



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

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

06.01.2026
SM-25-SPK-029

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 / 029
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi	06.01.2026
Rapor Numarası	SM-25-SPK-029
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Kaşüstü Mahallesi, Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Sokak, Novotel, No: 9 Yomra / TRABZON
Raporu Hazırlayan Uzman	Berkan YENİGÜN Şehir Plancısı (Dokuz Eylül Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK 410636)
Raporu Kontrol Eden Denetmen	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	11
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	11
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	12
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	12
4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	12
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	19
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	20
4.5. SWOT ANALİZİ	23
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	23
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	23
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	24
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	24
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	27
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	27
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	44
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	44
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	48
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	49
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	56
8. SONUÇ	57
9. EKLER	58
9.1 FOTOĞRAFLAR	58
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	63
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	92
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	94
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	96
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	98

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporunda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim 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 olmadığı; 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, Mevlâna Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

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

E-Posta: iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

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

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

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

*Ana taşınmaz bilgileri 04.01.2025 tarihli rapordan alınmıştır.

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

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 11.12.2025 tarihinde saat 15:05'te alınan üst hakkı tapu kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

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

İrtifak Hanesinde:

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

Rehinler Hanesinde:

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

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 11.12.2025 tarihinde alınan üst hakkı TAKBİS belgesine göre son üç yıl içerisinde değişiklik gözlenmemektedir. Değerlemeye konu ana taşınmazın mülkiyetinin "TRABZON DÜNYA TİCARET MERKEZİ ANONİM ŞİRKETİ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılammış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple ana taşınmaz tapu kayıt bilgileri 04.01.2025 tarihli rapordan alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

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

4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Trabzon İli

Konum:

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

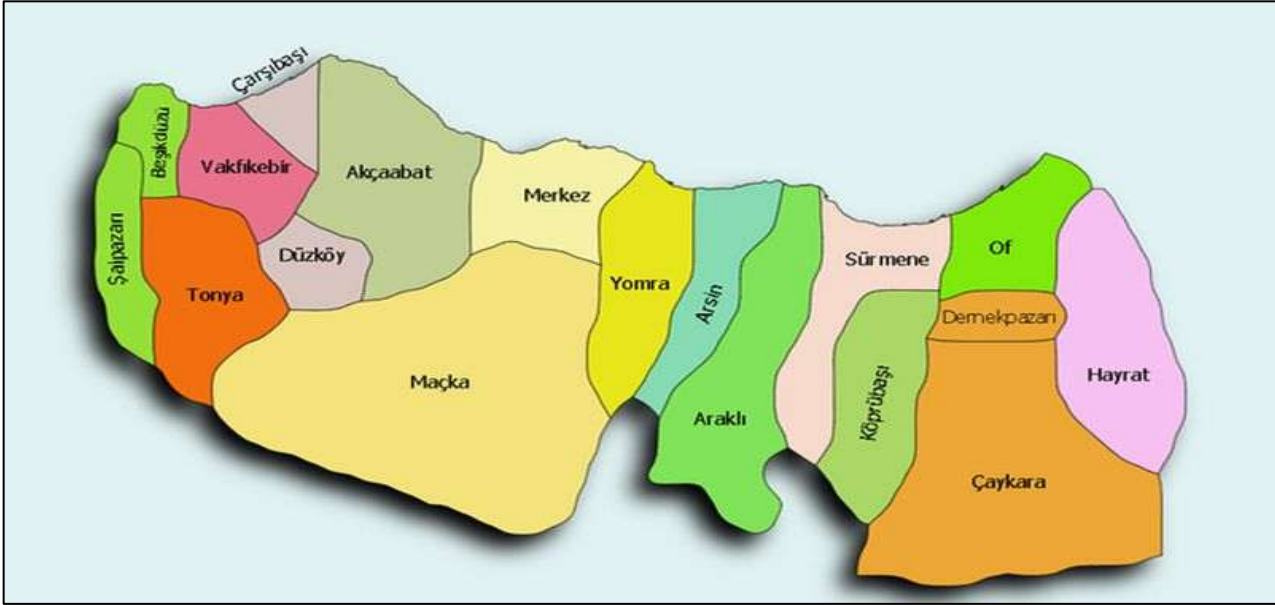


İdari Sınırlar:

Güneyinde Gümüşhane ve Bayburt, batısında Giresun, doğusunda Rize illeri ile çevrili olan Trabzon, kuzeyinde Karadeniz ile kıyıdır. Nüfusu 822.270 olup kilometre kare başına ortalama 176 kişi düşmektedir. Bu oran kıyılardan içeriye doğru gidildikçe azalır. Yerleşim yoğunluğu daha ziyade sahil kesimlerinde görülmektedir. Deniz seviyesinden başlayarak güneye doğru artan yükseklik bölgede 3000 metreyi bulur (Haldizen Dağı 3325 m). Yüksek kesimlerde genellikle dağlar, tepeler ve yaylalar yer almaktadır.

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

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



Ulaşım:

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

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

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

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

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

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



İklim:

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

Su Kaynakları:

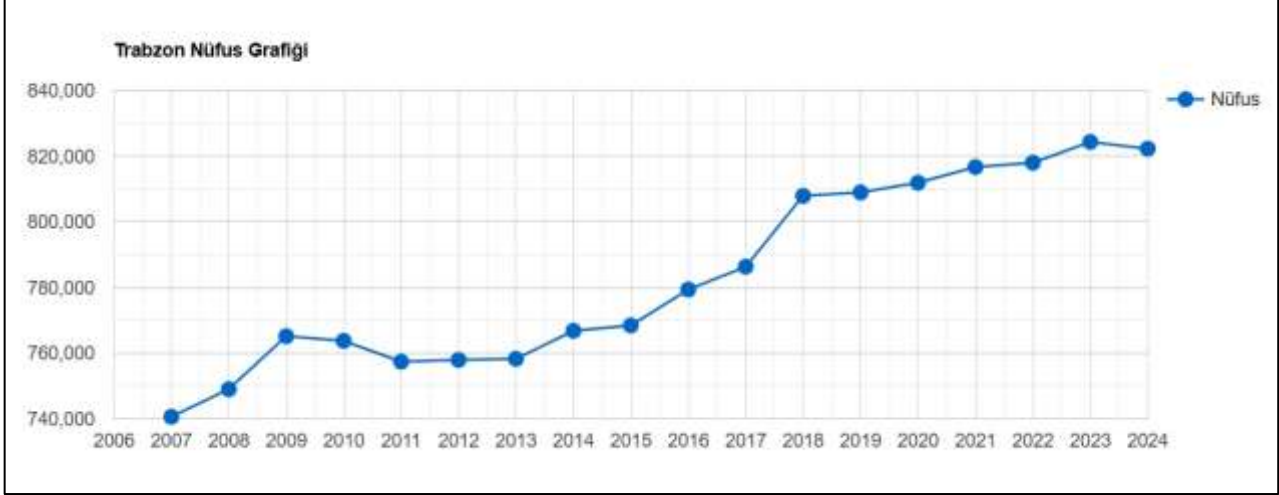
Trabzon ilindeki en gelişmiş vadiler, batıda güney-kuzey yönünde uzanan Folderesi Vadisi, Değirmendere akarsuyunun kurulu olduğu güneybatı-kuzeydoğu doğrultusundaki Karadere Vadisi ve doğudaki güney-kuzey yönünde uzanış gösteren Solaklı Deresi vadisidir. Türkiye ikliminin en çok yağış alan bölgesinde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

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

Nüfus ve Demografik Yapı:

Trabzon nüfusu 2024 yılına göre 822.270'dir. Bu nüfus, 408.127 erkek ve 414.143 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %49,63 erkek, %50,37 kadındır. Trabzon il nüfusu: 822.270 (2024 sonu). İlin yüzölçümü 4.628 km²'dir. İlde km²'ye 176 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 330.836 kişi ile Ortahisar'dır) İlde yıllık nüfus artış oranı % -0,25 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Ortahisar (% 24,9) - Tonya (-% 3,7) olmuştur. 13. Ağustos 2025 TÜİK verilerine göre 18 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 708 mahalle bulunmaktadır.



Yıl	Trabzon Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	822.270	408.127	414.143
2023	824.352	409.040	415.312
2022	818.023	406.061	411.962
2021	816.684	405.047	411.637
2020	811.901	402.224	409.677
2019	808.974	400.723	408.251
2018	807.903	399.377	408.526
2017	786.326	388.713	397.613
2016	779.379	385.009	394.370
2015	768.417	379.708	388.709
2014	766.782	378.509	388.273
2013	758.237	374.562	383.675
2012	757.898	374.677	383.221
2011	757.353	374.426	382.927
2010	763.714	377.059	386.655
2009	765.127	378.602	386.525
2008	748.982	370.217	378.765

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

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2024	Ortahisar	330.836	161.797	169.039	% 40,23
2024	Akçaabat	130.585	64.753	65.832	% 15,88
2024	Yomra	50.339	25.013	25.326	% 6,12
2024	Araklı	49.627	25.114	24.513	% 6,04
2024	Of	43.879	21.872	22.007	% 5,34
2024	Arsin	31.709	16.082	15.627	% 3,86
2024	Vakfikebir	27.219	13.334	13.885	% 3,31
2024	Sürmene	25.535	12.851	12.684	% 3,11
2024	Maçka	25.472	12.946	12.526	% 3,10
2024	Beşköy	23.367	12.114	11.253	% 2,84
2024	Çarşıbaşı	15.229	7.814	7.415	% 1,85
2024	Tonya	13.785	6.778	7.007	% 1,68
2024	Çaykara	13.674	6.890	6.784	% 1,66
2024	Düzköy	13.451	6.712	6.739	% 1,64
2024	Şalpazarı	11.161	5.557	5.604	% 1,36
2024	Hayrat	7.916	4.141	3.775	% 0,96
2024	Köprübaşı	4.527	2.369	2.158	% 0,55
2024	Dernekpazarı	3.959	1.990	1.969	% 0,48

Ekonomi:

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

Hayvancılık: Trabzon'da hayvancılık, çiftçiler için önemli bir geçim kaynağıdır. Dağınık ve dar, buna karşın oldukça engebeli alanlara yerleşmiş bulunan köylerde çiftçiler ancak 3-4 baş hayvan besleyebilecek olanaklara sahiptir. Coğrafi koşulların yanında bakım ve beslenme durumu halkı ahır hayvancılığına yöneltmiştir. Kışları ahırlarda beslenen hayvanları, önce mezra, daha sonra yazın yaylalara çıkartılmakta ve 3-4 ay yaylada kaldıktan sonra tekrar dönülmektedir. Yem bitkisi yetiştiriciliği hayvan yetiştiriciliği için önemli olmakla birlikte arazi darlığı nedeniyle çok az olmaktadır. Son zamanlarda yem bitkisi yetiştiriciliği yeniden özendirilmektedir. (Fiğ, hayvan pancarı, silajlık mısır).

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

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

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

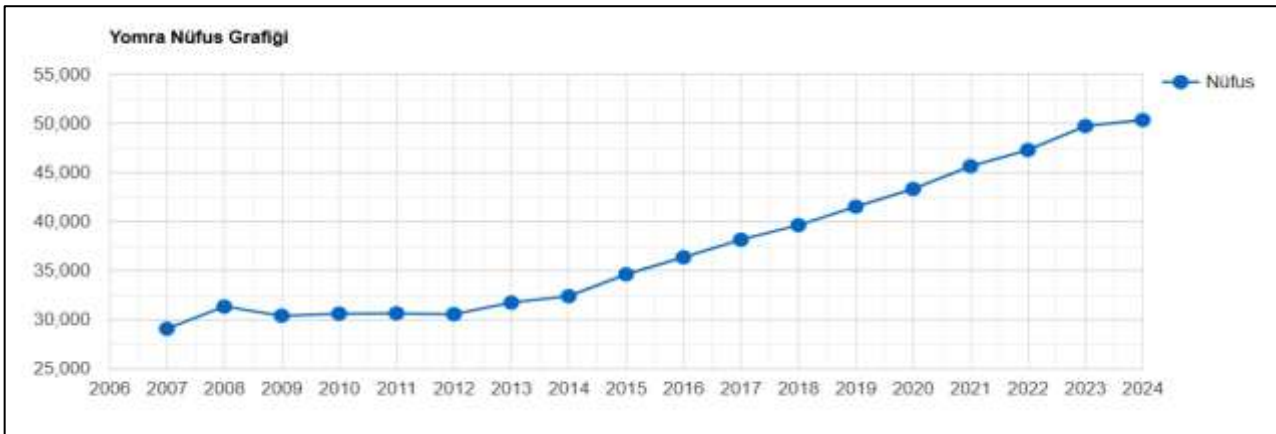
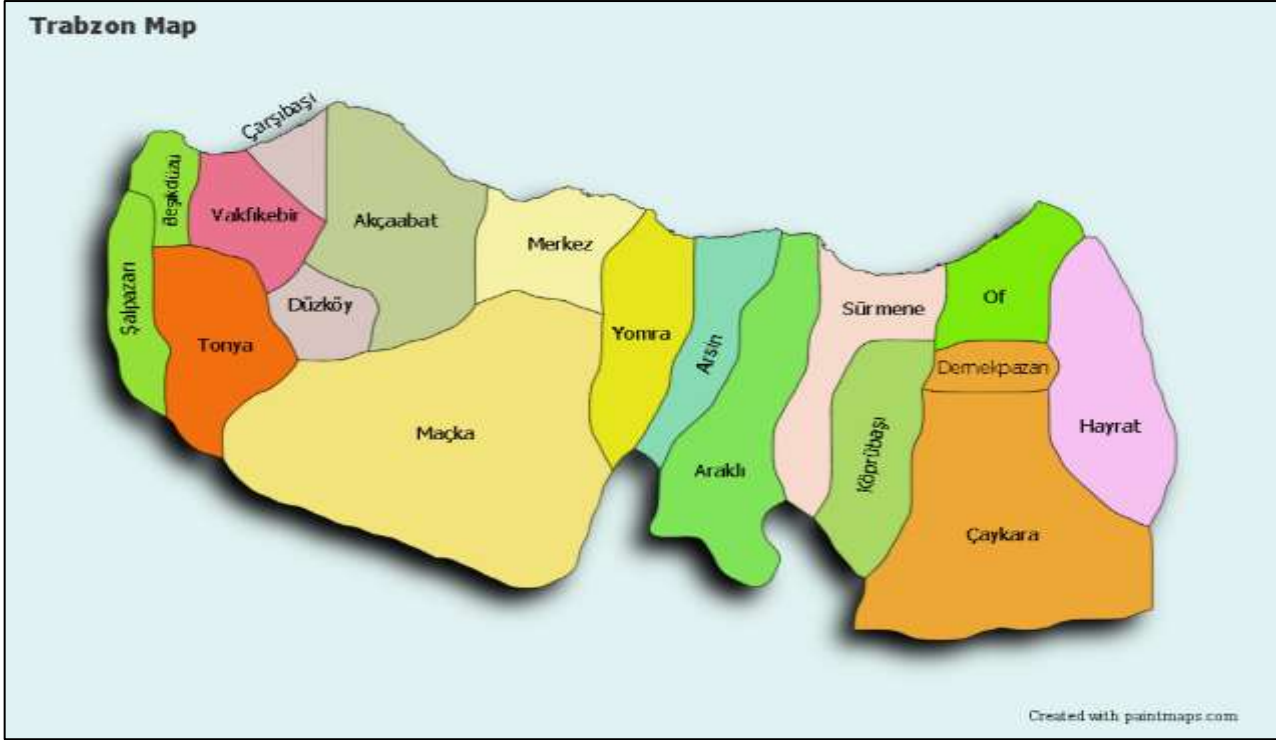
Turizm: Trabzon ili, bölgemizdeki turizm hareketinin merkezi konumundadır. İldeki ulaşım imkanlarının ve turizm hizmet altyapısının diğer illerimize göre gelişmiş olmasının bunda etkisi büyüktür. Son yıllarda Ordu-Giresun Havalimanı'nın açılması ve Batum Havalimanı'nın ülkemizin kullanımına açılması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

4.2.2 Yomra İlçesi

9 Haziran 1957 tarihinde 7033 sayılı kanunla ilçe haline dönüştürülmüş, 4 Nisan 1959 tarihinde Trabzon ilinin ilçesi olmuş ve fiilen ilçe teşkilatı kurulmuştur. Yomra ilçesinin ilk adı Durana'dır. İlçede Yomra elması tanınmış olup Yomra Elması Coğrafi İşaret Tescil Belgesini Yomra Belediyesi tarafından yapılan başvuru neticesinde 2021 yılında aldı. Yomra ilçesinin Büyükşehir yasasıyla birlikte köy tüzel kişilikleri sona ermiş olup 25 mahallesi

bulunmaktadır. Oymalıtepe, Kaşüstü gibi belde belediyelikleri nüfusu 2 binin üzerinde olmasına rağmen kanunla kapatılmıştır. İlçe, Trabzon merkezine 10 km uzakta, havalimanı ve Karadeniz Teknik Üniversitesine 7 km uzaklıktadır. İlçenin kuzeyinden geçen sahil yolu ile trafiğin ilçe merkezinde yoğunlaşmasının önüne geçilmiştir. Böylece ilçe trafik yönünden rahata kavuşmuştur.

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



Grafik. Yomra İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

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

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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

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



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık brüt 15.232 m² inşaat alanına sahiptir.

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

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

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

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

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

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

4.5. SWOT ANALİZİ

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

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

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

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

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

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

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

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olmamakla birlikte yapı denetimi mimari projede, Kahraman Maraş Caddesi, Yıldırımlar İşhanı, Kat: 2, No:223 Trabzon adresinde "Rıza Nuri NALBANTOĞLU", statik proje G.Paşa Mahallesi, Kasımoğlu Çıkmazı, Aygün

Apartmanı, Kat:3, No: 19 Trabzon adresinde “Kemal ÇAM”, Elektrik projesinde, Uzun Sokak, Tabakhane Yolu, No:105/F Trabzon adresinde “Mustafa Yılmaz ODABAŞ” ve mekanik tesisat projesi Uzun Sokak, Çinili Çarşı, Kat:2, No:411 Trabzon adresinde faaliyet gösteren “Şaban BÜLBÜL” tarafından gerçekleştirilmiştir. * Söz konusu Yapı Denetim Kanunu’nun 11. maddesine göre “Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır.” ibaresi yer almaktadır.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-010 ve 04.01.2025 tarih, SM-24-SPK-037 numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-037	04.01.2025	1.298.075.000.-TL	Berkan YENİGÜN Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:410636)
			Merve GÜNEŞ Denetmen (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
SM-24-SPK-010	03.07.2024	1.106.370.000.-TL	Kübra EKİCİ Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:918464)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

Değerleme konusu taşınmaz “Betonarme Otel ve Müştemilatı ve Arsası” niteliğindedir.

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

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

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

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

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

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 kırılma risklerini 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) faaliyetini 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.

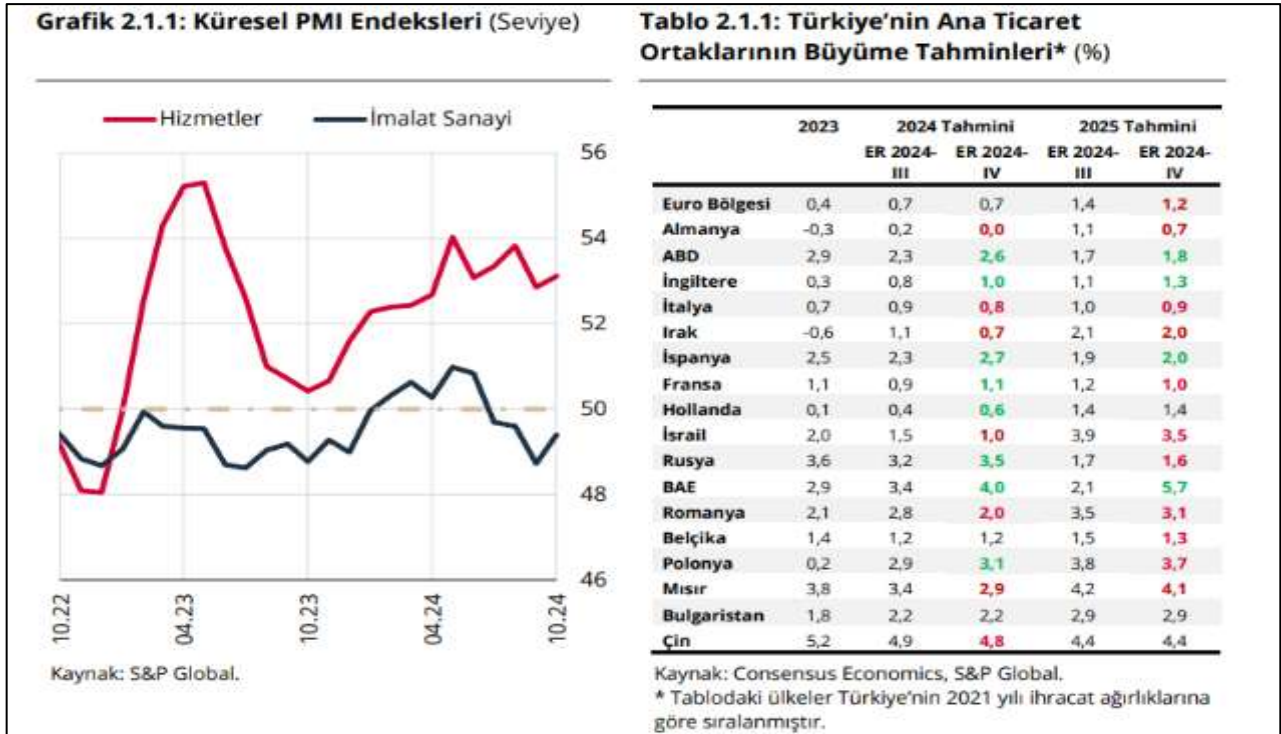
4. World trade volume of goods and nonfactor services.

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 (%)

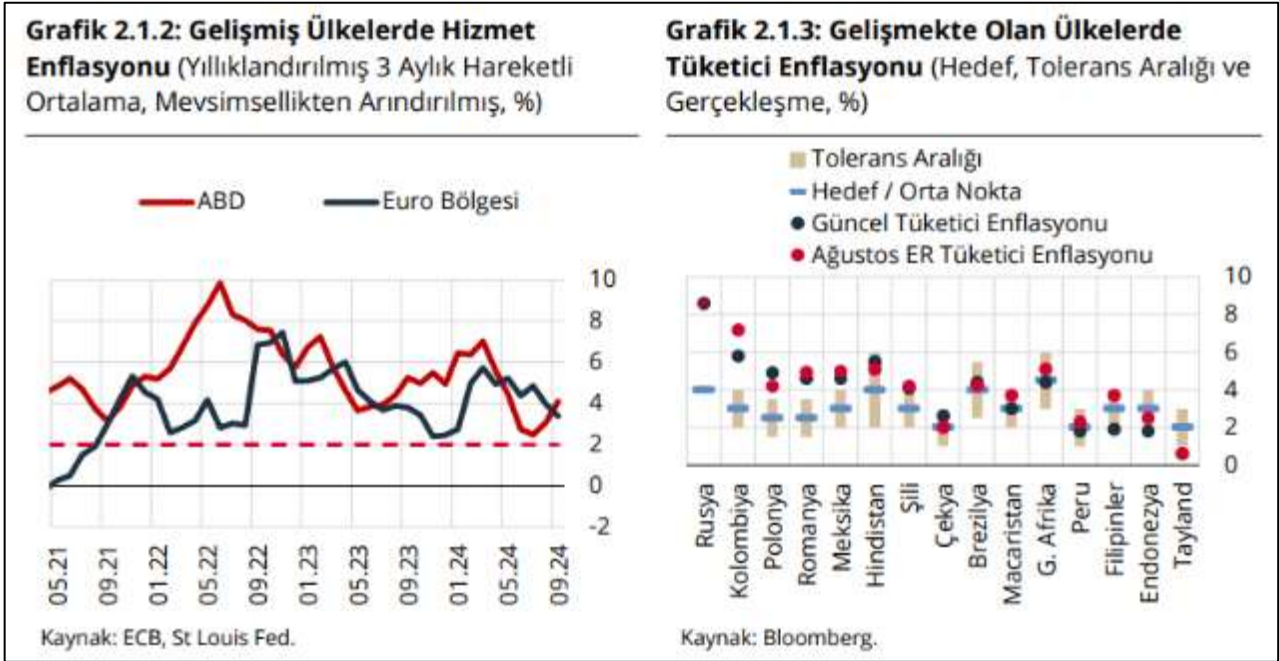
	Temmuz 2024	Ağustos 2024	Eylül 2024	Ekim 2024	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	-1,4	-4,8	-2,6	3,5	-7,5	-0,9
Enerji	0,4	-6,6	-6,9	3,8	-16,5	-7,0
Tarımsal Emtia	-7,0	-3,1	5,1	1,2	-7,6	4,5
Endüstriyel Metal	-3,8	-2,5	2,9	4,3	16,3	10,5
Değerli Metal	3,4	2,5	3,7	4,5	40,7	12,1
Enerji 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

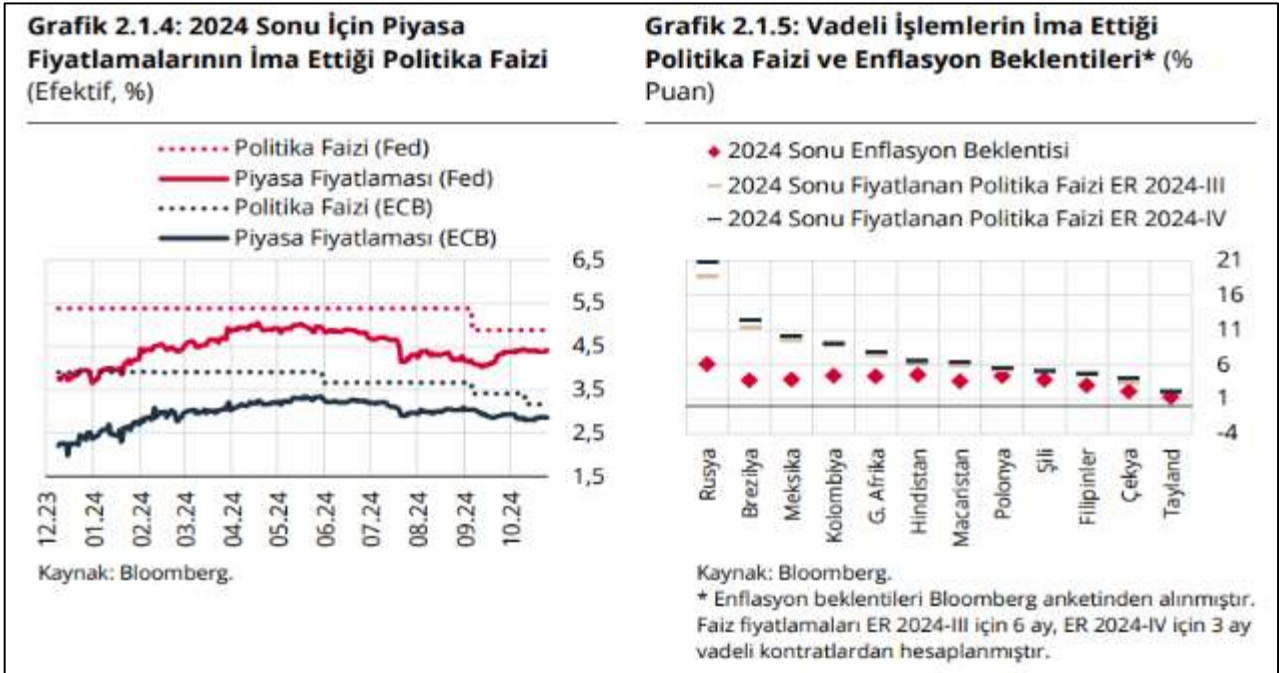
Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir. Jeopolitik gelişmeler ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar dezenflasyon sürecinde önemli risk unsuru olmayı sürdürürken arz koşullarındaki ılımlı seyir ile para politikalarındaki sıkı 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 düşüşe 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 indi. 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:

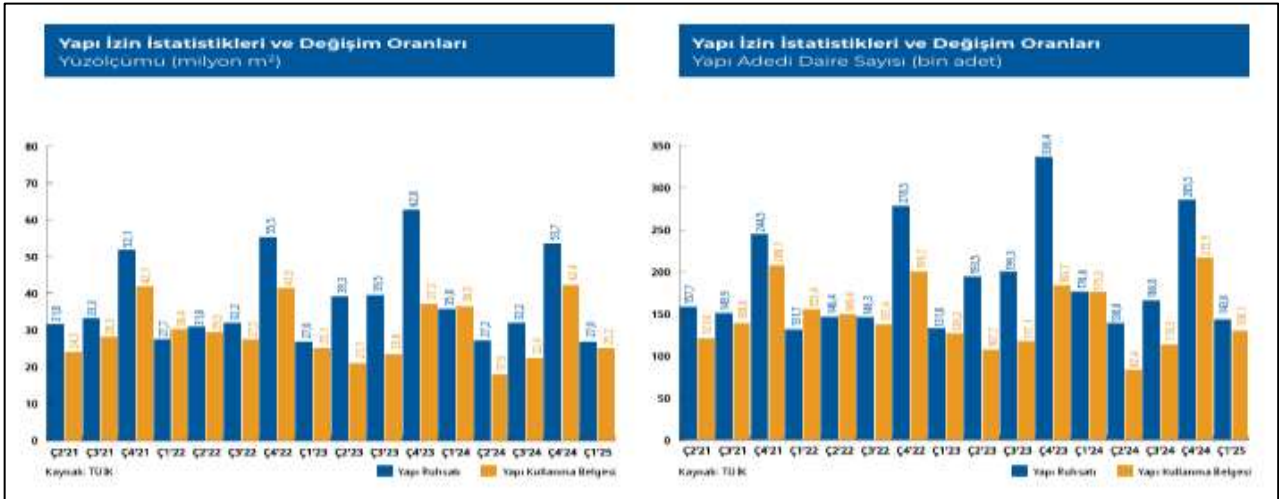
2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci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

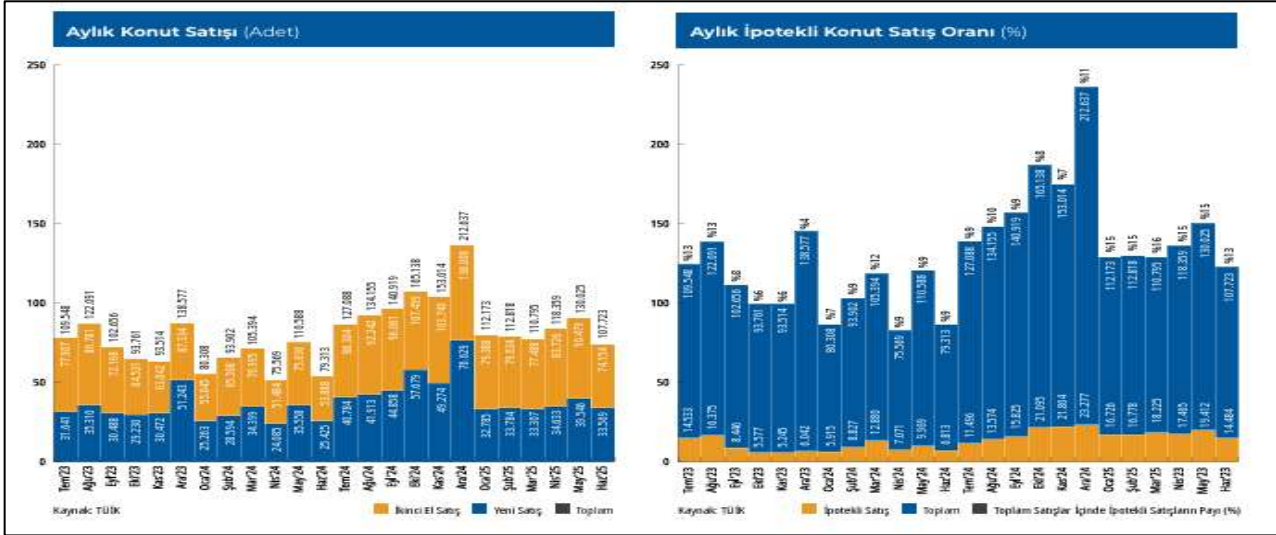
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim 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.

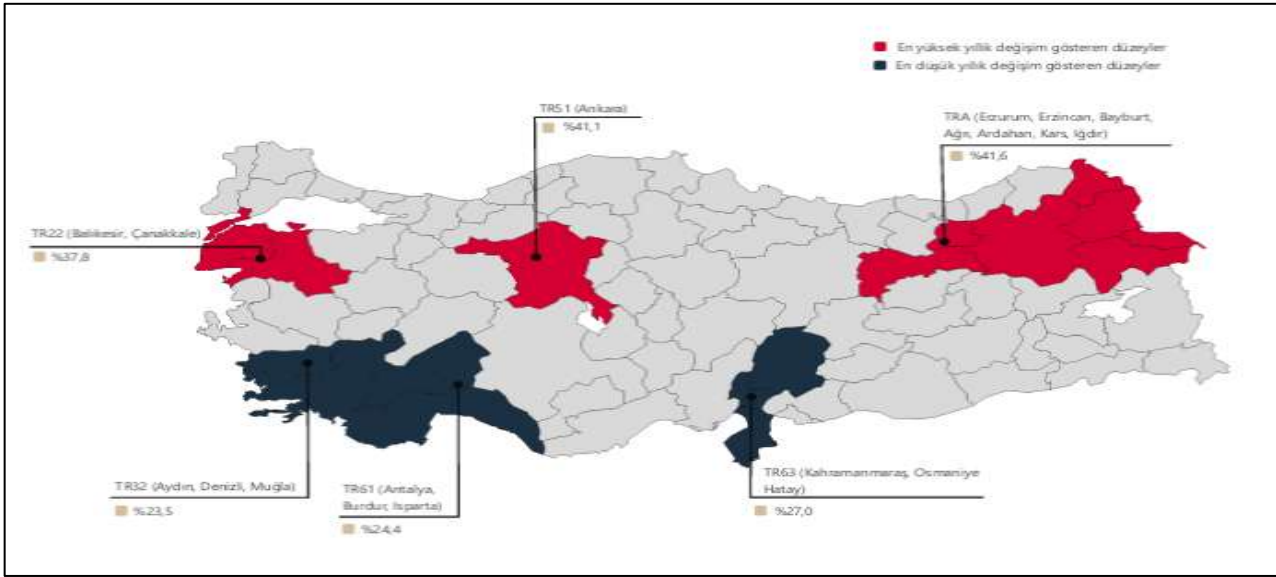
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir. 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 gözlemlenmiştir. 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

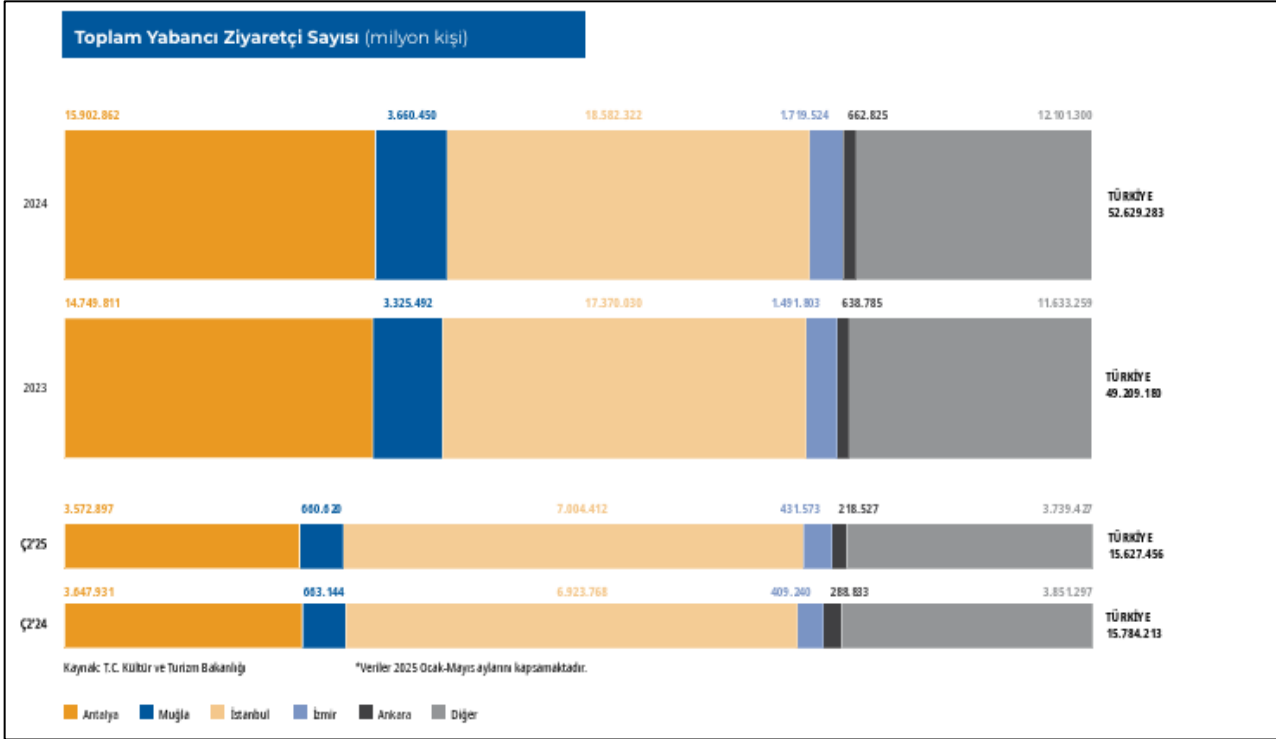
6.1.4 Turizm Sektörü

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,2025)

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 ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı			
	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.)

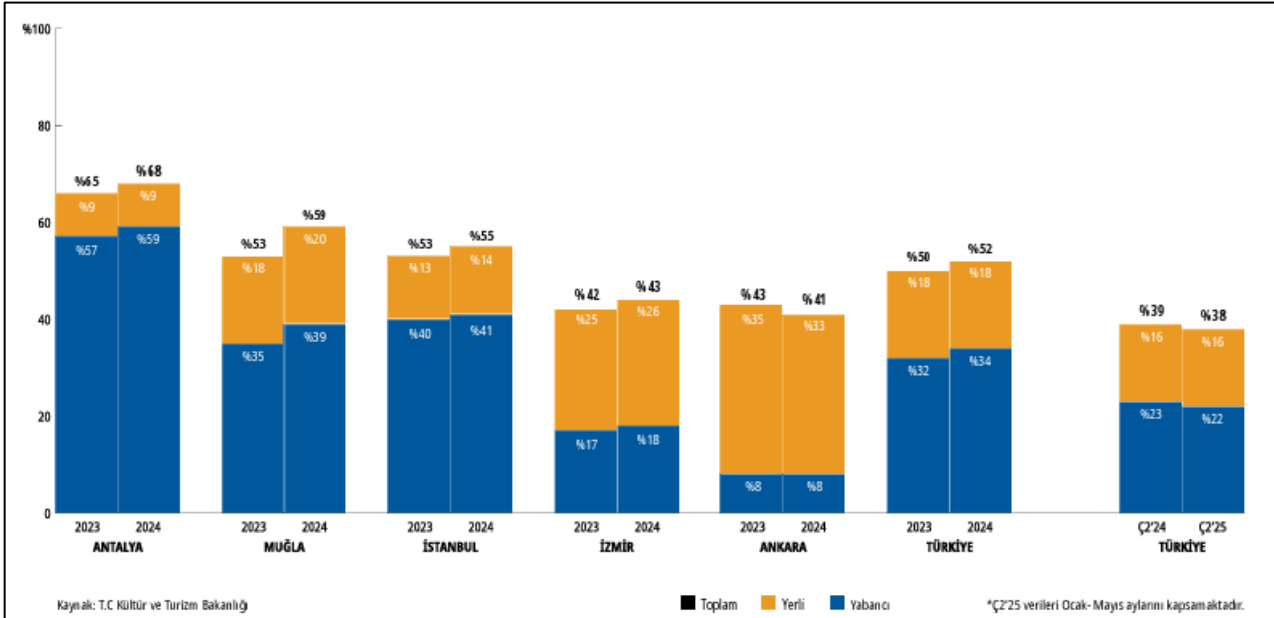
2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %1,9 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %58,2 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının ikinci çeyreğine kıyasla %2,2 artış göstererek, 2025 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 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)

Trabzon İli Turizm Özellikleri:

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

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

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

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

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Alesha Suite Hotel	Suit, Standart, Aile (65 m ² - 95 m ²)	3.750 TL (75 €)	- Oda + Kahvaltı
Park Dedeman Hotel Trabzon	Suit, Deluxe, Superior (28 m ² - 75 m ²)	5.000 TL (~100 €)	- Oda + Kahvaltı
Kuhla Hotel Trabzon	Standart, Superior, Deluxe (25 m ² - 28 m ² - 45 m ²)	3.500 TL (70 €)	- Oda + Kahvaltı



6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

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

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

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

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

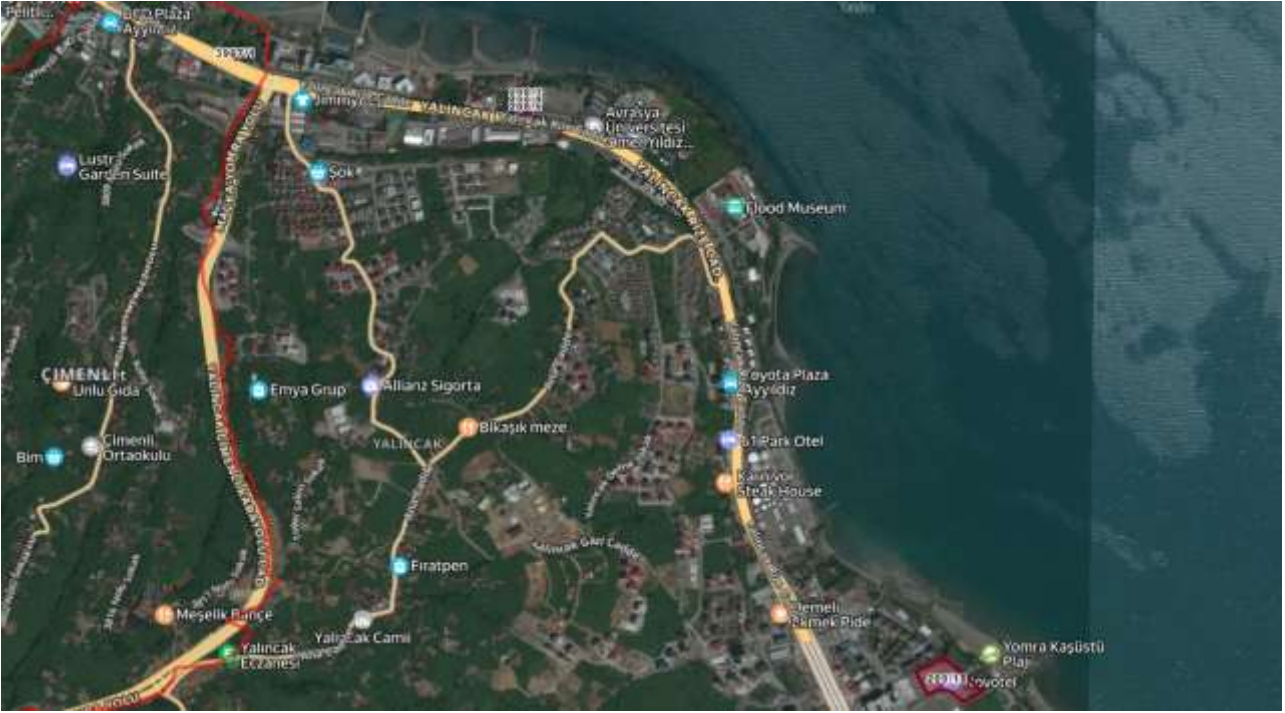
Emsal 1: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Kaşüstü Mahallesi’nde, 116 ada 9 parselde konumlu, Karadeniz Sahil Yolunun kuzeyinde, Konut +Ticaret lejantlı, E: 2,00, sahip 93 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 16.250.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 2: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Yalincak Mahallesi’nde, Maritimo otel bölgesinde, Turizm + Ticaret lejantlı, E: 2,00, sahip, 208 ada 4 ve 5 parselde konumlu toplam 762 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 104.000.000 TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından avantajlıdır.

Emsal 3: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Çimenli Mahallesi’nde, Turizm Tesis Alanı lejantlı, Emsal:0,20 yapılaşma koşuluna sahip, 580 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 37.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından avantajlıdır.

Emsal 4: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Yalincak Mahallesi’nde, Ticaret + İpmıt lejantlı, Emsal:2,00 yapılaşma koşullarına sahip 490 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 35.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Beyan: Konu taşınmazın yer aldığı bölge turizm açısından gelişmekte olan bölgelerden biri olup kentin sahil kesiminde yer alan nadir arsalar arasından biridir. İlçenin merkezinde konumlu olması sebebiyle taşınmaza emsal olabilecek satılık/satılmış arsa bulunmamaktadır. Konu taşınmazın yüz ölçümü, konumu, cepheli olduğu cadde, imar durumu gibi kriterler göz önünde bulundurulduğunda arsa birim değerinin 35.000-40.000 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.



Emsallerin Değerlendirilmesi:

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

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

PIYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Kaşüstü	Yalincak	Çimenli	Yalincak	Kaşüstü
Ada / Parsel	116/9	208/ 4 ve 5	3967/1	-	209/18
Alan (m ²)	93,00	762,00	580,00	490,00	13.450,31
Satış Fiyatı-SF (TL)	16.250.000	104.000.000	37.000.000	35.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	14.500.000	93.500.000	33.500.000	31.500.000	
İmar Durumu	Ticaret+Konut, E: 2,00	Ticaret, E: 2,00	Turizm Tesis Alanı E:0,20	Ticaret+Konut, E: 2,00	Merkezi İş Alanı, E: 2,00
Birim Değer (TL/m ²)	155.914	122.703	57.759	64.286	
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	0%	-30%	0%	
Konum/Manzara Şerefiyesi	0%	25%	25%	0%	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Büyükölçü Şerefiyesi	75%	40%	40%	40%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	38.978	42.946	37.543	38.571	
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	39.509,81				39.509,81
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					531.419.128,21
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					531.420.000

ÜST HAKKI SÜRESİ TABLOSU

Üst Hakkı Tesis Tarihi	30.10.2008
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	17897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	30.10.2057
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	11626
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	64,96%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	39.509,87
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	13.450
Arsa Toplam Değeri (TL)	531.420.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	64,96%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	17.111
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	13.450
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)	230.142.442

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

Üst Hakkına Esas Arsa Değeri

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
209 Ada 18 Parsel	13.450,31	17.110,57	~230.142.442.-
Arsa Değeri (TL)			230.142.442.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

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

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)	M ² Birim Fiyatı		Arsa Değeri
209 Ada 18 Parsel	13.450,31	17.110,57		230.142.442 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman Oranı	Değer
Otel	12.892	33.500	9,00%	393.012.620
Teknik Alanlar (teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	2.340	20.000	9,00%	42.588.000
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				4.800.000
Yapı Değeri Toplam				440.400.620
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				66.060.000
Arsa Değeri				230.142.442
Yapı Değeri				440.400.620
Toplam Değer				736.600.000

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

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

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

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

Üst hakkına ilişkin incelenen 30.10.2008 tarihli resmi sözleşmede;

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

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

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Trabzon Novotel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 75,40 Eur, 2025 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 70,70 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 71 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 %58'ten başlatılmış olup otelin geçmiş yıllardaki performansı ve sahip olduğu potansiyel dikkate alınarak, izleyen dönemlerde doluluk oranlarında kademeli iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %13, ikinci yıl için %7, 3. ve 4. yıllar için %5, 5. ve 6. yıllar arasında %3,50, 7. ve 11. yıllar arasında %2,5, 12. yıl ve sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %44'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 performanslarda göz önünde bulundurularak otel GOP 2026 yılında %38'den başlayıp artarak %47'ye ulaşip 2033 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar;

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

- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %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.
- Yıllık üst hakkı bedeli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 30 Ekim 2008 yılında imzalanan sözleşmeye istinaden; ilk beş yıl ödemesiz, 6. ve 10. yıllar arasında 50.000 USD, 11. ve 15. yıllar 75.000 USD, 16. yıl 100.000 USD 17. yıldan 49. yılına kadar her yıl için 100.000 USD'ye ilave 1.000 USD olacak şekilde hesaplanmıştır. 2026 yılı üst hakkı bedelinin 96.712.-EUR olarak hesaplanmıştır. Projeksiyona güncel döviz kuru paritesi dikkate alınarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu	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											
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hari)	71,00										
Diğer Gelir Oranı	44,00%										
Yenileme	1,00%										
Artış Oranı (1. yıl)	13,0%										
Artış Oranı (2. yıl)	7,0%										
Artış Oranı (3.-4. yıllar)	5,0%										
Artış Oranı (5.-6. yıllar arasında)	3,5%										
Artış Oranı (7.-11. yıllar arasında)	2,5%										
Artış Oranı (12. yıl ve sonraki yıllar)	1,5%										
NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR)											
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365,00	365,00	366,00	366,00	365,00	365,00	366,00	366,00	365,00	365,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000
Doluluk Oranı (%)	58,00%	62,00%	65,00%	68,00%	71,00%	72,00%	74,00%	76,00%	77,00%	77,00%	77,00%
Satılan Oda Satışı (Adet)	42.340	45.260	47.580	49.640	51.830	52.560	54.168	55.480	56.210	56.210	56.210
Oda Fiyatı (EUR)	80,23	85,85	90,14	94,65	97,96	101,39	103,92	106,52	109,18	111,91	
Oda Gelirleri (EUR)	3.396.938	3.885.394	4.288.785	4.698.194	5.077.159	5.328.871	5.629.198	5.909.681	6.137.126	6.290.554	
Diğer Gelirler (EUR)	1.494.653	1.709.574	1.887.066	2.067.205	2.233.950	2.344.703	2.476.847	2.600.260	2.700.335	2.767.844	
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	4.891.591	5.594.968	6.175.851	6.765.399	7.311.108	7.673.575	8.106.045	8.509.941	8.837.462	9.058.398	
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	38,00%	40,00%	42,00%	43,00%	44,00%	45,00%	46,00%	47,00%	47,00%	47,00%	
Brüt Karlılık (EUR)	1.858.805	2.237.987	2.593.857	2.909.122	3.216.888	3.453.109	3.728.781	3.999.672	4.153.607	4.257.447	
İşletme Gideri Oranı (%)	62,00%	60,00%	58,00%	57,00%	56,00%	55,00%	54,00%	53,00%	53,00%	53,00%	
İşletme Gideri Toplamı (EUR)	3.032.786	3.356.981	3.581.993	3.856.278	4.094.221	4.220.466	4.377.264	4.510.269	4.683.855	4.800.951	
Yenileme Maliyeti (EUR)	48.916	55.950	61.759	67.654	73.111	78.736	81.080	85.099	88.375	90.584	
Bina Sigortası (EUR) (%2)	33.433	34.101	34.783	35.479	36.189	36.912	37.651	38.404	39.172	39.955	
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	31.804	32.440	33.089	33.750	34.425	35.114	35.816	36.532	37.263	38.008	
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti	96.712	97.564	98.416	99.268	100.120	100.972	101.824	102.676	103.528	104.380	
Toplam Otel Giderleri (EUR)	3.243.651	3.577.036	3.810.040	4.092.429	4.338.066	4.470.200	4.633.616	4.772.880	4.952.192	5.073.878	
Net Gelir (EUR)	1.647.940	2.017.933	2.365.811	2.672.970	2.973.043	3.203.375	3.472.430	3.736.861	3.885.270	3.984.520	
Net Nakit Akışları	0	1.647.940	2.017.933	2.365.811	2.672.970	2.973.043	3.203.375	3.472.430	3.736.861	3.885.270	3.984.520

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
366,00	365,00	365,00	366,00	366,00	365,00	365,00	366,00	366,00	365,00	365,00	365,00
73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000
77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%
56.364	56.210	56.210	56.210	56.364	56.210	56.210	56.210	56.364	56.210	56.210	56.210
114,71	116,43	118,18	119,95	121,75	123,57	125,43	127,31	129,22	131,16	133,12	135,12
6.465.483	6.544.535	6.642.703	6.742.344	6.862.228	6.946.131	7.050.323	7.156.078	7.283.319	7.372.371	7.482.956	7.595.201
2.844.813	2.879.596	2.922.790	2.966.631	3.019.381	3.056.298	3.102.142	3.148.674	3.204.660	3.243.843	3.292.501	3.341.888
9.310.296	9.424.131	9.565.493	9.708.975	9.881.609	10.002.429	10.152.466	10.304.753	10.487.980	10.616.214	10.775.457	10.937.089
47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
4.375.839	4.429.342	4.495.782	4.563.218	4.644.356	4.701.142	4.771.659	4.843.234	4.929.350	4.989.620	5.064.465	5.140.432
53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
4.934.457	4.994.789	5.069.711	5.145.757	5.237.253	5.301.287	5.380.807	5.461.519	5.558.629	5.626.593	5.710.992	5.796.657
93.103	94.241	95.655	97.090	98.816	100.024	101.525	103.048	104.880	106.162	107.755	109.371
40.754	41.569	42.401	43.249	44.114	44.996	45.896	46.814	47.750	48.705	49.679	50.673
38.769	39.544	40.335	41.141	41.964	42.804	43.660	44.533	45.424	46.332	47.259	48.204
105.232	106.084	106.936	107.788	108.640	109.492	110.344	111.196	112.048	112.900	113.752	114.604
5.212.315	5.276.228	5.355.038	5.435.025	5.530.787	5.598.603	5.682.231	5.767.109	5.868.731	5.940.692	6.029.437	6.119.509
4.097.981	4.147.903	4.210.455	4.273.950	4.350.822	4.403.826	4.470.235	4.537.644	4.619.249	4.675.521	4.746.020	4.817.580
4.097.981	4.147.903	4.210.455	4.273.950	4.350.822	4.403.826	4.470.235	4.537.644	4.619.249	4.675.521	4.746.020	4.817.580

23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	303,00
73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	60.600
77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%
56.364	56.210	56.210	56.210	56.364	56.210	56.210	56.210	56.364	46.662
137,15	139,21	141,29	143,41	145,56	147,75	149,96	152,21	154,50	156,81
7.730.249	7.824.765	7.942.137	8.061.269	8.204.605	8.304.921	8.429.495	8.555.937	8.708.069	7.317.276
3.401.310	3.442.897	3.494.540	3.546.958	3.610.026	3.654.165	3.708.978	3.764.612	3.831.550	3.219.601
11.131.559	11.267.662	11.436.677	11.608.227	11.814.631	11.959.086	12.138.472	12.320.549	12.539.619	10.536.877
47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
5.231.833	5.295.801	5.375.238	5.455.867	5.552.877	5.620.770	5.705.082	5.790.658	5.893.621	4.952.332
53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
5.899.726	5.971.861	6.061.439	6.152.361	6.261.755	6.338.316	6.433.390	6.529.891	6.645.998	5.584.545
111.316	112.677	114.367	116.082	118.146	119.591	121.385	123.205	125.396	105.369
51.686	52.720	53.774	54.850	55.947	57.066	58.207	59.371	60.559	51.277
49.168	50.151	51.154	52.177	53.221	54.285	55.371	56.478	57.608	48.779
115.456	116.308	117.160	118.012	118.864	119.716	120.568	121.420	122.272	122.979
6.227.352	6.303.717	6.397.894	6.493.482	6.607.933	6.688.974	6.788.921	6.890.366	7.011.833	5.912.950
4.904.207	4.963.945	5.038.783	5.114.745	5.206.699	5.270.112	5.349.551	5.430.183	5.527.786	4.623.928
4.904.207	4.963.945	5.038.783	5.114.745	5.206.699	5.270.112	5.349.551	5.430.183	5.527.786	4.623.928

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)	36.178.184	34.241.780	32.459.826
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	36.180.000	34.240.000	32.460.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.819.252.542	1.721.878.709	1.632.271.587
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.819.250.000	1.721.880.000	1.632.270.000

31.12.2025 Tarihli Döviz Kuru

Eur Alış Kuru	50,2859
USD/EUR PARİTESİ	1,1737

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Trabzon Novotel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 75,40 Eur, 2025 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 70,70 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 71 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 %58'ten başlatılmış olup otelin geçmiş yıllardaki performansı ve sahip olduğu potansiyel dikkate alınarak, izleyen dönemlerde doluluk oranlarında kademeli iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %13, ikinci yıl için %7, 3. ve 4. yıllar için %5, 5. ve 6. yıllar arasında %3,50, 7. ve 11. yıllar arasında %2,5, 12. yıl ve sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.

- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %44'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 performanslarda göz önünde bulundurularak otel GOP 2026 yılında %38'den başlayıp artarak %47'ye ulaşmış ve 2033 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar;

- Akfen GYO AŞ. tarafından tarafımıza iletilen bilgiler doğrultusunda kira sözleşmesi detayları projeksiyona yansıtılmıştır. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %22'si veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin %95'inden (AGOP) yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam %8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeciyi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %9,50 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.
- Yıllık üst hakkı bedeli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 30 Ekim 2008 yılında imzalanan sözleşmeye istinaden; ilk beş yıl ödemesiz, 6. ve 10. yıllar arasında 50.000 USD, 11. ve 15. yıllar 75.000 USD, 16. yıl 100.000 USD 17. yıldan 49. yılına kadar her yıl için 100.000 USD'ye ilave 1.000 USD olacak şekilde hesaplanmıştır. 2026 yılı üst hakkı bedelinin 96.712.-EUR olarak hesaplanmıştır. Projeksiyona güncel döviz kuru paritesi dikkate alınarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu												
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har)	71,00											
Diğer Gelir Oranı	44,00%											
Yenileme	1,00%											
Artış Oranı (1. yıl)	13,0%											
Artış Oranı (2. yıl)	7,0%											
Artış Oranı (3.-4. yıllar)	5,0%											
Artış Oranı (5.-6. yıllar arasında)	3,5%											
Artış Oranı (7.-11. yıllar arasında)	2,5%											
Artış Oranı (12. yıl ve sonraki yıllar)	1,5%											
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)	200											
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365,00											
Yıllık Oda Kapasitesi	73.000											
Doluluk Oranı (%)	58,00%											
Satılan Oda Satışı (Adet)	42.340											
Oda Fiyatı (EUR)	80,23											
Oda Gelirleri (EUR)	3.396.938											
Diğer Gelirler (EUR)	1.494.653											
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	0	4.891.591	5.594.968	6.175.851	6.765.399	7.311.108	7.673.575	8.106.045	8.509.941	8.837.462	9.058.398	
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	38,00%											
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)	22%											
Sözleşme AGOP Oranı (%)	8%											
AGOP Gelir Oranı (%)	95%											
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	1.076.150											
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	1.394.103											
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli	1.394.103	1.700.870	1.994.800	2.249.495	2.500.399	2.697.261	2.926.282	3.152.933	3.274.280	3.356.137		
Yenileme Maliyeti (EUR)	2.446											
Bina Sigortası (EUR) (%2)	33.433											
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	31.804											
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti	96.712											
Net Gelir (EUR)	1.229.709	1.533.968	1.825.424	2.077.615	2.326.010	2.520.427	2.746.939	2.971.066	3.089.898	3.169.264		
Net Nakit Akışları	0	1.229.709	1.533.968	1.825.424	2.077.615	2.326.010	2.520.427	2.746.939	2.971.066	3.089.898	3.169.264	
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047
	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
	366,00	365,00	365,00	366,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00
	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000
	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%
	56.364	56.210	56.210	56.210	56.364	56.210	56.210	56.210	56.364	56.210	56.210	56.210
	114,71	116,43	118,18	119,95	121,75	123,57	125,43	127,31	129,22	131,16	133,12	135,12
	6.465.483	6.544.535	6.642.703	6.742.344	6.862.228	6.946.131	7.050.323	7.156.078	7.283.319	7.372.371	7.482.956	7.595.201
	2.844.813	2.879.596	2.922.790	2.966.631	3.019.381	3.056.298	3.102.142	3.148.674	3.204.660	3.243.843	3.292.501	3.341.888
	9.310.296	9.424.131	9.565.493	9.708.975	9.881.609	10.002.429	10.152.466	10.304.753	10.487.980	10.616.214	10.775.457	10.937.089
	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	2.048.265	2.073.309	2.104.408	2.135.975	2.173.954	2.200.534	2.233.542	2.267.046	2.307.355	2.335.567	2.370.601	2.406.160
	3.449.465	3.491.641	3.544.015	3.597.175	3.661.136	3.705.900	3.761.488	3.817.911	3.885.796	3.933.307	3.992.307	4.052.191
	3.449.465	3.491.641	3.544.015	3.597.175	3.661.136	3.705.900	3.761.488	3.817.911	3.885.796	3.933.307	3.992.307	4.052.191
	4.655	4.712	4.783	4.854	4.941	5.001	5.076	5.152	5.244	5.308	5.388	5.469
	40.754	41.569	42.401	43.249	44.114	44.996	45.896	46.814	47.750	48.705	49.679	50.673
	38.769	39.544	40.335	41.141	41.964	42.804	43.660	44.533	45.424	46.332	47.259	48.204
	105.232	106.084	106.936	107.788	108.640	109.492	110.344	111.196	112.048	112.900	113.752	114.604
	3.260.055	3.299.731	3.349.561	3.400.143	3.461.477	3.503.607	3.556.513	3.610.216	3.675.331	3.720.062	3.776.229	3.833.242
	3.260.055	3.299.731	3.349.561	3.400.143	3.461.477	3.503.607	3.556.513	3.610.216	3.675.331	3.720.062	3.776.229	3.833.242
	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32		
	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057		
	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200		
	366,00	365,00	365,00	366,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00		
	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.000	73.200		
	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%	77,00%		
	56.364	56.210	56.210	56.210	56.364	56.210	56.210	56.210	56.210	56.364		
	137,15	139,21	141,29	143,41	145,56	147,75	149,96	152,21	154,50	156,81		
	7.730.249	7.824.765	7.942.137	8.061.269	8.204.605	8.304.921	8.429.495	8.555.937	8.708.069	7.317.276		
	3.401.310	3.442.897	3.494.540	3.546.958	3.610.026	3.654.165	3.708.978	3.764.612	3.831.550	3.219.601		
	11.131.559	11.267.662	11.436.677	11.608.227	11.814.631	11.959.086	12.138.472	12.320.549	12.539.619	10.536.877		
	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%		
	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%		
	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%		
	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%		
	2.448.943	2.478.886	2.516.069	2.553.810	2.599.219	2.630.999	2.670.464	2.710.521	2.758.716	2.318.113		
	4.124.243	4.174.669	4.237.289	4.300.848	4.377.321	4.430.841	4.497.304	4.564.764	4.645.929	3.903.913		
	4.124.243	4.174.669	4.237.289	4.300.848	4.377.321	4.430.841	4.497.304	4.564.764	4.645.929	3.903.913		
	5.566	5.634	5.718	5.804	5.907	5.980	6.069	6.160	6.270	1.790		
	51.686	52.720	53.774	54.850	55.947	57.066	58.207	59.371	60.559	51.277		
	49.168	50.151	51.154	52.177	53.221	54.285	55.371	56.478	57.608	48.779		
	115.456	116.308	117.160	118.012	118.864	119.716	120.568	121.420	122.272	122.979		
	3.902.367	3.949.856	4.009.482	4.070.005	4.143.382	4.193.795	4.257.089	4.321.334	4.399.220	3.679.087		
	3.902.367	3.949.856	4.009.482	4.070.005	4.143.382	4.193.795	4.257.089	4.321.334	4.399.220	3.679.087		

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)	36.192.030	34.009.976	32.016.144
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	36.190.000	34.010.000	32.020.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.819.948.815	1.710.222.250	1.609.960.630
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.819.950.000	1.710.220.000	1.609.960.000

Kira Analizi		
Yıllar	31.12.2025	31.12.2026
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)	0	1.394.103

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)	1.302.900	1.296.840	1.290.837
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	1.303.000	1.297.000	1.291.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	65.522.528	65.220.812	64.919.097
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	65.520.000	65.220.000	64.920.000
31.12.2025 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	50,2859		
USD/EUR PARİTESİ	1,1737		

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	34.240.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	34.010.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	34.125.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	1.716.005.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	1.297.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	65.220.000
DÖVİZ KURU 31.12.2025 TCMB (1€)	50,2859

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

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

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

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

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

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

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

8. SONUÇ

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

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	1.716.005.000.-	2.059.205.000.-
	Birmilyarediyüzonaltımilyonbeşbin Türk Lirası	İkimilyarellidokuzmilyonikiyüzbeşbin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	65.220.000.-	78.265.000.-
	Altmışbeşmilyeikiyüzyirmibin Türk Lirası	Yetmişsekizmilyonikiyüzaltmışbeşbin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	34.125.000.-	40.950.000.-
	Otuzdörtmilyonyüzyirmibeşbin Euro	Kırmilyondokuzyüzellibin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	1.297.000.-	1.555.000.-
	Birmilyonikiyüzdoksanyedibin Euro	Birmilyonbeşyüzellibeşbin 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 Uzmanı

Berkan YENİGÜN

Lisans No: 410636

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No:401187

- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma 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






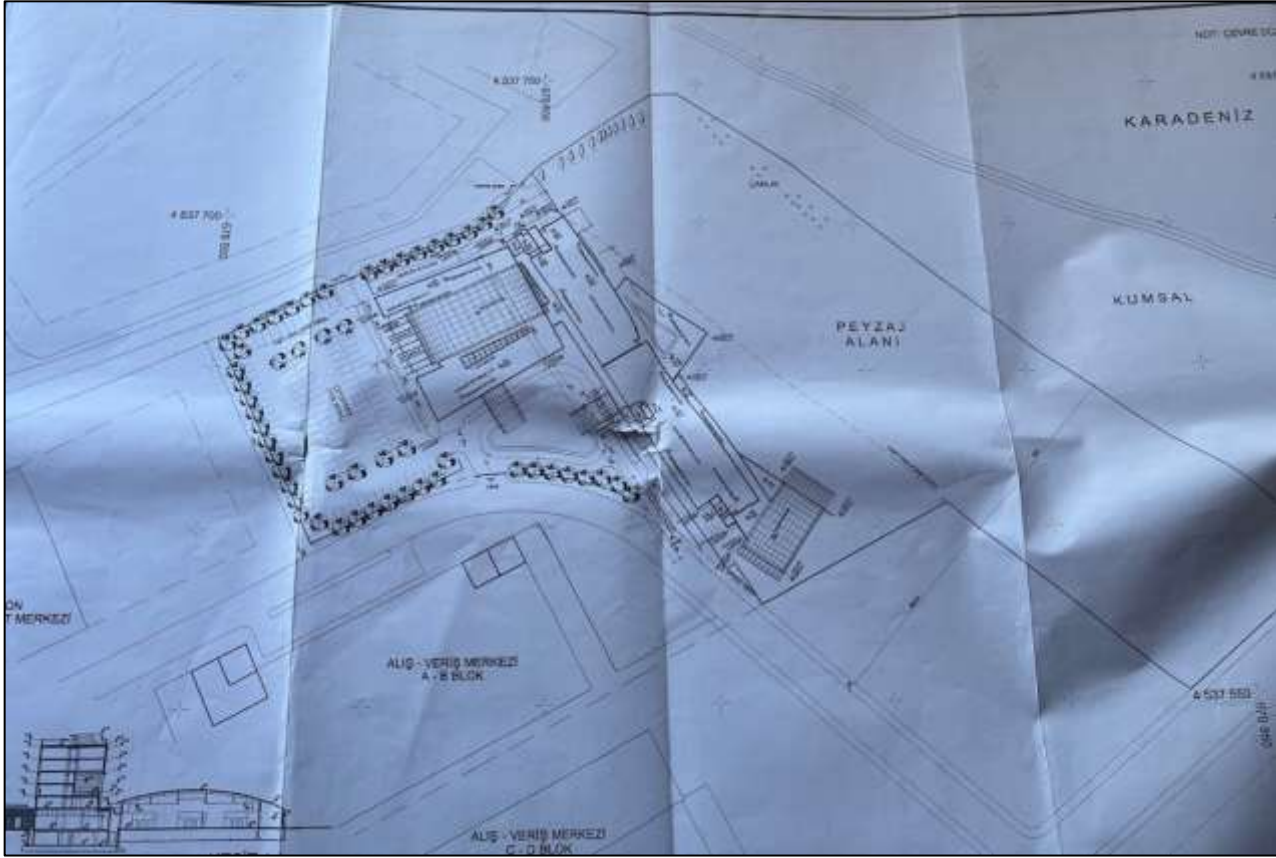






9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

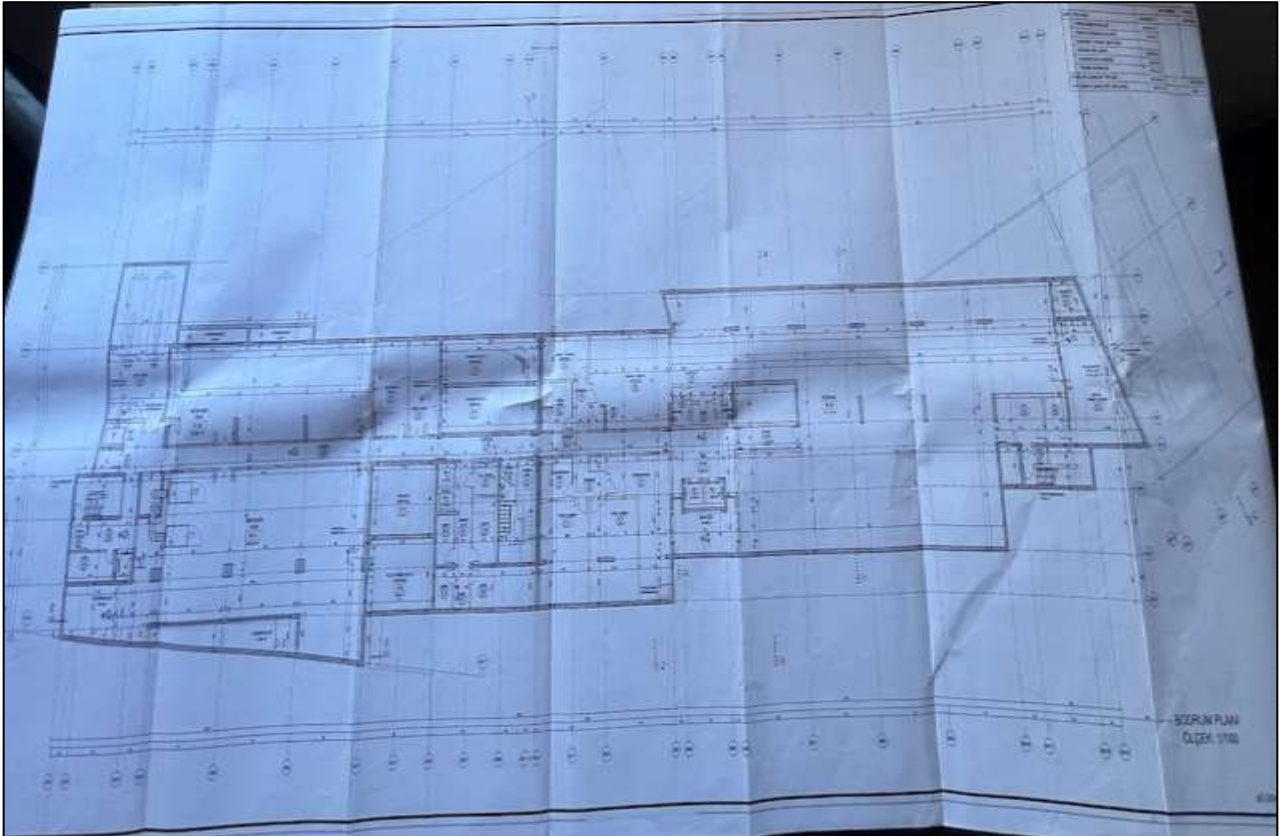
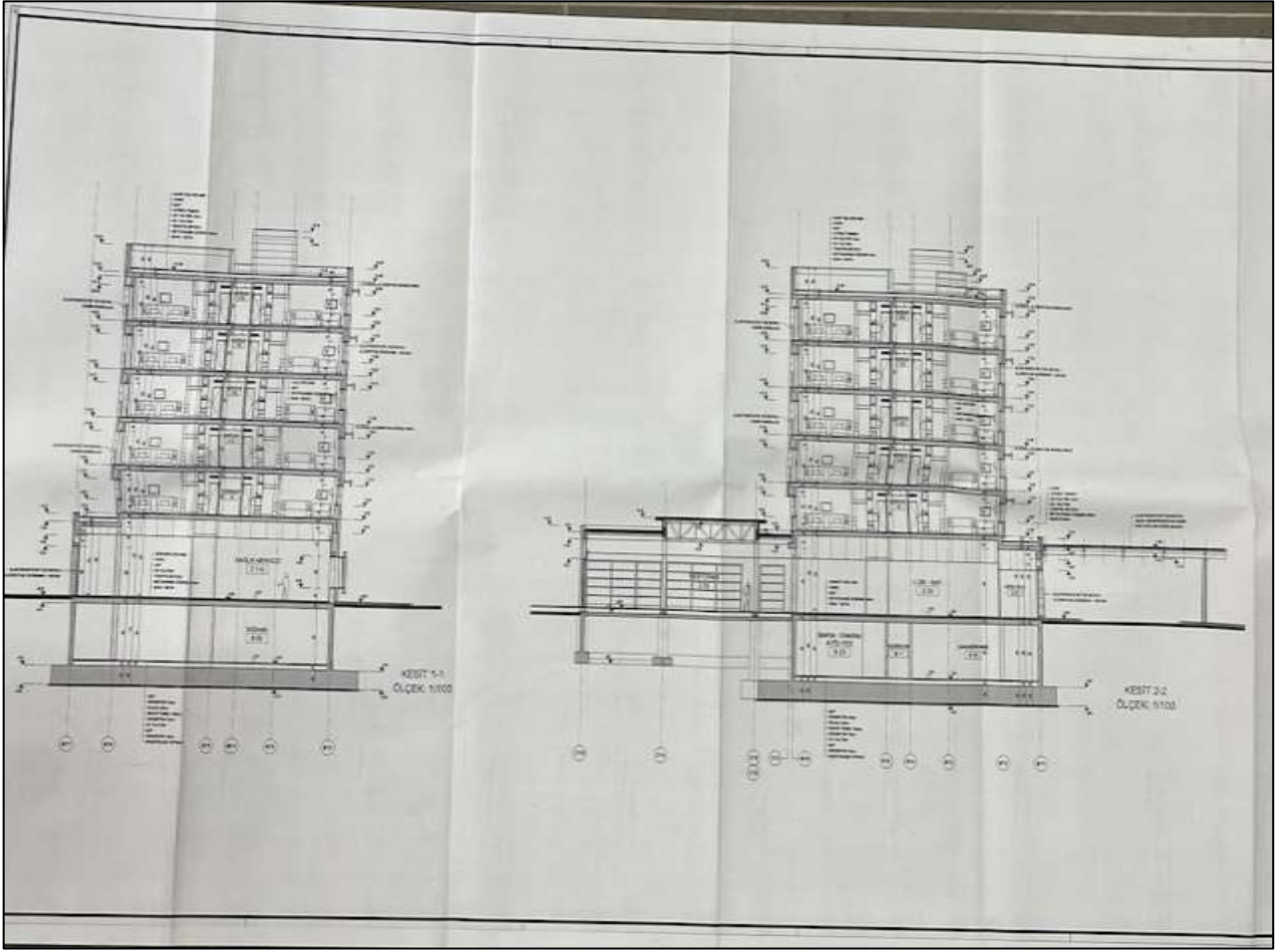
T.C. YOMRA İLÇESİ KAŞÜSTÜ BELEDİYESİ																																												
T.M.M.O.B. VİZESİ																																												
 Rıza Nuri NALSANTOĞLU M i m a r Bzk. V. D. 628 001 6686					MİMARLAR ODASI TRABZON ŞUBESİ MESLEKİ DENETİM ONAYI! Bu proje, Mimarlar Odası'nca verilmiş... nolu Yetki Belgesine Sahip MİMAR tarafından hazırlanmıştır. İlgili yasa, yönetmelik, şartname ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir. Sayı: 1596 Tarih: 10.10.2006 Mimarlar Odası Adına:																																							
M		MİMARİ VAZİYET PLANI, KAT PLANLARI CEPHE ve KESİTLER					T.C. YOMRA İLÇESİ Kaşüstü Belediye Başkanlığı ADIGÖRAN Tekniker 17 Lisans 2005			ÖLÇEK: 1/500, 1/200, 1/100																																		
PROJE MİMARLIK MÜHENDİSLİK DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ REGİT GALIP CAD. NO: 132/8 06700 G.O.P / ANKARA TEL: 0 312 447 2118 FAX: 0 312 446 5829																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>PROJE SORUMLUSU</th> <th>ADI SOYADI</th> <th>ONVAN/ DİPLOMA NO</th> <th>BÜRO TESCİL NO</th> <th>ODA SİCİL NO</th> <th>BELEDİYE SİCİL NO</th> <th>VERGİ DAİRESİ/ SİCİL NO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MİMARİ</td> <td>B. FİLİZ EKREN</td> <td>MİMAR/ GB. 07380</td> <td>06.1117</td> <td>11239</td> <td>-</td> <td>SEGMENTLER/ 6470032944</td> </tr> <tr> <td>STATİK</td> <td>MUSTAFA ÇOBANOĞLU</td> <td>İNS. MÖH./ 16865</td> <td>06/0914</td> <td>29254</td> <td>-</td> <td>SEGMENTLER/ 178 0000927</td> </tr> <tr> <td>MEKANİK</td> <td>MEHMET OSKAY</td> <td>MAK. MÖH./ B.30.2.DED. 0.4500.01/570/854</td> <td>1230</td> <td>45263</td> <td>-</td> <td>HİTİT/ 6140183467</td> </tr> <tr> <td>ELEKTRİK</td> <td>Y.ARZU İŞERİ</td> <td>ELK. MÖH./ 501143</td> <td>06/06- 6130117059</td> <td>11117</td> <td>-</td> <td>CUMHURİYET/ 6130117059</td> </tr> </tbody> </table>										PROJE SORUMLUSU	ADI SOYADI	ONVAN/ DİPLOMA NO	BÜRO TESCİL NO	ODA SİCİL NO	BELEDİYE SİCİL NO	VERGİ DAİRESİ/ SİCİL NO	MİMARİ	B. FİLİZ EKREN	MİMAR/ GB. 07380	06.1117	11239	-	SEGMENTLER/ 6470032944	STATİK	MUSTAFA ÇOBANOĞLU	İNS. MÖH./ 16865	06/0914	29254	-	SEGMENTLER/ 178 0000927	MEKANİK	MEHMET OSKAY	MAK. MÖH./ B.30.2.DED. 0.4500.01/570/854	1230	45263	-	HİTİT/ 6140183467	ELEKTRİK	Y.ARZU İŞERİ	ELK. MÖH./ 501143	06/06- 6130117059	11117	-	CUMHURİYET/ 6130117059
PROJE SORUMLUSU	ADI SOYADI	ONVAN/ DİPLOMA NO	BÜRO TESCİL NO	ODA SİCİL NO	BELEDİYE SİCİL NO	VERGİ DAİRESİ/ SİCİL NO																																						
MİMARİ	B. FİLİZ EKREN	MİMAR/ GB. 07380	06.1117	11239	-	SEGMENTLER/ 6470032944																																						
STATİK	MUSTAFA ÇOBANOĞLU	İNS. MÖH./ 16865	06/0914	29254	-	SEGMENTLER/ 178 0000927																																						
MEKANİK	MEHMET OSKAY	MAK. MÖH./ B.30.2.DED. 0.4500.01/570/854	1230	45263	-	HİTİT/ 6140183467																																						
ELEKTRİK	Y.ARZU İŞERİ	ELK. MÖH./ 501143	06/06- 6130117059	11117	-	CUMHURİYET/ 6130117059																																						
YAPI SAHİBİ BİLGİLERİ		ADI SOYADI			ADRES			VERGİ DAİRESİ/ SİCİL NO																																				
		TRABZON DÜNYA TİCARET MERKEZİ A.Ş.			Kaşüstü Belediye Dünya Ticaret Merkezi Yomra / Trabzon			YOMRA 8590267676																																				
ARSA BİLGİLERİ		İL	İLÇE	KÖYÜ	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	ARSA ALANI																																		
		TRABZON	YOMRA	KAŞÜSTÜ	CUMHURİYET	DEVLET KARAYOLU	G-3	209	6 ve 9	13072.61 m²																																		
BİNA BİLGİLERİ		KULLANIM AMACI	YÜKSEKLİK	BODURUM KAT	ZEMİN KAT	TESİSAT KATI	TİP KAT	TAŞIYICI SİSTEM																																				
		OTEL	+21,40	1	1	-	5	B.A.K. + ÇELİK																																				

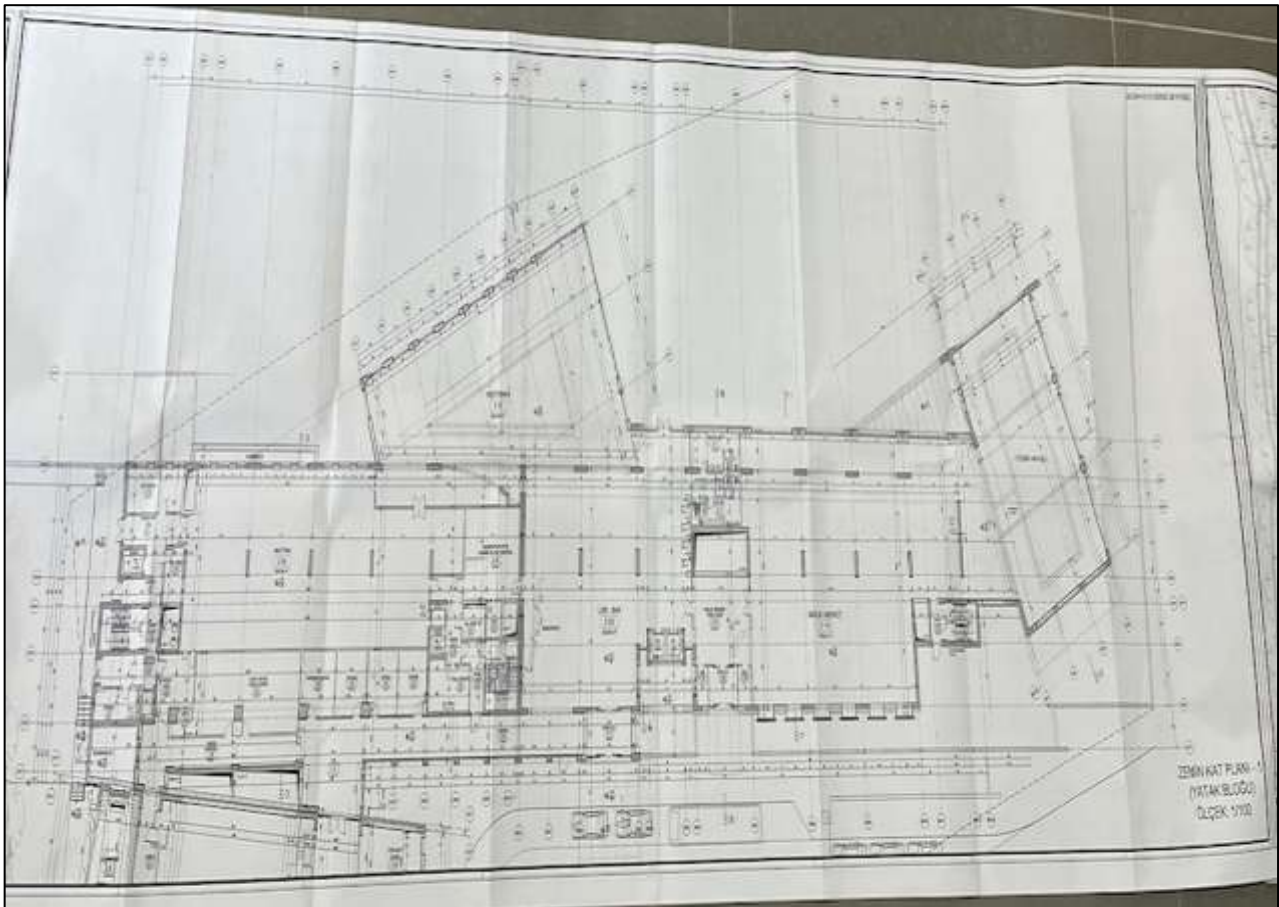
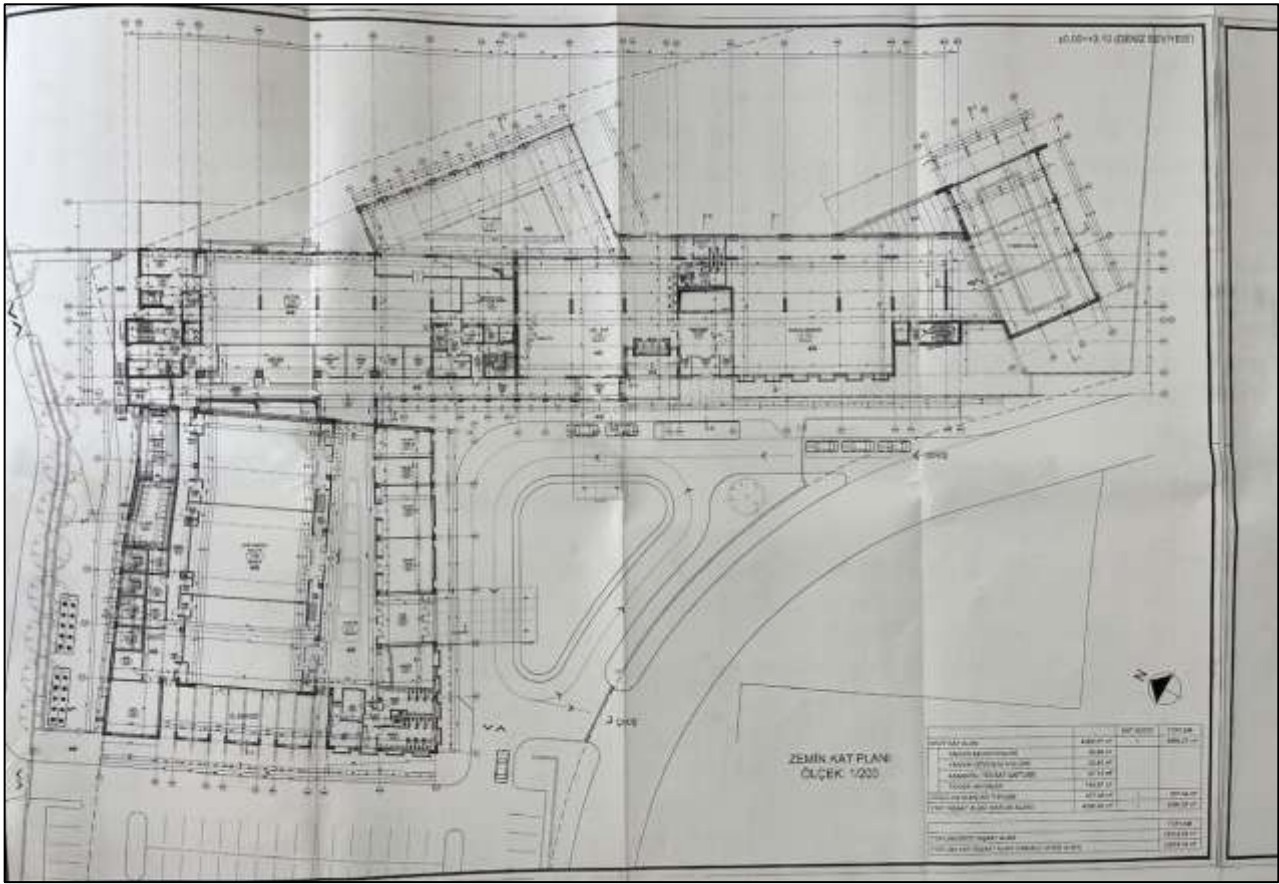


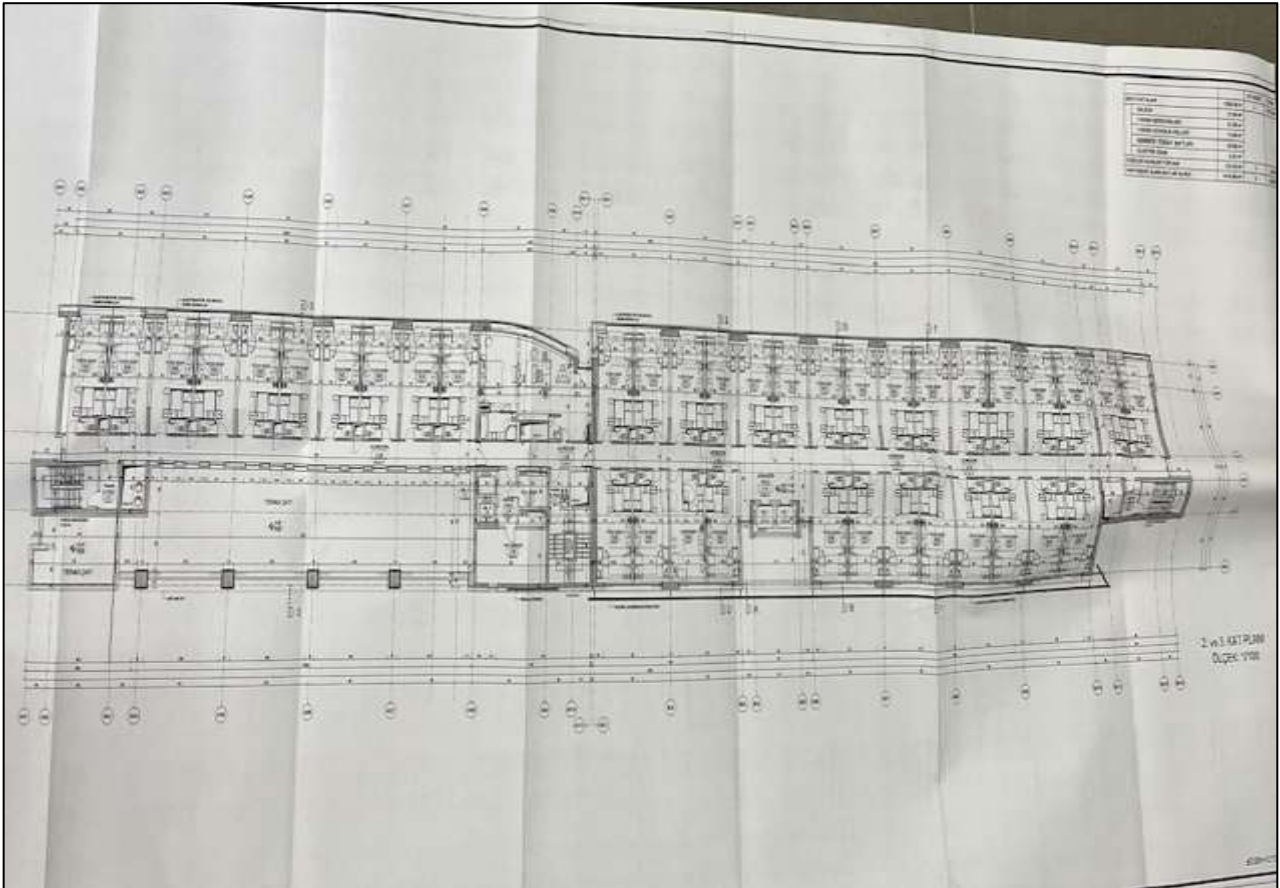
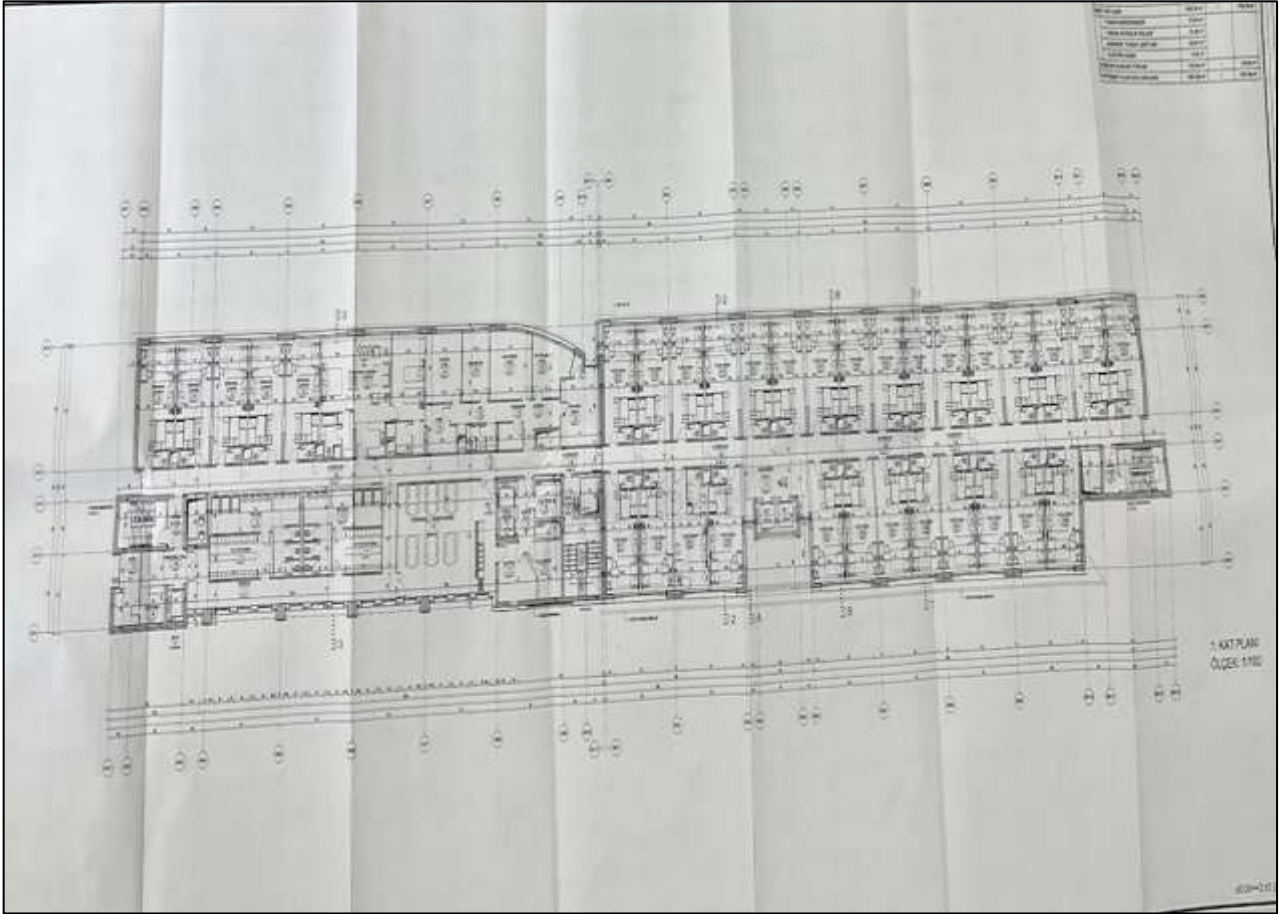
TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI :

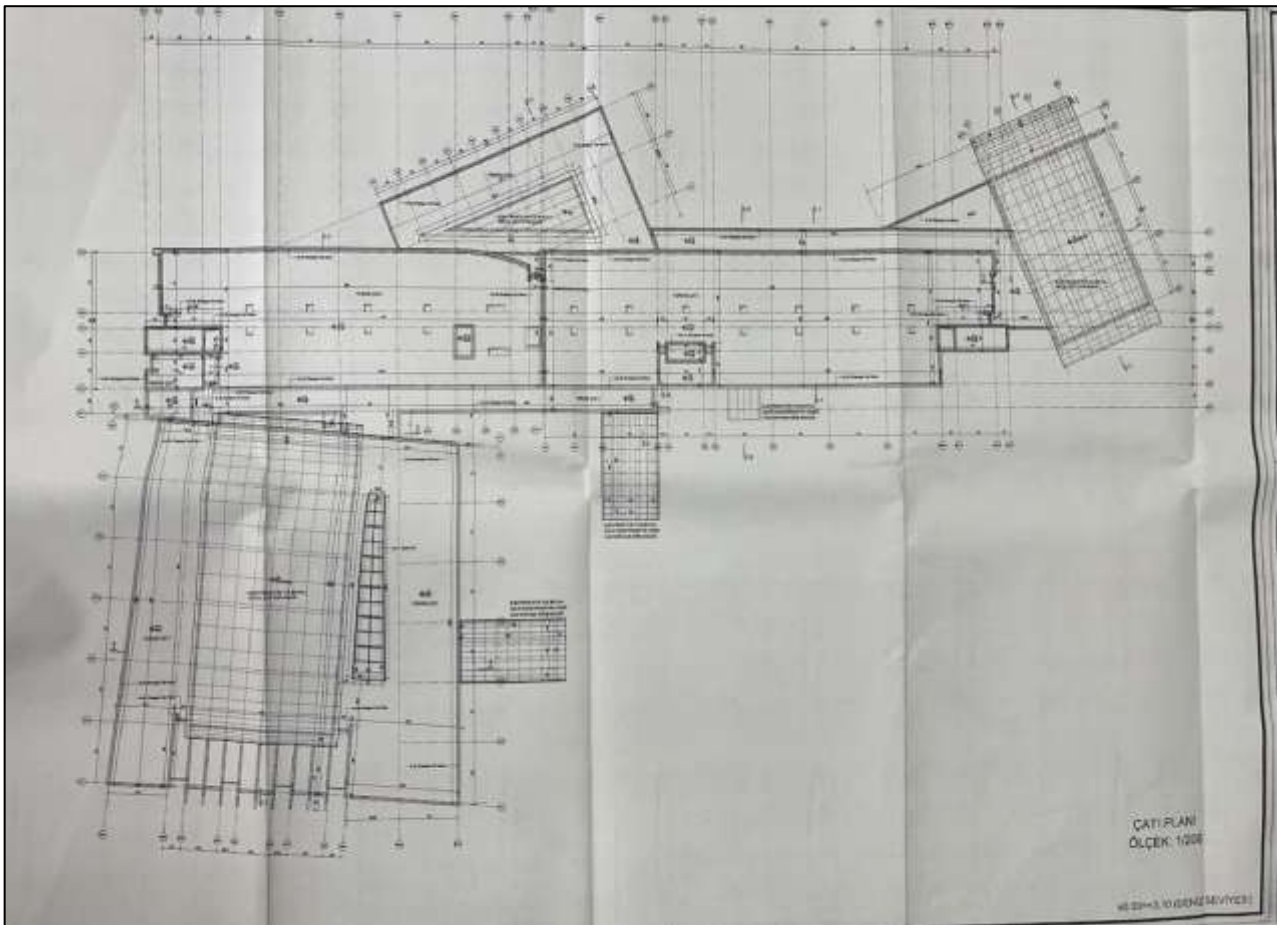
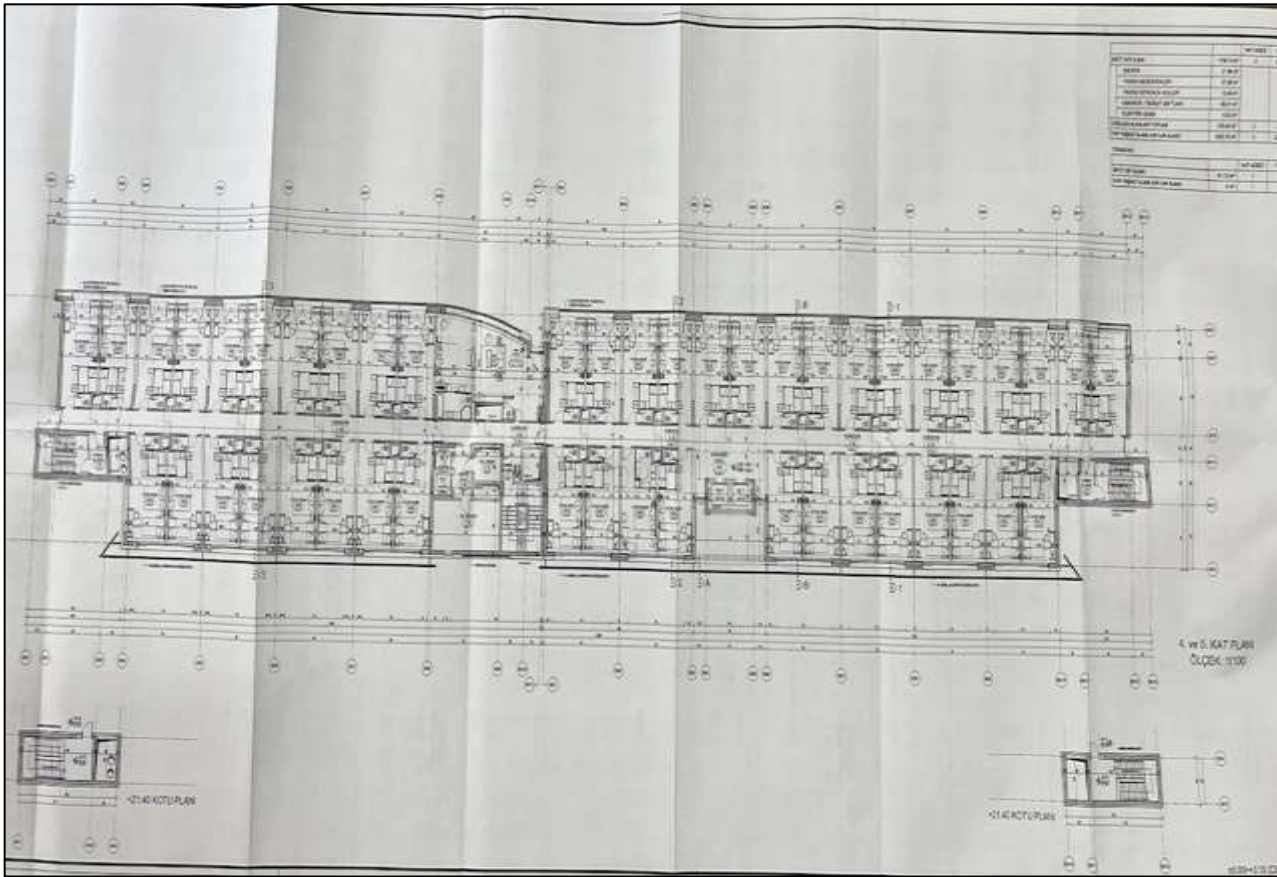
KATLAR	BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²) (BOŞLUKLAR HARİÇ)	YAPI İNŞAAT ALANI (KATLAR ALANI) (EMSALE DAHİL ALANLAR) m ²	KATLAR ALANI HESABINA DAHİL EDİLMİYEN ALANLAR (EMSAL HARİCİ ALANLAR) m ²
1. BODRUM KAT	2340.56 m ²	832.71 m ²	1507.85 m ²
ZEMİN KAT	4568.27 m ²	4290.93 m ²	277.34 m ²
1. KAT	1755.78 m ²	1652.60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

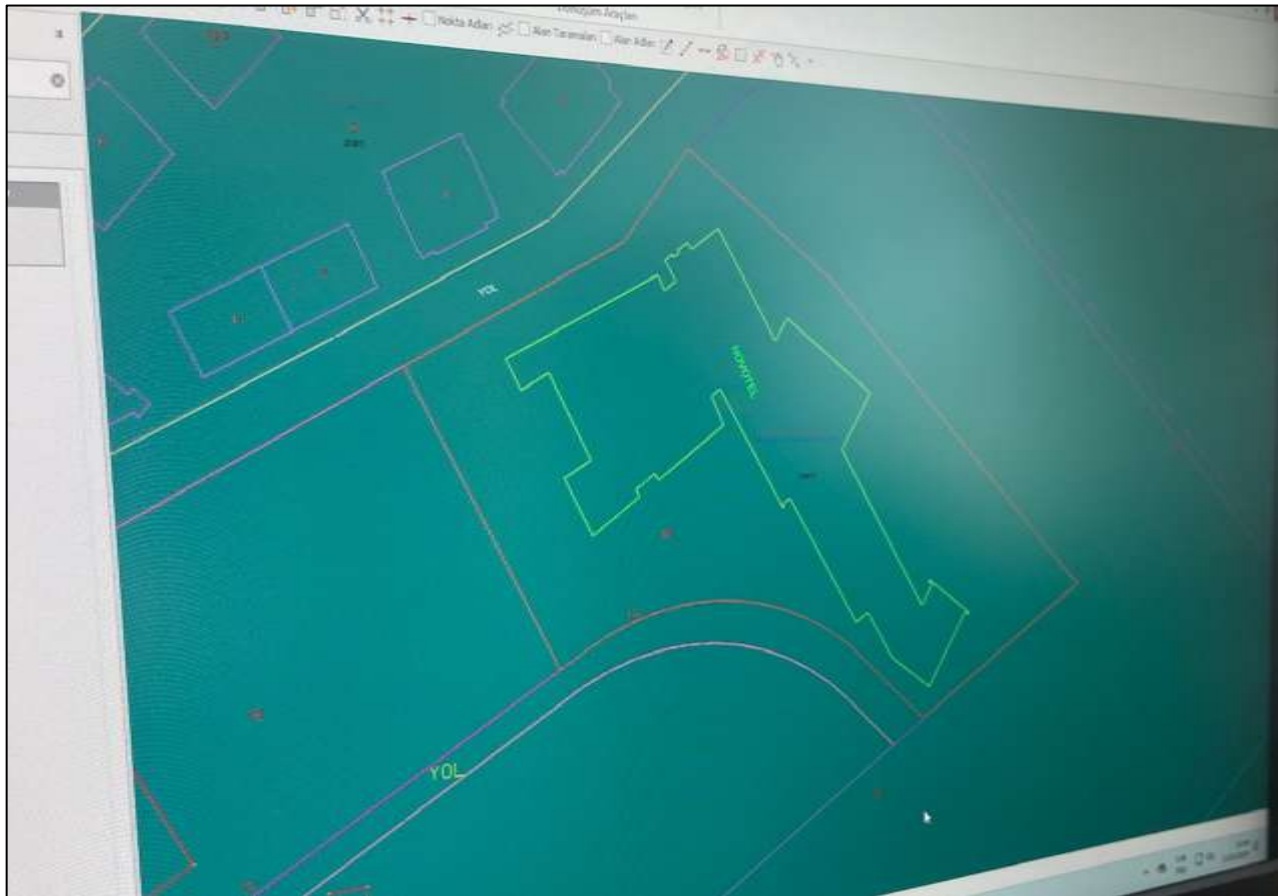
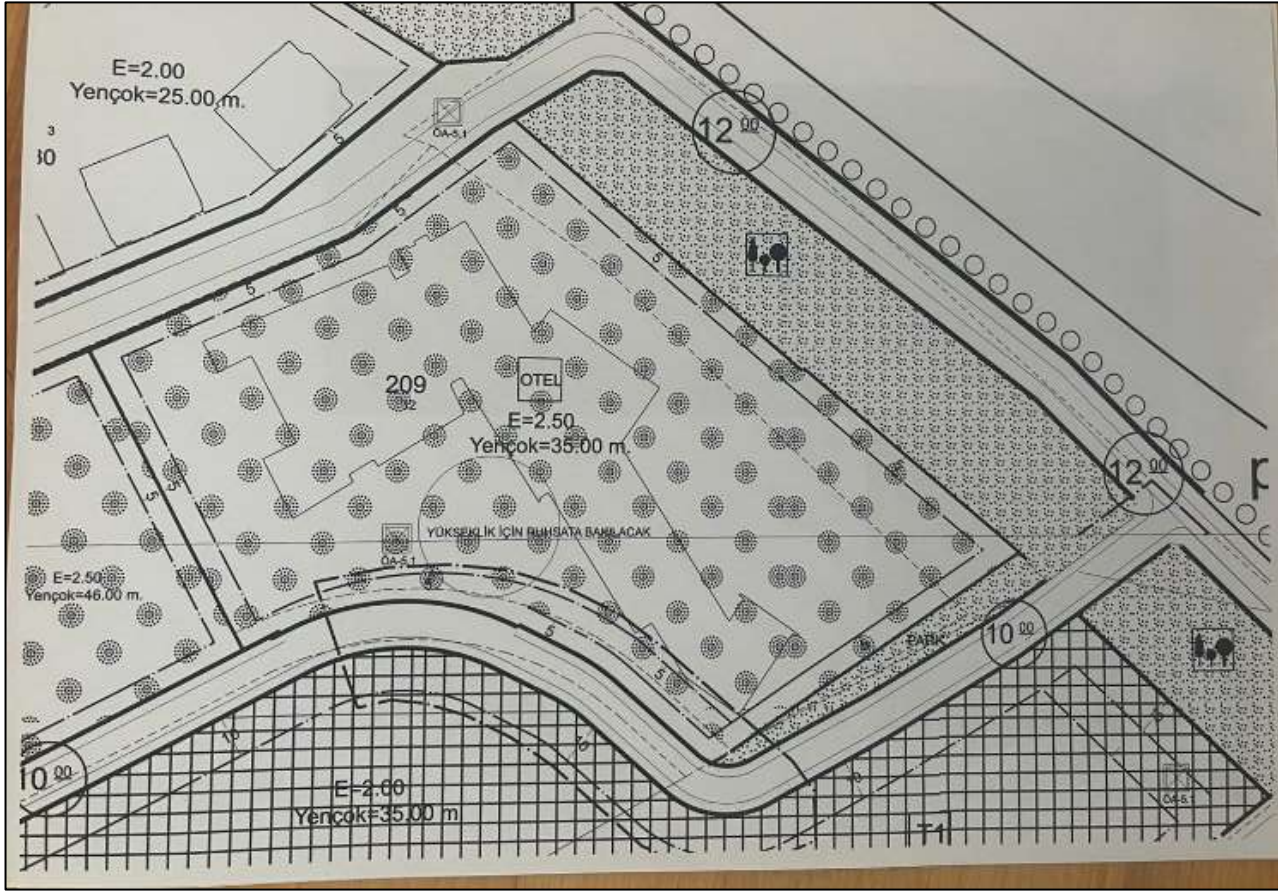
TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI 12874.04 m² < 26145.22 m²











Kadastro gören yerlerde yapılacak Düzeltme ve Değişiklik İşlemleri için

TESCİL BİLDİRİMİ

İLİ: TRABZON İLÇESİ: YOMRA MAH./KÖY: KAŞUSTU MEVKİİ: -

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

No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçüm		Cinsi	Maliki	Düşünceler ve İşlemin Şekli
				H	m ² dm ²			
	G43b02c1c	209	13	02	1496 37	Arsa	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi	2649.89 m ² si yola terk edilmiş.
	G43b02c1e	yol	yol	02	2649 89	yol		
	G43b02c1c	209	13	01	8946 46	Arsa	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi	A-B-C-D nolu parsellere ayrılmış.
	G43b02c1c	209	A-14	-	1236 89	Arsa	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi	
	G43b02c1c	209	B-15	01	6564 51	Arsa	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi	
	G43b02c1c	209	C-16	-	0186 68	Arsa	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi	12 nolu parsel ile birleşti. E nolu parsel oldu.
	G43b02c1c	209	D-17	-	0858 40	Arsa	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi	
	G43b02c1c	209	12	01	3450 31	Betonarme Otul ve Müytenblat ve Arsalı	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi	C nolu parsel ile birleşti. E nolu parsel oldu.
	G43b02c1c	209	E-18	01	3636 99	Betonarme Otul ve Müytenblat ve Arsalı	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi	

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

ONAY
Kadastro Müdürü **9.**

DAVUT ÇOLAK
Kontrol Müh.

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



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

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

Bina Sahibinin

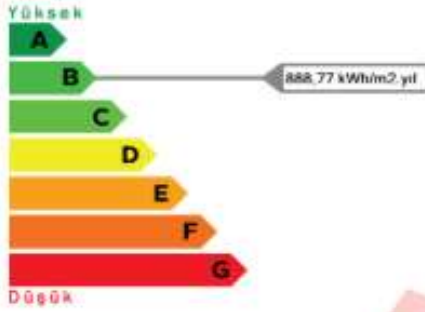
Adı Soyadı : NOVOTEL TRABZON
Adresi : Cumhuriyet Mah Kasustu Beldesi

Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)

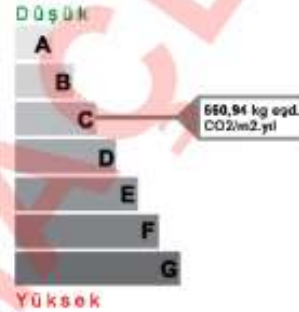
Adı Soyadı : NOVOTEL TRABZON
Adresi : Cumhuriyet Mah Kasustu Beldesi

Binanın Resmi

Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



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

Açıklamalar

Belgenin

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

Belgeyi Düzenleyenin

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

T.C.
 YOMRA NOTERLİĞİ

SURET

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

2170

MADDE 1: SÖZLEŞMENİN TARAFLARI

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

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

MADDE 2: SÖZLEŞMENİN KONUSU

23 EYLUL 2008

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

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

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

 Bu Sözleşme Hakkında Göre Hare
 ve Devretme İşlemleri İçin Bedelli Mektubuz
 Bu İşlemler Hakkında Alınmıştır.



 İlgitsince Noterliğimize Sunulan
 Aslından 2 Adet
 Fotokopü Çekilen Bu Örneğin
 Sayfa Adına Uygun Olduğunu
 C. 2008.11.1.

 Yomra Noterliği
 Şehit Akınlar
 Yerleşim Yolu
 Beşiktaş
 İstanbul

2170

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

MADDE 4: YATIRIMCI FİRMA' NIN BAŞLICA YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

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

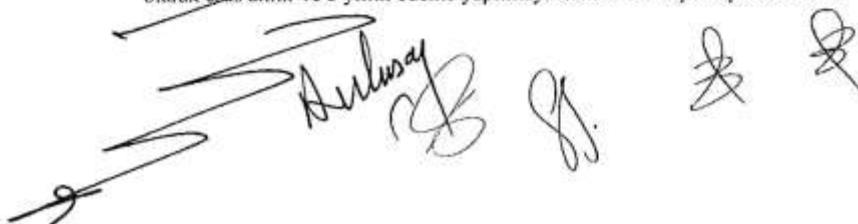
Sözleşmenin imzalanmasından itibaren -ki bu tarih ilk sözleşmenin imzalandığı 09.12.2005 tarihidir- sözleşmeye konu Otel ve müstemilatının işletilebilmesi için zorunlu olan her türlü harcama (İmar Belgelerinin inşaat ruhsatının, işletme belgelerinin velhasıl gerekli her türlü belgenin alınması için gereken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

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

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

MADDE 5: İNŞAATIN SÜRESİ

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




Yerleşim Noteri
Sertifika No: 2390Y
Yerleşim Masrafları Yetkilisi
Seda ÇİHAN

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

2170

MADDE 10 : KİRA BEDELİNİN ÖDENMESİ

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

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

MADDE 11: İNŞAAT MASRAFLARI

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

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

(Handwritten signatures and initials)

Yatırımcı Firma
Sektör
Yerleşim Yeri
Sevdi ÇELİK

2170

MADDE 12: İNŞAATIN KALİTESİ

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

MADDE 13: YATIRIM KONUSU TESİSİN MUHAFAZASI

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

MADDE 14: İŞLETME – KİRA SÜRESİNİN UZATILMASI

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

MADDE 15: TAHLİYE

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

Tahliye anında yatırım, kullanılabilir standartlarda olmalıdır.

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

MADDE 16: SİGORTA

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

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




Yapı Notarı
Saher ERDOY
Yerine İmza Yetkili
Sedat ERKAN

2170

MADDE 17: İŞ GÜVENLİĞİ

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

MADDE 18: DİĞER HÜKÜMLER

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

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

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

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

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

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

MADDE 19: SÖZLEŞMENİN EKLERİ

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

MADDE 20: UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

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

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




Yonca Akteci
Sesler 307
Yerine Başvuru Yeri
Baskın
Sevda KIRAN

2170

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

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

MADDE 21: UYGULANACAK MEVZUAT

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

MADDE 22: TEBLİGAT

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

MADDE 23: SÜRE

İş bu sözleşme taraflarca imzalandıktan sonra yürürlüğe girer.

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

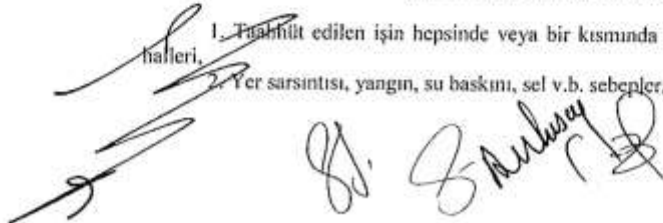
MADDE 24: MÜCBİR HALLER

A- Mal sahibinin sebebiyet verdiği haller:

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

B- Tabiat Hadiseleri yüzünden Meydana Gelen Olaylar:

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






Yemir Notary Office
Seher ÖZGÖZ
Yerine İmza Yaptım
Sevda ÇELİK

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

2170

C- Ekonomik ve Sosyal Sebepler Yüzünden Meydana Gelen Olaylar:

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

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

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

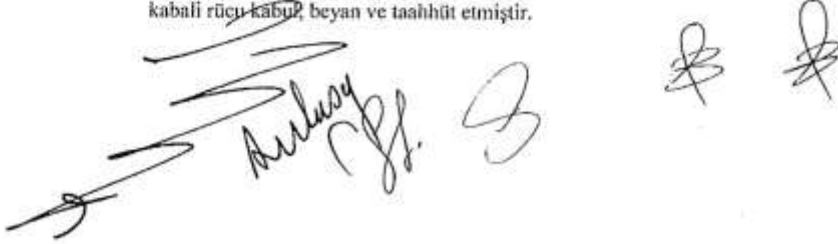
Mücbir sebebin geçerliliği için vukuu ile buna ait belgelerin mahallin mülki idare amirlerince tasdiki, tasdikli belgelerin olayın vukuundan itibaren 30 iş günü içerisinde karşı tarafa ibrazı gerekir. Aksi takdirde taahhüdün yerine getirilmemesinden dolayı defterlerinde görünenler haricinde taraflar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

Yatırım döneminde ortaya çıkan mücbir sebep halleri inşaat süresine eklenir.

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

MADDE 25: MÜŞTEREK BORÇLU VE MÜTESELSİL KEFİL

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




Yeminli Noter
Sevil ÜNAN
Yeminli Noter
Sevil ÜNAN

2170

MADDE 26: SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ


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

TARAFLAR

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

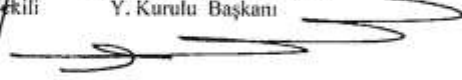

akfen
gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Etiler Kat: 34, No: 139A/43 Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 277931/0001 Tic. Sic. No: 277931/0001
Tic. Sic. No: 277931/0001 Tic. Sic. No: 277931/0001

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


**ACCOTEEL YAPIM YATIRIM
ve İŞLETİM A.Ş.**
Emirhan Cad. Beşiktaş Plaza C Blok
No:145 Kat: 13 34 150 Levent
Mediayaky V.Ş. 004 043 1824

TRABZON DÜNYA TİCARET MERKEZİ A.Ş. ADINA


ALİ OSMAN TOSUN
Y. Kurulu Başkan Vekili


HÜSEYİN YAVUZDEMİR
Y. Kurulu Başkanı

13
10
10
10

13
10
10
10


Yonca Motel
Sevil Özsoy
Yerine İmza Yetkili
Başkanı
Sevil ÖZSOY

VERGİ DAİRESİ ALINDISI

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

Alındı No: 2008021100420000160
Ödeme Tarihi: 25/08/2008
Düzenleme Tarihi: 25/08/2008

TCKN/ Vergi Kimlik No (*): 0009047007
Soyadı (Unvanı): İRFEN GAYRİMENKUL OR
Adı: R.B.

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

Önce V.K.: 9047 TTK F13 NO: 2008021100420000160

130 800

28530

TÜRÜ	DÖNEMİ	TAKSİDİ	TUTARI	GEÇİKME ZAMMI
1030 - PİŞMAN. ZH.	08/2008-08/2008	1	843.825,71	10,000
9047 - DAMGA VERGİSİ	08/2008-08/2008	1	163.319,47	10,000
	10/2008	12/2008		
TOPLAM:			1.129.145,18	10,000
TOPLAM:				1.129.145,18

YÜZYILLIK BOKUZ/BOZUN/REZERVES YTL ÖDENEKİZ YKİ'DİR.

Yalınz : 15128-Turu: 5000/0010 (MBS:11)

(*) T.C. Vatandaş Olan Çerçök Kışılarda T.C. Kimlik Numarası Yazılmıştır.

VEZNEDEAR

VKN: 0009047007
MÜKELLEP

TAHAKKUK FİSİ

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

2008021100420000160

SIRA NO :
ENİTANAN BARBAROS
K.No: 145 D.No: C
BTAŞ

(TC Kimlik No) VERGİ KİMLİK NO (*): 0009047007
Soyadı (Unvanı): İRFEN GAYRİMENKUL OR
Adı: R.B.
Ma Vergi Kodu: 9047 İSTANBUL
TEK BAŞTINA ALINABİLEN DAMGA VERGİSİ

Boyaname İle Tarih	Vergilendirme Dönemi	Düzenleme Tarihi
21/08/2008	08/2008-08/2008	21/08/2008

VERGİ TÜRÜ DAMGA VERGİSİ	MATRAH 807,004,000	ORAN	TAHAKKUK EDER 478	MAHSUP EDER 478	ÖDENECEK BİLANÇOLU 478	VADESİ 05/09/2008
1030 PİŞMAN. ZH.	80,000		843.825,718	80,000	843.825,718	05/09/2008
TOPLAM :					1.129.145,108	

Çizim No: 2008-17 D.M.G. Başım İle Mik. 2007

Mükellebin İmzası


YALINZ YÜZYILLIK BOKUZ/BOZUN/REZERVES YTL ÖDENEKİZ YKİ'DİR

VKN: 0009047007
MÜKELLEP

(*) T.C. Vatandaş Olan Çerçök Kışılarda T.C. Kimlik Numarası Yazılmıştır.

VB19741

İPOTEK BELGESİ

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

VB19741

Yevmiye No : _____

Tarih : _____

RESMİ SENET

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

İşlem Tanımı : İpotek Tesisi(Malikin Talebiyle)

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

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

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

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

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

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

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

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

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

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

Taraf Olunan
KADRİ UMUT GÜVEN

Taraf Olunan
SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN

1 / 2

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

2024 yılı 46970 Sayılı Elektronik İmza Kanununa göre...

VB19741

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

Tapu Bölümleri ile İlgili Olarak Taraflar :

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

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

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

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

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

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

E-Tahsilat Numarası
004624469700

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

İpoteğin Belgesini aldım.

2 / 2

İşbu belge, 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanununa uygun olarak e-imza ile imzalanarak TACEB'e gönderilmiştir.

2024 yılı 46870_Sorumlolu_BasimSanet_Kurum48_İslemID_261803751.doc

VB19741

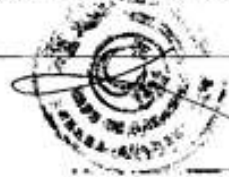
RESMİ SENETYevmiye No :
Tarih :

Madde 1: TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. Merkez ve Şubeleri ile yapmış olduğu ya da ileride yapacağı; kambiyo senetlerinin iskonto veya iştirasından namına açılmış ve açılacak biçimle borçlu ve alacaklı cari hesaplardan veya lehine verilmiş ve verilecek teminat ve kefalet mektuplarından ve Bankanın Merkez ve Şubelerinin borçlu, keşideci, muhatap, ciranta, 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 ve buna ek olarak, **b-)** Yıllık % 12 oranında (değişkendir) akdi faiz uygulanacağını, ayrıca temerrüt halinde akdi faiz oranına bu oranın %50'sinin ilavesi suretiyle bulunacak oran üzerinden temerrüt faizi uygulanacağını ve komisyonların uygulanmasını kabul ettiğini, **e-)** Banka Muamele Vergisini, **d-)** Yürürlükte bulunan veya sonradan yürürlüğe girecek kanunlarla kabul edilecek vergileri, **e-)** Her türlü harç ve resimleri, **f-)** Sigorta ücretlerini, **g-)** Medeni Kanun'un 875.Maddesinde zikredilen her türlü hakları, **h-)** Fonları, **ı-)** Diğer her türlü masrafları, karşılamak üzere maliki bulunduğu yukarıda yazılı gayrimenkulleri ve yine yukarıda belirtilen gayrimenkul üzerinde tesis edilen üst hakkını Banka lehine 1.dereceden ve fekki Bankaca bildirilinceye kadar hüküm ifade etmek üzere yukarıda belirtilen taşınmazlar üzerinde süresiz olarak ve her halükarda adı geçenin üzerinde üst hakkı bulunan yukarıda belirtilen taşınmaz üzerinde üst hakkı süresince ipotek etmeyi kabul ettiğini, Bankanın tüm bu ipoteklerle ilgili olarak serbest dereceden yararlanmak hakkı olduğunu ve arada serbest dereceden istifade hakkı olmayan ipoteklerin mevcudiyeti halinde Bankanın bu dereceleri atlayarak boşalan derecedeki ipotete geçme hakkı da olduğunu kabul eder, talebine gerek kalmaksızın, Tapu Müdürlüğü tarafından ilerleme ve atlanmanın re'sen göz önünde bulundurulmasını ve serbest dereceden yararlanma hakkının kütüğe tescil edilmesini kabul ve talep ettiğini,

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

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



VB19741

(Devamı Diğer Sayfadadır)

RESMİ SENET

Yevmiye No :

Tarih :

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

Madde 4: Bankaya karşı doğacak borcunun birinci maddede yazılı ipotek miktarını aştığı takdirde, yahut borcunun kusuru sonucu ipotekli taşınmazlar ve ipotekli üst hakkı veya üzerinde tesis edildiği gayrimenkulle bunun teferruat mütemmim cüz ve müştemilatında değer düşmesi tehlikesi mevcut olduğu veya değer düşmesi gerçekleştiği takdirde Bankanın talebinden itibaren 15 gün içinde ve talep ettiği miktarda yeni ipotek vermeyi veya müsait olduğu takdirde, ipotekli gayrimenkuller ve üzerinde bulunan üst hakkını ipotek ettiği ipotekli gayrimenkulle/gayrimenkullerle bunun mütemmim cüz, teferruat ve müştemilat üzerindeki ipotek miktarını artırmayı veya birinci derecede yeni bir ipotek tesisini veya ipotekli gayrimenkullerin ve üzerinde üst hakkı bulunan gayrimenkulün eski hale getirilmesini, ipotekli gayrimenkullerin ve üzerinde bulunan üst hakkını ipotek ettiği gayrimenkulün/gayrimenkullerin değer düşmesinin 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 acze veya iflas haline düştüğünde, Bankaca önceden bildirimde bulunmak suretiyle, o tarihte mevcut bilmum borçlarının muacceliyet kespmesini ve ipotegin paraya çevrilmesi suretiyle ipotekli gayrimenkuller ve üzerinde bulunan üst hakkının gayrimenkulle/gayrimenkuller mütemmim cüz, müştemilat ve teferruatı ile birlikte satılarak bilmum borçlarının tasfiyesini kabul ettiğini, Ayrıca borçlarının toplamı; 1.Maddede yazılı ipotek miktarını aştığı takdirde aşan kısmı ile birlikte borcunu tamamen ödemediği sadece ipotek miktarını ödeyerek ipotegin fekkini talep etmeyeceğini, borca mahsuben yapılacak her ödemenin Bankaca borcunun ipotek miktarını aşan kısmına mahsup edilmesi, taşınmazlarından/taşınmaz hisselerinden ve üzerinde üst hakkı bulunan gayrimenkullerden herbirinin borcun tamamından sorumlu olacağını ve 1. maddede yazılı borçlarının tamamı ödeninceye kadar Bankanın ipotegi fek etmeme hakkının bulunduğunu, Bankanın ipotekli taşınmazları ve üst hakkını, üzerinde tesis edildiği gayrimenkulün mütemmim cüz ve teferruatlarıyla birlikte hepsini birden sattırarak hakkına sahip olduğunu şimdiden kabul ettiğini,

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



VR19741

(Devamı Diğer Sayfadadır)

RESMİ SENETYevmiye No :
Tarih :

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

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

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

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

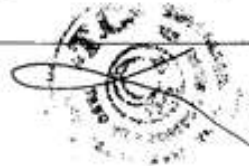
Madde 9: Tapu tescil masrafları da dahil olmak üzere verilecek vesikalara ait harçların vesair bircümle masraf, resim ve vergilerin tarafına aidiyetini kabul ettiğini,

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

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

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



VB19741

(Devamı Diğer Sayfadadır)

RESMİ SENETYevmiye No :
Tarih :

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

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

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

İpotek verenler

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ temsilen KADR, UMUT GÜVEN

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

Taraf

KADRİ UMUT GÜVEN

Taraf

SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN

Müdür/Yetkili
Müdür Yardımcısı
OnaylayanResmî Senedi
HazırlayanTaktis/Tapu
Kütüğü Tescilli
Yapanİşlemi Kontrol
EdenTescilli Kontrol
Eden

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-12-2025-15:05



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

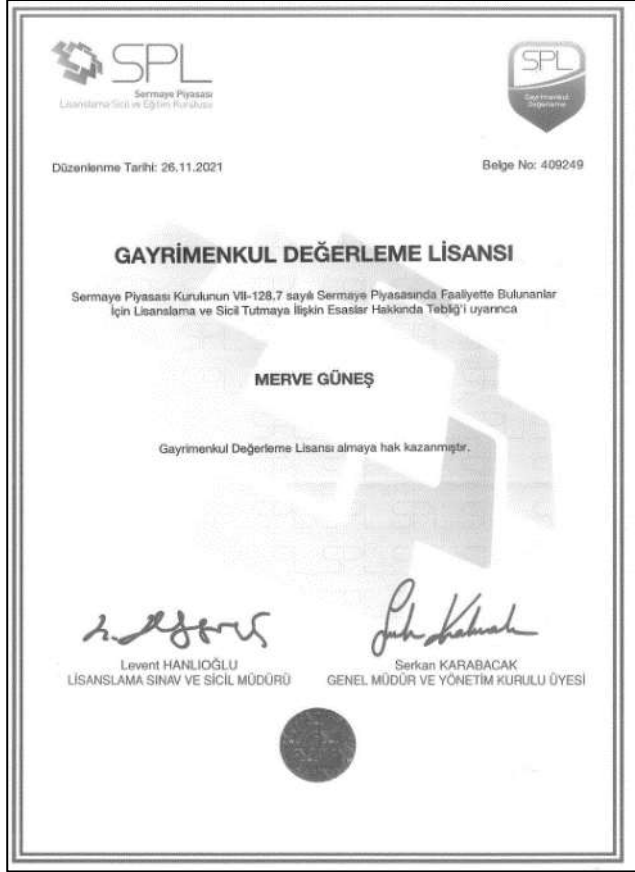
2 / 3

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

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



9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI



9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

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


TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.12.2020 Belge No: 2019-01.3771

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

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


BERKAN YENİGÜN
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan


TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023 Belge No: 2023-01.11097

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

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


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

Sayın Mehmet ÖZTÜRK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

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

ADI-SOYADI	: Merve GÜNEŞ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 22117928978		
İKAMETGAH ADRESİ	: Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10 Etimesgut/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2014) Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (-) (Yüksek Lisans) Ankara Üniv. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2024-) (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)