



**smartkurumsal**  
gayrimenkul değerleme danışmanlık

## Gayrimenkul Değerleme Raporu

### **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř**

GÜZELYURT MAHALLESİ, HARAMİDERE CADDESİ,  
NO: 5-7 İBİS OTEL,  
ESENYURT / İSTANBUL

03.07.2024  
SM-24-SPK-015

## Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

<b>Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : <a href="mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr">iletisim@smartkurumsal.com.tr</a>
<b>Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi</b> Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: <a href="mailto:info@akfengyo.com.tr">info@akfengyo.com.tr</a>
<b>Sözleşme Tarihi / Sayısı</b>	22.01.2024
<b>Talep Tarihi / Sayısı</b>	25.04.2024 / 015
<b>Değerleme Tarihi</b>	28.06.2024
<b>Rapor Tarihi</b>	03.07.2024
<b>Rapor Numarası</b>	SM-24-SPK-015
<b>Raporun Türü</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)</b>	1 Adet Otel
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi</b>	Güzelyurt Mahallesi, Haramidere Caddesi, No: 5-7, İbis Otel Esenyurt / İSTANBUL
<b>Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı</b>	Kübra EKİCİ Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:918464)
<b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
<b>Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	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	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	11
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	11
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	11
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	19
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	20
4.5. SWOT ANALİZİ	23
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	24
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	24
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	24
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	25
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	27
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	27
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	41
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	41
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	42
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	42
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	43
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	43

---

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	43
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	45
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	46
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	51
8. SONUÇ	52
9. EKLER	53
9.1 FOTOĞRAFLAR	53
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	59
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	74
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	77
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	79
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	81

# 1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

## 1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; AKFEN GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Yakuplu Mahallesi'nde, 1.755,37 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 404 ada 39 parsel üzerinde yer alan "On Katlı Betonarme Otel Binası ve Arsası" nitelikli taşınmaz için pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

## 1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme 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 şartlarına 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 değerlendirmede 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 olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygundurma oranının belirlenmesi ve

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

### **c) Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

## **2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

#### **SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.**

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

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

E-Posta : [iletisim@smartkurumsal.com.tr](mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr)

Web : [www.smartkurumsal.com.tr](http://www.smartkurumsal.com.tr)

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

### **2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

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

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

Tel: (0212) 37187 00

Web: [info@akfengyo.com.tr](mailto:info@akfengyo.com.tr)

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

### **2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR**

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

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



### 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

#### 3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ	
İli	İSTANBUL
İlçesi	ESENYURT
Mahallesi	YAKUPLU
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	F21D24D3A
Ada No.	404
Parsel No.	39
Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> )	1.755,37
Ana Taşınmazın Niteliği	ON KATLI BETONARME OTEL BİNASI VE ARSASI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Arsa Payı	-
Cilt No. / Sayfa No.	2 / 182
Tarih / Yevmiye No.	30.09.2010 / 26324
Sahibi	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET (1/1)

### **3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 24.06.2024 tarihinde, saat 15:59'da alınan tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

#### **Beyanlar Hanesinde:**

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. Lehtar: İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (04.11.2011 - 34784 )

#### **Şerhler Hanesinde:**

-1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. Lehtar: BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) (15.04.2011 – 12259)

#### **Rehinler Hanesinde:**

- CREDİT BANK EUROPE N.V. lehine 173052185.00.- EUR bedelle 1. derece ipotek kaydı bulunmaktadır. (28.01.2015 – 3407)

- CREDİT BANK EUROPE N.V. lehine 15305000.00.- EUR bedelle 2. derece ipotek tesis edilmiştir. (29.04.2024 - 20697)

### **3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ**

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 24.06.2024 tarihinde alınan tapu kayıt belgesine göre taşınmazın tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde alım/satım işlemi bulunmamakta olup her hangi bir değişiklik olmamıştır.

## 4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

### 4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi'nde, 1.755,37 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 404 ada 39 parsel üzerinde yer alan "On Katlı Betonarme Otel Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazdır.

### 4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

#### 4.2.1 İstanbul İli

##### **Konum:**

İstanbul'un yüz ölçümü 5.313 km<sup>2</sup> olup 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşmaktadır. İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 16 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı metropollerinden biri haline gelmiştir.



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

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

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

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

### İdari Sınırlar:

İstanbul'un yüz ölçümü 5.313 km<sup>2</sup> olup 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır ve batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi büyükşehir belediyesi ile birlikte ise toplam 40 belediye ve 152 köy bulunmaktadır.



### Ulaşım:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Jeomorfolojik ve Jeolojik Yapı:**

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

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

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

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

### **Su Kaynakları:**

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

İstanbul'da akarsu bazında kayda değer bir su kaynağı bulunmamaktadır. İstanbul'un akarsuları içinde başlıcaları Riva, Kâğıthane, Alibey, Gökso, Kurbağalı ve Ayamama dereleridir. İstanbul derelerinin büyük çoğunluğu sularını Küçükçekmece ve Büyükçekmece gölleriyle Haliç'e boşaltırlar. İstanbul derelerinin büyük bir bölümü ıslah edilerek yer altına alınmış olup, kimileri kanalizasyon aktarımında kullanılmaktadırlar. Beşiktaş, Ortaköy, Sarıyer, Bayrampaşa ve Mecidiyeköy (Büyükdere) dereleri yeraltına alınan İstanbul derelerindedir. Düzensiz ve kayıt dışı yapılaşmanın yanı sıra, dere yataklarının gereğinden fazla küçültülerek ıslah edilmesi nedeniyle İstanbul ilinde sık sık su taşkınları olmakta, can ve mal kaybı yaşanmaktadır.

## **Ekonomik Durum:**

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

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

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

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

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

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

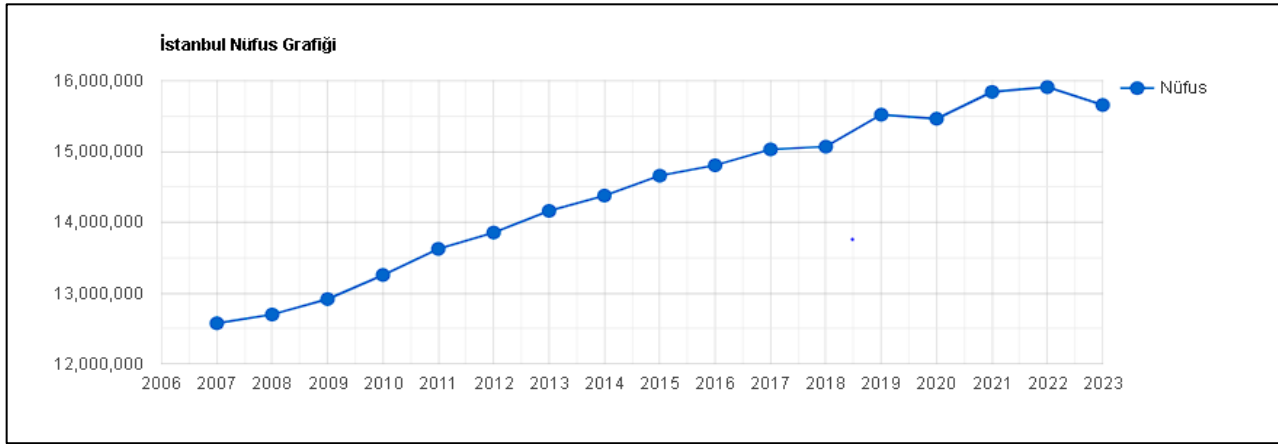
İstanbul'un orman varlığı zengindir. Ormanlık, fundalık ve ağaçlık bölgelerin miktarı arazinin %60'ını kaplar. Orman içi ve kenarlarında 160 bin m<sup>3</sup> tomruk, maden ve telgraf direği ile bir milyon stere yakın yakacak odun elde edilir. İstanbul'un yakacak ihtiyacının çok büyük kısmı kendi imkânı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

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

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

## **Nüfus ve Demografik Yapı:**

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



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

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

#### 4.2.2 Esenyurt İlçesi

19. yy. başlarında Ekrem Ömer Paşa'ya ait çiftlik toprağında kurulan yerleşme, buranın hissedarlarından olan Eşkinozgiller'den "Eşkinoz" adını almıştır. 1967'de de yerleşimin adı "Esenyurt" olarak değiştirilmiştir. Eşkinoz Çiftliği'nde çalışanların oluşturduğu yerli halka 1920–1938 yıllarında Romanya ve Bulgaristan'dan göçenlerin katılımı ve son yıllarda iç ve dış göçlerle gelen nüfus, etnik yapının bugünkü halini almasını sağlamıştır.

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



## **Coğrafi Özellikler**

Esenyurt yerleşim yeri bütünü, Marmara bölgesinin Trakya alt bölgesinde, İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu bölgenin doğusunda Avcılar, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Başakşehir ve Arnavutköy, güneyinde Beylikdüzü ve E-5 Karayolu bulunmaktadır.

Esenyurt' un yüz ölçümü 4311.86 hektardır. Esenyurt, Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla ilçe statüsü kazanmıştır. Namık Kemal Mahallesi, İncirtepe Mahallesi, Saadetdere Mahallesi, İnönü Mahallesi, Fatih Mahallesi, Örnek Mahallesi, Talatpaşa Mahallesi, Mehterçeşme Mahallesi, Yenikent Mahallesi, Merkez Mahallesi, Ardıçlı Mahallesi, Pınar Mahallesi, Yeşilkent Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Esenkent Mahallesi, Sanayi Mahallesi, Güzelyurt Mahallesi, Akçaburgaz Mahallesi, Atatürk Mahallesi ve İstiklal Mahallesi olmak üzere 20 mahalleden oluşmaktadır.



## **İklim**

Batı Marmara kara ikliminin egemen olduğu Esenyurt'ta, hakim rüzgâr yönü kuzey ve kuzeybatı doğrultusundadır. III. derece kuvvetli rüzgâr güney, güneybatı yönlü rüzgârdır. Yaz aylarında kurak, kış aylarında bol yağışlı iklim özellikleri etkindir. Yağışlar daha çok yağmur ve kar şeklindedir. Bölgede yıllık ortalama sıcaklık 15,9 C'dir. En yüksek sıcaklık 27,2 C ile Ağustos ayı ve en düşük sıcaklık ise 5,5 C ile Ocak ayıdır. Ortalama yıllık yağış 491,2 mm'dir. Toplam yıllık yağışın, yaklaşık %76'sı Ekim - Nisan aylarında, %24'ü ise kurak devrede düşmektedir. Toplam yıllık potansiyel buharlaşma 784,4mm'dir. Bilânço ile hazırlanan gerçek buharlaşma – terleme oranı 227,8mm'dir. Bu oran toplam yağışın %46'sını oluşturmaktadır. Genellikle kış ve ilkbahar aylarında %80 olan nispi nem, yazın %60-70'e düşmektedir.

## **Ekonomik Yapı**

Yerleşme son 15 yıl içinde hızlı bir büyüme göstererek Anadolu'nun çeşitli yerlerinden yoğun bir göç dalgasına maruz kalmıştır. Nüfusun büyük bir çoğunluğu Esenyurt ve çevre yerleşmelerdeki hizmet ve sanayi sektöründe çalışmaktadır.

Esenyurt'un Kuzeyinde yer alan 374 ha. sanayi alanının % 40'u bitmiş tesis olarak hizmet vermekte olup hem bölgenin hem de İstanbul'un ekonomisine büyük katkı sağlamaktadır. Ayrıca ilçenin güneyinde yer alan 155 ha. konut dışı kentsel çalışma alanının ise %40'ı yapılaşmış olup bölgenin genç nüfusunun ihtiyaç duyduğu çalışma alanlarına sahiptir.

**Sanayi:** Esenyurt, konumu itibarıyla E-5 , TEM, havaalanı ve gümrüğe olan yakınlığı nedeniyle sanayicilerin tercih ettiği bir bölgedir. Hâlihazırda Esenyurt belediye sınırları içinde 1. ve 2. sınıf fabrikalar bulunmaktadır. Bu fabrikaların üretim alanları tekstil, gıda, oto sanayi, ayakkabı, alüminyum, mutfak gereçleri, plastik, kimyasallar ve kağıt sanayi üzerinedir. 1. ve 2. sınıf gayri sıhhi müessese olan söz konusu fabrikalar, Akçaburgaz ve Sanayi Mahallesi'nde yer almaktadır. Mevcut olan iki oto sanayi sitesinden biri İnönü Mahallesi, Doğan Araslı Caddesi üzerinde, diğeri ise Sanayi Mahallesi'nde bulunmaktadır.

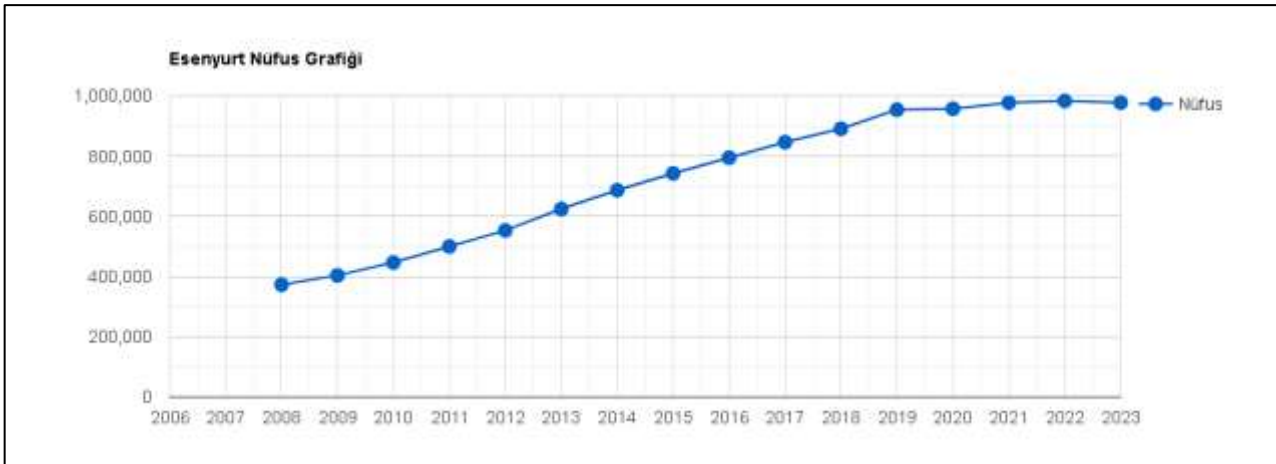
**Ticaret ve Hizmetler:** Esenyurt'ta ticaret ve hizmet alanlarının gelişimi, ilk yerleşim bölgesi olan ve günümüzde de halen merkez konumunda bulunan Köyiçi bölgesi ve Doğan Araslı Caddesi boyunca kuzey-güney yönünde, E-5 karayolu boyunca, Beylikdüzü Bölgesi tarafında olmuştur. Ticaret alanları içerisinde; ticaret+konut, ticaret+hizmet ve ticaret alanı şeklinde fonksiyon alanları bulunmaktadır.

### **Nüfus ve Demografik Yapı:**

Türkiye genelinde Marmara Bölgesi %26'lık değerle en fazla nüfusa sahip bölgedir. İstanbul ili 1970'li yıllardan itibaren, Türkiye ortalamasının üzerindeki nüfus artış hızıyla nüfusunu 2000 yılında 10 milyonun üzerine çıkarmıştır. Esenyurt nüfusu 1989 ile 2000 yılları arasında % 108,3 gibi yüksek bir artış ile 150.000 kişiye, 2004 yılında da 277.700 kişiye ulaşmıştır. Nüfus artışının bu denli hızlı bir şekilde artmasının en önemli nedeni Esenyurt'a olan göçlerdir.

Esenyurt nüfusu 2023 yılına göre 978.007 kişidir. Bu nüfus, 499.225 erkek ve 478.782 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,05 erkek, %48,95 kadındır.

İlçede birçok eğitim kurumu vardır. 2013 yılında eğitime başlayan İstanbul Esenyurt Üniversitesi büyük bir öneme sahiptir. Ayrıca Esenyurt'ta büyük bir gözlemevi ve çok sayıda kütüphane de yer almaktadır.



**Grafik. Esenyurt İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi**

Karayolu ulaşım ağı bakımından önemli bir konumda bulunan Esenyurt'un güneyinde yer alan ve Beylikdüzü ilçesiyle idari sınır oluşturan D100 Karayolu, D-B yönlü olarak yaklaşık 6,85 km boyunca uzanmaktadır. İlçenin kuzey kesimindeyse bölgeyi Trakya ve Anadolu'ya bağlayan O-3 Otoyolu (Avrupa Otoyolu) yer almaktadır. O-3 Otoyolu güzergâhı üzerinden Hadımköy, Avcılar ve Esenyurt girişlerinden ilçeye giriş yapılmaktadır. D100 Karayolu ilçenin güneyindeki mahallelere ulaşımın sağlanmasında önemli rol oynarken O3 Otoyolu, sanayi bölgelerinin İstanbul'un çevresiyle olan bağlantısını sağlamaktadır. Bu iki ana güzergâhın dışında O3 Otoyolu ile D100 Karayolu'nu K-G yönlü olarak birbirine bağlayan 2 bağlantı yolu da ilçe ulaşımında önemli paya sahiptir.

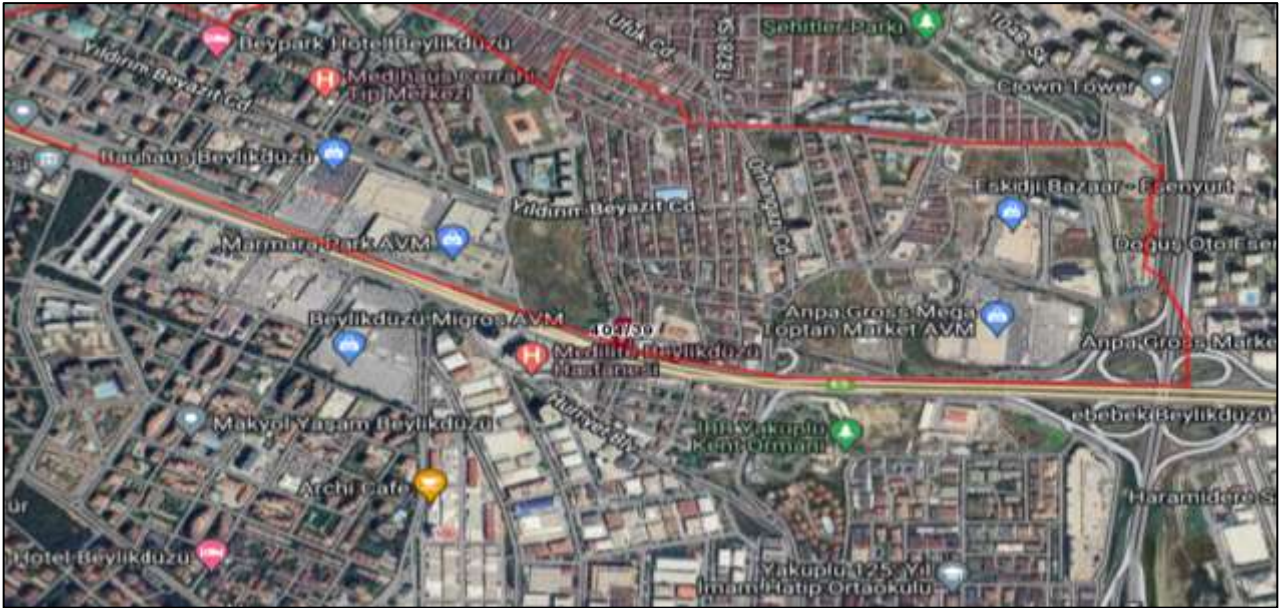
### 4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi, Haramidere Caddesi, No:5-7 adresinde yer alan İbis Otel adı altında işletilen otel ile arsasıdır. (UAVT: 2241121710)

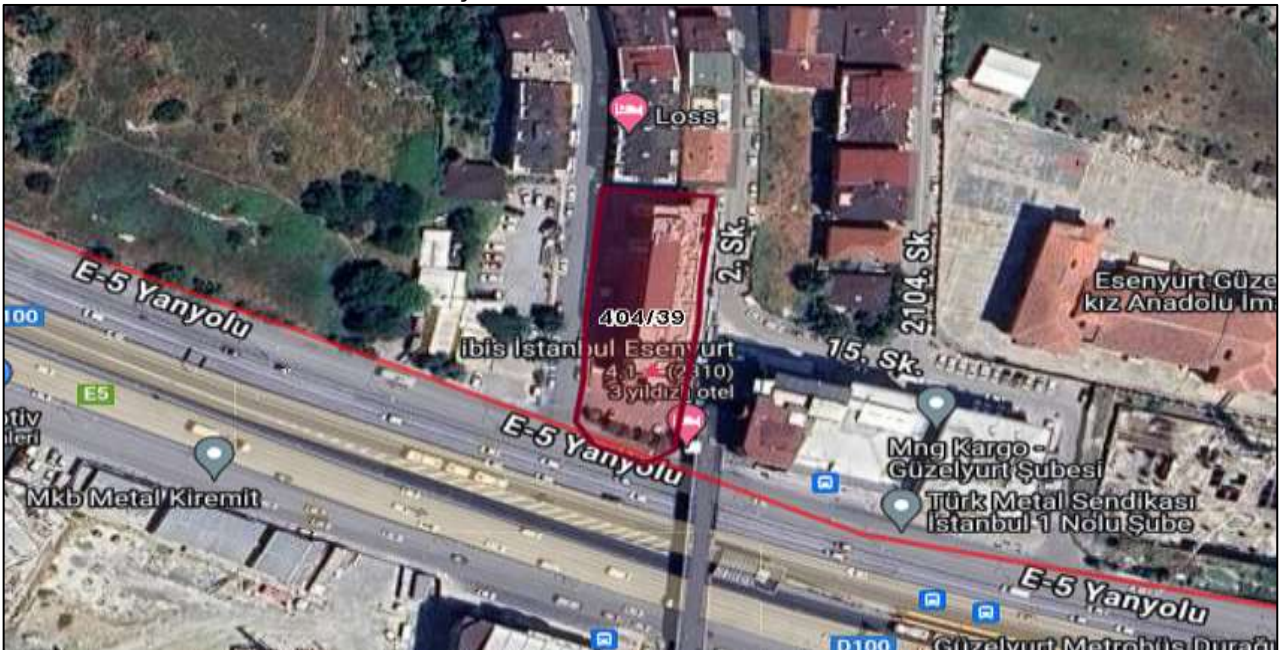
Değerleme Konusu taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Marmara Park AVM'nin yer aldığı Haramidere Caddesi üzerinden doğu yönünde yaklaşık 475 m ilerlenir, otelin konumlu olduğu parsel Haramidere Caddesi ve Fatih Caddesi'nin kesişiminde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge İstanbul İl'inin yoğun nüfusuna sahip olduğu ilçelerden biri olup düşük gelir ve orta gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış olup birçok ticari, konut ve turistik yapılar yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede; Marmara Park AVM, Fen Bilimleri Okulu, Anpa Gross Mega, Medicana Hastanesi ve birçok 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/C
Yapım Yılı	2013 (Faaliyete Geçiş Yılı)	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	10 (3BK+ZK+6 NK)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	1. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok

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



Değerleme konusu ana taşınmaz 1.755,37 m<sup>2</sup> alanlı, 404 ada 39 parsel üzerinde 3 yıldızlı otel olarak inşa edilmiştir. Otel, Haramidere Caddesi'ne yaklaşık 30 m cepheli olup parselin kuzey yönünde konumlandırılmıştır. Onaylı mimari projesine göre; 3 bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 10 katlı otel binası olarak inşa edilmiştir.

3. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 943 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, kapalı otopark, sığınak, servis asansörü, su deposu, yakıt tankı, pompa odası, temiz ve kirli çamaşır odası, teknik hacimler bulunmaktadır.

2. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 973 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, kapalı otopark, sığınak, servis asansörü, elektrik odası, depo, teknik hacimler bulunmaktadır.

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 644 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, otopark, 3 adet toplantı salonları olup 1 toplantı salonu bölünebilir şekilde, personel odası, soyunma odaları, ofisler, mutfak, personel yemekhanesi, UPS elektrik odası bulunmaktadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 639 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, otel girişi, resepsiyon alanı, soğuk ve sıcak mutfak alanı, bulaşık alanı, soğuk hava deposu bulunan restoran alanı, lobi ve bar alanı, bagaj odası, yönetim ofisleri, yönetim ofisleri, arşiv bulunmaktadır.

1. Normal Katı; yaklaşık brüt 680 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, 15 adet standart oda, 6 adet ikiz oda, 4 adet birleşebilir oda, 1 adet engelli odası olmak üzere 26 adet oda bulunmaktadır.

2. Normal Katı; yaklaşık brüt 680 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, 15 adet standart oda, 6 adet ikiz oda, 4 adet birleşebilir oda, 1 adet engelli odası olmak üzere 26 adet oda bulunmaktadır.

3. Normal Katı; yaklaşık brüt 680 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, 16 adet standart oda, 6 adet ikiz oda, 4 adet birleşebilir odası olmak üzere 26 adet oda bulunmaktadır.

4. Normal Katı; yaklaşık brüt 680 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, 16 adet standart oda, 6 adet ikiz oda, 4 adet birleşebilir odası olmak üzere 26 adet oda bulunmaktadır.

5. Normal Katı; yaklaşık brüt 680 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, 16 adet standart oda, 6 adet ikiz oda, 4 adet birleşebilir odası olmak üzere 26 adet oda bulunmaktadır.

6. Normal Katı; yaklaşık brüt 671 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, 16 adet standart oda, 6 adet ikiz oda, 4 adet birleşebilir odası olmak üzere 26 adet oda bulunmaktadır.

Teras Katı; yaklaşık brüt 61 m<sup>2</sup> alanlı olup onaylı mimari projesinde mevcut bulunan asansör platformu ve elektrik odası ve teknik hacimler bulunmaktadır

Değerleme konusu taşınmazda; lobi ve bodrum katlara inen 1 adet personel asansörü, 1 adet misafir asansörü, 1 adet kullanılmayan asansör, katlar arası çıkan 2 adet misafir asansörü bulunmakta olup 5 adet asansör bulunmaktadır. 4 adet klima santrali olup 2 adeti çatı katında, 2 adet chiller bulunmaktadır. Kazan dairesinde; 5 tane kombi sistemi, 3 tane misafir su tankı, 1 tane mutfak su tankı bulunmaktadır. 2. bodrum katta; sıcak su jeneratörü, hava kompresörü, 4 çamaşır kurutma makinesi 5 adet çamaşır yıkama makinesi, 3. bodrum katta; 550 KW'lik jeneratör, 1 adet trafo, 3 tane yangın pompası, 3 adet yangın deposu bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan inlemlerde konu taşınmaz; kat, konum ve alan bakımından projesiyle uyumlu olup herhangi bir aykırılık tespit edilmemiştir. Otel binasında 154 adet standart oda, 2 adet engelli odası olmak üzere toplamda 156 adet odaya sahiptir. Odalar yaklaşık brüt 13-14 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m<sup>2</sup> alanıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar

alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur.

Konu taşınmazın etrafı betonarme duvar üzeri panel çit ile çevrilidir. Otel girişi, zemin kat seviyesinden Haramidere 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. Otopark alanlarında zeminler sertleştirilmiş beton ile kaplıdır. Zemin ve bodrum otopark girişleri birbirinden bağımsız olarak binanın ön cephesinden sağlanmaktadır.

KAT HESABI		
Kat	Yasal Alan (m <sup>2</sup> )	Mevcut Alan (m <sup>2</sup> )
3.Bodrum Kat	943,00	943,00
2.Bodrum Kat	973,00	973,00
1.Bodrum Kat	644,00	644,00
Zemin Kat	639,00	639,00
1. Normal Kat	680,00	680,00
2. Normal Kat	680,00	680,00
3. Normal Kat	680,00	680,00
4. Normal Kat	680,00	680,00
5. Normal Kat	680,00	680,00
6. Normal Kat	671,00	671,00
Teras Katı	61,00	61,00
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>7.331,00</b>	<b>7.331,00</b>

### Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Ulaşılabilirliğinin iyi olması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Bakımlı olması	1. Derece deprem bölgesinde konumlu olması
Merkezi konumda yer alması	Parselin terkinin bulunması
Yakın çevresinde ticari faaliyetlerin yoğunlukta olması	
Konu taşınmazın açık ve kapalı otoparka sahip olması	
Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	

#### 4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
<b>GÜÇLÜ YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Merkezi konumda yer alması</li> <li>• Altyapı imkanlarının iyi olması</li> <li>• Otopark imkanının olması</li> <li>• Bakımlı olması</li> <li>• Bölgenin ana arterlerinden biri olan Haramidere Caddesi'ne cephe olması</li> <li>• Konu taşınmazın açık ve kapalı otoparka sahip olması</li> </ul>	<b>ZAYIF YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parselin 60 m<sup>2</sup>'lik yola terkinin bulunması</li> <li>• Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması</li> <li>• 1. Derece deprem bölgesinde yer alıyor olması</li> </ul>	<b>İÇ ETKENLER</b>
<b>FIRSATLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bakımlı olması</li> <li>• Araç ve yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgelerden biri olması</li> <li>• Bilinirliğinin yüksek olması,</li> <li>• Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması</li> <li>• Satış ve kiralama açısından bölgeye talep gösterecek yüksek gelire sahip yatırımcıların olması</li> <li>• Yakın çevresinde ticari faaliyetler olması</li> <li>• Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması</li> </ul>	<b>TEHDİTLER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar</li> </ul>	<b>DIŞ ETKENLER</b>

## 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

### 5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
<b>Plan Türü</b>	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	<b>Lejant</b>	Turizm Alanı
<b>İnşaat Nizamı</b>	-	<b>H max</b>	4 Kat (12,50m)
<b>TAKS</b>	-	<b>KAKS (Emsal)</b>	-
<b>Çekme Mesafeleri</b>	Ön: 20 m – 5m	Yan: 5 m	Arka: 5 m
<b>Diğer</b>	<p>Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Turizm Alanı" lejantında, 4 kat, ön bahçe: 20 m – 5 m, yan bahçe: 5 m, arka bahçe: 5 m çekme mesafeleri olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.</p> <p>Parselin yaklaşık 60 m<sup>2</sup> yola terki bulunduğu bilgisi alınmıştır.</p> <p>Taşınmazın yer aldığı parsel, 08.04.2010 tarih, 2010/82 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Turistik Tesis Alanı" lejantı, E: 2,75 yapılaşma koşullarına sahipken İstanbul Büyükşehir Belediyesinin 13.04.2013 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Esenyurt Tem Güneyi Nazım İmar Planı kapsamında "Konut + Ticaret Alanı" lejantında, E1,50 Hmax: 12,50 m yapılaşma koşulları verilmiş olup Nazım İmar Planına uygun şekilde 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 5. Etap Uygulama İmar Planı düzenlenmiş, bu plan kapsamında "Konut Alanı" lejantında, 4 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.</p> <p>Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğünde alınan bilgiye göre mevcutta yer alan 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 5. Etap Uygulama İmar Planı'nın yürürlükte olduğu ancak 10. İdare Mahkeme Kararı ile 29.12.2016 tarih, 2014/656 esas, 2016/2410 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Esenyurt Tem Güneyi Nazım İmar Planı'nın iptal edildiği bilgisi alınmıştır. Söz konusu plan iptalinin alt ölçekli planlara etkisinin olmadığı mevcut durumda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde ruhsatların verildiği beyan edilmiştir.</p>		

### 5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Esenyurt Belediyesi'nde yapılan incelemede Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu parsel 13.09.2013 tarihinde onaylanmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Turizm Alanı" lejantında, 4 kat, ön bahçe: 20 m – 5 m, yan bahçe: 5 m, arka bahçe: 5 m çekme mesafeleri olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Halihazırda herhangi bir plan çalışması bulunmamaktadır.

Taşınmazın yer aldığı parsel, 08.04.2010 tarih, 2010/82 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Turistik Tesis Alanı" lejantı, E2,75 yapılaşma koşullarına sahipken İstanbul Büyükşehir Belediyesinin 13.04.2013 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Esenyurt Tem Güneyi Nazım İmar Planı kapsamında "Konut + Ticaret Alanı" lejantında, E1,50 Hmax: 12,50 m yapılaşma koşulları



verilmişmiş olup Nazım İmar Planına uygun şekilde 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 5. Etap Uygulama İmar Planı düzenlenmiş, bu plan kapsamında “Konut Alanı” lejantında, 4 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğünde alınan bilgiye göre mevcutta yer alan 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 5. Etap Uygulama İmar Planı'nın yürürlükte olduğu ancak 10. İdare Mahkeme Kararı ile 29.12.2016 tarih, 2014/656 esas, 2016/2410 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Esenyurt Tem Güneyi Nazım İmar Planı'nın iptal edildiği bilgisi alınmıştır. Söz konusu plan iptalinin alt ölçekli planlara etkisinin olmadığı mevcut durumda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde ruhsatların verildiği beyan edilmiştir.

### **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. Esenyurt Belediyesi'nde yapılan incelemelerde; 30.12.2010 tarih, bila sayılı “Onaylı Mimari Proje” bulunmaktadır.

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

- 24.03.2010 tarih, 2010/3066/470 sayılı “Yeni Yapı Ruhsatı”, Otel ve Bunlara Ben Misafir Evi için 7.365,00 m<sup>2</sup> inşaat alanı düzenlenmiştir.
- 03.03.2011 tarih, 2011/5543 sayılı “İstinat Duvarı Yapı Ruhsatı”, düzenlenmiştir.
- 30.12.2010 tarih, 2010/24269 sayılı “Tadilat Yapı Ruhsatı” incelenmiştir. Söz konusu belge 7.331,00 m<sup>2</sup>, otel yapısı için verilmiştir.
- 28.12.2012 tarih, 2012/29412 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Söz konusu belge 7.331,00 m<sup>2</sup>, otel yapısı için verilmiştir.

Dosyasında taşınmaza ait 18.10.2012 veriliş tarihli, 18.10.2022 geçerlilik tarihi ve S3419AAE612FD numaralı B Sınıflı, Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

08.02.2011 tarih, 12848 sayılı, 154 oda(2y)+2 Bedensel engelli odası(2y) toplam 312 yatak, 70 kişilik 2. Sınıf lokanta, 65 kişilik toplantı salonu, 55 kişilik toplantı salonu, 20 kişilik toplantı salonu, 6 araçlık açık otopark, 21 araçlık açık otopark için alınmış Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

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**

Rapora konu taşınmazın yapı denetim hizmeti Etik Yapı Denetim Hizmetleri LTD. ŞTİ. firması tarafından gerçekleştirilmiştir. Etik Yapı Denetim Hizmetleri LTD. ŞTİ. adresi Yenikent Mahallesi Doğan Araslı Bulvarı Şelale İş Merkezi No: 69 Esenyurt/İstanbul'dur.

### **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 kurumumuz tarafından ilk defa rapor hazırlanmaktadır.

### **5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Dosyasında taşınmaza ait 18.10.2012 veriliş tarihli, 18.10.2022 geçerlilik tarihi ve S3419AAE612FD numaralı B Sınıflı, Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz "ON KATLI BETONARME OTEL BİNASI VE ARSASI" niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

## 6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

#### 6.1.1 Küresel Ekonomi

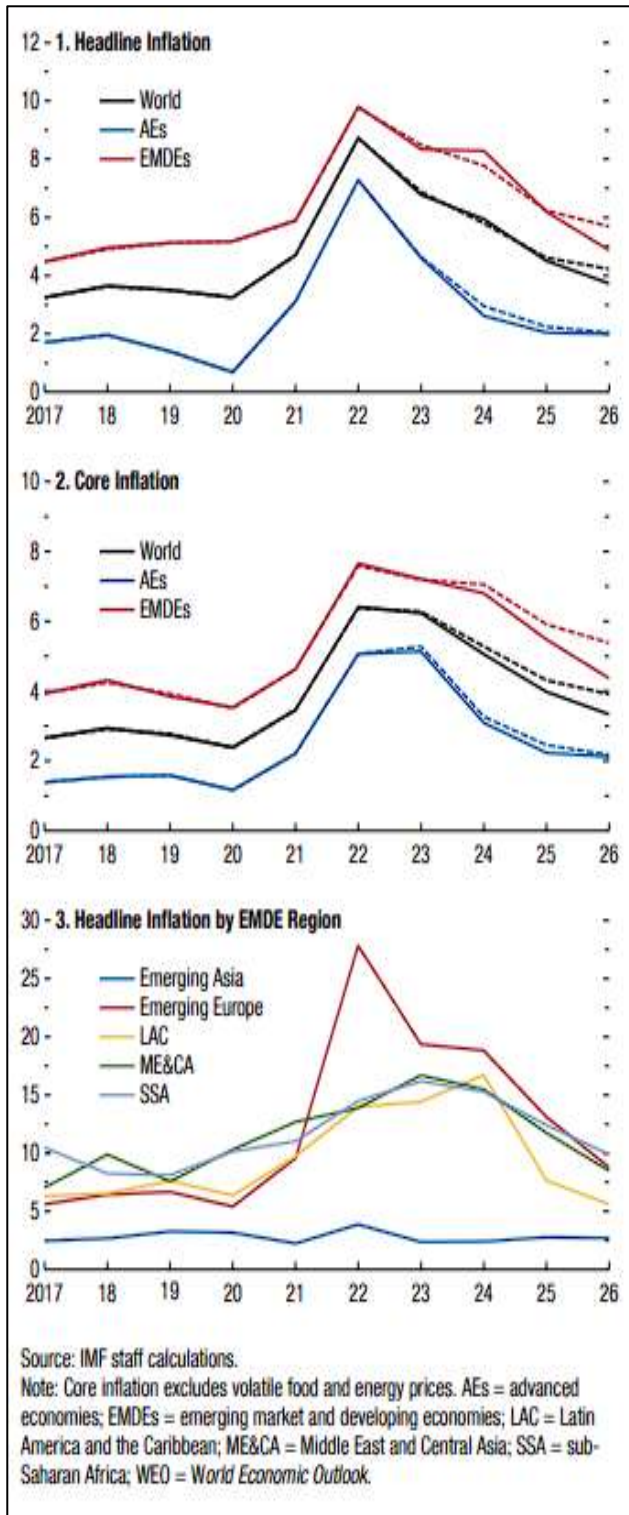
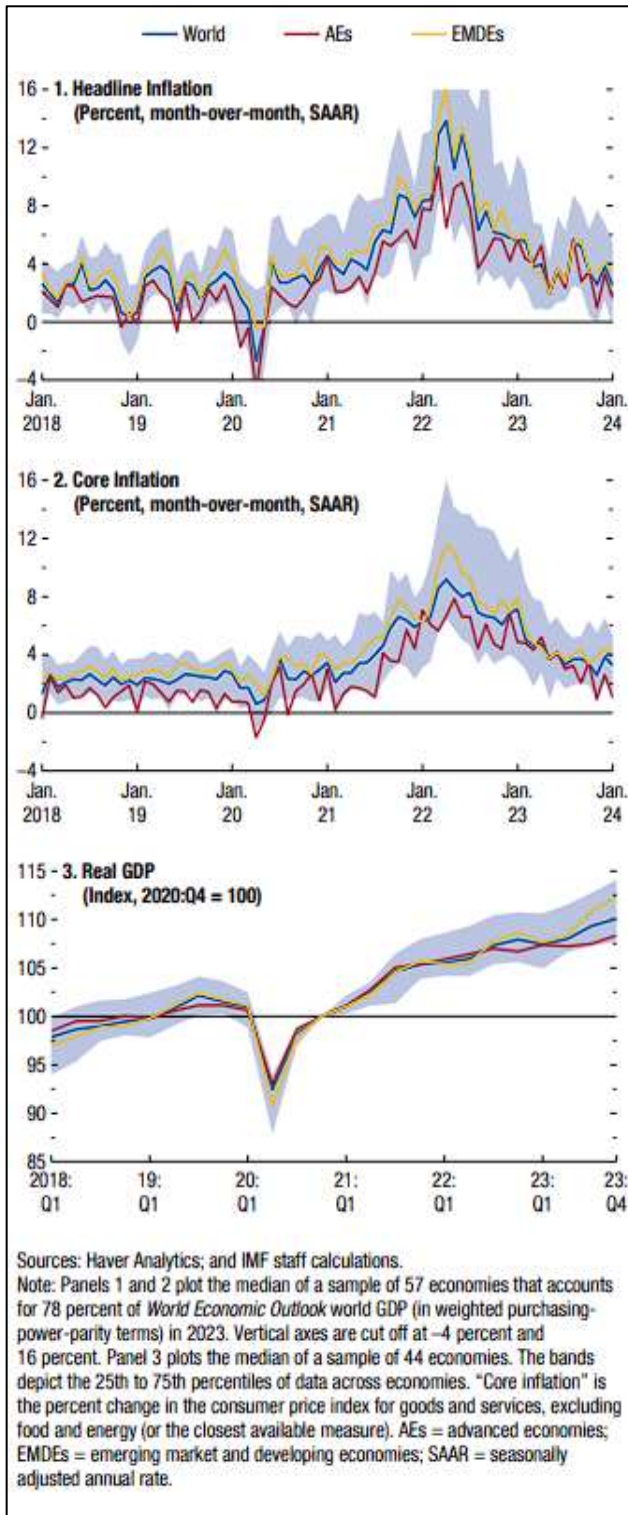
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel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

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

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

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

IMF'nin 2024 Nisan ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda temel tahmin, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025'te 2023'tekiyle aynı hızda büyümeye devam edeceği yönünde. Gelişmiş ekonomileri için 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 <sup>1</sup>		Difference from October 2023 WEO <sup>1</sup>	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
<b>World Output</b>	<b>3.2</b>	<b>3.2</b>	<b>3.2</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.3</b>	<b>0.0</b>
<b>Advanced Economies</b>	<b>1.6</b>	<b>1.7</b>	<b>1.8</b>	<b>0.2</b>	<b>0.0</b>	<b>0.3</b>	<b>0.0</b>
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 <sup>2</sup>	1.8	2.0	2.4	-0.1	-0.1	-0.2	0.1
<b>Emerging Market and Developing Economies</b>	<b>4.3</b>	<b>4.2</b>	<b>4.2</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.2</b>	<b>0.1</b>
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 <sup>3</sup>	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 <sup>4</sup>	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 <sup>5</sup>	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-Income Developing Countries <sup>5</sup>	4.0	4.7	5.2	-0.2	-0.1	-0.3	-0.1
<b>World Trade Volume (goods and services)</b>	<b>0.3</b>	<b>3.0</b>	<b>3.3</b>	<b>-0.3</b>	<b>-0.3</b>	<b>-0.5</b>	<b>-0.4</b>
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
<b>Commodity Prices (US dollars)</b>							
Oil <sup>6</sup>	-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
<b>World Consumer Prices<sup>7</sup></b>	<b>6.8</b>	<b>5.9</b>	<b>4.5</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>-0.1</b>
Advanced Economies <sup>8</sup>	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2
Emerging Market and Developing Economies <sup>7</sup>	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*.

<sup>1</sup> Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.

<sup>2</sup> Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.

<sup>5</sup> Vietnam is removed from the Low-Income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-Income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-Income Developing Countries excluding Vietnam and Emerging Market and Middle-Income Economies including Vietnam.

\*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

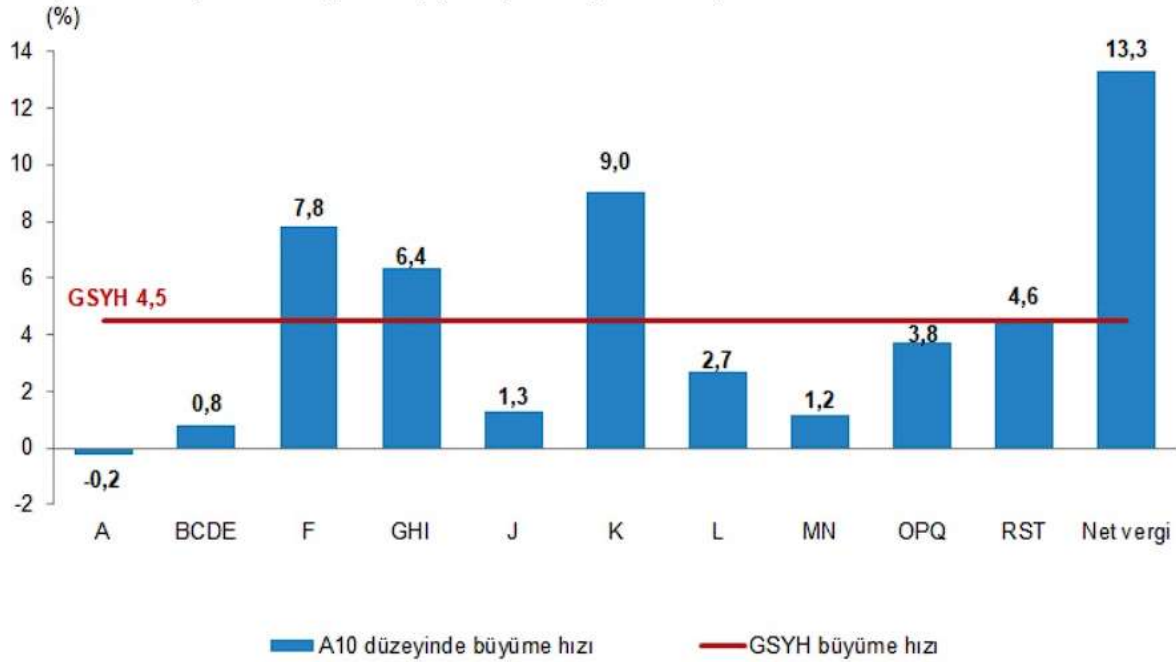
## **6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler**

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

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

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

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



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

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

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

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

### **6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:**

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

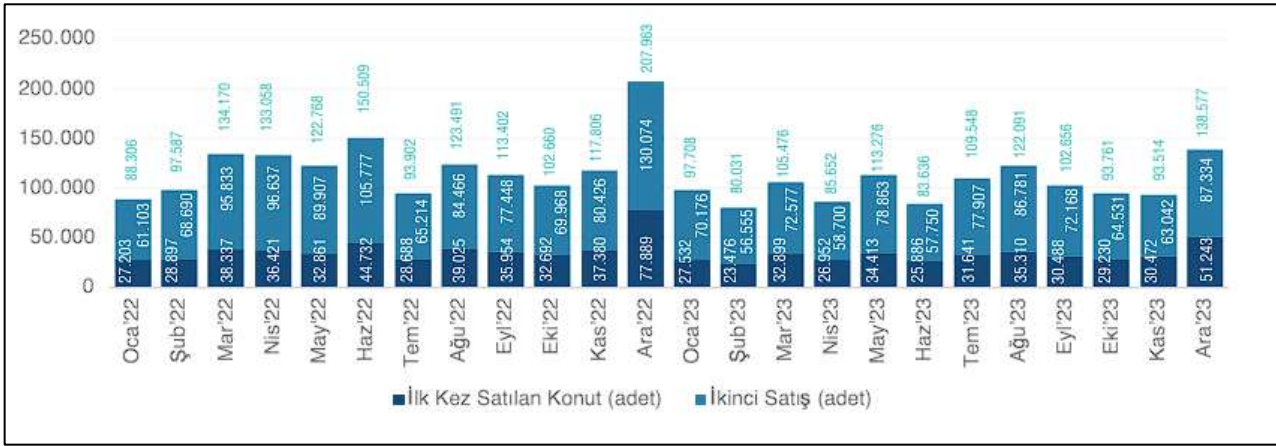
Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı geçtiğimiz yıllara benzer seviyelerde kalmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl %30,97 iken %30,96; ikinci el satışlarının payı ise %69,03 iken %69,04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

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

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

Konut fiyatları, Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on dört ay üst üste düşüş kaydederek %82,8'e gerilemiştir. Reel artış ise 2022 yılı kasım ayında %48,9 seviyesinde iken 2023 yılında reel artış %12,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup kasım ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %88,4, reel %16,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarının ulaştığı mevcut seviye itibarıyla alım gücünde azalma meydana gelmiş ve bu durum konut fiyatlarındaki artış hızının azalmasının önemli etkenlerinden birisi olmuştur. Kasım 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 30.319 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 44.533 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 35.465 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 23.292 TL/m<sup>2</sup> olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023)



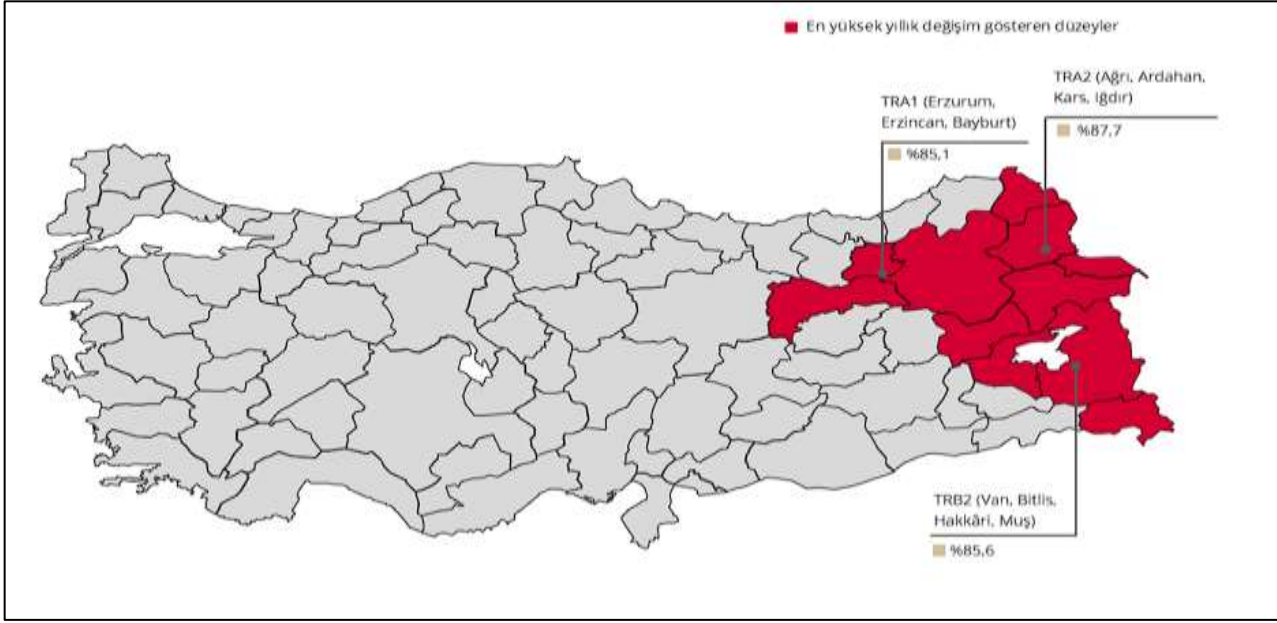


Aylık faiz oranı 2023 yılının ilk çeyreğinde %1,33 seviyelerinde seyrederken özellikle yılın üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğinde %2,96 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde 2023 yılının ilk çeyreğinde %17,23 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı yılın üçüncü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

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

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

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



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

#### **6.1.4 Turizm Sektörü**

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

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

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

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

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

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

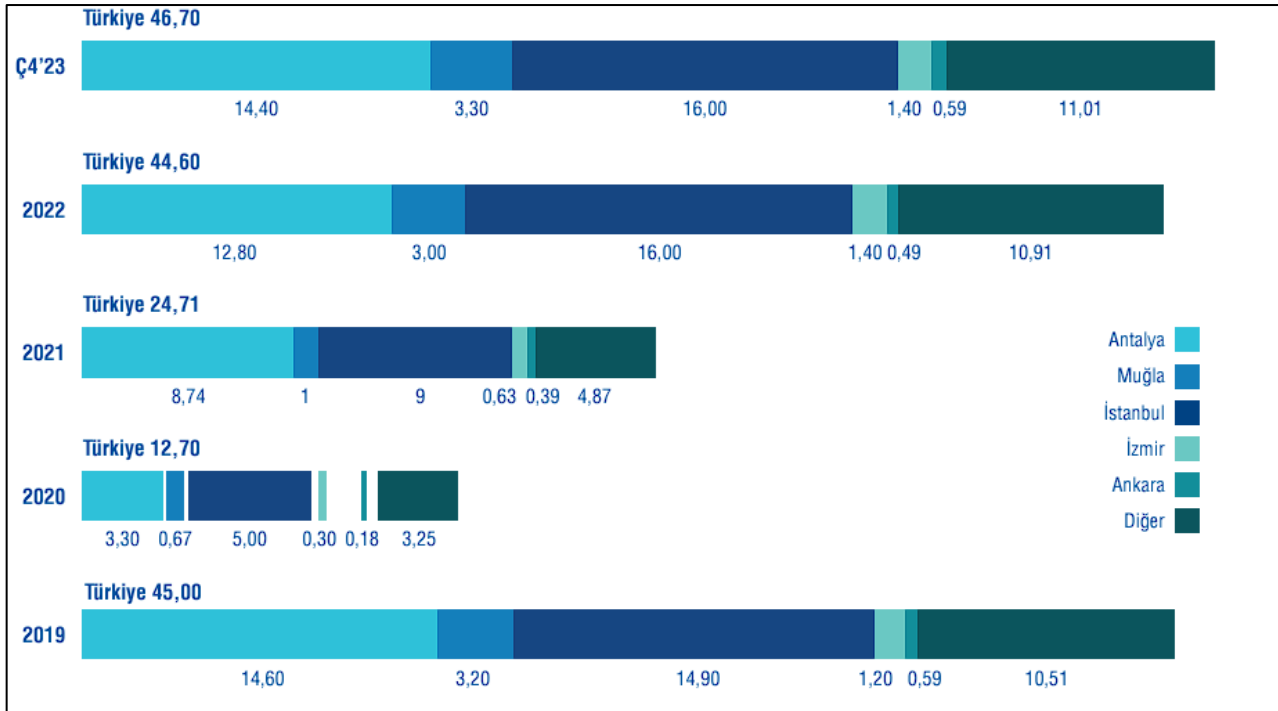
2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66.8 İstanbul için %74,7'dir. Oda fiyatları ise yine 2021 yılına kıyasla artış göstererek, 2022 yılında Türkiye genelinde 117 Euro, İstanbul'da ise 144 Euro'dur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2023 yılında otel doluluk oranları Türkiye geneli için %59,1 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %65.2 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 129 Euro iken İstanbul'da 143 Euro olmuştur.

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

(Kaynak: KTB,2023)

### Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

## Toplam Yabancı Ziyaretçiler:



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

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

## İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı:

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

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

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

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

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

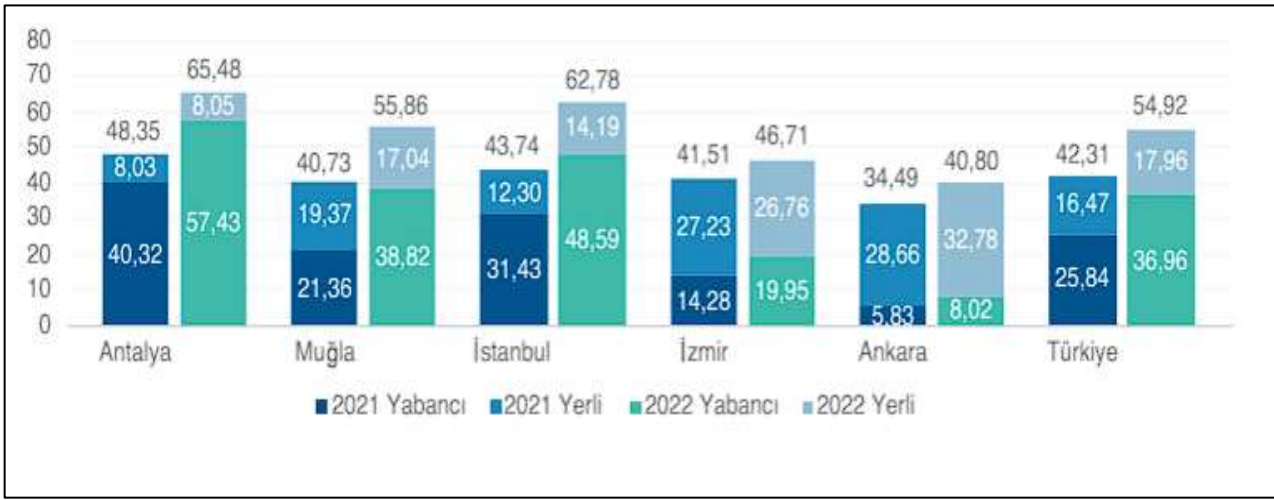
Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,8 artarak 12 milyar 272 milyon 673 bin dolar oldu. Turizm gelirinun %15,2'si ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

2023 yılı 4.çeyrekte Türkiye'ye gelen 10,8 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 966 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %3,74 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %4,13 artmış görünmektedir.

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

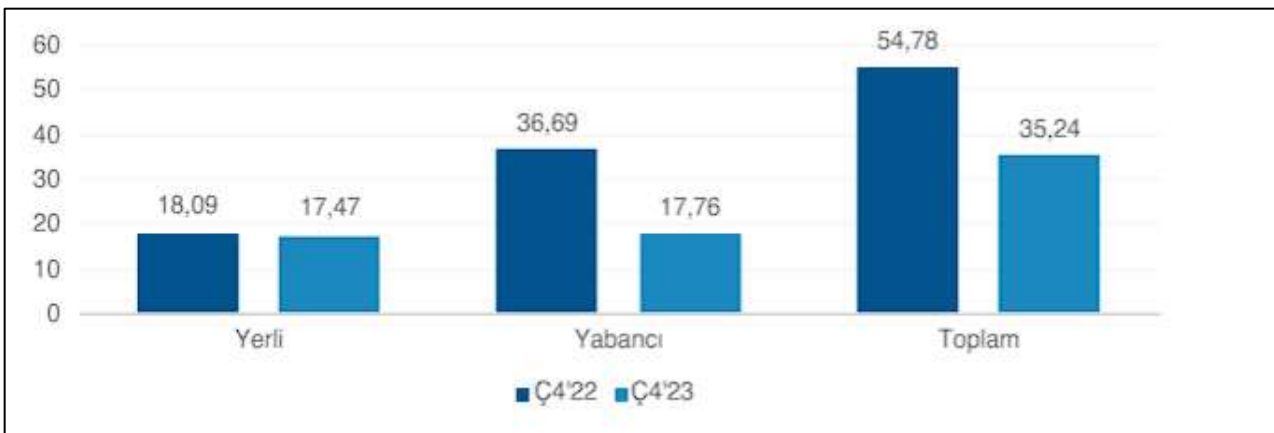
## Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı:

### Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



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

### Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



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

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

## **İstanbul İli Turizm Özellikleri:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Değerleme konusu otel, kent merkezinin Avrupa Yakası'nda yer alan ilçelerden biri olan Esenyurt ilçesinde konumlanmıştır. İlçenin ana arterlerinden biri olan Haramidere Caddesi'ne cepheli olup bu cadde üzerinde; Marmara Park AVM, Medilife Beylikdüzü Hastanesi, Beylikdüzü Belediye Metrobüs Durağı, Beylikdüzü Belediyesi ve birçok ticari, turizm işletmeleri yer almaktadır. Değerleme konusu otel şehir oteli konseptinde Esenyurt İlçesi'nin merkezi konumundadır.

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

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Beylife Suit Otel	Suit, Standart (23 m <sup>2</sup> - 47 m <sup>2</sup> )	2.400 TL (~75 €)	- Oda + Kahvaltı
ASGARD Otel	Suit, Standart (26 m <sup>2</sup> - 40 m <sup>2</sup> )	2.000 € (~60 €)	- Oda + Kahvaltı
Plus Park Suite & Hotel	Suit, Standart (23 m <sup>2</sup> - 40 m <sup>2</sup> )	1.500 TL (47 €)	- 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 alınmıştır.

## **6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

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

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

## **6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ**

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

### **Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

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

### **Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

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

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

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

kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

## **6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ**

Taşınmazın bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle 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, Yakuplu Mahallesi’nde, 384 ada 27 parselde konumlu, ara sokak konumlu, Yerleşik Konut Alanlı, 4 kat yapılaşma koşullarına sahip 199,21 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 10.500.000.-TL talep edilmektedir.

**Emsal 2:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Yakuplu Mahallesi’nde, 383 ada 9 parselde konumlu, ara sokak konumlu, Yerleşik Konut Alanlı, 4 kat yapılaşma koşullarına sahip 226,13 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 11.300.000.-TL talep edilmektedir.

**Emsal 3:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Yakuplu Mahallesi’nde, 398 ada 5 parselde konumlu, ara sokak konumlu, Yerleşik Konut Alanlı, 4 kat yapılaşma koşullarına sahip 350,43 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 15.750.000.-TL talep edilmektedir.

**Beyan:** Konu taşınmazın yer aldığı bölge Ankara Esenboğa Havalimanı’na yakın konumda olması ve Özal Bulvarı üzerinde konumlu olması sebebiyle bölgenin önemli lokasyonu üzerinde yer almaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, benzer imar durumu ve büyüklüğü sahip arsaların 35.000.-TL/m<sup>2</sup> – 40.000.-TL/m<sup>2</sup> arsa birim değerine sahip olabileceği beyan edilmiştir.



### Emsallerin Değerlendirilmesi:

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

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

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ				
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu
Ada / Parsel	384/27	383/9	398/5	404/39
Alan (m <sup>2</sup> )	199,21	226,13	350,43	1.755,37
Satış Fiyatı-SF (TL)	10.500.000	11.300.000	15.750.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	9.000.000	10.000.000	13.000.000	
İmar Durumu	Yerleşik Konut Alanı, 4 Kat	Yerleşik Konut Alanı, 4 Kat	Yerleşik Konut Alanı, 4 Kat	Turizm, 4 Kat
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	45.178	44.222	37.097	
İmar Durumu Şerefiyesi	-10%	-10%	-10%	
Konum Şerefiyesi	-15%	-15%	-15%	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	0%	
Büyükük Şerefiyesi	30%	30%	25%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	40.006	39.159	35.196	
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	38.120,15			38.120,15
<b>Konu Taşınmaz Değeri (TL)</b>				<b>66.914.972,14</b>
<b>Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)</b>				<b>67.000.000</b>

### Piyasa Değeri (Arsa Değeri)

Taşınmaz	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)
404 Ada 39 Parsel	1.755,37	38.168,59	~67.000.000.-
<b>Arsa Değeri (TL)</b>			<b>67.000.000.-</b>

### 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 <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> Birim Fiyatı		Arsa Değeri
404 Ada 39 Parsel	1.755,37	38.168,59		67.000.000 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M <sup>2</sup> birim fiyatı	Amortisman Oranı	Değer
Otel	4.771	25.000	10,00%	107.347.500,00
Teknik Alanlar (teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	2.560	15.000	10,00%	34.560.000,00
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				4.000.000,00
Yapı Değeri Toplam				<b>145.907.500,00</b>
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				21.885.000,00
Arsa Değeri				67.000.000,00
Yapı Değeri				145.907.500,00
<b>Toplam Değer</b>				<b>234.790.000,00</b>

*\*Resmi Gazete’de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerleme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında otel maliyeti yaklaşık 800 USD/m<sup>2</sup> 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.

### **Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:**

- Esenyurt İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 156 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihinin 28.06.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan altı ay, son yıl ilk altı ay olarak baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 48,7 Eur, 2024 yılının Mart ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 38,9 Eur, güncel oda fiyatının 41 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son altı aylık dönem için oda fiyatı 49,0 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Mart ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %63 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılı son altı aylık dönem için doluluk oranı %64'ten başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk iki yıl için %5 sonraki yıllar için %3 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %23'ü oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilere göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %42'den başlayıp artarak %48'e ulaşip 2028 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

### **Genel Varsayımlar:**

- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Artık değer hesabı için direkt kapitalizasyon oranı %8,50 olarak baz alınmıştır.
- 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 %3-4 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %11 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu											
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	49,00										
Diğer Gelir Oranı	23,00%										
Yenileme	1,00%										
Artış Oranı (İlk yıl)	5,0%										
Artış Oranı (İkinci yıl)	5,0%										
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	3,0%										
NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR)	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5
Yıllar	28.06.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	183,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	182,00
Yıllık Oda Kapasitesi	28.548	56.940	56.940	56.940	57.096	56.940	56.940	56.940	57.096	56.940	28.392
Doluluk Oranı (%)	64,00%	66,50%	69,00%	70,50%	72,00%	74,00%	76,00%	76,00%	76,00%	76,00%	76,00%
Satılan Oda Satısı (Adet)	18.271	37.865	39.289	40.143	41.109	42.136	43.274	43.274	43.393	43.274	21.578
Oda Fiyatı (EUR)	49,00	51,45	54,02	55,64	57,31	59,03	60,80	62,63	64,51	66,44	68,43
Oda Gelirleri (EUR)	895.265	1.948.159	2.122.468	2.233.667	2.356.065	2.487.342	2.631.205	2.710.141	2.799.093	2.875.188	1.476.665
Diğer Gelirler (EUR)	205.911	448.077	488.168	513.743	541.895	572.089	605.177	623.332	643.791	661.293	339.633
<b>Toplam Otel Gelirleri (EUR)</b>	<b>1.101.176</b>	<b>2.396.236</b>	<b>2.610.636</b>	<b>2.747.411</b>	<b>2.897.960</b>	<b>3.059.431</b>	<b>3.236.382</b>	<b>3.333.473</b>	<b>3.442.884</b>	<b>3.536.482</b>	<b>1.816.298</b>
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	42,00%	43,50%	45,00%	46,50%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%
Brüt Karlılık (EUR)	462.494	1.042.363	1.174.786	1.277.546	1.391.021	1.468.527	1.553.463	1.600.067	1.652.584	1.697.511	871.823
İşletme Gideri Oranı (%)	58,00%	56,50%	55,00%	53,50%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%	52,00%
<b>İşletme Gider Toplamı (EUR)</b>	<b>638.682</b>	<b>1.353.873</b>	<b>1.435.850</b>	<b>1.469.865</b>	<b>1.506.939</b>	<b>1.590.904</b>	<b>1.682.919</b>	<b>1.733.406</b>	<b>1.790.300</b>	<b>1.838.970</b>	<b>944.475</b>
Yenileme Maliyeti (EUR)	11.012	23.962	26.106	27.474	28.980	30.594	32.364	33.335	34.429	35.365	18.163
Bina Sigortası (EUR) (%2)	15.854	32.342	32.989	33.649	34.322	35.008	35.709	36.423	37.151	37.894	19.326
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	3.066	6.256	6.381	6.508	6.638	6.771	6.907	7.045	7.186	7.329	3.738
<b>Toplam Otel Giderleri (EUR)</b>	<b>668.615</b>	<b>1.416.434</b>	<b>1.501.326</b>	<b>1.537.496</b>	<b>1.576.879</b>	<b>1.663.278</b>	<b>1.757.898</b>	<b>1.810.208</b>	<b>1.869.066</b>	<b>1.919.559</b>	<b>985.702</b>
<b>Net Gelir (EUR)</b>	<b>432.562</b>	<b>979.802</b>	<b>1.109.310</b>	<b>1.209.915</b>	<b>1.321.081</b>	<b>1.396.153</b>	<b>1.478.484</b>	<b>1.523.265</b>	<b>1.573.819</b>	<b>1.616.923</b>	<b>830.596</b>
Nakit Akışı (EUR)	432.562	979.802	1.109.310	1.209.915	1.321.081	1.396.153	1.478.484	1.523.265	1.573.819	1.616.923	830.596
Dönem Sonu Değer (%)	8,50%										19.543.438
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>432.562</b>	<b>979.802</b>	<b>1.109.310</b>	<b>1.209.915</b>	<b>1.321.081</b>	<b>1.396.153</b>	<b>1.478.484</b>	<b>1.523.265</b>	<b>1.573.819</b>	<b>1.616.923</b>	<b>20.374.034</b>

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	2,26%	3,26%	4,26%
İndirgeme Oranı	10,00%	11,00%	12,00%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>15.075.110</b>	<b>14.063.366</b>	<b>13.140.141</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>15.080.000</b>	<b>14.060.000</b>	<b>13.140.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>529.564.505</b>	<b>494.023.550</b>	<b>461.592.128</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>529.560.000</b>	<b>494.020.000</b>	<b>461.590.000</b>
<b>28.06.2024 Tarihli Döviz Kuru</b>			
<b>Eur Alış Kuru</b>	<b>35,1284</b>		

### Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Esenyurt İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 156 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihinin 28.06.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan altı ay, son yıl ilk altı ay olarak baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 48,7 Eur, 2024 yılının Mart ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 38,9 Eur, güncel oda fiyatının 41 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son altı aylık dönem için oda fiyatı 49,0 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Mart ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %63 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılı son altı aylık dönemi için doluluk oranı %64'ten başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.

- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk iki yıl için %5 sonraki yıllar için %3 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %23'ü oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilere göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %42'den başlayıp artarak %48'e ulaşmış 2028 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

### **Genel Varsayımlar:**

- Akfen GYO AŞ. Tarafından iletilen kira sözleşmesi detayları incelenmiştir. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. Mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %25'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam %8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeci payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Artık değer hesabı için direkt kapitalizasyon oranı %8 olarak baz alınmıştır.
- 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 %3-4 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %11 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle toplam risk oranı %0,5-2,5 civarında alınarak indirgeme oranı %9 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.



Otel Fonksiyonu											
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	49,00										
Diğer Gelir Oranı	23,00%										
Yenileme	1,00%										
Artış Oranı (İlk yıl)	5,0%										
Artış Oranı (ikinci yıl)	5,0%										
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	3,0%										
NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR)	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5
Yıllar	28.06.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	183,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	182,00
Yıllık Oda Kapasitesi	28.548	56.940	56.940	56.940	57.096	56.940	56.940	56.940	57.096	56.940	28.392
Doluluk Oranı (%)	64,00%	66,50%	69,00%	70,50%	72,00%	74,00%	76,00%	76,00%	76,00%	76,00%	76,00%
Satılan Oda Satısı (Adet)	18.271	37.865	39.289	40.143	41.109	42.136	43.274	43.274	43.393	43.274	21.578
Oda Fiyatı (EUR)	49,00	51,45	54,02	55,64	57,31	59,03	60,80	62,63	64,51	66,44	68,43
Oda Gelirleri (EUR)	895.265	1.948.159	2.122.468	2.233.667	2.356.065	2.487.342	2.631.205	2.710.141	2.799.093	2.875.188	1.476.665
Diğer Gelirler (EUR)	205.911	448.077	488.168	513.743	541.895	572.089	605.177	623.332	643.791	661.293	339.633
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	1.101.176	2.396.236	2.610.636	2.747.411	2.897.960	3.059.431	3.236.382	3.333.473	3.442.884	3.536.482	1.816.298
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	42,00%	43,50%	45,00%	46,50%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
Sözleşme AGOP Oranı (%)	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
AGOP Gelir Oranı (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	275.294	599.059	652.659	686.853	724.490	764.858	809.095	833.368	860.721	884.120	454.075
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	355.680	808.131	917.639	1.004.865	1.101.225	1.162.584	1.229.825	1.266.720	1.308.296	1.343.863	690.193
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli	355.680	808.131	917.639	1.004.865	1.101.225	1.162.584	1.229.825	1.266.720	1.308.296	1.343.863	690.193
Yenileme Maliyeti (EUR)	551	1.198	1.305	1.374	1.449	1.530	1.618	1.667	1.721	1.768	908
Bina Sigortası (EUR) (%2)	15.854	32.342	32.989	33.649	34.322	35.008	35.709	36.423	37.151	37.894	19.326
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	3.066	6.256	6.381	6.508	6.638	6.771	6.907	7.045	7.186	7.329	3.738
Net Gelir (EUR)	336.209	768.335	876.963	963.334	1.058.815	1.119.274	1.185.592	1.221.585	1.262.238	1.296.871	666.221
Nakit Akışı (EUR)	336.209	768.335	876.963	963.334	1.058.815	1.119.274	1.185.592	1.221.585	1.262.238	1.296.871	666.221
Dönem Sonu Değer (%)	8,00%										
Net Nakit Akışları	336.209	768.335	876.963	963.334	1.058.815	1.119.274	1.185.592	1.221.585	1.262.238	1.296.871	17.321.749

## DEĞERLEME TABLOSU

Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	0,26%	1,26%	2,26%
İndirgeme Oranı	8,00%	9,00%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	14.352.952	13.335.028	12.408.995
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	14.350.000	13.340.000	12.410.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	504.196.223	468.438.181	435.908.127
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	504.200.000	468.440.000	435.910.000

## Kira Analizi

Yıllar	28.06.2024	31.12.2024
Projeksiyona Esas 6 Aylık Kira Bedeli (EUR)	0	355.680

## DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)

Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	0,26%	1,26%	2,26%
İndirgeme Oranı	8,00%	9,00%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	342.001	340.398	338.818
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	342.000	340.000	339.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	12.013.937	11.957.644	11.902.124
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	12.010.000	11.960.000	11.900.000

## 28.06.2024 Tarihli Döviz Kuru

Eur Alış Kuru	35,1284
---------------	---------

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	14.060.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	13.340.000
<b>TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)</b>	<b>13.700.000</b>
<b>TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)</b>	<b>481.259.000</b>
TAŞINMAZIN 6 AYLIK KİRA BEDELİ (EUR)	340.000
TAŞINMAZIN 6 AYLIK KİRA BEDELİ (TL)	11.960.000
<b>DÖVİZ KURU 28.06.2024 TCMB (1€)</b>	<b>35,1284</b>

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

#### **Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Bu 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, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi'nde yer alan, 1.755,37 m<sup>2</sup> arsa yüz ölçümüne sahip 404 ada 39 parselde bulunan taşınmaz AKFEN GYO A.Ş.'ye aittir.

## 7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

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

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

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde “Bina” 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)	481.259.000.-	577.510.000.-
	<b>Dört yüz seksen bir milyon iki yüz ellidokuz bin Türk Lirası</b>	<b>Beş yüz yetmiş beş milyon beş yüz on bin Türk Lirası</b>
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	23.920.000.-	28.705.000.-
	<b>Yirmi üç milyon dokuz yüz yirmibin Türk Lirası</b>	<b>Yirmi sekiz milyon ediyüz beş bin Türk Lirası</b>

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	13.700.000.-	16.440.000.-
	<b>On üç milyon ediyüz bin Euro</b>	<b>On altı milyon dört yüz kırk bin Euro</b>
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	680.000.-	815.000.-
	<b>Altı yüz seksen bin Euro</b>	<b>Sekiz yüz on beş bin Euro</b>

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

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Kübra EKİCİ

Lisans No: 418464

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No:401187

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

## 9. EKLER

### 9.1 FOTOĞRAFLAR

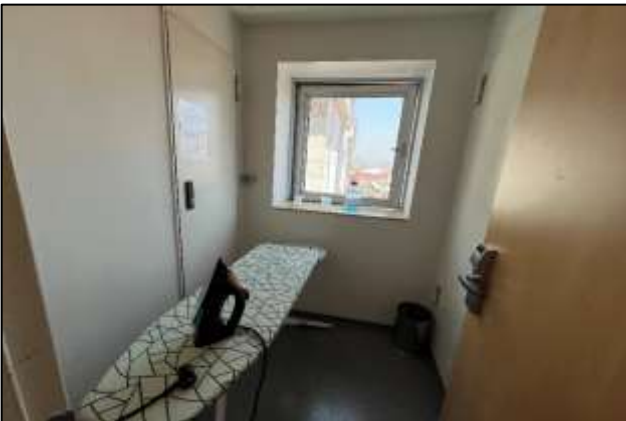









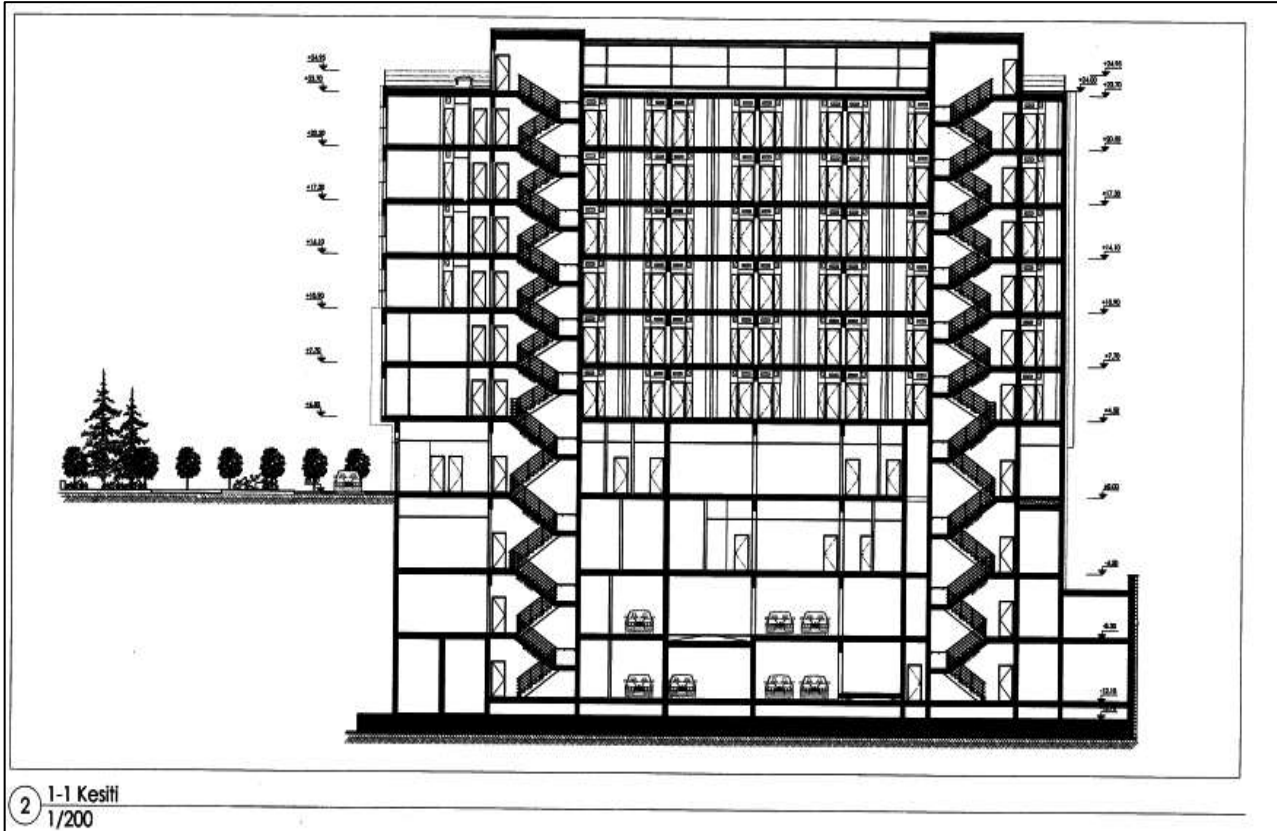
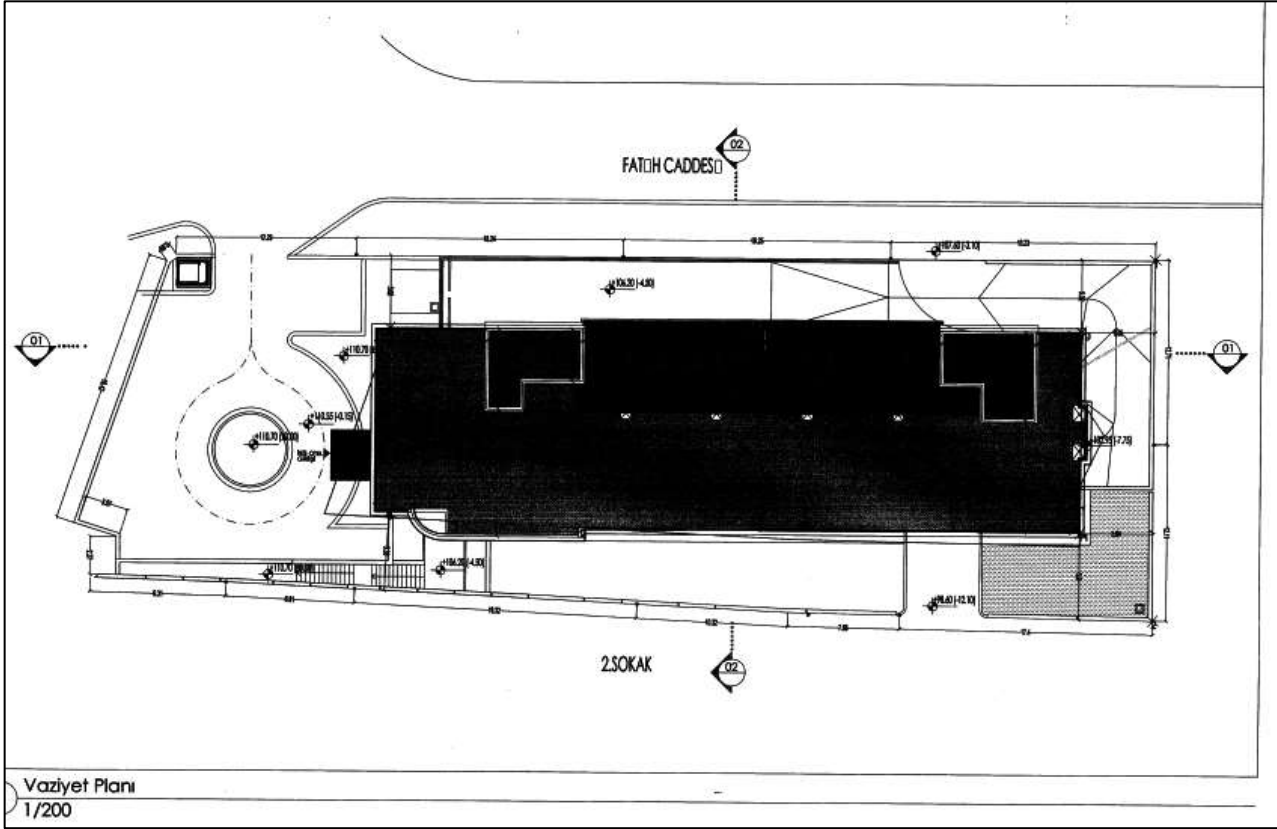


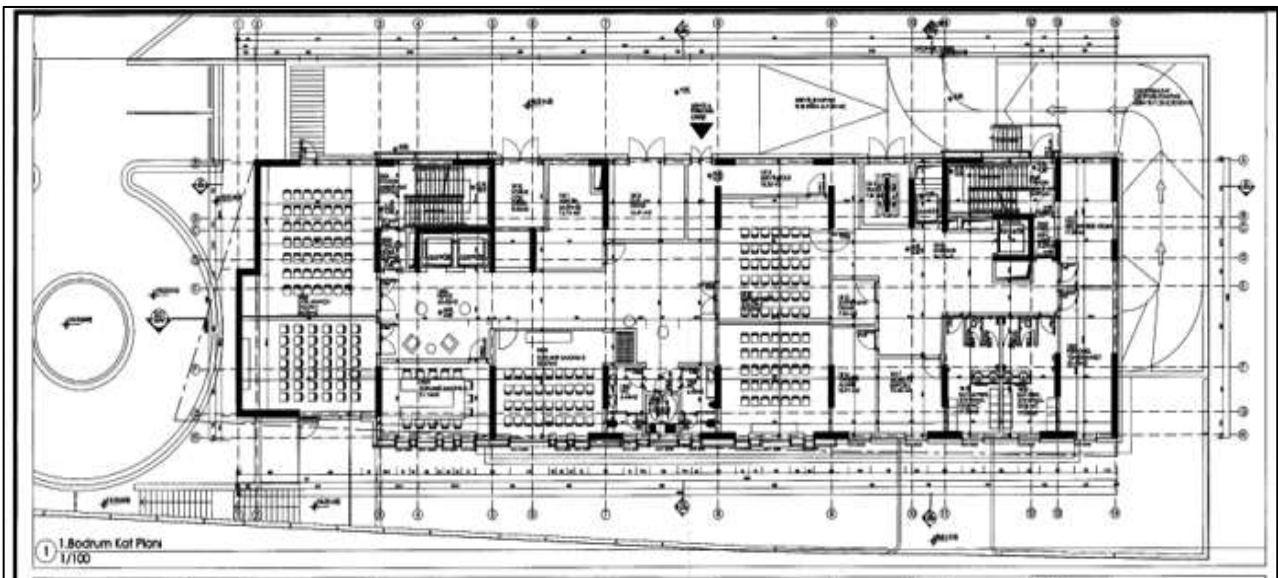
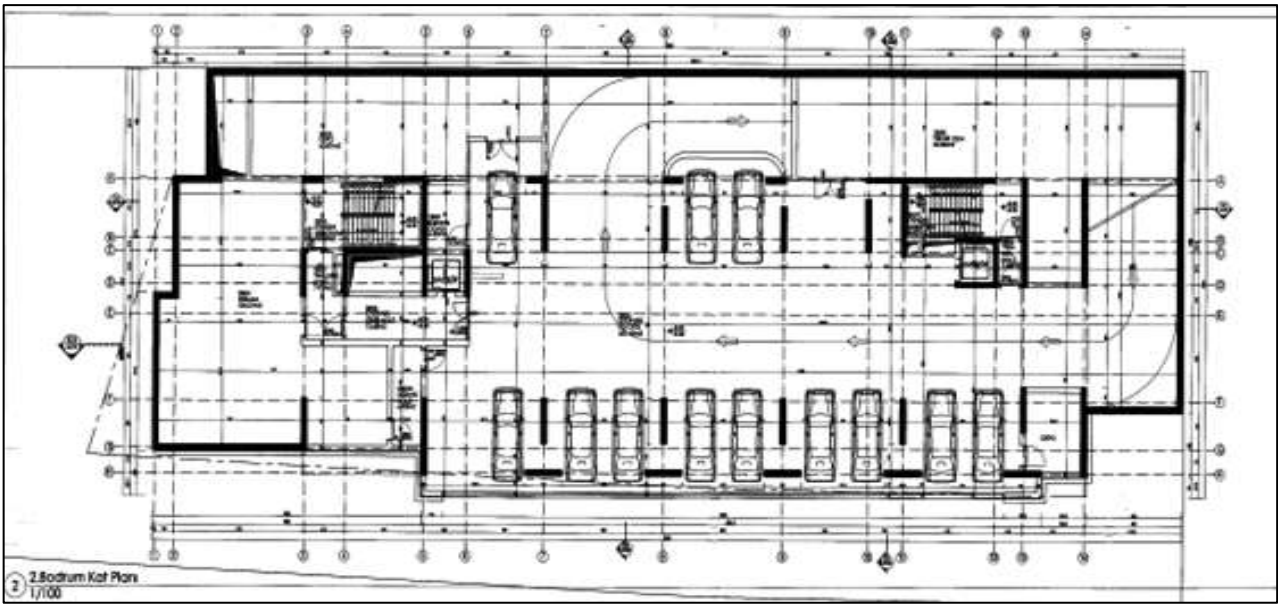
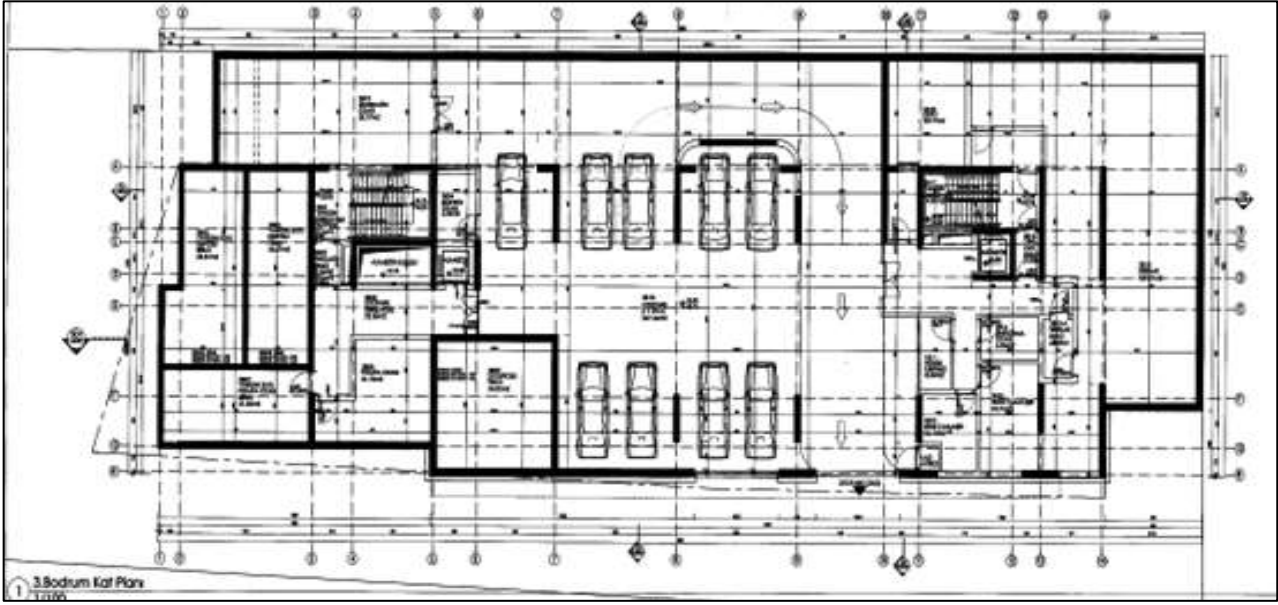


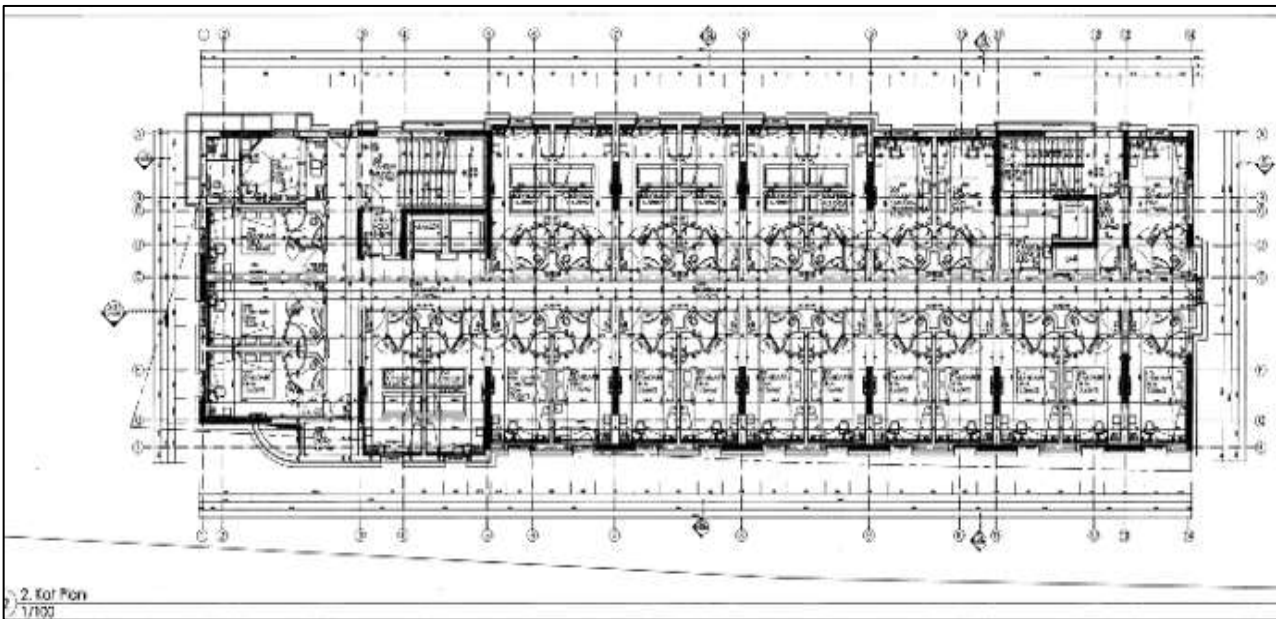
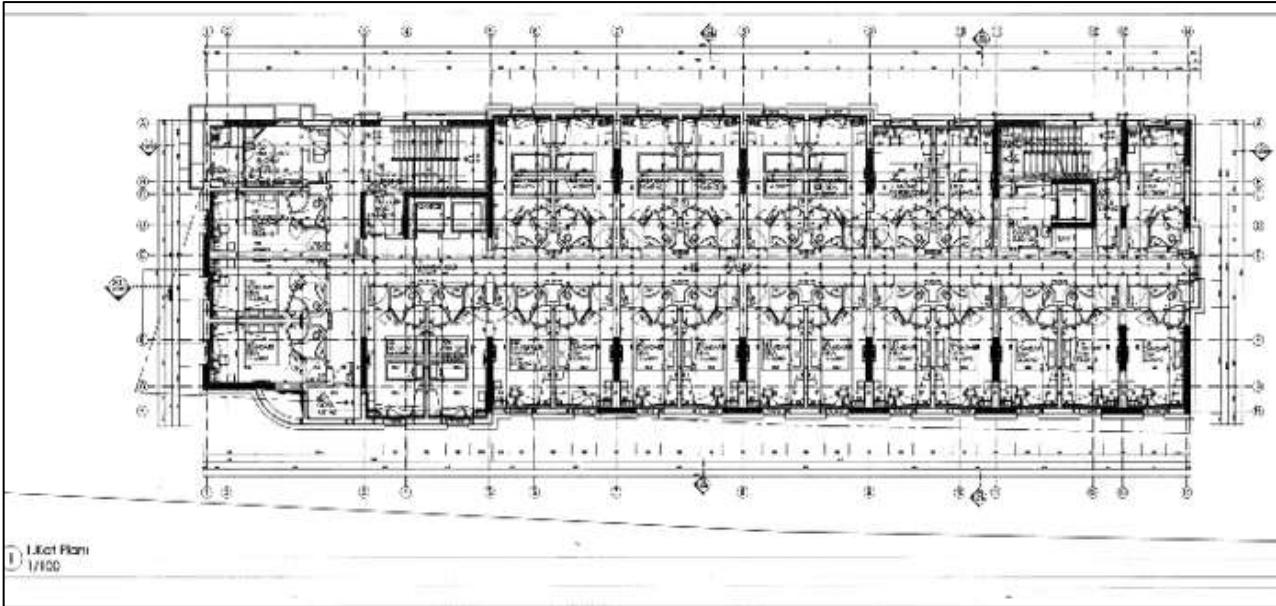
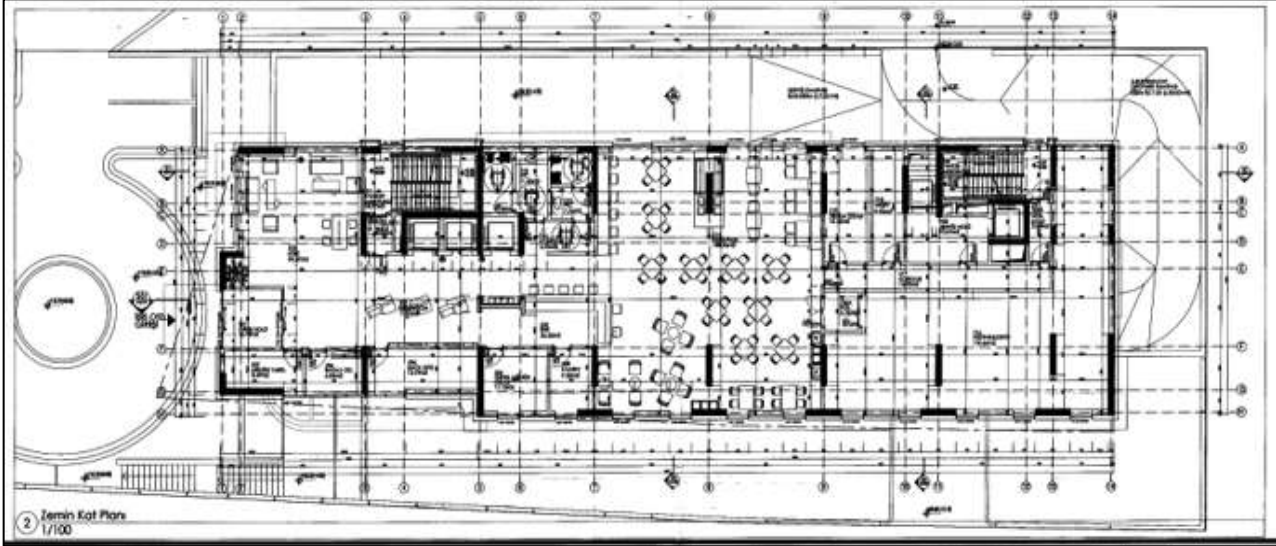


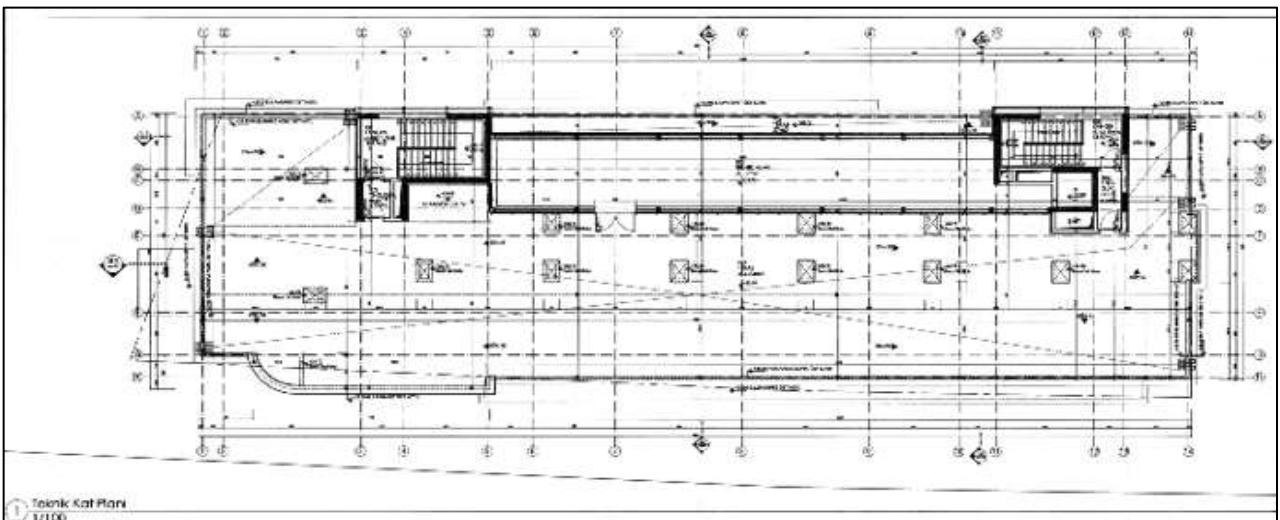
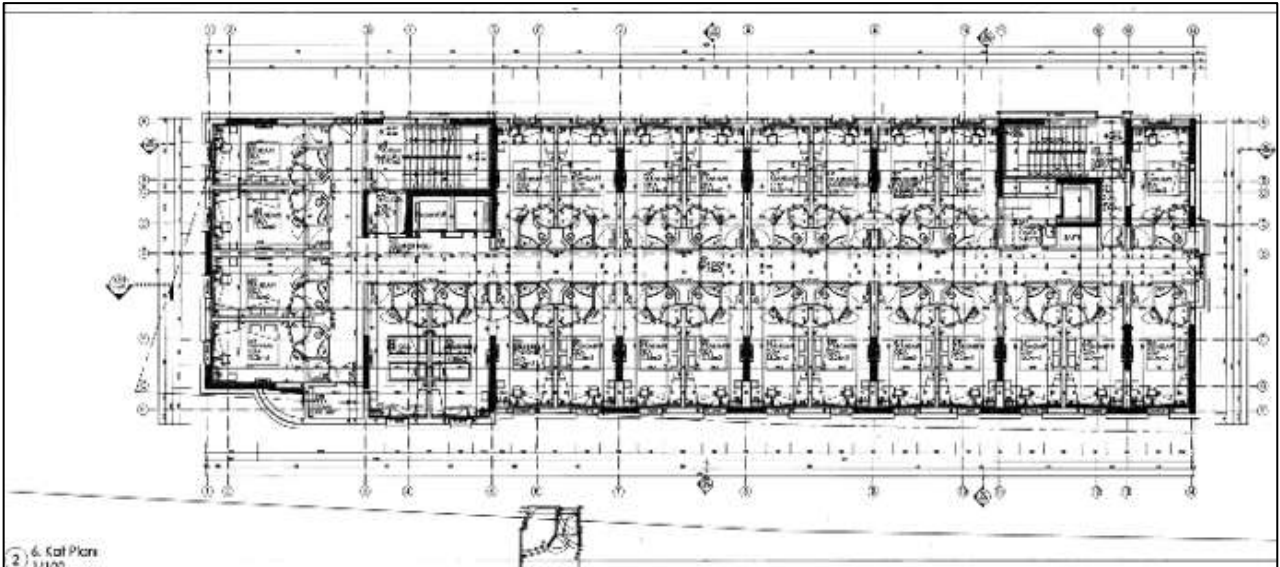
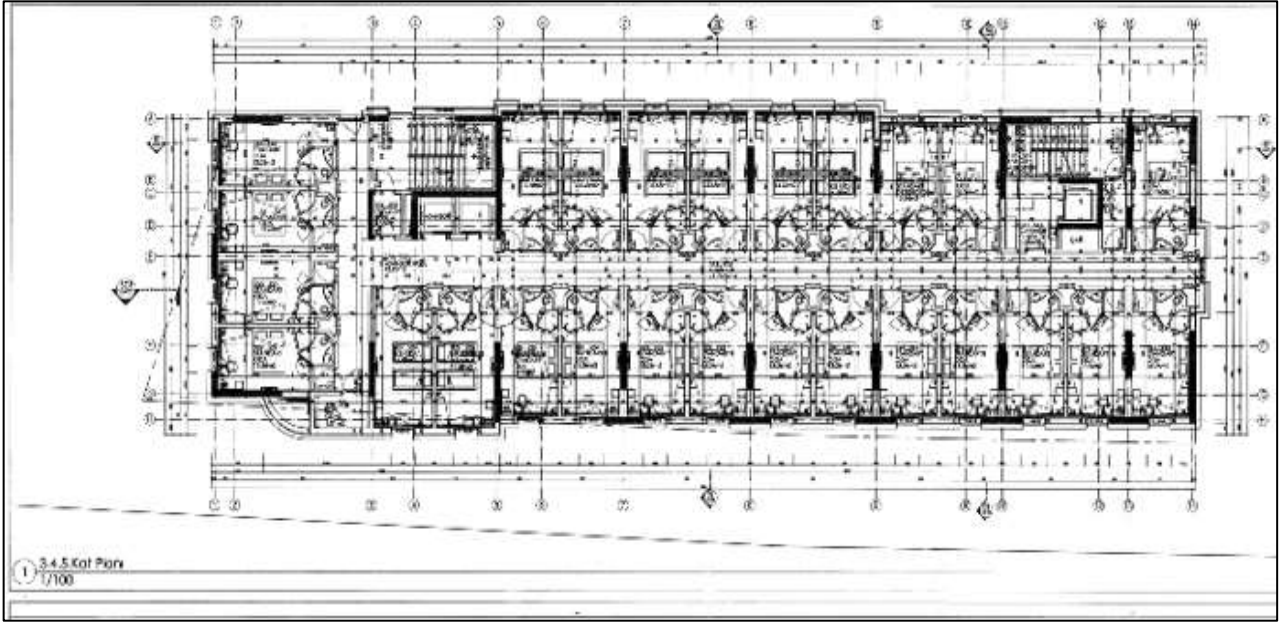
## 9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

İŞİN ADI		156 ODALI OTEL TADİLAT PROJELERİ						
 yapı proje mimarlık		YAPI PROJE MİMARLIK LTD Söğütözü Mh. Armada İş Merkezi A Blok K. 17 Söğütözü / ANKARA 06520 Tel: (0312) 444 0 978 Faks: (0312) 219 10 33						
M	İŞİN YERİ							
	İLİ	İLCESİ	MAHALLESİ	PLAN NO	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ	
	İSTANBUL	ESENİYURT	GÜZELYURT		404	39		
PROJE	ADI SOYADI	ÖNVANI	ODA NO	DIPL. NO				
MİMARİ	R.Özney Özkaya	MİMAR	30972					
İNSAAT MUH.								
MAKİNE MUH.								
ELEKTRİK MUH.								
PEYZAJÇEVRE								
İŞVEREN	ADI SOYADI	ÖNVANI	ADRES/TEL					
PROJE MESULİYETİNİ KABUL EDİYORUM.				FENNİ MESULİYETİNİ KABUL EDİYORUM.				
ODA VİZESİ				İDARE ONAYI 				
KULLANACI	BİS. TURU	BİS. ALANI	TLM2	Y.YAK.MAL.	YAP. BİN.	M.HİZ.BİN.	ZORLUK.KTİS.	SUBE.KTİS.
	İTCHARGE							
BU PROJE MUELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-COGALTILAMAZ-KOPYALANAMAZ. ALL RIGHTS OF THIS PROJECT ARE RESERVED								









YAPI RUHSATI				23484
ESENYURT BELEDİYESİ		ESENYURT İZMİR		
1) Adres: ESENYURT Belediyesi 2) Adres: ESENYURT Belediyesi 3) Adres: ESENYURT Belediyesi 4) Adres: ESENYURT Belediyesi 5) Adres: ESENYURT Belediyesi		6) Adres: ESENYURT Belediyesi 7) Adres: ESENYURT Belediyesi 8) Adres: ESENYURT Belediyesi 9) Adres: ESENYURT Belediyesi 10) Adres: ESENYURT Belediyesi		
Yapı Sahibi		Yapı Mübaiteli		Şantiye Şefinin
11) Adres: ESENYURT Belediyesi 12) Adres: ESENYURT Belediyesi 13) Adres: ESENYURT Belediyesi 14) Adres: ESENYURT Belediyesi 15) Adres: ESENYURT Belediyesi		16) Adres: ESENYURT Belediyesi 17) Adres: ESENYURT Belediyesi 18) Adres: ESENYURT Belediyesi 19) Adres: ESENYURT Belediyesi 20) Adres: ESENYURT Belediyesi		21) Adres: ESENYURT Belediyesi 22) Adres: ESENYURT Belediyesi 23) Adres: ESENYURT Belediyesi 24) Adres: ESENYURT Belediyesi 25) Adres: ESENYURT Belediyesi
Form Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler		
26) Adres: ESENYURT Belediyesi 27) Adres: ESENYURT Belediyesi 28) Adres: ESENYURT Belediyesi 29) Adres: ESENYURT Belediyesi 30) Adres: ESENYURT Belediyesi		31) Adres: ESENYURT Belediyesi 32) Adres: ESENYURT Belediyesi 33) Adres: ESENYURT Belediyesi 34) Adres: ESENYURT Belediyesi 35) Adres: ESENYURT Belediyesi		
Yapının Teknik Özellikleri				
36) Adres: ESENYURT Belediyesi 37) Adres: ESENYURT Belediyesi 38) Adres: ESENYURT Belediyesi 39) Adres: ESENYURT Belediyesi 40) Adres: ESENYURT Belediyesi				
Yapı Projeleri				
41) Adres: ESENYURT Belediyesi 42) Adres: ESENYURT Belediyesi 43) Adres: ESENYURT Belediyesi 44) Adres: ESENYURT Belediyesi 45) Adres: ESENYURT Belediyesi		46) Adres: ESENYURT Belediyesi 47) Adres: ESENYURT Belediyesi 48) Adres: ESENYURT Belediyesi 49) Adres: ESENYURT Belediyesi 50) Adres: ESENYURT Belediyesi		



YAPI RUHSATI								1137632			
1.İhtisat Verilen Kurum: <b>ESEN YÜRT BELEDİYESİ</b>				8.İhtisatın Verildiği Adres:				9.İhtisatın onay tarihi: <b>03.03.2011</b>	10.Ruhsat No: <b>2011/5843</b>	11.İhtisat tarihi: <b>24.03.2010</b>	12.İhtisat no: <b>20103068-470</b>
2.İhtisat verilen yapının adresi: <b>İSTANBUL İLİ ESEN YÜRT</b>				<input type="checkbox"/> 1.Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon				13.İmar planı onay tarihi: <b>06.02.2004</b>	14.İmar durumu tarihi: <b>08/11/2012</b>	15.İmar durumu no: <b>20198</b>	16.İmar planı onay tarihi: <b>21.01.2010</b>
3.İhtisatın Verildiği İlçe: <b>ESEN YÜRT BELEDİYESİ</b>				<input type="checkbox"/> 11.Özellikle Değerli				17.İhtisatın plan onay tarihi: <b>...</b>		18.İhtisatın hukuken amacı: <b>TURİZMİK TESİS-TIKARET</b>	19.İhtisat alanı(m <sup>2</sup> ): <b>1796,37</b>
4.İhtisatın Verildiği Mahalle: <b>GÜZELYÜRT</b>				<input type="checkbox"/> 12.Özellikle Değerli				20.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		21.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
5.İhtisatın Verildiği Blok: <b>HARAMİDERE</b>				<input type="checkbox"/> 13.Özellikle Değerli				22.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		23.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
6.İhtisatın Verildiği Blok: <b>4</b>				<input type="checkbox"/> 14.Özellikle Değerli				24.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		25.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
7.İhtisatın Verildiği Blok: <b>5-7</b>				<input type="checkbox"/> 15.Özellikle Değerli				26.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		27.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
8.İhtisatın Verildiği Blok: <b>24D-3A</b>				<input type="checkbox"/> 16.Özellikle Değerli				28.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		29.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
9.İhtisatın Verildiği Blok: <b>404</b>				<input type="checkbox"/> 17.Özellikle Değerli				30.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		31.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
10.İhtisatın Verildiği Blok: <b>39</b>				<input type="checkbox"/> 18.Özellikle Değerli				32.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		33.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
11.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 19.Özellikle Değerli				34.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		35.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
12.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 20.Özellikle Değerli				36.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		37.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
13.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 21.Özellikle Değerli				38.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		39.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
14.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 22.Özellikle Değerli				40.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		41.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
15.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 23.Özellikle Değerli				42.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		43.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
16.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 24.Özellikle Değerli				44.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		45.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
17.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 25.Özellikle Değerli				46.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		47.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
18.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 26.Özellikle Değerli				48.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		49.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
19.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 27.Özellikle Değerli				50.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		51.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
20.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 28.Özellikle Değerli				52.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		53.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
21.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 29.Özellikle Değerli				54.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		55.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
22.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 30.Özellikle Değerli				56.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		57.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
23.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 31.Özellikle Değerli				58.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		59.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
24.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 32.Özellikle Değerli				60.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		61.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
25.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 33.Özellikle Değerli				62.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		63.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
26.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 34.Özellikle Değerli				64.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		65.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
27.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 35.Özellikle Değerli				66.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		67.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
28.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 36.Özellikle Değerli				68.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		69.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
29.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 37.Özellikle Değerli				70.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		71.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
30.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 38.Özellikle Değerli				72.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		73.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
31.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 39.Özellikle Değerli				74.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		75.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
32.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 40.Özellikle Değerli				76.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		77.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
33.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 41.Özellikle Değerli				78.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		79.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
34.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 42.Özellikle Değerli				80.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		81.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
35.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 43.Özellikle Değerli				82.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		83.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
36.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 44.Özellikle Değerli				84.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		85.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
37.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 45.Özellikle Değerli				86.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		87.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
38.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 46.Özellikle Değerli				88.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		89.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
39.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 47.Özellikle Değerli				90.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		91.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
40.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 48.Özellikle Değerli				92.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		93.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
41.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 49.Özellikle Değerli				94.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		95.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
42.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 50.Özellikle Değerli				96.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		97.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
43.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 51.Özellikle Değerli				98.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		99.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	
44.İhtisatın Verildiği Blok: <b>1</b>				<input type="checkbox"/> 52.Özellikle Değerli				99.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>		100.İhtisatın hukuken amacı: <b>...</b>	

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat Veren Kurum				2. Ruhsat Veren Yapanın Adresi				3. Ruhsat Onay Tarihi		4. Ruhsat No	
ESEN YURT BELEDİYESİ				İSTANBUL İYİ ESEN YURT				11.03.2010		1051175	
İlçe: Kızı				3. İnşaat planı onay tarihi				4. İnşaat durumu tarihi		5. İnşaat durumu tarihi	
Belediye: ESEN YURT BELEDİYESİ				16.02.2004				08.11.2010		21.01.2010	
Mahalle: GÜZELYURT				17. Parçesiz plan onay tarihi				18. Parçesiz katlar planı onay tarihi		19. Parçesiz alan (m <sup>2</sup> )	
Mevdan Bulvarı, Cadde, Sokak, Köprü Adı: İHARAMDERE				20. Tapu sicil belgesi verin tarihi				21. Tapu sicil belgesi tarihi		22. Tapu sicil belgesi no	
Cadde/Sokak/Alanın Kodu: 7				8. ÇÖMÜCE				17.12.2007		20175	
Diğer Adı: Mavi evi				23. ÇÖMÜ rapor onay tarihi				24. Planların imza tarihi		25. Planların imza tarihi	
3. Plotsa No: 24D-3A				4. Ada No: 404				5. Parsel No: 39			
6. Blok No:				7. Bağımsız bölüm no: 1				8. Tarih: 19			
9. Blok No:				10. Köklendirme				11. Ölçüleme			
12. Kullanım: Diğ.				13. Fesih				14. Mekanik Teslim			
15. Kat İsmi:				16. Elektrik Teslim				17. İnceleme			
18. Çeşitli				19. İnceleme				20. İnceleme			
21. Çeşitli				22. İnceleme				23. İnceleme			
24. Çeşitli				25. İnceleme				26. İnceleme			
27. Çeşitli				28. İnceleme				29. İnceleme			
30. Çeşitli				31. İnceleme				32. İnceleme			
33. Çeşitli				34. İnceleme				35. İnceleme			
36. Çeşitli				37. İnceleme				38. İnceleme			
39. Çeşitli				40. İnceleme				41. İnceleme			
42. Çeşitli				43. İnceleme				44. İnceleme			
45. Çeşitli				46. İnceleme				47. İnceleme			
48. Çeşitli				49. İnceleme				50. İnceleme			
49. Çeşitli				50. İnceleme				51. İnceleme			
52. Çeşitli				53. İnceleme				54. İnceleme			
55. Çeşitli				56. İnceleme				57. İnceleme			
58. Çeşitli				59. İnceleme				60. İnceleme			
61. Çeşitli				62. İnceleme				63. İnceleme			
64. Çeşitli				65. İnceleme				66. İnceleme			
67. Çeşitli				68. İnceleme				69. İnceleme			
70. Çeşitli				71. İnceleme				72. İnceleme			
73. Çeşitli				74. İnceleme				75. İnceleme			
76. Çeşitli				77. İnceleme				78. İnceleme			
79. Çeşitli				80. İnceleme				81. İnceleme			
82. Çeşitli				83. İnceleme				84. İnceleme			
85. Çeşitli				86. İnceleme				87. İnceleme			
88. Çeşitli				89. İnceleme				90. İnceleme			
89. Çeşitli				90. İnceleme				91. İnceleme			
92. Çeşitli				93. İnceleme				94. İnceleme			
95. Çeşitli				96. İnceleme				97. İnceleme			
98. Çeşitli				99. İnceleme				100. İnceleme			
99. Çeşitli				100. İnceleme				101. İnceleme			
102. Çeşitli				103. İnceleme				104. İnceleme			
105. Çeşitli				106. İnceleme				107. İnceleme			
108. Çeşitli				109. İnceleme				110. İnceleme			
111. Çeşitli				112. İnceleme				113. İnceleme			
114. Çeşitli				115. İnceleme				116. İnceleme			
117. Çeşitli				118. İnceleme				119. İnceleme			
120. Çeşitli				121. İnceleme				122. İnceleme			
123. Çeşitli				124. İnceleme				125. İnceleme			
126. Çeşitli				127. İnceleme				128. İnceleme			
129. Çeşitli				130. İnceleme				131. İnceleme			
132. Çeşitli				133. İnceleme				134. İnceleme			
135. Çeşitli				136. İnceleme				137. İnceleme			
138. Çeşitli				139. İnceleme				140. İnceleme			
141. Çeşitli				142. İnceleme				143. İnceleme			
144. Çeşitli				145. İnceleme				146. İnceleme			
147. Çeşitli				148. İnceleme				149. İnceleme			
150. Çeşitli				151. İnceleme				152. İnceleme			
153. Çeşitli				154. İnceleme				155. İnceleme			
156. Çeşitli				157. İnceleme				158. İnceleme			
159. Çeşitli				160. İnceleme				161. İnceleme			
162. Çeşitli				163. İnceleme				164. İnceleme			
165. Çeşitli				166. İnceleme				167. İnceleme			
168. Çeşitli				169. İnceleme				170. İnceleme			
171. Çeşitli				172. İnceleme				173. İnceleme			
174. Çeşitli				175. İnceleme				176. İnceleme			
177. Çeşitli				178. İnceleme				179. İnceleme			
180. Çeşitli				181. İnceleme				182. İnceleme			
183. Çeşitli				184. İnceleme				185. İnceleme			
186. Çeşitli				187. İnceleme				188. İnceleme			
189. Çeşitli				190. İnceleme				191. İnceleme			
192. Çeşitli				193. İnceleme				194. İnceleme			
195. Çeşitli				196. İnceleme				197. İnceleme			
198. Çeşitli				199. İnceleme				200. İnceleme			
201. Çeşitli				202. İnceleme				203. İnceleme			
204. Çeşitli				205. İnceleme				206. İnceleme			
207. Çeşitli				208. İnceleme				209. İnceleme			
210. Çeşitli				211. İnceleme				212. İnceleme			
213. Çeşitli				214. İnceleme				215. İnceleme			
216. Çeşitli				217. İnceleme				218. İnceleme			
219. Çeşitli				220. İnceleme				221. İnceleme			
222. Çeşitli				223. İnceleme				224. İnceleme			
225. Çeşitli				226. İnceleme				227. İnceleme			
228. Çeşitli				229. İnceleme				230. İnceleme			
231. Çeşitli				232. İnceleme				233. İnceleme			
234. Çeşitli				235. İnceleme				236. İnceleme			
237. Çeşitli				238. İnceleme				239. İnceleme			
240. Çeşitli				241. İnceleme				242. İnceleme			
243. Çeşitli				244. İnceleme				245. İnceleme			
246. Çeşitli				247. İnceleme				248. İnceleme			
249. Çeşitli				250. İnceleme				251. İnceleme			
252. Çeşitli				253. İnceleme				254. İnceleme			
255. Çeşitli				256. İnceleme				257. İnceleme			
258. Çeşitli				259. İnceleme				260. İnceleme			
261. Çeşitli				262. İnceleme				263. İnceleme			
264. Çeşitli				265. İnceleme				266. İnceleme			
267. Çeşitli				268. İnceleme				269. İnceleme			
270. Çeşitli				271. İnceleme				272. İnceleme			
273. Çeşitli				274. İnceleme				275. İnceleme			
276. Çeşitli				277. İnceleme				278. İnceleme			
279. Çeşitli				280. İnceleme				281. İnceleme			
282. Çeşitli				283. İnceleme				284. İnceleme			
285. Çeşitli				286. İnceleme				287. İnceleme			
288. Çeşitli				289. İnceleme				290. İnceleme			
291. Çeşitli				292. İnceleme				293. İnceleme			
294. Çeşitli				295. İnceleme				296. İnceleme			
297. Çeşitli				298. İnceleme				299. İnceleme			
300. Çeşitli				301. İnceleme				302. İnceleme			
303. Çeşitli				304. İnceleme				305. İnceleme			
306. Çeşitli				307. İnceleme				308. İnceleme			
309. Çeşitli				310. İnceleme				311. İnceleme			
312. Çeşitli				313. İnceleme				314. İnceleme			
315. Çeşitli				316. İnceleme				317. İnceleme			
318. Çeşitli				319. İnceleme				320. İnceleme			
321. Çeşitli				322. İnceleme				323. İnceleme			
324. Çeşitli				325. İnceleme				326. İnceleme			
327. Çeşitli				328. İnceleme				329. İnceleme			
330. Çeşitli				331. İnceleme				332. İnceleme			
333. Çeşitli				334. İnceleme				335. İnceleme			
336. Çeşitli				337. İnceleme				338. İnceleme			
339. Çeşitli				340. İnceleme				341. İnceleme			
342. Çeşitli				343. İnceleme				344. İnceleme			
345. Çeşitli				346. İnceleme				347. İnceleme			
348. Çeşitli				349. İnceleme				350. İnceleme			
351. Çeşitli				352. İnceleme				353. İnceleme			
354. Çeşitli				355. İnceleme				356. İnceleme			
357. Çeşitli				358. İnceleme				359. İnceleme			
360. Çeşitli				361. İnceleme				362. İnceleme			
363. Çeşitli				364. İnceleme				365. İnceleme			
366. Çeşitli				367. İnceleme				368. İnceleme			
369. Çeşitli				370. İnceleme				371. İnceleme			
372. Çeşitli				373. İnceleme				374. İnceleme			
375. Çeşitli				376. İnceleme				377. İnceleme			
378. Çeşitli				379. İnceleme				380. İnceleme			
381. Çeşitli				382. İnceleme				383. İnceleme			
384. Çeşitli				385. İnceleme				386. İnceleme			
387. Çeşitli				388. İnceleme				389. İnceleme			
390. Çeşitli				391. İnceleme				392. İnceleme			
393. Çeşitli				394. İnceleme				395. İnceleme			
396. Çeşitli				397. İnceleme				398. İnceleme			
399. Çeşitli				399. İnceleme				399. İnceleme			
400. Çeşitli				400. İnceleme				400. İnceleme			

**T.C.**  
THE REPUBLIC OF TURKEY  
**KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI**  
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

**TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ**  
The Certificate of Tourism Establishment

**Adı** : İBİS OTEL ESENYURT  
**Sınıfı ve Türü** : 3 YILDIZLI OTEL  
**Adresi** : GÜZELYURT MAH. HARAMİDERE CAD. NO:5-7 ESENYURT-İSTANBUL  
**Belge Sahibi** : TAMARİS TURİZM A.Ş.  
**Tarih ve Sayı** : 08.02.2011 - 12848  
**Çalışma Saatleri** : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR.  
**Kapasitesi** : 154 ODA(2Y)+2 BEDENSEL ENGELLİ ODASI(2Y)-312 YATAK, 70 KİŞİLİK 2. SINIF LOKANTA, LOBİ BAR, 65 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, 55 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, 20 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, 6 ARAÇLIK AÇIK OTOPARK, 21 ARAÇLIK KAPALI OTOPARK

  
Zeki CAN  
Bakan a.  
Genel Müdür

Tic Sicil No: 003830

T.C.  
İSTANBUL  
ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
RUHSAT VE DENETİM MÜDÜRLÜĞÜ



**İŞYERİ ACMA VE ÇALIŞMA RUHSATI**

Veriliş Tarihi :18/01/2013

Sıra No :1243

Sicil No :846998

İŞYERİ SAHİBİNİN ADI :TAMARİS TURİZM A.Ş.

VE SOYADI :

İŞYERİNİN UNVANI : TAMARİS TURİZM A.Ş.(İBİS OTEL)

FAALİYET KONUSU : OTEL

İŞYERİNİN ADRESİ : GÜZELYURT MAH. HARAMİDERE CAD. NO:5-7

ESENYURT/İSTANBUL

İşyerinin Harca Olan Esas Kullanım Alanı:7300 m<sup>2</sup>


İşyerinin İlgili Yönetmeliğe Göre Sınıfı :SIHHİ MÜESSESE

Diğer Faaliyet Alanları :

Lüzumlu İzahat :

**ESENYURT  
BELEDİYESİ**

**Neçmi KADIOĞLU**  
Belediye Başkanı



# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

**Binanın**

**Tipi** : Otel

**İnşaat Yılı** :

**Kapalı Kullanma Alanı** : 4.346,12

**Ada, Parseli** : 404/-/39

**Adresi** : GÜZELYURT MAH. FATİH CAD. NO:5-7 Esenyurt/İSTANBUL

**Bina Sahibinin**

**Adı Soyadı** : AKFEN GYO


**Adresi** : BÜYÜKDERE CAD.NO:201 LEVENT LOFT C BLOK KAT:8 34390 LEVENT / E

**Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekiyorsa)**

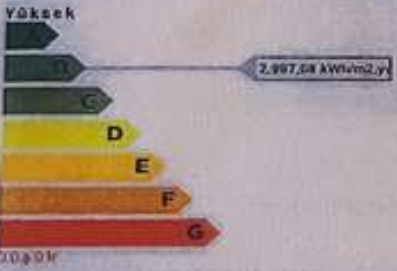
**Adı Soyadı** :

**Adresi** :

**Binanın Resmi**



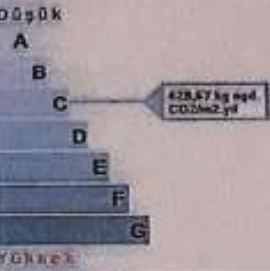
**Enerji Performansı**



Yüksek

Düşük

**Sera Gazı Emisyonu**




Düşük

Yüksek

**Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı**

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Isıtma (kWh/yıl)	Havalandırma (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	
<b>TOPLAM</b>		13.025.673,46	14.380.924,52	2.997,08	<b>ABCDEF</b> G
<b>ISITMA</b>	Isıtma Sistemi	2.837.620,72	2.837.620,72	652,91	<b>ABCDEF</b> G
<b>ISITILAN SICAK SU</b>	Sıcak Su Sistemi	9.191.544,61	9.191.544,61	2.114,89	<b>ABCDEF</b> G
<b>SOĞUTMA</b>	Sogutma Sistemi	726.929,73	1.715.554,16	167,26	<b>ABCDEF</b> G
<b>HAVALANDIRMA</b>	Isıtma Sistemi, Havalandırma	922,15	2.176,26	0,21	<b>ABCDEF</b> G
<b>AYDINLATMA</b>		268.656,26	634.028,77	61,82	<b>ABCDEF</b> G

**Açıklamalar**

**Belgenin**

**Numarası** : S3419AAE612FD

**Veriliş Tarihi** : 18.10.2012

**Son Geçerlilik Tarihi** : 18.10.2022

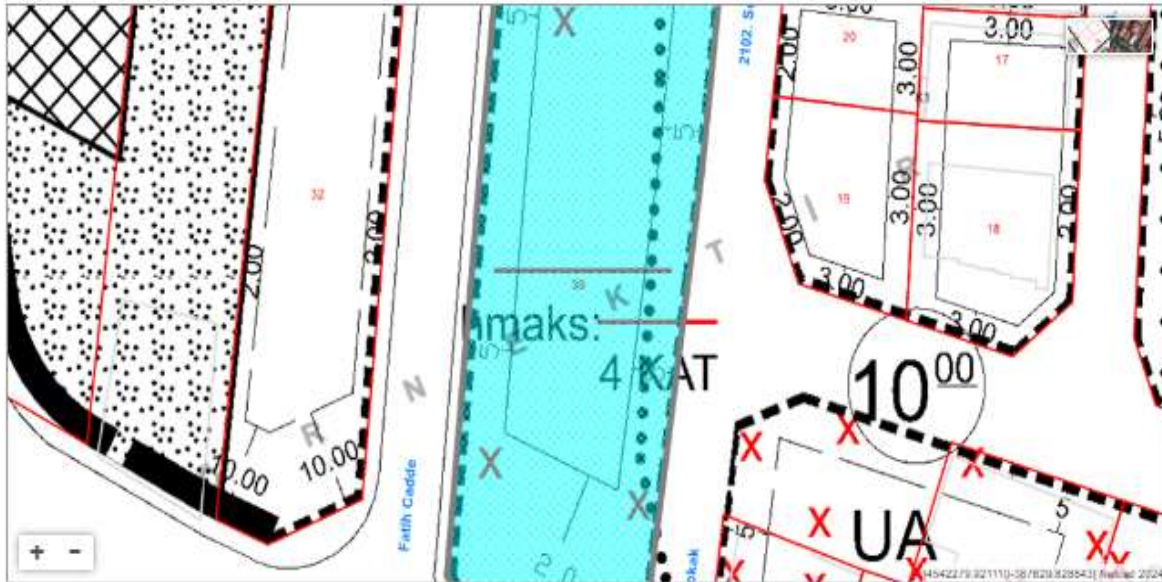
**Belgeyi Düzenleyenin**

**Adı Soyadı** : Kutay UÇGUNOĞLU

**Firması** : YPT Yapı Proje Teknik Mühendislik Hizmetleri Tic

**Oda Sicil Nosu** : MMO-34-0164

- 1- Meri İmar Planı ve mevzuatına uygun olarak toprak için imgecel şartları aşağıda gösterildiği şekilde tarzını belirlemek imar durumu ile ilgili proje şartları belirlemek, ilgili yapılmaz. Bu imar durumunun amacı 1 yıl ölüp, imar planında ve mevzuatında bir değişiklik olması halinde tekrar hak iddia edilemez.
- 2- Yapı ruhsatı alınacağı esnasında İMİ' den alınacak tasdikli kasetlik veya kasetli proje, her yapılar için rapor, zemin etüd raporu, ifaiye raporu, Kadastro Müdürlüğünden alınacak topografik kroki, diğer çalışma masraflarını gösteren ilgili rakamlar eklenmelidir. İdari zemin ve yüz ölçüm çizimleri plan kolektif, gerekli görüldüğü takdirde mühürlü en-boy kasetleri ve diğer projeleri müracaat ve statik projeleri eklenmelidir.
- 3- İMAR UYGULANMASINA LÜJÜN GİZELİ HUKUKİDİR.
- 3.1. Parçaları yüz ölçümü için imar kararının 23. maddesine tabii olup, Müstahabından ilgili kaidelerden uygulanması yapılmaz.
- 3.2. Akad bölgelemlerinde yapılacak yapılar hakkında yordamlık ile yordamlıkla İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yürürlüğü, Çöpçuk ve Sığrak Yürürlüklerinde göre uygulanması yapılmaz.
- 3.3. Yıkılacak ve tamamı ayrıntı kasetlik kasetli alan yapılmaz uygulanması yapılmaz.
- 3.4. Belirtilenmeyen yüz genişliği ile kaidelerden emirler geç düzenleme belirlenerek, kati, kati emirler ve blok emirler ilgili idareler ile belirlenmelidir.
- 3.5. İhtiyaç arzuluğu verilmesi, uygulanması imar planında ve imar planı ruhsatına göre şartları belirleyici olan imar durumu, yapılarca şartları göstermekle olup size sonucu parselin kapayarak, İmar İşlemlerinden kaynaklanan ve imar uygulamaları etkileyen işlemler 19. maddesi uygulanması sonucunda sonlandırılmaktadır.
- 3.6. Zemin Etüdü yapılmadan uygulanması yapılmaz.



Meri İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 5. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Fonksiyon	<b>Turizm Alanı</b>

Tasdik Tarihi	13.9.2013 00:00:00
Ölçeği	1/1000
İlçe	ESENYURT
Mahalle	YAKUPLU

Pafta	F21D24D3A
Ada	404
Parsel	39
Hesap Alanı	1.755,60 m <sup>2</sup>

Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

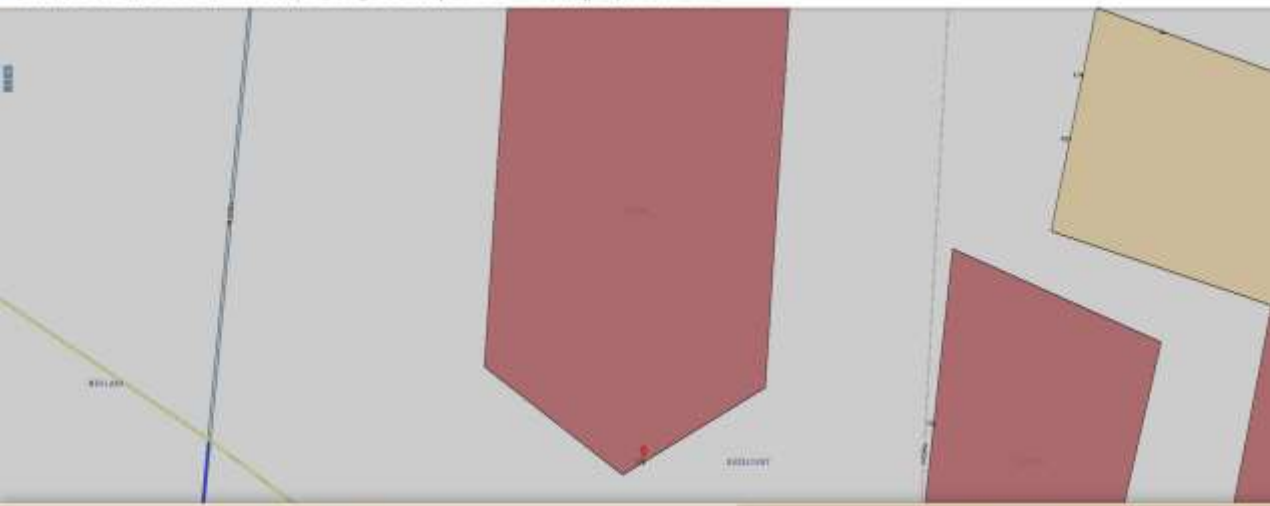
Kat Adedi	4
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama	
Kısıtlama	

Etiket: <b>KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ</b>	
Projeksiyon:	ITRF98, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=30° <a href="#">Harita</a>
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 387638.60m - YUKARI (X) = 4542245.04m
Coğrafi Koordinat	41°0'26.334" N 28°39'51.779" E <a href="#">Google Maps</a> <a href="#">Yandex Harita</a> <a href="#">OpenStreet Map</a>
MEGSİS Parsel	<a href="#">TKGM Parsel Sorgu</a>

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR  
Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz

0 İSTABUL / ESENİYURT / GÜZELYURT MAHALLESİ / HARAMİDERE (Cadde) / 5-T - İşyeri - Birim Alan Çıkış - İmar - Kullanım Alanı - Ofis ve İşyeri - Tip - Çoğul - Durum - İmar



Nispetiye Bölgesi							Diğer Bölge					
Kat No	Adı	Konak	Fatih	Proje No	Nispetiye Tip	Stok	Kat No	Adı	Konak	Fatih	Proje No	
040270	48	38			Birim Alan Çıkış		040270		İşyeri	Çok	İmar	<input type="button" value="Yeni"/>

Eklenen Satış Kimliği No : 2241021710

**Sermaye Piyasası Kurulu'na**

07.12.2015

**Konu :** Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Akfen GYO) ile ilgili teminat niteliğinde alınmış ipotekler hakkında

Accor Grubu ve Akfen Akfen GYO arasındaki anlaşma uyarınca Accor Grubu tarafından "IBIS" ve "NOVOTEL" markaları altında işletilmekte olan 8 adet otelin ve inşaatı devam etmekte olup inşaatın tamamlanmasını müteakip "IBIS" markası altında işletilecek 1 adet otelin yatırımının finansmanını amacıyla 2015 yılı içerisinde tarafımızca EUR 116,000,000 tutarında Proje Finansman Sendikasyon Kredisi sağlanmıştır.

Bahsi geçen Proje Finansman Sendikasyon Kredisi'nin teminatı olarak aşağıda bahsi geçen taşınmazlar üzerinde 1. derecede ipotek tesis edilmiştir

No	Malik / Üst Hakkı Sahibi	İli, İlçesi, Mahallesi, Mevkii	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü
1.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Bölge Sahil Yolu Mevkii	774 ada, 55 parsel, 85/1 pafta numaralı	Üst Hakkı	Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
2.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Trabzon İli, Yomra İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kaşüstü Köyü, Yalı Mevkii	209 ada, 12 parsel, G43B02C1C2AD2 pafta numaralı, 13.450,71 m <sup>2</sup> yüzölçümlü	Üst Hakkı	Yomra Tapu Sicil Müdürlüğü
3.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi	5020 ada, 2 parsel, 21L4C pafta numaralı, 6.750,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü	Üst Hakkı	Şehitkamil 2.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
4.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi	2420 ada, 9 parsel, 349 pafta numaralı, 11.035,40 m <sup>2</sup> yüzölçümlü	Üst Hakkı	Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü
5.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi	3198 ada, 67 parsel numaralı, 7.961,79 m <sup>2</sup> yüzölçümlü	Üst Hakkı	Osmangazi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
6.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m <sup>2</sup> Yüzölçümlü, Bağımsız No:1	Otel	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü





7.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m <sup>2</sup> Yüzölçümlü Bağımsız No:2	İş yeri	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü
8.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Köyü	404 ada, 39 parsel, F21d24d3a pafta numaralı, 1.755,37 m <sup>2</sup> yüzölçümlü	On Katlı Betonarme Otel ve Arsası	Büyükcemce 2. Tapu Sicil Müdürlüğü
9.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi	1843 ada, 5 parsel numaralı, 14.443,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü	On Katlı Otel ve Arsası	Akyurt Tapu Sicil Müdürlüğü
10.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi	4599 parsel ve G22B1C3C pafta numaralı ve 4.687,64 m <sup>2</sup> yüzölçümlü	Arsa	Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü

Bilgilerinize arz ederiz.



### 9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2024-10:59



Kaydı Oluşturan: SELİM AKIN ( AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	404/39
Taşınmaz Kimlik No:	25742432	AT Yüzölçüm(m2):	1755.37
İl/İlçe:	İSTANBUL/ESENYURT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Esenyurt	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAKUPLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/182	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ON KATLI BETONARME OTEL BİNASI 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	(SN:2859505) İSTANBUL	Esenyurt - 04-11-2011 09:07 -	

1 / 5

Belirtme)	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	34784	
-----------	--------------------------------------	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
117724566	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1755.37	1755.37	Satış 30-09-2010 26324	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Gölbaşı(ANKARA) Tapu Müdürlüğü ne 14/06/2024 tarih 2024/79855 sayı ile yetki verilmiştir.	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YIL İÇİN 1 TL DEN KİRA SÖZLEŞMESİ )	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Esenyurt - 15-04-2011 15:40 - 12259	

2 / 5

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 5

## İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4805108) CREDİT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	1/0	F.B.K.	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407
<b>İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Esenyurt - YAKUPLU Mah. - (Aktif) - 404 Ada - 39 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407	-	

4 / 5

**İpotek**

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6342310) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:33256675	Evet	15305000.00 EUR	3 aylık EURIBOR+ %6	2/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 29-04-2024 14:00 - 20697

**İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi**

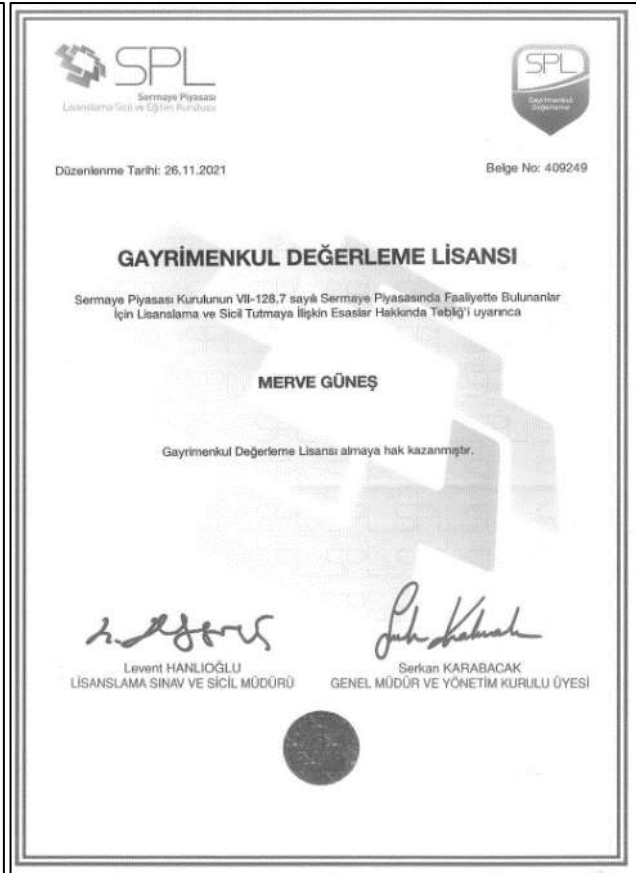
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Esenyurt - YAKUPLU Mah. - (Aktif) - 404 Ada - 39 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15305000.00 EUR	Gölbaşı(ANKARA) - 29-04-2024 14:00 - 20697	-

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

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



## 9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI





## 9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

  
**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 16.11.2022 Belge No: 2022-03.10634

**Sayın Kübra EKİCİ**  
(T.C. Kimlik No: 45352026940 - Lisans No: 918464)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Konut Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
**Hakan UFUK**  
Genel Sekreter

  
**Yaşar BAHÇECİ**  
Başkan

  
**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

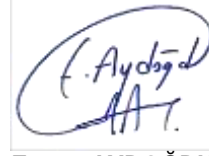
### Sayın Mehmet ÖZTÜRK

(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	: Kübra EKİCİ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 45352026940		
İKAMETGAH ADRESİ	: Tuzluçayır Mahallesi, Natoyolu Caddesi, No: 35/18, Mamak / ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Ankara Üniversitesi – Uygulamalı Bilimler Fakültesi – Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü (2016 - 2020) (Lisans) Ankara Üniversitesi. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2023 - ) (Yüksek Lisans)		
<u>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</u>	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:	Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı		
VERGİ KİMLİK NUMARASI:	-		
ORTAKLIK PAYI:	-		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	-	-	-
3-	-	-	-
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER VE SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.08.2021 - 918464)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.08.2021 - 918464)

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)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
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)			
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
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: %100			
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)