



## Gayrimenkul Değerleme Raporu

### AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BALIKHİSAR MAHALLESİ, ÖZAL BULVARI,  
İBİS ANKARA AIRPORT OTEL, NO:393  
AKYURT / ANKARA

06.01.2025  
SM-24-SPK-044

**Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler**

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>             | <b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b><br>Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43<br>Çankaya / ANKARA<br>Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : <a href="mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr">iletisim@smartkurumsal.com.tr</a> |
| <b>Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b> | <b>Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi</b><br>Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390<br>Levent / İSTANBUL<br>Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: <a href="mailto:info@akfengyo.com.tr">info@akfengyo.com.tr</a>                        |
| <b>Sözleşme Tarihi / Sayısı</b>                                         | 22.01.2024                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Talep Tarihi / Sayısı</b>                                            | 01.10.2024 / 044                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                                                 | 31.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                                     | 06.01.2025                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Rapor Numarası</b>                                                   | SM-24-SPK-044                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Raporun Türü</b>                                                     | Gayrimenkul Değerleme Raporu                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)</b>                                   | 1 Adet Otel                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi</b>                               | Balıklıhisar Mahallesi, Özal Bulvarı, İbis Otel, No:393<br>Akyurt / ANKARA                                                                                                                                                                                              |
| <b>Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı</b>                               | Kübra EKİCİ<br>Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi)<br>Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:918464)                                                                                                                                                      |
| <b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>                                          | Merve GÜNEŞ<br>Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi)<br>Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)                                                                                                                                                                        |
| <b>Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>          | Mehmet ÖZTÜRK<br>Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi)<br>Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)<br>(mRICS No: 6869236)                                                                                                                                                   |

## İÇİNDEKİLER

|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ                                               | 5  |
| 1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI                                                 | 5  |
| 1.2 UYGUNLUK BEYANI                                                           | 5  |
| 1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER               | 5  |
| 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER                                      | 8  |
| 2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ                      | 8  |
| 2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ          | 8  |
| 2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR                                 | 8  |
| 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ                             | 9  |
| 3.1 TAPU KAYITLARI                                                            | 9  |
| 3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ                                                        | 10 |
| 3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ                         | 10 |
| 4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER                        | 11 |
| 4.1 TAŞINMAZIN TANIMI                                                         | 11 |
| 4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ                                | 11 |
| 4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ                              | 18 |
| 4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ                                   | 19 |
| 4.5. SWOT ANALİZİ                                                             | 22 |
| 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ                            | 23 |
| 5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ                                       | 23 |
| 5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ                        | 23 |
| 5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ         | 23 |
| 6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER                               | 26 |
| 6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ                  | 26 |
| 6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER            | 39 |
| 6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER       | 39 |
| 6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER | 40 |
| 6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ        | 40 |
| 6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ             | 41 |
| 6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ                              | 41 |

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| 6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ                                         | 41 |
| 6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ                    | 43 |
| 6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ                                       | 44 |
| 7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME | 49 |
| 8. SONUÇ                                                          | 50 |

## **1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ**

### **1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI**

Bu değerleme raporunun amacı; Akfen GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Balıkhisar Mahallesi'nde 14.443,00 m<sup>2</sup> arsa yüz ölçümüne sahip 215057 ada 10 no.lu parselde bulunan "On Katlı Otel ve Arsası" nitelikli taşınmaz için pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

### **1.2 UYGUNLUK BEYANI**

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

### **1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER**

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

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

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

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

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

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

#### **(a) Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

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

### **b) Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

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

### **c) Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Web : [www.smartkurumsal.com.tr](http://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](mailto:info@akfengyo.com.tr)

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

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

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

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

#### 3.1 TAPU KAYITLARI

| RAPORA KONU TAŞINMAZ     |                                                          |
|--------------------------|----------------------------------------------------------|
| İli                      | ANKARA                                                   |
| İlçesi                   | AKYURT                                                   |
| Mahallesi                | BALIKHİSAR                                               |
| Köyü                     | -                                                        |
| Mevkii                   | -                                                        |
| Pafta No.                | H29C20B1A                                                |
| Ada No.                  | 215057                                                   |
| Parsel No.               | 10                                                       |
| Yüz ölçümü (m²)          | 14.443,00                                                |
| Ana Taşınmazın Niteliği  | ON KATLI OTEL VE ARSASI                                  |
| Blok No.                 | -                                                        |
| Kat No.                  | -                                                        |
| Bağımsız Bölüm No.       | -                                                        |
| Bağımsız Alanın Niteliği | -                                                        |
| Arsa Payı                | -                                                        |
| Cilt No. / Sayfa No.     | 29 / 2852                                                |
| Tarih / Yevmiye No.      | 13.03.2018 / 1979                                        |
| Sahibi                   | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) |

### **3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 25.12.2024 tarihinde, saat 10.26 itibari ile alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza iletilen tapu kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

#### **Teferruat Bilgileri:**

-5 (BEŞ) KALEMDEN İBARET 3.434.000.000 TL BEDELLİ TEFERRUAT LİSTESİ (06.10.2003 – 1789)

#### **Şerhler Hanesinde:**

-1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( T.C. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine yıllık 1,00 TL' den 99 yıllığına Trafo yeri olarak kullanılmak üzere 29.11.2013 tarihinde başlamak üzere kira Şerhi) (12.12.2013 – 6311) (Taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.)

#### **İpotekler Hanesinde:**

-TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 75000000.00.-Euro bedelli 1. derece ipotek tesis edilmiştir. (08.08.2024 - 35882)

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

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

## 4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

### 4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, 215057 ada 10 parsel üzerinde yer alan “On Katlı Otel ve Arsası” nitelikli taşınmazdır.

### 4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

#### 4.2.1 Ankara İli

##### **Konum:**

İç Anadolu’nun kuzeybatısında yer alan Türkiye’nin başkenti Ankara, 32 ve 53 derece doğu boylamı ile 39 ve 57 derece kuzey enlemi arasında bulunur.

Coğrafi olarak Türkiye’nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi’nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük alanı İç Anadolu Bölgesi’nde yer alır.



##### **İdari Sınırlar:**

İl alanı, idari bakımdan Kırıkkale, Çankırı, Bolu, Eskişehir, Konya, Kırşehir ve Aksaray Ankara’nın etrafını çevreleyen komşularıdır.

Ankara ili sınırları içerisinde 25 ilçe bulunmaktadır. Ankara Büyükşehir Belediyesi’ni oluşturan ilçeler; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar ve Yenimahalle’dir.



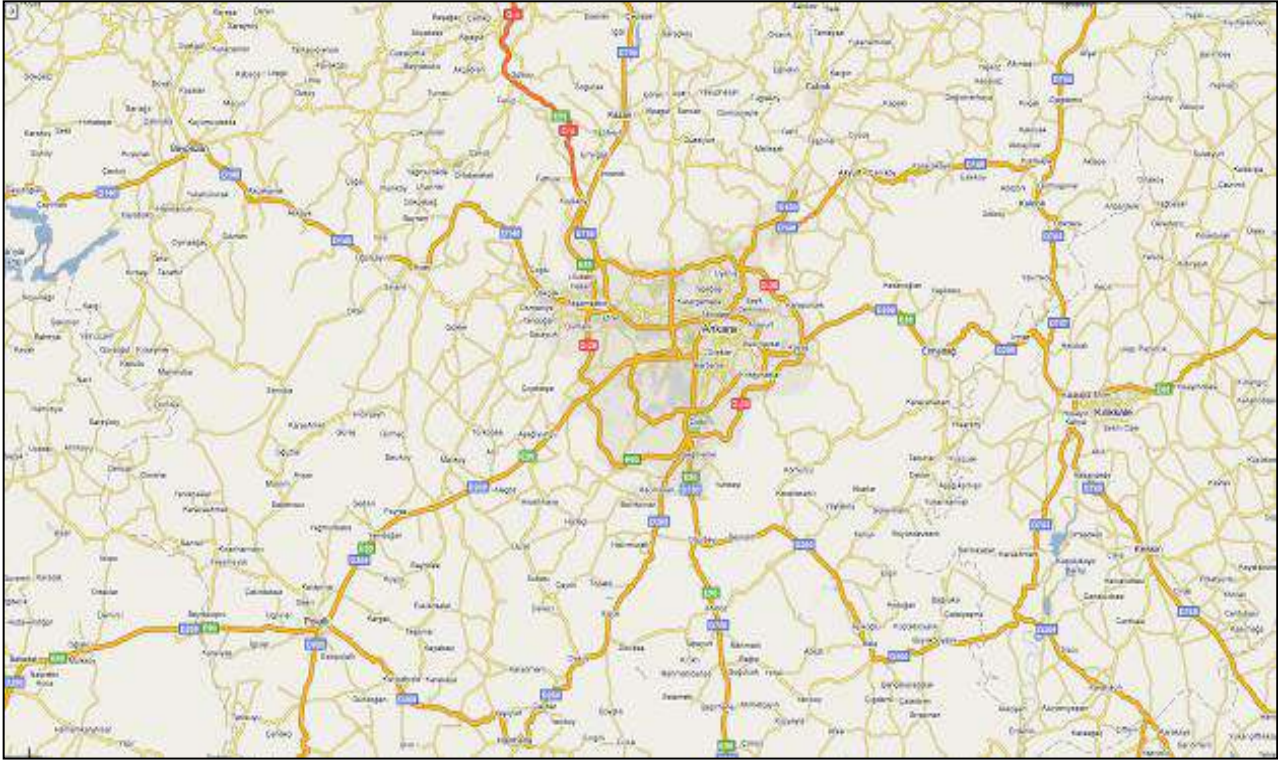
#### **Ulaşım:**

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar.

Toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 1000 kişiye 241 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır.

Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldıracak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlıdır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90) (Bursa-Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadag), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir - Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus - Pozantı - Aksaray - Ankara - Kazan - Gerede), D765 (Çankırı - Kalecik - Kırıkkale), D260 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir).



İl içinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan birçok otobüs firması hizmet vermektedir. İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alır. AŞTİ'nin Ankaray ile bağlantısı vardır.

Ankara ilinden geçen iki demiryolu hattı vardır. Bunlardan birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlar. İkinci bir hat ise Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlar. Tren yolu ile giriş çıkışta en önemli yer TCDD Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının ayrıldığı noktadır. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayacak olan hızlı tren projesinin Ankara - Eskişehir kesimi 2009'da, Eskişehir-İstanbul etabı ise 2014 yılında hizmete girmiştir. Ayrıca Ankara-Konya yüksek hızlı tren hattı da 2011 yılından beri hizmet vermektedir.

### **İklim:**

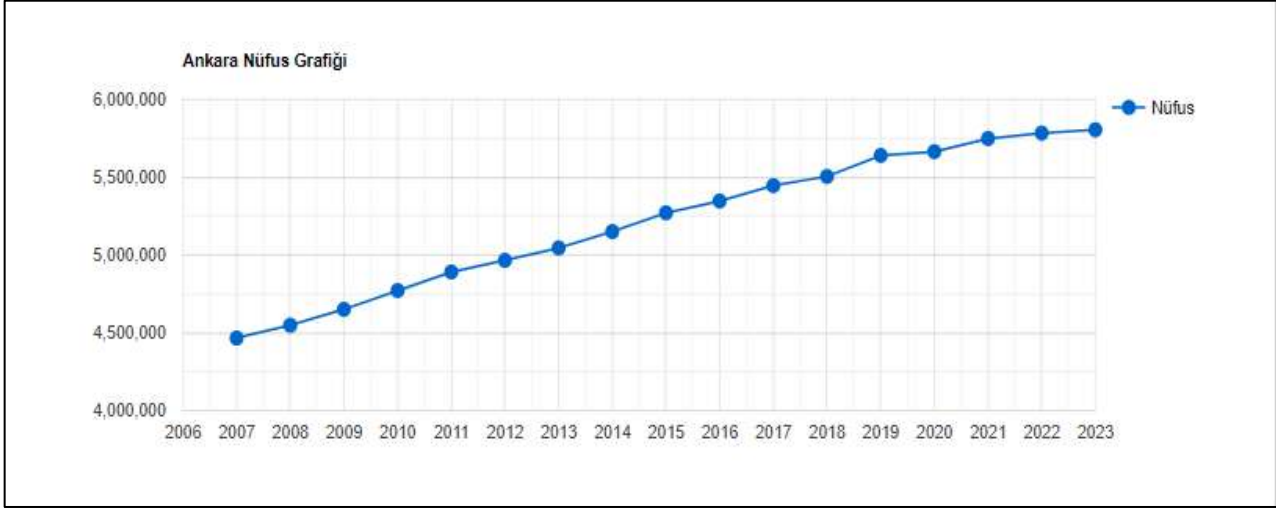
İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Türkiye'de Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31°C' dir. En soğuk ay ise ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir.

### **Su Kaynakları:**

Hidroelektrik enerji sağlayan barajların yanı sıra, Ankara'da içme suyu ve sulama suyu sağlayan barajlar da bulunmaktadır. Bunlardan Çubuk-1 Barajı, Çubuk-2 Barajı, Bayındır Barajı, Kesikköprü Barajı ve Çamlıdere Barajı içme suyu sağlar, Asartepe Barajı sulama suyu sağlar, Kurtboğazı Barajı ise hem içme hem sulama suyu sağlar. Bu su kaynakları büyüyen şehri ihtiyacını karşılamaya yetmediği için, 2008'de Kızılırmak'tan da başkente su getirilmeye başlanmıştır. Yeni baraj inşaat projeleri görülmektedir.

### **Nüfus ve Demografik Yapı:**

Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu, ADNKS verilerine göre 2023 yılı itibarıyla **5.803.482** kişidir. 1927 sayımında nüfusu 404.000 olan il, Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken günümüzde bu oran %6,78'dir.



| Yıl  | Ankara Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|---------------|--------------|--------------|
| 2023 | 5.803.482     | 2.860.361    | 2.943.121    |
| 2022 | 5.782.285     | 2.856.479    | 2.925.806    |
| 2021 | 5.747.325     | 2.843.409    | 2.903.916    |
| 2020 | 5.663.322     | 2.805.877    | 2.857.445    |
| 2019 | 5.639.076     | 2.793.850    | 2.845.226    |
| 2018 | 5.503.985     | 2.728.900    | 2.775.085    |
| 2017 | 5.445.026     | 2.702.492    | 2.742.534    |
| 2016 | 5.346.518     | 2.653.431    | 2.693.087    |
| 2015 | 5.270.575     | 2.621.235    | 2.649.340    |
| 2014 | 5.150.072     | 2.562.805    | 2.587.267    |
| 2013 | 5.045.083     | 2.507.525    | 2.537.558    |
| 2012 | 4.965.542     | 2.474.456    | 2.491.086    |
| 2011 | 4.890.893     | 2.439.058    | 2.451.835    |
| 2010 | 4.771.716     | 2.379.226    | 2.392.490    |
| 2009 | 4.650.802     | 2.318.633    | 2.332.169    |
| 2008 | 4.548.939     | 2.267.779    | 2.281.160    |
| 2007 | 4.466.756     | 2.225.033    | 2.241.723    |

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

| Yıl  | İlçe            | İlçe Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu | Nüfus Yüzdesi |
|------|-----------------|-------------|--------------|--------------|---------------|
| 2023 | Çankaya         | 937.546     | 448.453      | 489.093      | % 16,15       |
| 2023 | Keçiören        | 923.404     | 450.632      | 472.772      | % 15,91       |
| 2023 | Yenimahalle     | 701.638     | 338.245      | 363.393      | % 12,09       |
| 2023 | Mamak           | 682.279     | 337.887      | 344.392      | % 11,76       |
| 2023 | Etimesgut       | 617.229     | 304.729      | 312.500      | % 10,64       |
| 2023 | Sincan          | 571.889     | 292.836      | 279.053      | % 9,85        |
| 2023 | Altındağ        | 412.267     | 206.963      | 205.304      | % 7,10        |
| 2023 | Pursaklar       | 161.926     | 80.451       | 81.475       | % 2,79        |
| 2023 | Gölbaşı         | 157.605     | 78.781       | 78.824       | % 2,72        |
| 2023 | Polatlı         | 128.895     | 64.218       | 64.677       | % 2,22        |
| 2023 | Çubuk           | 99.096      | 48.458       | 50.638       | % 1,71        |
| 2023 | Kahramankazan   | 60.804      | 31.131       | 29.673       | % 1,05        |
| 2023 | Beypazarı       | 48.558      | 24.146       | 24.412       | % 0,84        |
| 2023 | Elmadağ         | 45.034      | 22.552       | 22.482       | % 0,78        |
| 2023 | Akyurt          | 43.918      | 21.374       | 22.544       | % 0,76        |
| 2023 | Şereflikoçhisar | 34.122      | 17.053       | 17.069       | % 0,59        |
| 2023 | Haymana         | 33.494      | 17.723       | 15.771       | % 0,58        |
| 2023 | Kızılcahamam    | 31.800      | 16.330       | 15.470       | % 0,55        |
| 2023 | Bala            | 28.704      | 15.540       | 13.164       | % 0,49        |
| 2023 | Nallıhan        | 26.831      | 13.336       | 13.495       | % 0,46        |
| 2023 | Ayaş            | 15.581      | 8.151        | 7.430        | % 0,27        |
| 2023 | Çamlıdere       | 13.971      | 7.450        | 6.521        | % 0,24        |
| 2023 | Kalecik         | 13.296      | 6.985        | 6.311        | % 0,23        |
| 2023 | Güdül           | 10.014      | 5.127        | 4.887        | % 0,17        |
| 2023 | Evren           | 3.581       | 1.810        | 1.771        | % 0,06        |

### **Ekonomi:**

**Tarım:** Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. Ankara'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Konya'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük tahıl (buğday) ambarıdır. Geniş ekim alanına sahiptir. Buğdaydan başka, yulaf, arpa, baklagiller, sanayi bitkileri, şeker pancarı, yumru bitkiler, sebze ve meyve çeşitleri, patates oldukça çok yetiştirilir. Sakarya ve buna dökülen akarsuların vadilerinde pirinç ekilir. Armudu ve üzümü meşhurdur. Polatlı, Haymana, Ş. Koçhisar, Bala ve Çubuk'ta buğday ekimi yaygındır. Arpa, yulaf, şekerpancarı, kavun, karpuz ve sebze üretimi de tarımda çok önemli bir yer tutar. Fasulye, yem bitkileri, mercimek, çeltik, ayçiçeği yetiştirilir. Meyvecilik pek yaygın değilse de armut, elma, kayısı, kiraz, vişne, erik ve ceviz gibi meyveler yetiştirilir. En çok yetiştirilen meyve üzumdür.

**Hayvancılık:** Ankara hayvancılık bakımından önemli bir ilimizdir. Tiftik keçisinin diğer bir ismi de "Ankara keçisidir". Tiftik keçisinin anavatanı Ankara'dır. Amerika ve Afrika'ya Ankara'dan gitmiştir. Yünü makbul olan Ankara keçisi, dünyaca üne sahiptir. Ankara ilinde tiftik keçisi, kıl keçisi, koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır

beslenir. Tarımda motorlu araçların artışı yüzünden at ve manda sayısı gittikçe azalmaktadır. Kümes hayvanı yetiştiriciliği de önemli bir yer tutar. Ankara'nın balı da çok meşhurdur ve üretimi yüksektir.

**Madenler:** Madencilik bakımından pek zengin sayılmaz. Buna rağmen bazı madenler vardır. Nallıhan'da çıkarılan linyit 150 bin tona yaklaşmıştır. Bala, Beypazarı civarında demir, Nallıhan ve Beypazarı'nda linyit; Ayaş ve Bala'da alçı taşı, Çubuk ve Nallıhan'da mermer; Haymana, Kalecik ve Polatlı civarında manganez mevcuttur. İl dâhilinde molibden, volfram, bentonit, trona, feldispat, kil, manyezit, perlit, tuz, pomza taşı vardır.

**Sanayi:** Sanayi ve ticaret bakımından memleketimizin başta gelen merkezlerindendir. Sanayi, imalat ve gıda kolunda oldukça gelişmiştir. Un, makarna, şeker, yağ, dokuma fabrikaları, süt, tereyağı, et kombinaları, deri ve trikotaj tesisleri vardır. Çimento, tuğla, kiremit ve inşaat makinaları imal eden fabrikalar hızla artmaktadır. Merkezi ve ilçelerinde fabrika sayısı oldukça fazladır. Şehir, 1956'dan bu yana "Enterkonnekte" enerji sistemine bağlıdır. İlin enerji ihtiyacının çoğu Hirfanlı, Sarıyar, Kesikköprü, Çatalağzı ve Çayırhan hidroelektrik santrallerinden karşılanır. Ankara ilinde tehlikeli boyutlara ulaşan hava kirliliği son yıllarda alınan tedbirlerle azaltılmıştır.

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boylu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerlik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir.

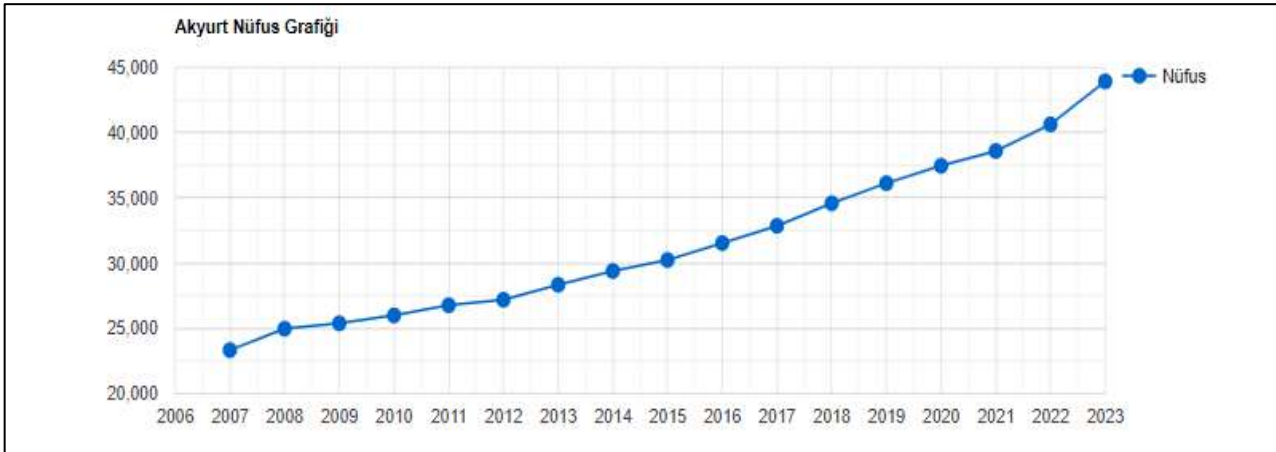
Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

#### **4.2.2 Akyurt İlçesi**

Akyurt; İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara sınırları içerisinde geniş ve düzgün bir arazi üzerinde kurulu bir ilçedir. Eski ismi Ravlı olup, 1961 yılında İçişleri Bakanlığı'nca Akyurt olarak değiştirilmiştir.[3] İlçenin kuzeyinde Çubuk, doğusunda Kalecik, batısında Pursaklar, güneybatısında Elmadağ ilçeleri bulunmaktadır. İlçe merkezi Çankırı, Kastamonu ve Sinop'u Ankara'ya bağlayan Devlet karayolu üzerinde olup, Başkente uzaklığı 32 km'dir. Daha önce Çubuk ilçesine bağlı bir belediye iken 9 Mayıs 1990 tarihli ve 3644 sayılı "130 İlçe Kurulması Hakkında Kanun" ile Çubuk'tan 16 köy ve Kalecik'ten 4 köy bağlanıp, ilçe merkezi "Akyurt Bucak merkezi" olmak üzere ilçe statüsü kazanmıştır. Yüz ölçümü 258 km<sup>2</sup>, denizden yüksekliği ise 960 metredir. İlçenin kuzeyinde Kalecik'e bağlanan yol üzerinde Tekebeli dağı (1250 m), güneyinde Hüseyin Gazi tepesi (1415 metre), doğusunda ise İdris dağı (1985 m) bulunmaktadır.

14. yüzyıl sonuna kadar geniş ormanlık alanlara sahip olan Akyurt, yüzyıllar boyu yapılan kıyımlar neticesinde Ankara'nın da hamamlarının yakacak ihtiyaçlarının karşılanması neticesinde ağaçlık alanlarını büyük ölçüde yitirmişti. Buna mukabil son yıllarda belediyemiz, ilçemizdeki okullar ve okullardaki öğrencilerin çabalarıyla ilçe merkezinde yeniden yeşillendirme ve ağaçlandırma çalışmalarına başlamış bu amaçla bir de Hatıra Ormanı kurularak ağaçlandırma çalışmaları ve ağaç sevgisi yaygınlaştırma çalışmaları sürmektedir.

Bölgede faaliyet gösteren 390 civarındaki sanayi kuruluşu ile yaklaşık 30 bin kişi istihdam edilmektedir.



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

Şehir merkezine 33 km mesafede bulunan Akyurt, 20.05.1990 tarihinde, 3644 sayılı kanun ile ilçe statüsü kazandı. İç Anadolu Bölgesi'nin Sakarya ve Kızılırmak bölümleri arasında, Yukarı Sakarya alanında yer alan ilçe, doğusunda Kalecik, batısında ve kuzeybatısında Çubuk, güneybatısında Pursaklar, güneyinde Altındağ ve güneydoğusunda Elmadağ ile komşu. Paleolitik döneme ait izlerin rastlandığı Akyurt'ta yerleşimin Eski Tunç Çağı'na (yani M.Ö. 3 bine) dek uzandığı görülüyor. İlçenin Ankara Esenboğa Havalimanı'na ve Ankara-Çankırı-Kastamonu-Sinop devlet yoluna yakın oluşu, sanayinin gelişmesini sağlıyor. Bu nedenle de ilçe göç almaya devam ediyor.

#### **4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ**

Değerleme konusu taşınmaz adres bilgilerine göre, Ankara İli, Akyur İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, Özal Bulvarı Bina No: 393, UAVT: 1201393210 posta adresinde konumlandır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu konuma ulaşım Özal Bulvarı üzerinde Esenboğa Havalimanı yönünde ilerlerken Çubuk yol ayrımından sola yaklaşık 1,50 km ilerde sol kol üzerinde konumlandır. Otel bölgenin ana arteri olan Özal Bulvarı üzerinde konumlandır.

Taşınmaz Esenboğa Havalimanına yaklaşık 2,5 km mesafededir. Yakın çevrede genellikle depolama, lojistik sanayi ağırlıklı yapılaşmalar mevcut iken, son yıllarda Özal Bulvarı üzerinde konut ve ticari yapılaşmalar artış göstermektedir. Yakın çevrede Esenboğa Havalimanı, Otonomi, ÖSYM, MAN, Borusan ve YDS gibi firmalara ait fabrika ve showroamlar bulunmaktadır.



**TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE**



**TAŞINMAZIN KONUMU**

#### 4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### Ana Taşınmazın Özellikleri:

| ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                               |                                               |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------|
| Yapının İnşaat Tarzı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Betonarme                                     | Yapının Sınıfı ve Grubu                       | 4/C   |
| Yapım Yılı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2014<br>(Faaliyete Geçiş Yılı)                | Yapı Nizamı                                   | Ayrık |
| Yapının Toplam Kat Adedi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 10 (Bodrum + Zemin + 8 Normal Kat+ Çatı Katı) | Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı | Yok   |
| Otopark                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Var                                           | Asansör                                       | Var   |
| Yüzme Havuzu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Yok                                           | Özel Güvenlik                                 | Var   |
| Deprem Derecesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4. Derece                                     | Deprem Hasar Durumu                           | Yok   |
| <b>Açıklama:</b> 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 14.443,00 m<sup>2</sup> alanlı, 215057 ada 10 parsel (eski:1843 ada, 7 parsel) üzerinde 3 yıldızlı otel olarak inşa edilmiştir. Otel, Özal Bulvarı'na yaklaşık 115 m cepheli olup parselin kuzey yönünde konumlandırılmıştır. Onaylı mimari projesine göre; 1 bodrum kat + zemin kat + 8 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 10 katlı otel binası olarak inşa edilmiştir.

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 1.233,86 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, kapalı otopark sığınak, servis asansörü, su deposu, yakıt tankı, pompa odası, elektrik odası, teknik hacimler ve 4 adet WC bulunmaktadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 1.232,98 alanlı olup katta, kapalı otopark, çöp odası, depo, içinde 3 adet soğuk hava deposu bulunan mutfak deposu, çamaşırhane, bay ve bayan personel soyunma odaları, sistem odası, kazan dairesi, personel yemekhanesi, kamera odası ve yangın odası bulunmaktadır.

1. Normal Katı; yaklaşık brüt 1.244,28 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, otel girişi, resepsiyon alanı, soğuk ve sıcak mutfak alanı, bulaşık alanı, soğuk hava deposu bulunan restoran alanı, lobi ve bar alanı, bagaj odası, yönetim ofisleri, arşiv, teras alanı ve 3 adet 180 m<sup>2</sup>, 28 m<sup>2</sup>, 28 m<sup>2</sup> kullanım alanlarına sahip toplantı odaları (bir tanesi bölünebilir) bulunmaktadır. 1 adet servis asansörü, 1 adet 1. Kat ve bodrum kat arasında çalışan otopark yolcu asansörü, 2 adet oda katlarına çalışan yolcu asansörü bulunmaktadır.

2. Normal Katı; yaklaşık brüt 559,34 m<sup>2</sup> alana sahip olup katta, 1 adet ütü odası, 1 adet engelli odası, 6 adet ikiz oda, 14 adet standart oda olmak üzere 21 adet oda bulunmaktadır. Odalar yaklaşık brüt 13 m<sup>2</sup> - 14 m<sup>2</sup> alanlara sahiptirler.

3. Normal Kattan 8. Normal Kata kadar tüm katlar aynı standartlara sahip olup katların her bir kat yaklaşık brüt 559,34 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Katlarda; 1 adet çamaşır odası, 6 adet ikiz oda, 14 adet standart oda olmak üzere 21 adet oda bulunmaktadır. Odalar yaklaşık brüt 13 m<sup>2</sup> - 14 m<sup>2</sup> alanlara sahiptirler.

Çatı Katı; yaklaşık brüt 37,28 m<sup>2</sup> alanlı olup onaylı mimari projesinde mevcut bulunan asansör platformu ve elektrik odası ve teknik hacimler bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık brüt 5.197 m<sup>2</sup> otel alanı, 2.467 m<sup>2</sup> otopark alanı olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 7.664 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Otopark alanının dışardan da hizmet kullanımı olup günlük ücreti 100 TL olarak şifahi yetkili kişilerden öğrenilmiştir.

Açık alanda jeneratör ve trafo; çatı katında ise soğutma grubu, klima santralleri gibi teknik hacimler bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan inlemelerde konu taşınmaz; kat, konum ve alan bakımından projesiyle uyumlu olup herhangi bir aykırı durum tespit edilmemiştir. Otel binasında 145 adet standart oda, 2 adet engelli odası olmak üzere toplamda 147 adet odaya sahiptir. Odalar yaklaşık brüt 13-14 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m<sup>2</sup> 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, 1. normal kattan Özal Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Yapı dışında kalan alanlar kısmen peyzaj alanı, kısmen otopark olarak düzenlenmiştir. Otopark alanlarında zeminler taş kaplamalıdır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Otopark alanlarında zeminler sertleştirilmiş beton ile kaplıdır. Zemin ve bodrum otopark girişleri birbirinden bağımsız olarak binanın arka cephesinden sağlanmaktadır.

| KAT HESABI         |                              |                               |
|--------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Kat                | Yasal Alan (m <sup>2</sup> ) | Mevcut Alan (m <sup>2</sup> ) |
| 1.Bodrum Kat       | 1.233,86                     | 1.233,86                      |
| Zemin Kat          | 1.232,98                     | 1.232,98                      |
| 1. Normal Kat      | 1.244,28                     | 1.244,28                      |
| 2. Normal Kat      | 559,34                       | 559,34                        |
| 3. Normal Kat      | 559,34                       | 559,34                        |
| 4. Normal Kat      | 559,34                       | 559,34                        |
| 5. Normal Kat      | 559,34                       | 559,34                        |
| 6. Normal Kat      | 559,34                       | 559,34                        |
| 7. Normal Kat      | 559,34                       | 559,34                        |
| 8. Normal Kat      | 559,34                       | 559,34                        |
| Çatı Katı          | 37,28                        | 37,28                         |
| <b>TOPLAM ALAN</b> | <b>7.663,78</b>              | <b>7.663,78</b>               |

### Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

| OLUMLU ÖZELLİKLERİ                                                                                                                                                                                                                                                        | OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Esenboğa Havalimanına yakın konumda olması                                                                                                                                                                                                                                | Şehir merkezine kısmen uzak konumda olması                             |
| Bölgenin ana arterlerinden olan Özal Bulvarı üzerinde konumlanması                                                                                                                                                                                                        | Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması |
| Ulaşım imkanının gelişmiş olması                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                        |
| Yaya ve araç trafiğinin yoğun olması                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |
| Bölgede alternatif otel sayısının az olması                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |
| Konu taşınmazın bulunduğu parselde yaklaşık 8.440 m <sup>2</sup> 'lik kısım mevcut durumda kullanılmamakta olup bu kısma da kullanılmamış emsal hakkı kullanılarak otel geliştirilebilir olması sebebiyle taşınmazın mevcutta ekstra bir potansiyel geliri bulunmaktadır. |                                                                        |

#### 4.5. SWOT ANALİZİ

| OLUMLU YÖNLER       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | OLUMSUZ YÖNLER      |                                                                                                                                                                                     |                     |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>GÜÇLÜ YANLAR</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Esenboğa Havalimanına yakın konumda olması</li> <li>Bölgenin ana arterlerinden olan Özal Bulvarı üzerinde konumlanması</li> <li>Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması</li> <li>Ulaşım imkanının iyi olması</li> <li>Araç trafiğinin yoğun olması</li> <li>Konu taşınmazın açık ve kapalı otopark, güvenlik</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>ZAYIF YANLAR</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kısmen şehir merkezine kısmen uzak konumda olması</li> <li>Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması</li> </ul> | <b>İÇ ETKENLER</b>  |
| <b>FIRSATLAR</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bilinirliğinin yüksek olması,</li> <li>Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması</li> <li>Satış ve kiralama açısından bölgeye talep gösterecek yüksek gelire sahip yatırımcıların olması</li> <li>Yakın çevresinde ticari faaliyetler olması</li> <li>Yakın çevresinde Esenboğa, Otonomi, ÖSYM ve sanayi alanlarının bulunması sebebiyle günlük konaklama ihtiyacının doğması</li> <li>Bölgede alternatif otel sayısının az olması</li> <li>Konu taşınmazın bulunduğu parselde yaklaşık 8.440 m<sup>2</sup>'lik kısım mevcut durumda kullanılmamakta olup bu kısma da kullanılmamış emsal hakkı kullanılarak otel geliştirilebilir olması sebebiyle taşınmazın mevcutta ekstra bir potansiyel geliri bulunmaktadır.</li> </ul> | <b>TEHDİTLER</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ekonomide dalgalanmalar yaşanması</li> </ul>                                                                                                 | <b>DIŞ ETKENLER</b> |

## 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

### 5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

| TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |                  |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|
| Plan Türü                     | 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı                                                                                                                                                                                                                                                                          | Lejant       | Lojistik Merkezi |
| İnşaat Nizamı                 | Ayrık Nizam                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Yençok       | 20 kat           |
| TAKS                          | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | KAKS (Emsal) | -                |
| Diğer                         | Akyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmaz 1/1000 Akyurt Lojistik Merkez ve Kentsel Servis Alanları Uygulama İmar Planı planına göre "Lojistik Merkez" alanı içerisinde konumludur. Ayrık nizam, E:1,00, 20 kat yapılaşma şartları içerisinde konumludur. |              |                  |
| Plan Notları                  | * Konu taşınmaza ait plan notu ekler kısmında belirtilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                               |              |                  |

### 5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Akyurt Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde rapora konu taşınmaza etki eden herhangi bir imar planı değişikliğinin ve taşınmaz için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararının bulunmadığı şifahen 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. Akyurt Belediyesi'nde yapılan incelemelerde; 31.12.2012 tarih, 105/12 sayılı "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.

31.12.2012 tarih, 105/12 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", Otel ve Bunlara Ben Misafir Evi için 7.663,78 inşaat alanı düzenlenmiştir.

19.02.2013 tarih, 32/13 sayılı "İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı", Otel ve Bunlara Ben Misafir Evi için 7.663,78 inşaat alanı düzenlenmiştir.

25.04.2014 tarih, 33/2014 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi", Otel için 7.664,00 inşaat alanı düzenlenmiştir.

Dosyasında taşınmaza ait 28.02.2014 veriliş tarihli, 28.02.2024 geçerlilik tarihi ve S34DBEE5BC7CE numaralı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

14.12.2012 tarih, 13955 sayılı, 145 oda(2y)+2 Bedensel engelli odası(2y) toplam 294 yatak, 140 kişilik 2. Sınıf lokanta, 200 kişilik toplantı salonu, 12 kişilik toplantı salonu (2 adet), lobi bar, business center, 50 araçlık açık otopark, 30 araçlık açık otopark için alınmış Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

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

### **5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi:**

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

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

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

### **5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı proje Resmi Gazete'de yayımlanan 29.06.2001 tarih 4708 sayı ile yayımlanan Yapı Denetim Kanunu'na tabidir. Atatürk Mahallesi Korkmaz Sokak No:36/6 Sincan / ANKARA adresinde faaliyet gösteren TEK Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

### **5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-017 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

| Rapor No      | Tarih      | Taşınmazın Değeri (TL) | Raporu İmzalayan Uzmanlar                                         |
|---------------|------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| SM-24-SPK-017 | 03.07.2024 | 380.441.000.-TL        | Kübra EKİCİ<br>Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No: 918464) |
|               |            |                        | Merve GÜNEŞ<br>Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)            |
|               |            |                        | Mehmet ÖZTÜRK<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)  |

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

Değerleme konusu taşınmaza ait S34DBEE5BC7CE numaralı 28.02.2014 tarihli, B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

## 6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

#### 6.1.1 Küresel Ekonomi

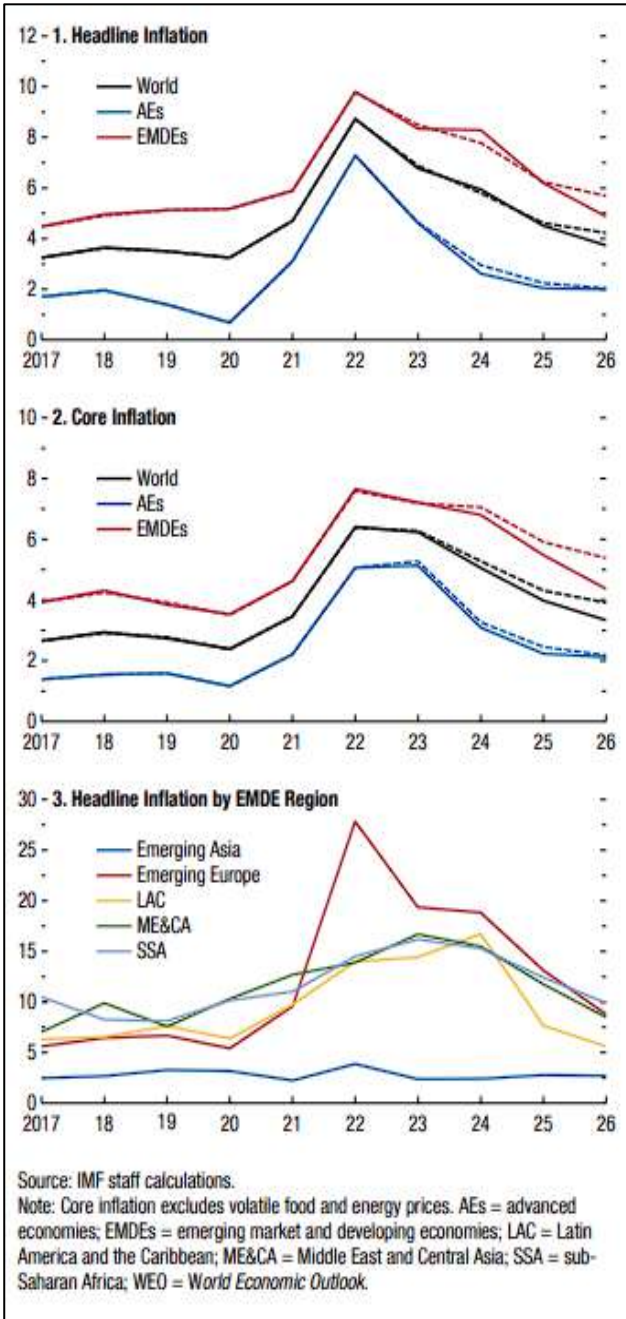
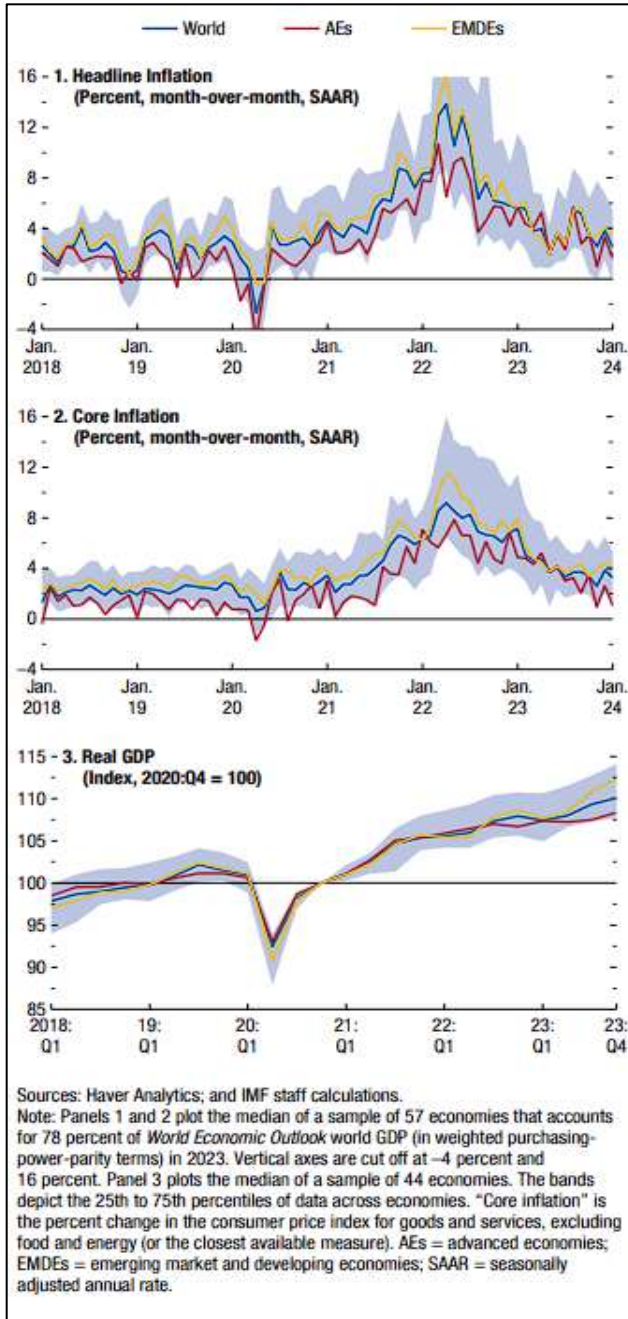
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

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

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrılmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

IMF'nin 2024 Nisan ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda temel tahmin, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025'te 2023'tekiyle aynı hızda büyümeye devam edeceği yönünde. Gelişmiş ekonomisinin hafif bir hızlanma; burada büyümenin 2023'teki yüzde 1,6'dan 2024'te yüzde 1,7'ye çıkması bekleniyor. ve 2025'te yüzde 1,8 - gelişmekte olan piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde 2023'te yüzde 4,3'ten 2024 ve 2025'te yüzde 4,2'ye hafif bir yavaşlama ile dengelenecek. Bundan beş yıl sonra küresel büyüme tahmini - yüzde 3,1 - en yüksek seviyesinde olacağı öngörülüyor. Küresel enflasyonun 2023'teki yüzde 6,8'den 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e istikrarlı bir şekilde düşeceği, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine gelişmekte olan piyasalara ve gelişmekte olan ekonomilere göre daha erken döneceği tahmin ediliyor. Çekirdek enflasyonun genel olarak daha kademeli bir düşüş göstermesi öngörülüyor.



\*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

## Enflasyon Grafikleri

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

Source: IMF staff estimates.

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

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

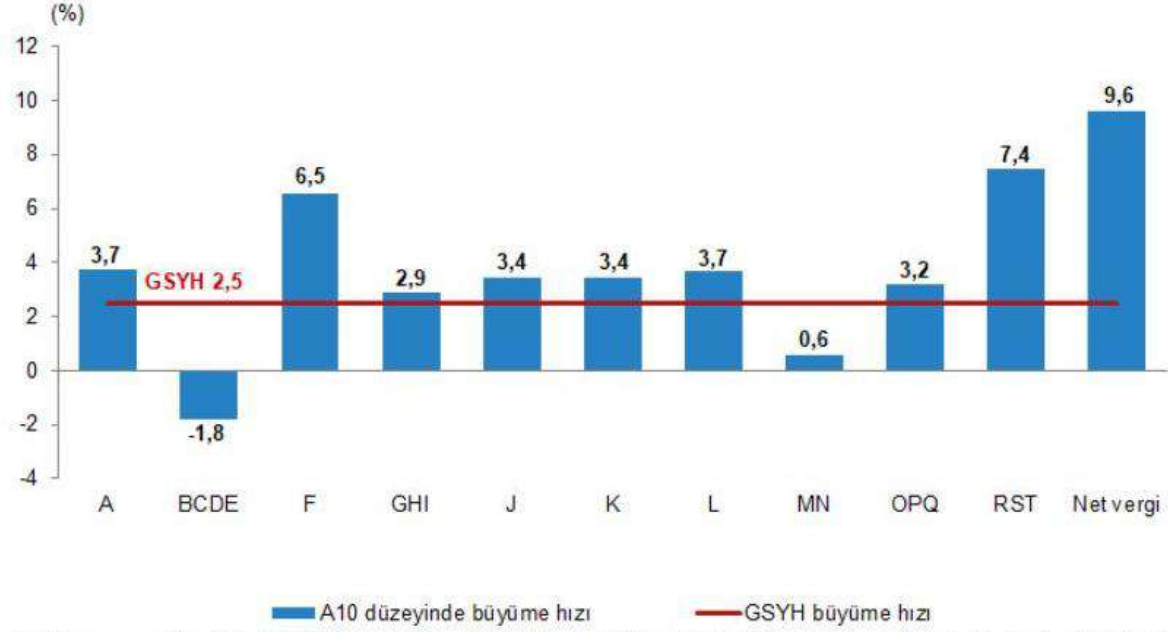
## **6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler**

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

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

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

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

**GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10<sup>(1)</sup> düzeyinde büyüme hızları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024****GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**

| Yıl  | Çeyrek             | GSYH                           |                                |                               |                   |
|------|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------|
|      |                    | Cari fiyatlarla<br>(Milyon TL) | Cari fiyatlarla<br>(Milyon \$) | Zincirlenmiş hacim<br>endeksi | Değişim oranı (%) |
| 2022 | Yıllık             | 15 011 776                     | 905 814                        | 210,9                         | 5,5               |
|      | I                  | 2 519 789                      | 181 490                        | 186,9                         | 7,8               |
|      | II                 | 3 424 670                      | 219 665                        | 201,6                         | 7,6               |
|      | III                | 4 273 138                      | 242 416                        | 223,8                         | 4,1               |
|      | IV                 | 4 794 179                      | 262 243                        | 231,2                         | 3,3               |
| 2023 | Yıllık             | 26 545 722                     | 1 130 009                      | 221,6                         | 5,1               |
|      | I <sup>(r)</sup>   | 4 687 492                      | 248 416                        | 195,3                         | 4,5               |
|      | II <sup>(r)</sup>  | 5 571 440                      | 274 908                        | 210,9                         | 4,6               |
|      | III <sup>(r)</sup> | 7 759 106                      | 298 760                        | 238,4                         | 6,5               |
|      | IV <sup>(r)</sup>  | 8 527 683                      | 307 925                        | 241,9                         | 4,6               |
| 2024 | I <sup>(r)</sup>   | 8 858 091                      | 286 728                        | 205,7                         | 5,3               |
|      | II                 | 9 949 792                      | 308 158                        | 216,1                         | 2,5               |

(r) ilgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

### 6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

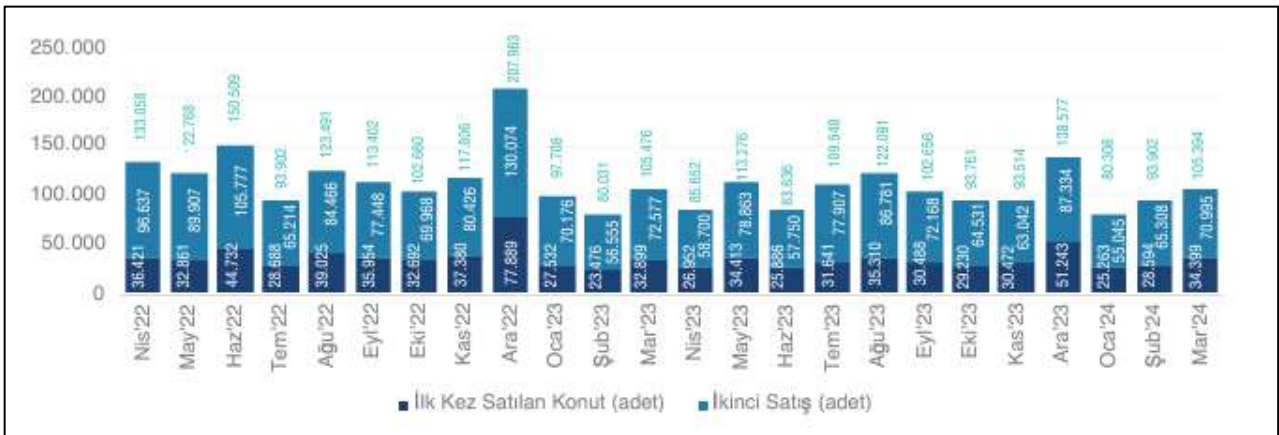
2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir..

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur..

Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 36.065 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 24.919 TL/m<sup>2</sup> olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024)

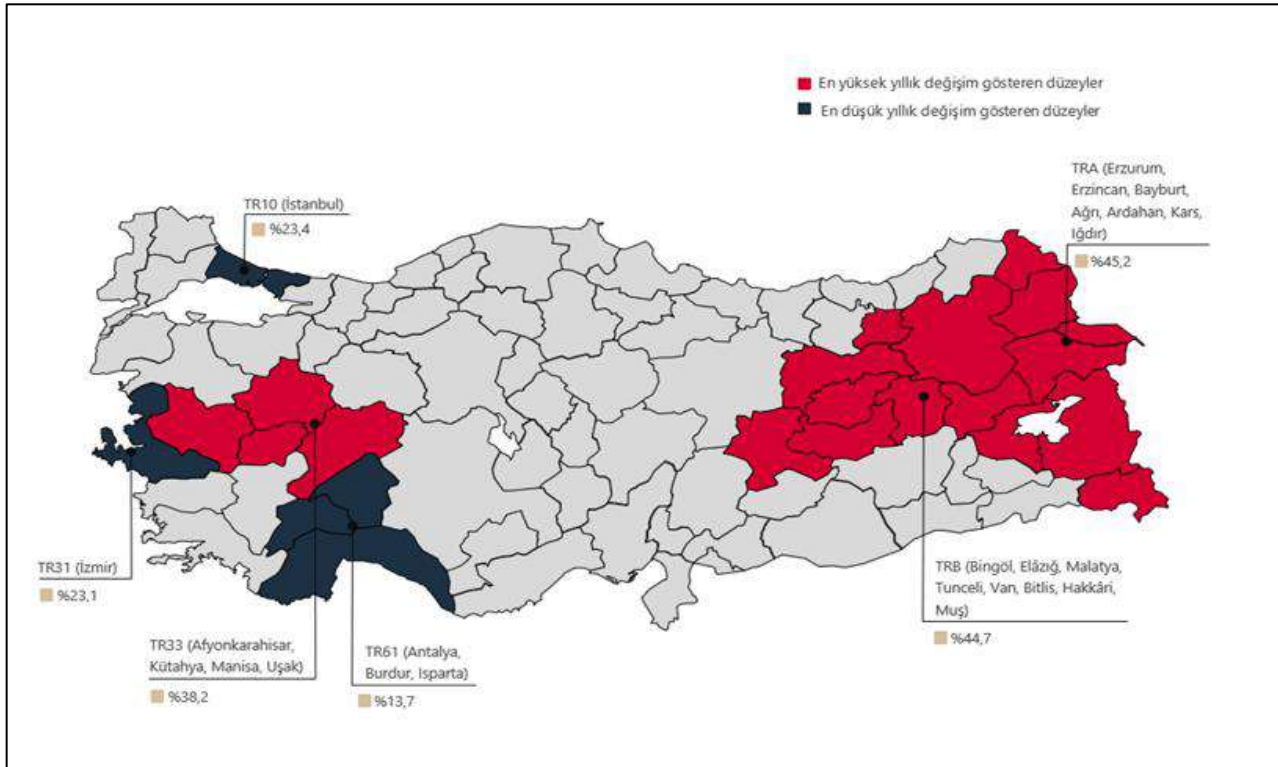


Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %43,13 olarak seyretmektedir.

2024 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 444,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Mart ayında %63,98 seviyesinden, 2024 yılı Mart ayında %56,66 seviyesine düşmüştür. Mart 2024'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,84'ten %23,07'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,41'ten %10,55'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2024 Mart ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 1,62 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Mart ayında %30,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2024 itibarıyla 3,5 puan azalarak %27,3 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 12,9 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,5 olmuştur. Bu oran 2023 Mart ayında %21,7 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,2, 2,2 ve 0,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,4, 30,4 ve 23,1 oranlarında artış göstermiştir.



|                            |  |  |  |  |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Konut Fiyat Endeksi</b> | TÜRKİYE                                                                            | İSTANBUL                                                                           | ANKARA                                                                             | İZMİR                                                                               |
|                            | 148,0                                                                              | 139,4                                                                              | 153,7                                                                              | 142,5                                                                               |
| <b>Yıllık Değişim</b>      | %27,4                                                                              | %23,4                                                                              | %30,4                                                                              | %23,1                                                                               |
| <b>Aylık Değişim</b>       | %1,0                                                                               | %1,2                                                                               | %2,2                                                                               | %0,8                                                                                |

#### **6.1.4 Turizm Sektörü**

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 57 milyon turist kişi başı 952 Dolar harcamaya yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında hem gelen turist sayısında, hem de kişi başı harcamada artış olduğu görülmektedir. 2023 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'yi 12,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %4,12'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2022 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 44.6 milyon olurken, 2023 yılında bu sayının 49.2 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye 4.3 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 4.3 milyon yabancı turist %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 870 bin oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.976 tesis ve 123 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.652 tesis ve 106 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.501 işletme belgeli tesise ve 288 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 711 tesis içinde en büyük payı 107 tesis ve yaklaşık 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 79 tesis ve 14 bin oda kapasitesi ile Antalya, 76 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2023 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,16 ile Antalya, onu takiben %52,99 ile Muğla ve %52,75 ile İstanbul gelmektedir. Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %42,82 ve %41,74 olmuştur. 2024 yılı Şubat ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %31,79'dur.

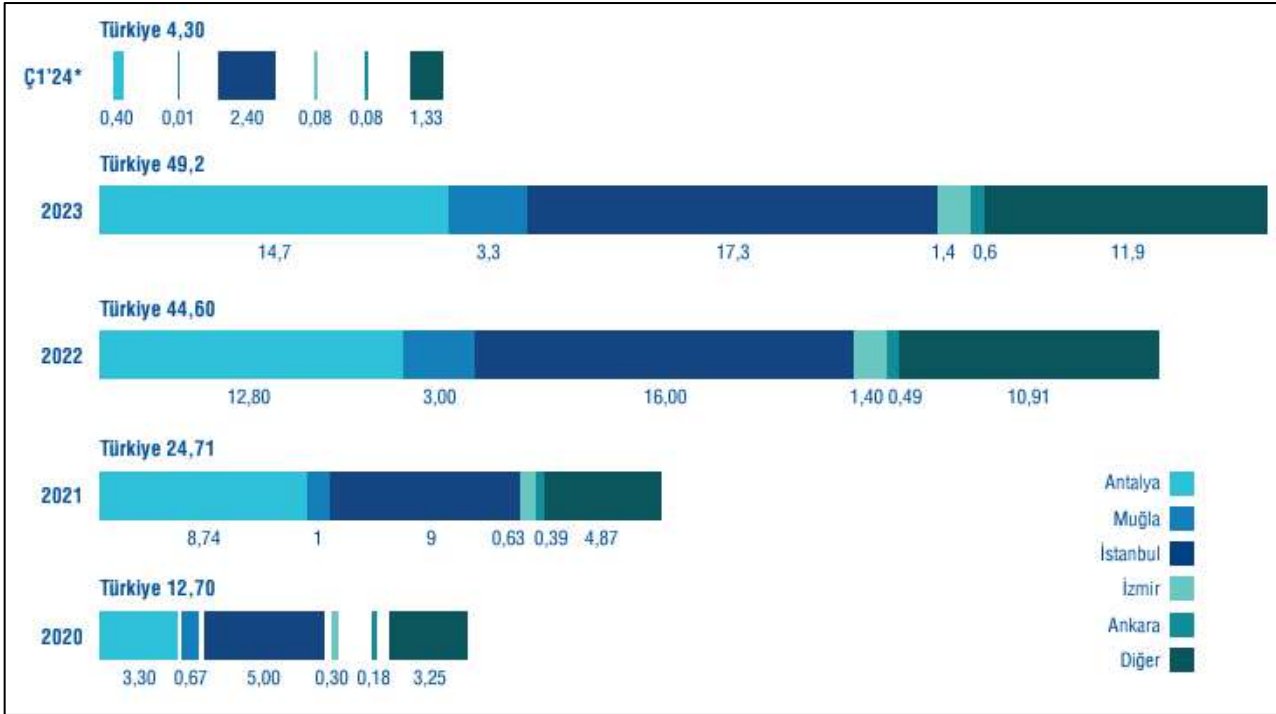
2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66,6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılına kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117.34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2020 yılı seviyesinden itibaren yükseldiği ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecinin yavaşladığı gözlemlenmiştir. 2024 yılı birinci çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %52,7 olarak hesaplanmıştır. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 98,79 Euro olmuştur. 2023 yılının aynı dönemine kıyasla, otel doluluk oranları %2,9 artarken, ortalama gerçekleşen oda fiyatı %5,8 azalmıştır.

| TOPLAM |                        |                        |               |                  |                            | VATANDAŞ <sup>1</sup> |                  |
|--------|------------------------|------------------------|---------------|------------------|----------------------------|-----------------------|------------------|
| YILLAR | GELEN ZİYARETÇİ SAYISI | ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI | TURİZM GELİRİ | ORTALAMA HARCAMA | TURİZM <sup>2</sup> GİDERİ | TURİZM GELİRİ         | ORTALAMA HARCAMA |
|        |                        |                        | ( 1000 \$ )   | ( \$ )           | ( 1000 \$ )                | ( 1000 \$ )           | ( \$ )           |
| 2004   | 20 753 734             | 20 262 640             | 17 076 607    | 843              | 2 954 459                  | 3 862 552             | 1 262            |
| 2005   | 25 045 142             | 24 124 501             | 20 322 111    | 842              | 3 394 601                  | 4 374 383             | 1 214            |
| 2006   | 23 924 023             | 23 148 669             | 18 593 951    | 803              | 3 270 948                  | 4 463 614             | 1 153            |
| 2007   | 27 239 630             | 27 214 988             | 20 942 500    | 770              | 4 043 283                  | 4 703 850             | 1 121            |
| 2008   | 31 137 774             | 30 979 979             | 25 415 067    | 820              | 4 266 197                  | 5 418 439             | 1 191            |
| 2009   | 31 759 816             | 32 006 149             | 25 064 482    | 783              | 5 090 440                  | 5 690 629             | 1 222            |
| 2010   | 32 997 308             | 33 027 943             | 24 930 997    | 755              | 5 874 520                  | 5 558 366             | 1 231            |
| 2011   | 36 769 039             | 36 151 328             | 28 115 692    | 778              | 5 531 486                  | 5 638 484             | 1 168            |
| 2012   | 37 715 225             | 36 463 921             | 35 717 337    | 980              | 4 525 101                  | 8 595 191             | 1 678            |
| 2013   | 39 860 771             | 39 226 226             | 40 186 327    | 1 024            | 5 875 183                  | 9 193 811             | 1 703            |
| 2014   | 41 627 246             | 41 415 070             | 41 316 834    | 998              | 5 791 095                  | 8 404 159             | 1 510            |
| 2015   | 41 114 069             | 41 617 530             | 37 700 923    | 906              | 6 296 506                  | 7 270 820             | 1 207            |
| 2016   | 30 906 680             | 31 365 330             | 26 539 007    | 846              | 5 255 797                  | 7 374 334             | 1 209            |
| 2017   | 37 969 824             | 38 620 346             | 31 253 835    | 809              | 5 487 607                  | 7 210 947             | 1 102            |
| 2018   | 46 112 592             | 45 628 673             | 35 920 910    | 787              | 5 530 582                  | 6 676 206             | 1 000            |
| 2019   | 51 747 199             | 51 860 042             | 42 851 778    | 826              | 4 655 848                  | 7 014 139             | 981              |
| 2020   | 15 971 201             | 15 826 266             | 15 169 371    | 958              | 1 188 382                  | 3 317 861             | 1 064            |
| 2021   | 30 038 961             | 29 357 463             | 30 309 722    | 1 032            | 2 203 157                  | 6 507 848             | 1 201            |
| 2022   | 51 387 513             | 51 369 026             | 49 857 030    | 971              | 5 098 884                  | 7 454 442             | 1 061            |
| 2023   | 56 693 837             | 57 077 440             | 55 874 176    | 979              | 8 429 980                  | 8 391 864             | 1 086            |
| 2024*  | 26 136 764             | 25 107 974             | 23 660 318    | 942              | 3 735 457                  | 4 219 771             | 971              |

(Kaynak: KTB,2024)

## Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

### Toplam Yabancı Ziyaretçiler:



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

2024 yılının Ocak-Şubat döneminde Türkiye'ye gelen 4,3 milyon yabancı turistin %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13,6 artış görülmüştür.

### İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı:

|                | İşletme Belgeli |                | Yatırım Belgeli |               |
|----------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------|
|                | Tesis           | Oda            | Tesis           | Oda           |
| Antalya        | 2.501           | 287.904        | 79              | 14.084        |
| Muğla          | 2.652           | 105.603        | 76              | 9.186         |
| İstanbul       | 2.976           | 122.763        | 107             | 9.812         |
| İzmir          | 1.720           | 41.628         | 67              | 5.380         |
| Ankara         | 366             | 21.634         | 17              | 1.653         |
| Diğer          | 10.236          | 290.616        | 365             | 33.152        |
| <b>Türkiye</b> | <b>20.451</b>   | <b>870.148</b> | <b>711</b>      | <b>73.267</b> |

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı 22.04.2024)

Türkiye genelinde toplam 870 bin 148 oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin 267 oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

| Dönem       | Toplam Yabancı Turist | Kişi Başı Harcama (Dolar) |
|-------------|-----------------------|---------------------------|
| Ç1'18       | 4.908.831             | 682                       |
| Ç2'18       | 9.855.102             | 602                       |
| Ç3'18       | 15.904.734            | 589                       |
| Ç4'18       | 8.283.235             | 649                       |
| <b>2018</b> | <b>38.951.902</b>     | <b>617</b>                |
| Ç1'19       | 5.460.380             | 678                       |
| Ç2'19       | 11.499.211            | 607                       |
| Ç3'19       | 18.438.139            | 623                       |
| Ç4'19       | 9.315.240             | 702                       |
| <b>2019</b> | <b>44.712.970</b>     | <b>642</b>                |
| Ç1'20       | 4.635.845             | 710                       |
| Ç2'20       |                       |                           |
| Ç3'20       | 4.430.053             | 649                       |
| Ç4'20       | 3.642.367             | 804                       |
| <b>2020</b> | <b>12.708.265</b>     | <b>716</b>                |
| Ç1'21       | 1.826.227             | 918                       |
| Ç2'21       | 3.144.815             | 694                       |
| Ç3'21       | 11.457.951            | 773                       |
| Ç4'21       | 7.511.028             | 809                       |
| <b>2021</b> | <b>23.940.021</b>     | <b>785</b>                |
| Ç1'22       | 4.943.964             | 841                       |
| Ç2'22       | 10.382.068            | 702                       |
| Ç3'22       | 18.626.003            | 826                       |
| Ç4'22       | 10.389.487            | 927                       |
| <b>2022</b> | <b>44.341.522</b>     | <b>822</b>                |
| Ç1'23       | 6.509.234             | 1.057                     |
| Ç2'23       | 12.319.348            | 901                       |
| Ç3'23       | 19.740.776            | 856                       |
| Ç4'23       | 10.777.609            | 966                       |
| <b>2023</b> | <b>49.346.967</b>     | <b>917</b>                |
| Ç1'24       | 7.067.996             | 982                       |

(Kaynak: TÜİK \*31.04.2024 tarihinde güncellenmiştir. \*\*TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.)

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

2024 yılı 1.çeyrekte Türkiye'ye gelen 7 milyon 68 bin yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 982 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %8,58 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %7,13 azalmış görülmektedir.

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

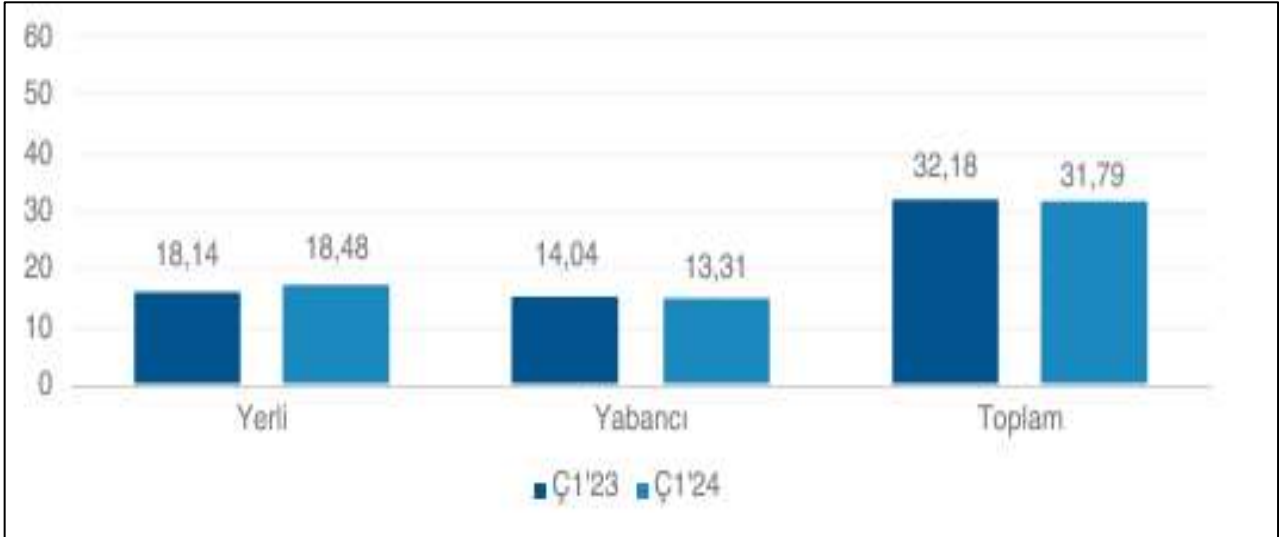
### **Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı;**

#### **Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)**



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

#### **Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)**



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

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

## Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Değerleme konusu otel, kent merkezinin kuzeyinde yer alan ilçelerden biri olan Akyurt ilçesinde konumlanmıştır. Esenboğa Havalimanı ulaşım güzergahı olan Özal Bulvarı üzerinde genellikle lojistik depolar, depo alanları, sanayi yapıları ve showroom alanları gibi kentsel servis alanları yer almaktadır. Değerleme konusu otel şehir oteli konseptinde olup havalimanı çıkış güzergahında konumlanmıştır.

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

| Konumu                               | Konaklama Tipleri                                                                          | Standart Oda Fiyatları (€) | Detay Bilgisi       |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Holiday Inn Express Ankara - Airport | Suit, Standart<br>(21 m <sup>2</sup> - 45 m <sup>2</sup> )                                 | 3.200 TL<br>(~87 €)        | - Oda +<br>Kahvaltı |
| Anadolu Hotels Esenboğa Thermal      | Suit, Standart, Aile<br>(36 m <sup>2</sup> - 100 m <sup>2</sup> )                          | 100 €                      | - Oda +<br>Kahvaltı |
| Hatton Suits                         | Standart, Aile, Apart<br>(45 m <sup>2</sup> - 56 m <sup>2</sup> - 45 m <sup>2</sup> (1+1)) | 2.200 TL<br>(97 €)         | - Oda +<br>Kahvaltı |



## 6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

## 6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

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

## 6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

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

### Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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

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

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini 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**

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

## **6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

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

Bu kapsamda, 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, Balıkhisar-İmar Mahallesi, 1835 ada 4 parsel numaralı, Ankara Çubuk Yolu ve Özal Bulvarına cepheli, Kentsel Servis Alanı lejantlı, E:1,00 yapılaşma koşullarına sahip, 4.278,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü için pazarlıklı olarak 120.000.000.-TL talep edilmektedir.

**Emsal 2:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Pursaklar İlçesi, Saray Mahallesi, 98129 ada 3 parsel numaralı, Özal Bulvarı'na cepheli, Kentsel Servis Alanı lejantlı, E:1,00 yapılaşma koşullarına sahip, 2.596,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü için pazarlıklı olarak 70.000.000.-TL talep edilmektedir.

**Emsal 3:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Pursaklar İlçesi, Saray Mahallesi, 98132 ada 5 parsel numaralı, Özal Bulvarı'na 85 m mesafe uzaklıkta, Kentsel Servis Alanı lejantlı, E:1,00 yapılaşma koşullarına sahip, 3.362,91,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü için pazarlıklı olarak 55.000.000.-TL talep edilmektedir.

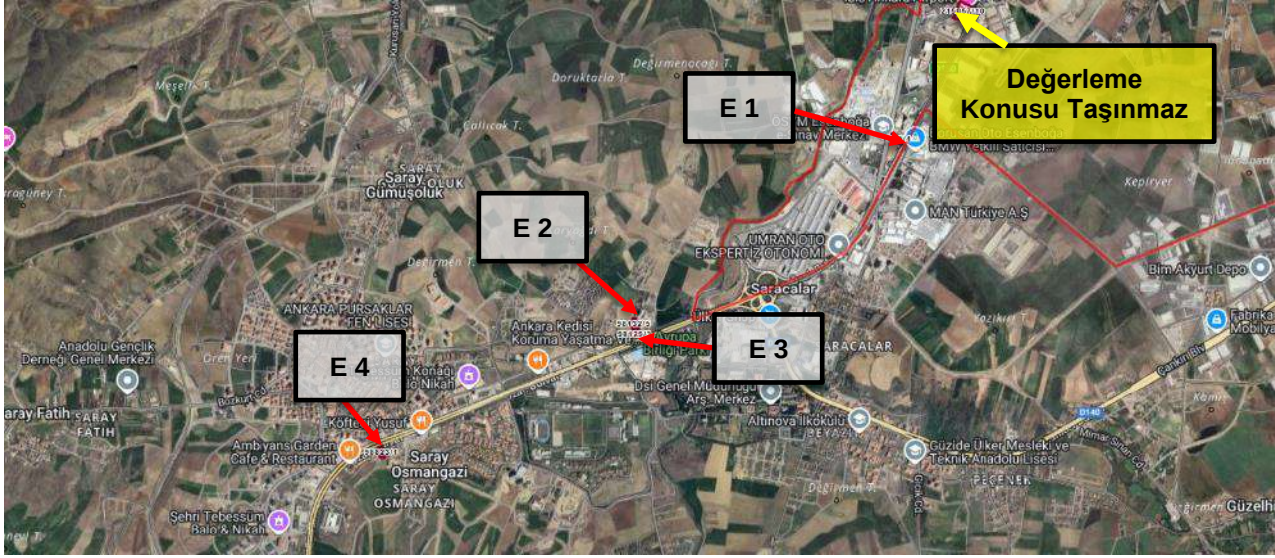
**Emsal 4:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Pursaklar İlçesi, Saray Mahallesi'nde, 98823 ada 1 parselde konumlu, Özal Bulvarı'na cepheli, Kentsel Servis Alanı, E: 1,00 yapılaşma koşullarına sahip 3.591,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 72.000.000.-TL talep edilmektedir.

**Emsal 5:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Saray Mahallesi'nde, Özal Bulvarı'na cephesi bulunan, 8.328 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsanın 1.200 m<sup>2</sup>'lik kısmı için pazarlıklı olarak 40.000.-TL/Ay kira talep edilmektedir. (33.-TL/m<sup>2</sup>/ay x 0,90 pazarlık x 0,90 yüz ölçüm =27.-TL/m<sup>2</sup>/ay)

**Emsal 5:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Saray Mahallesi'nde, Özal Bulvarı'na cepheli değil içeride bulunan, 6.700 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 110.000.-TL/Ay kira talep edilmektedir. (17.-TL/m<sup>2</sup>/ay x 0,90 pazarlık x 1,85 konum =28.-TL/m<sup>2</sup>/ay)

**Beyan:** Konu taşınmazın yer aldığı bölge Ankara Esenboğa Havalimanı'na yakın konumda olması ve Özal Bulvarı üzerinde konumlu olması sebebiyle bölgenin önemli lokasyonu üzerinde yer almaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, benzer imar durumu ve büyüklüğü sahip arsaların 15.000.-TL/m<sup>2</sup> – 16.000.-TL/m<sup>2</sup> arsa birim değerine sahip olabileceği beyan edilmiştir.

**Beyan:** Değerleme konusu otel parselin mevcut durumda kullanılmayan yaklaşık 8.400 m<sup>2</sup> yüz ölçümü için bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, aylık olarak 25-30.-TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.



### Emsallerin Değerlendirilmesi:

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

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

| PİYASA DEĞERİ ANALİZİ              |                           |                           |                         |                         |                           |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
|                                    | Emsal-1                   | Emsal-2                   | Emsal-3                 | Emsal-4                 | Konu Taşınmaz             |
| Mahalle / Konum                    | Balıkhisar-İmar           | Saray                     | Saray                   | Saray                   | Balıkhisar                |
| Ada / Parsel                       | 1835/4                    | 98129/3                   | 98132/5                 | 98823/1                 | 215057/10                 |
| Alan (m²)                          | 4.278,00                  | 2.596,00                  | 3.362,91                | 3.591,00                | 14.443,00                 |
| Satış Fiyatı-SF (TL)               | 120.000.000               | 70.000.000                | 55.000.000              | 72.000.000              |                           |
| Pazarlıklı Fiyat (TL)              | 108.000.000               | 63.000.000                | 49.500.000              | 64.800.000              |                           |
| İmar Durumu                        | Lojistik Merkezi, E: 1,00 | Lojistik Merkezi, E: 1,00 | Kentsel Servis, E: 1,00 | Kentsel Servis, E: 1,00 | Lojistik Merkezi, E: 1,00 |
| Birim Değer (TL/m²)                | 25.245                    | 24.268                    | 14.719                  | 18.045                  |                           |
| İmar Durumu Şerefiyesi             | 0%                        | 0%                        | 10%                     | 10%                     |                           |
| Konum/Manzara/Cephe Şerefiyesi     | 25%                       | -5%                       | -25%                    | -10%                    |                           |
| Hisse Şerefiyesi                   | 0%                        | 0%                        | 0%                      | 0%                      |                           |
| Büüklük Şerefiyesi                 | 15%                       | 30%                       | 15%                     | 15%                     |                           |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)    | 16.094                    | 17.837                    | 14.075                  | 15.185                  |                           |
| Ortalama Birim Değer (TL/m²)       | 15.797,85                 |                           |                         |                         | 15.797,85                 |
| Konu Taşınmaz Değeri (TL)          |                           |                           |                         |                         | 228.168.383,11            |
| Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL) |                           |                           |                         |                         | 228.170.000               |

**Piyasa Değeri (Arsa Değeri)**

| Taşınmaz                | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Piyasa Değeri (TL)   |
|-------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------|
| 215057 Ada 10 Parsel    | 14.443,00                   | 15.797,96                        | ~228.170.000.-       |
| <b>Arsa Değeri (TL)</b> |                             |                                  | <b>228.170.000.-</b> |

**6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ**

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

| <b>MALİYET YÖNTEMİ</b>                                                |                              |                                   |                  |                    |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------|--------------------|
| Taşınmaz Bilgileri                                                    | Arsa Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) |                  | Arsa Değeri        |
| 215057 Ada 10 Parsel                                                  | 14.443,00                    | 15.797,96                         |                  | 228.170.000 TL     |
| Yapı Değerleri                                                        | Kapalı Alan                  | M <sup>2</sup> birim fiyatı       | Amortisman Oranı | Değer              |
| Otel Alanı                                                            | 5.197                        | 27.500                            | 7%               | 132.913.275        |
| Teknik Alanlar (Kapalı otopark, teknik hacim, ortak alan, sığınak vb) | 2.467                        | 16.500                            | 7%               | 37.856.115         |
| Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler                 |                              |                                   |                  | 4.000.000          |
| Yapı Değeri Toplam                                                    |                              |                                   |                  | 174.769.390        |
| Harici ve Müteferrik İşler                                            |                              |                                   |                  |                    |
| Geliştirici Karı, Şerefiye                                            |                              |                                   |                  | 26.215.000         |
| Arsa Değeri                                                           |                              |                                   |                  | 228.170.000        |
| Yapı Değeri                                                           |                              |                                   |                  | 174.769.390        |
| <b>Toplam Değer</b>                                                   |                              |                                   |                  | <b>429.155.000</b> |

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

## **6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ**

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

### **Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar**

- Ankara İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 147 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 35,9 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 50,60 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 49 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %76,5 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %76'dan başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %5, ikinci yıl için %3, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %30'u oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %40'dan başlayıp artarak %42'ye ulaşip 2029 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

### **Genel Varsayımlar:**

- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Artık değer hesabı için direkt kapitalizasyon oranı %8 olarak baz alınmıştır.
- Konu otelin bulunduğu parselin yaklaşık 8.440 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü kısmının mevcut durumda boş olarak kullanıldığı görülmüştür. Parselin konumu, kullanılmayan emsal hakkı ve yüz ölçümü göz önünde bulundurulduğunda ekstra potansiyel bir gelirinin olması sebebiyle, bölgede arsa kirası araştırması yapılarak 2.750.000.-TL/yıl arsa geliri projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %10 olarak alınmıştır.
- 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                                  | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2026 | 31.12.2027 | 31.12.2028 | 31.12.2029 | 31.12.2030 | 31.12.2031 | 31.12.2032 | 31.12.2033 | 31.12.2034 |
| Otel Fonksiyonu                         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har) | 49,00      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Diğer Gelir Oranı                       | 30,00%     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Yenileme                                | 1,00%      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Artış Oranı (İlk yıl)                   | 5,0%       |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Artış Oranı (ikinci yıl)                | 3,0%       |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Artış Oranı (Sonraki yıllar)            | 1,5%       |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| NAKİT AKIŞI                             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Proje Nakit Akışı (EUR)                 |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Yıllar                                  | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2026 | 31.12.2027 | 31.12.2028 | 31.12.2029 | 31.12.2030 | 31.12.2031 | 31.12.2032 | 31.12.2033 | 31.12.2034 |
| Otel Fonksiyonu                         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Toplam Oda Sayısı (Adet)                | 147        | 147        | 147        | 147        | 147        | 147        | 147        | 147        | 147        | 147        | 147        |
| Açık Olan Gün Sayısı (Gün)              | 365,00     | 365,00     | 365,00     | 365,00     | 365,00     | 365,00     | 365,00     | 365,00     | 366,00     | 365,00     | 365,00     |
| Yıllık Oda Kapasitesi                   | 53.655     | 53.655     | 53.655     | 53.655     | 53.655     | 53.655     | 53.655     | 53.655     | 53.802     | 53.655     | 53.655     |
| Doluluk Oranı (%)                       | 76,00%     | 77,00%     | 78,00%     | 79,00%     | 79,00%     | 79,00%     | 79,00%     | 79,00%     | 79,00%     | 79,00%     | 79,00%     |
| Satılan Oda Satışı (Adet)               | 40.778     | 41.314     | 41.851     | 42.504     | 42.387     | 42.387     | 42.387     | 42.387     | 42.504     | 42.387     | 42.387     |
| Oda Fiyatı (EUR)                        | 51,45      | 52,99      | 53,79      | 54,60      | 55,41      | 56,25      | 57,09      | 57,95      | 58,81      | 59,70      | 59,70      |
| Oda Gelirleri (EUR)                     | 2.098.018  | 2.189.392  | 2.251.093  | 2.320.493  | 2.348.865  | 2.384.098  | 2.419.859  | 2.462.886  | 2.492.999  | 2.530.394  | 2.530.394  |
| Diğer Gelirler (EUR)                    | 629.405    | 656.818    | 675.328    | 696.148    | 704.659    | 715.229    | 725.958    | 736.866    | 747.900    | 759.118    | 759.118    |
| Toplam Otel Gelirleri (EUR)             | 2.727.423  | 2.846.210  | 2.926.421  | 3.016.641  | 3.053.524  | 3.099.327  | 3.145.817  | 3.201.752  | 3.240.899  | 3.289.513  | 3.289.513  |
| Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)             | 40,50%     | 41,00%     | 41,50%     | 42,00%     | 42,00%     | 42,00%     | 42,00%     | 42,00%     | 42,00%     | 42,00%     | 42,00%     |
| Brüt Karlılık (EUR)                     | 1.090.969  | 1.152.715  | 1.199.833  | 1.251.906  | 1.282.480  | 1.301.717  | 1.321.243  | 1.344.736  | 1.381.178  | 1.381.178  | 1.381.178  |
| İşletme Gideri Oranı (%)                | 59,50%     | 59,00%     | 58,50%     | 58,00%     | 58,00%     | 58,00%     | 58,00%     | 58,00%     | 58,00%     | 58,00%     | 58,00%     |
| İşletme Gideri Toplamı (EUR)            | 1.636.454  | 1.693.495  | 1.726.588  | 1.764.735  | 1.771.044  | 1.797.610  | 1.824.574  | 1.857.016  | 1.879.722  | 1.907.917  | 1.907.917  |
| Yenileme Maliyeti (EUR)                 | 27.274     | 28.462     | 29.264     | 30.166     | 30.535     | 30.993     | 31.458     | 32.018     | 32.409     | 32.895     | 32.895     |
| Bina Sigortası (EUR) (%)                | 17,463     | 17,812     | 18,168     | 18,532     | 18,902     | 19,280     | 19,666     | 20,059     | 20,460     | 20,870     | 21,287     |
| Emlak Vergisi (EUR) (%)                 | 1,184      | 1,208      | 1,232      | 1,256      | 1,281      | 1,307      | 1,333      | 1,360      | 1,387      | 1,415      | 1,443      |
| Toplam Otel Giderleri (EUR)             | 0          | 1.682.748  | 1.741.357  | 1.775.641  | 1.815.085  | 1.822.167  | 1.849.602  | 1.877.451  | 1.910.881  | 1.934.415  | 1.963.543  |
| Net Gelir (EUR)                         | 0          | 1.044.675  | 1.104.853  | 1.150.780  | 1.201.556  | 1.231.358  | 1.249.725  | 1.268.366  | 1.290.871  | 1.306.484  | 1.325.970  |
| Arsa Kira Geliri (TL)                   | 2.750.000  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Arsa Kira Geliri (EUR)                  | 74.858     | 78.601     | 80.959     | 82.173     | 83.406     | 84.657     | 85.927     | 87.216     | 88.524     | 89.852     | 91.200     |
| Nakit Akışı (EUR)                       | 74.858     | 1.123.276  | 1.185.812  | 1.232.954  | 1.284.962  | 1.316.015  | 1.335.652  | 1.355.582  | 1.379.395  | 1.396.336  | 1.417.170  |
| Dönem Sonu Değer (%)                    | 8,00%      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Net Nakit Akışları                      | 0          | 1.123.276  | 1.185.812  | 1.232.954  | 1.284.962  | 1.316.015  | 1.335.652  | 1.355.582  | 1.379.395  | 1.396.336  | 1.417.170  |

| DEĞERLEME TABLOSU                   |             |             |             |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Risksiz Getiri Oranı                | 7,31%       | 7,31%       | 7,31%       |
| Risk Primi                          | 2,19%       | 2,69%       | 3,19%       |
| İndirgeme Oranı                     | 9,50%       | 10,00%      | 10,50%      |
| Toplam Bugünkü Değer (EUR)          | 15.175.669  | 14.678.360  | 14.202.612  |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR) | 15.180.000  | 14.680.000  | 14.200.000  |
| Toplam Bugünkü Değer (TL)           | 557.496.428 | 539.227.171 | 521.749.980 |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)  | 557.500.000 | 539.230.000 | 521.750.000 |
| 31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru       |             |             |             |
| Eur Alış Kuru                       |             | 36,7362     |             |

### Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Ankara İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 147 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 35,9 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 50,60 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 49 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %76,5 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %76'dan başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.

- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %5, ikinci yıl için %3, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %30'u oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %40'dan başlayıp artarak %42'ye ulaşip 2029 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

### **Genel Varsayımlar:**

- Akfen GYO AŞ. Tarafından iletilen kira sözleşmesi detayları incelenmiştir. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. Mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %18'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam %8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmecisi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Artık değer hesabı için direkt kapitalizasyon oranı %7,5 olarak baz alınmıştır.
- Konu otelin bulunduğu parselin yaklaşık 8.440 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü kısmının mevcut durumda boş olarak kullanıldığı görülmüştür. Parselin konumu, kullanılmayan emsal hakkı ve yüz ölçümü göz önünde bulundurulduğunda ekstra potansiyel bir gelirin olması sebebiyle, bölgede arsa kirası araştırması yapılarak 2.750.000.-TL/yıl arsa geliri projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %10 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle toplam risk oranı %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranı %8 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

| DEĞERLEME TABLOSU                   |             |             |             |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Risksiz Getiri Oranı                | 7,31%       | 7,31%       | 7,31%       |
| Risk Primi                          | 0,19%       | 0,69%       | 1,19%       |
| İndirgeme Oranı                     | 7,50%       | 8,00%       | 8,50%       |
| Toplam Bugünkü Değer (EUR)          | 14.308.524  | 13.813.326  | 13.340.295  |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR) | 14.310.000  | 13.810.000  | 13.340.000  |
| Toplam Bugünkü Değer (TL)           | 525.640.817 | 507.449.101 | 490.071.728 |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)  | 525.640.000 | 507.450.000 | 490.070.000 |

| DEĞERLEME TABLOSU                          |                   |                   |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Risksiz Getiri Oranı                       | 7,31%             | 7,31%             | 7,31%             |
| Risk Primi                                 | 0,19%             | 0,69%             | 1,19%             |
| İndirgeme Oranı                            | 7,50%             | 8,00%             | 8,50%             |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>          | <b>771.290</b>    | <b>767.719</b>    | <b>764.181</b>    |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b> | <b>771.000</b>    | <b>768.000</b>    | <b>764.000</b>    |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>           | <b>28.334.260</b> | <b>28.203.083</b> | <b>28.073.115</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>  | <b>28.330.000</b> | <b>28.200.000</b> | <b>28.070.000</b> |

**SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA  
Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : [iletisim@smarkurumsal.com.tr](mailto:iletisim@smarkurumsal.com.tr)

|                                            |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|
| TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR) | 14.680.000         |
| TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR) | 13.810.000         |
| <b>TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)</b>       | <b>14.245.000</b>  |
| <b>TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)</b>        | <b>523.307.000</b> |
| <b>TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)</b> | <b>768.000</b>     |
| <b>TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)</b>  | <b>28.200.000</b>  |
| <b>DÖVİZ KURU 31.12.2024 TCMB (1€)</b>     | <b>36,7362</b>     |

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

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

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

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

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

#### **Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Rapora konu taşınmaz, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi'nde yer alan, 14.443,00 m<sup>2</sup> arsa yüz ölçümüne sahip 215057 ada 10 parselde bulunan, AKFEN GYO A.Ş.'ye aittir.

## **7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME**

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

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

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

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

### **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

### **Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

İşbu değerlendirme raporunda konu taşınmazın mevcut kullanımı gereği gelir getiren bir mülk olması sebebiyle piyasa değeri tespiti için "Nakit Akışı Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın arsa değeri ve parsel üzerinde kullanım dışında olan mevcuttaki boş kısım için kira tespiti yapılmış olup “Pazar Değeri 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)               | 523.307.000.-                               | 627.970.000.-                                       |
|                                    | Beşyüzyirmiüçmilyonüçyüzyedibin Türk Lirası | Altıyüzyirmiyedimilyondokuzyüzyetmişbin Türk Lirası |
| Taşınmazın Yıllık Kira Değeri (TL) | 28.200.000.-                                | 33.840.000.-                                        |
|                                    | Yirmisekizmilyonikiyüzbin Türk Lirası       | Otuzüçmilyonsekiyüzkırkbin Türk Lirası              |

| PAZAR DEĞERİ (EUR)                  |                                   |                                 |
|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Taşınmaz                            | Pazar Değeri (EUR)                | Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR) |
| Taşınmaz Değeri (EUR)               | 14.245.000.-                      | 17.095.000.-                    |
|                                     | Ondörtmilyonikiyüzkırkbeşbin Euro | Onyedimilyondoksanbeşbin Euro   |
| Taşınmazın Yıllık Kira Değeri (EUR) | 768.000.-                         | 920.000.-                       |
|                                     | Yediyüzaltmışsekizbin Euro        | Dokuzyüzyirmibin Euro           |

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

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Kübra EKİCİ

Lisans No: 918464

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No:401187

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