Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

smartkurumsal
gayrimenkul değerleme danışmanlık

Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YAPRAK MAHALLESİ, İSTASYON CADDESİ
İBİS OTEL, NO: 78, NOVOTEL, NO: 80
ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

06.01.2025
SM-24-SPK-038

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler	
Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	**Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	**Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	22.01.2024
Talep Tarihi / Sayısı	01.10.2024 / 038
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Tarihi	06.01.2025
Rapor Numarası	SM-24-SPK-038
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	2 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Yaprak Mahallesi, İstasyon Caddesi, İbis Otel, No: 78, Novotel No:80 Şehitkamil / GAZİANTEP
Raporu Hazırlayan Uzman	Mustafa ÖZER İnşaat Mühendisi (Fırat Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:410092)
Raporu Kontrol Eden Denetmen	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ 5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI 5
1.2 UYGUNLUK BEYANI 5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER 5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 8
2.1 DEĞERLEMEYİ 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 24
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ 24
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ 24
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ 24
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER 27
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ 27
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 41
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER 41
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 41
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ 41
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ 42
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ 42

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ 42
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ 45
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ 46
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME 53
8. SONUÇ 54

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; Akfen GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Yaprak Mahallesi'nde 6.750,00 m² arsa yüz ölçümüne sahip 5020 ada 2 no.lu parselde bulunan "12 Katlı Restrontlı Veya Restronatsız Betonorme Otel Ve Arsası" nitelikli taşınmazın "Üst (İnşaat) Hakkı" değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

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

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

Pazar değeri, değerleme 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, değerleme 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 değerleme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

İş bu değerleme raporundaki değer esası, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde dilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerleme 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 değerleme konusu varlığın aynısı 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 değerleme ölçütlerinin hesaplanması,

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

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

(e) düzeltilmiş değerleme ölçütünün değerleme konusu varlığa uygulanması ve

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

b) Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme 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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî 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 değerin 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

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

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

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

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

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GYO A.Ş.

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

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazın değerleme tarihi itibariyle,

- 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	GAZİANTEP
İlçesi	ŞEHİTKAMİL
Mahallesi	YAPRAK
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	-
Ada No.	5020
Parsel No.	2
Yüz ölçümü (m²)	6.750,00
Ana Taşınmazın Niteliği	12 KATLI RESTRONTLI VEYA RESTRONATSIZ BETONORME OTEL VE ARSASI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No. / Sayfa No.	6 / 556
Tarih / Yevmiye No.	22.03.2007 / 6223
Sahibi	GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (1/1)

**Ana taşınmaz bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.*

RAPORA KONU TAŞINMAZ (ÜST HAKKI)	
İli	GAZİANTEP
İlçesi	ŞEHİTKAMİL
Mahallesi	YAPRAK
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	-
Ada No.	5020
Parsel No.	2
Yüz ölçümü (m²)	6.750,00
Ana Taşınmazın Niteliği	5020 ADA 2 PARSEL SAYILI TAŞINMAZIN 30 YIL SÜRE İLE ÜST HAKKI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No. / Sayfa No.	6 / 560
Tarih / Yevmiye No.	17.07.2007 / 16976
Sahibi	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 25.12.2024 tarihinde saat 10:25'de alınan üst hakkı tapu kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

Şerh:

- 20.676.237 YTL . bedel karşılığında kira şerhi. (25-09-2008 tarih 34188 Yevmiye No)

İpotekler:

- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine, 1. Derece, 75000000.00 EUR bedelli ipotek kaydı mevcuttur. (08.08.2024 tarih 35899 Yevmiye No)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 25.12.2024 tarihinde alınan üst hakkı TAKBİS belgesine göre son üç yıl içerisinde değişiklik gözlenmemektedir. Değerlemeye konu ana taşınmazın mülkiyetinin "GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple ana taşınmaz tapu kayıt bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi, 6.750,00 m² yüz ölçümlü, 5020 ada 2 parsel üzerinde yer alan "12 KATLI RESTRONTLI VEYA RESTRONATSIZ BETONORME OTEL VE ARSASI" nitelikli taşınmazdır.

4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Gaziantep İli

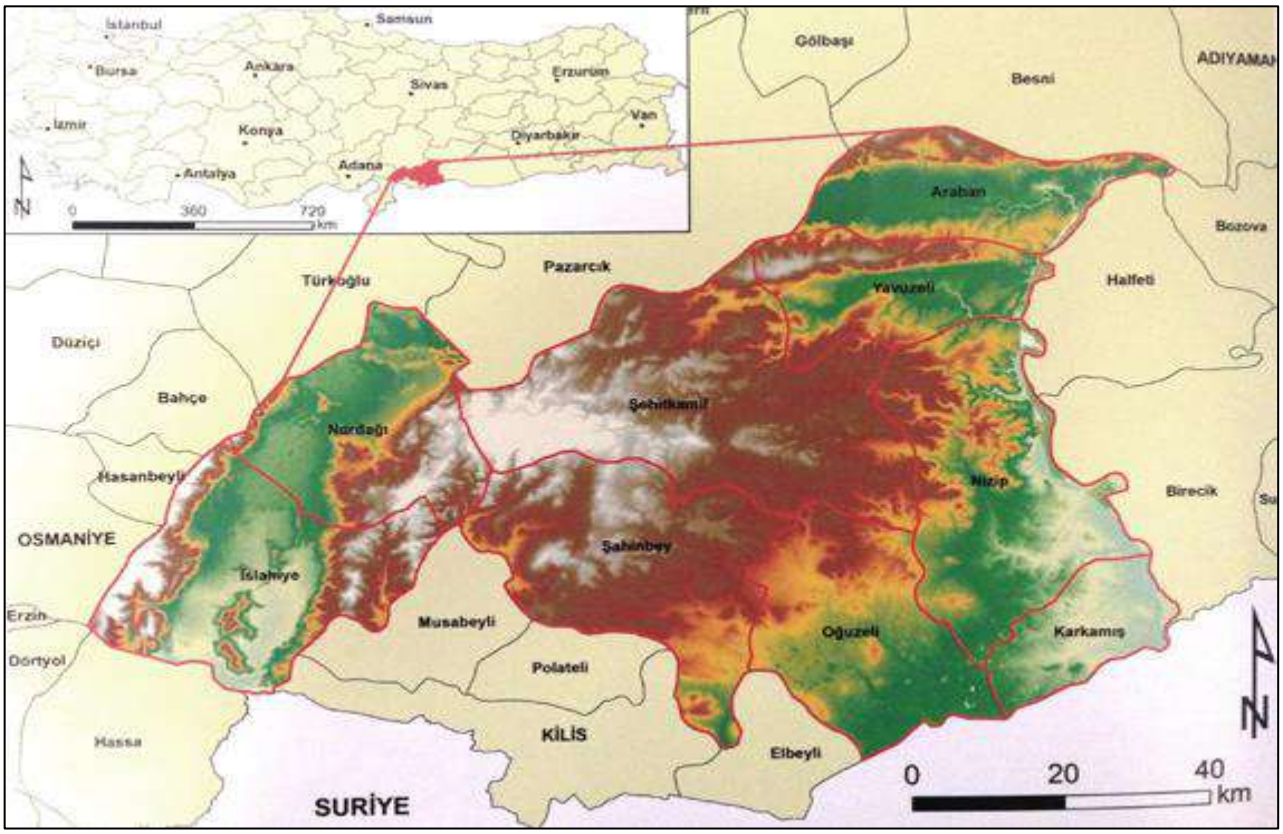
Konum:

Konumu:36° 28' ve 38° 01' doğu boylamları ile 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında yer alan kentindoğusunda Şanlıurfa; batısında Osmaniye ve Hatay; kuzeyinde Kahramanmaraş; güneyinde Suriye; kuzeydoğusunda Adıyaman; güneybatısında da Kilis yer almaktadır. 6222 km²'lik alanıyla Türkiye topraklarının yaklaşık olarak %1'lik bölümünü kapsamaktadır.

İdari Sınırlar:

İlimizde genellikle dalgalı ve engebeli araziler yaygındır. Güneyde Hatay ve Osmaniye sınırını oluşturan Amanos (Nur) Dağları yer almaktadır. Burada tepeler 1527 m.'ye kadar yükselmektedir. İlin diğer dağlık kısmı ise bir yandan Nur Dağları'na paralel, İslahiye İlçesi ile Kilis İli arasında, güneyde Suriye'den başlayıp kuzeyde Kahramanmaraş sınırına ulaşmakta, diğer yandan ise ilin kuzey sınırını Kahramanmaraş ve Adıyaman sınırı boyunca, doğu da Fırat Nehri'ne kadar uzanmaktadır. Buradaki tepelerin yükseklikleri güneyden kuzeye doğru; Dormik Dağı 1250 m., İlkikiz Dağı 1200 m., Kas Dağı 1250 m., Sarıkaya Dağı 1250 m. ve Gülecik Dağı 1400 metredir. Araban ile Yavuzeli İlçeleri arasında bulunan Karadağ'ın yüksekliği ise 950 metredir.

Nur Dağları ile arasında kalan bölgede taban araziler yayılmıştır. Doğu kısmında bu dağlardan doğup Fırat Nehri'ne boşalan Karasu ve Merzimen Çayı boyunca vadi tabanı ve etek araziler göze çarpmaktadır. Gaziantep İlinin geriye kalan güney ve güneydoğusundaki dalgalı ondüleli arazilerin yanında Barak Ovası olarak anılan doğuda Fırat Nehri, güneyde Suriye sınırı boyunca düz ve hafif meyilli taban araziler yayılmış durumdadır.



Ulaşım:

Tarihi ipek yolu üzerinde bulunan il, doğuyu batıya, kuzeyi- güneye bağlayan önemli bir kapı olma özelliğindedir. Gaziantep karayolu bağlantısı ile, Osmaniye üzerinden Adana'ya ve Mersine Birecik köprüsü üzerinden Şanlıurfa'ya, Narlı üzerinden Kahramanmaraş'a, Fevzipaşa üzerinden Antakya'ya, Kilis üzerinden Halep, Kilis'ten ayrılan bir yolla Hassa üzerinden Antakya'ya ve Besni üzerinden Adıyaman'a bağlanmaktadır.

Gaziantep ilinde otoyol uzunluğu (çevre yollar dahil) 159 km, devlet yolu 319 km, il yolu ise 248 km dır. İlde köy yollarının uzunluğu 2.909 km dır. Köy yollarının 2.188 km si asfalt kaplama, 699 km si stabilize kaplama , 22 km si tesviyedir. Köy yolu asfaltından 417 köy ve 143 mezra faydalanmaktadır.

1976 yılında hizmete giren Gaziantep havaalanı 1993 yılında Uluslararası yolcu ve yük taşımacılığına açılarak ''Gaziantep Uluslararası Hava Meydanı' na dönüşmüştür. Havaalanı Oğuzeli ilçesi istikametinde şehir merkezine 19.6 km uzaklıktadır.

Demiryolu olarak ilde uzun süre sefere kapalı olan Çobanbey ve Nusaybin istasyonlarının güzergahında bulunması nedeniyle Avrupa'dan uzantılı gelen Paris Haydarpaşa-Halep-Bağdat güzergahı Fevzipaşa'dan ayrılarak İslahiye üzerinden , Karkamış'tan ayrılarak Çobanbey ve Nusaybin bağlantılı olarak Suriye çıkışı sağladığı için Nusaybin çıkışla , Suriye'nin Kamışlı yönünü takiben Musul üzerinden Irak'a bağlantı sağlar.

Demiryolu: Gaziantep demiryolu, Adana-Malatya Demiryolunun Narlı istasyonu, Halep-Bağdat Demiryolu, Karkamış –Cerablus istasyonuna bağlar. Ayrıca Fevzipaşa'dan geçen Halep Expresi'de Gaziantep' in İslahiye ilçesi sınır kapısından Suriye topraklarına girer.

Karayolu: Gaziantep, karayolu bağlantısı ile, Osmaniye üzerinden Adana ve Mersin'e, Birecik köprüsü üzerinden Şanlıurfa'ya, Narlı üzerinden Kahramanmaraş'a, Fevzipaşa üzerinden Hataya, Kilis üzerinden Suriye (Halep)'ye, Kilis'ten ayrılan bir yolla Hassa üzerinden yine Hatay'a ve Besni üzerinden Adıyaman'a

bağlanmaktadır. Bu yollarla önemli bir kavşak oluşturan Gaziantep karayolu ulaşımı yönünden bir düğüm noktası gibidir.

Havayolu: Gaziantep Uluslararası Havaalanından günlük olarak tarifeli uçak seferleri yapılmaktadır. Her gün Gaziantep'ten Ankara'ya ve İstanbul'a direkt tarifeli seferler yapılırken, haftanın belirli günlerinde çeşitli illere havayolu ulaşımı sağlanmaktadır. Uluslararası Gaziantep Havaalanında yurt dışından geliş ve gidişlerde gümrükleme işlemleri direkt olarak yapılmaktadır. Gaziantep Uluslararası Oğuzeli Havaalanı kent merkezine 20 km. mesafede yer almaktadır. Havalimanına kent merkezinden Türk Hava Yolları ve Özel Havayolu Şirketlerinin önünden kalkan servis araçları ve taksiler ile ulaşmak mümkündür.

İklim:

Gaziantep’te yazların sıcak ve kurak, kışların serin ve yağışlı geçtiği Akdeniz iklimi hüküm sürer. Sıcaklık sıfırın altına gündüzleri pek düşmez, karlı gün sayısı ortalama iki gündür. En sıcak ay ortalaması 27,7 derecedir. Akdeniz bitkisi olan zeytin, bağ, limon ve turunçgiller iklim şartlarına elverişlidir. Tarım olarak zeytin yetiştiriciliği ve fıstık yetiştiriciliği yaygındır. Nizip zeytini bu bölgeye has bir zeytin türüdür.

Su Kaynakları:

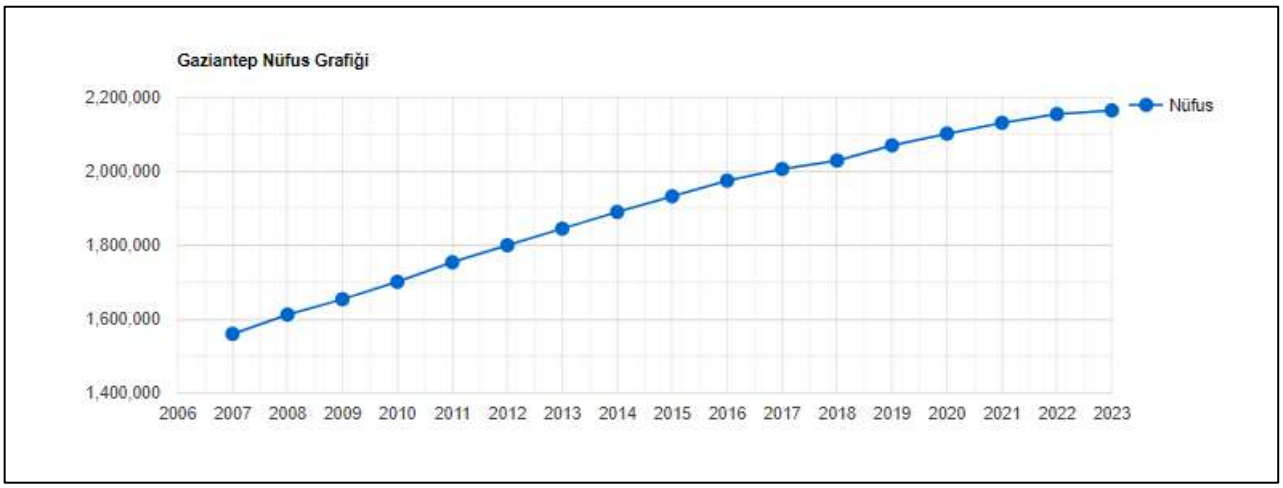
Gaziantep Platosunda akarsular az sayıdadır.Arazinin yapısı ve iklim şartları sonucunda , yataklarında sadece şiddetli yağmurlarla birlikte su bulunduran, kuru su vadileri ağı son derece sık ve yaygındır.Yağışlı kış ve ilkbahar aylarında suyu bol olan vadilerin suyu yazın azalmaktadır.Kuraklık ve sıcaklığın şiddetli olduğu bahar ve yaz aylarında ise sular azalır.Arazinin jeolojik yapısı göl teşekkülüne imkan vermediği gibi, yağışın büyük kısmını yerin altına geçirir.Platonun yüksek yerlerinde yer altına sızan sular , birleşerek yer altı sularını oluştururlar.Yer altı suları, güney ve doğuda bulunan daha alçak yörelerde pınarlar halinde yeryüzüne çıkarlar.İlimizde bulunan akarsuların büyük bir bölümü Fırat Nehrine dökülür.Fırat Nehri ilimiz ile Şanlıurfa ili arasında sınır teşkil etmektedir.Bol suyu olan Fırat Nehrinden , İlin ilçe merkezleri ve köyleri henüz yeterince istifade edememektedir.

Araban Ovasında batıdan doğuya doğru akan 64 km. boyunda Karasu , Yavuzeli Ovasından akan Merzimen Deresi, kollarıyla birlikte 100 km’ den uzun olan Nizip çayı, il içinde kolları ile beraber 80 km. uzunlukta bulunan

Sacır Suyu, Fırat nehrine dökülen başlıca akarsulardır. Şehir merkezinin 8 km. batısında yer alan Burç Bucağı akarsuları ve İslahiye ilçesinin önemli bir bölümünün suları Hatay Amik Gölü su havzasına dökülmektedir.Bu akarsular ;Burç bucağına bağlı Afrin çayı ve Sabur suyu, İslahiye'de Karasu'dur. İslahiye ilçesi kuzeyinde yer alan Sakçagözü Bucağı suları ile Sof dağlarının bir kısım suları Aksu Nehrine dökülmektedir. Aksu, Ceyhan Nehri akarsu havzası içerisindedir. İlimizde doğal göl bulunmamaktadır.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Gaziantep nüfusu bir önceki yıla göre 10.083 artmıştır. Gaziantep nüfusu 2023 yılına göre 2.164.134'dir. Bu nüfus, 1.091.830 erkek ve 1.072.304 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,45 erkek, %49,55 kadındır. Yüzölçümü 6.887 km² olan Gaziantep ilinde kilometrekareye 314 insan düşmektedir. Gaziantep nüfus yoğunluğu 314/km²'dir.



Yıl	Gaziantep Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	2.164.134	1.091.830	1.072.304
2022	2.154.051	1.087.763	1.066.288
2021	2.130.432	1.075.409	1.055.023
2020	2.101.157	1.060.820	1.040.337
2019	2.069.364	1.044.799	1.024.565
2018	2.028.563	1.023.716	1.004.847
2017	2.005.515	1.012.992	992.523
2016	1.974.244	998.926	975.318
2015	1.931.836	976.126	955.710
2014	1.889.466	953.760	935.706
2013	1.844.438	930.972	913.466
2012	1.799.558	907.172	892.386
2011	1.753.596	883.086	870.510
2010	1.700.763	855.384	845.379
2009	1.653.670	831.911	821.759
2008	1.612.223	810.768	801.455
2007	1.560.023	779.863	780.160

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

Ekonomi:

Tarım: TÜİK 2020 yılı takvimine göre, Gaziantep'te toplam işlenen tarım alanı 132.392 hektardır. İlde 2020 yılında 1.064.138 ton kesinti ve diğer bitkisel ürünler üretimi yapılmıştır. Gaziantep'te küçükbaş ve büyükbaş hayvanın ayrıntılarına bakıldığında, ilde toplam 648.092 küçükbaş hayvan, 191.669 büyükbaş hayvan olduğu görülmektedir. Bulgur üretiminin yüzde 80'i, makarna üretiminin yüzde 70'i, antepfıstığı üretiminin yüzde 38.7'si, un üretiminin yüzde 7'si Gaziantep'te gerçekleştiriliyor. Ancak Antepfıstığı ve unda özel bir durum var. Antepfıstığı endüstrisinin yüzde 95'i Gaziantep'te yapılıyor. Öte yandan Türkiye un üretiminin yüzde 7'sinin gerçekleştirmesine rağmen son yıllara kadar ihracatta dördüncü, beşinci sırada yer alan Gaziantep, bu yıl ilk sıraya yerleşti.

Hayvancılık: Gaziantep, Türkiye'nin Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yer alan önemli bir şehirdir ve tarım ve hayvancılık açısından zengin bir potansiyele sahiptir. Şehirdeki hayvancılık yapısı genellikle küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık üzerine yoğunlaşmıştır. İşte Gaziantep'te hayvancılık yapısı hakkında bazı bilgiler:

Küçükbaş Hayvancılık: Gaziantep, koyun ve keçi yetiştiriciliği açısından önemli bir merkezdir. Özellikle kırsal alanlarda küçük ölçekli aile işletmeleri tarafından koyun ve keçi yetiştiriciliği yapılmaktadır. Koyun ve keçi yetiştiriciliği genellikle et ve süt üretimi amacıyla gerçekleştirilir.

Büyükbaş Hayvancılık: Şehirde sığır yetiştiriciliği de önemli bir yer tutar. Süt sığırı ve et sığırı yetiştiriciliği yapılmaktadır. Özellikle tarım alanlarının bulunduğu bölgelerde büyükbaş hayvancılık daha yaygındır.

Tavukçuluk: Gaziantep, tavuk yetiştiriciliği açısından da önemli bir potansiyele sahiptir. Ticari amaçlı tavukçuluk işletmeleri bulunmaktadır ve şehirdeki tavuk üretimi genellikle yumurta ve et üretimine odaklanmıştır.

Balıkçılık: Gaziantep, birçok baraj ve sulama göletine sahiptir, bu da su ürünleri yetiştiriciliği için uygun bir ortam sunar. Özellikle tilapia gibi tatlı su balıkları yetiştiriciliği yaygındır.

Gaziantep'in tarımsal ve hayvansal üretimdeki potansiyeli, şehrin ekonomisine önemli bir katkı sağlar. Modern tekniklerin kullanımıyla birlikte, hayvancılık sektörü sürekli olarak gelişmekte ve çeşitli pazarlara açılmaktadır. Ayrıca, şehirdeki veterinerlik hizmetleri de hayvancılık sektörünün desteklenmesine yardımcı olmaktadır.

Madenler: Gaziantep ilinin başlıca metalik madenleri manganez, demir, krom ve aluminyumdur. Manganez ve demir cevherleşmeleri genellikle Şahinbey ilçesinde yer alırken, krom cevherleşmelerine İslahiye ve Nurdağı ilçelerinde rastlanmaktadır. Bu yörelerdeki krom cevherleşmelerinin sayısı çok fazla olmakla birlikte, çoğunlukla rezervleri birkaç bin tonla sınırlı küçük boyutlu zuhurlar şeklindedir.

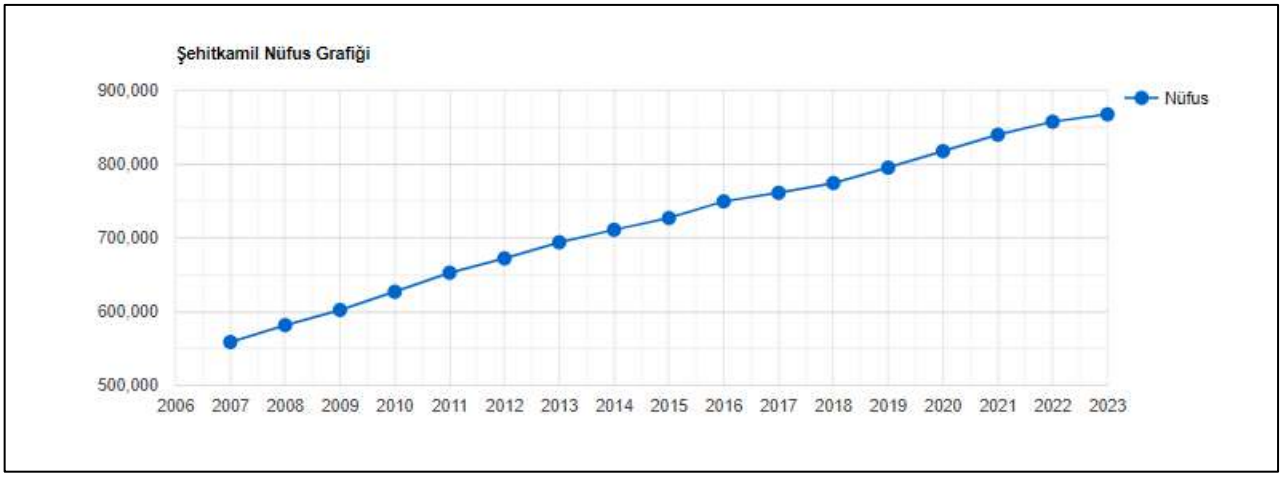
Sanayi: İmalat Sanayi; bölgesel kapasitesi, istihdam gücü, ihracat potansiyeli açısından Gaziantep'in en güçlü yönü olarak diğer ekonomik birimler arasında bir adım öne çıkmaktadır.

Gaziantep imalat sanayisi; kalifiye eleman yapısı, geçmişten gelen tecrübe birikimi ile bulunduğu bölgenin en dinamik sanayi gücüne sahiptir. Genel yapı olarak, küçük imalathane ve atölyelerin yanı sıra, büyük tesislerinde gerek sayıca gerek kapasite ve istihdam açısından fazla olduğu dikkati çekmektedir. İl sanayisi birçok sektörde Türkiye'de en önemli üretim merkezi konumunda olup, bu durumunu düzenlediği Uluslararası fuarlar ile destekleyerek sanayisini ve üretim gücünü daha üst seviyelere çıkartmaktadır.

4.2.2 Şehitkamil İlçesi

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.İlçemiz "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır. Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçemiz 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar.

Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçemizde her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçemizin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.Gaziantep ilinin bir ilçesidir. Şahinbey ile birlikte şehrin 2 merkez ilçesinden biri ve kuzeyde olanıdır. Şahinbey'den sonra şehrin en büyük 2. merkez ilçesidir. Akdeniz ve Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin kesişmesinde yer alan ilçede Akdeniz iklimi hüküm sürer.



Grafik. Şehitkamil İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırları içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklara bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir. Ayrıca; İlçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır. İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullara devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanısıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarda 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır. 67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır. İlçe okur – yazar oranı % 97'dir. İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır.

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz adres bilgilerine göre, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi, İstasyon Caddesi, Bina No: 78, UAVT: 3291113565 ve Bina No:80, UAVT: 3042123947 posta adresinde konumludur.

Taşınmazın yakın çevresinde, Forum Gaziantep, Gaziantep Tren Garı, Zeugma Mozaik Müzesi, Gaziantep Kalesi ve Gaziantep Valiliği gibi önemli referans noktaları bulunmaktadır. Taşınmaz, İstasyon Caddesinin doğu, Nizim Caddesinin ise güney bölümünde yer almatkadır. Taşınmaza ulaşım, toplu taşıma ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilir durumdadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede, şehir merkezi olarak nitelendirilebilir. Bölgede, eski düşük katlı konut yapıları, yeni daha yüksek katlı konut yapıları, kamu kurumları, taşınmaza benzer nitelikte konaklama tesisleri ve bölge halkının ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde ticari işletmeler 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	2010 (Faaliyete Geçiş Yılı)	**Yapı Nizamı**	Blok
Yapının Toplam Kat Adedi	Novotel: 9 (2 Bodrum + Zemin +6 Normal Kat) İbis Otel: 13 (2 Bodrum + Zemin +10 Normal Kat)	**Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı**	Yok
Otopark	Var	**Asansör**	Var
Yüzme Havuzu	Var	**Özel Güvenlik**	Var
Deprem Derecesi	3. Derece	**Deprem Hasar Durumu**	Yok
Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında yapılmıştır.			

Değerleme konusu taşınmaz, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak Mahallesi, İstasyon Caddesi üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın Tapu Kayıtları'nda "5020 Ada, 2 Parsel sayılı Taşınmazın 30 Yıl Süre ile Üst Hakkı" belirtilmiştir. Üst hakkının yer aldığı ana taşınmaz 6.750,00 m² yüz ölçümüne sahiptir. Değerleme konusu ana taşınmazın İstasyon Caddesi'ne yaklaşık 95,00 m ve Nizip Caddesi'ne yaklaşık 85,00 m cephesi bulunmaktadır.

Parsel üzerinde Novotel ve İbis Otel olarak kullanılan 2 blok halinde inşa edilmiş yapı yer almaktadır. Novotel olarak kullanılan blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır. İbis Otel tarafından kullanılan blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 10 normal kat olmak üzere toplam 12 katlıdır. Bodrum katlar, zemin kat ve 6. normal katta kadar bloklar arasında geçiş sağlanabilmektedir. Toplam inşaat alanı 18.825,59 m²'dir. Taşınmaz Onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine uyumlu olarak inşa edilmiş ve kullanılmaktadır.

Novotel'in yer aldığı blokta toplam 92, İbis Otel'in yer aldığı blokta toplam 177 adet oda bulunmaktadır. İki bloğa ulaşım için merdiven asansör alanları bulunmaktadır. 2. bodrum katta 53 araçlık otopark alanı, sığınak, depolar, klima santrali, yakıt tankı, elektrik odası, pompa odası, su deposu, foseptik çukuru, bakım odası, revir, arşiv ve teknik müdür odaları yer almaktadır. 1. bodrum katta iki blok beraber inşa edilmiş olup 43 araçlık otopark alanı, kazan dairesi, klima santral odası, pompa odası, trafo odası, jeneratör odası, ısı merkezi; personel soyuma odaları ve duş alanları, personel yemekhane, çamaşırhane, kirli ve temiz çamaşır odaları, mutfak depoları, kuru depo ve soğuk ve normal çöp odaları yer almaktadır. Nizip Caddesi üzerinde girişin sağlandığı servis avlusuna 1. bodrum kattan giriş çıkış sağlanmaktadır. Zemin katta Novotel ve İBİS Otel'in giriş kapıları farklıdır. Novotel bloğunda, restoran ve bar, mutfak birimleri, resepsiyon, sistem odası, bagaj odası, fitness alanı ve bay bayan soyunma odası, toplantı odaları fuaye alanları, düğün veya büyük toplantı salonu yer almaktadır. Restoran ve bar kısmında bahçeye ulaşılmaktadır. Bahçe kısmında yüzme havuzu yer almaktadır. Fuaye alanı ve toplantı salonlarına ayrı bir giriş alanı bulunmaktadır. Mutfak kısımlarında yer alan hol alanından Fuaye alanı ve İbis Otel zemin katına ulaşım sağlanabilmektedir. Novotel bloğunda 1. normal katta 16 adet oda yer almaktadır. Söz konusu katta 2 adet engelli odası yer almaktadır. 2, 3, 4 ve 5. normal katlarda toplam 15 adet oda yer standart odalardan 6 tanesi birbiri ile birleştirilebilmektedir. Katlarda 4 adet ikiz oda, 10 adet standart oda ve 1 adet süit oda yer almaktadır. 6. normal katta 16 adet standart oda yer almaktadır. Standart odalar yaklaşık 22-25 m², süit odalar ise 30-32 m² kullanım alanlıdır. Toplamda 4 adet süit, 2 adet engelli, 86 adet standart olmak üzere toplam 92 adet oda bulunmaktadır. Novotel Bloğundan Servis Asansörü ve çamaşır odasının yer aldığı alandan İbis Otel bloğuna geçiş yapılabilmektedir. Tüm katlarda yangın merdiveni alanları, mekanik şaft alanı yer almaktadır. Katlara 2 adet asansör ile ulaşım sağlanabilmektedir. Çamaşır odası ve servis asansörünün yer aldığı alanlar İbis Otel bloğu ile birlikte kullanılmaktadır. Ayrıca 3 adet jeneratör mevcut olup, yine ortak olarak kullanıldığı öğrenilmiştir.

İBİS Otel bloğunda zemin katta lobi, resepsiyon, restoran bar ve bagaj odası yer almaktadır. Restoran ve bar bölümünden açık teras alanına ulaşılmaktadır. Mutfak kısımlarında yer alan holden Novotel bloğuna geçiş sağlanmaktadır. İbis Otel bloğunda 1. normal katında 12 adet standart oda yer almaktadır. Otel odalarının yanı sıra muhasebe, personel müdürü, satış ve food & beverage odaları yer almaktadır. Bu alana servis asansörü ve çamaşır odasının bulunduğu servis holünde ulaşım sağlanmaktadır. Katta yer alan odalardan 2 adeti birleştirilebilir özelliktedir. 2, 3, 4, 5, 6 ve 7. normal katlarda 18 adet oda yer almaktadır. 18 odadan 6 tanesi birbiri ile birleştirilebilmektedir. Bu katlarda yer alan odalardan 4 tanesinde deskbed bulunmakta olup ihtiyaç duyulması halinde bu odalarda kişi sayısı arttırılabilmektedir. İbis Otel bloğunda 7. kata kadar servis holünde Novotel bloğuna ulaşılabilmektedir. 8., 9. ve 10. katlarda toplam 19 oda yer almaktadır. 19 odadan 6 tanesi 6 tanesi birbiri ile birleştirilebilmektedir. Bu katlarda yer alan odalardan 4 tanesinde deskbed bulunmakta olup ihtiyaç duyulması halinde bu odalarda kişi sayısı arttırılabilmektedir. Toplamda 4 adet engelli, 173 adet standart oda olmak üzere toplam 177 adet oda bulunmaktadır.

KAT HESABI				
Kat	NOVOTEL BLOK		İBİS OTEL BLOK	
	Yasal Alan (m²)	Mevcut Alan (m²)	Yasal Alan (m²)	Mevcut Alan (m²)
2. Bodrum Kat	1.608,17	1.608,17	2.417,53	2.417,53
1. Bodrum Kat	1.563,02	1.563,02	2.349,63	2.349,63
Zemin Kat	1.032,41	1.032,41	1.467,57	1.467,57
1. Normal Kat	534,76	534,76	517,87	517,87
2. Normal Kat	534,76	534,76	517,87	517,87
3. Normal Kat	534,76	534,76	517,87	517,87
4. Normal Kat	534,76	534,76	517,87	517,87
5. Normal Kat	534,76	534,76	517,87	517,87
6. Normal Kat	534,76	534,76	517,87	517,87
7. Normal Kat	-		517,87	517,87
8. Normal Kat	-		517,87	517,87
9. Normal Kat	-		517,87	517,87
10. Normal Kat	-		517,87	517,87
TOPLAM	**7.412,16**	**7.412,16**	**11.413,43**	**11.413,43**
GENEL TOPLAM ALAN	**18.825**			

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Şehir Merkezinde konumlanması	Otelin tam kapasite ile çalışması durumundaki otopark sayısının yetersiz olması
Bilinirliğinin yüksek olması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Ulaşım imkanının gelişmiş olması	Gayrimenkul piyasalarındaki durgunluk ve belirsizlik
Yaya ve araç trafiğinin yoğun 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 taşınmaza ulaşımın toplu taşıme özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilir olması • Bakımlı olması	**ZAYIF YANLAR**	• Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması • Otopark sayısının yetersiz olması	**İÇ ETKENLER**
FIRSATLAR	• Bilinirliğinin yüksek olması, • Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması • Kent özelinde herkes tarafından bilinirliği yüksek buluşma noktası olması • Komşu parselinde AVM bulunması • Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	**TEHDİTLER**	• Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar	**DIŞ ETKENLER**

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Şehitkamil Uygulama İmar Planı	**Lejant**	Otel Alanı
İnşaat Nizamı	Blok Nizam	**Yençok**	-
TAKS	-	**KAKS (Emsal)**	1,50
Çekme Mesafeleri	Ön: 5 m	**Yan: 5 m**	Arka: 5 m
Diğer	Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan araştırmada, görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmaz 1/1000 ölçekli Şehitkamil Uygulama İmar Planı dahilinde, parselin "Otel Alanı" lejantı içerisinde olduğu, blok nizam yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.		
Plan Notları	Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 17. Maddesi'nde "5.000,00 m²'den büyük ticari parsellerde 1,20 kat emsal arttırılabilir." ibaresi uyarınca Emsal 1,80'e kadar arttırılabilir.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde rapora konu taşınmaza etki eden herhangi bir imar planı değişikliğinin ve taşınmaz için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararının bulunmadığı şifahen 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. Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

28.06.2007 tarih, bila sayılı toplam 15.921,59 m² kapalı alanlı otel binası inşaatı için hazırlanmış "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.

21.10.2008 tarih, bila sayılı toplam 18.825,59 m² kapalı alanlı otel binası inşaatı için hazırlanmış Tadilat amaçlı "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.

01.08.2007 tarih, 2007/246 numaralı, 15.921,59 m² kapalı alanlı "Restoranlı veya Restoransız Otel" için verilmiş yeni yapı amaçlı "Yeni Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

21.10.2008 tarih, 2008/217 numaralı, "18.825,59 m² Restoranlı veya Restoransız Otel" için verilmiş ilave yapı amaçlı "İlave Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

06.11.2009 tarih, 150 numaralı, 18.825,59 m² kapalı alanlı "Restoranlı veya Restoransız Otel" için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Parsel üzerindeki yapılara ait, için 09.02.2017 veriliş, 10.02.2027 son geçerlilik tarihli NOVOTEL için verilen S344C81886DCE belge numaralı ve İbis Otel için verilen S340BEB8294C4 belge numaralı Enerji Kimlik Belgeleri bulunmaktadır.

22.06.2010 tarih 12453 sayılı, 4 Yıldızlı Novotel, 3 Yıldızlı İbis Otel için verilen, Novotel için 86 Oda (2y) + 2 Bedensel Engelli Odası (2y) + 4 Suit (2y), 184 Yatak, 84 Kişilik 2. Sınıf lokanta, 145 kişilik çok amaçlı salon (2 Adet), 145 kişilik konferans salonu, 40 kişilik çok amaçlı salon, açık yüzme havuzu, havuz bar, snack bar, aletli jimnastik salonu, satış ünitesi, 70 araçlık otopark ve İbis Otel için ise 173 Oda (2y) + 4 Bedensel Engelli Odası (2y), 354 Yatak, 75 kişilik 2. Sınıf lokanta, lobi bar, 60 araçlık kapalı otopark için alınmış Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

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 Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın mimari projesiyle uyumlu olduğu görülmüş olup yeniden ruhsat almasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı proje Resmi Gazate'de yayımlanan 29.06.2001 tarih 4708 sayı ile yayımlanan Yapı Denetim Kanunu'na tabidir. Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne ait olduğu için yapı denetimi, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü tarafından yapılmıştır.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

5.3.5 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 değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-016 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-011	03.07.2024	608.075.000.-TL	Mustafa ÖZER Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:410092)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parsel üzerindeki yapılara ait, için 09.02.2017 veriliş, 10.02.2027 son geçerlilik tarihli Novotel için verilen S344C81886DCE belge numaralı ve İbis Otel için verilen S340BEB8294C4 belge numaralı Enerji Kimlik Belgeleri 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 "12 Katlı Restrontlı Veya Restronatsız Betonorme Otel 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 sahibi Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortalıklı A.Ş. tarafından 30 yıllığına üst hakkı kurulmuştur. Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. 17.07.2008 tarihinde yapılan sözleşme ile 17.08.2038 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

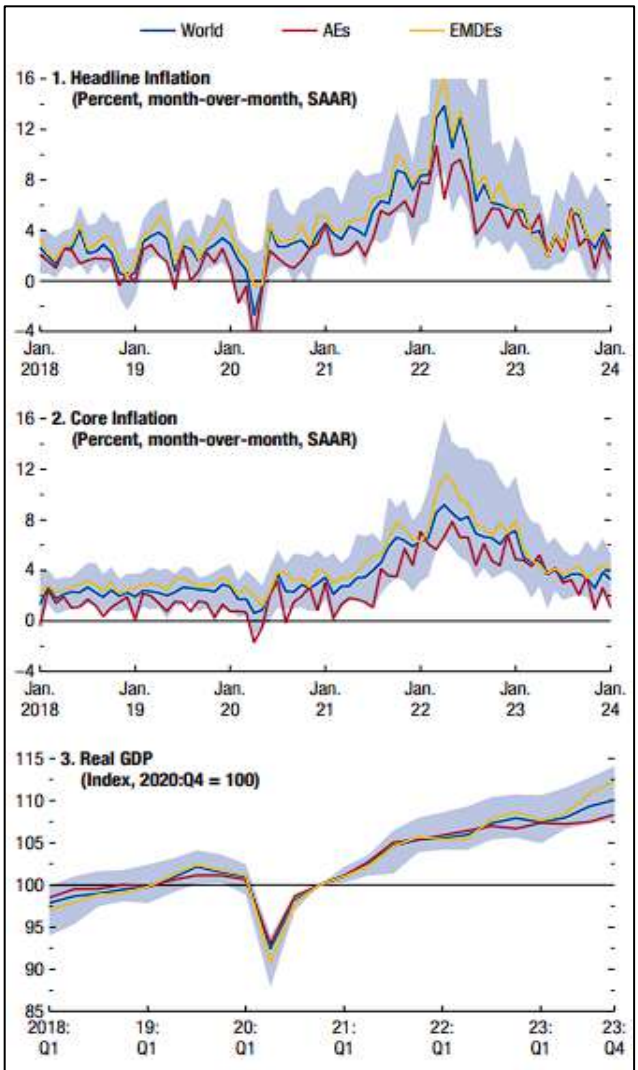
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına 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.

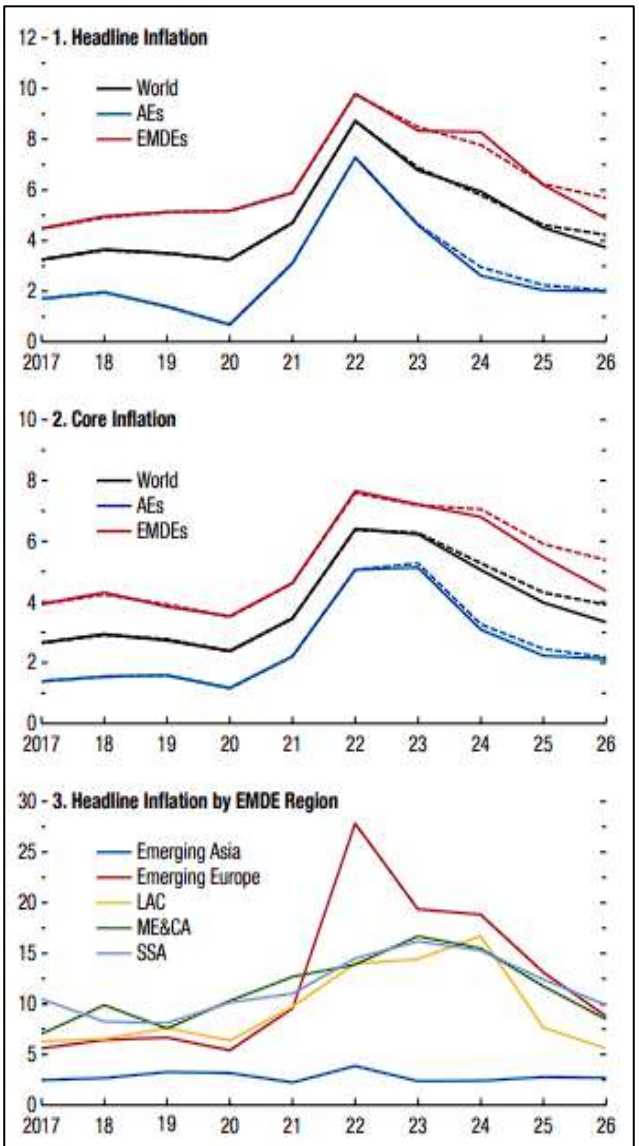
2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da artığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

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 ekonomisinin 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.



Sources: Haver Analytics; and IMF staff calculations.
Note: Panels 1 and 2 plot the median of a sample of 57 economies that accounts for 78 percent of *World Economic Outlook* world GDP (in weighted purchasing-power-parity terms) in 2023. Vertical axes are cut off at –4 percent and 16 percent. Panel 3 plots the median of a sample of 44 economies. The bands depict the 25th to 75th percentiles of data across economies. "Core inflation" is the percent change in the consumer price index for goods and services, excluding food and energy (or the closest available measure). AEs = advanced economies; EMDEs = emerging market and developing economies; SAAR = seasonally adjusted annual rate.



Source: IMF staff calculations.
Note: Core inflation excludes volatile food and energy prices. AEs = advanced economies; EMDEs = emerging market and developing economies; LAC = Latin America and the Caribbean; ME&CA = Middle East and Central Asia; SSA = sub-Saharan Africa; WEO = *World Economic Outlook*.

**Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu*

Enflasyon Grafikleri

		Projections		Difference from January 2024 WEO *Update*[1]		Difference from October 2023 WEO[1]	
	2023	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 Prices[7]	**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

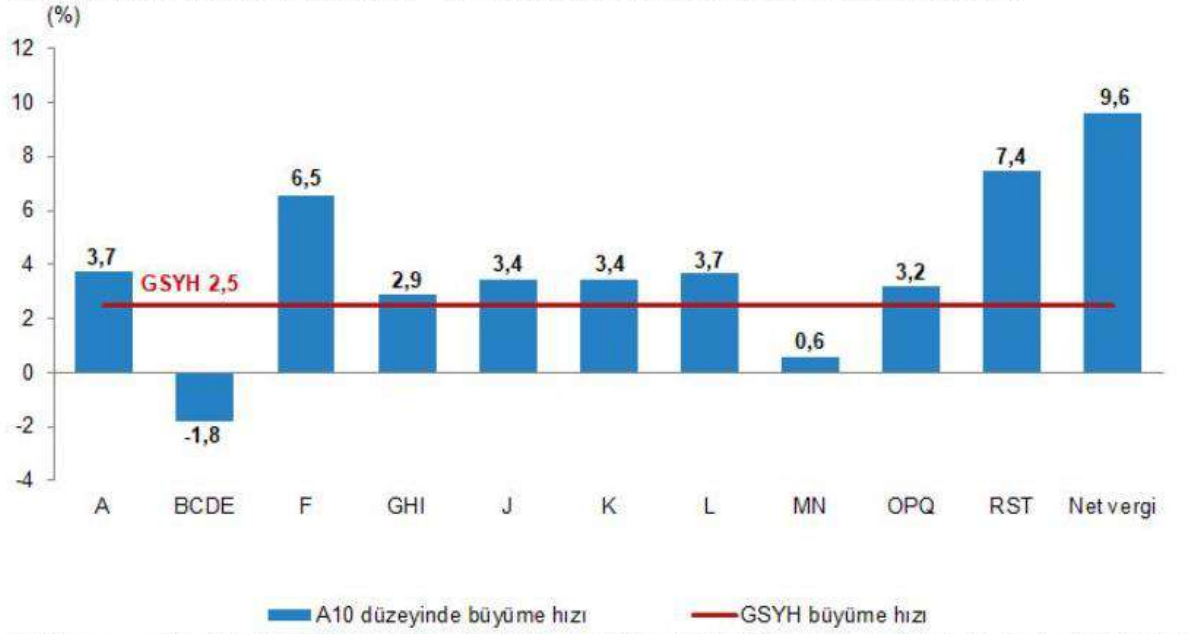
GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. 21 Kasım 2024 toplantısı itibarıyla da TCMB politika faizi %50,00 seviyesinde tutmaya devam etmiş olup Yurt içi talebin yavaşlamasının, enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere ulaştığı ifade edilmiştir. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10[1] düzeyinde büyüme hızları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024



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, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

		GSYH			
Yıl	Çeyrek	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**	**26 545 722**	**1 130 009**	**221,6**	**5,1**
	I(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir..

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur..

Yabancılara yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

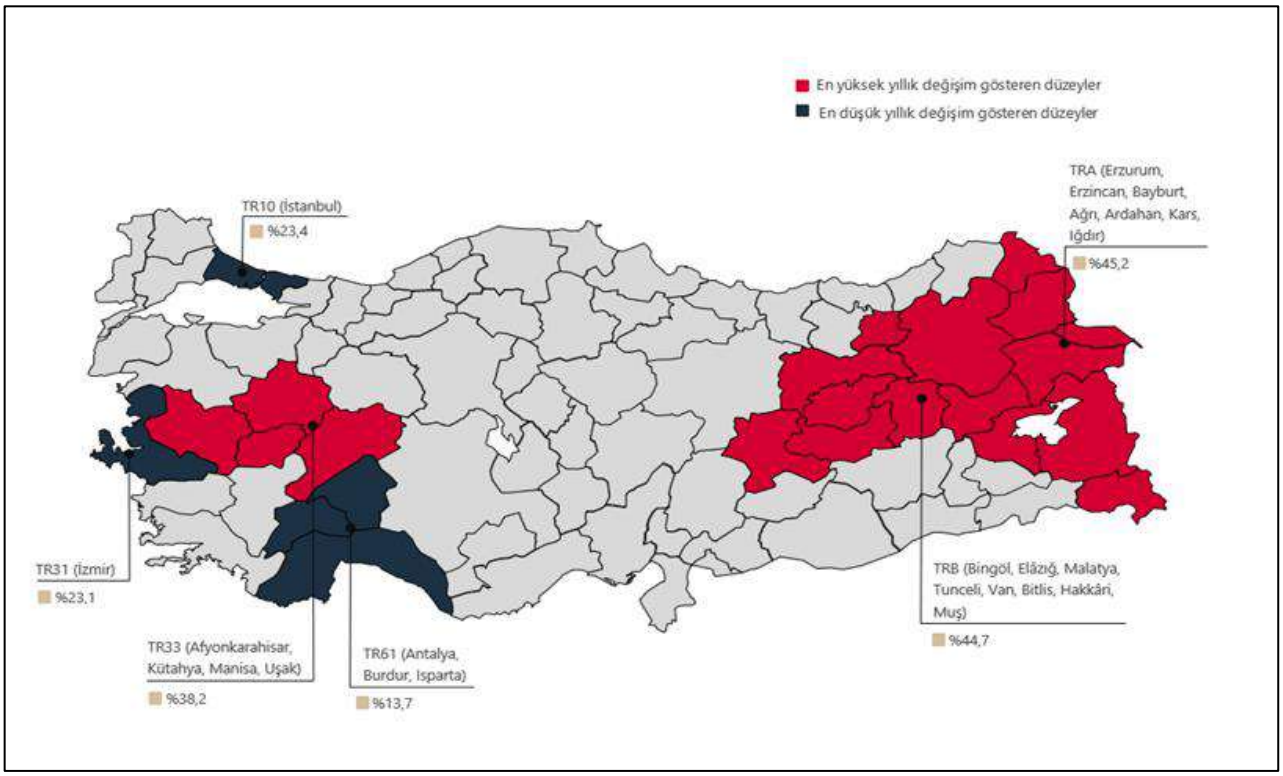
Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024)

Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %43,13 olarak seyretmektedir.

2024 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 444,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Mart ayında %63,98 seviyesinden, 2024 yılı Mart ayında %56,66 seviyesine düşmüştür. Mart 2024'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,84'ten %23,07'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,41'ten %10,55'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2024 Mart ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 1,62 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Mart ayında %30,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2024 itibarıyla 3,5 puan azalarak %27,3 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 12,9 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,5 olmuştur. Bu oran 2023 Mart ayında %21,7 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,2, 2,2 ve 0,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,4, 30,4 ve 23,1 oranlarında artış göstermiştir.



	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	148,0	139,4	153,7	142,5
Yıllık Değişim	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
Aylık Değişim	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8

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. 2023 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 57 milyon turistin kişi başı 952 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında hem gelen turist sayısında, hem de kişi başı harcama miktarında artış olduğu görülmektedir. 2023 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'yi 12,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %4,12'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2022 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 44.6 milyon olurken, 2023 yılında bu sayının 49.2 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye 4.3 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13'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. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 4.3 milyon yabancı turistin %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lİk ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 870 bin oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.976 tesis ve 123 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.652 tesis ve 106 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.501 işletme belgeli tesise ve 288 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 711 tesis içinde en büyük payı 107 tesis ve yaklaşık 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 79 tesis ve 14 bin oda kapasitesi ile Antalya, 76 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. 2023 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,16 ile Antalya, onu takiben %52,99 ile Muğla ve %52,75 ile İstanbul gelmektedir. Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %42,82 ve %41,74 olmuştur. 2024 yılı Şubat ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %31,79'dur.

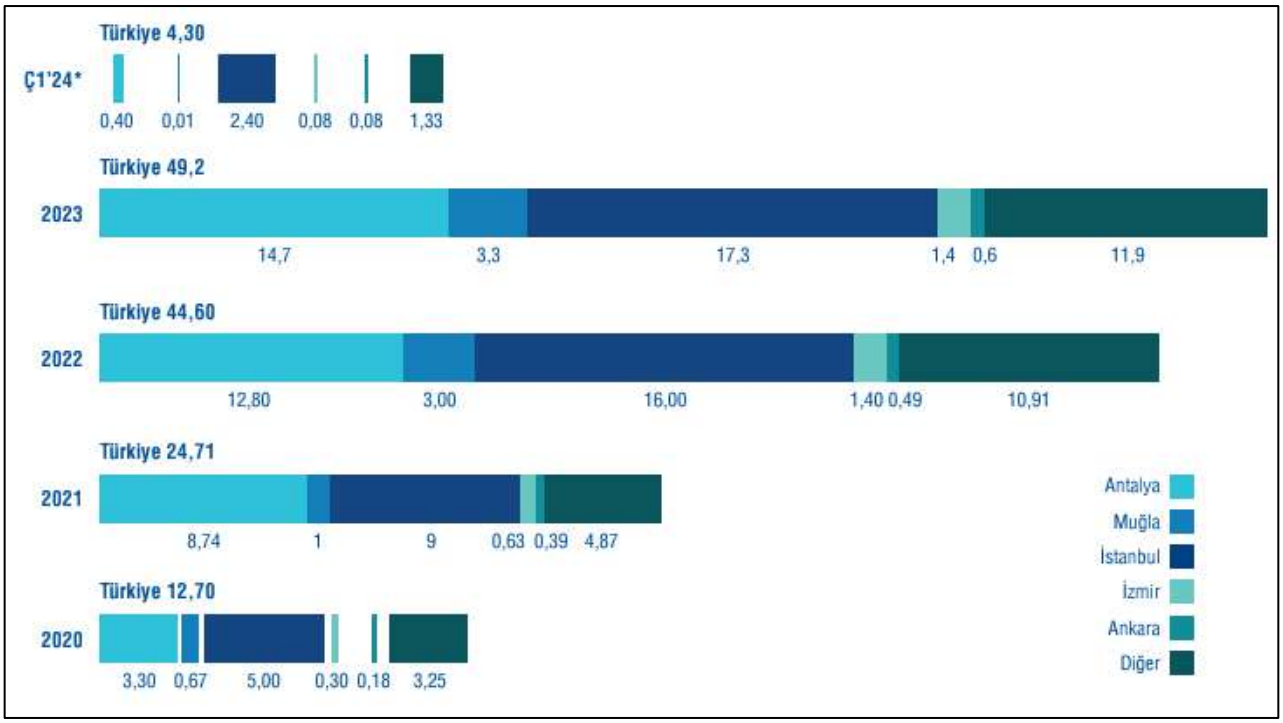
2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66.6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılana kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117.34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2020 yılı seviyesinden itibaren yükseldiği ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecinin yavaşladığı gözlemlenmiştir. 2024 yılı birinci çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %52,7 olarak hesaplanmıştır. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 98,79 Euro olmuştur. 2023 yılının aynı dönemine kıyasla, otel doluluk oranları %2,9 artarken, ortalama gerçekleşen oda fiyatı %5,8 azalmıştır.

	TOPLAM						VATANDAŞ [1]	
YILLAR	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM [2] GİDERİ		TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
			(1000 $)	($)	(1000 $)		(1000 $)	($)
2004	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459		3 862 552	1 262
2005	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601		4 374 383	1 214
2006	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948		4 463 614	1 153
2007	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283		4 703 850	1 121
2008	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197		5 418 439	1 191
2009	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440		5 690 629	1 222
2010	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520		5 558 366	1 231
2011	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486		5 638 484	1 168
2012	37 715 225	36 463 921	35 717 337	980	4 525 101		8 595 191	1 678
2013	39 860 771	39 226 226	40 186 327	1 024	5 875 183		9 193 811	1 703
2014	41 627 246	41 415 070	41 316 834	998	5 791 095		8 404 159	1 510
2015	41 114 069	41 617 530	37 700 923	906	6 296 506		7 270 820	1 207
2016	30 906 680	31 365 330	26 539 007	846	5 255 797		7 374 334	1 209
2017	37 969 824	38 620 346	31 253 835	809	5 487 607		7 210 947	1 102
2018	46 112 592	45 628 673	35 920 910	787	5 530 582		6 676 206	1 000
2019	51 747 199	51 860 042	42 851 778	826	4 655 848		7 014 139	981
2020	15 971 201	15 826 266	15 169 371	958	1 188 382		3 317 861	1 064
2021	30 038 961	29 357 463	30 309 722	1 032	2 203 157		6 507 848	1 201
2022	51 387 513	51 369 026	49 857 030	971	5 098 884		7 454 442	1 061
2023	56 693 837	57 077 440	55 874 176	979	8 429 980		8 391 864	1 086
2024*	26 136 764	25 107 974	23 660 318	942	3 735 457		4 219 771	971

(Kaynak: KTB,2024)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

Toplam Yabancı Ziyaretçiler;



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

2024 yılının Ocak-Şubat döneminde Türkiye'ye gelen 4,3 milyon yabancı turistin %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'İlk ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13,6 artış görülmüştür.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı;

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.501	287.904	79	14.084
Muğla	2.652	105.603	76	9.186
İstanbul	2.976	122.763	107	9.812
İzmir	1.720	41.628	67	5.380
Ankara	366	21.634	17	1.653
Diğer	10.236	290.616	365	33.152
Türkiye	**20.451**	**870.148**	**711**	**73.267**

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı 22.04.2024)

Türkiye genelinde toplam 870 bin 148 oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin 267 oda kapasitesi ile 711 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**
Ç1'24	7.067.996	982

*(Kaynak: TÜİK *31.04.2024 tarihinde güncellenmiştir. **TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.)*

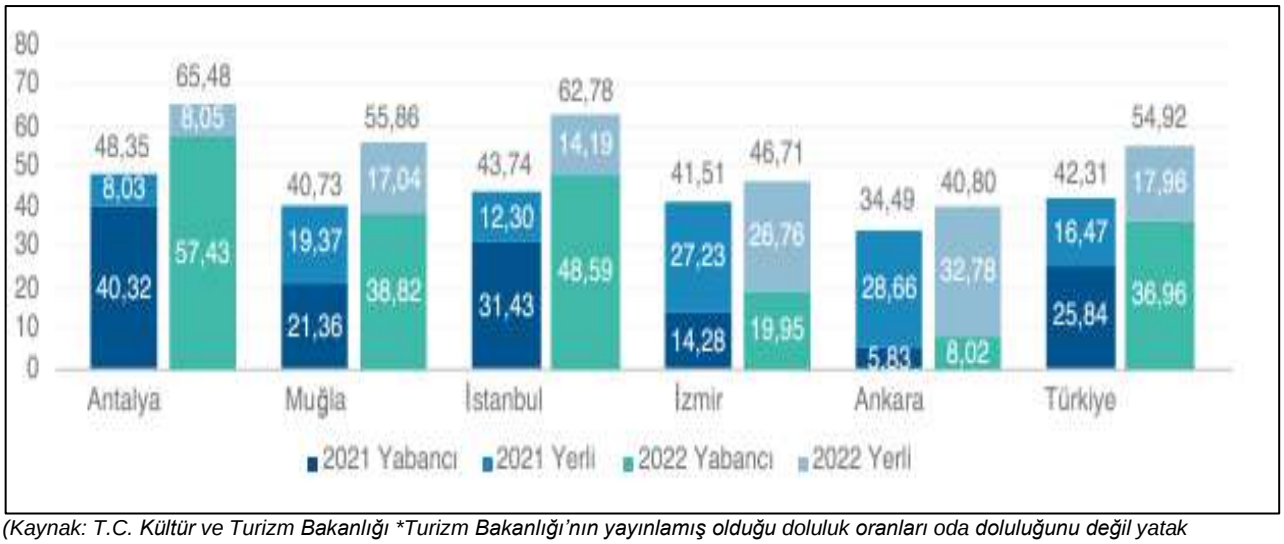
Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,4 artarak 8 milyar 784 milyon 800 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %21'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

2024 yılı 1.çeyrekte Türkiye'ye gelen 7 milyon 68 bin yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 982 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %8,58 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %7,13 azalmış 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.

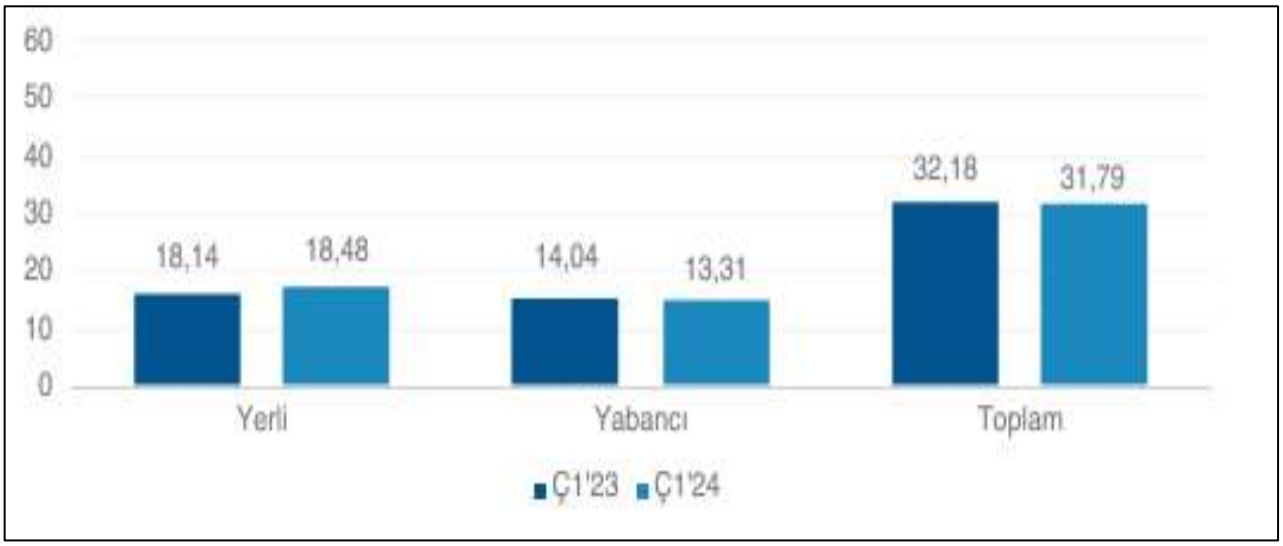
Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı;

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.

Gaziantep İli Turizm Özellikleri:

Yaklaşık 6000 yıla yakın bir geçmişe sahip olan Gaziantep Mezopotamya'nın en batısında, Akdeniz iklim kuşağına yakın, ılıman denecek bir kara iklimine sahiptir. Geçmişte Anadolu'yu kuzeyden güneye geçerek Arabistan yarımadasına bağlayan, doğudan batıya kervanların geçiş yaptığı İpekyolu üzerindedir. Tarih boyunca farklı medeniyetlerin, son olarak Türk medeniyetlerinin yaşamış olduğu bir kent olan Gaziantep, birçok kültürel zenginliğe sahiptir. Şehrin kültürel ve yerel zenginlikleri, mutfak kültürü, sınır kenti oluşu, kamu ve özel sektör sağlık yatırımları ve üniversiteleri ile Gaziantep turizm açısından önemli bir etkinliğe sahiptir. Gaziantep'in ekonomik gelişimine paralel kentte şu anda şekil itibariyle sanayi turizmi söz konusudur. Ancak Gaziantep sanayi turizminin yanında kültür ve turizm potansiyeli ile geniş bir turizm destinasyonu oluşturabilme çabasındadır. Bu destinasyon kapsamında sanayi turizmi, kültür turizmi, sağlık turizmi, kongre ve fuar turizmi ve gastronomi turizmi sayılabilir. Sanayi turizmini desteleyecek şekilde hem 1000'i aşan işletme sayısı hem de 50.000.000m² aşan yüzölçümü dikkate alındığında bölgedeki diğer şehirlerden ayrılmaktadır. Son yıllarda gastronomi turizmi konusunda da atak yapmıştır. Bunların dışında sağlık turizmi, kongre ve fuar turizmi de şehirdeki firma sayısının fazla olması ve sanayileşmenin yoğunlaşmasına bağlı olarak il turizmine destek olmaktadır.

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Değerleme konusu otel, kent merkezinde yer alan Yaprak Mahallesi dahilinde konumludur. Şehrin merkezinde konumlu olan otel, Zeugma Mozaik Müzesi, Arkeoloji Müzesi, Bakırcılar Çarşısı (gümüş ve bakır el sanatları pazarı) gibi mekanlara yürüme mesafesindedir.

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

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Holiday Inn Gaziantep (4 Yıldız)	Standart (23 m²)	96 €	- Oda + Kahvaltı
Uğurlu Otel (3 Yıldız)	Standart (20 m²)	78 €	- Oda + Kahvaltı
Park Dedeman Gaziantep (4 Yıldız)	Standard, Suit (28 m² - 36 m²)	105 €, 130€	- 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**	✓
Açık 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 değerleme 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Taşınmazların bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerleme 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, değerleme 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, batısında konumlu, Konut, E:1.80 yapılaşma şartlarına sahip 1.571 m² yüz ölçümlü arsa için 45.000.000TL bedel istenildiği öğrenilmiştir. Konum açısından dezavantajlıdır.

Emsal 2: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, batısında konumlu, Konut, E:1.35 yapılaşma şartlarına sahip 796 m² yüz ölçümlü arsa için 18.000.000TL bedel istenildiği öğrenilmiştir. Konum ve imar açısından dezavantajlıdır.

Emsal 3: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, batısında konumlu, Konut, E:2.00 yapılaşma şartlarına sahip 1.023 m² yüz ölçümlü arsa için 29.000.000TL bedel istenildiği öğrenilmiştir. Konum açısından dezavantajlıdır.

Emsal 4: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, batısında konumlu, Ticaret+Konut, E:1.80 yapılaşma şartlarına sahip, ada/parsel bilgisi öğrenilemeyen, Sani Konukoğlu Bulvarı üzerinde yer alan, 2.250 m² yüz ölçümlü arsa için 145.000.000TL bedel istenildiği öğrenilmiştir. Konum açısından avantajlıdır.

Emsal 5: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, batısında konumlu, Konut, E:1.80 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 553 m² yüz ölçümlü hissesi için 13.000.000TL bedel istenildiği öğrenilmiştir. Konum ve hisseli olma açısından dezavantajlıdır.

Beyan: Konu taşınmazın kent merkezinde olması, benzer özellikte boş arsa vasıflı taşınmazın bulunmaması, imar, yapılaşma vb özellikler dikkate alındığında arsa birim değerinin 30.000-33.000.-TL/m² aralığında olabileceği beyan edilmiştir.

Emsallerin Değerlendirilmesi:

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için satış ve kira birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, imar şartları gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

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

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ						
	Emsal-1	**Emsal-2**	**Emsal-3**	**Emsal-4**	**Emsal-5**	**Konu Taşınmaz**
Mahalle / Konum	Mücahitler Mah.	Mücahitler/Ulus Mah.	Mücahitler/Ulus Mah.	Mücahitler Mah.	Mücahitler Mah.	
Ada / Parsel	1900/4	681/46	677/10	-	3538/9	5020/2
Alan (m²)	1.571,00	796,00	1.023,00	2.250,00	553,00	6.750,00
Satış Fiyatı-SF (TL)	45.000.000	18.000.000	29.000.000	145.000.000	13.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (%5-10) (TL)	41.850.000	16.740.000	26.970.000	130.500.000	12.090.000	
İmar Durumu	Konut, E:1.80	Konut, E:1.35	Konut, E:2.00	Ticaret+Konut E:1.80	Konut, E:1.80	Otel Alanı E:1,50
Birim Fiyat (TL/m²)	26.639	21.030	26.364	58.000	21.863	
İmar Durumu Şerefiyesi	-15%	-30%	-10%	-10%	-15%	
Konum Şerefiyesi	-25%	-25%	-25%	45%	-25%	
Büyüklük Şerefiyesi	10%	10%	10%	10%	10%	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	-20%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	34.464,31	30.756,60	32.625,00	31.581,00	33.941,64	
Ortalama Birim Fiyat (TL/m²)	32.673,71					32.673,71
Konu Taşınmaz Değeri (TL)						**220.547.537,28**
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)						**220.550.000**

ÜST HAKKI SÜRESİ TABLOSU	
Üst Hakkı Tesis Tarihi	17.07.2008
Üst Hakkı Süresi	30 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	10957
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	17.07.2038
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	4946
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	45,14%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m²)	32.674,07
Arsa Yüz Ölçümü (m²)	6.750
Arsa Toplam Değeri (TL)	220.550.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	45,14%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m²)	9.833
Arsa Yüz Ölçümü (m²)	6.750
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)	**66.370.984**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 17.07.2008 başlangıç tarihi itibariyle 30 yıllık üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır. 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde; "Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değerin 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 (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Piyasa Değeri (TL)
5020 Ada 2 Parsel	6.750,00	9.833,00	~66.370.984.-
		Arsa Değeri (TL)	**66.370.984.-**

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 (m²)	Birim Fiyatı (TL/m²)		Arsa Değeri
5020 Ada 2 Parsel	6.750,00	9.832,74		66.370.984 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M² birim fiyatı	Amortisman Oranı	Değer
Novotel Otel Alanı	4.241	27.500	10%	104.964.008
Ibis Otel Alanı	6.646	27.500	10%	164.495.183
Teknik Alanlar (Kapalı otopark, teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	7.938	16.500	10%	130.982.775
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				3.000.000
Yapı Değeri Toplam				403.441.965
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştici Karı, Şerefiye				60.515.000
Arsa Değeri				66.370.984
Yapı Değeri				403.441.965
Toplam Değer				**530.330.000**

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

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

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

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

Ibis Otel Analizinde:

- Gaziantep İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 177 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 40,4 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 47,7 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 46,50 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %72,3 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %80'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %5, sonraki yıllar için %3 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %16'sı 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 2025 yılında %47'den başlayarak %49'a ulaşıp 2029 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Novotel Otel Analizinde:

- Gaziantep Novotel Otel, turizm işletme belgesine göre 92 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 59,3 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 68,3 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 65 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 Kasım ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %71,4 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %80'den 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 gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %5, sonraki yıllar için %3 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.

- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %36'sı 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 2025 yılında %40'dan başlayarak %42'e ulaşıp 2029 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar;

- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.

- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.

- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %1,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %10 olarak alınmıştır.

- Yıllık "Üst Hakkı" bedelinin, işletme döneminden (Ocak 2010) başlamak üzere ilk 5 yıllık kullanım bedelini bir defada defaten peşin ödenecektir. 2040 yılına kadar 90.011 Euro olarak belirlenmiştir. Bu bedeller güncel kur üzerinden Euro bedeli yazılarak projeksiyona eklenmiştir.

- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu (İBİS OTEL)	
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har	46,50
Diğer Gelir Oranı	16,00%
Yenileme	1,00%
Artış Oranı (İlk yıl)	5,0%
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	3,0%

NAKİT AKIŞI

Proje Nakit Akışı (EUR) (İbis Otel)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Yıllar	**31.12.2024**	**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**	**31.12.2034**	**31.12.2035**	**31.12.2036**	**31.12.2037**	**31.12.2038**	**31.12.2039**	**31.12.2040**
Otel Fonksiyonu																	
Toplam Oda Sayısı (Adet)		177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	173,00
Yıllık Oda Kapasitesi		64.605	64.605	64.605	64.782	64.605	64.605	64.605	64.782	64.605	64.605	64.605	64.782	64.605	64.605	64.605	30.621
Doluluk Oranı (%)		80,00%	81,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%
Satılan Oda Satısı (Adet)		51.684	52.330	52.976	53.121	52.976	52.976	52.976	53.121	52.976	52.976	52.976	53.121	52.976	52.976	52.976	25.109
Oda Fiyatı (EUR)		48,83	50,29	51,80	53,35	54,95	56,60	58,30	60,05	61,85	63,71	65,62	67,59	69,61	71,70	73,85	76,07
Oda Gelirleri (EUR)		**2.523.471**	**2.631.665**	**2.744.079**	**2.834.145**	**2.911.194**	**2.998.530**	**3.088.486**	**3.189.856**	**3.276.574**	**3.374.872**	**3.476.118**	**3.590.211**	**3.687.813**	**3.798.448**	**3.912.401**	**1.910.002**
Diğer Gelirler (EUR)		**403.755**	**421.066**	**439.053**	**453.463**	**465.791**	**479.765**	**494.158**	**510.377**	**524.252**	**539.979**	**556.179**	**574.434**	**590.050**	**607.752**	**625.984**	**305.600**
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		**2.927.227**	**3.052.732**	**3.183.132**	**3.287.609**	**3.376.985**	**3.478.294**	**3.582.643**	**3.700.233**	**3.800.826**	**3.914.851**	**4.032.297**	**4.164.644**	**4.277.863**	**4.406.199**	**4.538.385**	**2.215.602**
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		47,00%	47,50%	48,00%	48,50%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
Brüt Karlılık (EUR)		1.375.797	1.450.047	1.527.903	1.594.490	1.654.723	1.704.364	1.755.495	1.813.114	1.862.405	1.918.277	1.975.825	2.040.676	2.096.153	2.159.038	2.223.809	1.085.645
İşletme Gideri Oranı (%)		53,00%	52,50%	52,00%	51,50%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
İşletme Gider Toplamı (EUR)		**1.551.430**	**1.602.684**	**1.655.229**	**1.693.118**	**1.722.262**	**1.773.930**	**1.827.148**	**1.887.119**	**1.938.421**	**1.996.574**	**2.056.471**	**2.123.969**	**2.181.710**	**2.247.162**	**2.314.577**	**1.129.957**
Yenileme Maliyeti (EUR)		29.272	30.527	31.831	32.876	33.770	34.783	35.826	37.002	38.008	39.149	40.323	41.646	42.779	44.062	45.384	22.156
Toplam Otel Giderleri (EUR)		**1.580.702**	**1.633.211**	**1.687.060**	**1.725.995**	**1.756.032**	**1.808.713**	**1.862.975**	**1.924.121**	**1.976.430**	**2.035.723**	**2.096.794**	**2.165.615**	**2.224.489**	**2.291.224**	**2.359.960**	**1.152.113**
Net Gelir (EUR)		**1.346.524**	**1.419.520**	**1.496.072**	**1.561.614**	**1.620.953**	**1.669.581**	**1.719.669**	**1.776.112**	**1.824.397**	**1.879.129**	**1.935.502**	**1.999.029**	**2.053.374**	**2.114.976**	**2.178.425**	**1.063.489**
Net Nakit Akışları (İbis Otel)		1.346.524	1.419.520	1.496.072	1.561.614	1.620.953	1.669.581	1.719.669	1.776.112	1.824.397	1.879.129	1.935.502	1.999.029	2.053.374	2.114.976	2.178.425	1.063.489

Otel Fonksiyonu (NOVOTEL)																	
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har	65,00																
Diğer Gelir Oranı	36,00%																
Yenileme	1,00%																
Artış Oranı (İlk yıl)	5,0%																
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	3,0%																
NAKİT AKSİ																	
Proje Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Yıllar	31.12.2024	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	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040
Otel Fonksiyonu																	
Toplam Oda Sayısı (Adet)		92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	173,00
Yıllık Oda Kapasitesi		33.580	33.580	33.580	33.672	33.580	33.580	33.580	33.672	33.580	33.580	33.580	33.672	33.580	33.580	33.580	15.916
Doluluk Oranı (%)		80,00%	81,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%
Satılan Oda Satısı (Adet)		26.864	27.200	27.536	27.611	27.536	27.536	27.536	27.611	27.536	27.536	27.536	27.611	27.536	27.536	27.536	13.051
Oda Fiyatı (EUR)		68,25	70,30	72,41	74,58	76,82	79,12	81,49	83,94	86,46	89,05	91,72	94,47	97,31	100,23	103,23	106,33
Oda Gelirleri (EUR)		**1.833.468**	**1.912.078**	**1.993.754**	**2.059.193**	**2.115.174**	**2.178.629**	**2.243.988**	**2.317.640**	**2.380.647**	**2.452.066**	**2.525.628**	**2.608.524**	**2.679.439**	**2.759.822**	**2.842.617**	**1.387.742**
Diğer Gelirler (EUR)		**660.048**	**688.348**	**717.752**	**741.310**	**761.463**	**784.307**	**807.836**	**834.350**	**857.033**	**882.744**	**909.226**	**939.069**	**964.598**	**993.536**	**1.023.342**	**499.587**
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		**2.493.516**	**2.600.426**	**2.711.506**	**2.800.503**	**2.876.637**	**2.962.936**	**3.051.824**	**3.151.991**	**3.237.680**	**3.334.810**	**3.434.855**	**3.547.593**	**3.644.037**	**3.753.358**	**3.865.959**	**1.887.329**
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		40,00%	40,50%	41,00%	41,50%	42,00%	42,00%	42,00%	42,00%	42,00%	42,00%	42,00%	42,00%	42,00%	42,00%	42,00%	42,00%
Brüt Karlılık (EUR)		997.407	1.053.173	1.111.717	1.162.209	1.208.187	1.244.433	1.281.766	1.323.836	1.359.826	1.400.620	1.442.639	1.489.989	1.530.496	1.576.411	1.623.703	792.678
İşletme Gideri Oranı (%)		60,00%	59,50%	59,00%	58,50%	58,00%	58,00%	58,00%	58,00%	58,00%	58,00%	58,00%	58,00%	58,00%	58,00%	58,00%	58,00%
İşletme Gider Toplamı (EUR)		**1.496.110**	**1.547.253**	**1.599.788**	**1.638.294**	**1.668.449**	**1.718.503**	**1.770.058**	**1.828.154**	**1.877.854**	**1.934.190**	**1.992.216**	**2.057.604**	**2.113.542**	**2.176.948**	**2.242.256**	**1.094.651**
Yenileme Maliyeti (EUR)		24.935	26.004	27.115	28.005	28.766	29.629	30.518	31.520	32.377	33.348	34.349	35.476	36.440	37.534	38.660	18.873
Toplam Otel Giderleri (EUR)		**1.521.045**	**1.573.258**	**1.626.904**	**1.666.299**	**1.697.216**	**1.748.132**	**1.800.576**	**1.859.674**	**1.910.231**	**1.967.538**	**2.026.564**	**2.093.080**	**2.149.982**	**2.214.481**	**2.280.916**	**1.113.524**
Net Gelir (EUR)		**972.471**	**1.027.168**	**1.084.602**	**1.134.204**	**1.179.421**	**1.214.804**	**1.251.248**	**1.292.316**	**1.327.449**	**1.367.272**	**1.408.290**	**1.454.513**	**1.494.055**	**1.538.877**	**1.585.043**	**773.805**
Nakit Akışı (EUR) (Novotel)		**972.471**	**1.027.168**	**1.084.602**	**1.134.204**	**1.179.421**	**1.214.804**	**1.251.248**	**1.292.316**	**1.327.449**	**1.367.272**	**1.408.290**	**1.454.513**	**1.494.055**	**1.538.877**	**1.585.043**	**773.805**
Net Nakit Akışları (Ibis Otel)	**0**	**1.346.524**	**1.419.520**	**1.496.072**	**1.561.614**	**1.620.953**	**1.669.581**	**1.719.669**	**1.776.112**	**1.824.397**	**1.879.129**	**1.935.502**	**1.999.029**	**2.053.374**	**2.114.976**	**2.178.425**	**1.063.489**
Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	**0**	**972.471**	**1.027.168**	**1.084.602**	**1.134.204**	**1.179.421**	**1.214.804**	**1.251.248**	**1.292.316**	**1.327.449**	**1.367.272**	**1.408.290**	**1.454.513**	**1.494.055**	**1.538.877**	**1.585.043**	**773.805**
Bina Sigortası (EUR) (%2)	32.844	33.501	34.171	34.854	35.551	36.262	36.988	37.727	38.482	39.251	40.036	40.837	41.654	42.487	43.337	44.203	20.540
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	10.113	10.315	10.521	10.732	10.946	11.165	11.388	11.616	11.848	12.085	12.327	12.574	12.825	13.082	13.343	13.610	6.324
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti	90.011	90.011	90.011	90.011	90.011	90.011	90.011	94.511	94.511	94.511	94.511	94.511	94.511	94.511	94.511	94.511	45.692
plam Net Nakit Akışları (Novotel ve İbis Ot	**0**	**2.185.169**	**2.311.986**	**2.445.078**	**2.559.310**	**2.662.936**	**2.745.998**	**2.827.062**	**2.923.586**	**3.005.997**	**3.099.526**	**3.195.871**	**3.304.552**	**3.397.350**	**3.502.661**	**3.611.143**	**1.764.738**

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	1,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	8,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**23.497.273**	**21.290.676**	**20.624.514**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**23.500.000**	**21.290.000**	**20.620.000**
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**863.200.530**	**782.138.540**	**757.666.271**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**863.200.000**	**782.140.000**	**757.670.000**

31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru	
Eur Alış Kuru	36,7362
USD/EUR PARİTESİ	0,9260

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

Ibis Otel Analizinde:

- Gaziantep İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 177 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 40,4 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 47,7 Eur, olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 46,50 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %72,3 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %80'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %5, sonraki yıllar için %3 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve

yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %16'sı 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 2025 yılında %47'den başlayarak %49'a ulaşıp 2029 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Novotel Otel Analizinde:

- Gaziantep Novotel Otel, turizm işletme belgesine göre 92 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 59,3 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 68,3 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 65 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 Kasım ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %71,4 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %80'den 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 gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %5, sonraki yıllar için %3 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %36'sı 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 2025 yılında %40'dan başlayarak %42'e ulaşıp 2029 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar;

- Akfen GYO AŞ. tarafından tarafımıza iletilen bilgiler doğrultusunda kira sözleşmesi detayları projeksiyona yansıtılmıştır. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; İbis Otel için toplam brüt gelirin %25'i, Novotel için toplam brüt gelirin %22'si veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin %95'inden (AGOP) yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeci payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.

- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %10 olarak alınmıştır. Kira getirisinin halihazırdaki kira sözleşmesi kapsamında daha öngörülebilir nitelikte olması sebebiyle toplam risk oranı %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranı %8 olarak alınmıştır.

- Yıllık "Üst Hakkı" bedelinin, işletme döneminden (Ocak 2010) başlamak üzere ilk 5 yıllık kullanım bedelini bir defada defaten peşin ödenecektir. 2040 yılına kadar 90.011 Euro olarak belirlenmiştir. Bu bedeller güncel kur üzerinden Euro bedeli yazılarak projeksiyona eklenmiştir.

- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu (IBIS OTEL)	
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har	46,50
Diğer Gelir Oranı	16,00%
Yenileme	1,00%
Artış Oranı (İlk yıl)	5,0%
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	3,0%

NAKİT AKIŞI

Proje Nakit Akışı (EUR) (Ibis Otel)	**0**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**
Yıllar	**31.12.2024**	**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**	**31.12.2034**	**31.12.2035**	**31.12.2036**	**31.12.2037**	**31.12.2038**	**31.12.2039**	**31.12.2040**
Otel Fonksiyonu																	
Toplam Oda Sayısı (Adet)		177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	173,00
Yıllık Oda Kapasitesi		64.605	64.605	64.605	64.782	64.605	64.605	64.605	64.782	64.605	64.605	64.605	64.782	64.605	64.605	64.605	30.621
Doluluk Oranı (%)		80,00%	81,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%
Satılan Oda Satısı (Adet)		51.684	52.330	52.976	53.121	52.976	52.976	52.976	53.121	52.976	52.976	52.976	53.121	52.976	52.976	52.976	25.109
Oda Fiyatı (EUR)		48,83	50,29	51,80	53,35	54,95	56,60	58,30	60,05	61,85	63,71	65,62	67,59	69,61	71,70	73,85	76,07
Oda Gelirleri (EUR)		**2.523.471**	**2.631.665**	**2.744.079**	**2.834.145**	**2.911.194**	**2.998.530**	**3.088.486**	**3.189.856**	**3.276.574**	**3.374.872**	**3.476.118**	**3.590.211**	**3.687.813**	**3.798.448**	**3.912.401**	**1.910.002**
Diğer Gelirler (EUR)		**403.755**	**421.066**	**439.053**	**453.463**	**465.791**	**479.765**	**494.158**	**510.377**	**524.252**	**539.979**	**556.179**	**574.434**	**590.050**	**607.752**	**625.984**	**305.600**
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		**2.927.227**	**3.052.732**	**3.183.132**	**3.287.609**	**3.376.985**	**3.478.294**	**3.582.643**	**3.700.233**	**3.800.826**	**3.914.851**	**4.032.297**	**4.164.644**	**4.277.863**	**4.406.199**	**4.538.385**	**2.215.602**
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		47,00%	47,50%	48,00%	48,50%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Sözleşme AGOP Oranı (%)		8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
AGOP Gelir Oranı (%)		95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli		731.807	763.183	795.783	821.902	844.246	869.574	895.661	925.058	950.207	978.713	1.008.074	1.041.161	1.069.466	1.101.550	1.134.596	553.901
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli		1.084.537	1.145.538	1.209.590	1.264.907	1.315.336	1.354.796	1.395.440	1.441.241	1.480.422	1.524.834	1.570.580	1.622.129	1.666.228	1.716.215	1.767.701	862.977
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli		**1.084.537**	**1.145.538**	**1.209.590**	**1.264.907**	**1.315.336**	**1.354.796**	**1.395.440**	**1.441.241**	**1.480.422**	**1.524.834**	**1.570.580**	**1.622.129**	**1.666.228**	**1.716.215**	**1.767.701**	**862.977**
Yenileme Maliyeti (EUR)		1.464	1.526	1.592	1.644	1.688	1.739	1.791	1.850	1.900	1.957	2.016	2.082	2.139	2.203	2.269	1.108
Net Gelir (EUR)		**1.083.074**	**1.144.011**	**1.207.999**	**1.263.264**	**1.313.647**	**1.353.057**	**1.393.648**	**1.439.390**	**1.478.521**	**1.522.877**	**1.568.563**	**1.620.047**	**1.664.089**	**1.714.012**	**1.765.432**	**861.869**
Net Nakit Akışları (Ibis Otel)		**1.083.074**	**1.144.011**	**1.207.999**	**1.263.264**	**1.313.647**	**1.353.057**	**1.393.648**	**1.439.390**	**1.478.521**	**1.522.877**	**1.568.563**	**1.620.047**	**1.664.089**	**1.714.012**	**1.765.432**	**861.869**

Otel Fonksiyonu (NOVOTEL)	
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har	65,00
Diğer Gelir Oranı	36,00%
Yenileme	1,00%
Artış Oranı (İlk yıl)	5,0%
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	3,0%

NAKİT AKIŞI

Proje Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	**0**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**
Yıllar	**31.12.2024**	**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**	**31.12.2034**	**31.12.2035**	**31.12.2036**	**31.12.2037**	**31.12.2038**	**31.12.2039**	**31.12.2040**
Otel Fonksiyonu																	
Toplam Oda Sayısı (Adet)		92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	173,00
Yıllık Oda Kapasitesi		33.580	33.580	33.580	33.672	33.580	33.580	33.580	33.672	33.580	33.580	33.580	33.672	33.580	33.580	33.580	15.916
Doluluk Oranı (%)		80,00%	81,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%	82,00%
Satılan Oda Satısı (Adet)		26.864	27.200	27.536	27.611	27.536	27.536	27.536	27.611	27.536	27.536	27.536	27.611	27.536	27.536	27.536	13.051
Oda Fiyatı (EUR)		68,25	70,30	72,41	74,58	76,82	79,12	81,49	83,94	86,46	89,05	91,72	94,47	97,31	100,23	103,23	106,33
Oda Gelirleri (EUR)		**1.833.468**	**1.912.078**	**1.993.754**	**2.059.193**	**2.115.174**	**2.178.629**	**2.243.988**	**2.317.640**	**2.380.647**	**2.452.066**	**2.525.628**	**2.608.524**	**2.679.439**	**2.759.822**	**2.842.617**	**1.387.742**
Diğer Gelirler (EUR)		**660.048**	**688.348**	**717.752**	**741.310**	**761.463**	**784.307**	**807.836**	**834.350**	**857.033**	**882.744**	**909.226**	**939.069**	**964.598**	**993.536**	**1.023.342**	**499.587**
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		**2.493.516**	**2.600.426**	**2.711.506**	**2.800.503**	**2.876.637**	**2.962.936**	**3.051.824**	**3.151.991**	**3.237.680**	**3.334.810**	**3.434.855**	**3.547.593**	**3.644.037**	**3.753.358**	**3.865.959**	**1.887.329**
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		40,00%	40,50%	41,00%	41,50%	42,00%	42,00%	42,00%	42,00%	42,00%	42,00%	42,00%	42,00%	42,00%	42,00%	42,00%	42,00%
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)		22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Sözleşme AGOP Oranı (%)		8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
AGOP Gelir Oranı (%)		95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli		548.574	572.094	596.531	616.111	632.860	651.846	671.401	693.438	712.290	733.658	755.668	780.470	801.688	825.739	850.511	415.212
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli		758.029	802.882	850.057	891.260	929.154	957.028	985.739	1.018.093	1.045.771	1.077.144	1.109.458	1.145.873	1.177.024	1.212.335	1.248.705	609.607
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli		**758.029**	**802.882**	**850.057**	**891.260**	**929.154**	**957.028**	**985.739**	**1.018.093**	**1.045.771**	**1.077.144**	**1.109.458**	**1.145.873**	**1.177.024**	**1.212.335**	**1.248.705**	**609.607**
Yenileme Maliyeti (EUR)		1.247	1.300	1.356	1.400	1.438	1.481	1.526	1.576	1.619	1.667	1.717	1.774	1.822	1.877	1.933	944
Net Gelir (EUR)		**756.782**	**801.581**	**848.701**	**889.860**	**927.715**	**955.547**	**984.213**	**1.016.517**	**1.044.152**	**1.075.476**	**1.107.741**	**1.144.099**	**1.175.202**	**1.210.458**	**1.246.772**	**608.664**
Nakit Akışı (EUR) (Novotel)		**756.782**	**801.581**	**848.701**	**889.860**	**927.715**	**955.547**	**984.213**	**1.016.517**	**1.044.152**	**1.075.476**	**1.107.741**	**1.144.099**	**1.175.202**	**1.210.458**	**1.246.772**	**608.664**
Net Nakit Akışları (Ibis Otel)	**0**	**1.083.074**	**1.144.011**	**1.207.999**	**1.263.264**	**1.313.647**	**1.353.057**	**1.393.648**	**1.439.390**	**1.478.521**	**1.522.877**	**1.568.563**	**1.620.047**	**1.664.089**	**1.714.012**	**1.765.432**	**861.869**
Nakit Akısı (EUR) (Novotel)	**0**	**756.782**	**801.581**	**848.701**	**889.860**	**927.715**	**955.547**	**984.213**	**1.016.517**	**1.044.152**	**1.075.476**	**1.107.741**	**1.144.099**	**1.175.202**	**1.210.458**	**1.246.772**	**608.664**
Bina Sigortası (EUR) (%2)	32.844	33.501	34.171	34.854	35.551	36.262	36.988	37.727	38.482	39.251	40.036	40.837	41.654	42.487	43.337	44.203	20.540
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	10.113	10.315	10.521	10.732	10.946	11.165	11.388	11.616	11.848	12.085	12.327	12.574	12.825	13.082	13.343	13.610	6.324
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti	90.011	90.011	90.011	90.011	90.011	90.011	90.011	90.011	94.511	94.511	94.511	94.511	94.511	94.511	94.511	94.511	45.692
plam Net Nakit Akışları (Novotel ve İbis Ot	**0**	**1.706.030**	**1.810.890**	**1.921.104**	**2.016.615**	**2.103.924**	**2.170.217**	**2.234.007**	**2.311.066**	**2.376.825**	**2.451.478**	**2.528.382**	**2.615.155**	**2.689.211**	**2.773.278**	**2.859.879**	**1.397.977**

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**19.850.949**	**19.175.220**	**18.533.095**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**19.850.000**	**19.180.000**	**18.530.000**
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**729.248.450**	**704.424.716**	**680.835.499**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**729.250.000**	**704.420.000**	**680.840.000**

Kira Analizi		
Yıllar	**31.12.2024**	**31.12.2025**
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)	**0**	**1.839.856**

DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**1.711.494**	**1.703.570**	**1.695.720**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**1.711.000**	**1.704.000**	**1.696.000**
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**62.855.638**	**62.598.485**	**62.304.595**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**62.860.000**	**62.600.000**	**62.300.000**

31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru	
Eur Alış Kuru	36,7362
USD/EUR PARİTESİ	0,9260

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	21.290.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	19.180.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	**20.235.000**
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	**743.355.000**
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	**1.704.000**
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	**62.600.000**
DÖVİZ KURU 31.12.2024 TCMB (1€)	**36,7362**

Değerleme konusu taşınmazın niteliği gereğince gelir getiren bir mülk olması göz önünde bulundurularak, otel gerçekleşmeleri 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 değerin ortalaması baz alınarak taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bu değerleme raporunda arsa ve/veya proje değerleme 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, Gaziantep İlçesi, Şehitkamil Mahallesi'nde yer alan, 6.750,00 m² arsa yüz ölçümüne sahip 5020 ada 2 parselde bulunan taşınmaz, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne aittir.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

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

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

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

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistematiği, 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 değerleme 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)	743.355.000.-	892.025.000.-
	Yediyüzkırküçmilyonüçyüzellibeşbin Türk Lirası	**Sekizyüzdoksanikimilyonyirmibeşbin Türk Lirası**
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	62.600.000.-	75.120.000.-
	Altmışikimilyonaltıyüzbin Türk Lirası	**Yetmişbeşmilyonyüzyirmibin Türk Lirası**

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	**Pazar Değeri (EUR)**	**Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)**
Taşınmaz Değeri (EUR)	20.235.000.-	24.280.000.-
	Yirmimilyonikiyüzotuzbeşbin Euro	**Yirmidörtmilyonikiyüzseksenbin Euro**
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	1.704.000.-	2.045.000.-
	Birmilyonyediyüzdörtbin Euro	**İkimilyonkırkbeşbin Euro**

**Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Alış Kuru: 36,7362 alınmıştır.*

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzmanı	Denetmen	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mustafa ÖZER	Merve GÜNEŞ	Mehmet ÖZTÜRK
Lisans No: 410092	Lisans No: 409249	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 değerleme 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.