.704	81.376	86.568	91.589	
Bina Sigortası (EUR) (%2)	15.176	30.959	31.578	32.210	32.854	33.511	34.181	34.865	35.562	36.273	
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	6.479	13.216	13.481	13.750	14.025	14.306	14.592	14.884	15.181	15.485	
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti	54.242	118.771	129.932	142.039	155.174	169.423	184.881	201.650	219.841	239.576	
Toplam Otel Giderleri (EUR)	1.493.879	3.175.357	3.437.907	3.653.829	3.892.279	4.049.203	4.222.279	4.401.555	4.598.981	4.779.195	
Net Gelir (EUR)	909.482	2.109.574	2.388.730	2.647.679	2.941.473	3.180.917	3.448.155	3.736.008	4.057.812	4.379.704	
Net Nakit Akışları	909.482	2.109.574	2.388.730	2.647.679	2.941.473	3.180.917	3.448.155	3.736.008	4.057.812	4.379.704	

10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5
31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00
73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000
78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%
57.604	57.604	57.762	57.604	57.604	57.604	57.762	57.604	57.604	57.604	57.762	57.604
114,52	116,24	117,98	119,75	121,55	123,37	125,22	127,10	129,01	130,94	132,91	134,90
6.596.969	6.695.924	6.814.983	6.898.308	7.001.783	7.106.809	7.233.174	7.321.613	7.431.437	7.542.908	7.677.028	7.770.893
2.836.697	2.879.247	2.930.443	2.966.272	3.010.767	3.055.928	3.110.265	3.148.293	3.195.518	3.243.451	3.301.122	3.341.484
9.433.666	9.575.171	9.745.425	9.864.580	10.012.549	10.162.737	10.343.439	10.469.906	10.626.955	10.786.359	10.978.149	11.112.377
53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
4.999.843	5.074.841	5.165.075	5.228.228	5.306.651	5.386.251	5.482.023	5.549.050	5.632.286	5.716.770	5.818.419	5.889.560
47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
4.433.823	4.500.330	4.580.350	4.636.353	4.705.898	4.776.487	4.861.416	4.920.856	4.994.669	5.069.589	5.159.730	5.222.817
94.337	95.752	97.454	98.646	100.125	101.627	103.434	104.699	106.270	107.864	109.781	111.124
36.999	37.739	38.493	39.263	40.049	40.850	41.667	42.500	43.350	44.217	45.101	46.003
15.795	16.110	16.433	16.761	17.097	17.438	17.787	18.143	18.506	18.876	19.253	19.639
260.985	284.210	309.406	336.739	366.391	398.558	433.454	471.310	512.378	556.930	605.262	657.694
4.841.938	4.934.142	5.042.136	5.127.762	5.229.559	5.334.960	5.457.759	5.557.508	5.675.172	5.797.476	5.939.128	6.057.276
4.591.728	4.641.029	4.703.289	4.736.818	4.782.990	4.827.778	4.885.681	4.912.398	4.951.782	4.988.883	5.039.021	5.055.101
4.591.728	4.641.029	4.703.289	4.736.818	4.782.990	4.827.778	4.885.681	4.912.398	4.951.782	4.988.883	5.039.021	5.055.101

22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5	31,5	32,5	33,5
31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	303,00
73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	60.600
78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%
57.604	57.604	57.762	57.604	57.604	57.604	57.762	57.604	57.604	57.604	57.762	47.819
136,93	138,98	141,06	143,18	145,33	147,51	149,72	151,97	154,24	156,56	158,91	161,29
7.887.456	8.005.768	8.148.117	8.247.742	8.371.459	8.497.030	8.648.115	8.753.853	8.885.161	9.018.438	9.178.794	7.712.820
3.391.606	3.442.480	3.503.690	3.546.529	3.599.727	3.653.723	3.718.689	3.764.157	3.820.619	3.877.929	3.946.881	3.316.513
11.279.062	11.448.248	11.651.808	11.794.272	11.971.186	12.150.754	12.366.804	12.518.010	12.705.780	12.896.367	13.125.675	11.029.332
53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
5.977.903	6.067.572	6.175.458	6.250.964	6.344.728	6.439.899	6.554.406	6.634.545	6.734.063	6.835.074	6.956.608	5.845.546
47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
5.301.159	5.380.677	5.476.350	5.543.308	5.626.457	5.710.854	5.812.398	5.883.465	5.971.717	6.061.292	6.169.067	5.183.786
112.791	114.482	116.518	117.943	119.712	121.508	123.668	125.180	127.058	128.964	131.257	110.293
46.923	47.862	48.819	49.795	50.791	51.807	52.843	53.900	54.978	56.078	57.199	48.433
20.031	20.432	20.841	21.257	21.683	22.116	22.559	23.010	23.470	23.939	24.418	20.676
714.573	776.278	843.218	915.836	994.615	1.080.077	1.172.789	1.273.366	1.382.476	1.500.842	1.629.249	1.468.138
6.195.478	6.339.731	6.505.745	6.648.139	6.813.258	6.986.362	7.184.257	7.358.921	7.559.698	7.771.115	8.011.190	6.831.327
5.083.585	5.108.517	5.146.063	5.146.132	5.157.928	5.164.392	5.182.547	5.159.089	5.146.082	5.125.252	5.114.485	4.198.006
5.083.585	5.108.517	5.146.063	5.146.132	5.157.928	5.164.392	5.182.547	5.159.089	5.146.082	5.125.252	5.114.485	4.198.006

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	2,26%	3,26%	4,26%
İndirgeme Oranı	10,00%	11,00%	12,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	35.203.970	31.773.534	28.844.298
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	35.200.000	31.770.000	28.840.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.236.659.139	1.116.153.397	1.013.254.050
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.236.660.000	1.116.150.000	1.013.250.000
28.06.2024 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	35,1284		
USD/EUR PARADİTESİ	0,9218		

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Trabzon Novotel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihinin 28.06.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan altı ay baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 81,6 Eur, 2024 yılının Mart ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 44,1 Eur, güncel oda fiyatının 98,2 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son altı aylık dönem için oda fiyatı 82 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.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Mart ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %55,7 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılı son altı aylık dönem için doluluk oranı %56'dan başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayımlar projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %5, 2. yıl için %5, 3. ve 10. yıllar arasında %3, sonraki yıllarda %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 %43'ü oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %42'den başlayıp artarak %53'e ulaşip 2034 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO AŞ. tarafından tarafımıza iletilen bilgiler doğrultusunda kira sözleşmesi detayları projeksiyona yansıtılmıştır. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %22'si veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin %95'inden (AGOP) yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeci payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,5-4,5 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %11 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle toplam risk oranı %0,5-2,5 civarında alınarak indirgeme oranı %9 olarak alınmıştır.
- Yıllık üst hakkı bedeli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 30 Ekim 2008 yılında imzalanan sözleşmeye istinaden; ilk beş yıl ödemesiz, 6. ve 10. yıllar arasında 50.000 USD, 11. ve 15. yıllar 75.000 USD, 16. yıl 100.000 USD 17. yıldan 49. yılsonuna kadar her yıl için 100.000 USD'ye ilave 1.000 USD olacak şekilde hesaplanmıştır. Projeksiyona güncel döviz kuru paraditesi dikkate alınarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu										
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	82,00									
Diğer Gelir Oranı	43,00%									
Yenileme	1,00%									
Artış Oranı (İlk yıl)	5,0%									
Artış Oranı (İkinci yıl)	5,0%									
Artış Oranı (3.-10. yıllar arasında)	3,0%									
Artış Oranı (11. yıldan sonrasında)	1,5%									
NAKİT AKIŞI										
Proje Nakit Akışı (EUR)	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5
Yıllar	28.06.2024	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
Otel Fonksiyonu										
Toplam Oda Sayısı (Adet)	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	183,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	36.600	73.000	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.200	73.000
Doluluk Oranı (%)	56,00%	58,80%	61,74%	64,83%	68,07%	70,11%	72,21%	74,38%	76,61%	78,91%
Satılan Oda Satışı (Adet)	20.496	42.924	45.070	47.324	49.826	51.181	52.716	54.297	56.080	57.604
Oda Fiyatı (EUR)	82,00	86,10	90,41	93,12	95,91	98,79	101,75	104,80	107,95	111,19
Oda Gelirleri (EUR)	1.680.672	3.695.756	4.074.571	4.406.649	4.778.848	5.056.028	5.363.940	5.690.604	6.053.701	6.404.824
Diğer Gelirler (EUR)	722.689	1.589.175	1.752.066	1.894.859	2.054.905	2.174.092	2.306.494	2.446.960	2.603.092	2.754.075
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	2.403.361	5.284.932	5.826.637	6.301.508	6.833.752	7.230.119	7.670.434	8.137.563	8.656.793	9.158.899
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	42,00%	44,00%	45,00%	46,00%	47,00%	48,00%	49,00%	50,00%	51,00%	52,00%
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
Sözleşme AGOP Oranı (%)	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
AGOP Gelir Oranı (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	528.739	1.162.685	1.281.860	1.386.332	1.503.426	1.590.626	1.687.495	1.790.264	1.904.494	2.014.958
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	776.286	1.807.447	2.048.063	2.274.844	2.531.905	2.747.445	2.987.634	3.246.888	3.536.300	3.828.420
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli	776.286	1.807.447	2.048.063	2.274.844	2.531.905	2.747.445	2.987.634	3.246.888	3.536.300	3.828.420
Yenileme Maliyeti (EUR)	1.202	2.642	2.913	3.151	3.417	3.615	3.835	4.069	4.328	4.579
Bina Sigortası (EUR) (%2)	15.176	30.959	31.578	32.210	32.854	33.511	34.181	34.865	35.562	36.273
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	6.479	13.216	13.481	13.750	14.025	14.306	14.592	14.884	15.181	15.485
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti	54.242	118.771	129.932	142.039	155.174	169.423	184.881	201.650	219.841	239.576
Net Gelir (EUR)	699.188	1.641.858	1.870.159	2.083.694	2.326.435	2.526.591	2.750.145	2.991.421	3.261.387	3.532.506
Net Nakit Akışları	699.188	1.641.858	1.870.159	2.083.694	2.326.435	2.526.591	2.750.145	2.991.421	3.261.387	3.532.506

10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5
31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00
73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000
78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%
57.604	57.604	57.762	57.604	57.604	57.604	57.762	57.604	57.604	57.604	57.762	57.604
114,52	116,24	117,98	119,75	121,55	123,37	125,22	127,10	129,01	130,94	132,91	134,90
6.596.969	6.695.924	6.814.983	6.898.308	7.001.783	7.106.809	7.233.174	7.321.613	7.431.437	7.542.908	7.677.028	7.770.893
2.836.697	2.879.247	2.930.443	2.966.272	3.010.767	3.055.928	3.110.265	3.148.293	3.195.518	3.243.451	3.301.122	3.341.484
9.433.666	9.575.171	9.745.425	9.864.580	10.012.549	10.162.737	10.343.439	10.469.906	10.626.955	10.786.359	10.978.149	11.112.377
53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2.075.407	2.106.538	2.143.994	2.170.208	2.202.761	2.235.802	2.275.557	2.303.379	2.337.930	2.372.999	2.415.193	2.444.723
4.032.892	4.093.386	4.166.169	4.217.108	4.280.365	4.344.570	4.421.820	4.475.885	4.543.023	4.611.168	4.693.159	4.750.541
4.032.892	4.093.386	4.166.169	4.217.108	4.280.365	4.344.570	4.421.820	4.475.885	4.543.023	4.611.168	4.693.159	4.750.541
4.717	4.788	4.873	4.932	5.006	5.081	5.172	5.235	5.313	5.393	5.489	5.556
36.999	37.739	38.493	39.263	40.049	40.850	41.667	42.500	43.350	44.217	45.101	46.003
15.795	16.110	16.433	16.761	17.097	17.438	17.787	18.143	18.506	18.876	19.253	19.639
260.985	284.210	309.406	336.739	366.391	398.558	433.454	471.310	512.378	556.930	605.262	657.694
3.714.397	3.750.538	3.796.965	3.819.412	3.851.823	3.882.643	3.923.741	3.938.697	3.963.476	3.985.752	4.018.053	4.021.650
3.714.397	3.750.538	3.796.965	3.819.412	3.851.823	3.882.643	3.923.741	3.938.697	3.963.476	3.985.752	4.018.053	4.021.650

22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5	31,5	32,5	33,5
31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	303,00
73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	60.600
78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%
57.604	57.604	57.762	57.604	57.604	57.604	57.762	57.604	57.604	57.604	57.762	47.819
136,93	138,98	141,06	143,18	145,33	147,51	149,72	151,97	154,24	156,56	158,91	161,29
7.887.456	8.005.768	8.148.117	8.247.742	8.371.459	8.497.030	8.648.115	8.753.853	8.885.161	9.018.438	9.178.794	7.712.820
3.391.606	3.442.480	3.503.690	3.546.529	3.599.727	3.653.723	3.718.689	3.764.157	3.820.619	3.877.929	3.946.881	3.316.513
11.279.062	11.448.248	11.651.808	11.794.272	11.971.186	12.150.754	12.366.804	12.518.010	12.705.780	12.896.367	13.125.675	11.029.332
53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2.481.394	2.518.615	2.563.398	2.594.740	2.633.661	2.673.166	2.720.697	2.753.962	2.795.272	2.837.201	2.887.648	2.426.453
4.821.799	4.894.126	4.981.148	5.042.051	5.117.682	5.194.447	5.286.809	5.351.449	5.431.721	5.513.197	5.611.226	4.715.040
4.821.799	4.894.126	4.981.148	5.042.051	5.117.682	5.194.447	5.286.809	5.351.449	5.431.721	5.513.197	5.611.226	4.715.040
5.640	5.724	5.826	5.897	5.986	6.075	6.183	6.259	6.353	6.448	6.563	1.873
46.923	47.862	48.819	49.795	50.791	51.807	52.843	53.900	54.978	56.078	57.199	48.433
20.031	20.432	20.841	21.257	21.683	22.116	22.559	23.010	23.470	23.939	24.418	20.676
714.573	776.278	843.218	915.836	994.615	1.080.077	1.172.789	1.273.366	1.382.476	1.500.842	1.629.249	1.468.138
4.034.632	4.043.830	4.062.445	4.049.265	4.044.607	4.034.371	4.032.434	3.994.914	3.964.444	3.925.890	3.893.797	3.175.919
4.034.632	4.043.830	4.062.445	4.049.265	4.044.607	4.034.371	4.032.434	3.994.914	3.964.444	3.925.890	3.893.797	3.175.919

DEĞERLEME TABLOSU

Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	0,26%	1,26%	2,26%
İndirgeme Oranı	8,00%	9,00%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	35.031.255	31.216.146	28.000.378
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	35.030.000	31.220.000	28.000.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.230.591.940	1.096.573.246	983.608.464
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.230.590.000	1.096.570.000	983.610.000

Kira Analizi

Yıllar	28.06.2024	31.12.2024
Projeksiyona Esas 6 Aylık Kira Bedeli (EUR)	0	776.286

DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)

Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	0,26%	1,26%	2,26%
İndirgeme Oranı	8,00%	9,00%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	746.430	742.933	739.483
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	746.000	743.000	739.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	26.205.786	26.100.401	25.959.888
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	26.210.000	26.100.000	25.960.000

28.06.2024 Tarihli Döviz Kuru

Eur Alış Kuru	35,1284
USD/EUR PARADİTESİ	0,9218

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	31.770.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	31.220.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	31.495.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	1.106.370.000
TAŞINMAZIN 6 AYLIK KİRA BEDELİ (EUR)	743.000
TAŞINMAZIN 6 AYLIK KİRA BEDELİ (TL)	26.100.000
DÖVİZ KURU 28.06.2024 TCMB (1€)	35,1284

***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, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi'nde yer alan, 13.450,31 m² arsa yüz ölçümüne sahip 209 ada 18 parselde bulunan, Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş.'ye aittir.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

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

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

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde “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)	1.106.370.000.-	1.327.645.000.-
	Birmilyaryüzaltımilyonüçyüzyetmişbin Türk Lirası	Birmilyarüçyüzirmiyedimilyonaltıyüzkırkbeşbin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	52.200.000.-	62.640.000.-
	Ellikimilyonikiyüzbin Türk Lirası	Altmışikimilyonaltıyüzkırkbin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	31.495.000.-	37.795.000.-
	Otuzbirmilyondörtüyüzdoksanbeşbin Euro	Otuzyedimilyonyediyüzdoksanbeşbin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	1.486.000.-	1.785.000.-
	Birmilyondörtüyüzseksenaltıbin Euro	Birmilyonyediyüzseksenbeşbin Euro

*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 35,1284 alınmıştır.

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Kübra EKİCİ

Lisans No: 418464

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.