



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

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

06.01.2025
SM-24-SPK-037

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 / 037
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Tarihi	06.01.2025
Rapor Numarası	SM-24-SPK-037
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Kaşüstü Mahallesi, Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Sokak, Novotel, No: 9 Yomra / TRABZON
Raporu Hazırlayan Uzman	Berkan YENİGÜN Şehir Plancısı (Dokuz Eylül Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK 410636)
Raporu Kontrol Eden Denetmen	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

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

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	41
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	41
6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	41
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	44
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	45
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	52
8. SONUÇ	53
9. EKLER	54
9.1 FOTOĞRAFLAR	54
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	62
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	91
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	93
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	95
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	97

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

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

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

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

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

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

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

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

b) Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

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

c) Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

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

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

E-Posta: iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

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

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ (ANA TAŞINMAZ)	
İli	TRABZON
İlçesi	YOMRA
Mahallesi	KAŞÜSTÜ
Köyü	-
Mevkii	YALI
Pafta No.	-
Ada No.	209
Parsel No.	18
Yüz ölçümü (m ²)	13.450,31
Ana Taşınmazın Niteliği	BETONARME OTEL VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No. / Sayfa No.	33 / 3276
Tarih / Yevmiye No.	08.03.2023 / 2018
Sahibi	TRABZON DÜNYA TİCARET MERKEZİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

*Ana taşınmaz bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

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

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 25.12.2024 tarihinde saat 12.26'da alınan üst hakkı tapu kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) (18.09.2017 tarih, 3468 yevmiye)

İrtifak Hanesinde:

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

Rehinler Hanesinde:

- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O lehine, 75000000.00 EUR bedelle 1. derece ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.08.2024 tarih – 35897 yevmiye)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

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

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

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

4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Trabzon İli

Konum:

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

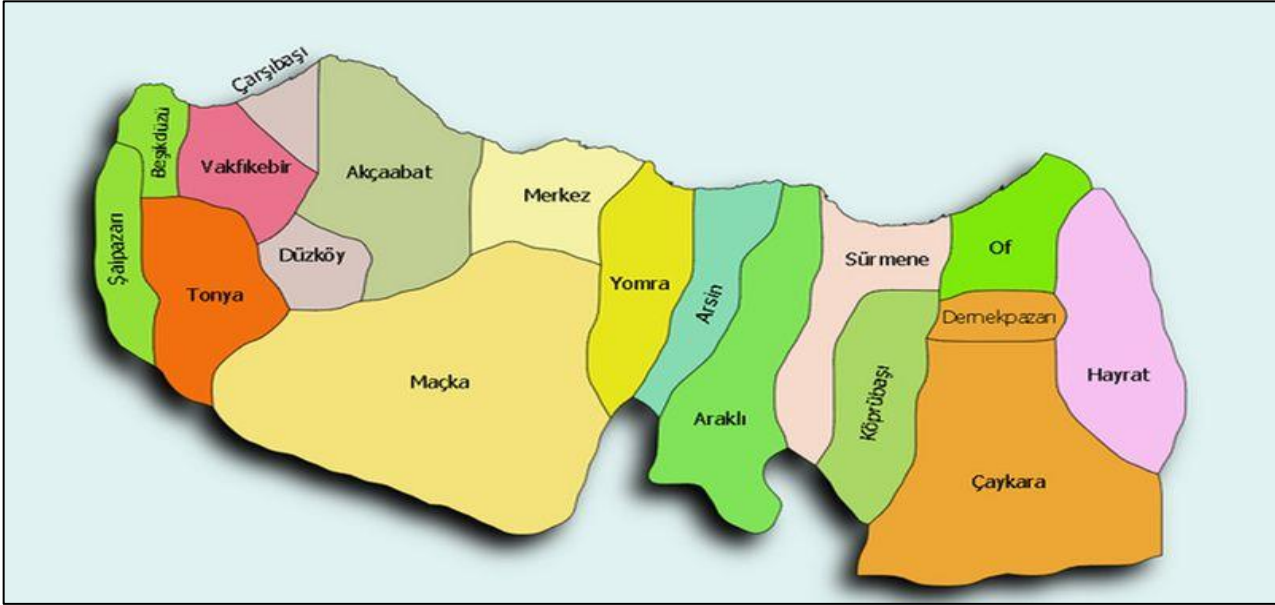


İdari Sınırlar:

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

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

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



Ulaşım:

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

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

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

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

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

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



İklim:

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

Su Kaynakları:

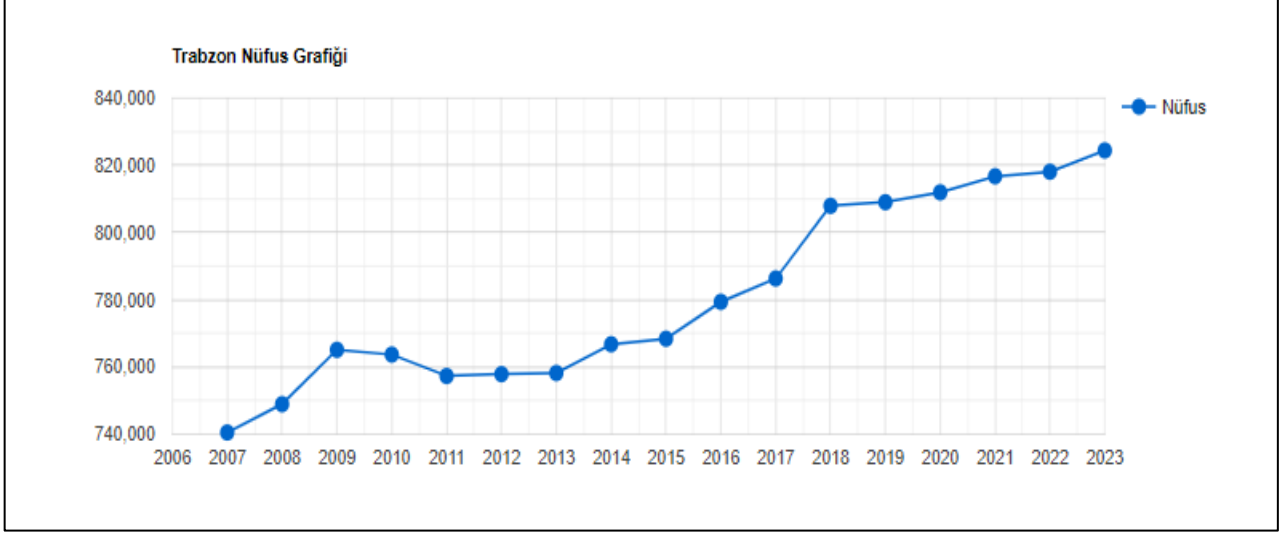
Trabzon ilindeki en gelişmiş vadiler, batıda güney-kuzey yönünde uzanan Folderesi Vadisi, Değirmendere akarsuyunun kurulu olduğu güneybatı-kuzeydoğu doğrultusundaki Karadere Vadisi ve doğudaki güney-kuzey yönünde uzanış gösteren Solaklı Deresi vadisidir. Türkiye ikliminin en çok yağış alan bölgesinde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

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

Nüfus ve Demografik Yapı:

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

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



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

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

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

Ekonomi:

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

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

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

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

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

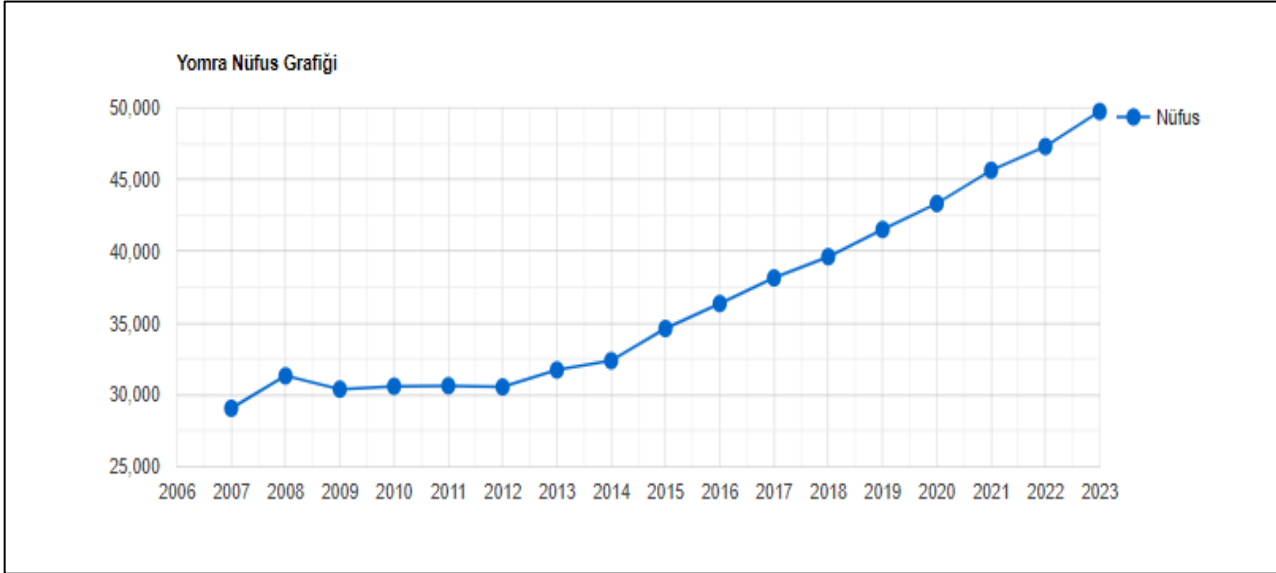
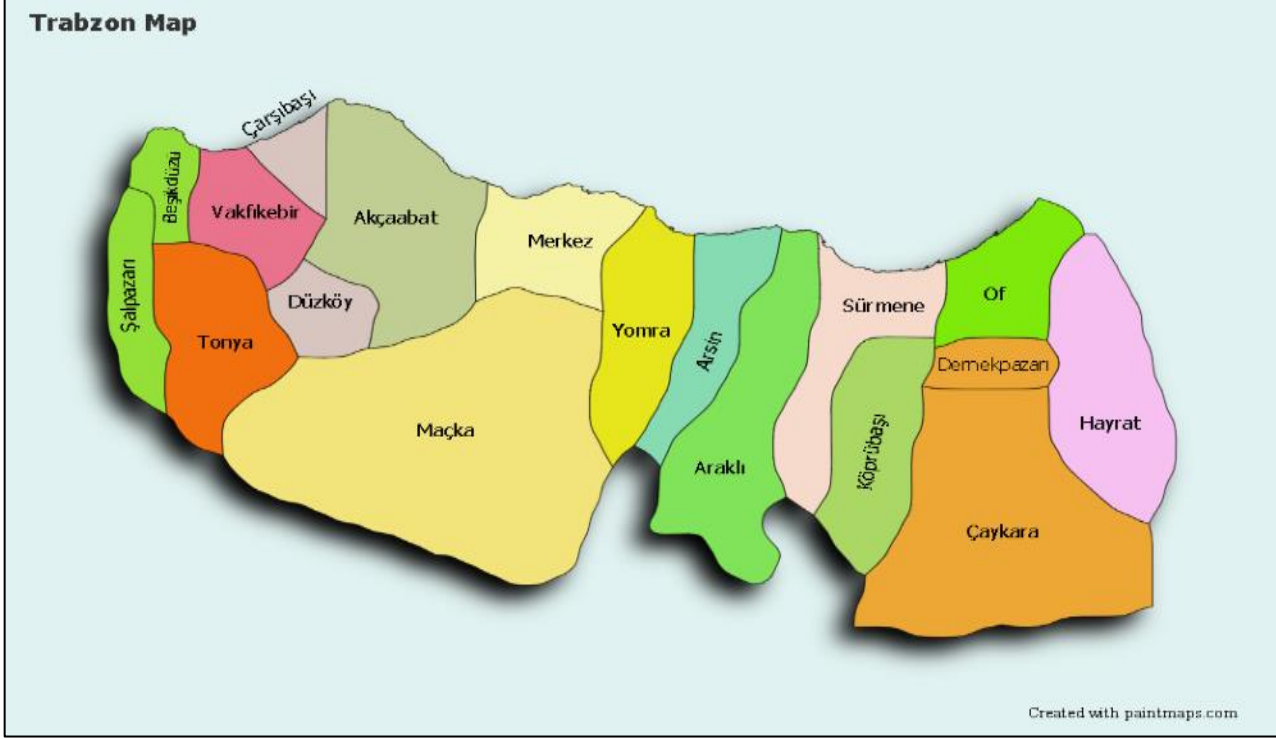
Sanayi: Sanayi sektörünün GSYİH içindeki payı ve istihdam değerlerine bakıldığında sanayi sektörünün diğer sektörlerle göre pek fazla gelişmediği görülmektedir. GSYİH içinde sanayi sektörünün payı %14'dür. GSYİH içinde sanayi sektörünün payı tarım ve hizmetlerden sonra gelmektedir. İmalat Sanayi, sanayi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

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

4.2.2 Yomra İlçesi

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

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



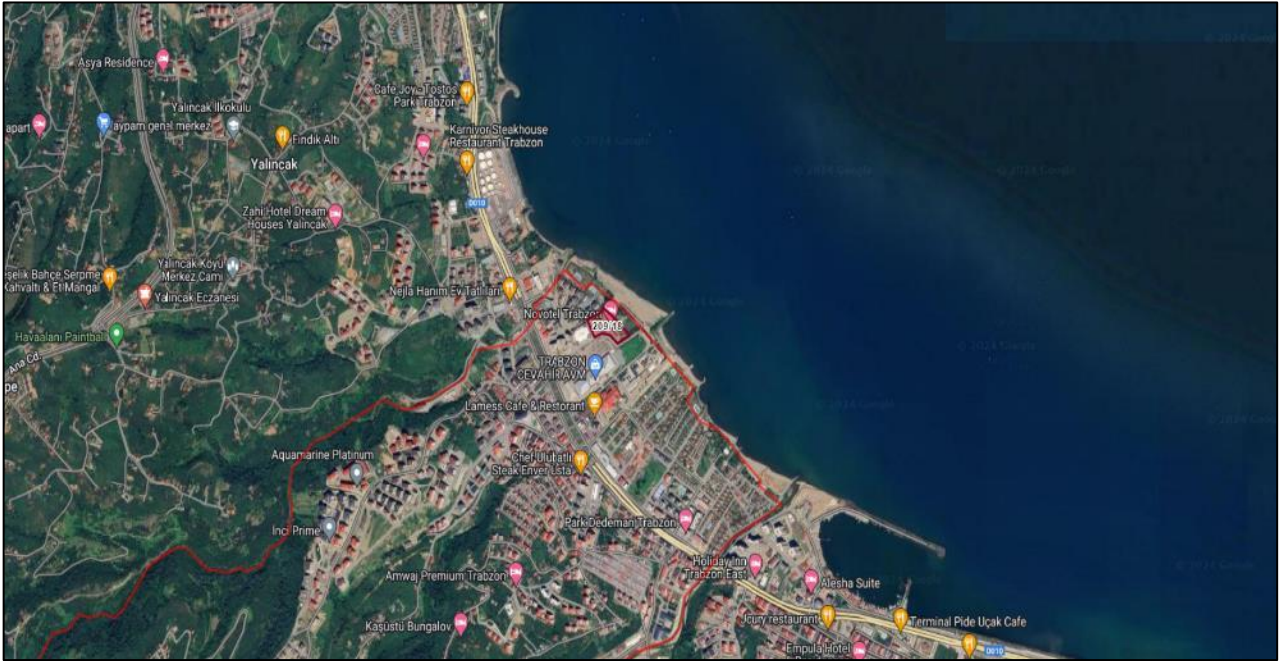
Grafik. Yomra İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

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

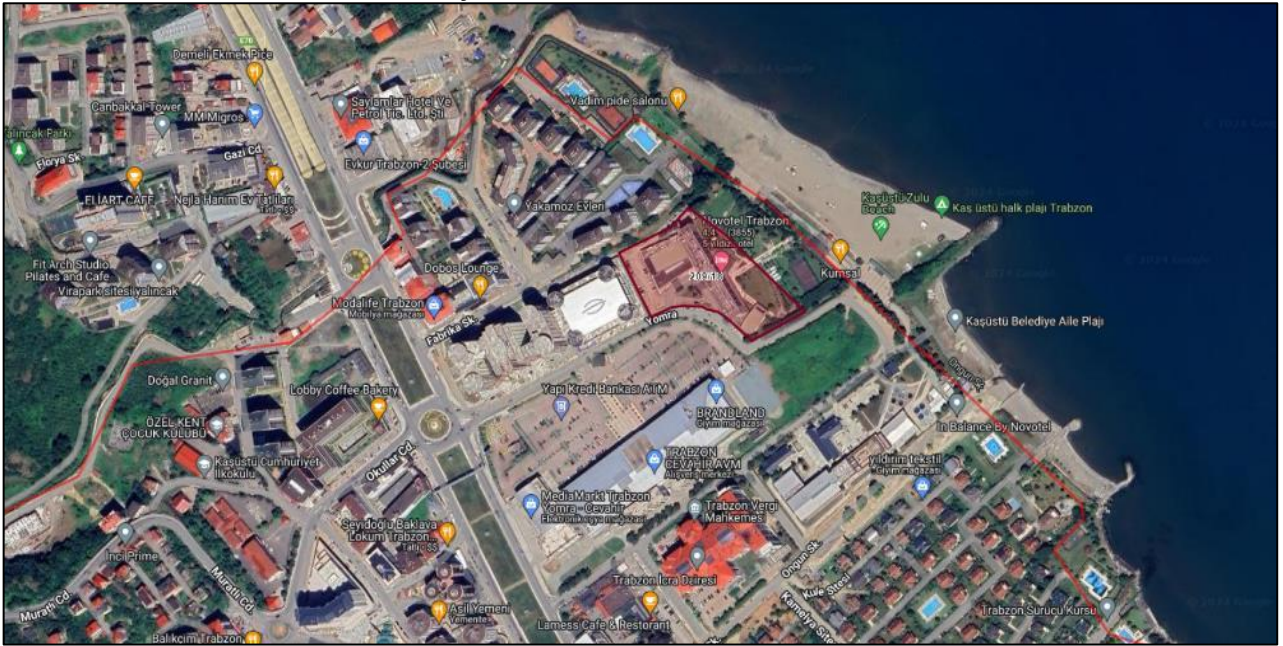
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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

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



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık brüt 15.232 m² inşaat alanına sahiptir.

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

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

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

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

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

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

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> Ticari yoğun bölgede konumlanması Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması Ulaşım imkanının iyi olması Şehir merkezinde konumlu olması Yaya ve araç trafiğinin yoğun olması Konu taşınmazın metro, otobüs ve dolmuş duraklarına çok yakın konumlu olması 	ZAYIF YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> Kapalı otopark alanının bulunmaması Parselin tevhit işlemi bulunması Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması 	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	<ul style="list-style-type: none"> Bilinirliğinin yüksek olması, Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması Kent özelinde herkes tarafından bilinirliği yüksek buluşma noktası olması Yakın çevresinde ticari faaliyetler olması Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması 	TEHDİTLER	<ul style="list-style-type: none"> Ekonomide dalgalanmalar yaşanması 	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

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

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMU LAŞTIRMA İŞLEMLERİ

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

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Yomra Belediyesi'nde yapılan incelemelerde; 17.11. 2006 tarih, bila sayılı onaylı Mimari Projesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

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

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

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

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-010 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-010	03.07.2024	1.106.370.000.-TL	Kübra EKİCİ Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:918464)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

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

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

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

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

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

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

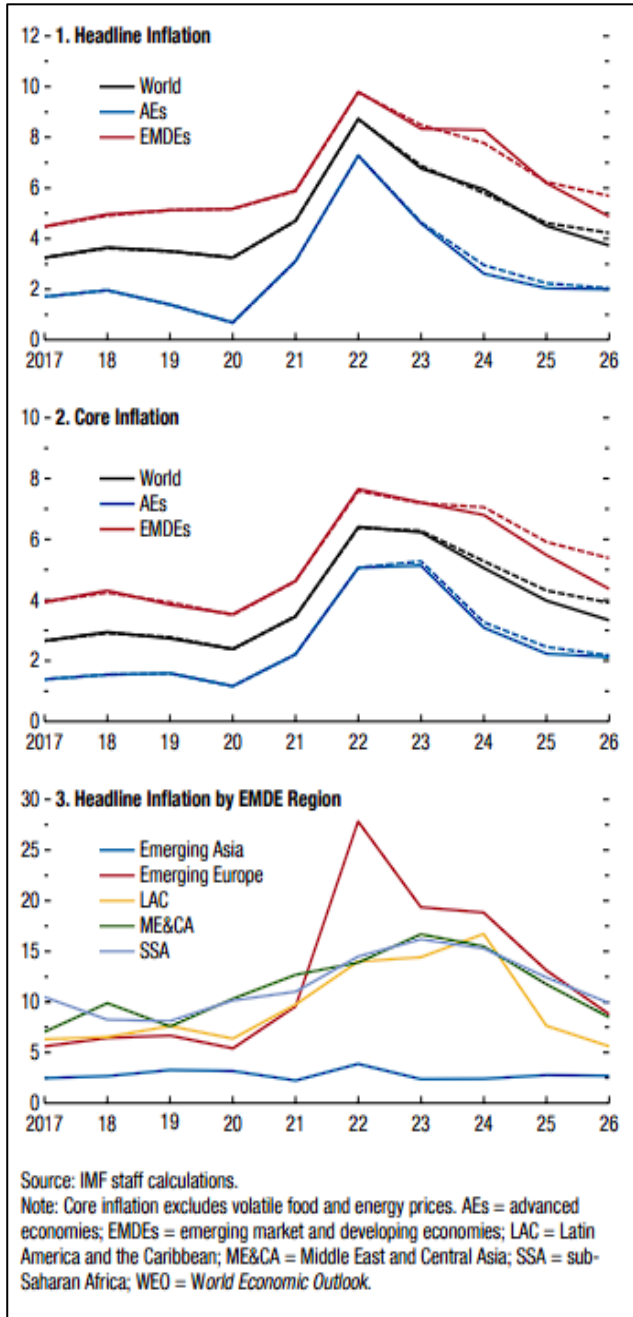
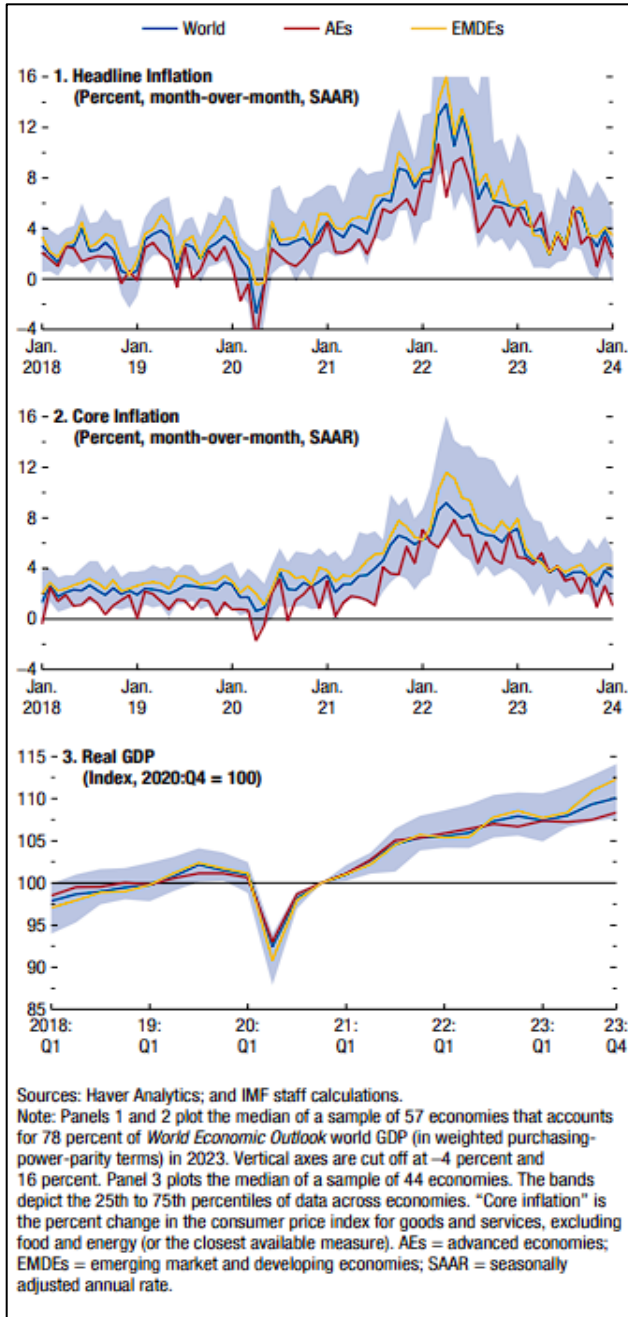
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını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



*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

Enflasyon Grafikleri

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

Source: IMF staff estimates.

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

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

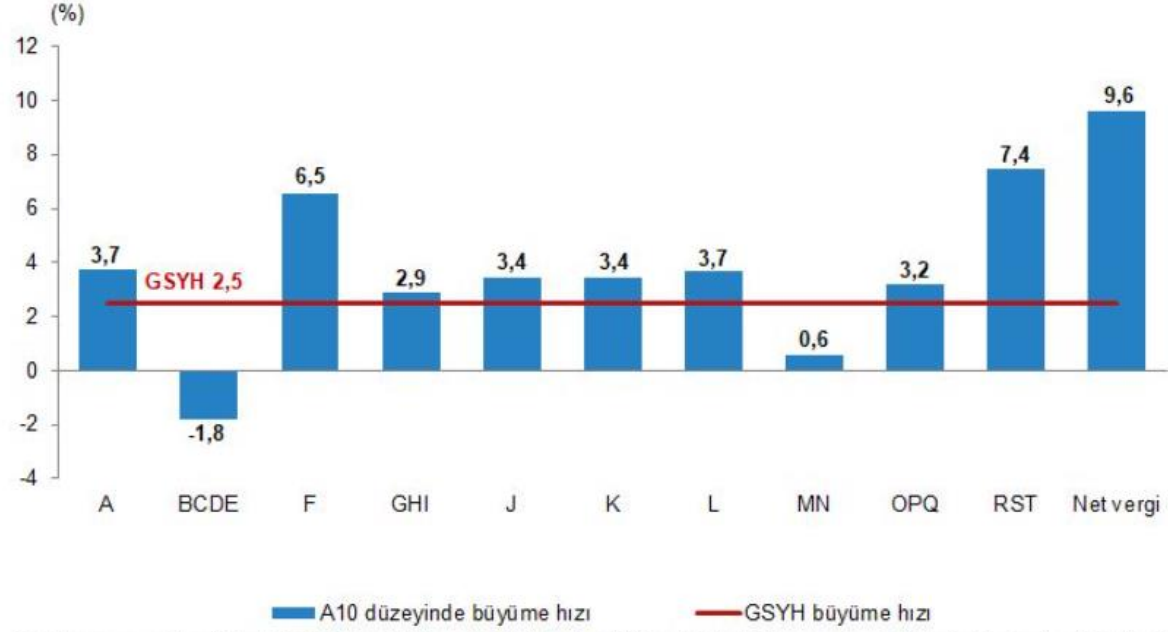
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

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

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

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

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

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

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

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	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:

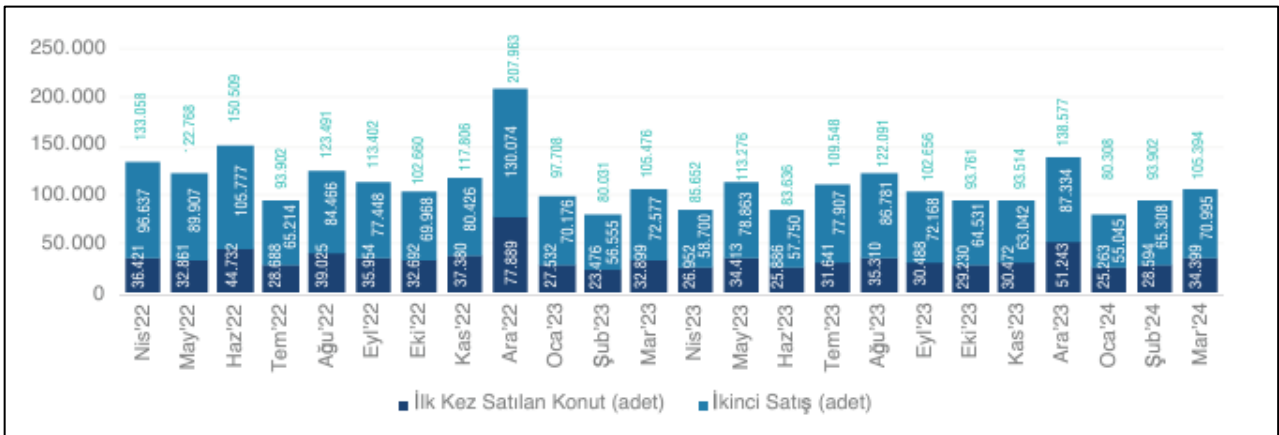
2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir..

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..

Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar 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)

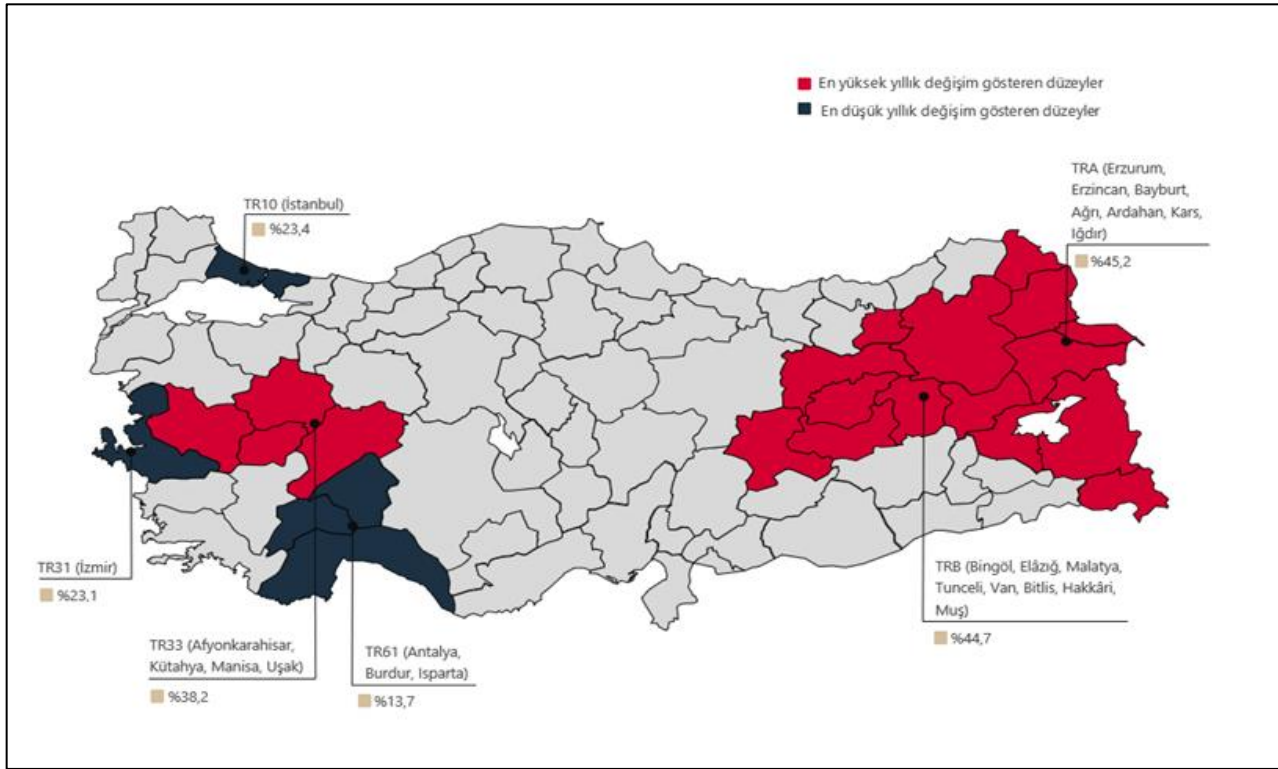






Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış 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 turist 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 turist %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik 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.

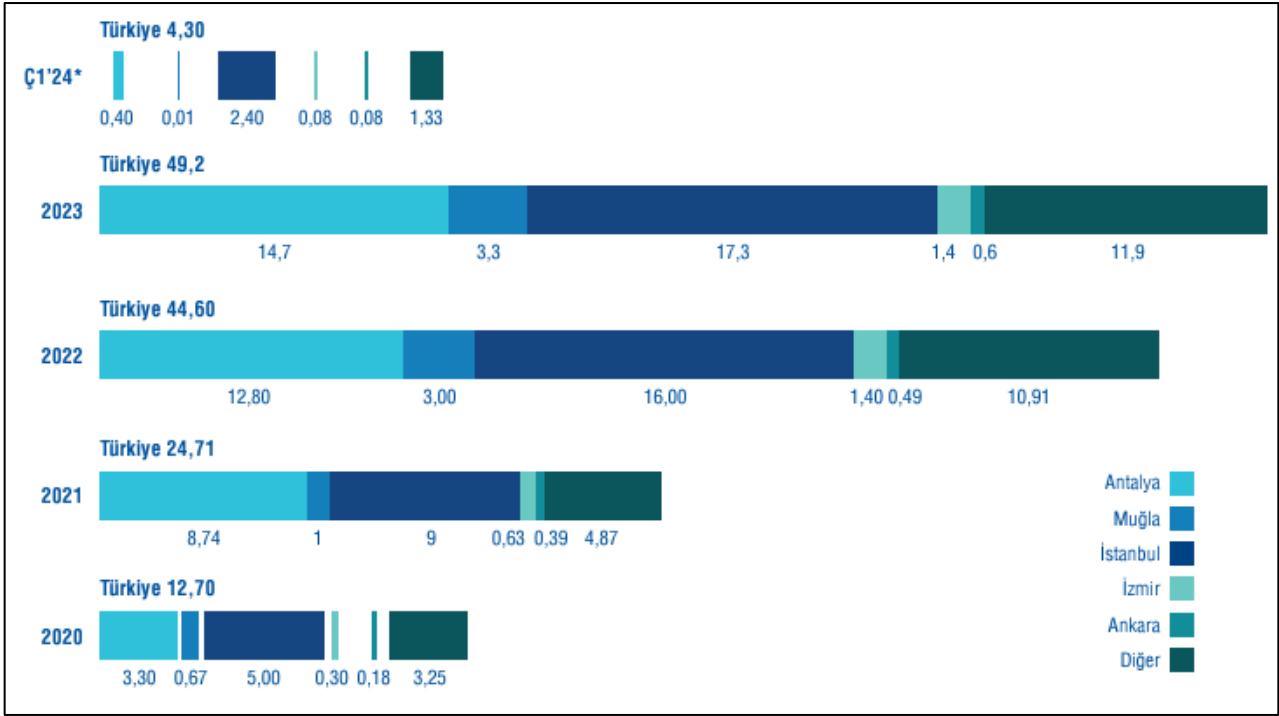
2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66,6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılına kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117.34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama 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.

YILLAR	TOPLAM					VATANDAŞ ¹	
	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 turist'in %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik 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.)

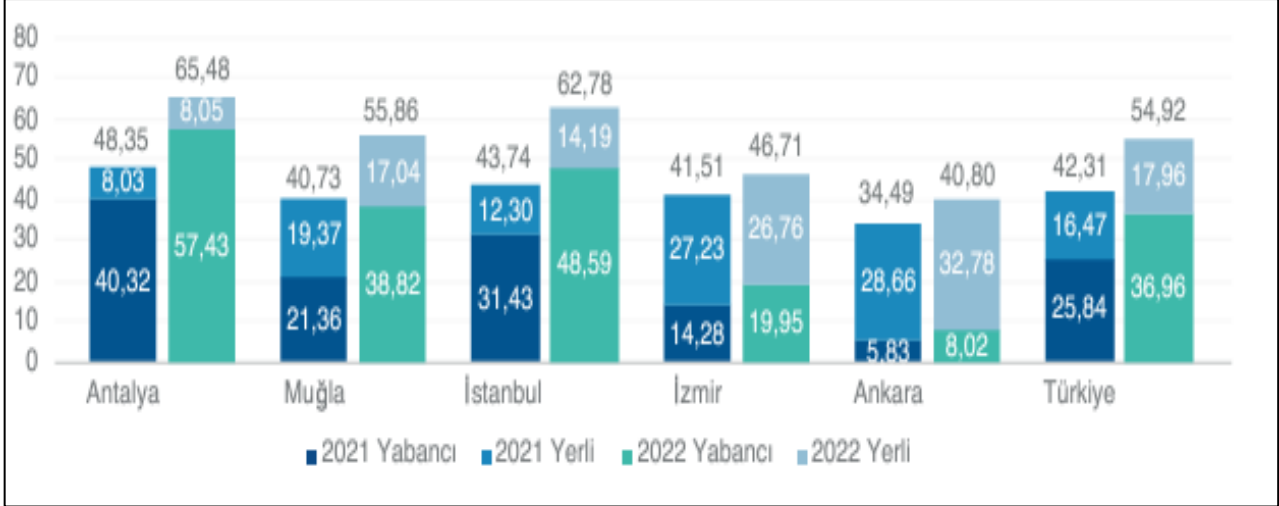
Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,4 artarak 8 milyar 784 milyon 800 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %21'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

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.

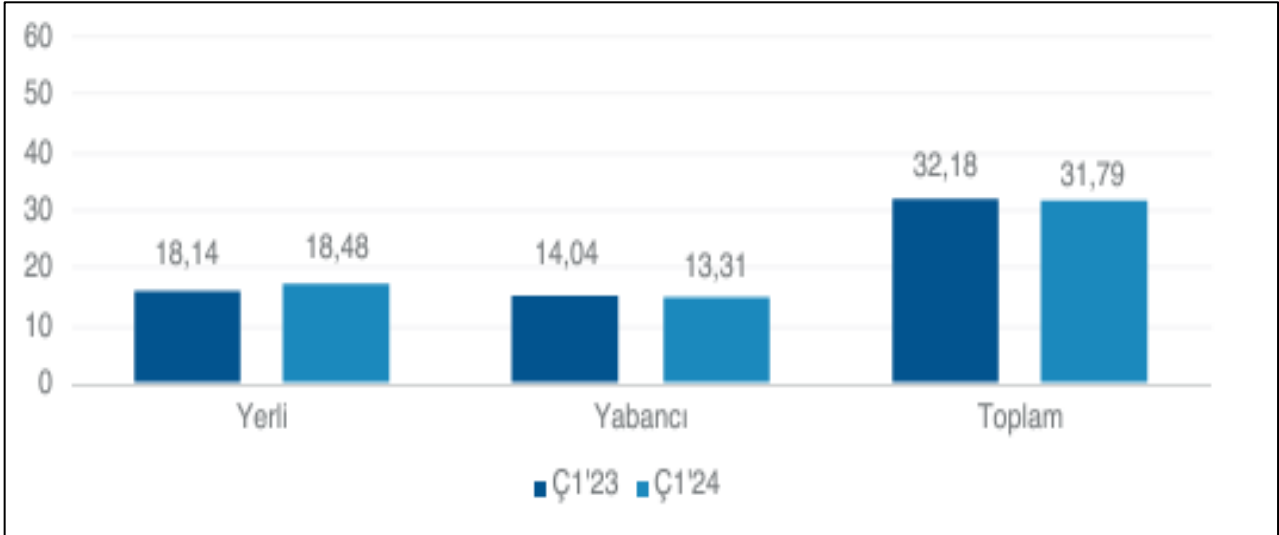
Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı;

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

Trabzon İli Turizm Özellikleri:

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

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

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

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

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Alesha Suite Hotel	Suit, Standart, Aile (65 m ² - 95 m ²)	1.700 TL (47 €)	- Oda + Kahvaltı
Park Dedeman Hotel Trabzon	Suit, Deluxe, Superior (28 m ² - 75 m ²)	3.600 TL (~100 €)	- Oda + Kahvaltı
Kuhla Hotel Trabzon	Standart, Superior, Deluxe (25 m ² - 28 m ² - 45 m ²)	2.500 TL (70 €)	- Oda + Kahvaltı



6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

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

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

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

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsal 1: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Sancak Mahallesi’nde, 21 ada 33 parselde konumlu, Karadeniz Sahil Yolunun kuzeyinde, Konut +Ticaret lejantlı, E: 2,00, sahip 5.542 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 210.000.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 2: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Kaşüstü Mahallesi’nde, Dedeman otel bölgesinde, Turizm + Ticaret lejantlı, E: 2,00, (Ruhsatı alınmış) sahip 1.280 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 46.000.000 TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 3: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Kaşüstü Mahallesi’nde, Konut lejantlı, 2 kat yapılaşma koşuluna sahip, sahip 350 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 15.600.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 4: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi’nde, 204 ada 8 parsel, Karadeniz Sahil Yolunun güneyinde, Konut Alanlı, 2,5 kat yapılaşma koşullarına sahip 1.160 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 10.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Beyan: Konu taşınmazın yer aldığı bölge turizm açısından gelişmekte olan bölgelerden biri olup kentin sahil kesiminde yer alan nadir arsalar arasından biridir. İlçenin merkezinde konumlu olması sebebiyle taşınmaza emsal olabilecek satılık/satılmış arsa bulunmamaktadır. Konu taşınmazın yüz ölçümü, konumu, cepheli olduğu cadde, imar durumu gibi kriterler göz önünde bulundurulduğunda arsa birim değerinin 20.000-25.000 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.



Emsallerin Değerlendirilmesi:

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

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

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Sancak	Kaşüstü	Kaşüstü	Kaşüstü	Kaşüstü
Ada / Parsel	21/33	-	-	204/8	209/18
Alan (m ²)	5.542,00	1.280,00	350,00	579,00	13.450,31
Satış Fiyatı-SF (TL)	210.000.000	46.000.000	15.600.000	10.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	178.500.000	39.100.000	13.260.000	9.500.000	
İmar Durumu	Ticaret+Konut, E: 2,00	Ticaret, E: 2,00	Konut, 2,5 Kat	Konut, 2,5 Kat	Merkezi İş Alanı, E: 2,00
Birim Değer (TL/m ²)	32.209	30.547	37.886	16.408	
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	0%	-25%	-25%	
Konum/Manzara Şerefiyesi	-10%	-10%	-5%	-75%	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Büyükölçü Şerefiyesi	25%	30%	45%	40%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	26.572	23.521	27.349	21.535	
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	24.744,23				24.744,23
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					332.817.509,51
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					332.820.000

ÜST HAKKI SÜRESİ TABLOSU	
Üst Hakkı Tesis Tarihi	30.10.2008
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	17897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	30.10.2057
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	11991
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	67,00%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	24.744,41
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	13.450
Arsa Toplam Değeri (TL)	332.820.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	67,00%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	11.053
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	13.450
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)	148.659.724

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

Üst Hakkına Esas Arsa Değeri

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
209 Ada 18 Parsel	13.450,31	11.053,00	~148.659.724.-
Arsa Değeri (TL)			148.659.724.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

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

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)	M ² Birim Fiyatı		Arsa Değeri
209 Ada 18 Parsel	13.450,31	11.052,51		148.659.724 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman Oranı	Değer
Otel	12.892	27.500	8,00%	326.167.600
Teknik Alanlar (teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	2.340	16.500	8,00%	35.521.200
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				4.000.000
Yapı Değeri Toplam				365.688.800
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				54.855.000
Arsa Değeri				148.659.724
Yapı Değeri				365.688.800
Toplam Değer				569.200.000

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

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

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

Değerleme konusu parsel Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi'ne ait olup 49 yıllığına üst hakkı kurulmuş otel tesisi vardır.

Üst hakkına ilişkin incelenen 30.10.2008 tarihli resmi sözleşmede;

-İnşaata bitirilip Kültür ve Turizm Bakanlığında işletme belgesinin alındığı tarihten itibaren başlayarak ilk 5 yılı ödemesiz, takip eden 44 yılı kira bedelli olmak üzere toplam 49 yıl müddetle tesisleri işletmeyi,

-Üst hakkı bedeli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 30 Ekim 2008 yılında imzalanan sözleşmeye istinaden; ilk beş yıl ödemesiz, 6. ve 10. yıllar arasında 50.000 USD, 11. ve 15. yıllar 75.000 USD, 16. yıl 100.000 USD 17. yıldan 49. Yıl sonuna kadar her yıl için 100.000 USD'ye ilave 1.000 USD olacak şekilde hesaplanmıştır.

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Trabzon Novotel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 81,6 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 75,4 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 81 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 %53,4 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %55'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk dört yıl için %5, 5. ve 10. yıllar arasında %3,5 sonraki yıllar için %2 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 %40'ı 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 %41'den başlayıp artarak %53'e ulaşip 2034 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.

- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %1,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %10 olarak alınmıştır.
- Yıllık üst hakkı bedeli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 30 Ekim 2008 yılında imzalanan sözleşmeye istinaden; ilk beş yıl ödemesiz, 6. ve 10. yıllar arasında 50.000 USD, 11. ve 15. yıllar 75.000 USD, 16. yıl 100.000 USD 17. yıldan 49. yılısonuna kadar her yıl için 100.000 USD'ye ilave 1.000 USD olacak şekilde hesaplanmıştır. Projeksiyona güncel döviz kuru paraditesi dikkate alınarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu										
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har	81,00									
Diğer Gelir Oranı	40,00%									
Yenileme	1,00%									
Artış Oranı (ilk yıl)	5,0%									
Artış Oranı (2.-4. yıllar arasında)	5,0%									
Artış Oranı (5.-10. yıllar arasında)	3,5%									
Artış Oranı (11. yıldan sonrasında)	2,0%									
NAKİT AKIŞI										
Proje Nakit Akışı (EUR)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
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
Otel Fonksiyonu										
Toplam Oda Sayısı (Adet)		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
Yıllık Oda Kapasitesi		73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
Doluluk Oranı (%)		55,00%	58,80%	61,74%	64,83%	68,07%	70,11%	72,21%	74,38%	76,61%
Satılan Oda Satışı (Adet)		40.150	42.924	45.070	47.453	49.690	51.181	52.716	54.446	55.926
Oda Fiyatı (EUR)		85,05	89,30	93,77	98,46	101,90	105,47	109,16	112,98	116,93
Oda Gelirleri (EUR)		3.414.758	3.833.221	4.226.126	4.672.069	5.063.498	5.397.942	5.754.476	6.151.366	6.539.747
Diğer Gelirler (EUR)		1.365.903	1.533.288	1.690.450	1.868.827	2.025.399	2.159.177	2.301.790	2.460.547	2.615.899
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		4.780.661	5.366.509	5.916.576	6.540.896	7.088.897	7.557.119	8.056.267	8.611.913	9.155.646
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		41,00%	43,00%	45,00%	47,00%	48,00%	49,00%	50,00%	51,00%	52,00%
Brüt Karlılık (EUR)		1.960.071	2.307.599	2.662.459	3.074.221	3.402.671	3.702.988	4.028.133	4.392.076	4.760.936
İşletme Gideri Oranı (%)		59,00%	57,00%	55,00%	53,00%	52,00%	51,00%	50,00%	49,00%	48,00%
İşletme Gideri Toplamı (EUR)		2.820.590	3.058.910	3.254.117	3.466.675	3.686.227	3.854.131	4.028.133	4.219.837	4.394.710
Yenileme Maliyeti (EUR)		47.807	53.665	59.166	65.409	70.889	75.571	80.563	86.119	91.556
Bina Sigortası (EUR) (%2)	30.922	31.540	32.171	32.814	33.471	34.140	34.823	35.519	36.230	36.954
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	12.247	12.492	12.742	12.996	13.256	13.521	13.792	14.068	14.349	14.636
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti	107.991	117.701	128.187	139.511	151.740	164.946	179.207	194.608	211.240	229.200
Toplam Otel Giderleri (EUR)	0	3.030.130	3.285.675	3.498.604	3.730.551	3.969.723	4.157.524	4.352.891	4.567.775	4.767.057
Net Gelir (EUR)	0	1.750.531	2.080.834	2.417.972	2.810.346	3.119.174	3.399.595	3.703.376	4.044.138	4.388.588
Net Nakit Akışları	0	1.750.531	2.080.834	2.417.972	2.810.346	3.119.174	3.399.595	3.703.376	4.044.138	4.388.588

	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045
	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00
	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000
	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%
	57.604	57.604	57.762	57.604	57.604	57.604	57.762	57.604	57.604	57.604	57.762	57.604
	121,03	123,45	125,92	128,44	131,00	133,62	136,30	139,02	141,80	144,64	147,53	150,48
	6.971.697	7.111.131	7.273.226	7.398.421	7.546.389	7.697.317	7.872.774	8.008.289	8.168.455	8.331.824	8.521.744	8.668.429
	2.788.679	2.844.452	2.909.290	2.959.368	3.018.556	3.078.927	3.149.110	3.203.315	3.267.382	3.332.729	3.408.697	3.467.372
	9.760.376	9.955.584	10.182.516	10.357.789	10.564.945	10.776.244	11.021.883	11.211.604	11.435.836	11.664.553	11.930.441	12.135.801
	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
	5.172.999	5.276.459	5.396.734	5.489.628	5.599.421	5.711.409	5.841.598	5.942.150	6.060.993	6.182.213	6.323.134	6.431.975
	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
	4.587.377	4.679.124	4.785.783	4.868.161	4.965.524	5.064.835	5.180.285	5.269.454	5.374.843	5.482.340	5.607.307	5.703.826
	97.604	99.556	101.825	103.578	105.649	107.762	110.219	112.116	114.358	116.646	119.304	121.358
	37.694	38.447	39.216	40.001	40.801	41.617	42.449	43.298	44.164	45.047	45.948	46.867
	14.929	15.227	15.532	15.843	16.159	16.483	16.812	17.148	17.491	17.841	18.198	18.562
	248.597	269.543	292.163	316.591	342.970	371.458	402.223	435.446	471.324	510.069	551.910	597.095
	4.986.199	5.101.898	5.234.519	5.344.173	5.471.104	5.602.155	5.751.988	5.877.462	6.022.181	6.171.943	6.342.668	6.487.709
	4.774.177	4.853.686	4.947.997	5.013.617	5.093.841	5.174.089	5.269.895	5.334.142	5.413.656	5.492.610	5.587.773	5.648.092
	4.774.177	4.853.686	4.947.997	5.013.617	5.093.841	5.174.089	5.269.895	5.334.142	5.413.656	5.492.610	5.587.773	5.648.092

22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	303,00
73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	60.600
78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%
57.604	57.604	57.762	57.604	57.604	57.604	57.762	57.604	57.604	57.604	57.762	47.819
153,49	156,56	159,69	162,89	166,14	169,47	172,86	176,31	179,84	183,44	187,11	190,85
8.841.798	9.018.634	9.224.209	9.382.987	9.570.646	9.762.059	9.984.581	10.156.446	10.359.575	10.566.767	10.807.631	9.126.247
3.536.719	3.607.454	3.689.684	3.753.195	3.828.259	3.904.824	3.993.832	4.062.579	4.143.830	4.226.707	4.323.053	3.650.499
12.378.517	12.626.087	12.913.893	13.136.181	13.398.905	13.666.883	13.978.413	14.219.025	14.503.406	14.793.474	15.130.684	12.776.746
53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
6.560.614	6.691.826	6.844.363	6.962.176	7.101.420	7.243.448	7.408.559	7.536.083	7.686.805	7.840.541	8.019.262	6.771.676
47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
5.817.903	5.934.261	6.069.530	6.174.005	6.297.485	6.423.435	6.569.854	6.682.942	6.816.601	6.952.933	7.111.421	6.005.071
123.785	126.261	129.139	131.362	133.989	136.669	139.784	142.190	145.034	147.935	151.307	127.767
47.805	48.761	49.736	50.731	51.745	52.780	53.836	54.912	56.011	57.131	58.273	49.342
18.933	19.312	19.698	20.092	20.494	20.904	21.322	21.748	22.183	22.627	23.080	19.542
645.891	698.587	755.493	816.947	883.312	954.981	1.032.377	1.115.957	1.206.218	1.303.691	1.408.953	1.263.990
6.654.317	6.827.181	7.023.596	7.193.137	7.387.026	7.588.769	7.817.172	8.017.750	8.246.046	8.484.316	8.753.034	7.465.713
5.724.200	5.798.906	5.890.297	5.943.045	6.011.879	6.078.114	6.161.241	6.201.275	6.257.359	6.309.158	6.377.649	5.311.034
5.724.200	5.798.906	5.890.297	5.943.045	6.011.879	6.078.114	6.161.241	6.201.275	6.257.359	6.309.158	6.377.649	5.311.034

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)	43.772.601	36.845.859	34.902.173
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	43.770.000	36.850.000	34.900.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.608.039.019	1.353.576.849	1.282.173.206
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.608.040.000	1.353.580.000	1.282.170.000
31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	36,7362		
USD/EUR PARİTESİ	0,9260		

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Trabzon Novotel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 81,6 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 75,4 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 81 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 %53,4 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %55'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk dört yıl için %5, 5. ve 10. yıllar arasında %3, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve

yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %40'ı oranında gerekleŖeceđi öngörölmüştür.

- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşölerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %41'den başlayıp artarak %53'e ulaşıp 2034 yılından sonra sabit kalacağı öngörölmüştür.

Genel Varsayımlar;

- Akfen GYO AŐ. tarafından tarafımıza iletilen bilgiler doğrultusunda kira sözleşmesi detayları projeksiyona yansıtılmıştır. Taşınmaz Akfen GYO AŐ. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %22'si veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin %95'inden (AGOP) yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam %8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmecı payı ve yenileme rezervi oranı düşölerek belirlenmiştir.
- Akfen GYO AŐ. 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.
- alışmalar 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. Kira getirisinin halihazırdaki kira sözleşmesi kapsamında daha öngörülebilir nitelikte olması sebebiyle toplam risk oranı %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranı %8 olarak alınmıştır.
- Yıllık üst hakkı bedeli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ő. ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. arasında 30 Ekim 2008 yılında imzalanan sözleşmeye istinaden; ilk beş yıl ödemesiz, 6. ve 10. yıllar arasında 50.000 USD, 11. ve 15. yıllar 75.000 USD, 16. yıl 100.000 USD 17. yıldan 49. yılsonuna kadar her yıl için 100.000 USD'ye ilave 1.000 USD olacak şekilde hesaplanmıştır. Projeksiyona güncel döviz kuru paraditesi dikkate alınarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- alışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu										
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har)	81,00									
Diğer Gelir Oranı	40,00%									
Yenileme	1,00%									
Artış Oranı (ilk yıl)	5,0%									
Artış Oranı (2.-4. yıllar arasında)	5,0%									
Artış Oranı (5.-10. yıllar arasında)	3,0%									
Artış Oranı (11. yıldan sonrasında)	1,5%									
NAKİT AKIŞI										
Proje Nakit Akışı (EUR)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
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
Otel Fonksiyonu										
Toplam Oda Sayısı (Adet)		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
Yıllık Oda Kapasitesi		73.000	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200
Doluluk Oranı (%)		55,00%	58,80%	61,74%	64,83%	68,07%	70,11%	72,21%	74,38%	76,61%
Satılan Oda Satısı (Adet)		40.150	42.924	45.070	47.453	49.690	51.181	52.716	54.446	55.926
Oda Fiyatı (EUR)		85,05	89,30	91,98	94,74	97,58	100,51	103,53	106,63	109,83
Oda Gelirleri (EUR)		3.414.758	3.833.221	4.145.628	4.495.780	4.848.902	5.144.200	5.457.482	5.805.705	6.142.444
Diğer Gelirler (EUR)		1.365.903	1.533.288	1.658.251	1.798.312	1.939.561	2.057.680	2.182.993	2.322.282	2.456.977
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		4.780.661	5.366.509	5.803.879	6.294.092	6.788.462	7.201.880	7.640.474	8.127.987	8.599.421
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		41,00%	43,00%	45,00%	47,00%	48,00%	49,00%	50,00%	51,00%	52,00%
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)		22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
Sözleşme AGOP Oranı (%)		8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
AGOP Gelir Oranı (%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli		1.051.745	1.180.632	1.276.853	1.384.700	1.493.462	1.584.414	1.680.904	1.788.157	1.891.873
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli		1.498.737	1.784.364	2.040.064	2.331.961	2.579.616	2.805.132	3.048.549	3.320.283	3.594.558
Projesiyona Esas Yıllık Kira Bedeli		1.498.737	1.784.364	2.040.064	2.331.961	2.579.616	2.805.132	3.048.549	3.320.283	3.594.558
Yenileme Maliyeti (EUR)	0	2.390	2.683	2.902	3.147	3.394	3.601	3.820	4.064	4.300
Bina Sigortası (EUR) (%2)	30.922	31.540	32.171	32.814	33.471	34.140	34.823	35.519	36.230	36.954
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	12.247	12.492	12.742	12.996	13.256	13.521	13.792	14.068	14.349	14.636
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti	107.991	117.701	128.187	139.511	151.740	164.946	179.207	194.608	211.240	229.200
Net Gelir (EUR)	0	1.334.614	1.608.581	1.851.840	2.130.347	2.363.614	2.573.709	2.800.534	3.054.400	3.309.467
Net Nakit Akışları	0	1.334.614	1.608.581	1.851.840	2.130.347	2.363.614	2.573.709	2.800.534	3.054.400	3.309.467

10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00
73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000
78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%
57.604	57.604	57.762	57.604	57.604	57.604	57.762	57.604	57.604	57.604	57.762	57.604
113,13	114,82	116,54	118,29	120,07	121,87	123,70	125,55	127,44	129,35	131,29	133,26
6.516.518	6.614.266	6.731.873	6.814.182	6.916.395	7.020.141	7.144.965	7.232.325	7.340.810	7.450.922	7.583.405	7.676.126
2.606.607	2.645.706	2.692.749	2.725.673	2.766.558	2.808.056	2.857.986	2.892.930	2.936.324	2.980.369	3.033.362	3.070.450
9.123.126	9.259.973	9.424.622	9.539.855	9.682.953	9.828.197	10.002.951	10.125.255	10.277.133	10.431.290	10.616.767	10.746.576
53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2.007.088	2.037.194	2.073.417	2.098.768	2.130.250	2.162.203	2.200.649	2.227.556	2.260.969	2.294.884	2.335.689	2.364.247
3.900.136	3.958.638	4.029.026	4.078.288	4.139.462	4.201.554	4.276.261	4.328.546	4.393.475	4.459.377	4.538.668	4.594.161
3.900.136	3.958.638	4.029.026	4.078.288	4.139.462	4.201.554	4.276.261	4.328.546	4.393.475	4.459.377	4.538.668	4.594.161
4.562	4.630	4.712	4.770	4.841	4.914	5.001	5.063	5.139	5.216	5.308	5.373
37.694	38.447	39.216	40.001	40.801	41.617	42.449	43.298	44.164	45.047	45.948	46.867
14.929	15.227	15.532	15.843	16.159	16.483	16.812	17.148	17.491	17.841	18.198	18.562
248.597	269.543	292.163	316.591	342.970	371.458	402.223	435.446	471.324	510.069	551.910	597.095
3.594.356	3.630.791	3.677.403	3.701.084	3.734.691	3.767.083	3.809.776	3.827.592	3.855.357	3.881.204	3.917.303	3.926.264
3.594.356	3.630.791	3.677.403	3.701.084	3.734.691	3.767.083	3.809.776	3.827.592	3.855.357	3.881.204	3.917.303	3.926.264

22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	303,00
73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	60.600
78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%	78,91%
57.604	57.604	57.762	57.604	57.604	57.604	57.762	57.604	57.604	57.604	57.762	47.819
135,26	137,28	139,34	141,43	143,55	145,71	147,89	150,11	152,36	154,65	156,97	159,32
7.791.268	7.908.137	8.048.750	8.147.160	8.269.368	8.393.408	8.542.650	8.647.099	8.776.805	8.908.457	9.066.857	7.618.761
3.116.507	3.163.255	3.219.500	3.258.864	3.307.747	3.357.363	3.417.060	3.458.840	3.510.722	3.563.383	3.626.743	3.047.504
10.907.775	11.071.391	11.268.250	11.406.024	11.577.115	11.750.771	11.959.710	12.105.938	12.287.527	12.471.840	12.693.600	10.666.266
53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2.399.710	2.435.706	2.479.015	2.509.325	2.546.965	2.585.170	2.631.136	2.663.306	2.703.256	2.743.805	2.792.592	2.346.578
4.663.074	4.733.020	4.817.177	4.876.075	4.949.217	5.023.455	5.112.776	5.175.289	5.252.918	5.331.712	5.426.514	4.559.829
4.663.074	4.733.020	4.817.177	4.876.075	4.949.217	5.023.455	5.112.776	5.175.289	5.252.918	5.331.712	5.426.514	4.559.829
5.454	5.536	5.634	5.703	5.789	5.875	5.980	6.053	6.144	6.236	6.347	1.812
47.805	48.761	49.736	50.731	51.745	52.780	53.836	54.912	56.011	57.131	58.273	49.342
18.933	19.312	19.698	20.092	20.494	20.904	21.322	21.748	22.183	22.627	23.080	19.542
645.891	698.587	755.493	816.947	883.312	954.981	1.032.377	1.115.957	1.206.218	1.303.691	1.408.953	1.263.990
3.944.991	3.960.825	3.986.616	3.982.603	3.987.877	3.988.915	3.999.262	3.976.617	3.962.363	3.942.027	3.929.861	3.225.142
3.944.991	3.960.825	3.986.616	3.982.603	3.987.877	3.988.915	3.999.262	3.976.617	3.962.363	3.942.027	3.929.861	3.225.142

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)	35.928.647	33.819.359	31.888.612
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	35.930.000	33.820.000	31.890.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.319.881.956	1.242.394.725	1.171.466.410
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.319.880.000	1.242.390.000	1.171.470.000

Kira Analizi		
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)	0	1.498.737

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)	1.394.174	1.387.720	1.381.324
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	1.394.000	1.388.000	1.381.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	51.210.263	50.989.846	50.732.692
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	51.210.000	50.990.000	50.730.000

31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru	
Eur Alış Kuru	36,7362
USD/EUR PARİTESİ	0,9235

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	36.850.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	33.820.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	35.335.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	1.298.075.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	1.388.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	50.990.000
DÖVİZ KURU 31.12.2024 TCMB (1€)	36,7362

***Değerleme konusu taşınmazın niteliği gereğince gelir getiren bir mülk olması göz önünde bulundurularak, otel gerçekleştirmeleri ve bölgede yapılan araştırmalar neticesinde otel nakit akışı ve kira gelirine göre iki farklı yöntem ile taşınmazın değerine ulaşılmıştır. İki yöntemden de çıkan değerlerin birbirleri ile uyumlu olduğu görülmüş olup iki değerlerin ortalaması baz alınarak taşınmaza değer takdir edilmiştir.**

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

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

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

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

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistematığı, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

İşbu değerlendirme raporunda konu taşınmazın mevcut kullanımı gereği gelir getiren bir mülk olması sebebiyle piyasa değeri tespiti için "Nakit Akışı Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın arsa değeri için “Piyasa Analizi” yöntemi uygulanmıştır.

8. SONUÇ

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

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	1.298.075.000.-	1.557.690.000.-
	Birmilyarikiyüzdoksansekizmilyonyetmişbeşbin Türk Lirası	Birmilyarbeşyüzelliyedimilyonaltıyüzdoksanbin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	50.990.000.-	61.190.000.-
	Ellimilyondokuzyüzdoksanbin Türk Lirası	Altmışbirmilyonyüzdoksanbin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	35.335.000.-	42.400.000.-
	Otuzbeşmilyonüçyüzotuzbeşbin Euro	Kırkikimilyondörtüzbün Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	1.388.000.-	1.665.000.-
	Birmilyonüçyüzseksensekizbin Euro	Birmilyonaltıyüzaltmışbeşbin Euro

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

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzmanı
Berkan YENİGÜN
Lisans No: 410636

Değerleme Uzmanı
Merve GÜNEŞ
Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet ÖZTÜRK
Lisans No:401187

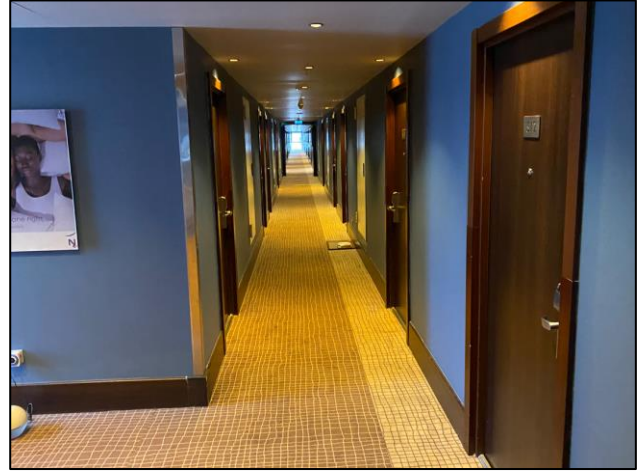
- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini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

9. EKLER

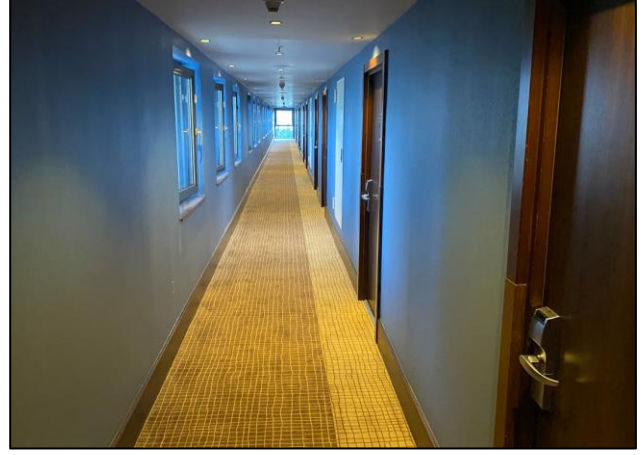
9.1 FOTOĞRAFLAR

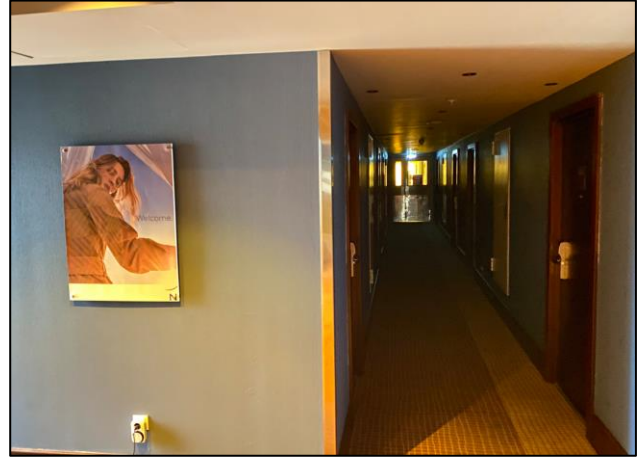
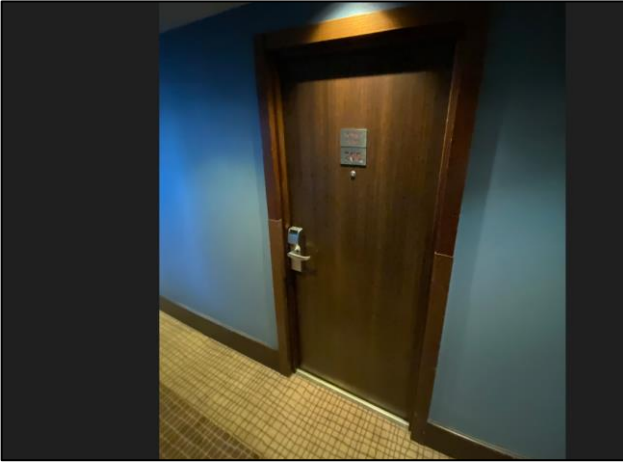












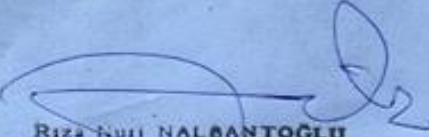




9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

**T.C.
YOMRA İLÇESİ
KAŞÜSTÜ BELEDİYESİ**

T.M.M.O.B. VİZESİ



Rıza Nuri NALBANTOĞLU
Mimar
Bz. V. D. 628 001 6686

MİMARLAR ODASI
TRABZON ŞUBESİ MESLEKİ DENETİM ONAYI

Bu proje, Mimarlar Odası'nca verilmiş...
nolu Yetki Belgesine Sahip MİMAR tarafından
hazırlanmıştır. İlgili yasa, yönetmelik, şartname ve
standartlara uygunluğu denetlenmiştir.
Sayı: 1596 Tarih: 10.10.2005
Mimarlar Odası Adına:


M

**MİMARİ VAZİYET PLANI, KAT PLANLARI
CEPHE ve KESİTLER**

T.C. YOMRA İLÇESİ
Kaşüstü Belediye Başkanlığı

Adil ORAN
Tekniker

ÖLÇEK:
1/500, 1/200, 1/100



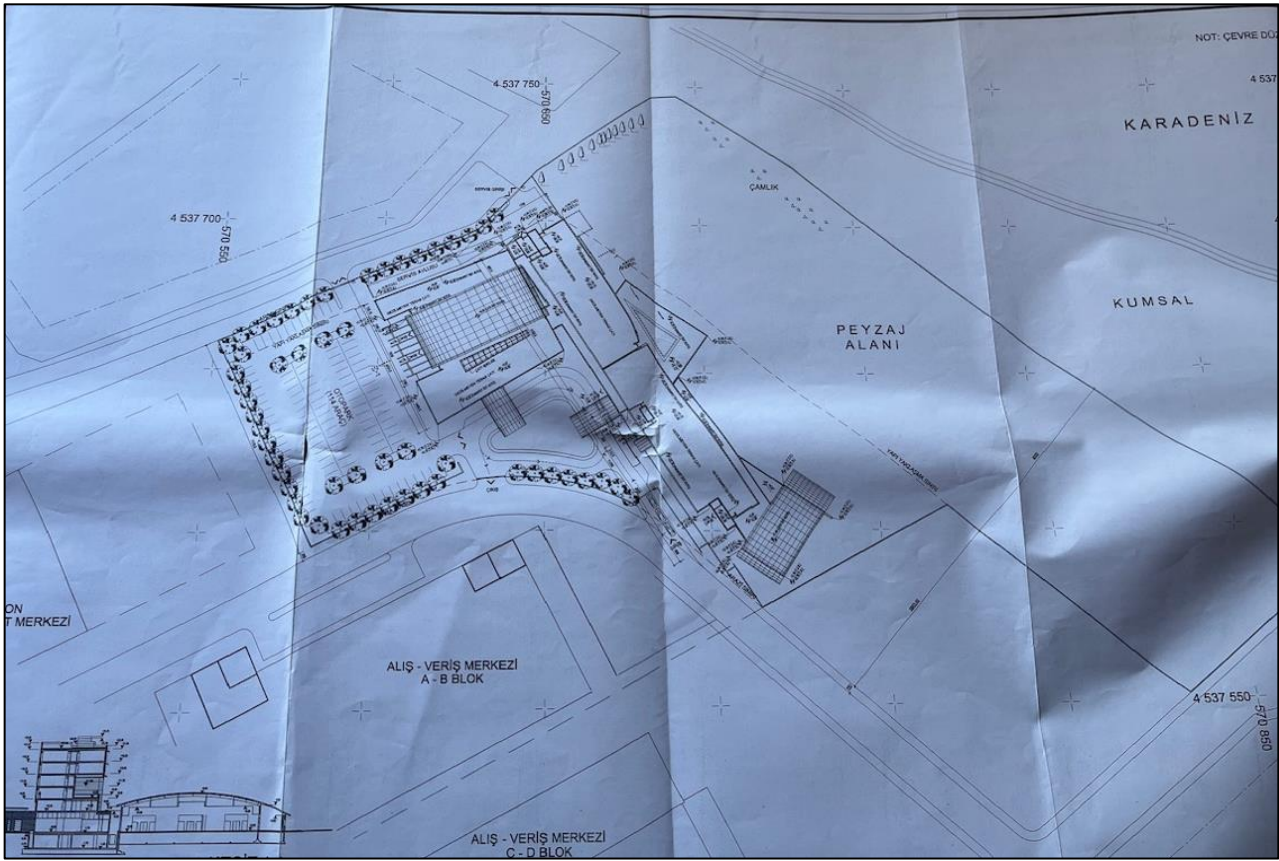
PROJE MİMARLIK MÜHENDİSLİK DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
RESİT GALİP CAD. NO: 1327 8 06700 G.O.P / ANKARA TEL: 0 312 447 2118 FAX: 0 312 446 3829

PROJE SORUMLUSU	ADI SOYADI	UNVAN/ DİPLOMA NO	BÜRO TESCİL NO	ODA SİCİL NO	BELEDİYE SİCİL NO	VERGİ DAİRESİ/ SİCİL NO
MİMARİ	B. FİLİZ EKREN	MİMAR/ GB. 07380	08.1117	11239	-	SEĞMENLER/ 6470032944
STATİK	MUSTAFA ÇOBANOĞLU	İNŞ. MÖH/ 16865	06/0914	29254	-	SEĞMENLER/ 178 0000927
MEKANİK	MEHMET OSKAY	MAK. MÖH/ B.30 2.OEÜ. 0.4500.01/570/854	1230	45263	-	HİTT/ 6140183467
ELEKTRİK	Y.ARZU İŞERİ	ELK. MÖH/ 501143	06/06- 6130117059	11117	-	CUMHURİYET/ 6130117059

YAPI SAHİBİ BİLGİLERİ	ADI SOYADI	ADRES	VERGİ DAİRESİ/ SİCİL NO
	TRABZON DÜNYA TİCARET MERKEZİ A.Ş.	Kaşüstü Belediyesi Dünya Ticaret Merkezi Yomra / Trabzon	YOMRA 8590267676

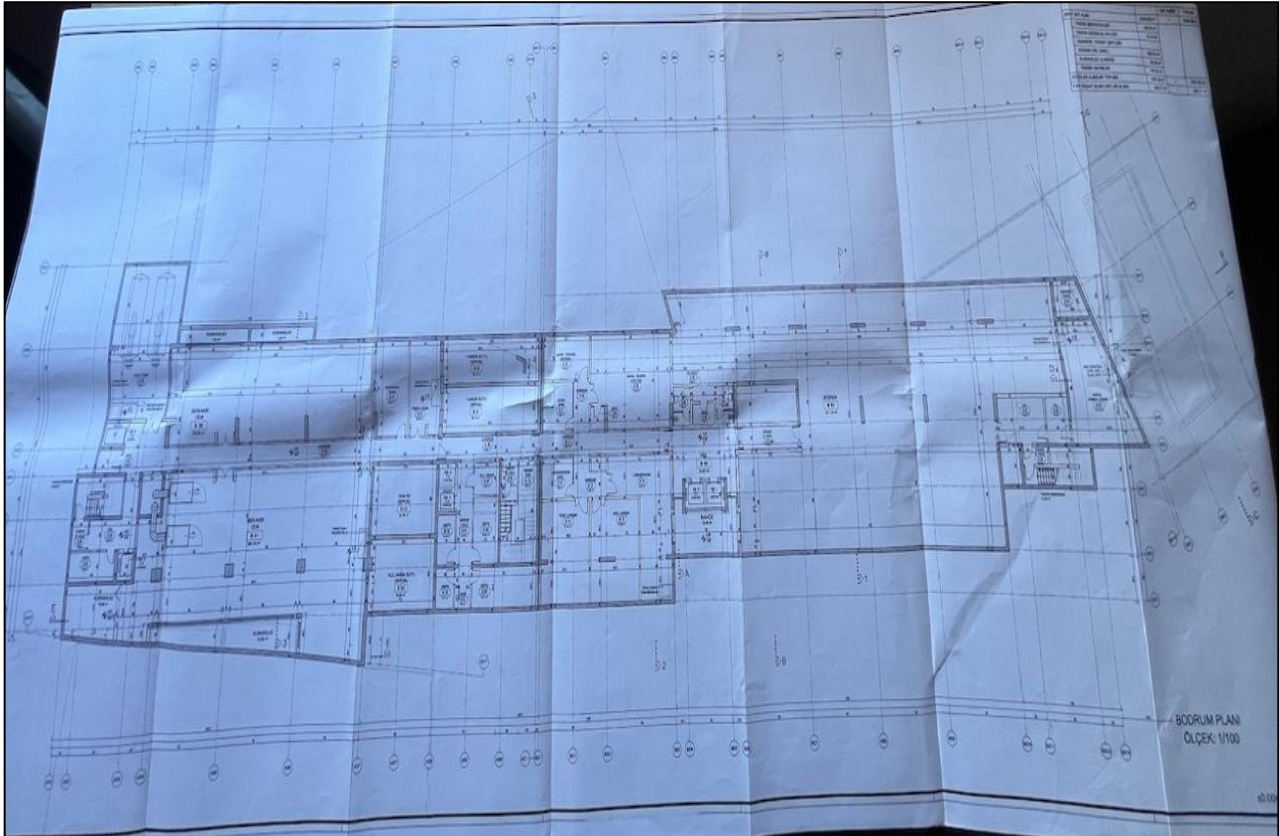
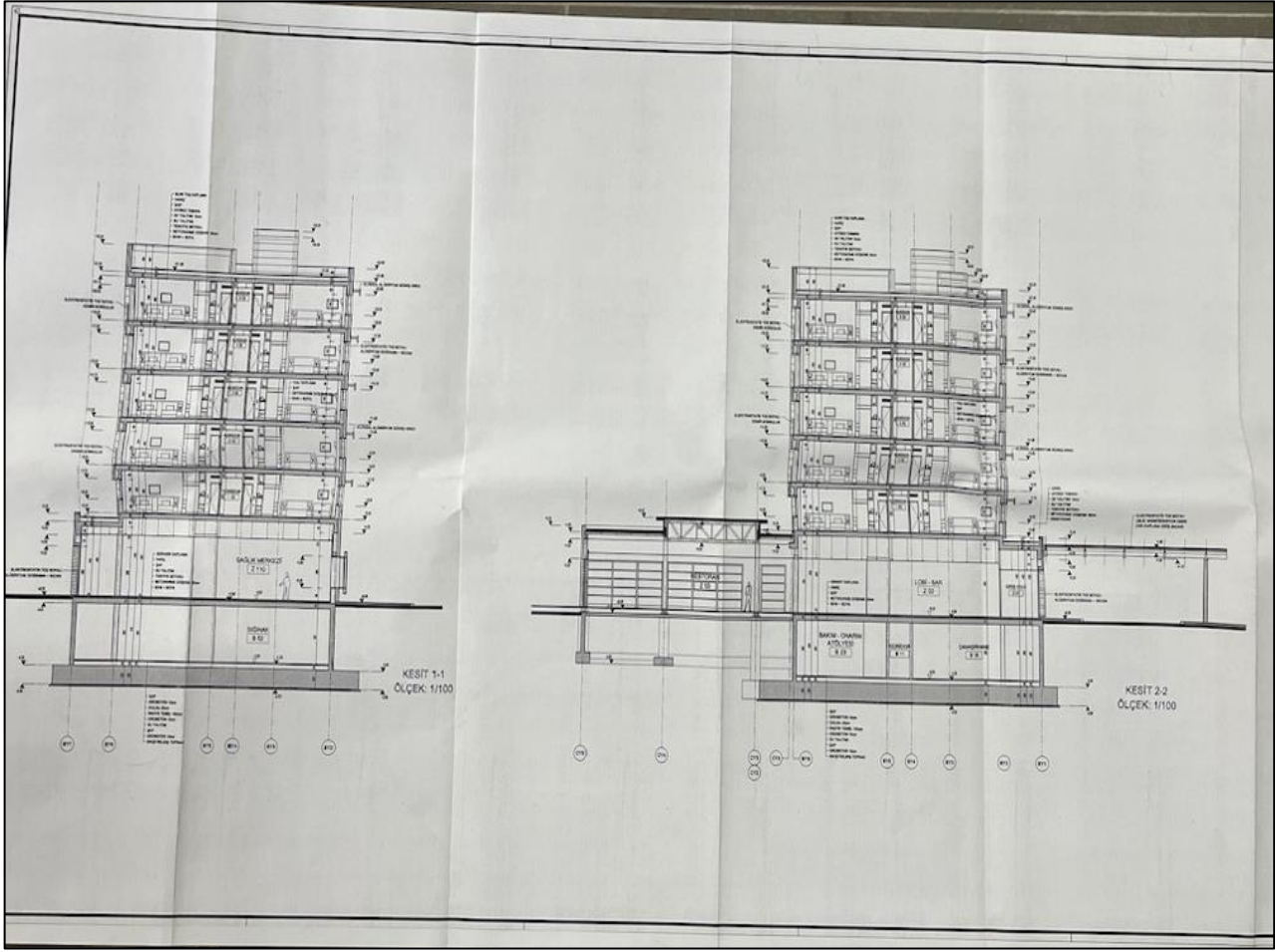
ARSA BİLGİLERİ	İL	İLÇE	KÖYÜ	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	ARSA ALANI
	TRABZON	YOMRA	KAŞÜSTÜ	CUMHURİYET	DEVLET KARAYOLU	G-3	209	6 ve 9	13072.61 m ²

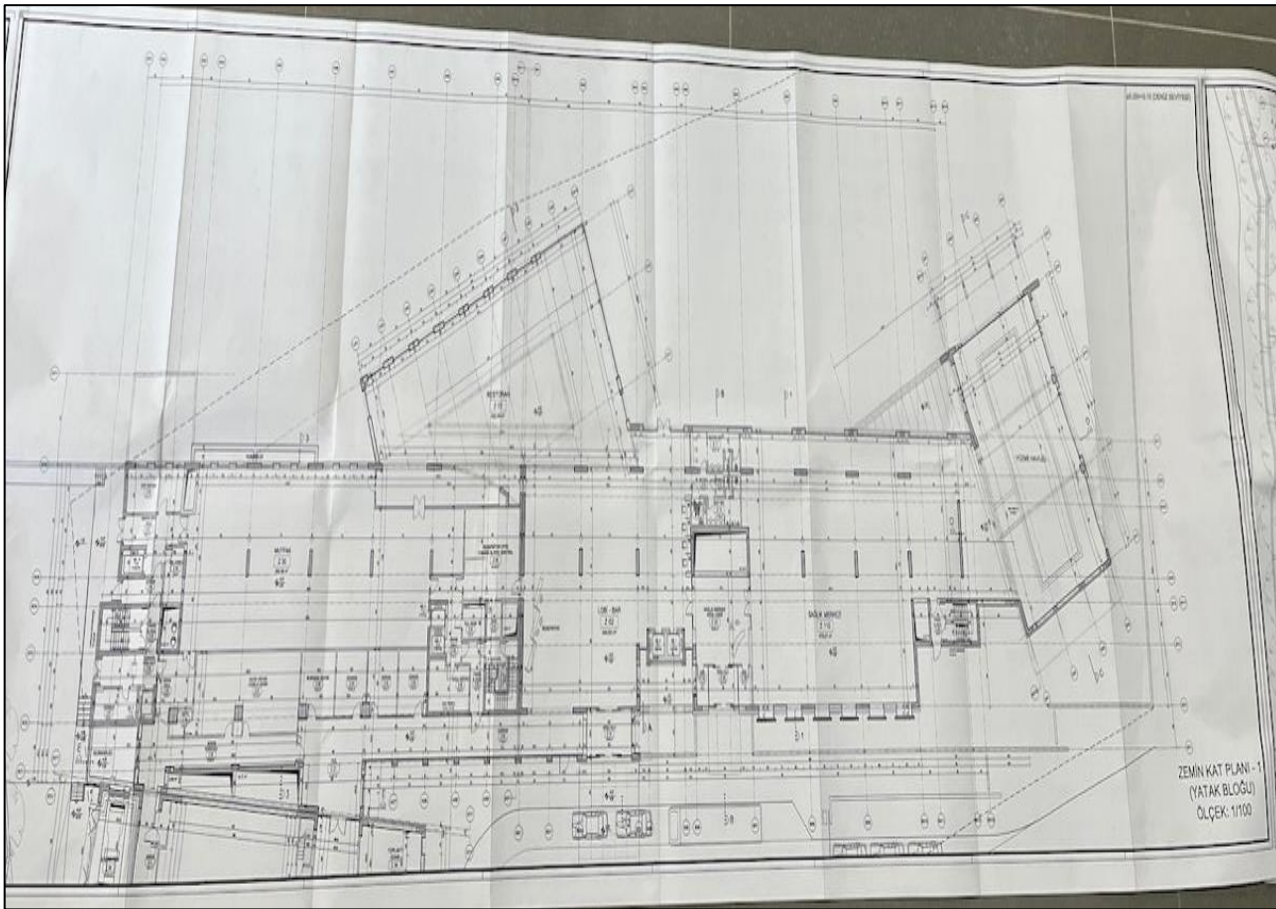
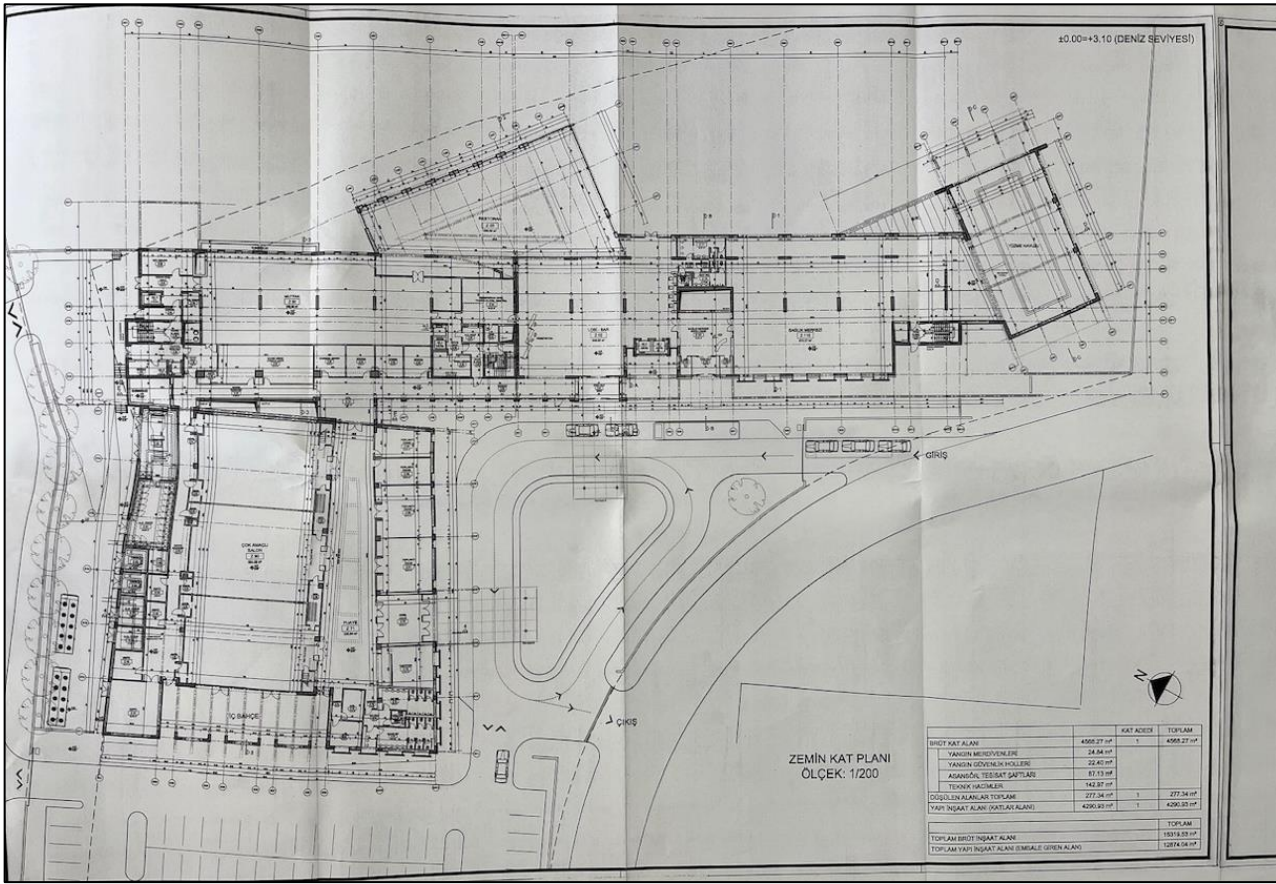
BİNA BİLGİLERİ	KULLANIM AMACI	YÜKSEKLİK	BODRUM KAT	ZEMİN KAT	TESİSAT KATI	TİP KAT	TAŞIYICI SİSTEM
	OTEL	+21.40	1	1	-	5	B.A.K. + ÇELİK

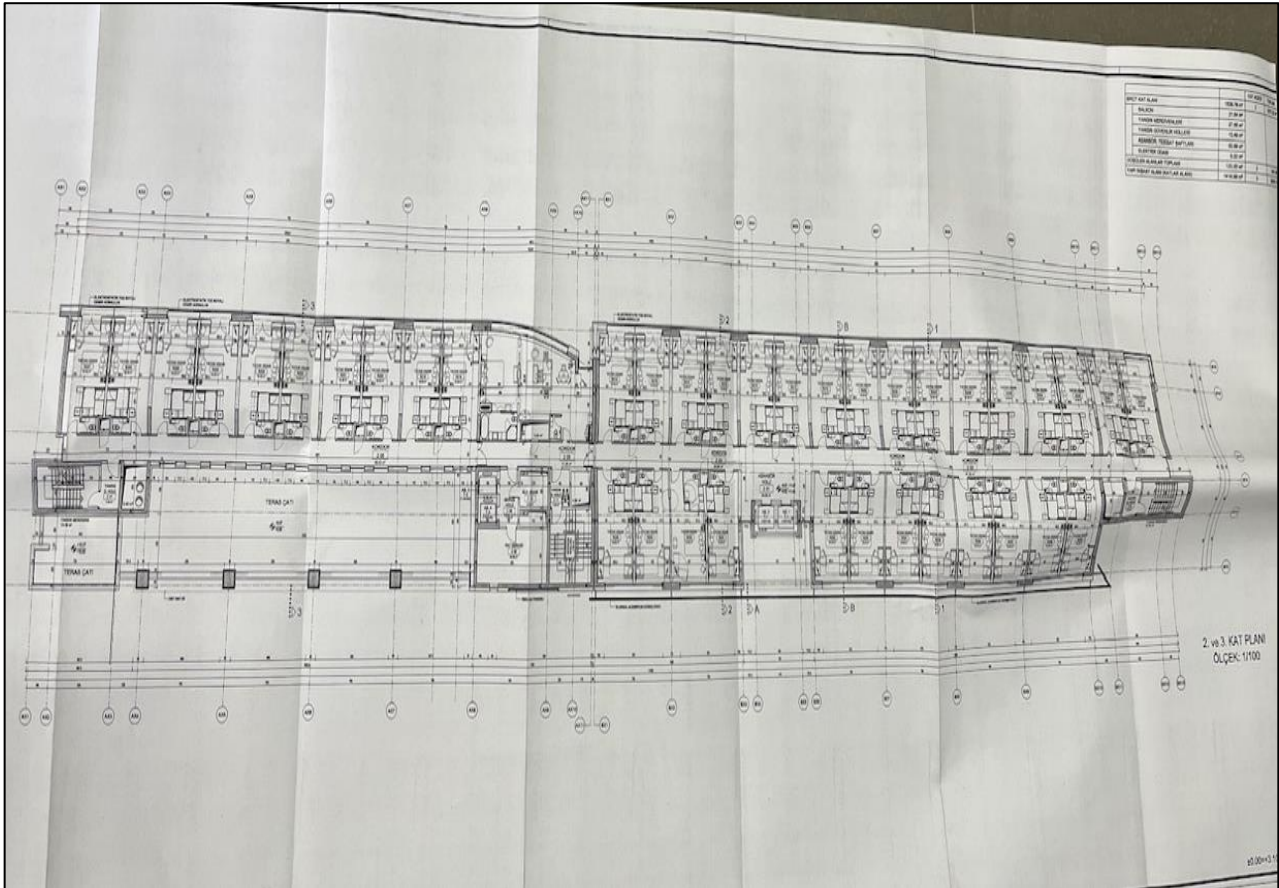
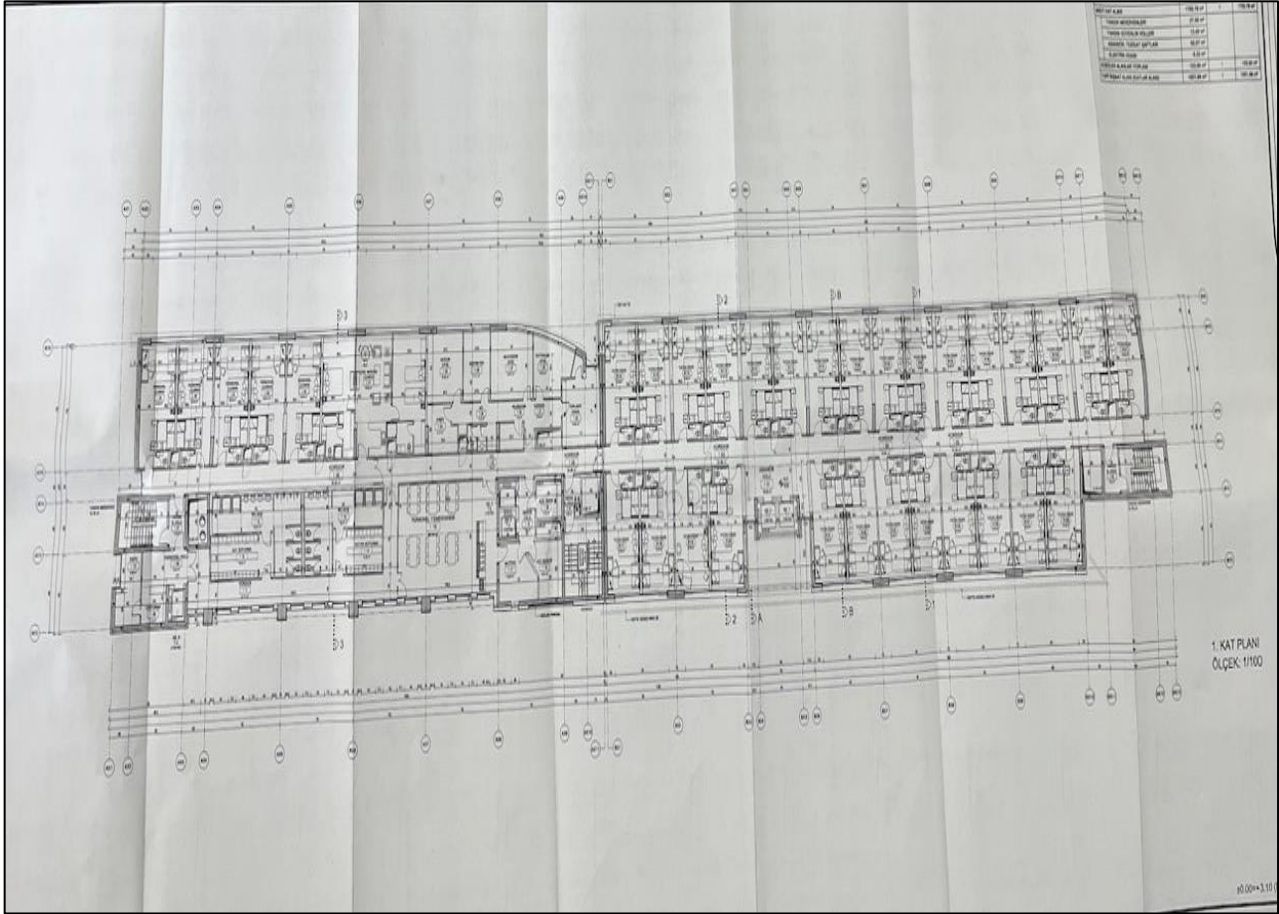


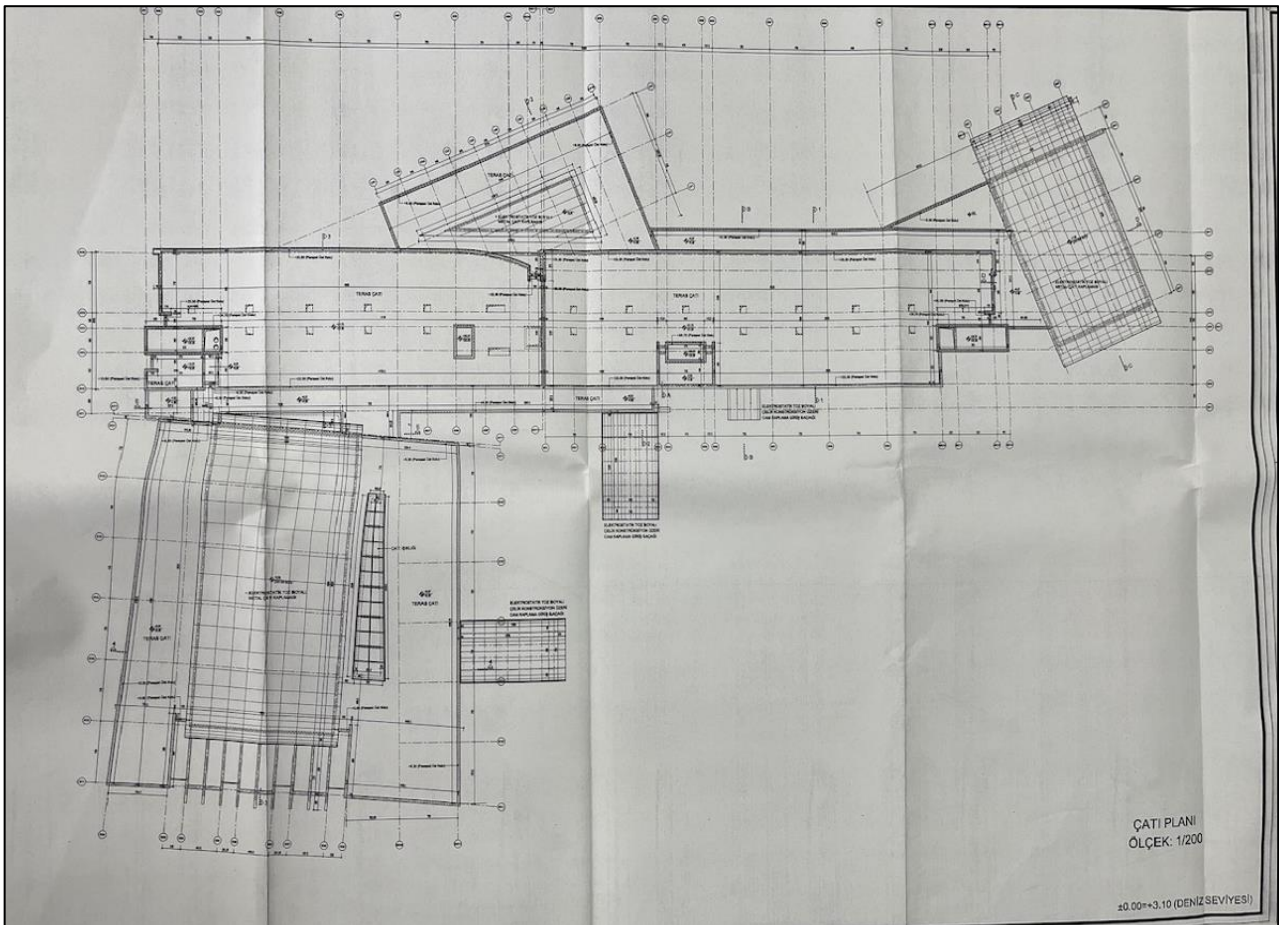
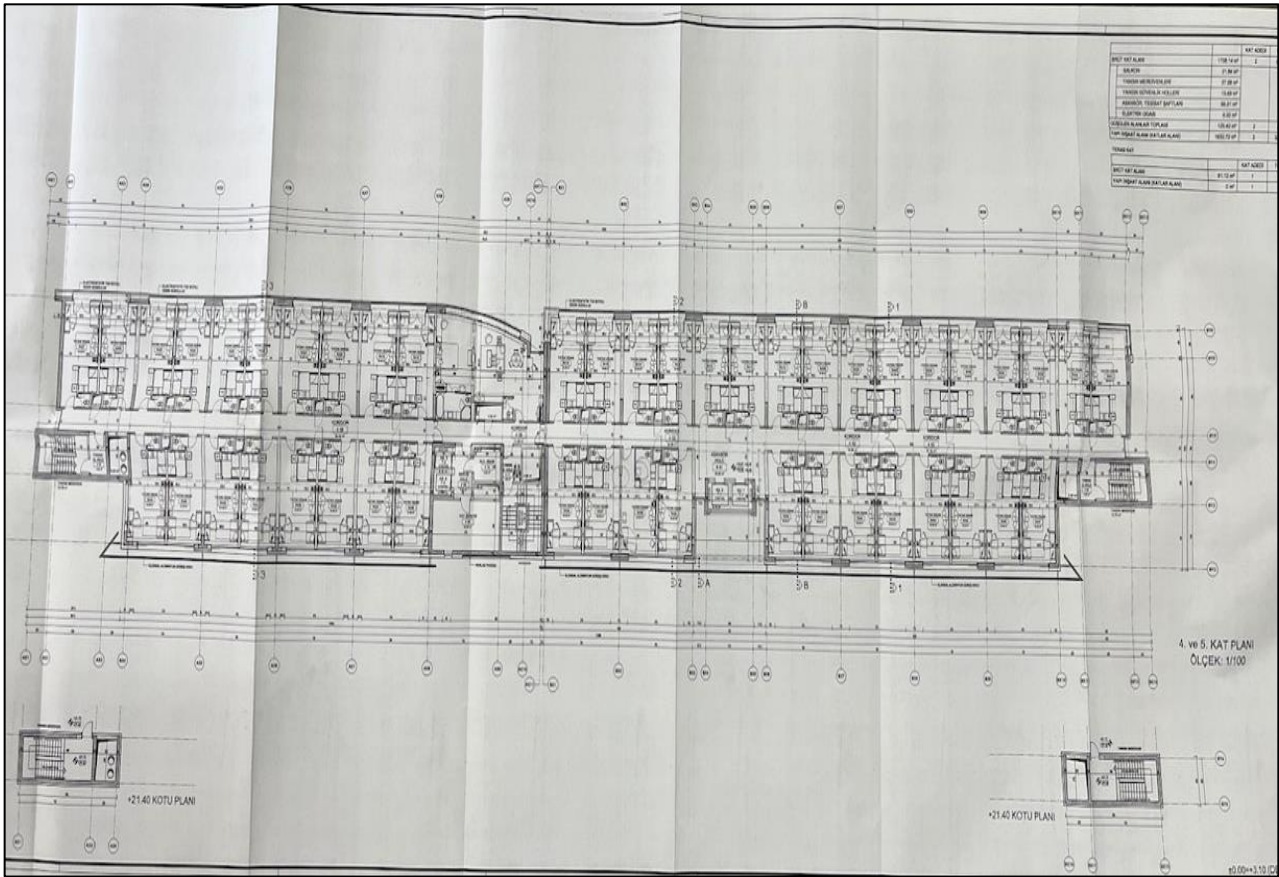
TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI :

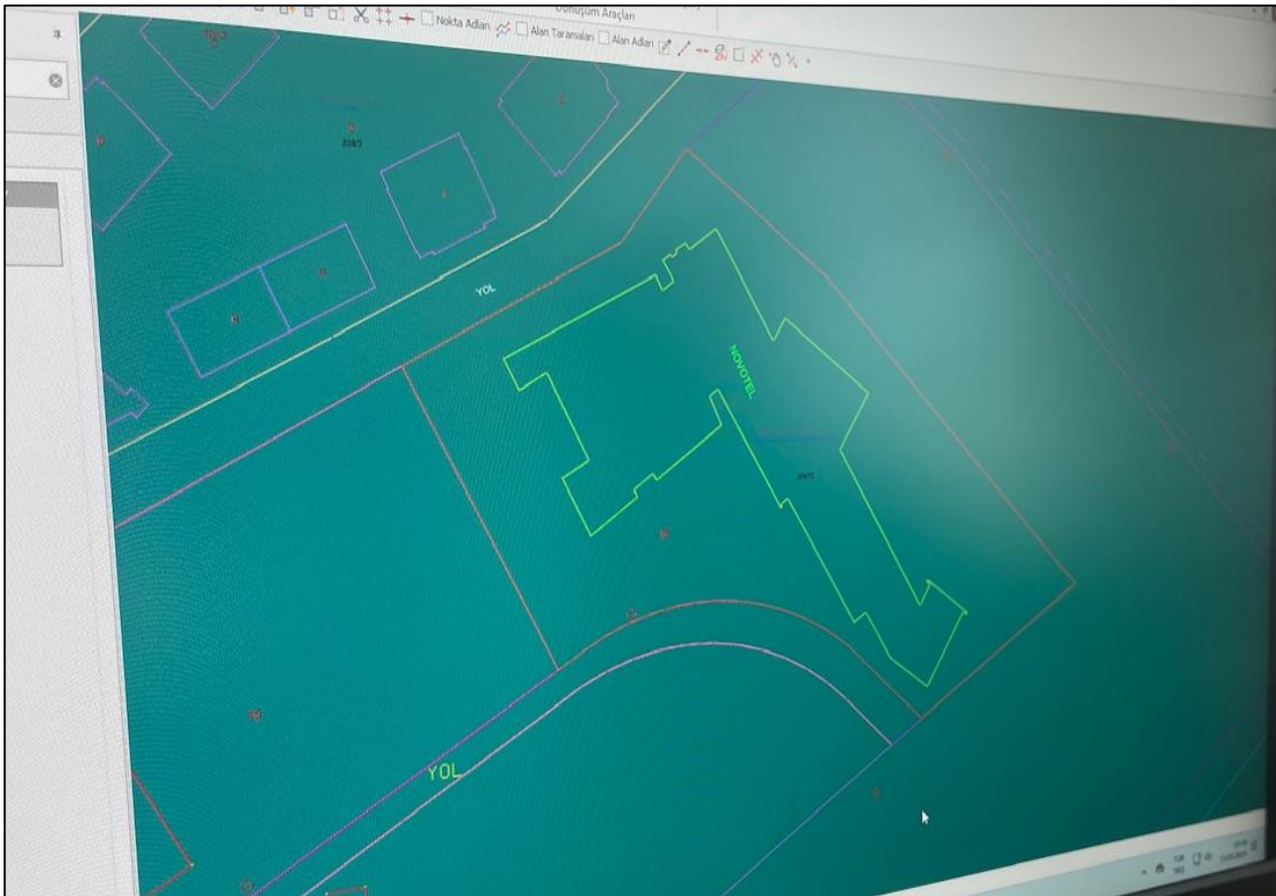
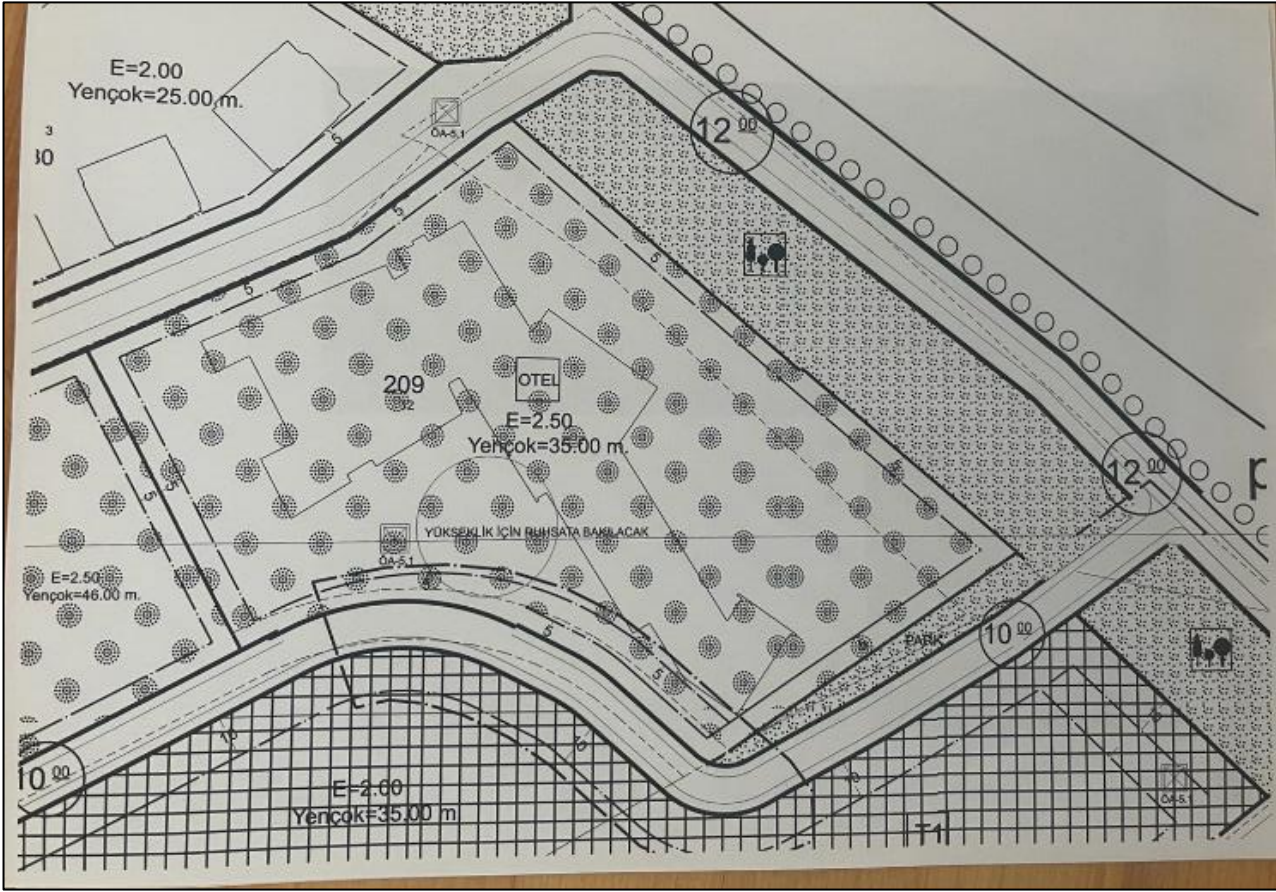
KATLAR	BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²) (BOŞLUKLAR HARİÇ)	YAPI İNŞAAT ALANI (KATLAR ALANI) (EMSALE DAHİL ALANLAR) m ²	KATLAR ALANI HESABINA DAHİL EDİLMİYEN ALANLAR (EMSAL HARİCİ ALANLAR) m ²
1. BODRUM KAT	2340.56 m ²	832.71 m ²	1507.85 m ²
ZEMİN KAT	4568.27 m ²	4290.93 m ²	277.34 m ²
1. KAT	1755.78 m ²	1652.60 m ²	103.18 m ²
2. KAT	1517.07 m ²	1417.47 m ²	99.60 m ²
3. KAT	1517.07 m ²	1417.47 m ²	99.60 m ²
4. KAT	1736.45 m ²	1633.63 m ²	102.82 m ²
5. KAT	1736.45 m ²	1633.63 m ²	102.82 m ²
TERAS KATI	61.12 m ²	-	61.12 m ²
TOPLAM	15319.53 m²	12874.04 m²	2445.49 m²
TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI 12874.04 m² < 26145.22 m²			











Kadastro gören yerlerde yapılacak Düzeltme ve Değişiklik İşlemleri için

TESCİL BİLDİRİMİ

Id: 173201547 Topu No: 2420 02.03.2023

İLİ	İLÇESİ	MAH./KÖY	MEVKİLİ
TRABZON	YOMRA	KAŞOĞTU	-

Düzeltilme-Ayırma-Birleştirme-Cins Değişikliği-İrtifak Hakkı-Yola Terk/İhtisas-Mühdesat Terkini-Kamulaştırma

No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçüm		Cinsi	Maliki	Düşünceler ve İşlemin Şekli
				H	m ² / dm ²			
	G43b02c1c	209	13	02	1496 / 37	Arsa	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi	2649.89 m ² si yola terk edile.
	G43b02c1e		yol		2649 / 89	yol		
	G43b02c1c	209	13	01	8646 / 46	Arsa	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi	A-B-C-D nolu parsellere ayrıldı.
	G43b02c1c	209	A-14	-	1236 / 89	Arsa	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi	
	G43b02c1c	209	B-15	01	6564 / 51	Arsa	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi	
	G43b02c1c	209	C-16	-	0186 / 68	Arsa	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi	12 nolu parsel ile birleşti. E nolu parsel oldu.
	G43b02c1c	209	D-17	-	0858 / 40	Arsa	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi	
	G43b02c1c	209	12	01	3450 / 31	Betonarme Otal ve Müptenzilatı ve Arsa	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi	C nolu parsel ile birleşti. E nolu parsel oldu.
	G43b02c1c	209	E-18	01	3636 / 99	Betonarme Otal ve Müptenzilatı ve Arsa	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi	

Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünün 16/02/2023 tarih ve 1092607 sayılı olur yazıya istinaden ve 31/01/2023 tarih 13 sayılı encümen kararına göre düzenlenmiştir.

ONAY
Kadastro Müdürü 9,
DAVUT ÇOLAK
Kontrol Müh.

Yıl	Düzenleyen Kadastro Müdürlüğü/ Lisanslı-Büro	Kontrol Eden		Paftasına, Fen Klasörüne, Tescil Tarihi-Yevmiye Numarası ve Megasis'e	Belediye Encümeni/ İl Encümeni
		Kontrol Memuru	Kont. Mühendisi		
	EZGİ ERSOY 01/03/2023	YÜKSEL BİLİZER 01/03/2023	İşlenmiştir.	Kontrol Edilmiştir.	Tarih:31/01/2023 No: 13 02/03/2023 tarih ve 2018. Yevmiye Numarası ile tescil edilmiştir.



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi : Otel
İnşaat Yılı : 1.01.2010
Kapalı Kullanma Alanı : 13.830,60
Ada, Parseli : 209/G43B02C1C-C2D-C1B-C2A/13
Adresi : Cumhuriyet Mah Kasustu Beldesi YOMRA/TRABZON

Bina Sahibinin

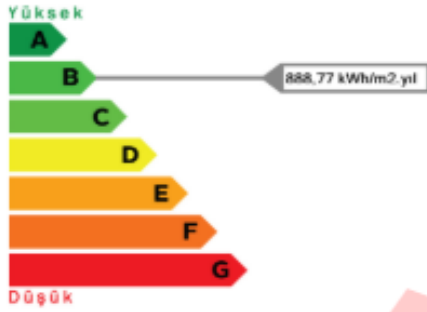
Adı Soyadı : NOVOTEL TRABZON
Adresi : Cumhuriyet Mah Kasustu Beldesi

Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)

Adı Soyadı : NOVOTEL TRABZON
Adresi : Cumhuriyet Mah Kasustu Beldesi

Binanın Resmi

Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Nihai (kWh/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m ² .yıl)	
TOPLAM	Sistemler	12.292.211,25	13.600.515,02	888,77	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemleri	3.813.312,48	3.813.312,48	275,72	ABCDEF G
SIHHİ SICAK SU	Sıcak Su Sistemleri	7.516.910,72	7.516.910,72	543,50	ABCDEF G
SOĞUTMA	Soğutma Sistemleri	710.637,65	1.677.104,85	51,38	ABCDEF G
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemleri	715,81	1.689,31	0,05	ABCDEF G
AYDINLATMA	Aydınlatma Sistemleri	250.634,59	591.497,65	18,12	ABCDEF G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 53414D7471CF5
Veriliş Tarihi : 8.02.2017
Son Geçerlilik Tarihi : 9.02.2027

Belgeyi Düzenleyen

Adı Soyadı : CEVDET EŞKİ
Firması : A.V.D Enerji Verimliliği Danışmanlık Eğitim İnşaa
Oda Sicil Nosu : EĞT-0065

T.C.
 YOMRA NOTERLİĞİ

SURET

**TRABZON DÜNYA TİCARET MERKEZİ KOMPLEKSİ
 YAP-IŞLET-DEVRET MODELİ İLE
 4 YILDIZLI OTEL VE MÜŞTEMİLATI İNŞAAT VE
 İŞLETME SÖZLEŞMESİ**

2170

MADDE 1: SÖZLEŞMENİN TARAFLARI

Bir tarafta ticaret sicilinde Yomra-240 numarası kaydı ile kayıtlı Yomra ilçesi, Kaşüstü Beldesi – TRABZON adresinde faaliyet gösteren TRABZON DÜNYA TİCARET MERKEZİ A.Ş. (TDTM) bundan böyle Mal Sahibi olarak anılacaktır) ile diğer taraftan Emirhan Cad. Barbaros Plaza İş Merkezi 145/C Kat: 13 Dikilitaş, Beşiktaş 34350 İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (eski ünvanı AKSEL TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMECİLİK A.Ş.) (bundan böyle Yatırımcı Firma olarak anılacaktır.) ve Emirhan Cad. Barbaros Plaza İş Merkezi 145/C Kat: 12 Dikilitaş, Beşiktaş 34350 İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren ACCOTEL YAPIM YATIRIM VE İŞLETİM A.Ş. (bundan böyle DEVREDEN olarak anılacaktır.) aşağıdaki şekil ve şartlarda işbu protokolü akdetmişlerdir.

TDTM ve Yatırımcı firma birlikte (taraflar ve ayrı ayrı taraf olarak anılabilirler) sözleşmenin taraflarını teşkil etmektedir.

MADDE 2: SÖZLEŞMENİN KONUSU

23 EYLUL 2008

Sözleşmenin konusu, taraflardan Mal Sahibi' nin sahibi ve mutasarrıfı bulunduğu Trabzon ili, Yomra ilçesi Kaşüstü beldesinin tapunun G-3 pafta, 209 ada, 1 ve 4 parsel' de kayıtlı 13.992 m² (çizgi ve yanılma payları bilahare düzeltilmek kaydıyla) yüzölçümlü arazi üzerinde tarafların mütabakatı ile tesbit edilen alanda Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi ve Bayındırlık İşleri Genel Teknik Şartnamesi'ne uygun olarak yatırımcı tarafından hazırlanacak 4 YILDIZLI OTEL VE MÜŞTEMİLATI, minimum /maksimum 200 ODALI, STATİK YAPILANMASININ 6 KATA GÖRE HAZIRLANMIŞ, 13.615 M² KAPALI ALANA SAHİP, AÇIK VE KAPALI YÜZME HAVUZA SAHİP, 1493 M² ÇOK AMAÇLI BÖLÜNEBİLİR TOPLANTI SALONU PROJELERİNİN, Anahtar teslimi Yatırımcı Firma tarafından yapılması ve /veya yaptırılması ve işbu sözleşmenin 3.2 maddesinde belirtilen sürede işletilmesi ve süresinin sonunda Mal Sahibine devredilmesi (YAP-IŞLET-DEVRET) iş bu sözleşmenin konusunu teşkil etmektedir.

Yukarıdaki paragrafta bahsi geçen işe dair, daha önce TRABZON DÜNYA TİCARET MERKEZİ A.Ş. ile ACCOTEL YAPIM YATIRIM VE İŞLETİM A.Ş.(DEVREDEN) arasında 09.12.2005 tarihinde sözleşme imzalanmış olup, ACCOTEL YAPIM YATIRIM VE İŞLETİM A.Ş.(DEVREDEN), bahsi geçen sözleşmedeki hak ve yükümlülüklerini işbu sözleşmenin tarafı olan AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YATIRIMCI'ya devretmiştir.

TRABZON DÜNYA TİCARET MERKEZİ A.Ş. ile ACCOTEL YAPIM YATIRIM VE İŞLETİM A.Ş.(DEVREDEN) arasında 09.12.2005 tarihinde imzalanan sözleşmedeki YATIRIMCI firmanın konsorsiyuma dâhil diğer bir şirketle değiştirilmesinin, mezkûr sözleşmedeki yatırımcı tarafından talep edilmesi ve bu talebin mal sahibi TRABZON DÜNYA TİCARET MERKEZİ A.Ş. tarafından kabul edilmesinin ardından düzenlenen bu sözleşmedeki - sözleşmenin imza tarihine- yapılan atıflar ilk sözleşmenin imza tarihi olan 09.12.2005 tarihine yapılmış sayılır. YATIRIMCI da 09.12.2005 tarihli sözleşmedeki hükümlerle ve sürelerle bağlı olarak işbu sözleşmeyi akdetmiştir.

 Yomra İlçesi Kaşüstü Beldesi Tapu Kanununa Göre Harç
 ve Bedel Mektubu
 Nüfus İdari İşleri
 Yomra İlçe Nüfus Müdürlüğü
 Alınmıştır.



 Akfensay


 İlgilisinca Noterliğimize Sunulan
 Aslından _____ Adet
 Fotokopi Çektiren Bu Örneğin
 Şahit ve Aslına Uygun Olduğunu
 C. 2008.09.23.

Yomra İlçesi Kaşüstü Beldesi Tapu Kanununa Göre Harç ve Bedel Mektubu Nüfus İdari İşleri Yomra İlçe Nüfus Müdürlüğü Alınmıştır.

E 2170

MADDE 3: TAAHHÜDÜN ŞARTLARI

Taahhüt konusu iş, birinci maddede adı geçen Yatırımcı Firma'ya ihale edilmiştir ve Yatırımcı Firma da bu sözleşme ve ekleri olan proje teknik şartname inşaat takvimine bağlı kalmak kaydı ile,

3.1 - İş bu sözleşmenin 8. maddesinde belirtilen sürede projelerin tamamlanması ve arkasından 30 iş günü içerisinde inşaat ruhsatı için başvurulması, ardından ruhsatın alındığı tarihten başlamak üzere 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatını anahtar teslimi yapmayı,

3.2 - İnşaatların bitirilip Kültür ve Turizm bakanlığından işletme belgesinin alındığı tarihten- ki bu tarih inşaatın bitim tarihinden itibaren başlamak suretiyle 6 (altı) ayı geçemez - başlayarak ilk 5 (beş) yılı ödemesiz, takip eden 44 Yılı kira bedelli olmak üzere toplam 49 yıl müddetle tesisleri işletmeyi,

3.3 - Yatırımcı Firma tüm işletme süresince,

3.3.1. TDTM 'ye diğer tüm masrafları ve harcamaları (geceleme harici ekstra harcamalar) TDTM ye ait olmak üzere işletme süresi boyunca her yıl 100 geceleme hakkı vermeyi

3.3.2. İnşaat ruhsatının alınmasını takiben 3 üncü ayda 50.000 USD (KDV hariç),
6 ncı ayda 50.000 USD (KDV hariç) ,
9 uncu ayda 50.000 USD (KDV hariç) ve
12 nci ayda 50.000 USD (KDV hariç) olmak üzere toplam 200.000 USD (KDV hariç) ödemeyi,

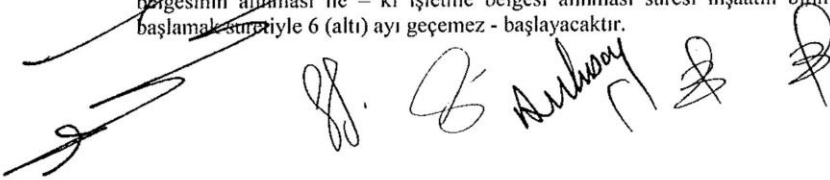
3.3.3. İnşaatları bitirip Kültür ve Turizm bakanlığından işletme belgesinin alındığı tarihten - ki bu tarih inşaatın bitim tarihinden itibaren başlamak suretiyle 6 (altı) ayı geçemez - başlayarak ilk 5 (beş) yılı ödemesiz,
6 ncı ve 10 uncu yıllar arasında her yıl 50.000 USD (KDV hariç) ,
11 inci ve 15 inci yıllar arasında her yıl 75.000 USD (KDV hariç),
16 ncı yılda 100.000 USD (KDV hariç),
17 nci yıldan 49 yıllık işletme süresine kadar her yıl 100.000 USD'ye ilaveten 1.000 USD / Yıl (KDV hariç) kira artışı yapılarak kiralara 10 uncu maddede belirtilen şartlar uyarınca ödemeyi

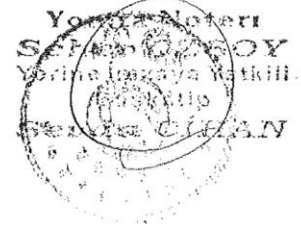
3.3.4. Tarafların mutabakatı ile belirlenen G-3 pafta, 209 ada, 1 ve 4 parsel' de kayıtlı 13.992 m² yüzölçümlü arazide Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi ve Bayındırlık İşleri Genel Teknik Şartnamesi' ne uygun olarak hazırlayacağı projelerle söz konusu işi yapmayı ve işletme süresince tesisleri işletmeyi ,

3.3.5. İşletme süresi sonunda yeni bir anlaşma yapılmadığı takdirde 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatı'nı tahliye ve teslim etmeyi taahhüt etmiştir.

3.4 - Ek protokolde belirlenecek olan OTO PARKLAR'ın işletilmesi ile ilgili gerek Belde Belediye ve gerekse de Mal Sahibi tarafından işletme süresince herhangi bir nam ve ad altında herhangi bir bedel alınmayacağı, tüm işletim, kullanma ve yararlanma hakkının yatırımcı firmaya ait olduğu taahhüt edilmiştir. Ancak, tüm otopark alanları fuar merkeziyle birlikte fuar dönemlerinde gerektiğinde ortak alan olarak kullanılacaktır.

3.5 - 49 (kırkdokuz) yıllık işletme süresi tüm inşaatların (4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatı) tamamlanıp, Otel ve Müştemilatının tamamının Kültür ve Turizm bakanlığından işletme belgesinin alınması ile - ki işletme belgesi alınması süresi inşaatın bitim tarihinden itibaren başlamak suretiyle 6 (altı) ayı geçemez - başlayacaktır.





E-2170

3.6 - Yatırımcı Firma, kullanılabilir alanlarda gerekli güvenlik tedbirlerini almak suretiyle kısmi işletmeye geçebilecektir.

MADDE 4: YATIRIMCI FİRMA' NIN BAŞLICA YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Yatırımcı Firma, teklifi ile birlikte basiretli bir tacir olarak ve elindeki veriler çerçevesinde sözleşme ve ekleri muvacehesinde işin yapılacağı yerin ve mahallin hususiyetlerini tetkik ve işin mahiyetine tamamen vukuf peyda etmiş sayılır.

Yatırımcı Firma, gerek inşaat, gerekse işletme süresince sözleşmenin konusuna ve kendi sorumluluğuna giren tüm işlerden dolayı sorumludur. Mal sahibi ile Yatırımcı Firma arasında akd olunmuş olan bu sözleşme ve ekleri her halükarda yatırımcı firma ile Mal Sahibi arasında ortaklık, müşterek riziko veya benzer bir birleşme anlamına gelmemek kaydıyla akd olunmuştur. Temel prensip Yap-İşlet-Devret' tir.

Sözleşmenin imzalanması dahil -ki bu tarih ilk sözleşmenin imzalandığı 09.12.2005 tarihidir- işletme süresinin bitimine kadar, resmi ve özel daireler nezdinde tüm muamelelerin takibi, inşaat ile ilgili her türlü resmi belge, izinlerin, inşaat ruhsatı için gerekli projelerin (Vaziyet Planı ve Uygulama Projeleri) tamamının tanzimi ve inşaat ruhsatı için ilgili Belediyeden işin takibi, imar durumunun alınması ve bunlarla ilgili tüm masrafların karşılanması velhasıl 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatı İnşaat İşlerinin anahtar teslimi bitirilmesine, işletmeye hazır hale getirilmesine kadar olan tüm inşaat masrafları ve işletme süresine ait olan tüm giderler, vergiler, SSK primleri vs. her türlü vergi ve resimler Yatırımcı Firma' ya ait olacaktır.

Sözleşmenin imzalanmasından itibaren -ki bu tarih ilk sözleşmenin imzalandığı 09.12.2005 tarihidir- sözleşmeye konu Otel ve müştemilatının işletilebilmesi için zorunlu olan her türlü harcama (İmar Belgelerinin inşaat ruhsatının, işletme belgelerinin velhasıl gerekli her türlü belgenin alınması için gereken tüm harcamalar dâhil) Yatırımcı Firma tarafından karşılanacaktır.

İnşaat sırasında meydana gelecek kaza ve sorumluluklar (kusursuz sorumluluk halleri dâhil) ve üçüncü şahıslara karşı ika edilecek zararlardan dolayı Yatırımcı Firma sorumludur.

İmar planlarının ilgili Belediyece onaylanmasının sağlanması ve imar durumu alınması Mal Sahibinin sorumluluk alanında bulunacaktır. Mal Sahibi bu işlem ve izinlerin alınmasını kolaylaştırmak için Yatırımcı Firma'ya elinden gelen azami yardımı yapacak, işlemler için gerekli vekâlet ve / veya yetki belgelerini süresinde verecektir.

MADDE 5: İNŞAATIN SÜRESİ

Yatırımcı Firma tarafından hazırlanacak ve Mal Sahibi'nin bilgisine sunulacak projelerin ilgili Belediyece tasdikinin ardından, inşaat ruhsatı alınması ve bunu müteakip iş programının sunulmasından başlamak üzere taahhüt konusu iş Yatırımcı Firma tarafından 24 (yirmidört) ayda anahtar teslimi bitirilecektir. İnşaatın mücbir sebep dışında herhangi bir nedenle süresinde tamamlanamaması ve anahtar teslimi yapılamaması halinde Yatırımcı Firma, Mal Sahibi' ne her gün için 500 USD ceza-i şart ödeyecektir. Bu süre hiçbir suretle inşaatın bitim tarihinden itibaren 12 (oniki) ay'ı geçemez. 12 (oniki) ay ' ı geçmesi halinde şartnamedeki esaslar dâhilinde Mal Sahibi' ne teslim edilmemesi durumunda 12 nci ayın dolduğu tarih inşaatın tamamlandığı tarih olarak esas alınır ve 5 yıllık ödeme yapılmayacak dönem başlamış kabul edilir.





2170

MADDE 6: İŞ PROGRAMI

Yatırımcı firma, sözleşmenin imzalanmasına müteakiben –ki bu tarih ilk sözleşmenin imzalandığı 09.12.2005 tarihidir- düzenlenecek olan ek protokolda belirlenen İmar Planlarının Mal Sahibi'nce ilgili Belediye'ye onaylatılmasından sonra 15 gün içinde mukavele esaslarına uygun olarak hazırlanan iş programına uygun şekilde çalışmalarına başlamak zorundadır. İş programı mücbir sebepler ve umulmayan haller ile işbu sözleşmeye göre süre uzatımı doğuran haller dışında 3 (üç) ay'dan fazla geciktirilemez. İlk iş programı madde 5' de belirtilen inşaat süresi olarak kabul edilen 24 (yirmidört) ay'ı geçmeyecek şekilde hazırlanacaktır.

MADDE 7: İNŞAATIN KONTROLÜ

Mal sahibi adına TDTM inşaat kontrol amirliği işleri kontrol edecektir. Bu konuda tespit edilen kontrol amiri yazılı bir belgeyle Yatırımcı Firmaya bildirilecektir. İnşaatın proje safhasından anahtar teslimi bitirilmesine kadar teknik şartlara, sözleşme ve eklerine göre gereken tüm hususları Yatırımcı Firma yerine getirmekle yükümlüdür.

Mal sahibi inşaat işinin, inşaat teknik şartname, proje, inşaat programı ve bu anlaşmaya uygun olarak yapılmaması ve kullanılan malzemeler ve işçiliğin kararlaştırılan kalitede ve düzeyde olmaması halinde inşaatın mimari projeye veya kullanılan malzemenin evsafının şartnameye uygunluğunun, işin niteliği ile orantılı olmak üzere ve her halükarda en az 7 (yedi) iş günü içinde Yatırımcı Firmadan talep eder. Bu durumda Yatırımcı Firma bu duruma dayanarak inşaatın bitim tarihi olan 24 (yirmidört) ay'ın uzatılmasını isteyemez. Ancak, hakeme giden ve işi durduran taraf sonunda haksız çıkarsa bu süre mücbir süre olarak kabul edilir.

MADDE 8 : PROJENİN ONAYI, İMAR DURUM VE RUHSATLARIN ALINMASI

Yatırımcı Firma, iş bu sözleşmenin 5. maddesi uyarınca iş programının Mal Sahibi'ne sunulmasından başlamak üzere 4 YILDIZLI OTEL VE MÜŞTEMİLATI'nın, mimari, statik, mekanik ve elektrik tesisat işlerinin gerektirdiği bütün uygulama projeleri ile teknik şartnameyi en geç 3 (üç) ay içinde Mal Sahibi'nin bilgisine sunacaktır.

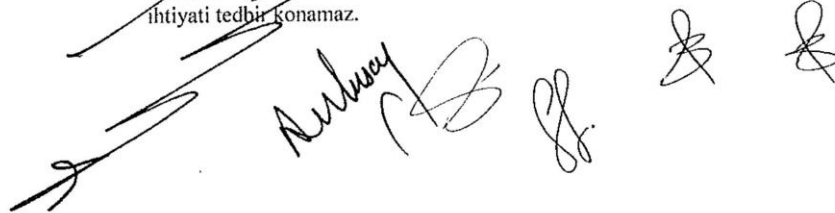
Projeler bu müddet içinde Mal Sahibi' nin bilgisine sunulmadığı takdirde her gecikme günü için Yatırımcı Firma' dan 25 USD / gün için gecikme cezası alınacaktır. Ancak inşaatlara ilişkin detay ve uygulama projeleri işin icabına göre inşaatın yapımı ile orantılı olarak peyderpey verilebilecektir.

İnşaatın bitiminde ilgili Belediye'den Mal Sahibi adına yapı kullanımı izin belgesi alınması ile ilgili tüm işlemler ve resmi giderler Yatırımcı Firma' ya aittir.

Tüm izin ve ruhsat işlemlerinde Mal Sahibi, Yatırımcı Firmaya elinden gelen bütün manevi yardımları yapacaktır.

MADDE 9: KESİN TEMİNAT

4 YILDIZLI OTEL VE MÜŞTEMİLATI İNŞAAT Sözleşmesinin imzalanması ile birlikte 300.000 USD tutarında kesin teminat mektubu verilecektir. Teminat kati, 1 yıl süreli ve sözleşme süresince yenilenecek, şartsız, döviz cinsinden ve istenildiğinde tahsil edilebilme özelliğine sahip olacaktır. Her ne suretle olursa olsun Mal Sahibi'nce alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konamaz.




Yılmaz Noter
Sakarya Bulvarı No: 50
Yelken Plaza / Yeşil
Etiler / Beşiktaş
Sembol: 0800 111 111

Ancak sözleşme konusu işler anahtar teslimi tamamlandıktan sonra 300.000 USD tutarındaki kesin teminat mektubu, kira ödemelerinin garantisi olarak işletme süresince tutulacaktır.

2170

MADDE 10 : KİRA BEDELİNİN ÖDENMESİ

İş bu sözleşmenin kira ödemeleri, 24 (yirmidört) aylık inşaat süresinin tamamlanması ve Kültür ve Turizm Bakanlığından işletme belgesi alınmasından sonra – ki işletme belgesi alınması süresi inşaatın bitim tarihinden itibaren başlamak suretiyle 6 (altı) ayı geçemez - 5 (beş) yıl ödemesiz olmak üzere aşağıdaki şekilde kira artışı ile birlikte ödenecektir. Bu ödemeler, ilgili yıl içinde 3' er aylık dilimlerde eşit şekilde ödenecektir.

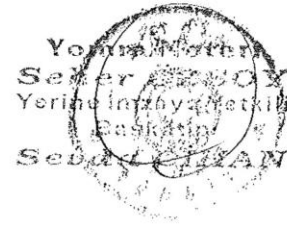
6 . YILDA 50.000 USD	31 . YILDA 115.000 USD
7 . YILDA 50.000 USD	32 . YILDA 116.000 USD
8 . YILDA 50.000 USD	33 . YILDA 117.000 USD
9 . YILDA 50.000 USD	34 . YILDA 118.000 USD
10 . YILDA 50.000 USD	35 . YILDA 119.000 USD
11 . YILDA 75.000 USD	36 . YILDA 120.000 USD
12 . YILDA 75.000 USD	37 . YILDA 121.000 USD
13 . YILDA 75.000 USD	38 . YILDA 122.000 USD
14 . YILDA 75.000 USD	39 . YILDA 123.000 USD
15 . YILDA 75.000 USD	40 . YILDA 124.000 USD
16 . YILDA 100.000 USD	41 . YILDA 125.000 USD
17 . YILDA 101.000 USD	42 . YILDA 126.000 USD
18 . YILDA 102.000 USD	43 . YILDA 127.000 USD
19 . YILDA 103.000 USD	44 . YILDA 128.000 USD
20 . YILDA 104.000 USD	45 . YILDA 129.000 USD
21 . YILDA 105.000 USD	46 . YILDA 130.000 USD
22 . YILDA 106.000 USD	47 . YILDA 131.000 USD
23 . YILDA 107.000 USD	48 . YILDA 132.000 USD
24 . YILDA 108.000 USD	49 . YILDA 133.000 USD
25 . YILDA 109.000 USD	
26 . YILDA 110.000 USD	
27 . YILDA 111.000 USD	
28 . YILDA 112.000 USD	
29 . YILDA 113.000 USD	
30 . YILDA 114.000 USD	

MADDE 11: İNŞAAT MASRAFLARI

Proje bedeli, inşaat ruhsat harcı, malzeme, işçilik, SSK, stopajlar velhasıl inşaat için ödenmesi gereken hertürlü vergi, resmi harçlar ve cezalar yatırımcı firmaya aittir. Sözleşmenin noterde yapılması halinde her türlü noter harcı ve masraflar dahi yatırımcıya aittir.

Yatırımcı firma, bu gider ve harcamalar için mal sahibinden her ne nam altında olursa olsun bu ödemeler için talepte bulunamaz ve rücu edemez.

(Handwritten signatures and initials)



2170

MADDE 12: İNŞAATIN KALİTESİ

İnşaatın yapımında Bayındırlık Bakanlığı' nca kabul edilen 1. sınıf malzeme kullanılacak ve I.sınıf yapı yapılacaktır.

MADDE 13: YATIRIM KONUSU TESİSİN MUHAFAZASI

Söz konusu tesislerin işletme süresi sonuna kadar evsafını kaybetmeyecek halde bulundurulması ve işletme sırasında meydana gelecek hasarların giderilmesi, Yatırımcı Firmaya aittir. Yatırımcı Firma, işleteceği tesislerin tesisat, cihaz, makine, teçhizat, tefriş ve dekorasyonunun işletme süresi boyunca ekonomik ömrünü dolduran makine ve teçhizatlar belli dönemlerde yenilenecek, binaların bakım ve onarımı yapılacak ve tüm tesisler standardında muhafaza edilecektir.

MADDE 14: İŞLETME – KİRA SÜRESİNİN UZATILMASI

Tesislerin kullanım süresinin sonunda Yatırımcı firmanın talebi ve mal sahibinin onayı ile işletme süresi taraflarca mutabık kalınacak müddetler kadar uzatılabilir. Tesisin yeniden kiralanmasında Yatırımcı Firma ve diğer istekliler aynı süreler içinde işletme bedelini ve şartlarını içeren tekliflerini yaparlar. Bu halde Yatırımcı Firma ile eş değer teklif veren diğer kuruluşlar arasında öncelik hakkının Yatırımcı Firmaya ait olacağını Mal Sahibi kabul ve taahhüt eder.

MADDE 15: TAHLİYE

Mal Sahibine ait arazi üzerine yapılan yatırım konusu tesisler işletme süresi dolduğu bir yazı ile yatırımcı firmaya bildirildiği halde kabul edilebilir ve anlaşılır bir sebep göstermeksizin tahliye edilmezse Yatırımcı Firma boşaltmadığı hergün için Mal Sahibine en son ödenen yıllık kira bedelinin % 5' i kadar (tahliye edene dek) aylık kira bedeli ile birlikte günlük şartı ceza ödeyeceğini kabul ve taahhüt eder.

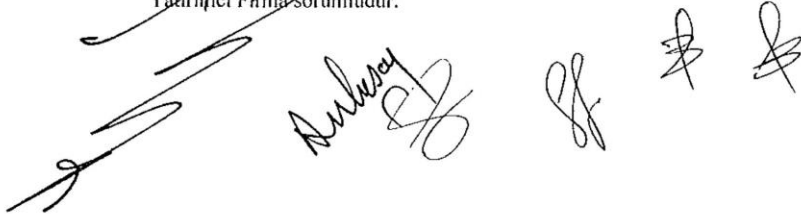
Tahliye anında yatırım, kullanılabilir standartlarda olmalıdır.

Teslim sırasında Tarafların 3 'er üye atadıkları 6 kişiden oluşan bir grup tarafından tespit ile devir işlemi yapılır.

MADDE 16: SİGORTA

Yatırımcı firma, inşaat süresi içinde tüm tesis makine ve teçhizatı TDTM lehine kabul edilebilir değeri üzerinden sigorta (All-Risk) ettirilecektir. Tesisler işletmeye açıldıktan sonra ise oluşacak maliyet değeri (USD cinsinden) üzerinden yine TDTM lehine sigorta ettirilecektir. Yaptırılacak sigorta yangın, sel, fırtına, makine kırılması, elektronik cihaz, cam kırılması, yıldırım çarpması ve üçüncü şahısların mali sorumluluğunu tazmin edici niteliklerde olması özelliğine sahip olacaktır.

Çıkabilecek kazalardan ve bu kazaların sebep olacağı idari, hukuki ve mali sorumluluklardan ve doğacak tüm zarar ve ziyandan sigorta poliçesinin karşılamadığı kısmı ile sınırlı olmak üzere Yatırımcı Firma sorumludur.




Yenice Notary
Selah ÜZÜM
Yerine İmza Yetkili
Seydi ÇELİK

2170

MADDE 17: İŞ GÜVENLİĞİ

Yatırımcı Firma, inşaatın devamı süresince çalışma ve iş güvenliğinin gerektirdiği her türlü tedbiri almakla yükümlüdür. Mal Sahibinin çıkabilecek her türlü iş kazalarının sebep olacağı idari, hukuki, mali ve cezai mesuliyeti bulunmayacaktır. Her ne sebepten olursa olsun mal sahibinin bu işten dolayı bir sorumluluğu doğarsa bu sorumluluk herhangi bir ihtara hacet kalmadan Yatırımcı Firma tarafından karşılanacaktır.

MADDE 18: DİĞER HÜKÜMLER

18.1 - Yatırımcı Firma sözleşmeye esas teşkil olunan menkulleri hiçbir şekilde teminat olarak gösteremez ve menkullerin mülkiyeti mal sahibine ait olduğundan haczedilemez. Ancak; yatırımcı yapacak olduğu proje münderecatınca kira gelirlerini temlik ederek kredi oluşturma hakkına sahiptir. Bu hususta, Mal Sahibi'nden herhangi bir belge veya imza talep edemez.

18.2 - Yatırımcı Firma istihdam ettiği kişilerin yasal kıdem tazminatlarını ödeyecek, söz konusu tesisleri devir ettiği zaman ödenmemiş işçi ücret ve kıdem tazminatları kalmayacaktır. Kalmalı halinde Kat' i Teminat Mektubundan tahsil edilecektir.

18.3 - İşbu tesisler işletmeye açıldığında NOVOTEL TRABZON adı altında işletilecektir. Bu isim Yatırımcı Firma tarafından değiştirilebilir.

18.4 - Yatırımcı Firma bağlı ortaklıkları ve iştiraklerine dahil şirketler dışında tesisleri kısmen veya tamamen Mal Sahibi'nin bilgisi dışında 3. kişilere devir ve temlik edemez. Ancak; her türlü kiralama veya işletme sözleşmesini kendisi yapabilir.

18.5 - Taraflar, bu sözleşmenin tapu siciline şerh verilmesini ve böylece sözleşmeden doğan şahsi hakların kuvvetlendirilmesini kararlaştırmışlardır. Sözleşmenin imzalanmasını müteakip, işletme dönemini de kapsar şekilde tapuya şerh işlemleri tarafların katılımı ile yapılır.

18.6 - Yatırımcı firma, anlaşma eki projelerde belirlenmiş taşınmaz üzerinde, gerek hasıl olduğunda, kredi kuruluşlarıyla ilişkilerinde kullanmak üzere "bağımsız ve anlaşma süresiyle sınırlı olmak kaydıyla üst hakkı" talep edebilir.

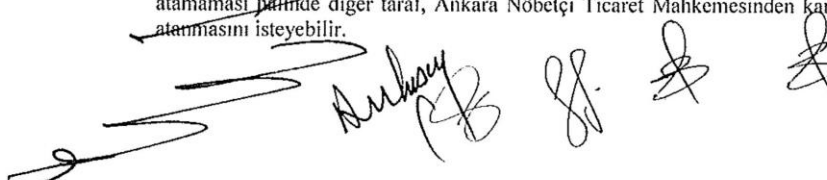
MADDE 19: SÖZLEŞMENİN EKLERİ


Vaziyet planı, tasdikli uygulama projesi, iş programı, teknik şartname, yer teslim tutanağı ve 09.12.2005 tarihli sözleşme işbu sözleşmenin ayrılmaz ekleri olup, hepsi bir bütün teşkil eder.

MADDE 20: UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

Bu sözleşme ve eklerinin uygulanmasından çıkabilecek uyuşmazlıkların öncelikle sulhen halli taraflarca prensip olarak kabul edilmiştir. Anlaşmazlık halinde bir taraf diğer tarafa yazılı olarak anlaşmazlığın giderilmesi için görüşme talebinde bulunur. Yapılan görüşmeler ve müzakereler neticesinde anlaşmazlık giderilmezse uyuşmazlıklar hakem yoluyla çözülecektir.

Hakem usulünde hakkının ihlal edildiğini ileri süren taraf bir hakem seçerek noter aracılığı ile karşı tarafa bildirecektir. Bu bildirim takip eden 7 gün içerisinde karşı taraf da kendi hakemini seçip bildirecek ve her iki hakem sorunu halledecektir. Karşı tarafın hakemini bu sürede atamaması halinde diğer taraf, Ankara Nöbetçi Ticaret Mahkemesinden karşı tarafın hakeminin atanmasını isteyebilir.




Yeminli Noter
Selim ÖZDİ
Yerine İmza Yetkili
BŞK
Sevda KILIN

2170

Şayet iki hakem sorunu halledemezlerse, 15 (onbeş) gün içinde Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Dekanı üçüncü bir hakem seçecektir. Hakemler ekseriyetle karar vereceklerdir.

Seçilecek hakemlerin tarafların ortakları ve yöneticileri ile 3. dereceye kadar akrabalık bağlantısı veya ilişkileri olmaması ve uyumsuzluğun niteliğine göre mimarlık, mühendislik, işletme, ekonomi veya hukuk alanlarında uzmanlık sahibi olması gerekmektedir. Hakem Kurulu'nun almış olduğu kararlara uyulur. Ancak, tarafların yasal hakları saklıdır.

MADDE 21: UYGULANACAK MEVZUAT

İş bu sözleşmede yer almayan hususlar ile sözleşme hükümlerinin tefsirini gerektiren hususlarda BK ve TTK ilgili hükümleri uygulanır.

MADDE 22: TEBLİGAT

Tarafların sözleşmede yazılı adresleri kanuni tebligat adresleridir. Adres değişikliği halinde en kısa süre içinde yeni adresler bildirecektir. Bildirmeme halinde sözleşmede yazılı adrese yapılan tebligatlar geçerli olacaktır.

MADDE 23: SÜRE

İş bu sözleşme taraflarca imzalandıktan sonra yürürlüğe girer.

İş bu sözleşmenin 5. maddesi uyarınca iş programının sunulmasından itibaren 24 (yirmidört) ay yatırım dönemi ve yatırım döneminin tamamlanarak Kültür ve Turizm Bakanlığında işletme belgesi alındığı tarihi takip eden tarihten başlamak – ki işletme belgesi alınması süresi inşaatın bitim tarihinden itibaren başlamak suretiyle 6 (altı) ayı geçemez - ve 5 (beş) yıl ödemesiz olmak ve 24 ayın sonundan başlamak üzere toplam 49 (kırkdokuz) yıl işletme dönemidir. Yatırımcı Firmanın İnşaatı erken bitirmesi halinde bu süre 49 yıl üzerine işletme süresi olarak eklenir.

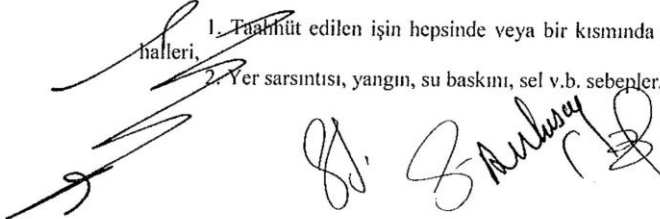
MADDE 24: MÜCBİR HALLER

A- Mal sahibinin sebebiyet verdiği haller:

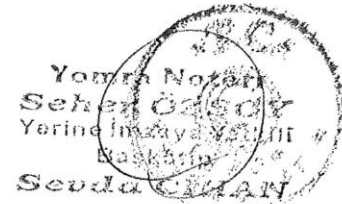
1. Projelerin ve diğer teknik evrakın teslim ve tasdikinde veya işin yapılacağı yerlerin tesliminde kısmi gecikmeler olması,
2. Mevcut projelerde ve inşaatın yapılacağı yerlerde değişikliğe lüzum görülmesi yüzünden gecikmeler vuku bulması,
3. Projelerde yapılan değişikliğin işin müddetine tesir edecek mahiyette olması,
4. Haklı nedenlere dayanmayan gerekçelerle herhangi bir oluru mal sahibinin geciktirmesi halinde,
5. Mal Sahibi'nin kendisinden veya 3. kişilerden kaynaklanan nedenlerle inşaatı durdurması halinde

B- Tabiat Hadiseleri yüzünden Meydana Gelen Olaylar:

1. Taahhüt edilen işin hepsinde veya bir kısmında çalışmalara imkân vermeyen heyelan halleri,
2. Yer sarsıntısı, yangın, su baskını, sel v.b. sebepler,






Yemin Noteri
Seher GÖKSÖZ
Yerine İmzaya Yetkili
Makamı
Sevda ÇİMAN

3. Olağanüstü hava koşulları halinde (tayfun, kasırga gibi),

2170

C- Ekonomik ve Sosyal Sebepler Yüzünden Meydana Gelen Olaylar:

1. Olağanüstü haller icabı olarak her türlü yapı malzemesi, inşaat malzemeleri, akaryakıt, vasıta ve bunların işlenmesine yarayacak yedek parçanın kâfi derecede temin veya işyerine nakledilmemesi sebebi ile çalışmanın önemli şekilde durması,
2. Yabancı ve yerli menşeli makine ve malzemeyi ve sair tesisleri verecek fabrikalarda, tahmil, tahliye ve nakliye işlerinde grev ve lokavt vuku bulması,
3. Kısmi veya umumi seferberlik ilan edilmesi,
4. İş bölgesinde sâri hastalık çıkması yüzünden çalışmanın ehemmiyetli şekilde aksamaya uğraması,
5. İnşaat işinin yapıldığı il (Trabzon) dahilinde işle ilgili genel grev veya lokavt yapılması,
6. Sözleşmenin imzasından sonra vergi ve harçlarda olağanüstü artışlar sebebiyle sözleşme tarihindeki mevcut vergi oranlarının/tutarlarının en az 2 (iki) katı oranında/tutarında artışlar olması.
7. İşletmeyi etkileyecek yasal düzenlemeler, mahkeme kararları, tedbirler ve kararlar dahil olmak üzere bu sözleşmenin yürürlük tarihinden sonra ulusal ve mahalli idareler veya adli makamlar tarafından işlem veya değişiklik yapılması halinde,

8. Kanun, kararname, koordinasyon kararları başta olmak üzere idari veya yerel mercilerce alınmış her isim altındaki işletmeyi etkileyen işlem, karar, emir, tahdit ve yasaklar,

Mücbir sebebin meydana gelmesinden itibaren taraflar en geç 15 iş günü içerisinde yazılı olarak karşı tarafa durumu bildirecektir.

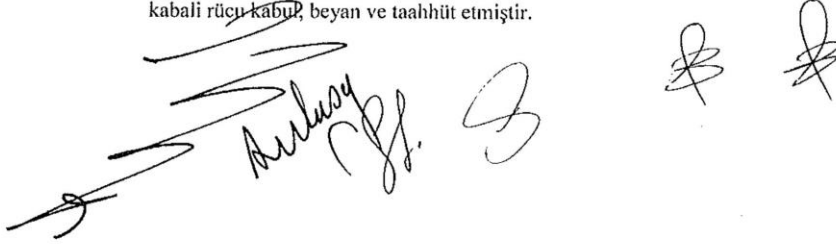
Mücbir sebebin geçerliliği için vukuu ile buna ait belgelerin mahallin mülki idare amirlerince tasdiki, tasdikli belgelerin olayın vukuundan itibaren 30 iş günü içerisinde karşı tarafa ibrazı gerekir. Aksi takdirde taahhüdün yerine getirilmemesinden dolayı defterlerinde görünenler haricinde taraflar mücbir sebebe isnat edemezler.

Yatırım döneminde ortaya çıkan mücbir sebep halleri inşaat süresine eklenir.

Mücbir sebep hallerinde Yatırımcı Firma, mücbir sebebin etkisinin geçmesi veya sürekli ise meydana gelmesinden itibaren 60 iş günü içerisinde mücbir sebep dolayısıyla kaç gün karşılığı işletme yapılmadığı 30 iş günü içerisinde idare'ye bildirir. Bu süre, Yatırımcı Firma tarafından işletme süresi ile Mal Sahibi'ne ödenecek bedelin oranlanması sonucu bulunan değer üzerinden hesaplanarak Mal Sahibi'ne yapılacak ilk ödemeden mahsup edilir.

MADDE 25: MÜŞTEREK BORÇLU VE MÜTESELSİL KEFİL

ACCOTEL YAPIM YATIRIM VE İŞLETİM A.Ş. ; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye işbu sözleşmedeki hak ve yükümlülüklerini devretmiş olsa da, sözleşme konusu işle ilgili yükümlülüklerin müşterek borçlusunu olup, aynı zamanda müteselsil kefilidir. Bu nedenle sözleşmenin herhangi bir hükmüne aykırılık halinde, AKFEN G.Y. O gibi sorumlu olacaktır. YATIRIMCININ YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ GEREĞİ GİBİ YAPMASIYLA DEVREDEN ACCOTEL'İN DE YÜKÜMLÜLÜĞÜ SONA ERECEKTİR. Bu hükmü, gayri kabali rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.




Yapım Noteri
Sertifika No: 2017
Yerli İmzaya Yetkili
Başkanlık
Sevil KEMAN

MADDE 26: SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Taraflar biraraya gelerek mütabık kaldıkları konularda her zaman bu sözleşmeye madde ilave edebilir veya çıkarabilir(Tarih, 30.10.2006)


2170

TARAFLAR

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. ADINA**

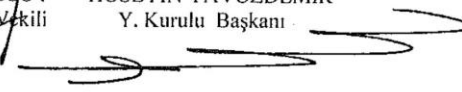

akfen
gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Etiler Mahallesi, Kat: 12 No:145 Çankaya / ANKARA
Dışişleri Bakanlığı Sicil No: 2279319961
Ticaret Sicil No: 2700051780

**ACCOTEZ YAPIM YATIRIM
VE İŞLETİM A.Ş. ADINA**


**ACCOTEZ YAPIM YATIRIM
ve İŞLETİM A.Ş.**
Etiler Mahallesi, Kat: 12 No:145 Çankaya / ANKARA
No:145 Kat:13 34 450 Etiler Mahallesi
Mediyskyby V.D. 004 043 1824

TRABZON DÜNYA TİCARET MERKEZİ A.Ş. ADINA


ALİ OSMAN TOSUN
Y. Kurulu Başkan Vekili


HÜSEYİN YAVUZDEMİR
Y. Kurulu Başkanı

10
10
10
10

A.Ş.
101.
004
073


Yonca Noteri
Sevil ÇEKİÇ
Yerine İmzaya Yetkili
Başkan
Sevil ÇEKİÇ

VERGİ DAİRESİ ALINDISI

T.C. MALİYE BAKANLIĞI
İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI / DEFTERDARLIĞI
034274 NECİDİYEKÖY VERGİ DAİRESİ

Alındı No: 2008082100420000160
Ödeme Tarihi: 25/08/2008
Düzenleme Tarihi: 25/08/2008

TCKN/Vergi Kimlik No (*): 0009047007
Soyadı (Unvanı): AKFEN GAYREMENKUL OR
Adı: A.Ş.

Adres: BARBAROS
K.No: 145 D.No: C
BİTAS
İSTANBUL

Ana V.K.: 9047 TTK FIS NO: 2008082100420000160

TÜRÜ	DÖNEMİ - TAKSİDİ	TUTARI	GEÇİKME ZAMMI
1030 - PİŞMAN. ZM.	08/2008-08/2008 1	45.825,71	0,00
9047 - DAMGA VERGİSİ	08/2008-08/2008 1	183.319,47	0,00
	10/7/2008 10/7/2008		
TOPLAM :		#129.145,18	#0,00
			#129.145,18#

YÜZYİĞİTİ DOKUZBİNYÜZKIRKBEŞ YTL ONSEKİZ YKİ'DİR.

Yalnız :
İşlem Türü: 5000/0010 (MRR11)

(*) T.C. Vatandaş Olan Gerçek Kişilerde T.C. Kimlik Numarası Yazılmıştır.

VEZNEDAR

VKN: 0009047007

MÜKELLEP

TAHAKKUK FİSİ

T.C. MALİYE BAKANLIĞI
İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI / DEFTERDARLIĞI
034274 NECİDİYEKÖY VERGİ DAİRESİ

SIRA NO : 20080821100420000160

(TC Kimlik No) Vergi Kimlik No (*): 0009047007
Soyadı (Unvanı): AKFEN GAYREMENKUL OR
Adı: A.Ş.

Ana Vergi Kodu: 9047 İSTANBUL
TEK BAŞINA ALINABİLEEN DAMGA VERGİSİ

BARBAROS
K.No: 145 D.No: C
BİTAS

Beyanname İse .. Kabul Tarihi	Vergilendirme Dönemi	Düzenleme
21/08/2008	08/2008-08/2008	21/08/2008

VERGİ TÜRÜ	MATRAH	ORAN	TAHAKKUK EDEN	MAHSUP EDEN	ÖDENECEK OLAN (GTL)	VADESİ
9047 DAMGA VERGİSİ	#67.004,00#		#83.319,47#		#83.319,47#	05/09/2008
1030 PİŞMAN. ZM.	#0,00#		#45.825,71#	#0,00#	#45.825,71#	05/09/2008
İşlem Türü: 0090			TOPLAM :		#129.145,18#	
TİKTÜRÜ: 9094						

Mükellep İmza

M


YALNIZ YÜZYİĞİTİ DOKUZBİNYÜZKIRKBEŞ YTL ONSEKİZ YKİ'DİR

VKN: 0009047007
MÜKELLEP

(*) T.C. Vatandaş olan Gerçek Kişilerde T.C. Kimlik Numarası yazılmıştır.

VB19741

İPOTEK BELGESİ

A N A G A Y R İ M E N K U L L Ü	İLİ	TRABZON									
	İLÇESİ	YOMRA									
	BUCAĞI										
	MAHALLESİ	KAŞÜSTÜ									
	KÖYÜ										
	SOKAĞI										
	Meşhur Senti veva Mevkii										
NİTELİĞİ	TAPU KAYDININ										
N	Betonarme otel ve müştemilatı ve arsası	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Günü			
			209	18	34	3346					
B Ö L Ü M Ü	NİTELİĞİ	Arsa Payı	Kat:	Bağımsız Bölüm No.	Tapu Kaydının						
			Blok:		Cilt No.	Sahife No	Sıra No.	Günü			
			Giriş:								
İPOTEK'in											
	Bedeli	Süresi	Derece	Sıra	Faiz	Kayıt Tarihi	Yev.No.	Sıra No.	Cilt No.	Sah. No.	Fiş No.
	75.000.000,00 EU R	F.B.K.	1	--	%12	08/08/2024	35897				
Mahiyeti	İPOTEK										
Borçlu	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ										
Alacaklı	(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444										
Düşünceler	Faiz oranı değişkendir.										
Sicil Kaydına uygunluğu onandır. 08/08/2024 Yomra TM'den 31/07/2024 tarih ve 2024/11348 evrak no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.											
 Müdür Yardımcısı Figen ÇAKIR											
Not : Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olmayan taşınmaz mallar için bağımsız bölüm sütunu doldurulmayacaktır.											

VB19741

Yevmiye No : _____
Tarih : _____**RESMİ SENET**

Gölbaşı(ANKARA) Tapu Müdürlüğü Tapu Müdür V. Figen ÇAKIR Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı : İpotek Tesisi(Malikin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN:127812844) **KAŞÜSTÜ Mah.sı, 209 Ada , 18 Parsel , 13636.99 m2 Betonarme otel ve müstemilatı ve arsası,Cilt:34 Sayfa:3346 Ana Sayfa ZH(812438079) Tam Mülkiyet Hisse Maliki :(SN:8329354) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-0 adına kayıtlı iken;

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Beyan: Gölbaşı(ANKARA) Tapu Müdürlüğü ne 31/07/2024 tarih 2024/11348 sayı ile yetki verilmiştir.

--> ZH:(812438079) tam hisse maliki (SN:8329354) **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-0, Tesisi:Üst Hakkının Tesisi - 27/02/2008 - 389 (TaşınmazBilgisi: "KAŞÜSTÜ Mah. 209 Ada 18 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:24/09/2008 Süre:49 yıl) ZeminTip:3 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif") üzerinde

Beyan: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. Tesisi:Yomra TM - 2942 S.Y. 7. Maddesi Gereği Belirtmenin Tesisi - 18/09/2017 - 3468-Malıklar:(SN:3892) **KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ** VergiNo:5230028459 --> "KAŞÜSTÜ Mah. 209 Ada 18 Parsel ZeminTip:1 TesisİslemRef:232032164 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" üzerinde

İrtifak: MÜSTAKİL VE DAIMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 49 YIL MÜDDETLE 3630 NOLU SAYFADA TESCİL EDİLMİŞTİR. Tesisi:Yomra TM - Üst Hakkının Tesisi - 27/02/2008 - 389-Malıklar:(SN:8329354) **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-0 --> "KAŞÜSTÜ Mah. 209 Ada 18 Parsel ZeminTip:1 TesisİslemRef:232032164 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" üzerinde

İrtifak: Daimi Müstakil Hak : Müstakil ve daimi nitelikte olan irtifak hakkı tescil edilmiştir Miktar: 13450.31 M2 Başl. Tarih: 24/09/2008 Süre: 49 yıl --> "KAŞÜSTÜ Mah. 209 Ada 18 Parsel ZeminTip:1 TesisİslemRef:232032164 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" üzerinde

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır : Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ve Yomra Tapu Müdürlüğü'nün 31/07/2024 tarih ve 2024/11348 sayılı yazıları ile yetki verilen ve işlemin yapılmasında kanunen bir engel olmadığı belirtilen, **KAŞÜSTÜ Mah. 209 Ada 18 Parsel üzerindeki DMH 'in tamamı AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** adına kayıtlı iken, bu taşınmazlar üzerine bu defa adı geçen **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** adına **KADRİ UMUT GÜVEN vekaleten** , devam eden sayfada/sayfalarda yazılı şartlarla **TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine** ipotek tesis ettiğini , ve ipotek alacaklısı **TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. adına SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN** temsilen bu ipotegi **TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine** aynı bedel ve şartlarla kabul ettiğini, tarafların yapılacak tebligatlara esas teşkil edecek yurt içinden bir tebligat adresi bildirmeleri gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi halinde tebligatların eski adrese ulaştığı tarihin tebellüğ tarihi sayılacağını kabul ettiklerini, birlikte ifade ve beyan ettiler.

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir.

Akdi içeren bu Resmi Senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutulularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine _____ tarihinde _____ saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehbara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf Olunan
KADRİ UMUT GÜVEN

Taraf Olunan
SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN

1 / 2

İşbu belge, 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanununa uygun olarak e-İmza ile imzalanmıştır. TARBİS ile doğrulanabilir.

2024 yılı 46970 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

VB19741

				Yevmiye No : 25
				Tarih : 25
Tapu Müdür V. Figen ÇAKIR	Tekniker Başak SENAY	Tekniker Başak SENAY	Tapu Müdür Vekili Figen ÇAKIR	Tapu Müdür V. Figen ÇAKIR
Onaylayan.	Haklıyım	Takbis ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan	İşlemi Kontrol Eden	Takbis ve Tapu Kütüğü Tescilini Kontrol Eden

Tapu Bölümleri İle İlgili Olarak Taraflar :

(İpoteğin Konduğu Zemin Malikleri)> (SN:8329354) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-0 AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TİCARET BAKANLIĞI MERKEZİ SICİL KAYIT SİSTEMİ'nin 30/07/2024 tarih 372279-0 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri SİLA CILIZ İNANÇ : BİRKAN Kızı ANKARA 78. NOTERLİĞİ'nin 16/04/2024 tarih 4783 sayılı Vekaletname ile temsilcileri KADRI UMUT GÜVEN : MUSTAFA MEHMET Oğlu (Vekaletnamede yetki tam olup azil yoktur.Asl 2024/20697 yevmiyededir.)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TİCARET BAKANLIĞI MERKEZİ SICİL KAYIT SİSTEMİ'nin 30/07/2024 tarih 372279-0 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri SELİM AKIN : HAMDİ Oğlu ANKARA 78. NOTERLİĞİ'nin 16/04/2024 tarih 4783 sayılı Vekaletname ile temsilcileri KADRI UMUT GÜVEN : MUSTAFA MEHMET Oğlu (Vekaletnamede yetki tam olup azil yoktur.Asl 2024/20697 yevmiyededir.)

(İpoteğin Alacaklısı)> (SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444

TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.'nin 18/07/2024 tarih 1352356 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN : KAMİL Kızı

(İpoteğin Konduğu Zemin Malikleri Vekilleri)> KADRI UMUT GÜVEN, MUSTAFA MEHMET, HATİCE TUL FATMA, ANKARA, 21/07/1983, KARS, MERKEZ, ORTAKAPI, Cilt:6, Aile:237, Sıra:16, Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartı, SeriNo:A02F91174, (SN:180591196), TC - 10976598982, Geçerlilik Tarihi:11/03/2027Adres:EMEK MAH. 7 CAD. 1/84 ÇANKAYA/ANKARA,

(İpoteğin Alacaklısı Vekilleri)> SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN, KAMİL, ZÜBEYDE, ANKARA, 06/12/1983, ANKARA, ALTINDAĞ, SOLFASOL, Cilt:85, Aile:15, Sıra:90, Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartı, SeriNo:A11043193, (SN:179862096), TC - 38785066676, Geçerlilik Tarihi:04/06/2028Adres:KIRKKONAKLAR MAH. 382 CAD. 25/4 ÇANKAYA/ANKARA,

E-Tahsilat Numarası
004624469700

Tahsilat Tipi	Tahsil Edilen Tutar	Taraf
DS(Döner Sermaye)	4.932,00TL (DÖRTBİNDOKUZYÜZOTUZİKİTL)	İpoteğin Konduğu Zemin Malikleri

İpoteğin Belgesini aldım.

2 / 2

Bu belge, 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanununa uygun olarak e-imza ile imzalanarak TACEB ile doğrulanmıştır.

2024 yılı 46970_Sesunufolu_BasimSanet_KurumId_IslemId_261801751.doc

VB19741

RESMİ SENET

Yevmiye No :

Tarih :

Madde 1: TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. Merkez ve Şubeleri ile yapmış olduğu ya da ileride yapacağı; kambiyo senetlerinin iskonto veya iştirasından namına açılmış ve açılacak biçimle borçlu ve alacaklı cari hesaplardan veya lehine verilmiş ve verilecek teminat ve kefalet mektuplarından ve Bankanın Merkez ve Şubelerinin borçlu, keşideci, muhatap, ciranta, ayal, kefil, müşterek borçlu, yed'i emin ve sair sıfatlarla imzasını havi olarak işleme kabul ettiği kambiyo senedi, mukavele, sözleşme, taahhütname ve saire ile ithalat, ihracat ve bilumum kambiyo ve kısa, orta ve uzun vadeli kredi işlemlerinden ve sebepsiz zenginleşme, haksız fiil, kanun gibi diğer her türlü sebepten doğmuş ve doğacak borçlarını; a-) Anapara olan 75.000.000,00 EUR ve buna ek olarak, b-) Yıllık % 12 oranında (değişkendir) akdi faiz uygulanacağını, ayrıca temerrüt halinde akdi faiz oranına bu oranın %50'sinin ilavesi suretiyle bulunacak oran üzerinden temerrüt faizi uygulanacağını ve komisyonların uygulanmasını kabul ettiğini, e-) Banka Muamele Vergisini, d-) Yürürlükte bulunan veya sonradan yürürlüğe girecek kanunlarla kabul edilecek vergileri, e-) Her türlü harç ve resimleri, f-) Sigorta ücretlerini, g-) Medeni Kanun'un 875.Maddesinde zikredilen her türlü hakları, h-) Fonları, ı-) Diğer her türlü masrafları, karşılamak üzere maliki bulunduğu yukarıda yazılı gayrimenkulleri ve yine yukarıda belirtilen gayrimenkul üzerinde tesis edilen üst hakkını Banka lehine 1.dereceden ve fekki Bankaca bildirilinceye kadar hüküm ifade etmek üzere yukarıda belirtilen taşınmazlar üzerinde süresiz olarak ve her halükarda adı geçenin üzerinde üst hakkı bulunan yukarıda belirtilen taşınmaz üzerinde üst hakkı süresince ipotek etmeyi kabul ettiğini, Bankanın tüm bu ipoteklerle ilgili olarak serbest dereceden yararlanmak hakkı olduğunu ve arada serbest dereceden istifade hakkı olmayan ipoteklerin mevcudiyeti halinde Bankanın bu dereceleri atlayarak boşalan derecedeki ipoteğe geçme hakkı da olduğunu kabul eder, talebine gerek kalmaksızın, Tapu Müdürlüğü tarafından ilerleme ve atlanmanın re'sen göz önünde bulundurulmasını ve serbest dereceden yararlanma hakkının kütüğe tescil edilmesini kabul ve talep ettiğini,

Madde 2: İpotek, ipotek edilen gayrimenkuller üzerindeki ve üst hakkının tesis edildiği gayrimenkulle/gayrimenkullere ait müştemilat, mütemmim cüz'ü ve Tapu Sicili Tüzüğü'nün 53.Maddesine göre tapu kütüğü sahifesinin beyanlar sütununda da kaydedilecek olan ve akit tablosunun ayrılmaz bir cüz'ünü oluşturan müfradı ekli listede yazılı teferruatı (teferruat tabirine fabrikanın makinaları ile alet ve edavatı ve sökülüp takılabilen biçimle aksamı dahildir.) haklarında da muteber ve cari olacaktır.

Madde 3: Banka lehine üzerine üst hakkı ipoteği ve ipotek tesis edilmiş olan gayrimenkuller/gayrimenkullerini müştemilat, mütemmim cüz'ü ve teferruatıyla (teferruat tabirine ikinci maddede yazılı ve teferruat olarak gösterilen hususlar dahildir.) birlikte yangına ve Bankanın lüzum göstereceği sair tehlikelere karşı, asgari Bankaca tayin edilecek miktarlar üzerinden sigorta ettirmeyi ve evvelce sigortalı bulunanlarla beraber bütün sigorta poliçelerini Bankaya, Bankanın daini ve mürtehin bulunduğunu ve dain ile mürtehin olan yararlananın değiştirilemeyeceğini ifade eden bir zeyilname ile ciro ve devretmeyi, sigorta ettirmediği takdirde, bütün masraf ve primler kendisine ait olmak üzere Banka tarafından sigorta ettirilmesini, müddeti biten sigortaları yenilemeyi, yenilemediği takdirde Banka tarafından yenilenmesini, ancak yenilenmenin Banka için bir mecburiyet teşkil etmeyeceğini, bu muamelelerin tamamen yapılmasından veya gecikmesinden doğacak mesuliyetlerin keza kendisine aidiyetini,

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



VB19741

(Devamı Diğer Sayfadadır)

RESMİ SENET

Yevmiye No :

Tarih :

gayrimenkulün yanması veya zayi olması veya bu hususların kısmen vuku bulması hallerinde sigorta bedellerinin Banka tarafından sigorta şirketinden alınmasını ve bu bedelin Bankaya aidiyetini, bedel borcu karşılamadığı takdirde kalan miktar için talep tarihinden itibaren 15 gün içinde başka gayrimenkullerini birinci derecede ipotek etmeyi, olmadığında bu miktarı def'aten tediyeyi kabul ve taahhüt ettiğini, Bankanın yapılmasını talep ettiği sigortayı, risk grubu ve/veya bedel olarak yeterli görmediği takdirde dilediği risk grubunda dilediği bedelle ayrıca sigorta ettireceğini; ileride Bankaca sigorta ettirilmesi talep edilmeyen veya Bankaca sigorta ettirilmeyen bir risk doğduğunda Bankanın hiçbir sorumluluğunun bulunmadığını kabul ve taahhüt ettiğini,

Madde 4: Bankaya karşı doğacak borcunun birinci maddede yazılı ipotek miktarını aştığı takdirde, yahut borcunun kusuru sonucu ipotekli taşınmazlar ve ipotekli üst hakkı veya üzerinde tesis edildiği gayrimenkulle bunun teferruat mütemmim cüz ve müştemilatında değer düşmesi tehlikesi mevcut olduğu veya değer düşmesi gerçekleştiği takdirde Bankanın talebinden itibaren 15 gün içinde ve talep ettiği miktarda yeni ipotek vermeyi veya müsait olduğu takdirde, ipotekli gayrimenkuller ve üzerinde bulunan üst hakkını ipotek ettiği ipotekli gayrimenkulle/gayrimenkullerle bunun mütemmim cüz, teferruat ve müştemilat üzerindeki ipotek miktarını artırmayı veya birinci derecede yeni bir ipotek tesisini veya ipotekli gayrimenkullerin ve üzerinde üst hakkı bulunan gayrimenkulün eski hale getirilmesini, ipotekli gayrimenkullerin ve üzerinde bulunan üst hakkını ipotek ettiği gayrimenkulün/gayrimenkullerin değer düşmesinin borcunun kusuru olmadan meydana gelmesi halinde ise Bankanın borcunun zarardan ötürü aldığı tazminat miktarını aşmayacak ölçüde güvence vermesini veya kısmi ödeme yapmasını isteyebileceğini, tüm bu hususlar temin ve ikmal edilmediği veya borçlardan herhangi birisinin vadesi gelip de diğerlerinin vadesi gelmediği halde dahi vadesi gelen borcu faiz, komisyon ve sair masrafları ile birlikte ödemediği veya Bankaya depo etmediği takdirde veya acze veya iflas haline düştüğünde, Bankaca önceden bildirimde bulunmak suretiyle, o tarihte mevcut bilmum borçlarının muacceliyet kespemesini ve ipotegin paraya çevrilmesi suretiyle ipotekli gayrimenkuller ve üzerinde bulunan üst hakkının gayrimenkulle/gayrimenkuller mütemmim cüz, müştemilat ve teferruatı ile birlikte satılarak bilmum borçlarının tasfiyesini kabul ettiğini, Ayrıca borçlarının toplamı; 1.Maddede yazılı ipotek miktarını aştığı takdirde aşan kısmı ile birlikte borcunu tamamen ödemediği sadece ipotek miktarını ödeyerek ipotegin fekkini talep etmeyeceğini, borca mahsuben yapılacak her ödemenin Bankaca borcunun ipotek miktarını aşan kısmına mahsup edilmesi, taşınmazlarından/taşınmaz hisselerinden ve üzerinde üst hakkı bulunan gayrimenkullerden herbirinin borcun tamamından sorumlu olacağını ve 1. maddede yazılı borçlarının tamamı ödeninceye kadar Bankanın ipotegi fek etmeme hakkının bulunduğunu, Bankanın ipotekli taşınmazları ve üst hakkını, üzerinde tesis edildiği gayrimenkulün mütemmim cüz ve teferruatlarıyla birlikte hepsini birden sattırarak hakkına sahip olduğunu şimdiden kabul ettiğini,

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



VR19741

(Devamı Diğer Sayfadadır)

RESMİ SENETYevmiye No :
Tarih :

Madde 5: Bankaya üst hakkının veya üzerinde bulunan üst hakkını ipotek ettiği gayrimenkul/gayrimenkuller veya üzerinde ayrıca üst hakkı bulunmaksızın ipotek tesis edilen gayrimenkuller kamulaştırıldığı takdirde, kamulaştırma bedeli ile kamulaştırmadan neş'et edecek her türlü hak ve menfaatlerin Bankaya aidiyetini, bu bedelin borcu karşılamaması ihtimali karşısında veya halinde ve Bankanın talebi vukuunda açıkta kalacak miktar için talep tarihinden itibaren 15 gün zarfında başka birinci derecede ipotek veya teminat vermeyi, aksi halde bundan neş'et edecek bilumum zararı tazmin etmeyi ve Bankanın önceden bildirimde bulunmak suretiyle borçlarına muacceliyet kespertesini kabul ettiğini,

Madde 6: Bankaya ipotek ettiği gayrimenkuller ile ipotekli üst hakkı ve/veya üzerinde bulunan üst hakkını ipotek ettiği gayrimenkulün kıymetinde vuku bulacak tenezzülden dolayı ihtara ve başkaca talebe ve mahkemeye gitmeye hacet kalmaksızın Bankanın gerekli tedbirleri almasını ve icap eden masrafları yapmasını ve bu masrafların dahi Medeni Kanun'un 865.Maddesi mucibince ipotekle mücmen borçlar meyanına dahil edilmesini kabul ettiğini,

Madde 7: İpotek ettiği üst hakkının ve gayrimenkullerin tamamını veya bir kısmını, ipotegin tesis tarihinden itibaren Bankanın muvaffakatını almadan 1 seneden fazla kiralamamayı ve bu kira akdini tapuya şerh ettirmemeyi ve gayrimenkulün tamamına veya bir kısmına ait mevcut istihkak davası ve müdahale ve münazaalar olmadığını, mülkiyetin zevalini mucip fesat ve butlan sebepleri veya gayrimenkul üzerinde evvelce müesses herhangi bir mülkiyet veya intifa, sükna ve irtifak hakları bulunmadığını beyan ve taahhüt ettiğini,

Madde 8: İpotek ettiği gayrimenkuller ile üst hakkı ve/veya üst hakkının üzerinde bulunduğu gayrimenkulün/gayrimenkullerin bir kısmı 3. kişiye, temlik ve taksim edilirse, ipotek miktarının tamamının gayrimenkulün her parçası için hüküm ifade edeceğini peşinen kabul ve beyan ettiğini, Bankaya ipotek ettiği müteaddit taşınmazların tamamını veya birini 3. kişiye, temlik ettiğinde yeni malik borcun tamamını veya kendi parçasına düşen hisseyi şahsen kabul etse dahi Medeni Kanununun 890. Maddesi gereğince Bankanın kendisine karşı olan alacak hakkının devam ettiğini gayrikabili rücu olarak kabul ve taahhüt ettiğini,

Madde 9: Tapu tescil masrafları da dahil olmak üzere verilecek vesikalara ait harçların vesair bircümle masraf, resim ve vergilerin tarafına aidiyetini kabul ettiğini,

Madde 10: İcra takibine mecburiyet hasıl olduğu takdirde avukatlık ücret tarifesine göre hesaplanacak avukatlık ücretini de ödemeyi kabul ve taahhüt ettiğini,

Madde 11: 1. maddede yer alan akdi faiz oranının değişken olduğunu, borçları hakkında Bankaca mevzuatın izin verdiği azami hadlerde faiz tahakkük ettirilmesini ve mevzuatın değişmesi sonucu oluşacak yeni hadlerin uygulanmasını kabul ve taahhüt ettiğini,

Madde 12: Bu ipotekle teminat altına alınan Banka alacağını ödemedi mütemerrit duruma düşmesi halinde, 1.maddede belirlenen temerrüt faizinin uygulanmasını; borcunun sözleşmelerde düzenlenen Banka ve Sigorta Muamele Vergisi ve sair eklentileriyle birlikte hesaplanmasını kabul ve taahhüt ettiğini,

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



VB19741

(Devamı Diğer Sayfadadır)

RESMİ SENETYevmiye No :
Tarih :

Madde 13: İthal edecekleri veya yeniden satın alacakları makina ve teçhizatın işletmeleri bünyesine dahil oldukça ipotek kapsamı içinde sayılmasını ve teferruat olarak beyanlar hanesine kayıt ettirmeyi ve işbu teferruatın bu akde uygun muameleye tabi tutulmasını kabul ve taahhüt ettiğini,

Madde 14: Taraflar arasında zuhur edecek her türlü ihtilafın halinde Trabzon İli mahkemeleri, icra daireleri ve mercilerinin selahiyetini şimdiden kabul ettiğini,

Madde 15: Banka tarafından herhangi bir husus için aşağıdaki adresine vuku bulacak tebligatın kanuni ikametgahına veya şahsına yapılmış tebligat olarak şimdiden kabul ettiğini ve adres değişikliğinin tapu müdürlüğüne bildirilmesi halinde sonuç doğuracağını, yeni adresin bildirilmemesi halinde tebligatların eski adrese ulaştığı tarihin tebellüğ tarihi sayılacağını bildirdi.

İpotek verenler

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ temsilen KADR, UMUT GÜVEN

İle alacaklı Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'yu temsilen SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN işbu ipotegi aynı şartlarla kabul ettiklerini birlikte İFADE ve BEYAN ettiler.

Taraf
KADRİ UMUT GÜVENTaraf
SERGÜN ŞERİFE GÖKMENMüdür/Yetkili
Müdür Yardımcısı
OnaylayanResmi Senedi
HazırlayanTakbis/Tapu
Kütüğü Tescilli
Yapanİşlemi Kontrol
EdenTescili Kontrol
Eden

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-10:26

**Kayıd Oluşturan: SELİM AKIN (AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	209/18
Taşınmaz Kimlik No:	132828814	AT Yüzölçüm(m2):	13450.31
İl/ilçe:	TRABZON/YOMRA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yomra	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAŞÜSTÜ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	YALI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	34/3346	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME OTEL VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL	Yomra - 18-09-2017 12:58 - 3468	

1 / 3

İrtifak	MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	(SN:8329354) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780	Yomra - 27-02-2008 00:00 - 389	
	MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 49 YIL MÜDDETLERİNE 3630 NOLU SAYFADA TESCİL EDİLMİŞTİR. (Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
812438079	(SN:8329354) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13450.31	13450.31	Üst Hakkının Tesis 27-02-2008 389	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	75000000.00 EUR	%12	1/0	F.B.K.	Gölbasi(ANKARA) - 08-08-2024 11:42 - 35897
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Yomra - KAŞÜSTÜ Mah. - (Aktif) - 209 Ada - 18 Parsel	1/1	(SN:8329354) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	75000000.00 EUR	Gölbasi(ANKARA) - 08-08-2024 11:42 - 35897	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Rmg_WHg5yKP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI


Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 11.09.2018 No : 410636

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Berkan YENİGÜN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR


Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu


Düzenlenme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 409249


GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

MERVE GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SIRA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 06.11.2009 No : 401187

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mehmet ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

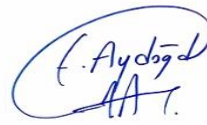
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.12.2020 Belge No: 2019-01.3771

Sayın Berkan YENİGÜN
(T.C. Kimlik No: 30749363364 - Lisans No: 410636)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


BERKAN YENİGÜN
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan


TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023 Belge No: 2023-01.11097

Sayın Merve GÜNEŞ
(T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

Sayın Mehmet ÖZTÜRK

(T.C. Kimlik No: 12298179368 - Lisans No: 401187)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

ADI-SOYADI	: Berkan YENİGÜN		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 30749363364		
İKAMETGAH ADRESİ	: Piri Reis Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, No: 64, Daire: 34, Esenyurt/İSTANBUL		
ÖĞRENİM DURUMU	: Dokuz Eylül Üniversitesi– Mimarlık Fakültesi– Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (2013)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı- Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: %10			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Ulusal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	08.12.2015-04.05.2021	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
2-	Akkuş İnşaat(Alya Trio Şantiyesi)	15.01.2015-30.11.2015	Şantiye Şefi
3-	Akkuş Gayrimenkul	22.05.2014-14.01.2015	Uzman Yardımcısı
4-	Ulusal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	19.11.2013-30.04.2014	Uzman Yardımcısı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.	Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı
	Ulusal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
11.09.2018			Gayrimenkul Değerleme Lisansı / 410636
30.12.2020			Mesleki Tecrübe Belgesi / 2019- 01.3771

ADI-SOYADI	: Merve GÜNEŞ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 22117928978		
İKAMETGAH ADRESİ	: Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10 Etimesgut/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2014) Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (-) (Yüksek Lisans)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı - Denetmen			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: --			
ORTAKLIK PAYI: -			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Akaray Grup İnşaat	Ocak 2015 – Temmuz 2015	Harita Mühendisi
2-	Günka Harita	Mayıs 2016 – Mayıs 2017	Harita Mühendisi
3-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Temmuz 2017 – Kasım 2021	Kıdemli Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Kıdemli Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.04.2018- 409249)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.04.2018- 409249)

ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	:		
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans) Ankara Üniv. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: %45			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)