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.

AYDINTEPE MAHALLESİ, SELİN SOKAK, NO: 7
İBİS OTEL, TUZLA / İSTANBUL

06.01.2025
SM-24-SPK-046

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 / 046
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Tarihi	06.01.2025
Rapor Numarası	SM-24-SPK-046
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Aydıntepe Mahallesi, Selin Sokak, No: 7, İbis Otel Tuzla / İSTANBUL
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ 5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI 5
1.2 UYGUNLUK BEYANI 5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER 5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 8
2.1 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 10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ 10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER 11
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI 11
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ 11
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 19
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 20
4.5. SWOT ANALİZİ 24
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ 25
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ 25
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ 26
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ 26
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER 28
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ 28
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 43
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER 43
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 43
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ 43
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ 44
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ 44

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ 44
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ 47
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ 48
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, Aydınlı Mahallesi'nde, 4.687,64 m² yüz ölçümlü, 4599 parsel üzerinde yer alan "15 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI" nitelikli taşınmaz için pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

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

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

Pazar değeri, 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazın 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	
İli	İSTANBUL
İlçesi	TUZLA
Mahallesi	AYDINLI
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	G22B1C3C
Ada No.	-
Parsel No.	4599
Yüz ölçümü (m²)	4.687,64
Ana Taşınmazın Niteliği	15 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	239
Sayfa No.	23588
Tarih / Yevmiye No.	26.06.2014 / 9695 – 07.01.2015 / 165
Sahibi	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET (425990/468764) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET (21387/234382)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 25.12.2024 tarihinde, saat 10.25'de alınan tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: TEFERRUAT ŞERHİ: 09/07/1976 TARİH 5543 YEVMİYE) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -(Şablon: Diğer)

Şerhler Hanesinde:

- SENELİĞİ BİR LİRADAN 99 YIL VADE İLE TEDAŞ LEHİNE KİRAA KONTRAT ŞERHİ 29/01/2004 TARİH VE 1503 YEVMİYE (03/08/1976 Y: 6389) (03.08.1976 – 6389)

Rehinler Hanesinde:

- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 75000000.00.-EUR bedelle 1. dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.08.2024 – 35889)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 25.12.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazın son üç yıl içerisinde değişiklik gözlenmemekte olup tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesi yapılamamaktadır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi'nde, 4.687,64 m² yüz ölçümlü, 4599 parsel üzerinde yer alan "15 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI" nitelikli taşınmazdır.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 İstanbul İli

Konum:

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

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

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

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

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

İdari Sınırlar:

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

Ulaşım:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeomorfolojik ve Jeolojik Yapı:

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

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

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

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

Su Kaynakları:

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

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

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

Ekonomi:

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

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

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

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

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

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

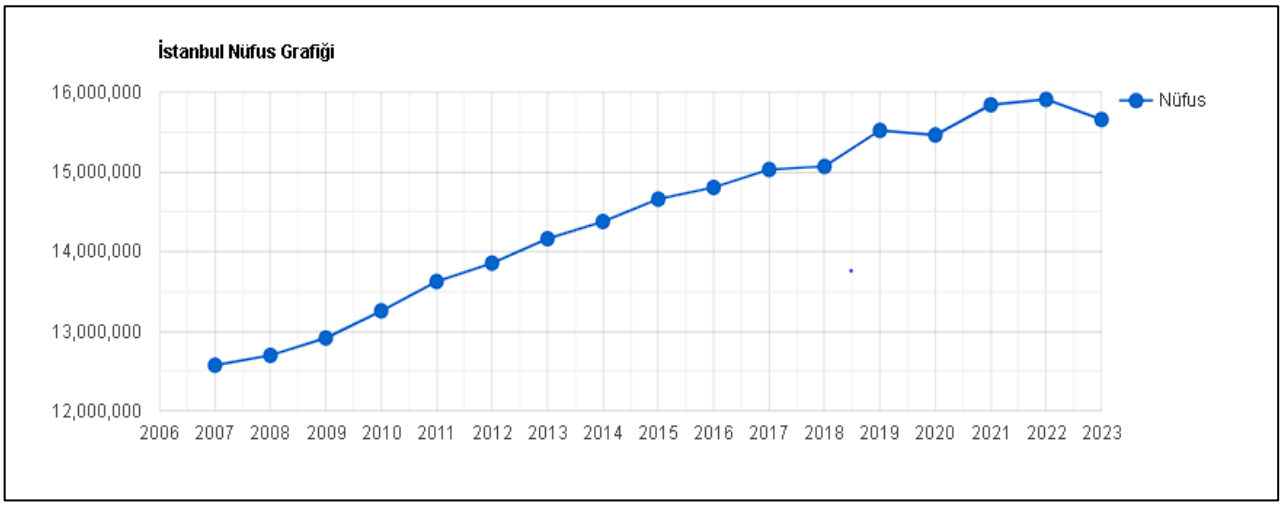
İstanbul'un orman varlığı zengindir. Ormanlık, fundalık ve ağaçlık bölgelerin miktarı arazinin %60'ını kaplar. Orman içi ve kenarlarında 160 bin m^3 tomruk, maden ve telgraf direği ile bir milyon stere yakın yakacak odun elde edilir. İstanbul'un yakacak ihtiyacının çok büyük kısmı kendi imkânı ile karşılanmaktadır.

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

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

Nüfus ve Demografik Yapı:

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 252.027 azalmıştır. İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir. Bu nüfus, 7.806.787 erkek ve 7.849.137 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,86 erkek, %50,14 kadındır. Yüz ölçümü 5.313 km2 olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2947 insan düşmektedir. İstanbul nüfus yoğunluğu 2947/km^2'dir. TÜİK verilerine göre 39 belediye, bu belediyelerde toplam 964 mahalle bulunmaktadır.



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

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

4.2.2 Tuzla İlçesi

Tuzla, İstanbul ilinin en doğusunda bulunan ilçesidir. Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biridir. Ayrıca Türkiye'nin en büyük tersaneler bölgesi Tuzla'da bulunmaktadır.

1400 yılında Yıldırım Bayezid tarafından Osmanlı topraklarına katıldı. Tuzla'da yaşayan Rumlar, Lozan Anlaşması çerçevesinde Selanik, Kavala ve Drama'dan gelen Türklerle yer değiştirmişlerdir.

1950 yılından sonra Gebze'den ayrılarak Kartal ilçesine bağlandı. 1980'lerin sonuna kadar balıkçılık ve çiftçiliğin bir arada sürdürüldüğü Tuzla'da sanayinin gelişmesiyle çiftçilik önemini yitirmiştir. Günümüzde Tuzla, tersanelere de ev sahipliği yapmaktadır.

İlk yerleşim, Merkez Mahallesi'nde Köyiçi Mevkiinde oluşmuştur. Bugün hala bu alanda bulunan çingenelerin yaşadığı ve yerleşmenin en yoğun özelliklerini taşıyan "Çingene Mahallesi" ilk yerleşmenin çekirdek alanlarından biridir. 1920 – 1938 yıllarında bölgeye gelen Romanya ve Bulgaristan göçmenlerinin ikamet ettiği Merkez Mahallesi'nin kuzey kesiminde bulunan göçmen mahallesi de yerleşmenin en eski bölgesidir.

Coğrafi Özellikler

Tuzla, İstanbul'un en güneyinde yer alır. Coğrafi konum olarak kuzeyde ve batıda Pendik ilçesi bulunur. Doğusunda Kocaeli'nin Gebze ilçesi yer alır. Güneyinde Marmara Denizi bulunur ve 13 km kıyı şeridine sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği, merkezde ortalama 25-30 metredir. Güneydeki Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı olarak göze çarpar. Yüz ölçümü 201 km²'dir. Araziler genellikle alçak tepelerle düzlük araziler şeklindedir. Yükseklik Akfırat ve Orhanlı Beldelerinde 250-300 metreyi bulur. En yüksek yer 300 m ile Akfırat'tadır.

İklim

Tuzla; Marmara ikliminin etkisi altındadır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı geçer. Yıllık ortalama sıcaklığı 15 °C'dir. Kışın sıcaklık sıfırın altına sık sık olmasa da düşer. Bahar ayları yağışlıdır ve nisan ayından itibaren sıcaklık belirgin bir şekilde yükselir. 1975'ten beri yapılan ölçümlere göre kış ayları ortalama sıcaklığı 6,4 °C-8,5 °C arasında, yaz ayları ortalama sıcaklığı ise 22 °C-24,3 °C arasındadır.

Ulaşım

Ulaşım Tuzla'da kara ve demir yoluyla sağlanmaktadır. İETT ve Özel Halk otobüsleriyle Tuzla'dan Kadıköy'e ve Maltepe'ye Kartal'a ve Pendik'e otobüs hatları bulunmaktadır. Deniz ulaşımına müsait olmasına rağmen şehir merkezine uzak konumu nedeniyle deniz yolu ulaşımı yetersizdir. Tuzla'da bulunan demiryolu Marmaray çalışmaları kapsamında yenilemeye girmiş çalışmalar tamamlanarak 12 Mart 2019'da devlet erkanının katıldığı açılışla hizmete girmiştir. Şifa Mahallesi'nden 500T hattı ile Topkapı'ya ulaşım varken Tuzla'daki Esenler otobüsü 1 Haziran 2015'te kaldırılmıştır. M4 hattı'nın Tavşantepe'den Tuzla 24 Haziran 2021 tarihinde Wayback Machine sitesinde arşivlendi. İstanbul metrosunun Tuzla'ya uzatma inşaatı ise devam etmektedir.

Eğitim

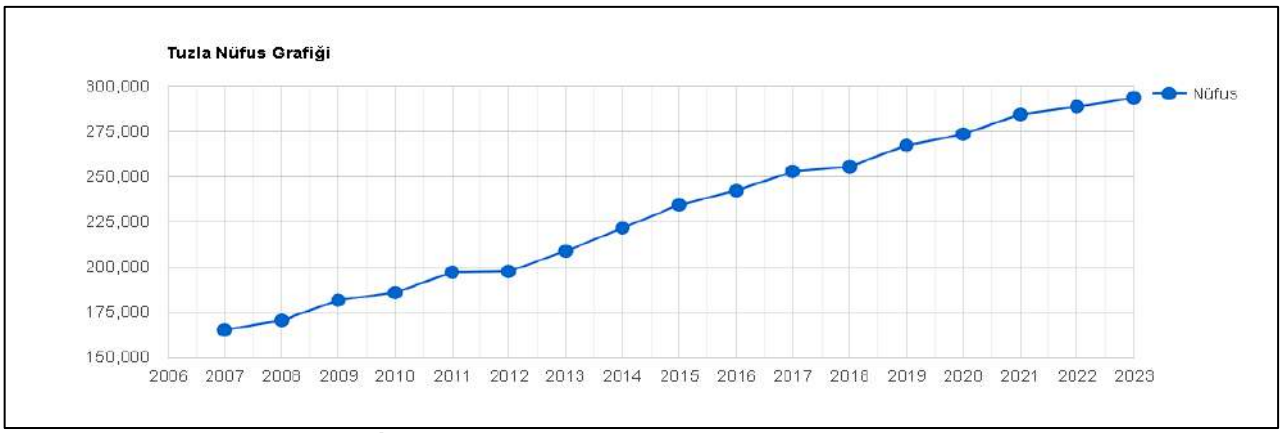
Merkezde, İTÜ Denizcilik Fakültesi, Kuzeybatıda çok ünlü bir askeri okul olan Tuzla Piyade Okulu ve Güneyde Tuzla Burnu'nda ise Deniz Harp Okulu bulunmaktadır. Ayrıca Tuğrul Bey Anadolu Lisesi, Behiye - Dr. Nevhiz Işıl Anadolu Lisesi, Tuzla Anadolu Lisesi, Mehmet Tekinalp Anadolu Lisesi, Tuzla Meslekî ve Teknik Anadolu Lisesi, Orhanlı Lisesi, Zübeyde Hanım İlköğretim Okulu, Merkezde Çağrı Bey İlkokulu-ortaokulu, postane mahallesinde Piri reis ortaokulu, Fen koleji, Sabancı Üniversitesi, Okan Üniversitesi, Gedik Üniversitesi, Medeniyet Üniversitesi ve Piri Reis Üniversitesi de Tuzla'da bulunmaktadır. Ayrıca Terakki Vakfı Okulları Tepeören Yerleşkesi, Koç Özel Lisesi, Uğur Okulları Tuzla kampüsü, Eğitmen Koleji, Birey Anadolu Lisesi, Özel Kale Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Kale Koleji, Özel Açı lisesi de Tuzla'da yer almaktadır.

Ekonomik Yapı

Türkiye'nin en büyük tersanelerine sahip olan Tuzla ilçesi, çalışan konusunda aynı büyüklüğe ulaşamamıştır. Tersanelerde çalışanların büyük kısmı Kocaeli'nin Gebze ilçesinde ikamet etmektedir.

Tuzla Organize Sanayi Bölgesi, Boya ve Vernik OSB, Mermerciler OSB ve Kimyacılar OSB ilçenin işgücü istihdam imkanlarının büyük kısmını üstlenmektedirler.

Karma sanayi grubunda hizmet veren OSB'lerin yanı sıra ilçe sınırları içerisinde çok sayıda 1. Sınıf sanayi kuruluşu da bulunmaktadır.



Grafik. Tuzla İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

Tuzla'da faaliyette bulunan büyük sanayi kuruluşlarının, ilçeye kayıtlı kişileri istihdam etmeleri noktasında bir eksiklik göze çarpmaktadır. İşgücünün nitelikli hale getirilmesi sonrasında bu dengesizliğin giderilmesi mümkün olabilecektir. Sanayi kuruluşlarının kirletmekte oldukları yerleşim yerinin istihdam gereksinimine karşı duyarlı olması beklentisi normal kabul edilmelidir.

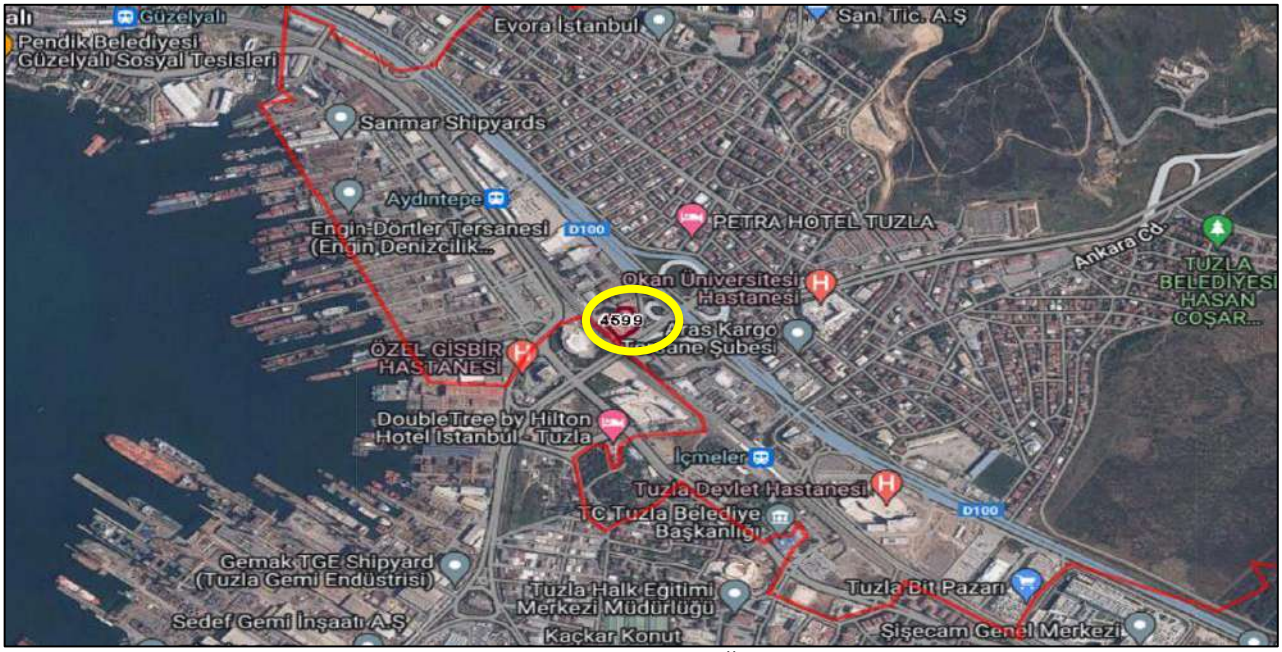
Tuzla nüfusu 2023 yılına göre 293.604. Bu nüfus, 148.950 erkek ve 144.654 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,73 erkek, %49,27 kadındır.

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

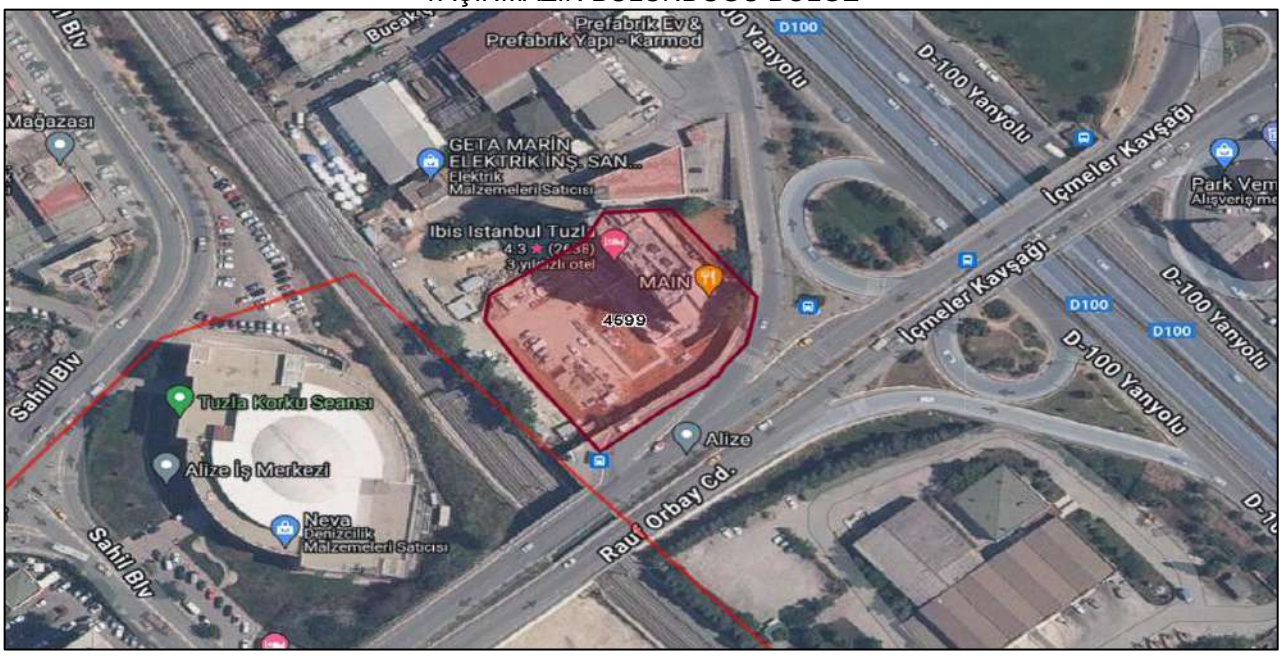
Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydıntepe Mahallesi, Selin Sokak, No:7 adresinde yer alan İbis Otel adı altında işletilen otel ile arsasıdır. (UAVT: 3355324157)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu konuma ulaşım D-100 Karayolu Üzerinde, güney doğu yönde ilerlenirken, İçmeler Kavşağından önce sağa dönülür, ardından Selin Sokak'a geçilir, konu taşınmaz bu sokağın sonunda yer almaktadır.

Rapora konu taşınmaz tershaneler bölgesinde konumludur. Yakın çevrede genellikle depolama, küçük sanayi tesisleri, tershaneler, D-100 karşısında mesken ağırlıklı ağırlıklı yapılaşmalar mevcuttur. Taşınmazın konumlu olduğu bölge her türlü altyapı imkanımdan faydalanmakta olup ulaşım özel araç ve toplu taşıma ile sağlanmaktadır. Taşınmaza yakın konumda, Alize İş Merkezi, Tershaneler, Okan Üniversitesi Hastanesi, Tuzla Devler Hastanesi, Aydıntepe Durağı, İçmeler Durağı gibi yerler bulunmaktadır.



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri;

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	**Yapının Sınıfı ve Grubu**	4/C
Yapım Yılı	2015 (Faaliyete Geçiş Yılı)	**Yapı Nizamı**	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	15 (3BK+ZK+11 NK + ÇK)	**Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı**	-
Otopark	Var	**Asansör**	Var
Yüzme Havuzu	Yok	**Özel Güvenlik**	Var
Deprem Derecesi	1. Derece	**Deprem Hasar Durumu**	Yok
Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında yapılmıştır.			

Değerleme konusu 4.687,64 m² yüz ölçümüne sahip 4599 parsel üzerinde betonarme yapı tarzında inşa edilmiş, 3 yıldızlı otel bulunmaktadır. Taşınmazın yer aldığı parsel güney yönde İçmeler Kavşağında yaklaşık 80 metre, kuzey yönde Selin Sokak'a yaklaşık 46 metre cepheli olup otel parselin doğusunda yer almaktadır.

Onaylı mimari projesine göre; 3 bodrum kat + zemin kat + 11 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 15 katlı otel binası olarak inşa edilmiştir. Otel projesine göre toplamda yaklaşık brüt 10.965,28 m² kullanım alanlıdır.

3. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 1.145,32 m² kullanım alanlı olup teknik hacimler, otopark, depolar, koridorlar ve merdiven holleri hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu kat yerinde yapılan incelemelere göre kullanım alanı olarak projesine uygun olup iç tertibatta kullanıma bağlı olarak bazı bölümler oluşturulduğu gözlemlenmiştir. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

2. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 1.219,25 m² kullanım alanlı olup teknik hacimler, koridorlar, merdiven holleri, sığınak, personellere ait yemekhane, soyunma odası vb. alanlar, WC'ler, çamaşırhane ve çamaşırhaneye bağlı kullanım alanları, servis girişleri ve satın alma hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu kat yerinde yapılan incelemelere göre kullanım alanı olarak projesine uygun olup iç tertibatta kullanıma bağlı olarak bazı bölümler oluşturulduğu gözlemlenmiştir. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 1.120,14 m² kullanım alanlı olup lobi, cafe&bar, resepsiyon, mutfak ve mutfağa bağlı hazırlık odası, bulaşık yıkama, depolama alanları vb. alanlar, restoran, WC'ler, bagaj odası, teknik hacimler, çöp odaları, merdiven holleri ve koridor hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 809,14 m² kullanım alanlı olup teras/balkon alanı, toplantı odaları, fuaye alanı, yönetim ofisleri, servis, WC'ler, teknik hacimlerden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiş olup toplantı odalarından bir tanesinin fitness merkezi olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir.

1. Normal Kat; yaklaşık brüt 639,41 m² kullanım alanlı olup teknik hacimler, 1 adet engelli odası ve 18 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu katta çatı terası bulunmaktadır.

2. Normal Kat; yaklaşık brüt 553,65 m² kullanım alanlı olup çamaşır odası, teknik hacimler, 1 adet engelli odası ve 17 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

3. Normal Kat; yaklaşık brüt 546,00 m² kullanım alanlı olup teknik hacimler ve 19 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu katta çatı terası bulunmaktadır.

4. Normal Kat; yaklaşık brüt 541,54 m² kullanım alanlı olup ütü odası, teknik hacimler ve 18 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir. Ütü odası mevcut durumda kat ofisi olarak kullanılmaktadır.

5. Normal Kat; yaklaşık brüt 528,62 m² kullanım alanlı olup ütü odası, teknik hacimler ve 18 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

6. Normal Kat; yaklaşık brüt 528,62 m² kullanım alanlı olup çamaşır odası, teknik hacimler ve 18 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

7. Normal Kat; yaklaşık brüt 528,62 m² kullanım alanlı olup çamaşır odası, teknik hacimler ve 18 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

8. Normal Kat; yaklaşık brüt 528,62 m² kullanım alanlı olup çamaşır odası, teknik hacimler ve 18 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

9. Normal Kat; yaklaşık brüt 528,62 m² kullanım alanlı olup çamaşır odası, teknik hacimler ve 18 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

10. Normal Kat; yaklaşık brüt 528,62 m² kullanım alanlı olup çamaşır odası, teknik hacimler ve 18 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

11. Normal Kat; yaklaşık brüt 536,40 m² kullanım alanlı olup çamaşır odası, teknik hacimler ve 18 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

Çatı Kat; yaklaşık brüt 564,84 m² kullanım alanlı olup, asansör makine daireleri, teknik hacimler bulunmaktadır. Ek olarak yaklaşık brüt 117,87 m² çatı üstü kullanım alanı bulunmaktadır. Çatı katında toplamda 682,71 m² kullanım alanı bulunmaktadır.

Çatı katında chiller soğutma ünitesi, 2 adet klima santrali, 3. bodrum katında; havalandırma, klima santrali, 2 adet yangın pompası, 1 adet yedek yangın pompası, 4 adet filtre, 5 adet boyler tankı, 2 adet kazan, su depoları, 2. bodrum katında, jeneratör ve trafo gibi teknik hacimler bulunmaktadır

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

Otel girişi 1. bodrum kat seviyesinden ve Selin Sokak cephesinden sağlanmaktadır. Otel 40 kişilik 3 adet, 30 kişilik 1 adet, 25 kişilik 1 adet toplantı salonuna sahiptir. Binada 1 adet servis asansörü, 2 adet oda katlarına çalışan müşteri asansörü ve 1 adet lobby ile otopark arasında hizmet veren asansör bulunmaktadır. Binada ısınma merkezi havalandırma sistemi ile sağlanmaktadır.

Otel binasında 198 adet standart oda, 2 adet engelli odası olmak üzere toplamda 200 adet odaya sahip olup odalar ortalama 20 m² kullanım alanlıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m² alanlıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur.

Otel girişi zemin kat seviyesinden ve Fuar Caddesinden sağlanmaktadır. Yapı dışında kalan alanlar kısmen peyzaj alanı, cafe&bar alanı, kısmen otopark olarak düzenlenmiştir. Otopark alanlarında zeminler asfalt kaplamalıdır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bodrum katta zeminler koridorlarda epoksi kaplı, kapalı hacimlerde ise kısmen seramik kısmen mermer kaplıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Parselin güneybatı yönünde, otelin balo, nikah vb. organizasyonlar için kullanıldığı açık alan bulunmakta olup söz konusu alan yerinde ve CBS üzerinden yapılan tespitlere göre parsel sınırı dışında kalmaktadır.

KAT HESABI		
Kat	**Yasal Alan (m²)**	**Mevcut Alan (m²)**
3.Bodrum Kat	1.145,32	1.145,32
2.Bodrum Kat	1.219,25	1.219,25
1.Bodrum Kat	1.120,14	1.120,14
Zemin Kat	809,14	809,14
1. Normal Kat	639,41	639,41
2. Normal Kat	553,65	553,65
3. Normal Kat	546,00	546,00
4. Normal Kat	541,54	541,54
5. Normal Kat	528,62	528,62
6. Normal Kat	528,62	528,62
7. Normal Kat	528,62	528,62
8. Normal Kat	528,62	528,62
9. Normal Kat	528,62	528,62
10. Normal Kat	528,62	528,62
11. Normal Kat	536,40	536,40
Çatı Katı	682,71	682,71
TOPLAM ALAN	**10.965,28**	**10.965,28**

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Ulaşabilirliğinin iyi olması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Bakımlı olması	
Sabiha Gökçen Havalimanı ve tershane bölgelerine yakın olması	
Kısmen deniz manzaralı olması	
Otellerin yoğun olduğu bir bölgede yer alması	
Konu taşınmazın bulunduğu parselde yaklaşık 1.700 m²'lik kısım mevcut durumda kullanılmamakta olup bu kısıma da kullanılmamış emsal hakkı kullanılarak otel geliştirilebilir olması sebebiyle taşınmazın mevcutta ekstra bir potansiyel geliri bulunmaktadır.	

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	**İÇ ETKENLER**
FIRSATLAR	• Bilinirliğinin yüksek olması, • Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması • Konu taşınmazın çevresinde çok fazla tershane bulunması • Otellerin yoğun olduğu bir bölgede yer alması • Konu taşınmazın bulunduğu parselde yaklaşık 1.700 m²'lik kısım mevcut durumda kullanılmamakta olup bu kısıma da kullanılmamış emsal hakkı kullanılarak otel geliştirilebilir olması sebebiyle taşınmazın mevcutta ekstra bir potansiyel geliri bulunmaktadır.	**TEHDİTLER**	• Ülke ekonomisinde dalgalanmalar yaşanması	**DIŞ ETKENLER**

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	**Lejant**	Otel ve Kongre Merkezi Alanı
İnşaat Nizamı	-	**H max**	Serbest
TAKS	0,40	**KAKS (Emsal)**	2,25
Çekme Mesafeleri	Ön: 10 m	Yan: -	Arka: -
Diğer	Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu parsel 21.02.2017 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi İçmeler ve Esenyalı Kavşağı ile E-5 ve Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı kapsamında "Otel ve Kongre Merkezi Alanı" lejantında olup yapılaşma koşulları için 21.06.2011 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kararlarının geçerli olduğu beyan edilmiştir. Söz konusu planın plan notları aşağıda belirtilmiştir. Plan Notları - Parsel otel ve kongre merkezi alanlı olup otel dışında iskan edilemez ve bağımsız bölüm olarak ticari birimler yer alamaz. - Taks= 0,40, Emsal= 2.25 Emsal net parsel üzerinden hesaplanacaktır. - Yençok= Serbest'tir. (120 m. Tepe kotunu aşmamak kaydıyla) - Kavşak kolundan ve Rauf Orbay caddesinden çekme mesafesi minimum 10 m'dir. - Zemin kat max: 8 m, normal kat yükseklikleri max: 4,50 m'dir. - +-0.00 kotu İstanbul İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenecektir. Birden fazla bodrum kat yapılabilir. Doğal zemin üzerine çıkan kısımlar taksa dahildir. - Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde sağlanması kaydı ile iskan edilen 1. Bodrum kat emsal hesabına dahil edilemez. İskan edilen bodrum katta TAKS değeri aşılamaz. - Asma kat yapılması halinde emsale dahildir. - Parselin bulunduğu alanda yapılan 18.10.2007 TT'li yol ve kavşak düzenlemelerine ait istikametler korunacaktır. - Kamuya ayrılan alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. - Yeşil alan miktarında azaltma yapılamaz. - Uygulama belediyesince onanacak avan projeye göre yapılacaktır. - Birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Tuzla Belediyesi'nde yapılan incelemede Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu parsel 21.02.2017 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi İçmeler ve Esenyalı Kavşağı ile E-5 ve Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı kapsamında "Otel ve Kongre Merkezi Alanı" lejantında olup yapılaşma koşulları için 21.06.2011 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarının geçerli olduğu beyan edilmiştir. Söz konusu plana göre TAKS: 0,40, E:2,25, Hmax: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Halihazırda herhangi bir plan çalışması bulunmamaktadır.

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

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

Tuzla Belediyesi, İmar Arşivinde taşınmaza ait aşağıdaki belgeler yer almaktadır:

- 28.02.2015 tarih, bila sayılı, Mimari Projesi incelenmiştir.

- 02.03.2015 tarih, 110/15 sayılı Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 10.965,28 m² otel yapısı için verilmiştir.

- 31.08.2016 tarih, 251/16 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiş olup söz konusu belge 10.965,28 m² otel yapısı için verilmiştir.

Söz konusu taşınmaza ait 01.06.2016 veriliş tarihli, 02.06.2026 son geçerlilik tarihli, S347D899B0C80 belge numaralı, B Sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

26.05.2015 tarih, 16100 sayılı, 198 oda(2y)+2 Bedensel engelli odası(2y) toplam 200 oda-400 yatak, 80 kişilik 2. Sınıf lokanta,lobi, bar, 40 kişilik toplantı salonu (3 adet), 30 kişilik toplantı salonu, 25 kişilik toplantı salonu, 20 araçlık kapalı otopark, 40 araçlık açık otopark için alınmış Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

İmar arşiv dosyasında herhangi bir yıkım kararı, cezai işlem, tutanak vb. olumuz evraka rastlanmamıştır.

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

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

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

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

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı proje Resmi Gazate'de yayımlanan 29.06.2001 tarih 4708 sayı ile yayımlanan Yapı Denetim Kanunu'na tabidir. İnönü Mah. Belde Cad. No:90, İç Kapı No:1, Esenyurt / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Etik Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. 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-019 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-019	03.07.2024	906.840.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaza ait 01.06.2016 veriliş tarihli, 02.06.2026 son geçerlilik tarihli, S347D899B0C80 belge numaralı, B Sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “15 KATLI BETONARME OTEL BİNASI VE ARSASI” niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

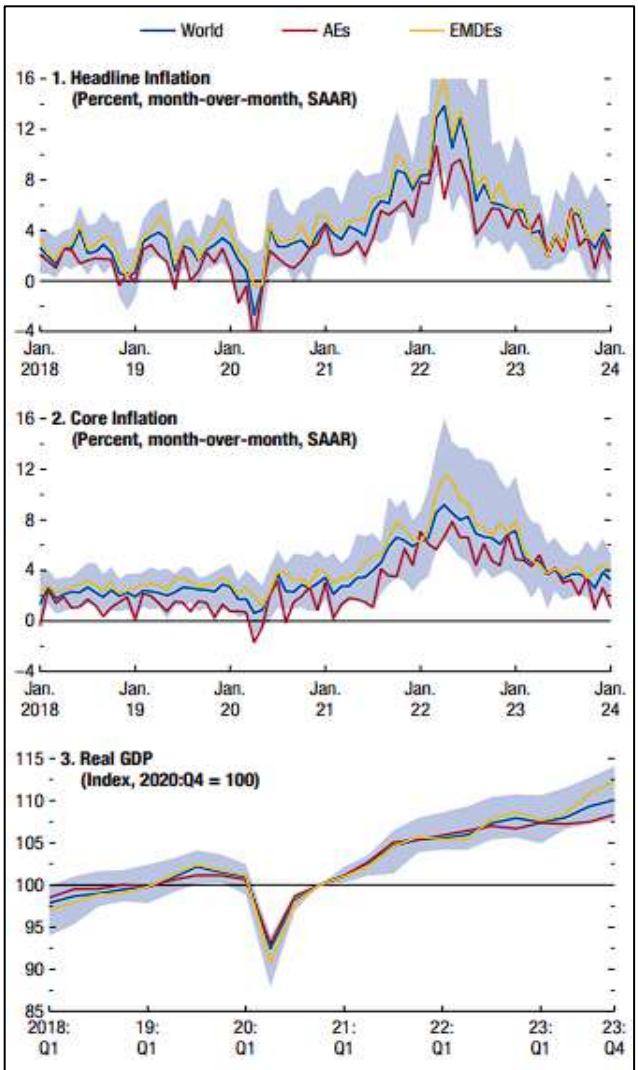
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını 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.

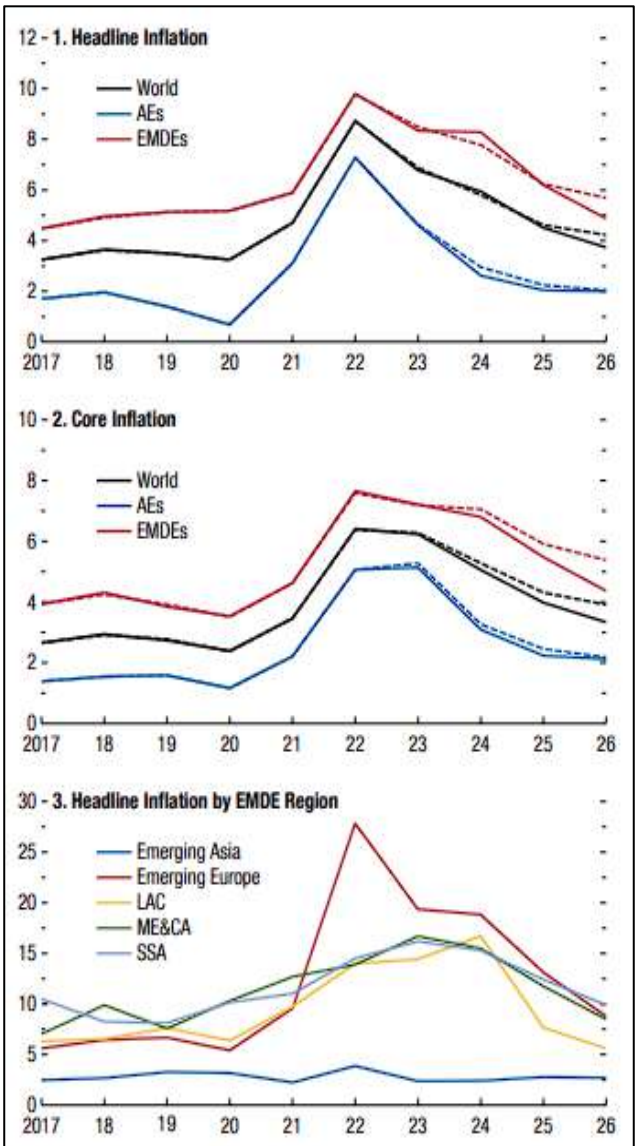
2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da artığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam 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

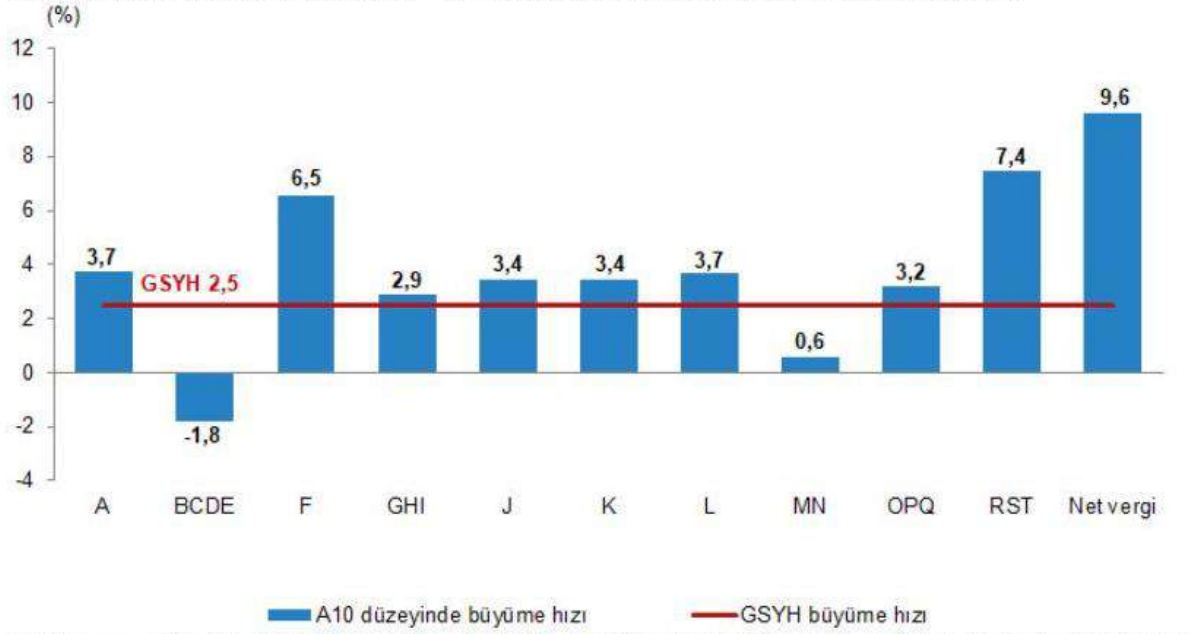
GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

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. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. 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.

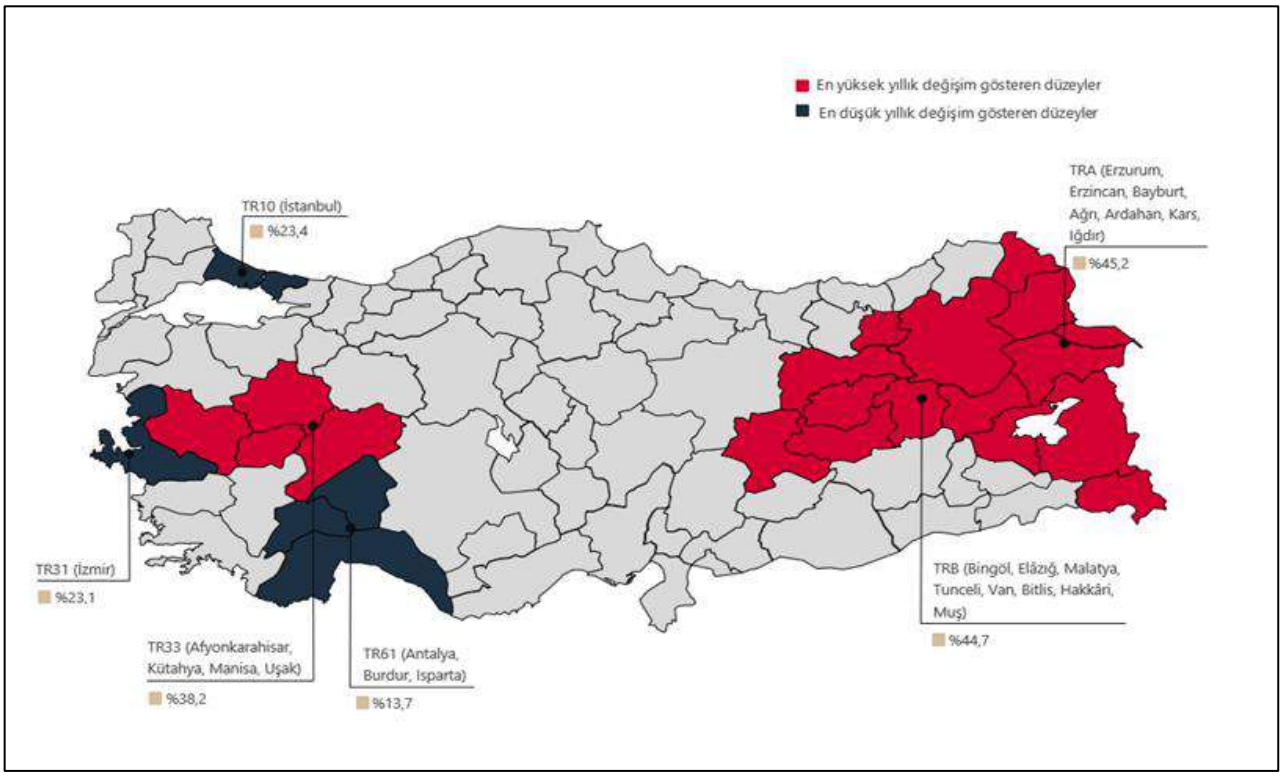
Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat 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.

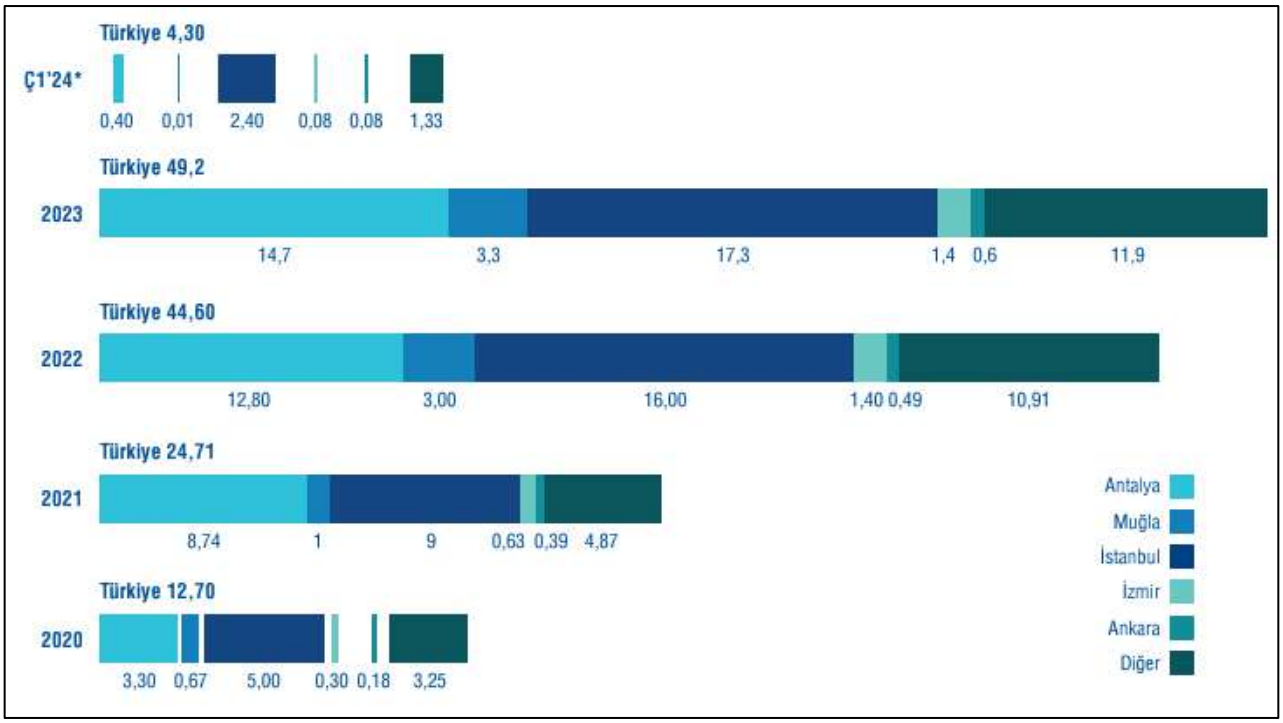
2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66.6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılana kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117.34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama 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.)*

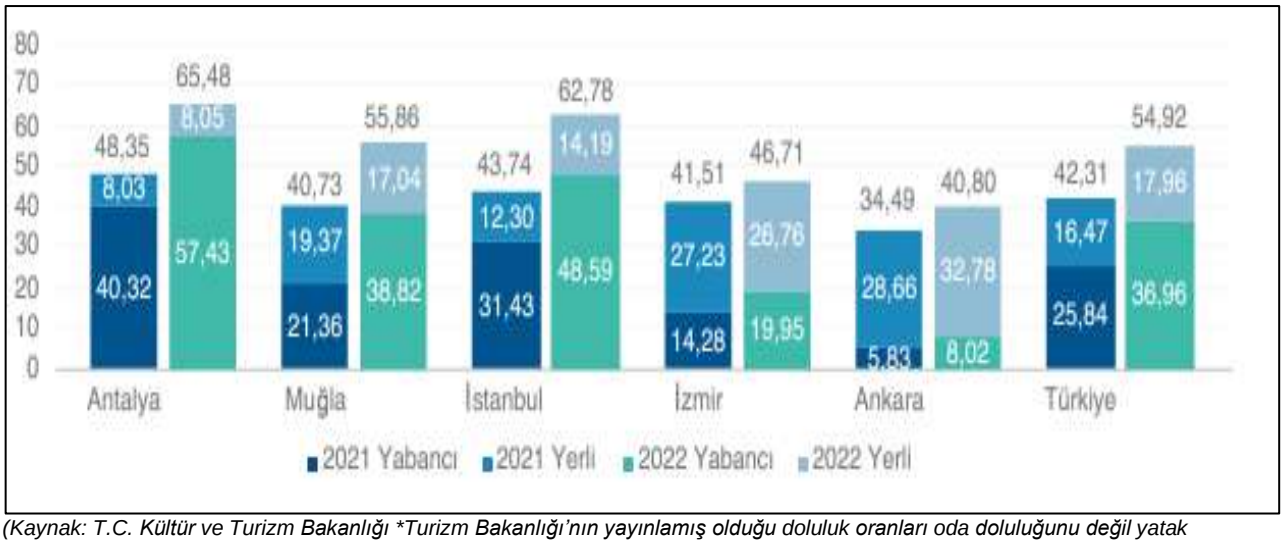
Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,4 artarak 8 milyar 784 milyon 800 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %21'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

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.

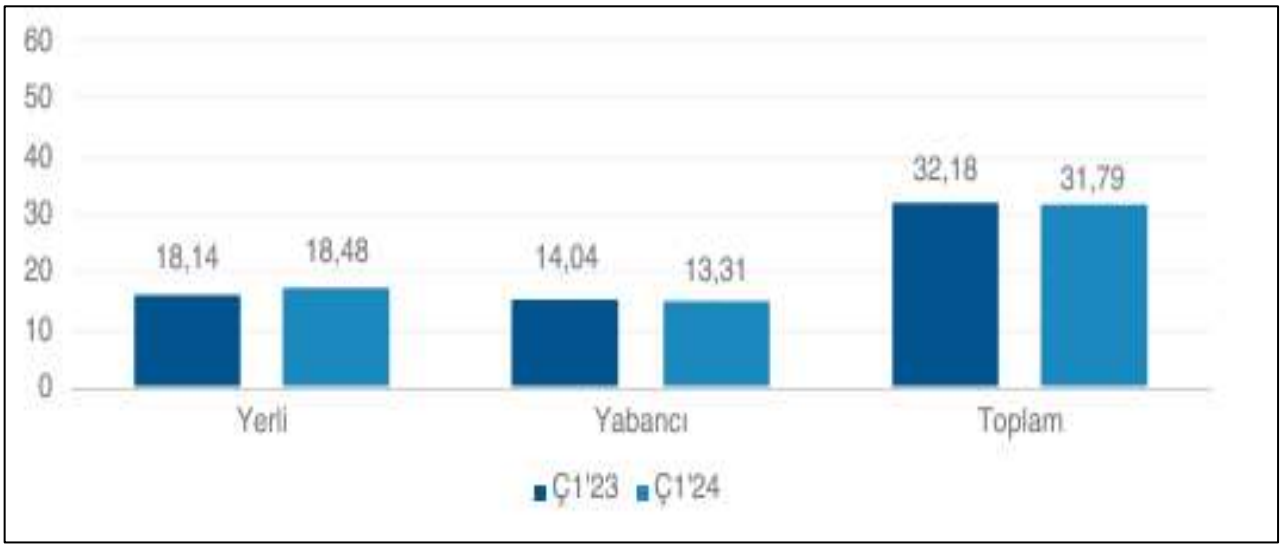
Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı;

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.

İstanbul İli Turizm Özellikleri:

Yenikapı'da yapılan arkeolojik kazılarda ortaya çıkan bulgular, İstanbul'un tarihinin 8 bin 500 yıl öncesine dayandığını ortaya koymuştur. Kuruluşundan itibaren İstanbul, tarihte birçok devletin egemenliği altında gelişmiş ve çeşitli kültürlerin merkezi olmuştur. Üç büyük imparatorluğa başkentlik yapan İstanbul; 1453 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından fethinden itibaren 1923 yılına kadar 470 yıl boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkent olmuştur. Osmanlı döneminde İstanbul bilim, kültür ve sanatın merkezi haline gelmiş, camilerin, sinagogların ve kiliselerin bir arada bulunduğu bir kültür şehri olmuştur. Bu özelliğini günümüzde de sürdüren İstanbul, her yıl milyonlarca turisti misafir etmektedir.

İstanbul'un turizm yapısı, şehrin çeşitli turistik aktiviteleri ve cazibe merkezleri etrafında şekillenmiştir. İşte İstanbul'un turizm yapısını oluşturan bazı ana unsurlar:

Konaklama: İstanbul, geniş bir konaklama seçeneği sunar. Lüks otellerden butik otellere, hostellerden kiralık dairelere kadar birçok seçenek bulunur. Sultanahmet ve Taksim gibi merkezi bölgelerde yoğunlaşan oteller, turistler için popüler konaklama noktalarıdır.

Ulaşım Altyapısı: İstanbul, geniş bir ulaşım ağına sahiptir. Metro, tramvay, otobüs ve vapur gibi toplu taşıma araçları şehir içinde rahatça seyahat etmeyi sağlar. Ayrıca İstanbul'un iki büyük havalimanı, uluslararası turistler için kolay ulaşım imkanları sunar.

Turistik Noktalar: İstanbul'un turistik noktaları, tarihi ve kültürel zenginliklerini yansıtır. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Galata Kulesi, Dolmabahçe Sarayı gibi yapılar şehrin en çok ziyaret edilen noktaları arasındadır.

Yeme İçme Kültürü: İstanbul'un zengin yeme içme kültürü, turistler için çekici bir özelliktir. Geleneksel Türk mutfağının yanı sıra dünya mutfaklarından lezzetler sunan restoranlar, sokak lezzetleri ve çay bahçeleri, turistlerin damak zevkine hitap eder.

Etkinlik ve Festivaller: İstanbul, yıl boyunca çeşitli etkinliklere ve festivallere ev sahipliği yapar. Film festivalleri, bienaller, konserler, tiyatro gösterileri ve sokak festivalleri gibi etkinlikler, turistlere eğlenceli deneyimler sunar.

Alışveriş: İstanbul'un alışveriş olanakları, turistler için cazip bir özelliktir. Kapalıçarşı, Grand Bazaar, İstiklal Caddesi ve Nişantaşı gibi alışveriş bölgeleri, geleneksel el işçiliği ürünlerinden markalı mağazalara kadar geniş bir yelpazede alışveriş imkanı sunar.

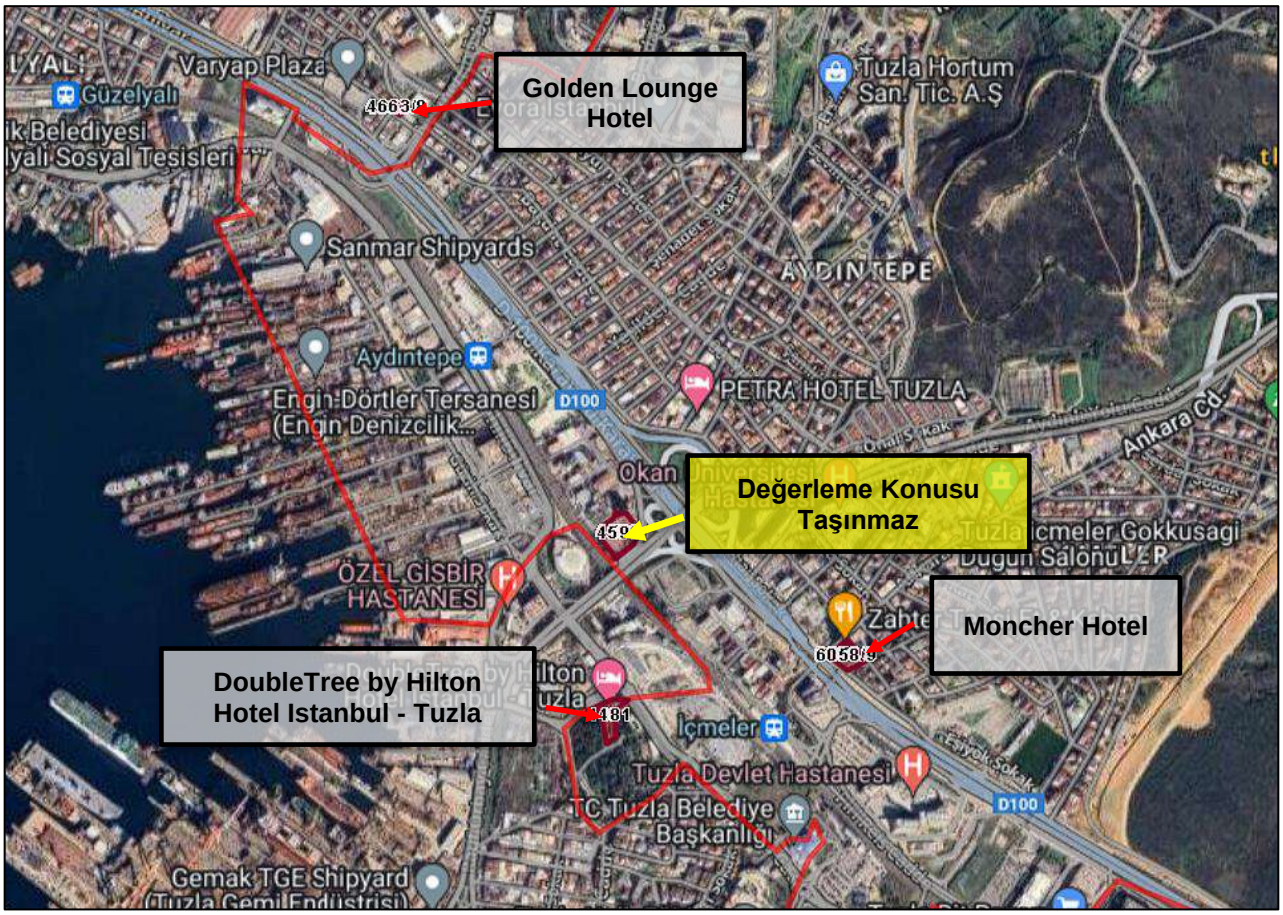
İstanbul'un turizm yapısı, tarihi ve kültürel mirasıyla birlikte modern yaşamın sunduğu olanakları bir araya getirerek, turistlere çeşitli ve unutulmaz deneyimler sunar. Bu özellikler, İstanbul'u dünya çapında popüler bir turizm destinasyonu haline getirir.

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Değerleme konusu otel, kent merkezinin doğusunda yer alan ilçelerden biri olan Tuzla ilçesinde konumludur. Taşınmazın bulunduğu bölge; Tuzla tershaneler bölgesi olup genellikle sanayi yapıları ve tershane alanları yer almaktadır. Değerleme konusu otel şehir oteli konseptinde olup Taşınmaz Sabiha Gökçen Havaalanına yakın konumdadır.

Bölgede yer alan oteller ve detay bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Golden Lounge Hotel	Standart, Deluxe (25 m² - 45 m²)	1.848 TL (48 €)	- Oda + Kahvaltı
Moncher Hotel	Standart, Deluxe, Aile, Suit (27 m² - 50 m² - 70 m² - 70 m²)	85 € - 90 €	- Oda + Kahvaltı
DoubleTree by Hilton Hotel Istanbul - Tuzla	Standart, Deluxe, Suit (26 m² - 34 m² - 50 -65 m²)	130 €	- Oda



6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

Taşınmazın bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerleme konusu taşınmazın 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.

Emsaller:

Emsal 1: Taşınmaz ile aynı karayolu olan E-5 üzerinde konumu, Pendik İlçesi, Kaynarca Mahallesinde, 1.220,06 m² yüz ölçümüne sahip, 10685 ada 13 parsel numaralı, köşe parsel niteliğindeki taşınmaz için 102.000.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmaz "Konut Alanı" lejantında kalmakta olup E:1,75, 8 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Emsal 2: Taşınmaza kısmen yakın konumda, 229,00 m² yüz ölçümüne sahip, 5985 ada 2 parsel numaralı, Okan Üniversitesi Hastanesine cepheli köşe parsel niteliğinde, üzerinde 2 katlı ekonomik değeri olmadığı düşünülen yapı bulunan taşınmaz için 19.500.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmaz "Ticaret + Konut Alanı" lejantında kalmakta olup E:1,75, 4 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Emsal 3: Taşınmaza kısmen yakın konumda, Merkez Mahallesinde, 7.463,03 m² yüz ölçümüne sahip, 6770 parsel numaralı, Cengiz Topel ve Hatboyu Caddesine cepheli köşe parsel niteliğindeki taşınmaz için 372.000.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmaz "Ticaret + Konut Alanı" lejantında kalmakta olup E:1.60, 6 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Konu taşınmaz bölgede yer alan prestijli projelerden olan Cordella Tuzla Projesinin karışında konumlu olup yüz ölçümü nedeni ile bu tarz büyük projeler için uygun bir parseldir.

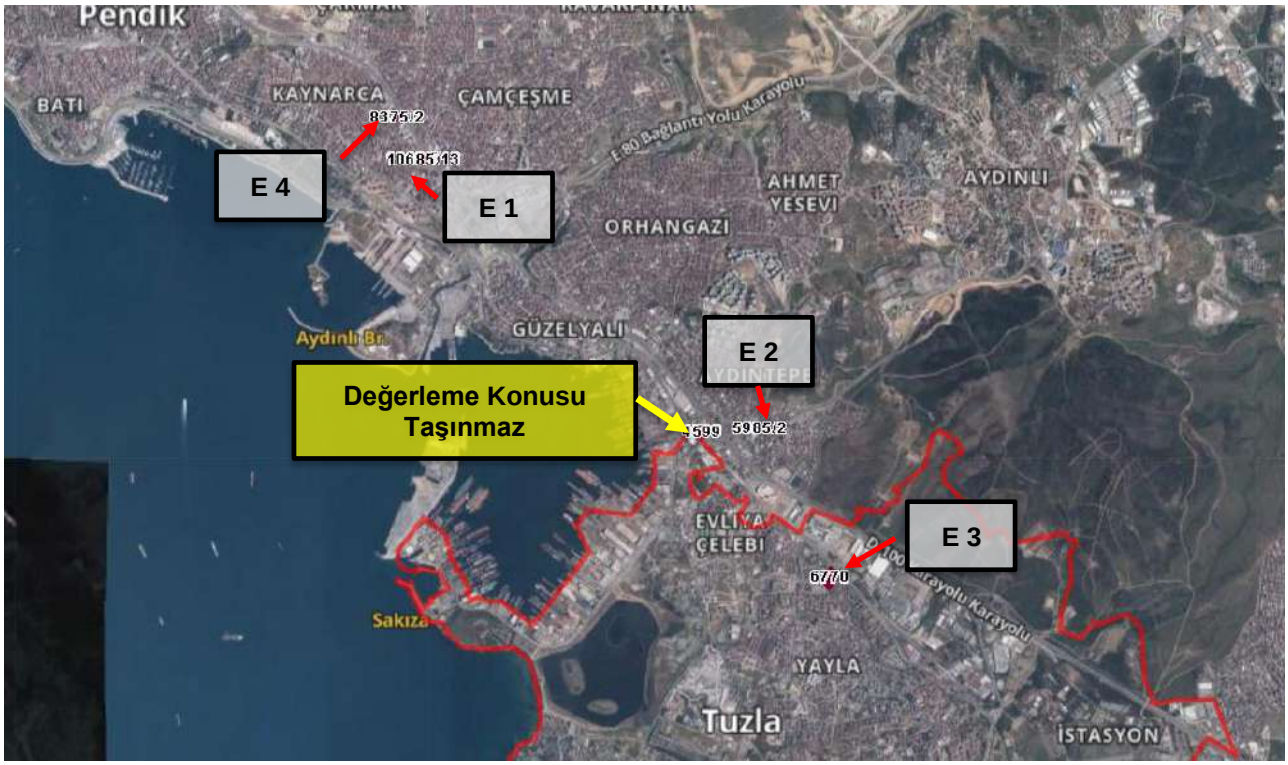
Emsal 4: Taşınmaz ile aynı karayolu olan E-5 üzerinde konumu, Pendik İlçesi, Dolayoba Mahallesinde, 369,42 m² yüz ölçümüne sahip, 8375 ada 2 parsel numaralı taşınmaz için 38.500.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmaz "Konut Alanı" lejantında kalmakta olup E:1,25, 8 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Emsal 5: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Merkez Mahallesi'nde, 6263 ada 3 parsel, 3.831,86 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 250.000.-TL/Ay kira talep edilmektedir. Emsal, dezavantajlı konumdadır.

Emsal 5: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Merkez Mahallesi'nde, 6263 ada 3 parsel, 3.831,86 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 250.000.-TL/Ay kira talep edilmektedir. Emsal, dezavantajlı konumdadır.

Emsal 6: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Güzelyalı Mahallesi'nde, 500 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 55.000.-TL/Ay kira talep edilmektedir. Emsal, dezavantajlı konumdadır.

Beyan 1: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede çok fazla sayıda satılık arsa bulunmadığı, taşınmaza yakın konumda imar planı içerisinde kalan ancak niteliği tarla olan taşınmazların satışının olduğu, yakın çevrede yer alan arsaların, konumu, imar durumu vb. özellikleri dikkate alındığında konu taşınmazın 50.000 -60.000 TL/m² aralığında birim arsa değerine sahip olabileceği beyan edilmiştir.



Emsallerin Değerlendirilmesi:

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

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

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	**Emsal-2**	**Emsal-3**	**Emsal-4**	**Konu Taşınmaz**
Mahalle / Konum	Pendik/ Kaynarca	Aydınlı	Merkez	Pendik/ Kaynarca	Aydıntepe
Ada / Parsel	10685/13	5985/2	0/6770	8375/2	0/4599
Alan (m²)	1.220,06	229,00	7.463,03	369,42	4.687,64
Satış Fiyatı-SF (TL)	102.000.000	19.500.000	395.000.000	38.500.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	80.000.000	16.000.000	320.000.000	32.500.000	
İmar Durumu	Konut, E:1,75, 8 Kat	Konut Alanı, E:1,75 , 4 Kat	Ticaret + Konut Alanı, E:1,60, 6 Kat	Konut Alanı, E:1,25, 8 Kat	Otel Alanı, E:2,25, TAKS:0,40
Birim Değer (TL/m²)	65.571	69.869	42.878	87.976	
İmar Durumu Şerefiyesi	-10%	-20%	-15%	-25%	
Konum Şerefiyesi	20%	-5%	-5%	15%	
Büyüklük Şerefiyesi	15%	35%	-5%	35%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	49.047	57.223	54.364	60.758	
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	55.347,93				55.347,93
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					**259.451.150,90**
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					**259.450.000**

Piyasa Değeri (Arsa Değeri)

Taşınmaz	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Piyasa Değeri (TL)
4599 Parsel	4.687,64	55.347,68	~259.450.000.-
		Arsa Değeri (TL)	**259.450.000.-**

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
0 Ada 4599 Parsel	4.687,64	55.347,68		259.450.000 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M² birim fiyatı	Amortisman Oranı	Değer
Otel Alanı	8.600,71	27.500	10%	212.867.573
Teknik Alanlar (Kapalı otopark, teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	2.364,57	16.500	10%	35.113.865
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				4.000.000
Yapı Değeri Toplam				251.981.437
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştici Karı, Şerefiye				37.795.000
Arsa Değeri				259.450.000
Yapı Değeri				251.981.437
Toplam Değer				**549.225.000**

**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

- Tuzla İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 49,0 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 61,30 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 63 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 %75,6 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %72'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 %2, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %45'i 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 %51'den başlayıp artarak %52'ye ulaşıp 2027 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar;

- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Artık değer hesabı için direkt kapitalizasyon oranı %8 olarak baz alınmıştır.
- Konu otelin bulunduğu parselin yaklaşık 1.700 m² yüz ölçümlü kısmının mevcut durumda boş olarak kullanıldığı görülmüştür. Parselin konumu, kullanılmayan emsal hakkı ve yüz ölçümü göz önünde bulundurulduğunda ekstra potansiyel bir gelirinin olması sebebiyle, bölgede arsa kirası araştırması yapılarak 3.000.000.-TL/yıl arsa geliri 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.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu	
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har	63,00
Diğer Gelir Oranı	45,00%
Yenileme	1,00%
Artış Oranı (İlk yıl)	2,0%
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	1,5%

NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
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
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
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
Yıllık Oda Kapasitesi		73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000
Doluluk Oranı (%)		72,00%	74,00%	76,00%	80,00%	81,00%	81,00%	81,00%	81,00%	81,00%	81,00%
Satılan Oda Satısı (Adet)		52.560	54.020	55.480	58.560	59.130	59.130	59.130	59.292	59.130	59.130
Oda Fiyatı (EUR)		64,26	65,22	66,20	67,20	68,20	69,23	70,26	71,32	72,39	73,47
Oda Gelirleri (EUR)		**3.377.506**	**3.523.395**	**3.672.901**	**3.934.956**	**4.032.857**	**4.093.349**	**4.154.750**	**4.228.624**	**4.280.327**	**4.344.532**
Diğer Gelirler (EUR)		**1.519.878**	**1.585.528**	**1.652.806**	**1.770.730**	**1.814.785**	**1.842.007**	**1.869.637**	**1.902.881**	**1.926.147**	**1.955.039**
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		**4.897.383**	**5.108.923**	**5.325.707**	**5.705.687**	**5.847.642**	**5.935.357**	**6.024.387**	**6.131.505**	**6.206.474**	**6.299.571**
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		51,00%	51,50%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%
Brüt Karlılık (EUR)		2.497.665	2.631.095	2.769.368	2.966.957	3.040.774	3.086.385	3.132.681	3.188.383	3.227.366	3.275.777
İşletme Gideri Oranı (%)		49,00%	48,50%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%
İşletme Gider Toplamı (EUR)		**2.399.718**	**2.477.828**	**2.556.339**	**2.738.730**	**2.806.868**	**2.848.971**	**2.891.706**	**2.943.123**	**2.979.108**	**3.023.794**
Yenileme Maliyeti (EUR)		48.974	51.089	53.257	57.057	58.476	59.354	60.244	61.315	62.065	62.996
Bina Sigortası (EUR) (%2)	45.405	46.313	47.239	48.184	49.147	50.130	51.133	52.156	53.199	54.263	55.348
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	7.128	7.270	7.416	7.564	7.715	7.870	8.027	8.188	8.351	8.519	8.689
Toplam Otel Giderleri (EUR)		**2.502.275**	**2.583.572**	**2.665.344**	**2.852.649**	**2.923.345**	**2.967.485**	**3.012.293**	**3.065.988**	**3.103.954**	**3.150.827**
Net Gelir (EUR)		**2.395.108**	**2.525.351**	**2.660.362**	**2.853.037**	**2.924.297**	**2.967.872**	**3.012.094**	**3.065.517**	**3.102.520**	**3.148.744**
Arsa Kira Geliri (TL)	3.000.000										
Arsa Kira Geliri (EUR)	81.663	83.297	84.546	84.546	84.546	84.546	84.546	84.546	84.546	84.546	84.546
Nakit Akışı (EUR)	**0**	**2.478.405**	**2.609.897**	**2.744.909**	**2.937.583**	**3.008.843**	**3.052.418**	**3.096.640**	**3.150.063**	**3.187.066**	**3.233.290**
Dönem Sonu Değer (%)	**8,00%**										**40.416.129**
Net Nakit Akışları	**0**	**2.478.405**	**2.609.897**	**2.744.909**	**2.937.583**	**3.008.843**	**3.052.418**	**3.096.640**	**3.150.063**	**3.187.066**	**43.649.420**

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)	**36.854.563**	**33.296.826**	**32.212.779**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**36.850.000**	**33.300.000**	**32.210.000**
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**1.353.896.613**	**1.223.198.841**	**1.183.375.093**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**1.353.900.000**	**1.223.200.000**	**1.183.380.000**

31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru	
Eur Alış Kuru	36,7362

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Tuzla İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 49,0 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 61,30 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 63 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 %75,6 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %72'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 %2, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %45'i 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 %51'den başlayıp artarak %52'ye ulaşıp 2027 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar;

- Akfen GYO AŞ. Tarafından iletilen kira sözleşmesi detayları incelenmiştir. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. Mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %25'si veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek 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.
- Artık değer hesabı için direkt kapitalizasyon oranı %7,5 olarak baz alınmıştır.
- Konu otelin bulunduğu parselin yaklaşık 1.700 m² yüz ölçümlü kısmının mevcut durumda boş olarak kullanıldığı görülmüştür. Parselin konumu, kullanılmayan emsal hakkı ve yüz ölçümü göz önünde bulundurulduğunda ekstra potansiyel bir gelirinin olması sebebiyle, bölgede arsa kirası araştırması yapılarak 3.000.000.-TL/yıl arsa geliri projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %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.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu	
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	63,00
Diğer Gelir Oranı	45,00%
Yenileme	1,00%
Artış Oranı (İlk yıl)	2,0%
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	1,5%

NAKİT AKIŞI

Proje Nakit Akışı (EUR)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
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**
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
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
Yıllık Oda Kapasitesi		73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000
Doluluk Oranı (%)		72,00%	74,00%	76,00%	80,00%	81,00%	81,00%	81,00%	81,00%	81,00%	81,00%
Satılan Oda Satısı (Adet)		52.560	54.020	55.480	58.560	59.130	59.130	59.130	59.292	59.130	59.130
Oda Fiyatı (EUR)		64,26	65,22	66,20	67,20	68,20	69,23	70,26	71,32	72,39	73,47
Oda Gelirleri (EUR)		**3.377.506**	**3.523.395**	**3.672.901**	**3.934.956**	**4.032.857**	**4.093.349**	**4.154.750**	**4.228.624**	**4.280.327**	**4.344.532**
Diğer Gelirler (EUR)		**1.519.878**	**1.585.528**	**1.652.806**	**1.770.730**	**1.814.785**	**1.842.007**	**1.869.637**	**1.902.881**	**1.926.147**	**1.955.039**
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		**4.897.383**	**5.108.923**	**5.325.707**	**5.705.687**	**5.847.642**	**5.935.357**	**6.024.387**	**6.131.505**	**6.206.474**	**6.299.571**
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		51,00%	51,50%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
Sözleşme AGOP Oranı (%)		8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
AGOP Gelir Oranı (%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli		1.224.346	1.277.231	1.331.427	1.426.422	1.461.910	1.483.839	1.506.097	1.532.876	1.551.619	1.574.893
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli		2.000.581	2.111.262	2.226.145	2.384.977	2.444.314	2.480.979	2.518.194	2.562.969	2.594.306	2.633.221
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli		**2.000.581**	**2.111.262**	**2.226.145**	**2.384.977**	**2.444.314**	**2.480.979**	**2.518.194**	**2.562.969**	**2.594.306**	**2.633.221**
Arsa Kira Geliri (TL)	3.000.000										
Arsa Kira Geliri (EUR)	81.663	83.297	84.546	84.546	84.546	84.546	84.546	84.546	84.546	84.546	84.546
Yenileme Maliyeti (EUR)	0	2.449	2.554	2.663	2.853	2.924	2.968	3.012	3.066	3.103	3.150
Bina Sigortası (EUR) (%2)	45.405	46.313	47.239	48.184	49.147	50.130	51.133	52.156	53.199	54.263	55.348
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	7.128	7.270	7.416	7.564	7.715	7.870	8.027	8.188	8.351	8.519	8.689
Net Gelir (EUR)	**0**	**2.027.846**	**2.138.599**	**2.252.281**	**2.409.807**	**2.467.936**	**2.503.397**	**2.539.384**	**2.582.899**	**2.612.968**	**2.650.580**
Nakit Akışı (EUR)	**0**	**2.027.846**	**2.138.599**	**2.252.281**	**2.409.807**	**2.467.936**	**2.503.397**	**2.539.384**	**2.582.899**	**2.612.968**	**2.650.580**
Dönem Sonu Değer (%)	**7,50%**										**35.341.067**
Net Nakit Akışları	**0**	**2.027.846**	**2.138.599**	**2.252.281**	**2.409.807**	**2.467.936**	**2.503.397**	**2.539.384**	**2.582.899**	**2.612.968**	**37.991.647**

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)	**33.460.918**	**32.299.406**	**31.189.918**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**33.460.000**	**32.300.000**	**31.190.000**
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**1.229.226.972**	**1.186.557.425**	**1.145.799.066**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**1.229.230.000**	**1.186.560.000**	**1.145.800.000**

Kira Analizi		
Yıllar	**31.12.2024**	**31.12.2025**
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)	**0**	**2.000.581**

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)	**1.861.006**	**1.852.390**	**1.843.853**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**1.861.000**	**1.852.000**	**1.844.000**
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**68.366.273**	**68.049.763**	**67.736.169**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**68.370.000**	**68.050.000**	**67.740.000**

31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru	
Eur Alış Kuru	36,7362

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	33.300.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	32.300.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	**32.800.000**
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	**1.204.947.000**
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	**1.852.000**
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	**68.050.000**
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

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 4.687,64 m² yüz ölçümlü, 4599 parsel üzerinde yer alan “15 KATLI BETONARME OTEL BİNASI VE ARSASI” nitelikli taşınmaz AKFEN GYO A.Ş.’ye aittir.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

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

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

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Bina” 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 ve kirası için “Piyasa Analizi” yöntemi uygulanmıştır.

8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	**Pazar Değeri (TL)**	**Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)**
Taşınmaz Değeri (TL)	1.204.947.000.-	1.445.935.000.-
	Birmilyarikiyüzdörtmilyondokuzyüzkırkyedibin Türk Lirası	**Birmilyardörtyüzkırkbeşmilyondokuzyüzotuzbeşbin Türk Lirası**
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	68.050.000.-	81.660.000.-
	Altmışsekizmilyonellibin Türk Lirası	**Seksenbirmilyonaltıyüzaltmışbin Türk Lirası**

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	**Pazar Değeri (EUR)**	**Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)**
Taşınmaz Değeri (EUR)	32.800.000.-	39.360.000.-
	Otuzikimilyonsekizyüzbin Euro	**Otuzdokuzmilyonüçyüzaltmışbin Euro**
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	1.852.000.-	2.220.000.-
	Birmilyonsekizyüzelliikibin Euro	**İkimilyonikiyüzyirmibin 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 Uzman Yardımcısı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nurullah KİBAR	Merve GÜNEŞ	Mehmet ÖZTÜRK
Lisans No: 924076	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.