



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř

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

06.01.2026
SM-25-SPK-034

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	28.03.2025
Talep Tarihi / Sayısı	22.10.2025 / 034
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi	06.01.2026
Rapor Numarası	SM-25-SPK-034
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Güzelyurt Mahallesi, Haramidere Caddesi, No: 5-7, İbis Otel Esenyurt / İSTANBUL
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Kübra EKİCİ Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:918464)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 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	43
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	43
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	44
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	44
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	45
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	45

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	45
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	47
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	48
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	53
8. SONUÇ	54
9. EKLER	55
9.1 FOTOĞRAFLAR	55
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	62
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	82
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	84
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	86
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	88

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerlendirme raporunun amacı; AKFEN GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Yakuplu Mahallesi'nde, 1.755,37 m² 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 değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

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

b) Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup 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

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazın 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 ²)	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 25.12.2024 tarihinde, saat 10.25'de 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:

- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 75000000.00.- EUR bedelle 1. derece ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.08.2024 – 35886)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 11.12.2025 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 m² 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 km² olup 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşmaktadır. İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 16 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı metropollerinden biri haline gelmiştir.



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

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

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

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

İdari Sınırlar:

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



Ulaşım:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeomorfolojik ve Jeolojik Yapı:

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca 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 yarımada "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 yarımada "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, Gökusu, 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 katkısı 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.

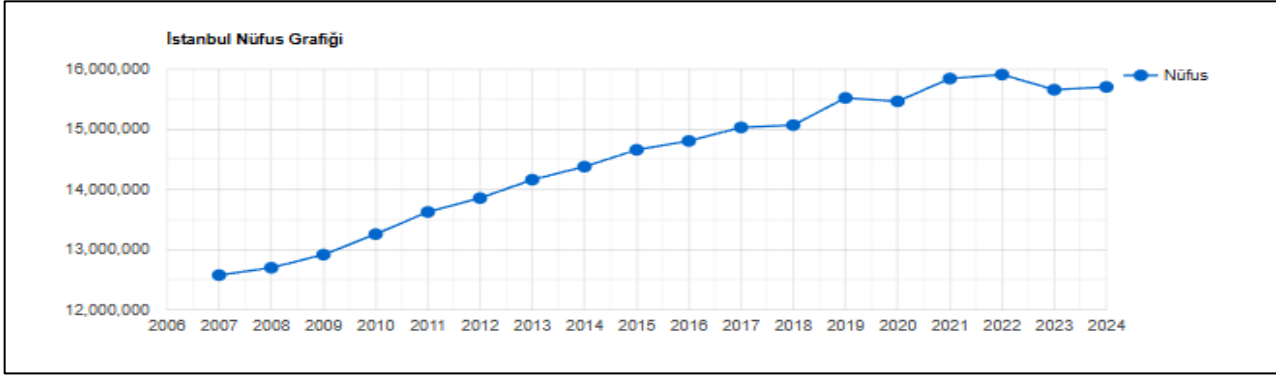
İstanbul'un orman varlığı zengindir. Ormanlık, fundalık ve ağaçlık bölgelerin miktarı arazinin %60'ını kaplar. Orman içi ve kenarlarında 160 bin m³ tomruk, maden ve telgraf direği ile bir milyon stere yakın yakacak odun elde edilir. İstanbul'un yakacak ihtiyacının çok büyük kısmı kendi imkânı ile karşılanmaktadır.

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 45.678 artmıştır. İstanbul nüfusu 2024 yılına göre 15.701.602'dir. Bu nüfus, 7.820.462 erkek ve 7.881.140 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,81 erkek, %50,19 kadındır. Yüz ölçümü 5.313 km² olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2947 insan düşmektedir. İstanbul nüfus yoğunluğu 2947/km²'dir. TÜİK verilerine göre 39 belediye, bu belediyelerde toplam 964 mahalle bulunmaktadır.



Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	15.701.602	7.820.462	7.881.140
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.

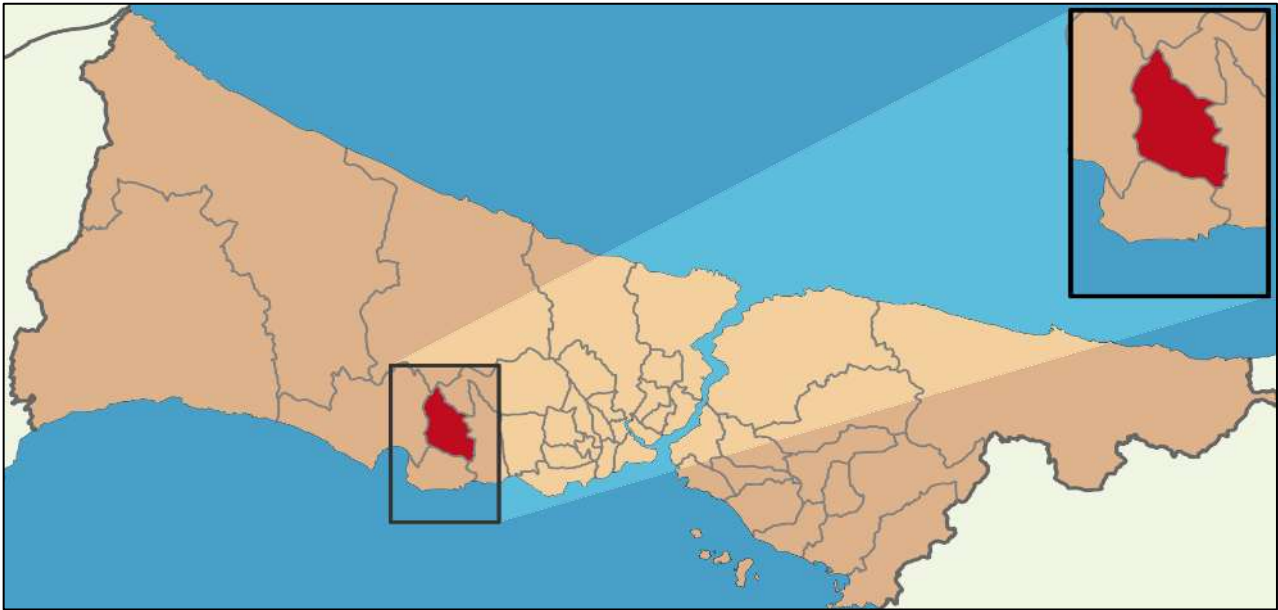
İlk yerleşim, Merkez Mahallesi'nde Köyiçi Mevkiinde oluşmuştur. Bugün hala bu alanda bulunan çingenelerin yaşadığı ve yerleşmenin en yoğun özelliklerini taşıyan "Çingene Mahallesi" ilk yerleşmenin çekirdek

alanlarından biridir. 1920 – 1938 yıllarında bölgeye gelen Romanya ve Bulgaristan göçmenlerinin ikamet ettiği Merkez Mahallesi'nin kuzey kesiminde bulunan göçmen mahallesi de yerleşmenin en eski bölgesidir.

Coğrafi Özellikler

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 Mahallesinde yer almaktadır. Mevcut olan iki oto sanayi sitesinden biri İnönü Mahallesi, Doğan Araslı Caddesi üzerinde, diğeri ise Sanayi Mahallesinde bulunmaktadır.

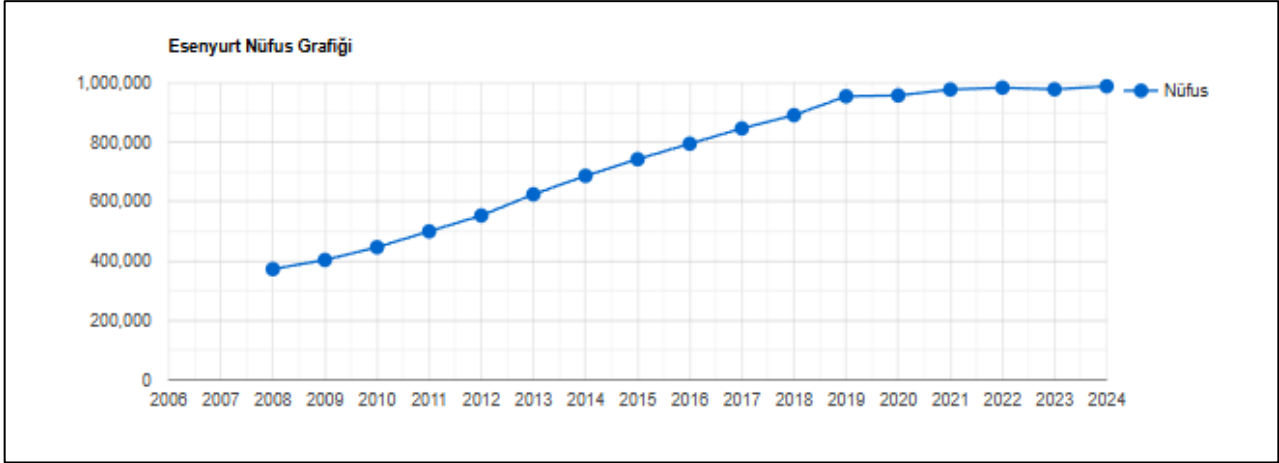
Ticaret ve Hizmetler: Esenyurt'ta ticaret ve hizmet alanlarının gelişimi, ilk yerleşim bölgesi olan ve günümüzde de halen merkez konumunda bulunan Köyiçi bölgesi ve Doğan Araslı Caddesi boyunca kuzey-güney yönünde, E-5 karayolu boyunca, Beylikdüzü Bölgesi tarafında olmuştur. Ticaret alanları içerisinde; 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 2024 yılına göre 988.369. Bu nüfus, 503.450 erkek ve 484.919 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,94 erkek, %49,06 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.

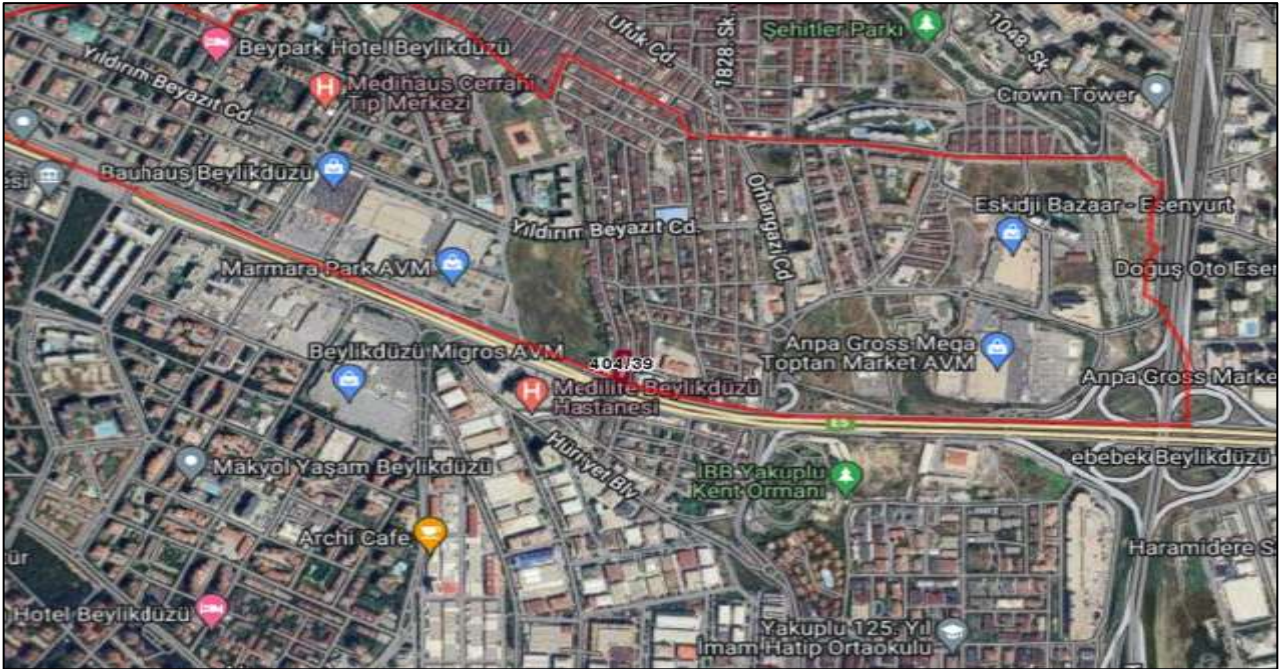
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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 m² 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 m² 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 m² alanlı olup katta, kapalı otopark, sığınak, servis asansörü, elektrik odası, depo, teknik hacimler bulunmaktadır.

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 644 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² kullanım alanıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m² 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 ²)	Mevcut Alan (m ²)
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
TOPLAM ALAN	7.331,00	7.331,00

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Ulaşılabilirliğinin iyi olması	1. Derece deprem bölgesinde konumlu olması
Bakımlı olması	Parselin terkinin bulunması
Merkezi konumda yer alması	
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		
GÜÇLÜ YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> • Merkezi konumda yer alması • Altyapı imkanlarının iyi olması • Otopark imkanının olması • Bakımlı olması • Bölgenin ana arterlerinden biri olan Haramidere Caddesi'ne cepheli olması • Konu taşınmazın açık ve kapalı otoparka sahip olması 	ZAYIF YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> • Parselin 60 m²'lik yola terkinin bulunması • 1. Derece deprem bölgesinde yer alıyor olması 	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	<ul style="list-style-type: none"> • Bakımlı olması • Araç ve yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgelerden biri olması • Bilinirliğinin yüksek olması, • Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması • Satış ve kiralama açısından bölgeye talep gösterecek yüksek gelire sahip yatırımcıların olması • Yakın çevresinde ticari faaliyetler olması • Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması 	TEHDİTLER	<ul style="list-style-type: none"> • Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar 	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	Lejant	Turizm Alanı
İnşaat Nizamı	-	H max	4 Kat (12,50m)
TAKS	-	KAKS (Emsal)	-
Çekme Mesafeleri	Ön: 20 m – 5m	Yan: 5 m	Arka: 5 m
Diğer	<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 m² 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

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.

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 m² 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 m², otel yapısı için verilmiştir.
- 28.12.2012 tarih, 2012/29412 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Söz konusu belge 7.331,00 m², 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 daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-015 06.01.2025 tarih, SM-24-SPK-042 numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-042	06.01.2025	531.573.000.-TL	Kübra EKİCİ Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:918464)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
SM-24-SPK-015	03.07.2024	481.259.000.-TL	Kübra EKİCİ Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:918464)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Dosyasında taşınmaza ait 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 Bulunmadığına 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

Küresel büyümenin 2025-26'da yüzde 2,7'de sabit kalması bekleniyor. Bununla birlikte, küresel ekonomi, artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, jeopolitik gerilimler, kalıcı enflasyon ve iklimle ilgili doğal afetlerden daha fazla ters rüzgar olasılığı ile birlikte, sürdürülebilir ekonomik kalkınmayı teşvik etmek için yetersiz kalacak düşük bir büyüme oranına yerleşiyor gibi görünüyor. Bu çerçevede, küresel büyümenin yüzde 60'ını besleyen yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomiler (EMDE'ler), yirmi birinci yüzyılın ikinci çeyreğine, kişi başına düşen gelirlerin, gelişmiş ekonomi yaşam standartlarına daha önce deneyimlediklerinden önemli ölçüde daha yavaş bir şekilde yetiştirme anlamına gelen bir yörüngede girmeye hazırlanıyor. Rota düzeltmeleri olmadan, düşük gelirli ülkelerin çoğunun yüzyılın ortasına kadar orta gelir statüsüne geçmesi pek olası değildir. Daha elverişli bir dış ortamı teşvik etmek, makroekonomik istikrarı artırmak, yapısal kısıtlamaları azaltmak, iklim değişikliğinin etkilerini ele almak ve böylece uzun vadeli büyüme ve kalkınmayı hızlandırmak için hem küresel hem de ulusal düzeyde politika eylemine ihtiyaç vardır.

Küresel Görünüm. Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelere (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelere zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılganlıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, beşeri sermayeyi artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır. Bölgesel beklentiler. Artan ticaret kısıtlayıcı tedbirler ve yavaşlayan küresel büyüme ortamında, EMDE bölgeleri bu yıl farklı büyüme beklentileriyle karşı karşıya. Çin'deki zayıf iç talebin yanı sıra geçen yılki güçlü büyümenin ardından bazı büyük ekonomilerdeki yavaşlamalar nedeniyle Avrupa ve Orta Asya'da büyümenin ılımlı olması bekleniyor. Buna karşılık, Latin Amerika ve Karayipler, Orta Doğu ve Kuzey Afrika, Güney Asya ve Sahra Altı Afrika'da, kısmen güçlü iç talebin desteğiyle bir toparlanma bekleniyor. 2026 yılında çoğu bölgede büyümenin güçlenmesi bekleniyor. 2025 yılı, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinin sonunu işaret edecek – 2000 yılından bu yana yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin performansını gözden geçirmek ve beklentilerini değerlendirmek için iyi bir zaman. Küresel Ekonomik Beklentiler raporunun bu baskısı, çeyrek asırlık bir rapor kartı sunan iki analitik bölümden oluşuyor. Bir bölüm, orta gelirli, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin beklentileri ve zorlukları hakkında fikir vermektedir; diğeri ise en fakir ülkelerin performansını kapsıyor. xvii Arka Rüzgarlardan Karşı Rüzgarlara: Yirmi Birinci Yüzyılda Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler. Yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreği EMDE'ler için dönüştürücü olmuştur. Bu ekonomiler, 2000 yılında yüzde 25 olan küresel GSYİH'nın şu anda yaklaşık yüzde

45'ini oluşturuyor ve bu eğilim, en büyük üç EMDE'deki (Çin, Hindistan ve Brezilya'daki (EM3) güçlü kolektif büyümenin yönlendirdiği bir eğilim. Toplu olarak, EMDE'ler 2000 yılından bu yana yıllık küresel büyümenin yaklaşık yüzde 60'ına katkıda bulundu ve ortalama olarak 1990'lardaki payın iki katına çıktı. Yükselişleri, özellikle yüzyılın ilk on yılında, hızlı küresel ticaret ve finansal entegrasyonla desteklendi. Bu ekonomiler arasındaki karşılıklı bağımlılık da belirgin bir şekilde artmıştır. Bugün, EMDE'lerden yapılan mal ihracatının yaklaşık yarısı, 2000 yılındaki dörtte birle kıyasla diğer EMDE'lere gidiyor. Sınır ötesi bağlantılar güçlendikçe, EMDE'ler arasındaki ve EMDE'ler ile gelişmiş ekonomiler arasındaki iş döngüleri daha senkronize hale geldi ve belirgin bir EMDE iş döngüsü ortaya çıktı. EM3'ten diğer EMDE'lere sınır ötesi iş çevrimi yayılmaları, en büyük gelişmiş ekonomilerden (Amerika Birleşik Devletleri, euro bölgesi ve Japonya) gelen yayılmaların büyüklüğünün yaklaşık yarısı kadar oldukça büyüktür. Yine de EMDE'ler, yüzyılın ikinci çeyreğinin başında bir dizi ters rüzgarla karşı karşıyadır. Bu ekonomilerin çoğunda yapısal reformların uygulanmasında kaydedilen ilerleme durmuştur. Küresel olarak, korumacı önlemler ve jeopolitik kırılmalıklar keskin bir şekilde arttı. Yüksek borç yükleri, demografik değişimler ve iklim değişikliğinin artan maliyetleri ekonomik beklentiler üzerinde baskı oluşturuyor. Büyüme ve kalkınmayı hızlandırmaya yönelik başarılı bir politika yaklaşımı, yatırım ve verimliliği artırmaya, zorlu bir dış ortamda gezinmeye ve makroekonomik istikrarı güçlendirmeye odaklanmalıdır. Düşen Mezuniyet Beklentileri: Yirmi Birinci Yüzyılda Düşük Gelirli Ülkeler. XVIII iç reformlar ve iyi huylu bir küresel ortamla desteklenen hızlı büyüme, birçok düşük gelirli ülkenin (LIC) yirmi birinci yüzyılın ilk on yılında orta gelir statüsüne ulaşmasına izin verdi. O zamandan beri, LIC'lerin orta gelir statüsüne geçme oranı önemli ölçüde yavaşladı. Bugünün LIC'leri için beklentiler çok daha zorlu görünüyor. Son yıllarda, kişi başına düşen büyüme, artan çatışma ve kırılmalık seviyeleri ve olumsuz küresel gelişmeler arasında anemik olmuştur. Çok çeşitli kalkınma metriklerinde, bugünün LIC'leri, o zamandan beri orta gelirli hale gelen LIC'lerin 2000 yılında durduğu yerin gerisindedir. Ayrıca daha şüphelidirler.

Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelerde (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelerde zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılmalıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, insan sermayesini artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır.

TABLE 1.1 Real GDP¹

(Percent change from previous year unless indicated otherwise)

Percentage-point differences
from June 2024 projections

	2022	2023	2024e	2025f	2026f	2024e	2025f	2026f
World	3.2	2.7	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.0
Advanced economies	2.8	1.7	1.7	1.7	1.8	0.2	0.0	0.0
United States	2.5	2.9	2.8	2.3	2.0	0.3	0.5	0.2
Euro area	3.5	0.4	0.7	1.0	1.2	0.0	-0.4	-0.1
Japan	0.9	1.5	0.0	1.2	0.9	-0.7	0.2	0.0
Emerging market and developing economies	3.7	4.2	4.1	4.1	4.0	0.1	0.1	0.1
East Asia and Pacific	3.4	5.1	4.9	4.6	4.1	0.1	0.4	0.0
China	3.0	5.2	4.9	4.5	4.0	0.1	0.4	0.0
Indonesia	5.3	5.0	5.0	5.1	5.1	0.0	0.0	0.0
Thailand	2.5	1.9	2.6	2.9	2.7	0.2	0.1	-0.2
Europe and Central Asia	1.6	3.4	3.2	2.5	2.7	0.2	-0.4	-0.1
Russian Federation	-1.2	3.6	3.4	1.6	1.1	0.5	0.2	0.0
Türkiye	5.5	5.1	3.2	2.6	3.8	0.2	-1.0	-0.5
Poland	5.3	0.1	3.0	3.4	3.2	0.0	0.0	0.0
Latin America and the Caribbean	4.0	2.3	2.2	2.5	2.6	0.4	-0.2	0.0
Brazil	3.0	2.9	3.2	2.2	2.3	1.2	0.0	0.3
Mexico	3.7	3.3	1.7	1.5	1.6	-0.6	-0.6	-0.4
Argentina	5.3	-1.6	-2.8	5.0	4.7	0.7	0.0	0.2
Middle East and North Africa	5.4	1.7	1.8	3.4	4.1	-1.0	-0.8	0.5
Saudi Arabia	7.5	-0.8	1.1	3.4	5.4	-1.4	-2.5	2.2
Iran, Islamic Rep. ²	3.8	5.0	3.0	2.7	2.2	-0.2	0.0	-0.2
Egypt, Arab Rep. ²	6.6	3.8	2.4	3.5	4.2	-0.4	-0.7	-0.4
South Asia	5.8	6.6	6.0	6.2	6.2	-0.2	0.0	0.0
India ²	7.0	8.2	6.5	6.7	6.7	-0.1	0.0	-0.1
Bangladesh ²	7.1	5.8	5.0	4.1	5.4	-0.6	-1.6	-0.5
Pakistan ²	6.2	-0.2	2.5	2.8	3.2	0.7	0.5	0.5
Sub-Saharan Africa	3.8	2.9	3.2	4.1	4.3	-0.3	0.2	0.3
Nigeria	3.3	2.9	3.3	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0
South Africa	1.9	0.7	0.8	1.8	1.9	-0.4	0.5	0.4
Angola	3.0	1.0	3.2	2.9	2.9	0.3	0.3	0.5
Memorandum items:								
Real GDP¹								
High-income countries	2.9	1.7	1.7	1.8	1.9	0.0	-0.1	0.0
Middle-income countries	3.7	4.6	4.3	4.3	4.1	0.1	0.2	0.0
Low-income countries	5.1	3.0	3.6	5.7	5.9	-1.4	0.4	0.4
EMDEs excluding China	4.2	3.5	3.5	3.8	3.9	0.0	-0.2	0.0
Commodity-exporting EMDEs	3.3	2.6	2.8	3.2	3.4	0.0	-0.2	0.2
Commodity-importing EMDEs	3.9	5.0	4.7	4.5	4.2	0.0	0.2	-0.1
Commodity-importing EMDEs excluding China	5.3	4.6	4.3	4.4	4.6	-0.1	-0.2	-0.1
EM7	3.3	5.1	4.6	4.2	3.9	0.1	0.2	-0.1
World (PPP weights) ³	3.4	3.2	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.0
World trade volume⁴	5.9	0.8	2.7	3.1	3.2	0.2	-0.3	-0.2
Commodity prices⁵								
WBG commodity price index	142.5	108.0	104.5	98.5	96.7	-1.5	-3.6	-4.8
Energy index	152.6	106.9	100.8	93.6	91.7	-3.2	-6.4	-7.3
Oil (US\$ per barrel)	99.8	82.6	80.0	72.0	71.0	-4.0	-7.0	-7.1
Non-energy index	122.1	110.2	112.1	108.5	107.0	2.0	2.1	0.4

Source: World Bank.

Note: e = estimate; f = forecast. EM7 = Brazil, China, India, Indonesia, Mexico, the Russian Federation, and Türkiye. WBG = World Bank Group. World Bank forecasts are frequently updated based on new information. Consequently, projections presented here may differ from those contained in other World Bank documents, even if basic assessments of countries' prospects do not differ at any given date. For the definition of EMDEs, developing countries, commodity exporters, and commodity importers, please refer to table 1.2. The World Bank is currently not publishing economic output, income, or growth data for Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela owing to lack of reliable data of adequate quality. Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela are excluded from cross-country macroeconomic aggregates.

1. Headline aggregate growth rates are calculated using GDP weights at average 2010-19 prices and market exchange rates.

2. GDP growth rates are on a fiscal year (FY) basis. Aggregates that include these countries are calculated using data compiled on a calendar year basis. For India and the Islamic Republic of Iran, the column for 2022 refers to FY2022/23. For Bangladesh, the Arab Republic of Egypt, and Pakistan, the column for 2022 refers to FY2021/22. Pakistan's growth rates are based on GDP at factor cost.

3. World growth rates are calculated using average 2010-19 purchasing power parity (PPP) weights, which attribute a greater share of global GDP to emerging market and developing economies (EMDEs) than market exchange rates.

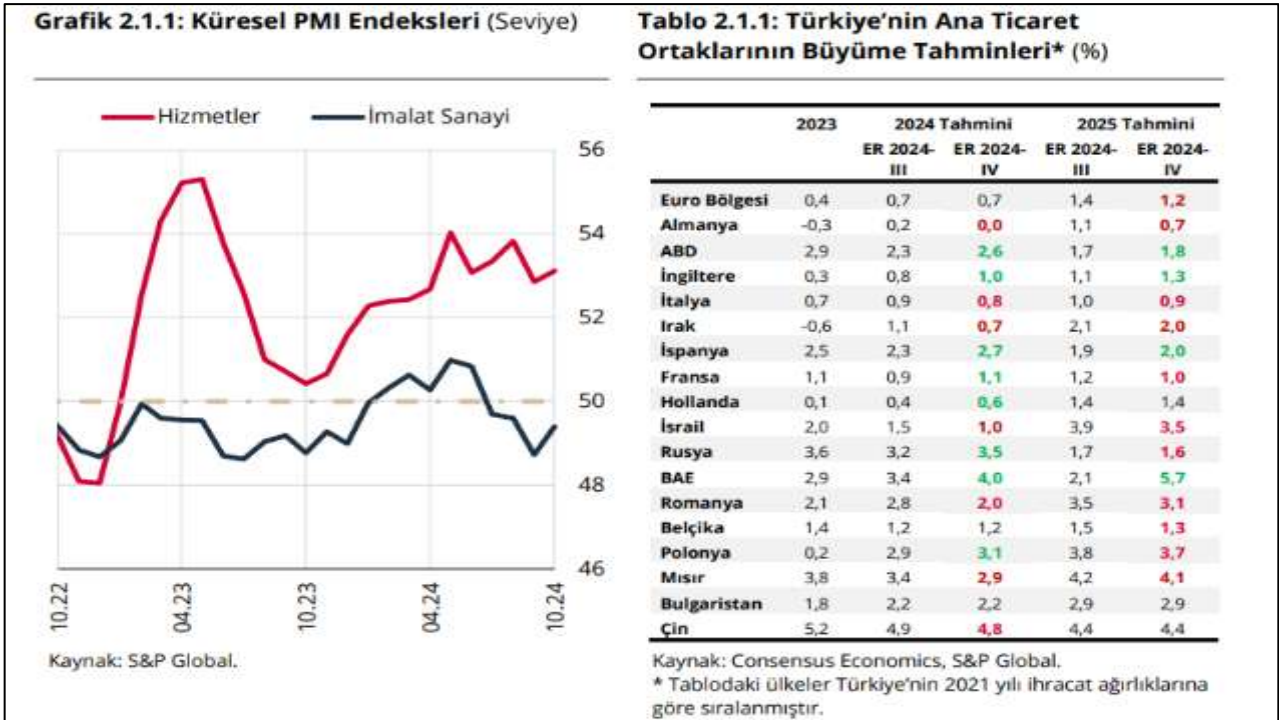
4. World trade volume of goods and nonfactor services.

5. Indexes are expressed in nominal U.S. dollars (2010 = 100). Oil refers to the Brent crude oil benchmark. For weights and composition of indexes, see <https://worldbank.org/commodities>.

*Kaynak: Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu (Ocak 2025)

2025 Yıllı Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir. Küresel imalat sanayi PMI endeksi eşik değer altındaki zayıf seyrini sürdürmüştür. Hizmet sektörü PMI endeksinde ise bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre azalış görülmekle birlikte, endeks eşik değer üzerinde kalmaya devam etmiştir (Grafik 2.1.1). Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminleri, jeopolitik gelişmelerden etkilenme derecelerine ve enflasyon-para politikası beklentilerine göre farklılık göstermektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre, gelişmiş ülke grubunun 2024 yılı büyüme görünümünün daha olumlu, Doğu Avrupa ve Orta Doğu grubundaki görünümün ise olumsuz yönde değiştiği gözlenmiştir (Tablo 2.1.1). ABD, diğer gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha güçlü bir büyüme görünümü sergilemektedir. Diğer taraftan, ikinci çeyrekteki görece düşük performansı ve açıklanan geniş kapsamlı parasal ve mali genişlemenin beklentilerin altında kalması nedeniyle Çin'in 2024 yılı büyüme tahmini bir miktar aşağı yönlü güncellenmiştir. Ayrıca, Çin'in yıllık büyümesi, üçüncü çeyrekte son on sekiz ayın en düşük seviyesine gerilemiştir. Bu çerçevede, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2024 yılında, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla değişmeyerek yüzde 2,0 oranında artacağı tahmin edilmektedir. Öte yandan, yüzde 2,4 oranındaki 2025 yılı küresel büyüme beklentisi korunsa da ülkeler arası belirgin farklılaşma dikkat çekmiştir. Söz konusu büyüme tahminleri, Euro Bölgesi için aşağı yönlü, ABD, İngiltere ve Birleşik Arap Emirlikleri için yukarı yönlü güncellenirken Çin için aynı kalmıştır. Gerçekleşmeler, tahminler ve öncü göstergeler birlikte değerlendirildiğinde genel olarak küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre arttığı değerlendirilmektedir.



*Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.

Enflasyon Grafikleri

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Yaz aylarında düşüş seyri gösteren enerji hariç emtia fiyatlarında bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre genele yayılan artışlar görülmüştür. Diğer taraftan petrol fiyatlarındaki oynak seyir dikkat çekmektedir. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'da süregelen jeopolitik gerilimler ile Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin üretim kesintisi ile ilgili kararları petrol fiyatlarında yukarı yönlü, talepteki zayıf seyir ise aşağı yönlü baskıların sürmesine neden olmaktadır. Doğal gaz fiyatlarında da jeopolitik gerilimler kaynaklı dalgalanmalar gözlenmektedir. Buna karşın, Euro Bölgesi büyüme görünümü, ılımlı iklim koşulları ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) ithalatındaki artışa bağlı olarak yüksek seyreden doğal gaz stokları Avrupa için gösterge niteliğinde olan fiyatlar üzerinde aşağı yönlü bir etki oluşturmuş ve doğal gaz fiyatları, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 2,8 oranında azalmıştır. Diğer taraftan, Çin'in deflasyon endişelerini gidermek ve büyüme hedefine ulaşmak amacıyla açıkladığı teşvik adımları endüstriyel emtia fiyatlarını bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre önemli oranda artırmıştır. Tarımsal emtia fiyatları da iklim koşulları nedeniyle bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre belirgin şekilde yükselmiştir (Tablo 2.1.2).

Tablo 2.1.2: Emtia Fiyat Gelişmeleri (%)

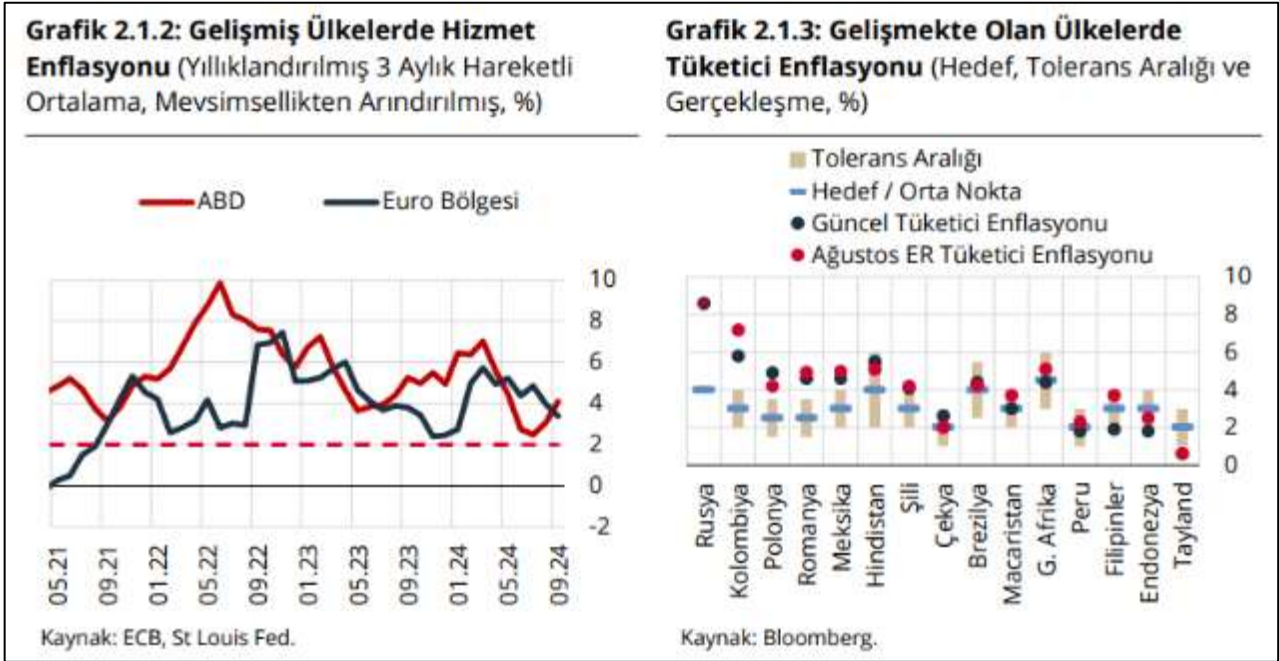
	Temmuz 2024	Ağustos 2024	Eylül 2024	Ekim 2024	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	-1,4	-4,8	-2,6	3,5	-7,5	-0,9
Enerji	0,4	-6,6	-6,9	3,8	-16,5	-7,0
Tarımsal Emtia	-7,0	-3,1	5,1	1,2	-7,6	4,5
Endüstriyel Metal	-3,8	-2,5	2,9	4,3	16,3	10,5
Değerli Metal	3,4	2,5	3,7	4,5	40,7	12,1
Enerji Hariç	-3,7	-2,3	3,2	3,0	6,5	7,6
Brent Petrol	3,3	-5,2	-8,1	1,8	-16,9	-8,0
Doğal Gaz (ABD)	-21,2	-6,0	14,9	7,6	-18,2	25,2
Doğal Gaz (Avrupa)	-5,6	18,0	-5,7	11,4	-14,1	-2,8
Kömür	1,1	7,8	-3,9	3,8	4,2	-1,1
Alüminyum	-5,8	0,1	4,5	5,6	18,4	15,8
Bakır	-3,0	-5,9	3,1	4,5	22,7	10,4
Demir	1,2	-8,3	-6,8	14,1	-10,6	2,2
Buğday	-9,0	-3,1	7,8	2,9	2,2	5,7
Soya	-4,6	-12,0	2,8	-1,0	-21,9	-2,7
Pirinç	-11,3	-5,8	2,1	-1,5	-5,6	-1,1
Mısır	-9,4	-5,5	6,1	4,2	-14,8	9,3
Pamuk	-4,4	-1,0	4,1	1,2	-15,5	6,7
Şeker	1,0	-4,8	12,0	8,4	-16,9	18,8

Kaynak: Bloomberg.

* 1 Kasım 2024 ile 8 Ağustos 2024 tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

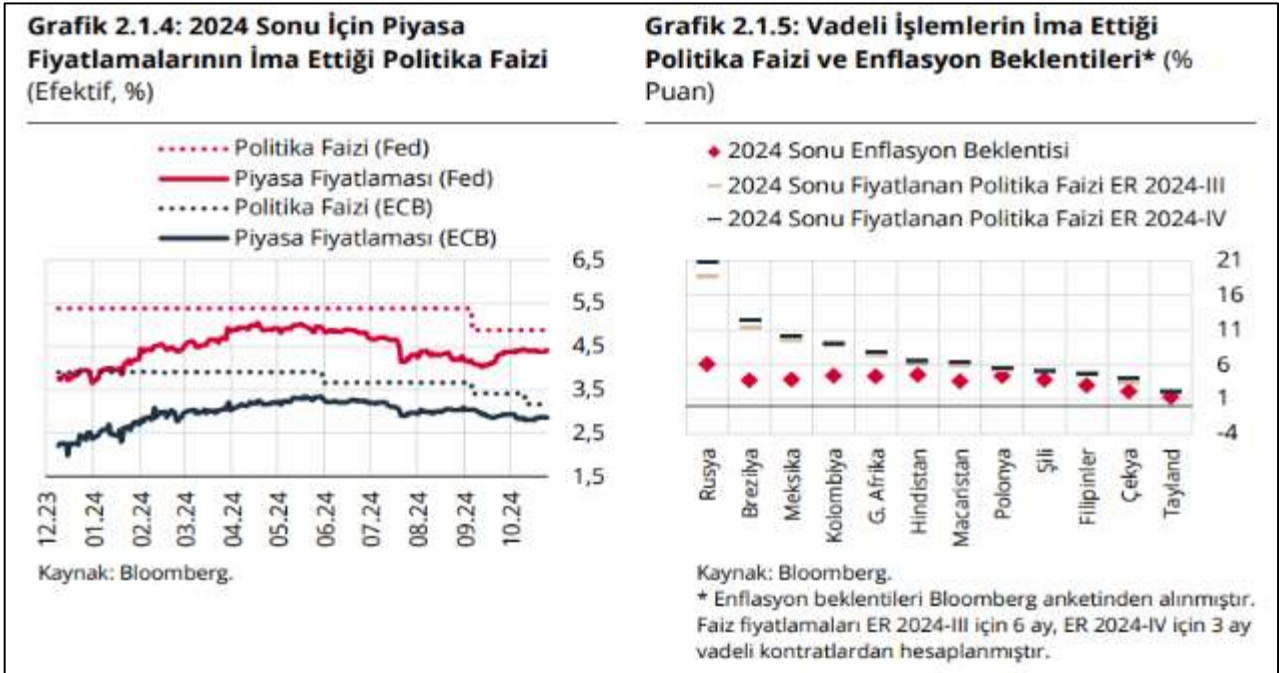
Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir. Jeopolitik gelişmeler ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar dezenflasyon sürecinde önemli risk unsuru olmayı sürdürürken arz koşullarındaki ılımlı seyir ile para politikalarındaki sıkı duruş, küresel ölçekte enflasyonda gerilemeyi desteklemeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarındaki arz talep dengesinin normalleşmeye devam etmesi ile ücret kaynaklı baskıların zayıfladığı ve hizmet sektörü genelinde fiyat artışlarının bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha ılımlı bir görünüme sahip olduğu dikkat çekmektedir (Mercek Altı 2.1). Son iki aylık verilerde ABD hizmet enflasyonunun ana eğiliminde bir miktar artış olduğu görülmüş ve eğilimin yaklaştığı hedefle uyumlu seviyelerden tekrar uzaklaştığı gözlenmiştir. Bununla birlikte eylül ayında bir defalık olduğu değerlendirilen sağlık ve ulaşım hizmetlerindeki artışların etkili olduğu bu gelişme, ABD’de genel enflasyon görünümünde ve enflasyon beklentilerinde belirgin bir bozulmaya neden olmamıştır. Euro Bölgesi’nde ise hizmet fiyat artışları belirgin şekilde gerilemeyi sürdürmüştür (Grafik 2.1.2). Diğer taraftan bazı Doğu Avrupa ve Latin Amerika ülkelerinde enflasyonun tolerans aralığı dışında kalmaya devam etmesine ve bazı ülkelerde yıllık enflasyonda sınırlı yükselişler görülmesine karşın, gelişmekte olan ülkelerin genelinde enflasyon oranları hedeflere bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha çok yakınsayan bir görünüm sergilemiştir (Grafik 2.1.3).



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed) eylül ayı toplantısında 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Fed üyelerinin medyan faiz beklentileri de temmuz ayına göre 2024 ve 2025 yılları için daha fazla faiz indirime işaret edecek şekilde güncellenmiştir (Kutu 2.1). Yapılan iletişimde, verilere bağlı olarak yılın geri kalan toplantılarında da faiz indirimi yapılabileceğinin sinyali verilmiştir. İşgücü piyasasının son dönemde güçlü seyrini sürdürmesi, söz konusu indirim sürecinin daha temkinli olacağı yönündeki beklentileri güçlendirmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise ekim ayı toplantısında 25 baz puan ile faiz indirime devam etmiş, enflasyon ve iktisadi faaliyet gelişmelerine göre yıl sonuna kadar daha fazla indirim yapabileceğinin sinyalini vermiştir. Sonuç olarak, 6 Kasım itibarıyla yıl sonuna kadar fiyatlanan ilave faiz indirim miktarı Fed için 46 baz puan, ECB içinse 30 baz puan seviyesindedir (Grafik 2.1.4). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Kanada ve Danimarka Merkez Bankaları 25'er baz puan, İsveç Merkez Bankası 50 baz puan indirime giderken Güney Kore (25 baz puan) ve Yeni Zelanda (iki toplantıda toplam 75 baz puan) Merkez Bankaları ilk gevşeme adımlarını atmışlardır. Diğer taraftan, temmuz ayında politika faizini 15 baz puan artıran Japonya Merkez Bankası, ilave faiz

artırımlarını daha geniş bir zamana yayacağı iletişimini yapmıştır. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon görünümündeki iyileşmenin yavaşlamasına bağlı olarak faiz indirim süreçlerinde temkinli duruşlarını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Endonezya, Güney Afrika, Romanya ve Tayland Merkez Bankaları 25'er baz puan, Filipinler ise iki toplantıda toplam 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Peru (50 baz puan), Meksika (50 baz puan), Kolombiya (100 baz puan), Çekya (25 baz puan), Şili (50 baz puan), ve Macaristan (25 baz puan) Merkez Bankaları politika faizlerini indirmeyi sürdürmüştür. Enflasyon tahminlerini yukarı yönlü revize eden Brezilya Merkez Bankası 25 baz puan faiz artırımına giderken Rusya Merkez Bankası 300 baz puan ile faiz artırımına devam etmiştir. Çin ise deflasyona dair endişeleri giderme ve yüzde 5'lik büyüme hedefine ulaşma doğrultusunda parasal ve mali tarafta genişlemeci yönde kararlar duyurmuştur. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüğe bağlı olarak gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürebileceği değerlendirilmektedir. Ancak, enflasyonun seviyeleri, katılıklar ve son dönemde Orta Doğu kaynaklı artan jeopolitik riskler değerlendirildiğinde, indirim süreçlerinin parasal sıkılığı koruyacak ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürüleceği beklenmektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre birçok gelişmekte olan ülkede, 2024 yıl sonu için sınırlı da olsa daha yüksek faiz seviyelerinin fiyatlandığı görülmektedir. Ayrıca, vadeli işlemlerin ima ettiği politika faizleri ile enflasyon beklentileri, gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon oranlarının üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir (Grafik 2.1.5).



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Küresel Ekonomik Görünüm; Küresel ölçekte yaşanan ekonomik, jeopolitik ve toplumsal değişimler, bölgeler ve ülkeler bazında yapısal dinamiklere ve makro gündemde öncelikli olarak ele alınan konulara bağlı olarak farklı etkiler yaratıyor. Örneğin, ABD'de istihdama ilişkin endişeleri takiben gelen faiz indirimleri ve seçim sonrası dönemde ticaretin seyri öne çıkan konular olurken, Avrupa'da demografik sorunlar, jeopolitik gerilimler ve enerji krizinin etkisiyle sanayi ve teknolojiye rekabetçiliğin azalması yoğun şekilde tartışılıyor. Asya'nın öncü ekonomisi Çin ise, iç talebi canlandırma çabalarına rağmen son dönemde yavaşlayan büyüme ve ihracat zorluklarıyla karşı karşıya. Hükümetin altyapı yatırımları ve teşvik politikaları sürerken, emlak sektörü kaynaklı sorunlar ekonomik genişlemeyi sınırlıyor. Asya'nın diğer büyük ekonomileri, dış ticaretteki zayıflamadan etkilenirken teknoloji yatırımları ve iç pazarın genişletilmesi gibi adımlarla istikrar arayışını yoğunlaştırıyorlar. Bu kapsamda ABD, Avrupa ve önde gelen Asya piyasalarında yaşanan değişimleri bölge ve ülke bağlamında özetlemek ve 2025 yılına dair temel gündem maddelerini belirlemek önem taşıyor.

6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

2024 yılında yavaşlayan Türkiye ekonomisinde bu eğilim 2025 ilk çeyrekte de sürdü. 2024 yılının ilk üç çeyreğinde görülen iç-dış talep dengelenmesi 2024 son çeyrek itibarıyla duraksadı. 2025 ilk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 371 milyar dolar oldu. Yurtiçinde 2025 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,3 seviyesinden Haziran'da 46,7'ye gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda inişli çıkışlı bir tablo çizerken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.

İkinci çeyrekte dış dengede bir miktar bozulma görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta da hızlanma görüldü ve yılın ilk altı ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı dönemine göre genişledi. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk altı ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %7,2 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Mart döneminde 42,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 49,4 milyar dolara çıktı. Mart 2025'te 12,9 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Mayıs 2025'te 16,0 milyar dolara yükseldi.

2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci 2025 yılı ikinci çeyrek itibarıyla sürüyor. 2025 Mart ayında %38,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %35,0 seviyesine indirdi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %23,5'ten %24,5'e sınırlı yükseldi. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün yavaşlayarak da olsa sürmesi bekleniyor. TCMB yurtiçi finansal piyasalarda artan oynaklık üzerine Mart ayı itibarıyla para politikası duruşunu sıkılaştırdı. 17 Nisan tarihli toplantısında politika faizini 350 baz puan yükselterek %46,0'a çekerken, asimetrik faiz koridoru uygulamasını sürdürdü. Haziran toplantısında ise politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda sabit tuttu. Ayrıca, parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi desteklemek amacıyla makroihtiyati çerçevede değişiklikler yaptı.



GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8



6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

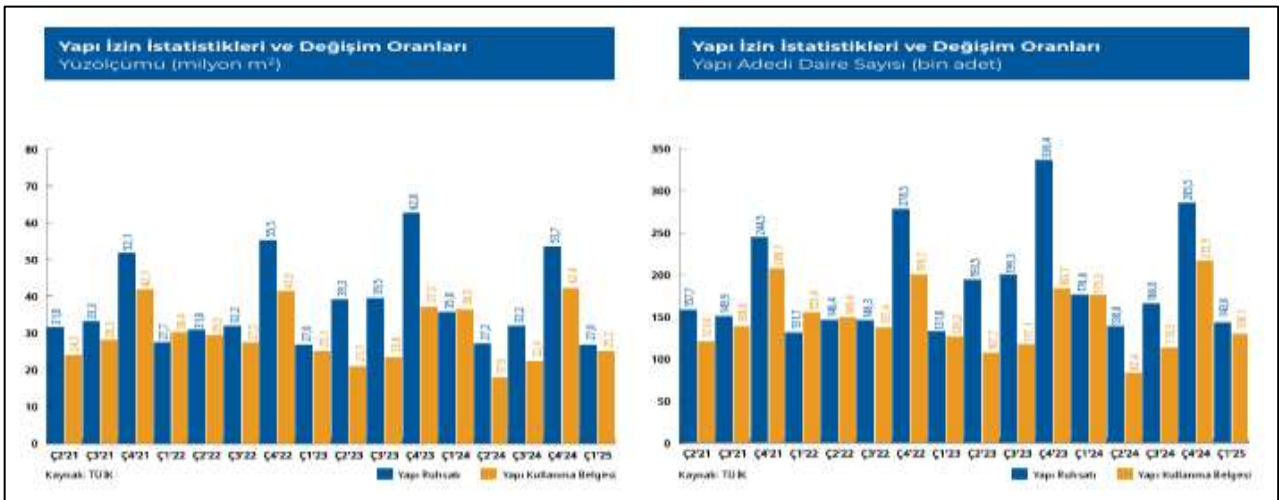
2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

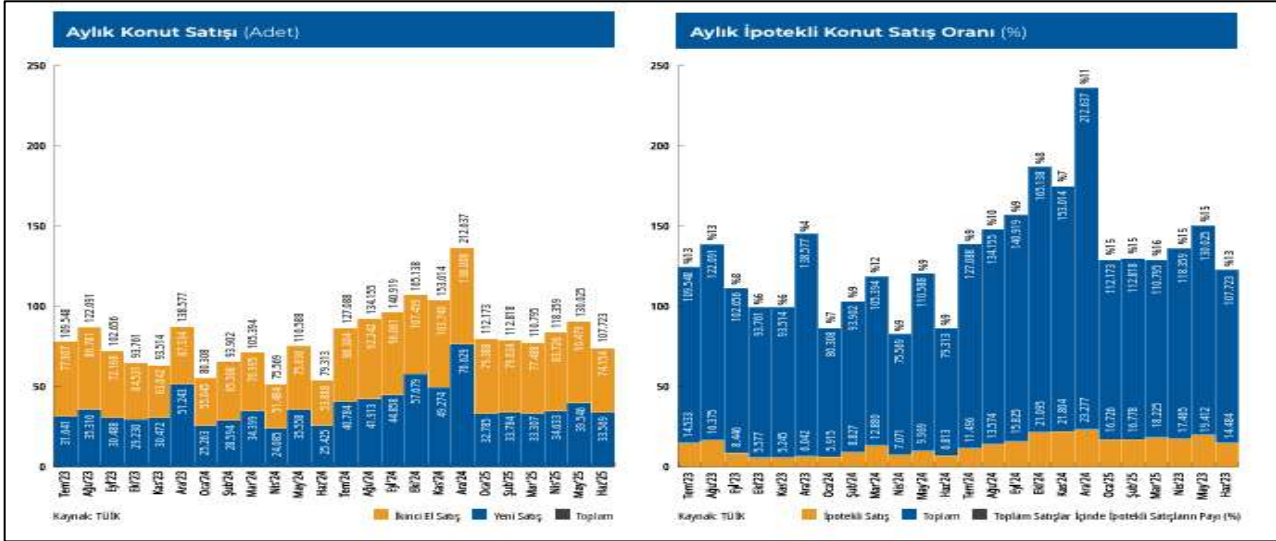
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Haziran ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%1,7 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim artışını sürdürerek %5,3 olurken İstanbul'da reel değişim -%1,8, İzmir'de ise -%2,4 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında ise kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,9 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 39.738 TL/metrekareye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 63.279 TL/metrekare, İzmir'de 43.963 TL/metrekare, Ankara'da ise 35.674 TL/metrekare olarak kaydedilmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ikinci çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %26,7, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %33,7 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ikinci çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.748 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 248.359 adede ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %29,8'e kıyasla sınırlı bir artış göstermiş ve %30,3 olmuştur.

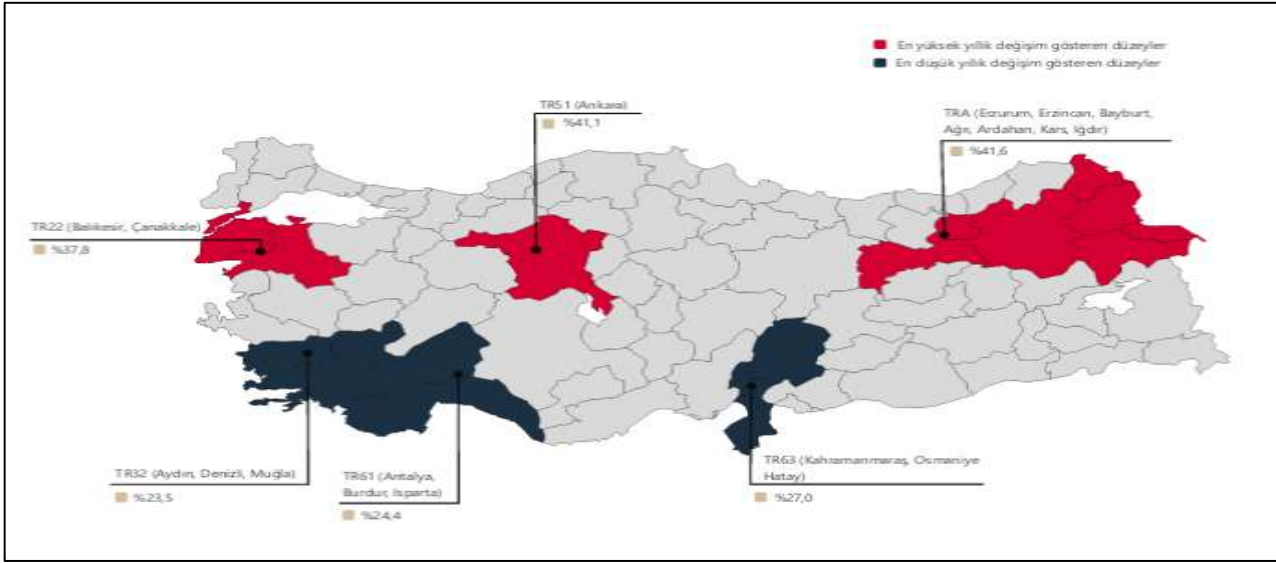
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde ise sınırlı bir artış gözlenmiştir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık %26,1 oranında bir artışla 304.746 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılar yapılan satışlarda ise yılın ikinci çeyreği itibarıyla 4.776 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle aynı sayıda satış gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yıl yabancılar satışlarının toplam satışlar içerisindeki payı %1,8 iken 2025 yılının ikinci çeyreğinde bu oran %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 876 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İkinci çeyrekte il bazında en yüksek satış 1.698 adetle İstanbul'da görülmüştür.





Merkez Bankası'nın 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 1,2 oranında azalmıştır. 2025 yılı Ağustos ayında, İstanbul, Ankara ve İzmir'de bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 3,0, 2,8 ve 2,5 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	192,5	179,4	212,2	186,5
Yıllık Değişim	%31,4	%30,2	%41,1	%31,9
Aylık Değişim	%2,5	%3,0	%2,8	%2,5

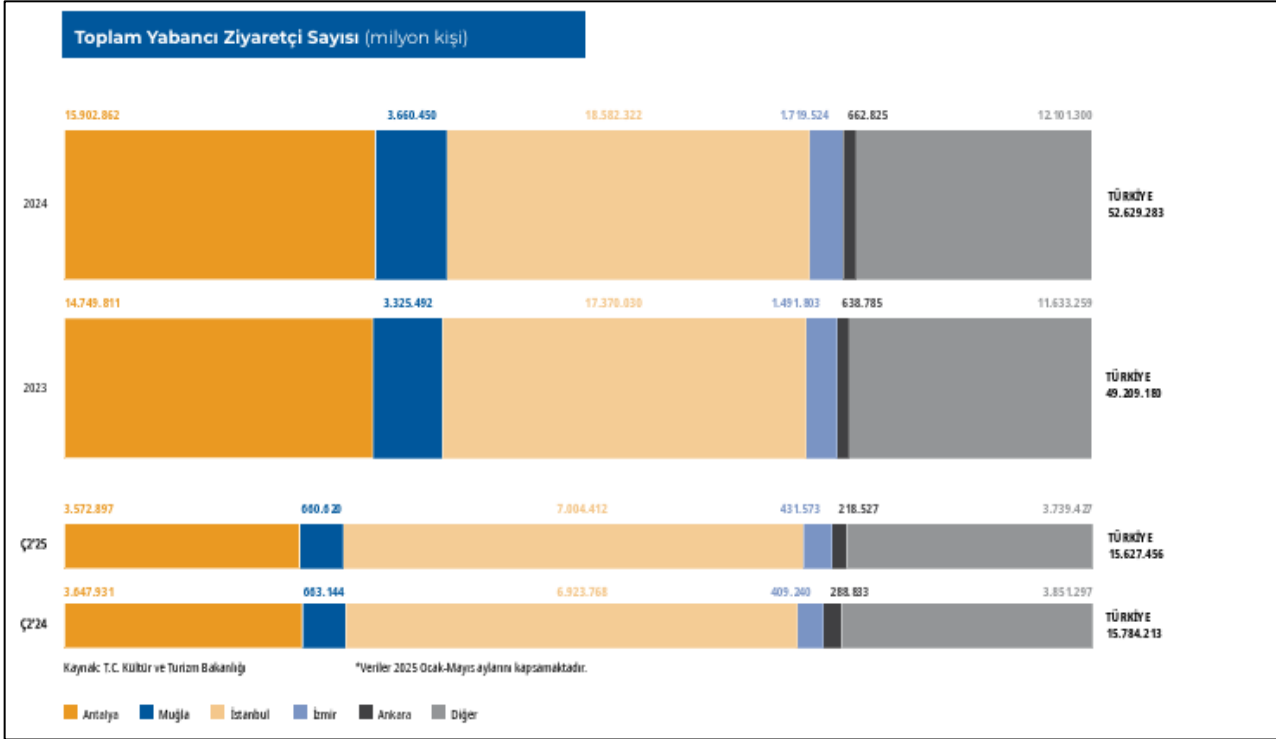
6.1.4 Turizm Sektörü

Kültür ve Turizm Bakanlığında elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci ve ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık 15,6 milyon iken, 2024 yılının aynı döneminde sayının 15,8 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %1'lik bir düşüş gözlemlenmiştir. 2025 yılının ilk yarısında Türkiye'ye gelen 15,6 milyon yabancı turistin %44,8'i İstanbul'a, %1,4'ü Ankara'ya, %2,8'i İzmir'e, %22,9'u Antalya'ya ve %4,2'si Muğla'ya gelmiştir.

YILLAR	TOPLAM					VATANDAŞ ¹	
	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM ² GİDERİ	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
2004	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459	3 862 552	1 262
2005	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601	4 374 383	1 214
2006	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948	4 463 614	1 153
2007	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283	4 703 850	1 121
2008	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197	5 418 439	1 191
2009	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440	5 690 629	1 222
2010	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520	5 558 366	1 231
2011	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486	5 638 484	1 168
2012	37 715 225	36 463 921	35 717 337	980	4 525 101	8 595 191	1 678
2013	39 860 771	39 226 226	40 186 327	1 024	5 875 183	9 193 811	1 703
2014	41 627 246	41 415 070	41 316 834	998	5 791 095	8 404 159	1 510
2015	41 114 069	41 617 530	37 700 923	906	6 296 506	7 270 820	1 207
2016	30 906 680	31 365 330	26 539 007	846	5 255 797	7 374 334	1 209
2017	37 969 824	38 620 346	31 253 835	809	5 487 607	7 210 947	1 102
2018	46 112 592	45 628 673	35 920 910	787	5 530 582	6 676 206	1 000
2019	51 747 199	51 860 042	42 851 778	826	4 655 848	7 014 139	981
2020	15 971 201	15 826 266	15 287 810	958	1 188 382	3 317 861	1 064
2021	30 038 961	29 357 463	30 528 342	1 032	2 203 157	6 507 848	1 201
2022	51 387 513	51 369 026	50 248 936	971	5 098 884	7 454 442	1 061
2023	56 693 837	57 077 440	56 439 612	979	8 429 980	8 391 864	1 086
2024	62 269 890	62 232 447	61 103 419	972	7 741 002	10 303 122	1 073
2025 (Ocak-Haziran)	26 388 831	25 533 320	25 778 039	996	5 208 130	4 849 895	990

(Kaynak: KTB,2024)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu



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

İşletme belgeli ve yatırım belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 873.000 oda kapasitesiyle 21.196 işletme belgeli, 65.000 oda kapasitesiyle 629 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.077 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onun ardından 2.854 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.631 işletme belgeli tesise ve 288.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 629 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve 16.000 oda kapasitesi ile Antalya almakta, onun ardından 84 tesis ve yaklaşık 9.000 oda kapasitesiyle İstanbul, 74 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir.

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.631	287.914	85	16.254
MUĞLA	2.854	109.308	74	7.093
İSTANBUL	3.077	125.491	84	8.745
İZMİR	1.889	42.833	53	5.264
ANKARA	379	21.885	12	1.228
DİĞER	10.366	286.378	321	27.248
TÜRKİYE	21.196	873.809	629	65.832

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

2025 yılının ilk çeyreğinde, kişi başı harcama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %4,8 artmış olup, toplam yabancı turist sayısı ise %1,2'lik bir artış göstermiştir.

Toplam Turist ve Harcamalar		
	Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Başı Harcama (USD)
Ç1'23	8.181.566	1.019
Ç2'23	13.995.495	951
Ç3'23	22.428.234	996
Ç4'23	12.472.145	954
2023 TOPLAM	57.077.440	979
Ç1'24	9.010.090	975
Ç2'24	16.097.884	924
Ç3'24	23.206.579	1.001
Ç4'24	13.917.894	981
2024 TOPLAM	62.232.447	972
Ç1'25	9.121.152	1.022

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

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 1.740.000 girişle Almanya birinci, 1.722.000 girişle Rusya ikinci, 1.225.000 girişle Birleşik Krallık üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla İran'dan gelen turist sayısı aynı kalmış (%0,98 artış), Rusya'dan gelen turist sayısında %5,23 oranında bir düşüş yaşanmış, Almanya'dan gelen turist sayısı ise %6 azalmıştır. İki yılın aynı dönemleri kıyaslandığında, en büyük artışı %41 ile İtalya, en büyük azalışı ise %14,54 ile Gürcistan sergilemiştir. 2024 yılına toplam olarak bakıldığında 6,7 milyon kişiyle Rusya'nın birinci, 6,6 milyon kişiyle Almanya'nın ikinci, 4,4 milyon kişiyle Birleşik Krallık'ın üçüncü sırada yer aldığı gözlemlenmektedir.

Milliyetlere göre Geliş

	2023	2024	Değişim	Ç2'24	Ç2'25	Değişim
Rusya Fed.	6.313.675	6.710.198	%6,28	1.817.311	1.722.326	-%5,23
Almanya	6.193.259	6.620.612	%6,90	1.852.435	1.740.455	-%6,05
İngiltere (Birleşik Krallık)	3.800.922	4.433.782	%16,65	1.209.591	1.224.950	%1,27
İran	2.504.494	3.277.852	%30,88	1.167.694	1.179.192	%0,98
Bulgaristan	2.893.092	2.918.581	%0,88	1.118.705	1.001.169	-%10,51
Polonya	1.539.123	1.866.986	%21,30	394.187	417.709	%5,97
Gürcistan	1.633.977	1.466.188	-%10,27	587.983	502.464	-%14,54
Amerika Birleşik Devletleri	1.334.337	1.442.191	%8,08	389.519	437.562	%12,33
Hollanda	1.232.220	1.303.262	%5,77	408.149	404.139	-%0,98
Romanya	990.005	1.173.358	%18,52	298.362	315.386	%5,71
Fransa	1.031.824	1.088.380	%5,48	343.749	342.098	-%0,48
Irak	1.051.721	968.834	-%7,88	297.971	328.767	%10,34
Azerbaycan	855.445	956.178	%11,78	334.215	317.011	-%5,15
Ukrayna	839.729	941.614	%12,13	290.340	286.055	-%1,48
Suudi Arabistan	820.683	869.453	%5,94	211.162	240.354	%13,82
Kazakistan	826.319	863.542	%4,50	227.447	203.819	-%10,39
İtalya	602.176	719.668	%19,51	189.988	267.933	%41,03
Yunanistan	686.480	707.133	%3,01	294.647	256.056	-%13,10
Belçika	596.355	625.263	%4,85	170.591	166.430	-%2,44
Özbekistan	470.644	569.818	%21,07	185.935	215.685	%16,00

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

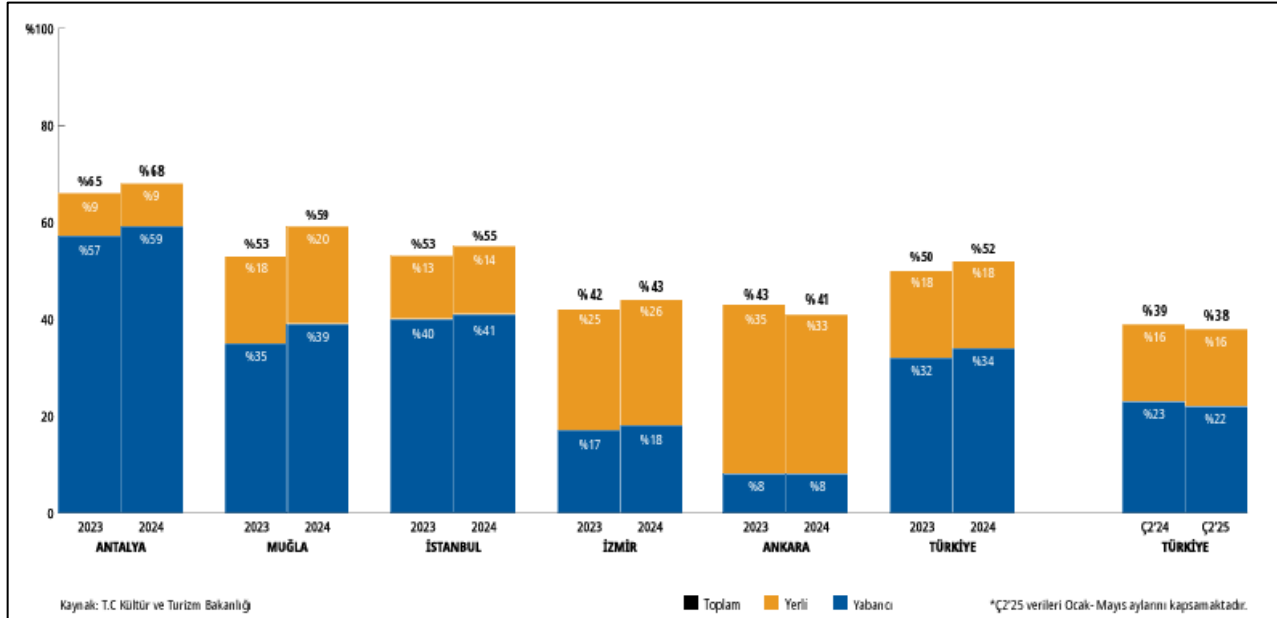
2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %1,9 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %58,2 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının ikinci çeyreğine kıyasla %2,2 artış göstererek, 2025 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 110,48 EUR olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,6 artış göstererek %64,6 seviyesine çıkmıştır. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %0,4 artışla 125,35 EUR olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %6,5 artarak %60,6'ya yükselirken, ortalama oda fiyatı %2,1 artarak 93,60 EUR olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %4,6 artışla %60,9'a çıkarken, ortalama oda fiyatı %3,7 artarak 113,8 EUR seviyesine ulaşmıştır. Bodrum'da ise doluluk oranı %12,7 oranında düşerek %21,3'e gerilemiş, buna karşılık ortalama oda fiyatı %28,3 artarak 258,58 EUR olmuştur.

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri

	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25
İSTANBUL	64,8	69,2	63,6	64,6	142,1	133,6	124,9	125,3
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,6		-%6,0		%0,4	
ANKARA	56,3	58,4	56,9	60,6	84,2	93,4	91,7	93,6
ANKARA Değişim	%3,7		%6,5		%11,0		%2,1	
İZMİR	60,4	64,8	58,2	60,9	104,0	110,9	109,7	113,8
İZMİR Değişim	%7,3		%4,6		%6,6		%3,7	
BODRUM	40,7	41,2	24,4	21,3	586,6	614,9	201,5	258,6
BODRUM Değişim	%1,2		-%12,7		%4,8		%28,3	
TÜRKİYE	59,3	62,6	57,1	58,2	129,9	128,8	108,1	110,5
TÜRKİYE Değişim	%5,6		%1,9		-%0,9		%2,2	

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

Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



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

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 ² - 47 m ²)	2.500 TL (~60 €)	- Oda + Kahvaltı
ASGARD Otel	Suit, Standart (26 m ² - 40 m ²)	3.500 € (~83 €)	- Oda + Kahvaltı
Plus Park Suite & Hotel	Suit, Standart (23 m ² - 40 m ²)	2.000 TL (48 €)	- Oda + Kahvaltı



6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

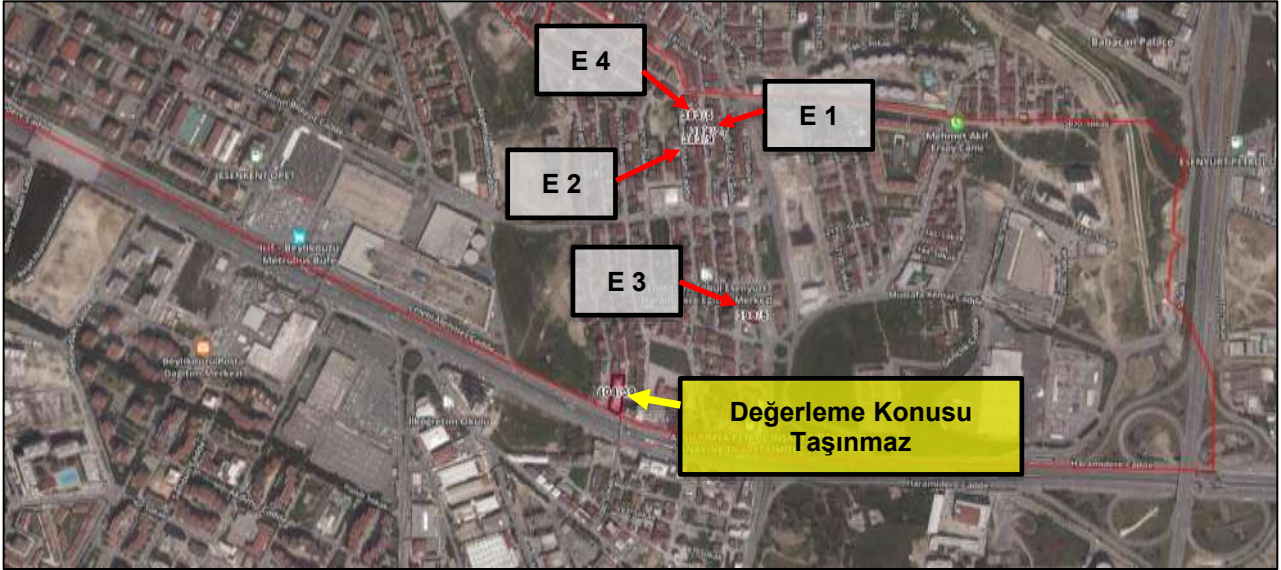
Emsal 1: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Yakuplu Mahallesi’nde, 408 ada 21 parselde konumlu, ara sokak konumlu, E-5 üzerinden direk ulaşımı bulunmayan Yerleşik Konut Alanlı, 5 kat yapılaşma koşullarına sahip 178,64 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 10.150.000.-TL talep edilmektedir.

Emsal 2: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Yakuplu Mahallesi’nde, 403 ada 3 parselde konumlu, ara sokak konumlu, Yerleşik Konut Alanlı, 4 kat yapılaşma koşullarına sahip 199,20 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 11.350.000.-TL talep edilmektedir.

Emsal 3: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Yakuplu Mahallesi’nde, 408 ada 8 parselde konumlu, ara sokak konumlu, Yerleşik Konut Alanlı, 4 kat yapılaşma koşullarına sahip 226,67 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 13.000.000.-TL talep edilmektedir.

Emsal 4: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Yakuplu Mahallesi’nde, 408 ada 9 parselde konumlu, ara sokak konumlu, Yerleşik Konut Alanlı, 4 kat yapılaşma koşullarına sahip 764 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 45.000.000.-TL talep edilmektedir.

Beyan: Konu taşınmazın yer aldığı bölge Haramidere Caddesine cepheli 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 55.000.-TL/m² – 60.000.-TL/m² 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	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu
Ada / Parsel	403/21	403/3	408/8	408/9	404/39
Alan (m ²)	178,64	199,20	226,67	764,00	1.755,37
Satış Fiyatı-SF (TL)	10.150.000	11.350.000	13.000.000	45.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	9.135.000	10.215.000	11.700.000	40.500.000	
İmar Durumu	Yerleşik Konut Alanı, 5 Kat	Yerleşik Konut Alanı, 4 Kat	Yerleşik Konut Alanı, 4 Kat	Yerleşik Konut Alanı, 4 Kat	Turizm, 4 Kat
Birim Değer (TL/m ²)	51.136	51.280	51.617	53.010	
İmar Durumu Şerefiyesi	-7%	-10%	-10%	-10%	
Konum Şerefiyesi	-25%	-25%	-25%	-25%	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Büyükölük Şerefiyesi	15%	15%	15%	15%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	59.830	61.536	61.940	63.613	
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	61.729,63				61.729,63
	Konu Taşınmaz Değeri (TL)				108.358.341,08
	Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)				108.350.000

Piyasa Değeri (Arsa Değeri)

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
404 Ada 39 Parsel	1.755,37	61.724,87	~108.350.000.-
Arsa Değeri (TL)			108.350.000.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

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

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)	M ² Birim Fiyatı		Arsa Değeri
404 Ada 39 Parsel	1.755,37	61.724,88		108.350.000 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman Oranı	Değer
Otel	4.771	33.500	11%	142.247.365
Teknik Alanlar (teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	2.560	20.000	11%	45.568.000
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				4.800.000
Yapı Değeri Toplam				192.615.365
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				28.890.000
Arsa Değeri				108.350.000
Yapı Değeri				192.615.365
Toplam Değer				329.860.000

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

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

Değerlemeye konu otellerin mevcut ünite özellikleri ve teknolojik yatırımları itibariyle sahip olabileceği kapasite nedeni ile sadece inşai yatırım olarak değerlendirilmemesi gereken bir tesis olup, bulunduğu ilde mevcut benzer oteller de incelenerek rantbl 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.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 44,3 Eur, 2025 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 48,8 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 için oda fiyatı 48 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurulurak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2026 yılı için, doluluk oranı %63 seviyesinden başlatılmış olup, otelin geçmiş yıllardaki performansı ve sahip olduğu potansiyel dikkate alınarak, izleyen dönemlerde doluluk oranlarında kademeli iyileşmeler olabileceği varsayımıyla projeksiyonlara yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin oda fiyatlarındaki gerçekleşmeleri göz önünde bulundurulurak fiyat artış oranları ilk 2 yıl için %7, 3. ve 4. yıllar için %5, 5. ve 6. yıllar için %3,5, 7. ve 10. yıllar için %2,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurulurak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %33'ü oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkiler ile geçmiş yıllardaki ulaştığı performanslar da göz önünde bulundurulurak otel GOP oranının 2025 yılında %34'den başlayıp artarak %43'e ulaşip 2030 yılı ve sonrasında sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Artık değer hesabı için direkt kapitalizasyon oranı %8 olarak baz alınmıştır.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %9,50 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har)	48,00
Diğer Gelir Oranı	33,00%
Yenileme	1,00%
Artış Oranı (1.-2. yıllar)	7,0%
Artış Oranı (3.-4. yıllar)	5,0%
Artış Oranı (5.-6. yıllar arasında)	3,5%
Artış Oranı (7.-10. yıllar arasında)	2,5%
NAKİT AKIŞI	
Proje Nakit Akışı (EUR)	0
Yıllar	31.12.2025
Otel Fonksiyonu	1
Yıllar	31.12.2026
Otel Fonksiyonu	2
Yıllar	31.12.2027
Otel Fonksiyonu	3
Yıllar	31.12.2028
Otel Fonksiyonu	4
Yıllar	31.12.2029
Otel Fonksiyonu	5
Yıllar	31.12.2030
Otel Fonksiyonu	6
Yıllar	31.12.2031
Otel Fonksiyonu	7
Yıllar	31.12.2032
Otel Fonksiyonu	8
Yıllar	31.12.2033
Otel Fonksiyonu	9
Yıllar	31.12.2034
Otel Fonksiyonu	10
Yıllar	31.12.2035
Toplam Oda Sayısı (Adet)	156
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	56.940
Doluluk Oranı (%)	63,00%
Satılan Oda Satışı (Adet)	35.872
Oda Fiyatı (EUR)	51,36
Oda Gelirleri (EUR)	1.842.396
Diğer Gelirler (EUR)	607.991
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	2.450.387
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	34,00%
Brüt Karlılık (EUR)	833.132
İşletme Gideri Oranı (%)	66,00%
İşletme Gideri Toplamı (EUR)	1.617.255
Yenileme Maliyeti (EUR)	24.504
Bina Sigortası (EUR) (%2)	33.570
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	7.279
Toplam Otel Giderileri (EUR)	1.682.609
Net Gelir (EUR)	767.778
Nakit Akışı (EUR)	767.778
Dönem Sonu Değer (%)	8,00%
Net Nakit Akışları	767.778

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	6,81%	6,81%	6,81%
Risk Primi	2,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	9,00%	9,50%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	15.733.646	15.187.711	14.665.901
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	15.730.000	15.190.000	14.670.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	791.180.564	763.727.733	737.488.049
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	791.180.000	763.730.000	737.490.000
31.12.2025 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	50,2859		

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.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 44,3 Eur, 2025 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 48,8 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 için oda fiyatı 48 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.
- 2026 yılı için, doluluk oranı %63 seviyesinden başlatılmış olup, otelin geçmiş yıllardaki performansı ve sahip olduğu potansiyel dikkate alınarak, izleyen dönemlerde doluluk oranlarında kademeli iyileşmeler olabileceği varsayımıyla projeksiyonlara yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin oda fiyatlarındaki gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk 2 yıl için %7, 3. ve 4. yıllar için %5, 5. ve 6. yıllar için %3,5, 7. ve 10. yıllar için %2,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.

- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %33'ü oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkiler ile geçmiş yıllardaki ulaştığı performanslar da göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %34'den başlayıp artarak %43'e ulaşip 2030 yılı ve sonrasında 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 %7,50 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 %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %9,5 olarak alınmıştır. Kira getirisinin halihazırdaki kira sözleşmesi kapsamında daha öngörülebilir nitelikte olması sebebiyle toplam risk oranı %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranı %7,50 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)	48,00										
Diğer Gelir Oranı	33,00%										
Yenileme	1,00%										
Artış Oranı (1.-2. yıllar)	7,0%										
Artış Oranı (3.-4. yıllar)	5,0%										
Artış Oranı (5.-6. yıllar arasında)	3,5%										
Artış Oranı (7.-10. yıllar arasında)	2,5%										
NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllar	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	156										
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365,00										
Yıllık Oda Kapasitesi	56.940										
Doluluk Oranı (%)	63,00%										
Satılan Oda Satışı (Adet)	35.872										
Oda Fiyatı (EUR)	51,36										
Oda Gelirleri (EUR)	1.842.396										
Diğer Gelirler (EUR)	607.991										
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	2.450.387										
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	34,00%										
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)	25%										
Sözleşme AGOP Oranı (%)	8%										
AGOP Gelir Oranı (%)	95%										
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	612.597										
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	605.246										
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli	612.597										
Yenileme Maliyeti (EUR)	1.225										
Bina Sigortası (EUR) (%2)	33.570										
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	7.279										
Net Gelir (EUR)	570.522										
Nakit Akışı (EUR)	570.522										
Dönem Sonu Değer (%)	7,50%										
Net Nakit Akışları	0										

DEĞERLEME TABLOSU

Risksiz Getiri Oranı	6,81%	6,81%	6,81%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,00%	7,50%	8,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	15.345.018	14.779.878	14.240.568
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	15.350.000	14.780.000	14.240.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	771.638.021	743.219.465	716.099.786
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	771.640.000	743.220.000	716.100.000

Kira Analizi

Yıllar	31.12.2025	31.12.2026
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)	0	612.597

DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)

Risksiz Getiri Oranı	6,81%	6,81%	6,81%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,00%	7,50%	8,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	572.520	569.857	567.219
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	573.000	570.000	567.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	28.789.699	28.655.794	28.523.128
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	28.790.000	28.660.000	28.520.000

31.12.2025 Tarihli Döviz Kuru

Eur Alış Kuru	50,2859
----------------------	----------------

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	15.190.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	14.780.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	14.985.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	753.534.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	570.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	28.660.000
DÖVİZ KURU 31.12.2025 TCMB (1€)	50,2859

***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 m² 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 “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)	753.534.000.-	904.240.000.-
	Yediyüzelliüçmilyonbeşyüzotuzdörtbin Türk Lirası	Dokuzyüzdörtmilyonikiyüzkırkbin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	28.660.000.-	34.390.000.-
	Yirmisekizmilyonaltıyüzaltmışbin Türk Lirası	Otuzdörtmilyonüçyüzdoksanbin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	14.985.000.-	17.980.000.-
	Ondörtmilyondokuzyüzseksenbeşbin Euro	Onyedimilyondokuzyüzseksenbin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	570.000.-	685.000.-
	Beşyüzyetmişbin Euro	Altyüzseksenbeşbin Euro

**Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 50,2859 alınmıştır.*

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Kübra EKİCİ

Lisans No: 918464

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 Değer 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








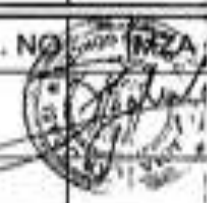



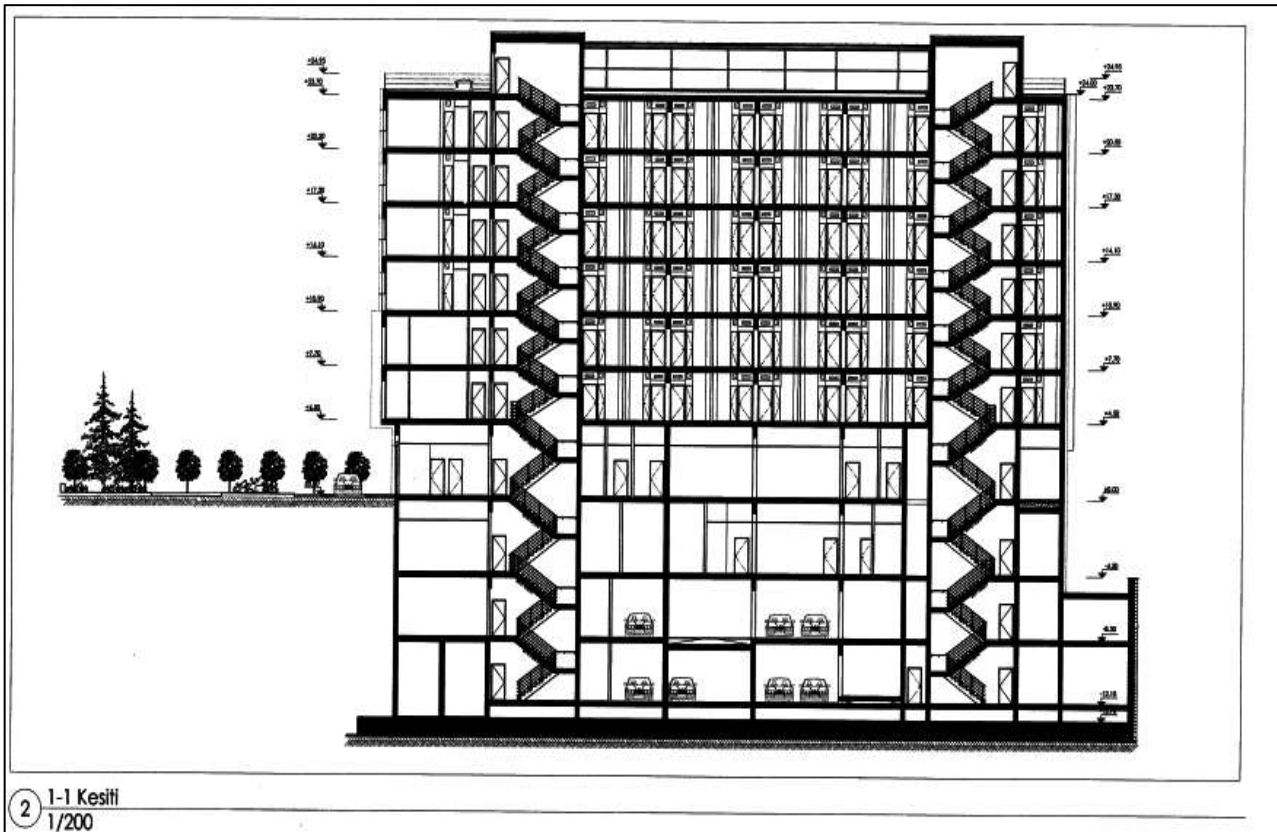
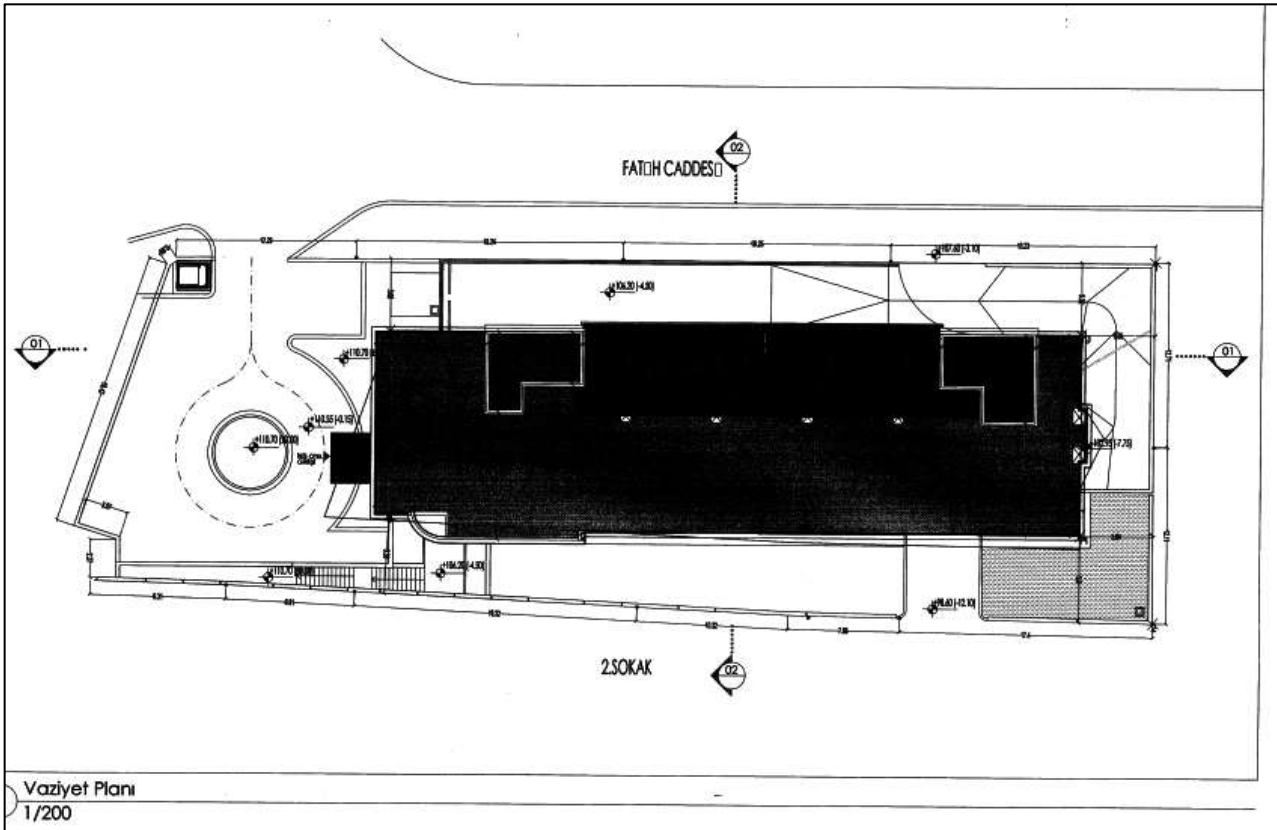


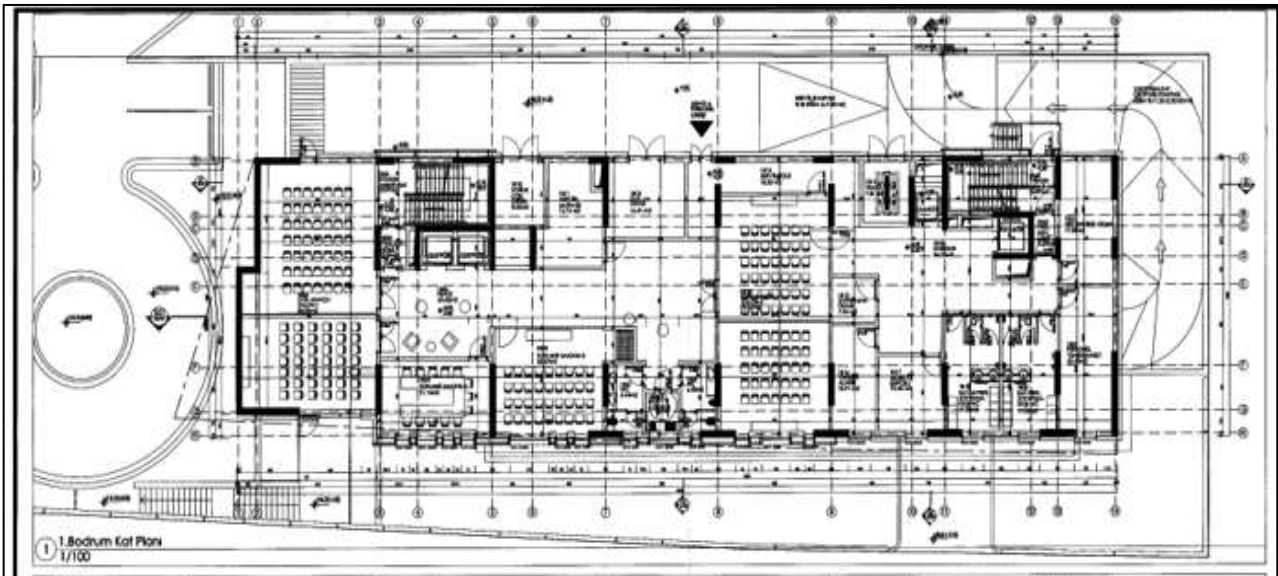
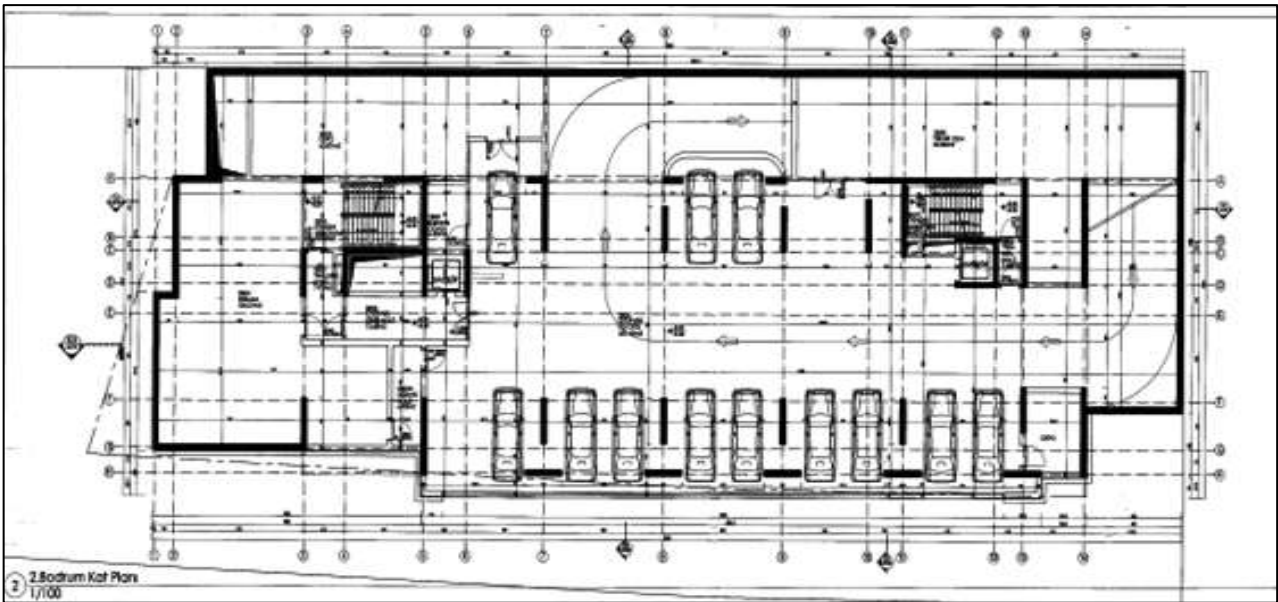
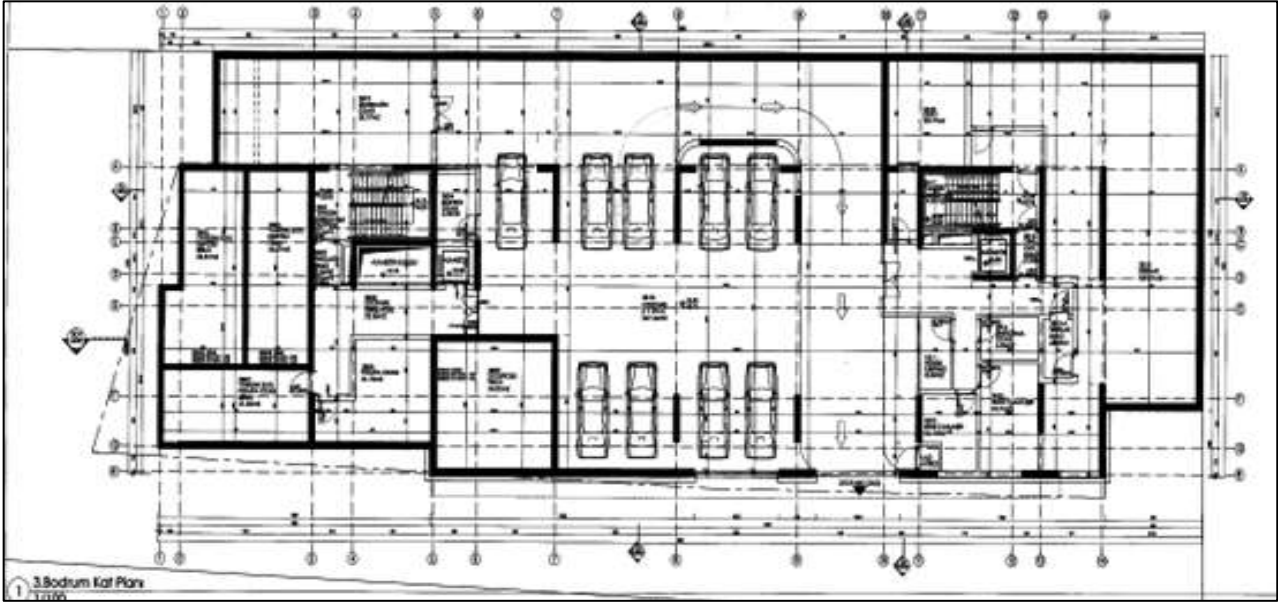


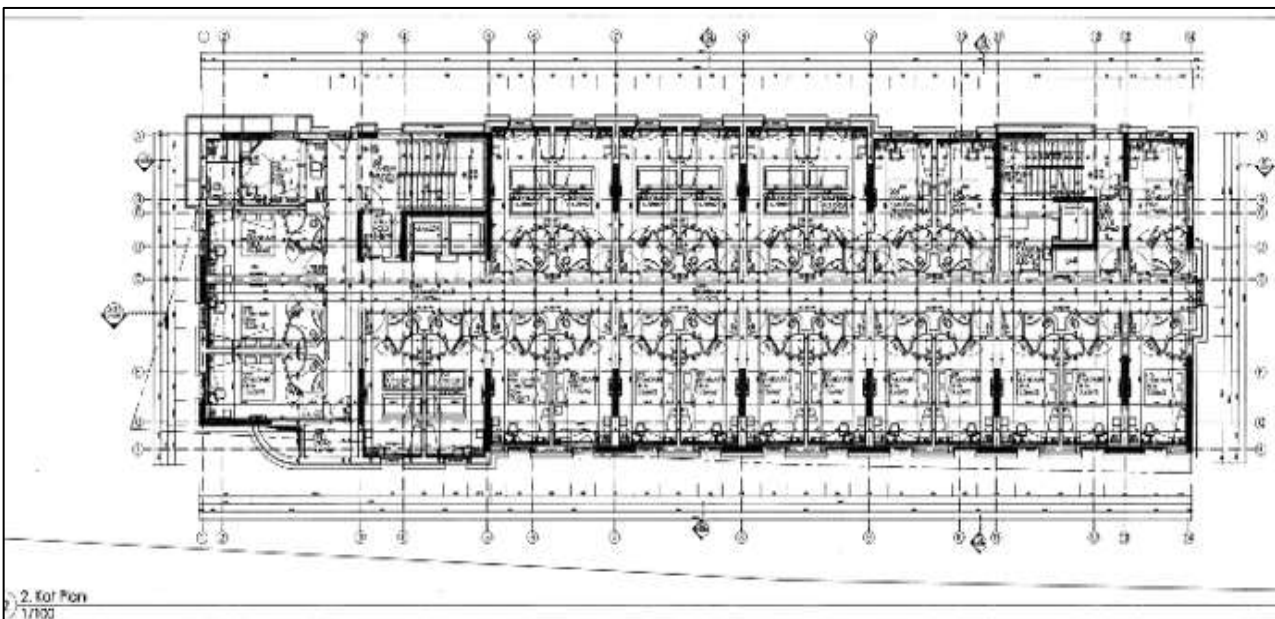
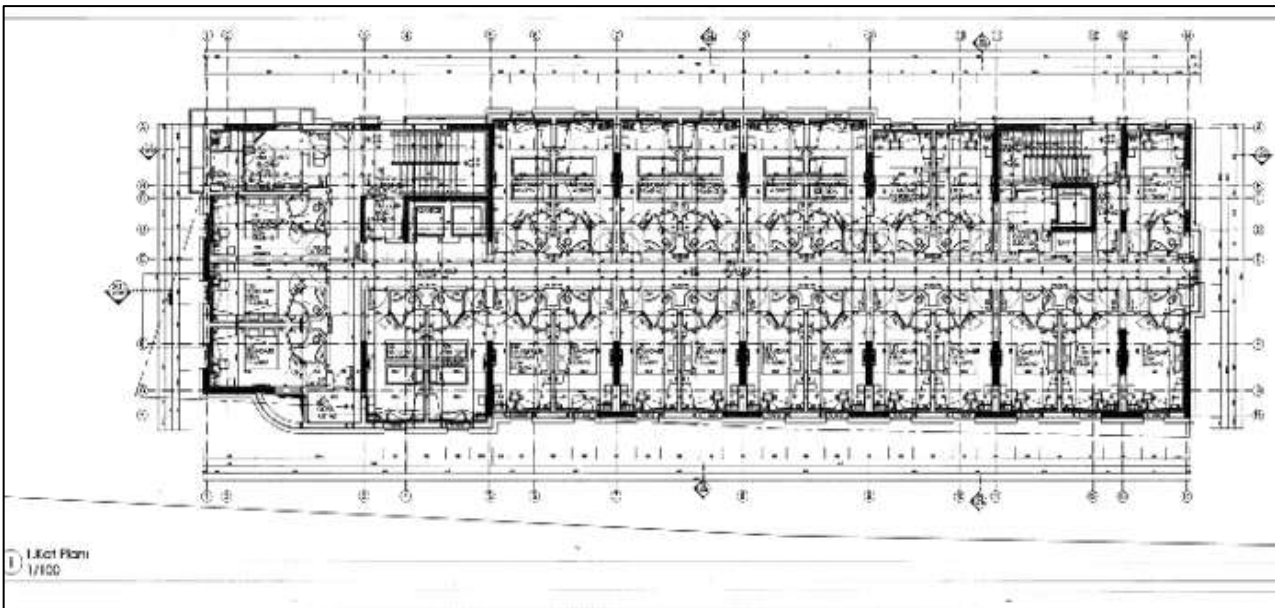
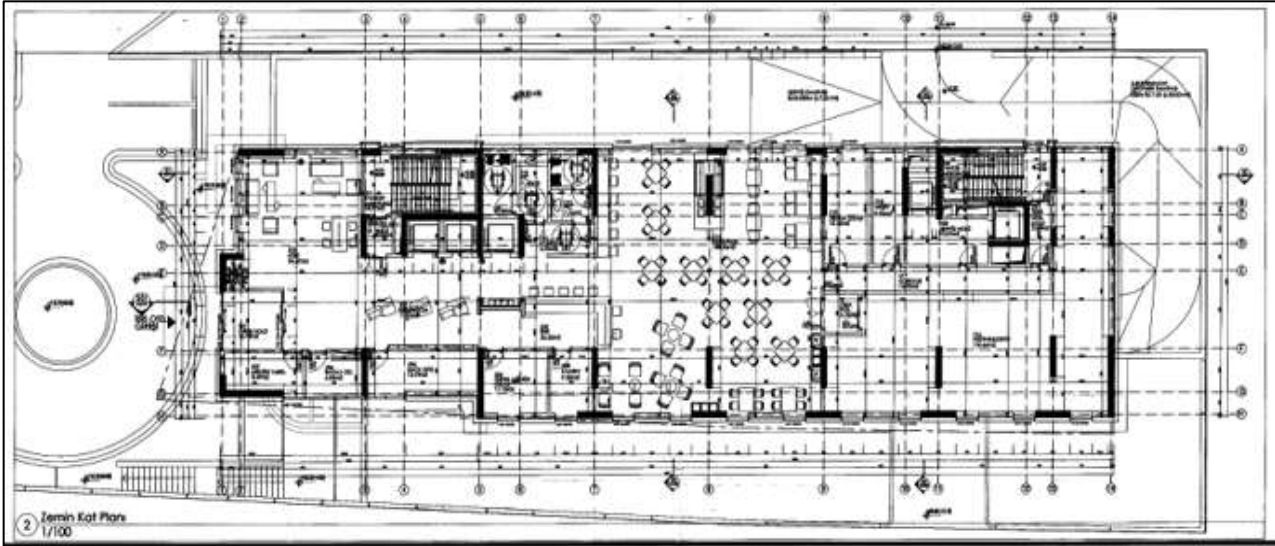


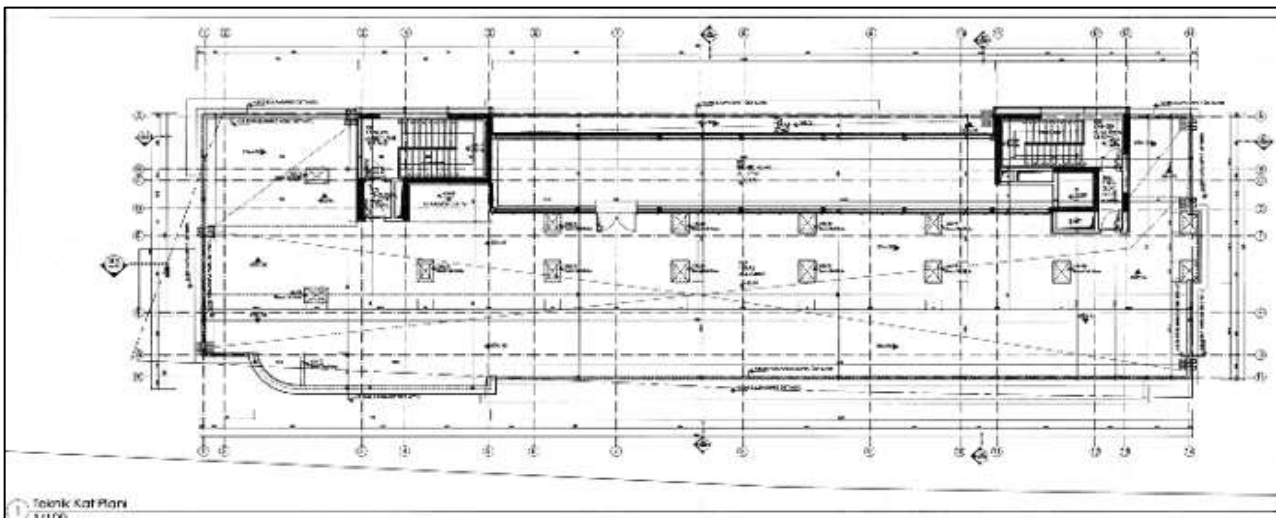
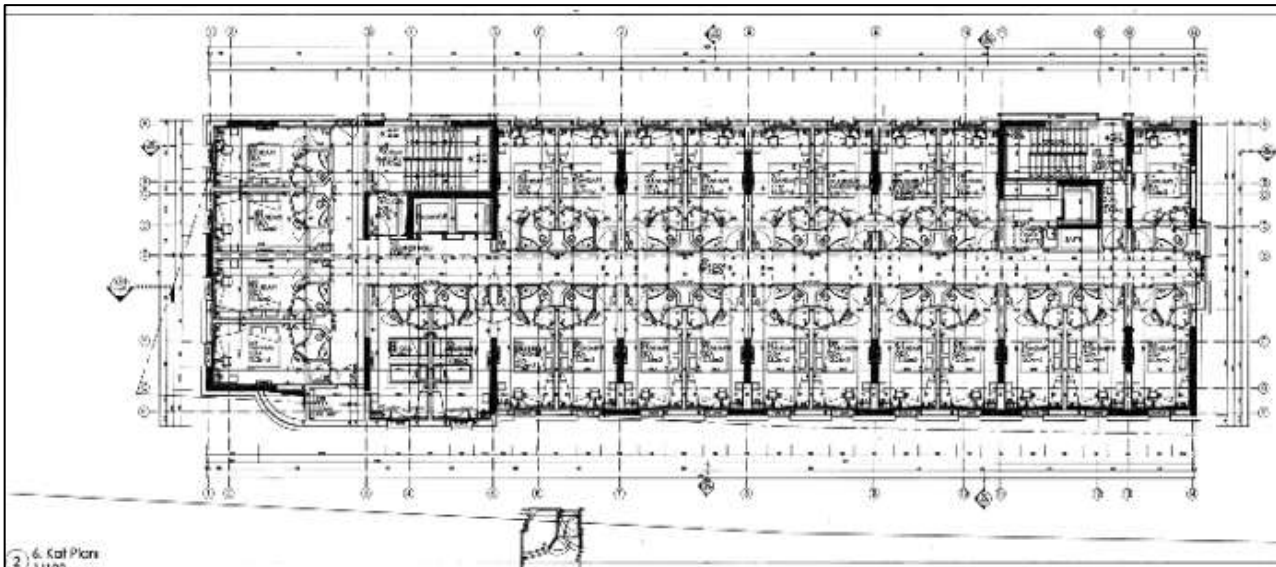
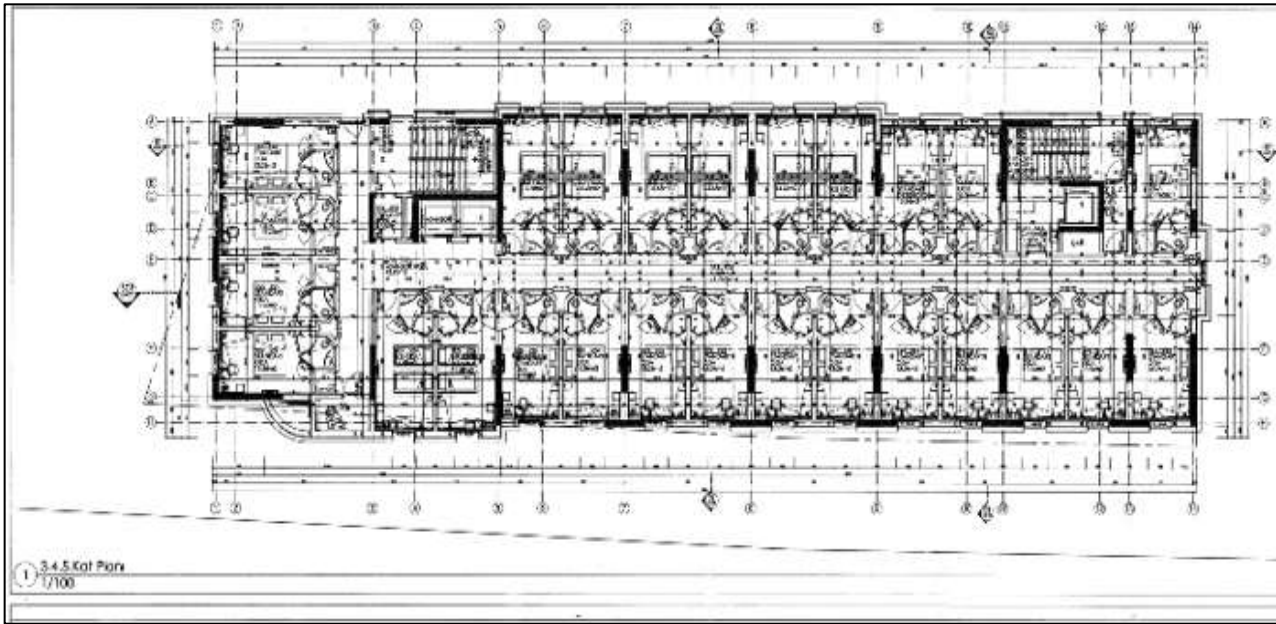
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

İŞİN ADI		156 ODALI OTEL TADİLAT PROJELERİ						
 yapı proje mimarlık		YAPI PROJE MİMARLIK LTD Söğütözü Mh. Amade 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	ESENYURT	GÜZELYURT		404	39		
PROJE	ADI SOYADI	ÖNVANI	ODA NO	DIPL. NO				
MMARI	R.Özney Özkaya	MİMAR	30972					
İNŞAAT MÜH.								
MAKİNE MÜH.								
ELEKTRİK MÜH.								
PEYZAJÇEVRE								
İŞVEREN	ADI SOYADI	ÖNVANI	ADRES/TEL					
PROJE MESULİYETİNİ KABUL EDİYORUM.				FENNİ MESULİYETİNİ KABUL EDİYORUM.				
ODA VİZESİ				İDARE ONAYI				
				 İSTANBUL İZMİR VE PEYZAJLIK MÜHÜRÜ				
KULLANACI	İNŞ. TURU	İNŞ. ALANI	TLM2	Y.YAK.MAL.	YAP. SIN.	M.HİZ.SIN.	ZORLUK.KTİS.	SUBE.KTİS.
	İTCHARGE							
BU PROJE MUELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-COGALTILAMAZ-KOPYALANAMAZ. ALL RIGHTS OF THIS PROJECT ARE RESERVED								









YAPI RUHSATI													
1. Ruhsat Veren Kurum ESENYURT BELEDİYESİ				6. Ruhsatın Verildi Amacı				8. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi	
2. Ruhsat verilen yapının adresi İ: İSTANBUL İlçe: ESENYURT				<input type="checkbox"/> 1. Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon				13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no	
Büyük: KAY				<input type="checkbox"/> 2. Yenilenen <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme				16.02.2004		08.11.2010		20106	
Bölge: ESENYURT BELEDİYESİ				<input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım Değişikliği				17. Parçesizleşim plan onay tarihi		18. Parçesizleşim ammanı		19. Parçesizleşim no(2)	
Mahalle: GUZELYURT Mahalle tanımlama kodu: 7				<input type="checkbox"/> 4. Ek Bina <input type="checkbox"/> 13. Fesatçilik				20. Tapu tesviye belgesi verim tarihi		TURİSTİK YERLEŞİM ALANI		1755,37	
Meydan, bulvar, bahçe, sokak, köprü adı: HARAMDERE				<input type="checkbox"/> 5. Kat İnanç <input type="checkbox"/> 14. Mekanik Tesisat				21. Tapu tesviye belgesi tarihi		22. Tapu tesviye belgesi no		20175	
Çevre/İstikamet tanımlama kodu				<input type="checkbox"/> 6. İnanç <input type="checkbox"/> 15. Elektrik Tesisatı				23. ÇÖİ raporu onay tarihi		24. Planlanan imparatorluğun		25. Planlanan imparatorluğun	
Çevre/İstikamet tanımlama kodu				<input type="checkbox"/> 7. Çeşme <input type="checkbox"/> 16. İnanç Değişikliği				26. ÇÖİ raporu onay tarihi		27. Planlanan imparatorluğun		28. Planlanan imparatorluğun	
Site adı:				<input type="checkbox"/> 8. Tesisat <input type="checkbox"/> 17. İnanç Duvanı				29. ÇÖİ raporu onay tarihi		30. Planlanan imparatorluğun		31. Planlanan imparatorluğun	
3. Pafta No: 24D-3A				<input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bölge Duvanı									
4. Ada No: 404													
5. Parsel No: 39													
6. Blok No:													
7. Bağımsız bölüm no:													
8. Blok No:													
9. Blok No:													
10. Blok No:													
11. Blok No:													
12. Blok No:													
13. Blok No:													
14. Blok No:													
15. Blok No:													
16. Blok No:													
17. Blok No:													
18. Blok No:													
19. Blok No:													
20. Blok No:													
21. Blok No:													
22. Blok No:													
23. Blok No:													
24. Blok No:													
25. Blok No:													
26. Blok No:													
27. Blok No:													
28. Blok No:													
29. Blok No:													
30. Blok No:													
31. Blok No:													
32. Blok No:													
33. Blok No:													
34. Blok No:													
35. Blok No:													
36. Blok No:													
37. Blok No:													
38. Blok No:													
39. Blok No:													
40. Blok No:													
41. Blok No:													
42. Blok No:													
43. Blok No:													
44. Blok No:													
45. Blok No:													
46. Blok No:													
47. Blok No:													
48. Blok No:													
49. Blok No:													
50. Blok No:													
51. Blok No:													
52. Blok No:													
53. Blok No:													
54. Blok No:													
55. Blok No:													
56. Blok No:													
57. Blok No:													
58. Blok No:													
59. Blok No:													
60. Blok No:													
61. Blok No:													
62. Blok No:													
63. Blok No:													
64. Blok No:													
65. Blok No:													
66. Blok No:													
67. Blok No:													
68. Blok No:													
69. Blok No:													
70. Blok No:													
71. Blok No:													
72. Blok No:													
73. Blok No:													
74. Blok No:													
75. Blok No:													
76. Blok No:													
77. Blok No:													
78. Blok No:													
79. Blok No:													
80. Blok No:													
81. Blok No:													
82. Blok No:													
83. Blok No:													
84. Blok No:													
85. Blok No:													
86. Blok No:													
87. Blok No:													
88. Blok No:													
89. Blok No:													
90. Blok No:													
91. Blok No:													
92. Blok No:													
93. Blok No:													
94. Blok No:													
95. Blok No:													
96. Blok No:													
97. Blok No:													
98. Blok No:													
99. Blok No:													
100. Blok No:													
101. Blok No:													
102. Blok No:													
103. Blok No:													
104. Blok No:													
105. Blok No:													
106. Blok No:													
107. Blok No:													
108. Blok No:													
109. Blok No:													
110. Blok No:													
111. Blok No:													
112. Blok No:													
113. Blok No:													
114. Blok No:													
115. Blok No:													
116. Blok No:													
117. Blok No:													
118. Blok No:													
119. Blok No:													
120. Blok No:													
121. Blok No:													
122. Blok No:													
123. Blok No:													
124. Blok No:													
125. Blok No:													
126. Blok No:													
127. Blok No:													
128. Blok No:													
129. Blok No:													
130. Blok No:													
131. Blok No:													
132. Blok No:													
133. Blok No:													
134. Blok No:													
135. Blok No:													
136. Blok No:													
137. Blok No:													
138. Blok No:													
139. Blok No:													
140. Blok No:													
141. Blok No:													
142. Blok No:													
143. Blok No:													
144. Blok No:													
145. Blok No:													
146. Blok No:													
147. Blok No:													
148. Blok No:													
149. Blok No:													
150. Blok No:													
151. Blok No:													
152. Blok No:													
153. Blok No:													
154. Blok No:													
155. Blok No:													
156. Blok No:													
157. Blok No:													
158. Blok No:													
159. Blok No:													
160. Blok No:													
161. Blok No:													
162. Blok No:													
163. Blok No:													
164. Blok No:													
165. Blok No:													
166. Blok No:													
167. Blok No:													
168. Blok No:													
169. Blok No:													
170. Blok No:													
171. Blok No:													
172. Blok No:													
173. Blok No:													
174. Blok No:													
175. Blok No:													
176. Blok No:													
177. Blok No:													
178. Blok No:													
179. Blok No:													
180. Blok No:													
181. Blok No:													
182. Blok No:													
183. Blok No:													
184. Blok No:													
185. Blok No:													
186. Blok No:													
187. Blok No:													
188. Blok No:													
189. Blok No:													
190. Blok No:													
191. Blok No:													
192. Blok No:													
193. Blok No:													
194. Blok No:													
195. Blok No:													
196. Blok No:													
197. Blok No:													
198. Blok No:													
199. Blok No:													
200. Blok No:													
201. Blok No:													
202. Blok No:													
203. Blok No:													
204. Blok No:													
205. Blok No:													
206. Blok No:													
207. Blok No:													
208. Blok No:													

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

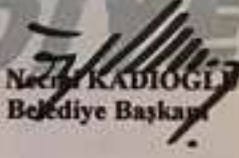
İşyerinin Harca Olan Esas Kullanım Alanı:7300 m²


İşyerinin İlgili Yönetmeliğe Göre Sınıfı :SIHHİ MÜESSESE

Diğer Faaliyet Alanları :

Lüzumlu İzahat :

**ESENYURT
BELEDİYESİ**


Necmi 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 Eseryurt/İSTANBUL

Bina Sahibinin

Adı Soyadı : AKFEN GYO


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

Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)

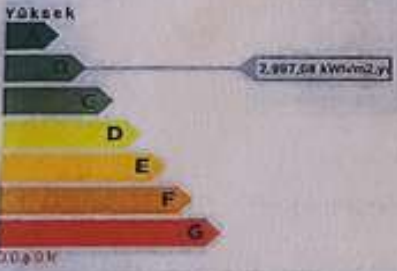
Adı Soyadı :

Adresi :

Binanın Resmi



Enerji Performansı



Yüksek

Düşük

Sera Gazı Emisyonu

Düşük

A

B

C

D

E


F

G

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 ² /yıl)	
TOPLAM		13.025.673,46	14.380.924,52	2.997,08	ABCDEFG
ISITMA	Isıtma Sistemi	2.837.620,72	2.837.620,72	652,91	ABCDEFG
ISITILMAYAN SICAK SU	Sıcak Su Sistemi	9.191.544,61	9.191.544,61	2.114,89	ABCDEFG
SOĞUTMA	Sogutma Sistemi	726.929,73	1.715.554,16	167,26	ABCDEFG
HAVALANDIRMA	Isıtma Sistemi, Havalandırma	922,15	2.176,26	0,21	ABCDEFG
AYDINLATMA		268.656,26	634.028,77	61,82	ABCDEFG

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

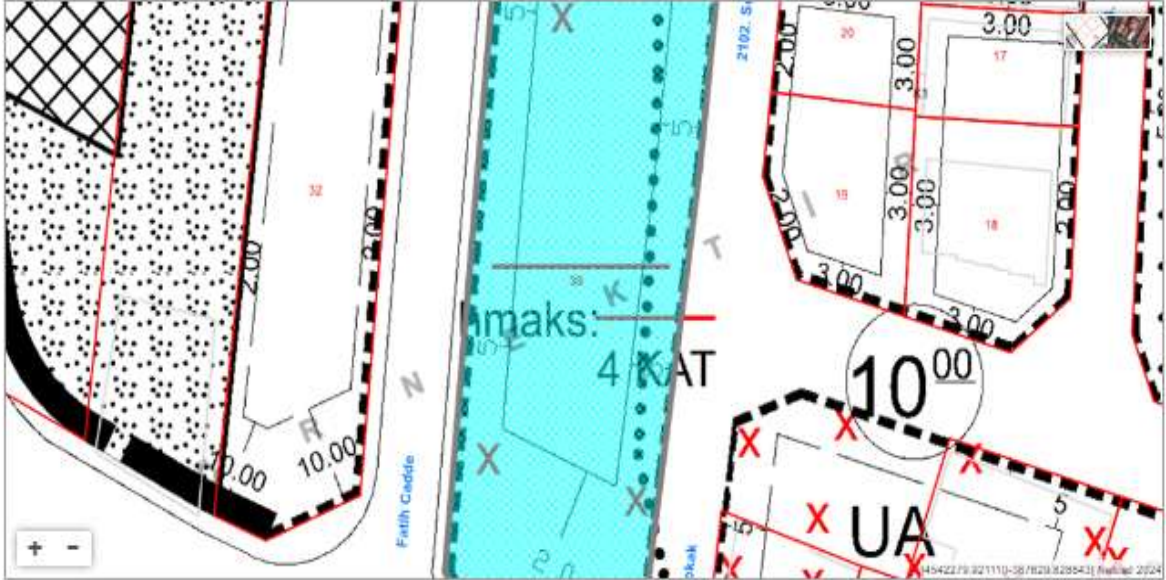


T.C. ESENYURT BELEDİYESİ

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

[Ana Sayfa](#) | [Plan Notları](#) | [360 Panorama](#) | [Yazdır](#)

- 1- Meri İmar Planı ve mevzuatına uygun olarak toprak için imajet şartları aşağıda gösterildiği şekilde tarzları belirlemek suretiyle ve yamaç eğimlerini belirlemek, ilgili yapılarca, bu imar durumunun aynısı 1 yıl süre, imar planında ve mevzuatında bir değişiklik olması halinde her yıl için yapılır.
- 2- Yapı ruhsatı alınacak alanlarda İMİ' den alınacak tasdikli kadastro veya kadastro planı, her yapılarca proje ve rapor, zemin etüt raporu, ifaiye raporu, Kadastro Müdürlüğünden alınacak topografik kroki, diğer planlar mevzuatında gösterilen teknik özellikler, tabii zemin ve yüz ölçüm planları gibi teknik, gerekli görüldüğünde mühürli en-boy kısıtları ve diğer planlar mevzuatında ve diğer mevzuatlarında belirtilenlerdir.
- 3- İMAR UYGULANMASINA LİJİNİN GENEL HUKUKİ DURUMU
- 3.1. Parçaları için atıldığı yer imar durumunun 23. maddesine tabii olup, Müdürlüğünden ilgili kısıtlamaları uygulanır.
- 3.2. Aka bölge ve yapılarca yapılarca yapılacak yapılar hakkında yasal olarak ile yurtdışı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yürürlüğü, Çözümler ve Sığrak Yürürlüklerinde ilgili uygulamaları yapılır.
- 3.3. Yata terk ve tamamı ayrıntı kısıtları tabii olarak uygulanır.
- 3.4. Belirtilenler için gerekli olan kısıtlamaları emirler için düzenli tutulmaktadır, her, izin alınacak ve blok abakları ilgili kısıtlamaları belirlemek için.
- 3.5. İlgili mevzuatında belirtilen, uygulama imar planında ve imar planı ruhsatına göre tarzları belirlemek için imar durumu, yapılarca şartları göstermek için bir tarzları parçaları, her ilgili mevzuatında belirtilenlerdir ve imar uygulamaları belirleyen işlemler 19. maddesi uygulanır.
- 3.6. Zemin etütü yapılarca uygulanır.



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

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

Pafta	F21D24D3A
Ada	404
Parsel	39
Hesap Alanı	1.755,80 m ²

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

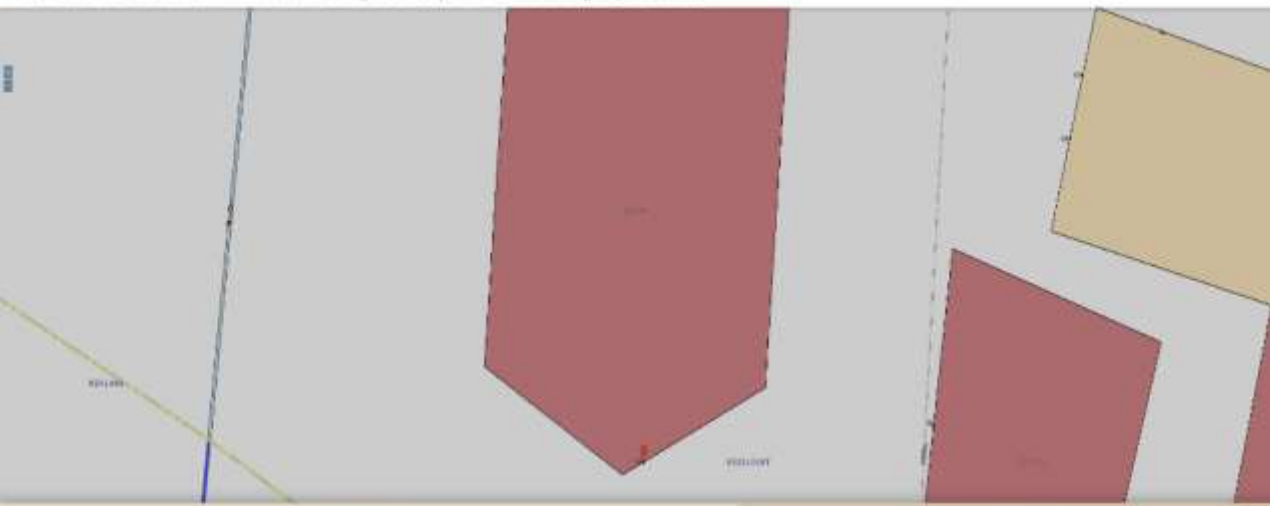
Kat Adedi	4
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama	
Kısıtlama	

Etiket: KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ	
Projeksiyon:	ITRF98, Transvers Merkatör (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=30° Harita
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 387638.80m - YUKARI (X) = 4542245.04m
Coğrafi Koordinat	41°0'26.334" N 28°39'51.779" E Google Maps Yandex Harita OpenStreet Map
MEGSİS Parsel	TKGM Parsel Sorgu

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR
Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.

İSTANBUL / ESENYURT / GÜZELYURT MAHALLESİ / HARAMİDERE CADDESİ / S-7 - İşlet - Bina Alanı - İmar - Kullanım Amacı - Olu ve İşlet - Tip - Çeşit - Durum - İmar




Nüfuslu Emlak								Emlaklı Emlak							
Kat No	Ada	Parcel	Pafta	Pafta No	Alan (m ²)	İmar Durumu	İmar No	Alan (m ²)	İmar Durumu	İmar No	Alan (m ²)	İmar Durumu	İmar No	Tarih	
000001	01	01	-	-	0,0000	İmar Durumu	01/0001	0,0000	01/0001	01/0001	0,0000	01/0001	01/0001	01/0001	

Değerlendirme No: 224121710

VB19741

İPOTEK BELGESİ

A N A G A Y R İ M E N K U L Ü N	İLİ	İSTANBUL								
	İLÇESİ	ESENYURT								
	BUCAĞI									
	MAHALLESİ	YAKUPLU								
	KÖYÜ									
	SOKAĞI									
	Meshur Senti veva Mevkii									
NİTELİĞİ	TAPU KAYDININ									
ON KATLI BETONARME OTEL BİNASI VE ARSASI	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Günü			
	F21d24d 3a	404	39	2	182					
H O L G Ü M L İ Z	NİTELİĞİ	Arsa Payı	Kat:	Bağımsız Bölüm No.	Tapu Kaydının					
			Blok:		Cilt No.	Sahife No	Sıra No.	Günü		
			Giriş:							
İPOTEK'in										
Bedeli	Süresi	Derece	Sıra	Faiz	Kayıt Tarihi	Yev.No.	Sıra No.	Cilt No.	Sah. No.	Fiş No.
75.000.000,00 EU R	F.B.K.	1	--	%12	08/08/2024	35886				
Mahiyeti	İPOTEK									
Borçlu	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Alacaklı	(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444									
Düşünceler	Faiz oranı değişkendir.									
Sicil Kaydına uygunluğu onandır. 08/08/2024 Esenyurt TM'den 30/07/2024 tarih ve 2024/98406 evrak no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.										
 Mühür Gözetim M. Yardımcısı Gözbaşı (ANBARA) TM Figen ÇAKIR										
Not : Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olmayan taşınmaz mallar için bağımsız bölüm ciltünü doldürülmüştür.										

VR4741

Yevmiye No : _____	
Tarih : _____	
RESMİ SENET	
Gölbasi(ANKARA) Tapu Müdürlüğü Tapu Müdür. V. Figen ÇAKIR, Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir:	
İşlem Tanımı: İpotek Tesisi (Malikin Talebiyle)	
İşleme Konu Tapu Sicil Kavdına Ait Bilgiler: (SN:25742432) YAKUPLU Mah.5i, F21d24d3a Pafta , 404 Ada , 39 Parsel , 1755.37 m2 ON KATLI BETONARME OTEL BİNASI VE ARSASI , Cilt:2 Sayfa:182 Ana Sayfa ZH(117724566) Tam Mülkiyet Hisse Maliki : (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL adına kayıtlı iken;	
Tapu Bölümleri Üzerindeki Serh, Beyan ve İrtifak Hakları:	
Serh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YIL İÇİN 1 TL DEN KIRA SÖZLEŞMESİ)	
Tesisi: Esenyurt TM - Kira Serhinin Tesisi - 15/04/2011 - 12259-Malıklar: (SN:4758287) BOĞAZICI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAS) VergiNo:8330030866) -> ZH:(117724566) tam hisse malığı (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL, Tesisi: Satış - 30/09/2010 - 26324 (TaşınmazBilgisi: "YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel ZeminTip:1 TesisİslemRef:30848557 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif") üzerinde	
Beyan: Gölbasi(ANKARA) Tapu Müdürlüğü ne 30/07/2024 tarih 2024/98406 sayı ile yetki verilmiştir, -> ZH:(117724566) tam hisse malığı (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL, Tesisi: Satış - 30/09/2010 - 26324 (TaşınmazBilgisi: "YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel ZeminTip:1 TesisİslemRef:30848557 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif") üzerinde	
Beyan: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme Tesisi: Esenyurt TM - 2942 S.Y. 7. Maddeyi Gereği Belirtmenin Tesisi - 04/11/2011 - 34784-Malıklar: (SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VergiNo:4810024824) -> "YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel ZeminTip:1 TesisİslemRef:30848557 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" üzerinde	
Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ve Esenyurt Tapu Müdürlüğü'nün 30/07/2024 tarih ve 2024/98406 sayılı yazıları ile yetki verilen ve işlemin yapılmasında kanunen bir engel olmadığı belirtilen, YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel'in tamamı AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken, bu taşınmazlar üzerine bu defa adı geçen AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına KADRİ UMUT GÜVEN vekaleten , devam eden sayfada/sayfalarda yazılı şartlarla TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine ipotek tesis ettiğini , ve ipotek alacaklısı TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. adına SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN temsilen bu ipotegi TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine aynı bedel ve şartlarla kabul ettiğini, tarafların yapılacak tebligatları esas teşkil edecek yurt içinden bir tebligat adresi bildirmeleri gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi halinde tebligatların eski adrese ulaştığı tarihten itibaren tebligat tarihi sayılacağını kabul ettiklerini, birlikte ifade ve beyan ettiler.	
Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir.	
Akdî içerene bu Resmî Senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutulmuş tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine tarihinde saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehçidara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.	
Tarafların İmza Alanları	Tarafların İmza Alanları
KADRİ UMUT GÜVEN	SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN
1 / 2	



RESMİ SENET

Yevmiye No:
Tarih:

SÖZLEŞME ŞARTLARI

MADDE 1)

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

MADDE 2)

İpotek, ipotek edilen gayrimenkulle/gayrimenkullerle bunun müstemilatı, mütemmin cüz'ü ve Tapu Sicili Tüzüğü'nün 53.Maddesine göre tapu kütüğü sahibesinin beyanlar sütununda da kaydedilecek olan ve akit tablosunun ayrılmaz bir cüz'ünü oluşturan müfredatı ekli listede yazılı teferruatı (teferruat tabirine fabrikaın imkanları ile alet ve edevatı ve sökülüp takılabilen bileümde aksamı dahildir.) haklarında da muteber ve cari olacaktır.

MADDE 3)

Banka lehine üzerine ipotek tesis edilmiş olan gayrimenkulünü/gayrimenkullerini müstemilat, mütemmin cüz'ü ve teferruatıyla (teferruat tabirine ikinci maddede yazılı ve teferruat olarak gösterilen hususlar dahildir.) birlikte yangına ve Bankanın lüzam göstereceği sair tehlikelere karşı, asgari Bankaca tayin edilecek miktarlar üzerinden sigorta ettirmeyi ve evvelce sigortalı bulunanlarla beraber bütün sigorta poliçelerini Bankaya, Bankanın dami ve mürtehin bulunduğunu ve dain ile mürtehin olan yararlananın değiştirilemeyeceğini ifade eden bir zeyilname ile ciro ve devretmeyi, sigorta ettirmedeği takdirde, bütün masraf ve primler kendisine ait olmak üzere Banka tarafından sigorta ettirilmesini, müddeti biten sigortaları yenilemeyi, yenilemediği takdirde Banka tarafından yenilenmesini, ancak yenilenmenin Banka için bir mecburiyet teşkil etmeyeceğini, bu muamelelerin tamamen yapılmamasından veya gecikmesinden doğacak mesuliyetlerin keza kendisine aidiyetini, gayrimenkulün yanması veya zayi olması veya bu hususların kısmen vuku bulması hallerinde sigorta bedellerinin Banka tarafından sigorta şirketinden alınmasını ve bu bedelin Bankaya aidiyetini, bedel borcu

(Devamı Diğer Sayfadadır)

VB19741

RESMİ SENETYevmiye No:
Tarih:

karşılımadığı takdirde kalan miktar için talep tarihinden itibaren 15 gün içinde başka gayrimenkullerini birinci derecede ipotek etmeyi, olmadığında bu miktarı defaten tekiye etmeyi kabul ve taahhüt ettiğini, Bankanın yapılmasını talep ettiği sigortayı, risk grubu ve/veya bedel olarak yeterli görmediği takdirde dilettiği risk grubunda dilettiği bedelle ayrıca sigorta ettireceğini, ileride Bankaca sigorta ettirilmesi talep edilmeyen veya Bankaca sigorta ettirilmeyen bir risk doğduğunda Bankanın hiçbir sorumluluğunun bulunmadığını kabul ve taahhüt ettiğini,

MADDE 4)

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

MADDE 5)

Bankaya ipotek ettiği gayrimenkul/gayrimenkuller kamulaştırdığı takdirde, kamulaştırma bedeli ile kamulaştırmadan neş'et edecek her türlü hak ve menfaatlerin Bankaya mülkiyetini, bu bedelin borcu karşılamaması ihtimali karşısında veya halinde ve Bankanın talebi vukuunda uçakta kalacak miktar için talep tarihinden itibaren 15 gün zarfında başka birinci derecede ipotek veya teminat vermeyi, aksi halde bundan neş'et edecek bilmum zararı tazmin etmeyi ve Bankanın önceden bildirimde bulunmak suretiyle borçlarına muacceliyet kespmesini kabul ettiğini,



(Devamı Diğer Sayfadadır)

RESMİ SENET

Yevmiye No:
Tarih:

MADDE 6) Bankaya ipotek ettiği gayrimenkulün kıymetinde vuku bulacak tenezzülden dolayı ihtara ve başkaca talebe ve mahkemeye gitmeye hacet kalmaksızın Bankanın gerekli tedbirleri almasını ve icap eden masrafları yapmasını ve bu masrafların dahi Medeni Kanun'un 865.Maddesi mucibince ipotekle müerri men borçlar meyanına dahil edilmesini kabul ettiğini,

MADDE 7) İpotek ettiği gayrimenkulün tamamını veya bir kısmını, ipotegin tesis tarihinden itibaren Bankanın muvafakatını almadan 1 seneden fazla kiralamayı ve bu kira akdini tapuya şerh ettirmemesi ve gayrimenkulün tamamına veya bir kısmına ait mevcut istihkak davası ve müdahale ve müzazaalar olmadığını, mülkiyetin zevalini mucip fesat ve butlan sebepleri veya gayrimenkul üzerinde evvelce müesses herhangi bir mülkiyet veya intifa, sükna ve irtifak hakları bulunmadığını beyan ve taahhüt ettiğini,

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

MADDE 9) Tapu tescil masrafları da dahil olmak üzere verilecek vesikalara ait harçların vesair bilcümle masraf, resim ve vergilerin tarafına aidiyetini kabul ettiğini,

MADDE 10) İhra takibine mecburiyet hasal olduğu takdirde avukatlık ücret tarifesine göre hesaplanacak avukatlık ücretini de ödemeyi kabul ve taahhüt ettiğini,

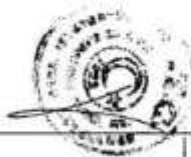
MADDE 11) 1. maddede yer alan akdi faiz oranının değişken olduğunu, borçları hakkında Bankaca mevzuatın izin verdiği azami hadlerde faiz tahakkuk ettirmesini ve mevzuatın değişmesi sonucu oluşacak yeni hadlerin uygulanmasını kabul ve taahhüt ettiğini,

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

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



(Devamı Diğer Sayfadadır)



VB19741

RESMİ SENET

Yevmiye No:
Tarih:

MADDE 14)

Taraflar arasında zahir edecek her türlü ihtilafın hâlinde İSTANBUL İli mahkemeleri, icra daireleri ve mercilerinin salâhiyetini şimdiden kabul ettiğini,


MADDE 15)

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

İpotek verenler

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ temsilen
KADRİ UMUT GÜVEN

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

Taraf 
KADRİ UMUT GÜVEN

Taraf
SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN

Müdür/Yetkili

Müdür Yardımcısı

Onaylayan

Resmi Senedi

Hazırlayan



Takbis/Tapu

Kütüğü Tescilli

Yapılan

İşlemi Kontrol

Eden

Tescilli Kontrol

Eden

9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-12-2025-15:04



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 Yüzölçümü(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 / 3

Belirtme)	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4B10024824	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
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	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	75000000.00 EUR	%12	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 08-08-2024 11:37 - 35886
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	75000000.00 EUR	Gölbaşı(ANKARA) - 08-08-2024 11:37 - 35886	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **qwm2IDBGyDH_** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

Düzenlenme Tarihi: 06.06.2021 Belge No: 919464

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

KÜBRA EKİCİ



Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Düzenlenme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 409249

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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


MERVE GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 06.11.2009 No : 401187

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mehmet ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



TURKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.11.2024 Belge No: 2024-02.13686

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 **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



TURKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023 Belge No: 2023-01.11097

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

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



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

Sayın Mehmet ÖZTÜRK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

ADI-SOYADI	: 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) Ankara Üniv. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2014-) (Y.Lisans)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ: Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı - Denetmen			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: --			
ORTAKLIK PAYI: -			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Akaray Grup İnşaat	Ocak 2015 – Temmuz 2015	Harita Mühendisi
2-	Günka Harita	Mayıs 2016 – Mayıs 2017	Harita Mühendisi
3-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Temmuz 2017 – Kasım 2021	Kıdemli Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Kıdemli Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.04.2018- 409249)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.04.2018- 409249)

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