



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2022 - 1208

Aralık, 2022



<b>Talep Sahibi</b>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	30.12.2022
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2022-1208
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi, 4599 Parselde kayıtlı '15 Katlı Betonarme Otel ve Arsası' nitelikli gayrimenkulün 30.12.2022 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış Dokuz (69) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

**Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı .....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	14

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	25
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	25
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	26
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	26
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi. ....	26
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	26
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	28
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	31
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	32
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	40
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	41
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	41
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi.....	41
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	42
6.4	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	42
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	42
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	42
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	42
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	42
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	43
7.	SONUÇ.....	43
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	43
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	44
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	45
9.	RAPOR EKLERİ .....	45

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-1208 / 30.12.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Aydıntepe Mahallesi, Selin Sokak – İbis Otel No:7 Tuzla - İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 4599 Parsel.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz otel olarak kullanılmakta olup faal durumdadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel 21.02.2017 tarihi onaylı, 1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi İçmeler ve Esenyalı Kavşağı ile E-5 ve Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı kapsamında taşınmaz "Otel" alanı gösterimli olup 21.06.2011 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kararları geçerlidir ibaresi bulunmaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	<b>363.314.000,00 TL</b> <b>(Üç Yüz Altmış Üç Milyon Üç Yüz On Dört Bin Türk Lirası)</b>
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>428.710.520,00 TL</b>
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 30.12.2022 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup 30.12.2022 tarihinde Özel 2022-1208 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 4599 Parselde yer alan gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 13.10.2022 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### **1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından;

\*31.12.2021 tarihinde, Özel 2021-1799 rapor no ile **194.540.000,00 TL – 13.250.000 Avro** değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

\*30.06.2022 tarihinde, Özel 2022-617 rapor no ile **265.150.000,00 TL – 15.265.000 Avro** değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

## **2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000, TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr\_\_www.netgd.com.tr  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Büyükdere cd. No:201 C Blok Kat:8 Levent-İstanbul  
Şirket Amacı : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek.  
Sermaye : 1.300.000.000, TL  
Telefon : 0 212 371 87 00  
E-Posta : [www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr)

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 4599 Parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### **2.4 İşin Kapsamı**

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul; İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi'nde bulunmaktadır. D-100 Karayolu üzerinde güneydoğu istikamette ilerlerken İçmeler Kavşağına girilerek Selin Sokak'a dönüş yapılır. Selin Sokak üzerinde yaklaşık 175 metre ilerledikten sonra otele ulaşılır. Otele ulaşım bölgenin D-100 Karayolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde ticari yapılar, liman, hastane, AVM ve üniversite bulunmaktadır. Taşınmaz Sabiha Gökçen Havalimanı'na yaklaşık 5,5km., TEM Otoyolu'na yaklaşık 8km. mesafede yer almaktadır.

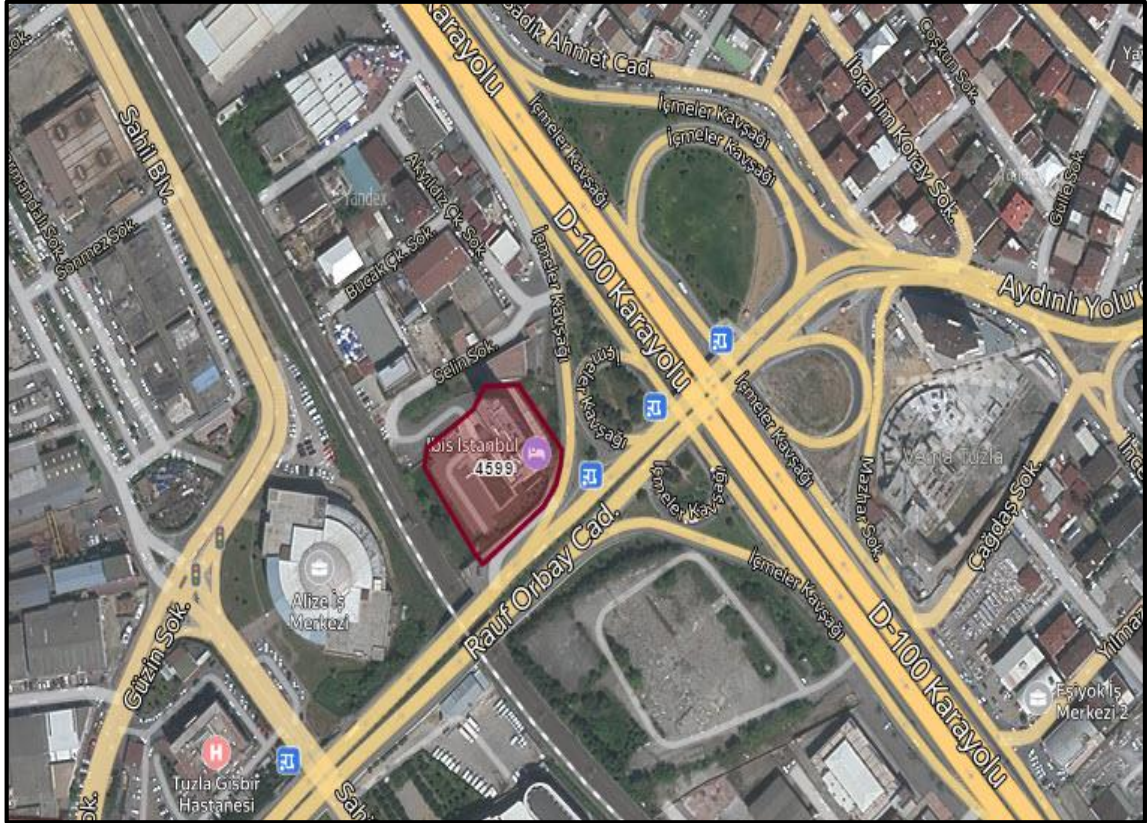
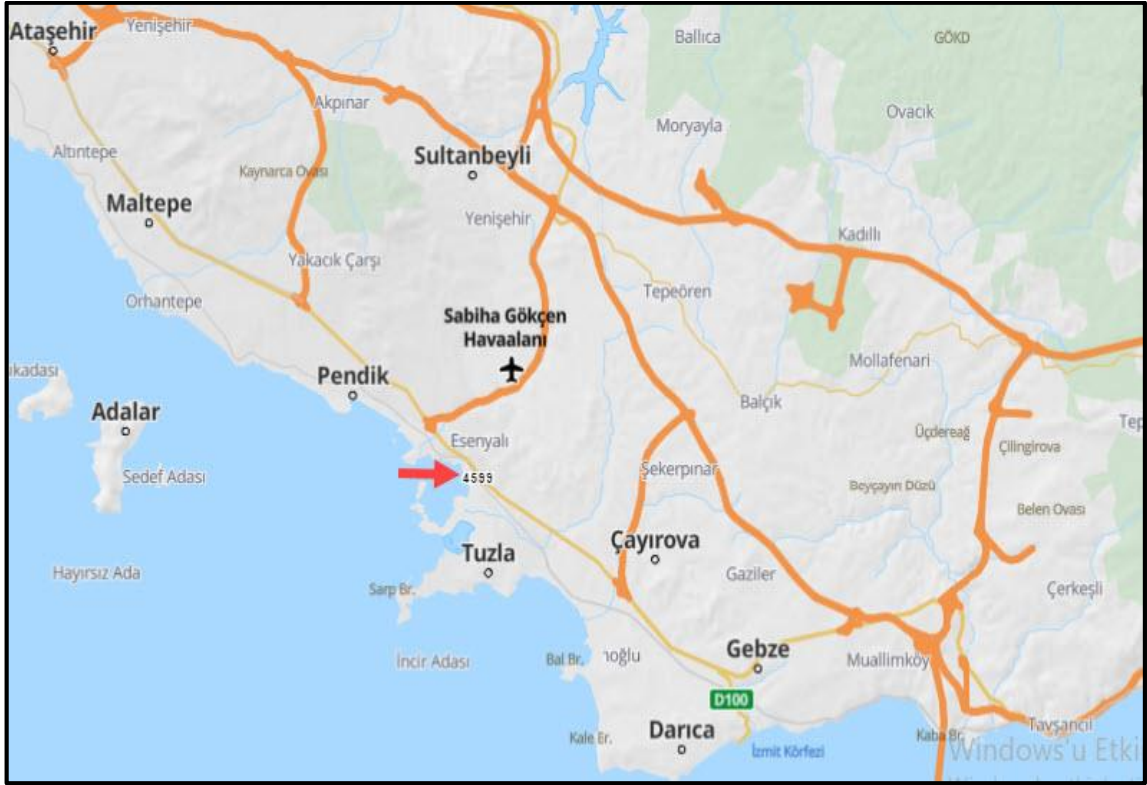


**Koordinatlar: Enlem: 40.8491169 - Boylam: 29.2965111**



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL - TUZLA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: AYDINLI MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 239/23588
ADA - PARSEL	: 0 ADA 4599 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 4.687,64 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 15 Katlı Betonarme Otel ve Arsası
TAŞINMAZ ID	: 85567747
MALİK - HİSSE	:Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (425990/468764) :Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (21387/234382)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tevhit işlemi : 26.06.20214 – 9695 4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı – 07.01.2015 – 165

### 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

Beyan: Diğer (Konusu: TEFERRUAT ŞERHİ: 09/07/1976 TARİH 5543 YEVMIYE ) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -

Şerh: SENELİĞİ BİR LİRADAN 99 YIL VADE İLE TEDAŞ LEHİNE KİRAA KONTRAT ŞERHİ 29/01/2004 TARİH VE 1503 YEVMIYE ( 03/08/1976 Y: 6389) (03.08.1976– 6389) (Taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.)

İpotek: CREDIT EUROPE BANK N.V. lehine 173052185.00 EUR bedel ile, 1. Dereceden 0. sıra ipotek tesis edilmiştir. (26.02.2015 - 2965)

İpotek: CREDIT EUROPE BANK N.V. lehine 173052185.00 EUR bedel ile, 1. Dereceden 1. sıra ipotek tesis edilmiştir. (26.02.2015 - 2965)

### 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmaz 21.02.2017 tarihi itibari ile İmar işlemi sonucu edinilmiştir. Son üç yıl içerisinde alım satımına konu olmamıştır. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Tuzla Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazın 21.02.2017 tarihi onaylı, 1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi İçmeler ve Esenyalı Kavşağı ile E-5 ve Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı kapsamında taşınmaz "Otel ve Kongre Merkezi" alanı gösterimli olup 21.06.2011 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kararları geçerlidir ibaresi bulunmaktadır. Parsel otel ve kongre merkezi alanlı olup otel dışında iskan edilemez ve bağımsız bölüm olarak ticari birimler yer alamaz. Taks= 0,40, Emsal= 2.25 Emsal net parsel üzerinden hesaplanacaktır.

### **3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkul için Tuzla Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

### **3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmaz mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir ve tapu kaydı üzerinde üst hakkı bilgisi bulunmamaktadır.

### **3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı, yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

**Mimari Proje:** 28.02.2015 tarih onaylı

**Yapı Ruhsatı:** 02.03.2015 tarih ve 110/15 numara ile 10965,28m2 inşaat alanı için verilmiştir.

**Yapı Kullanma İzin Belgesi:** 31.08.2016 tarih ve 251/16 numara ile 10965,28m2 inşaat alanı için verilmiştir.

**Turizm İşletme Belgesi:** 26.05.2015 – 16100 (198 oda(2y)+2 Bedensel engelli odası(2y)- toplam 200 oda – 400 yatak, 80 kişilik 2. Sınıf lokanta, Lobi Bar, 40 kişilik toplantı salonu (3 Adet), 30 kişilik toplantı salonu, 25 kişilik toplantı salonu, 20 araçlık kapalı otopark, 40 araçlık açık otopark)

### **3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazın yapı denetim hizmeti ETİK Yapı Denetim A.Ş. firması tarafından gerçekleştirilmiştir. ETİK Yapı Denetim A.Ş. adresi Talatpaşa Caddesi No:25 Kat: 5 Kağıthane, İstanbul.

### **3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Söz konusu parsel üzerinde cins değişikliği yapılmış, otel olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmaz için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

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

Söz konusu gayrimenkule ait 01.06.2016 tarih ve S347D899B0C80 numaralı C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5712 km<sup>2</sup> 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.



Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır.

Türkiye’de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30’u İstanbul’da hayata geçirilmektedir. İstanbul’un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul’un güçlü yönleri “artan refahı, Türkiye’nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir”.



**Tuzla İlçesi hakkında:** Tuzla, İstanbul'un bir ilçesidir. Tarihî süreç içerisinde Orta Anadolu’da görülen Neolitik yaşam biçimi; muhtemelen Çanak Çömleksiz Neolitik (Yeni Taş Çağı) Dönem’in sonlarına ve Çanak Çömlekli Neolitik Dönem’in başlarına doğru İÖ, 7000-6000 yıllarında Marmara Bölgesi’nde de görülmeye başlanmıştır. Bu dönemin özelliklerini taşıyan arkeolojik verileri Fikirtepe (Fikirtepe, Temeyne, Tuzla) Evresi’nde görmek mümkündür. Fikirtepe Kültürü olarak adlandırılan ve o dönemde Tuzla Kalekapı yerleşim yerinin de içinde yer aldığı bu kültür, İÖ, 6000 yılından itibaren yaklaşık 1000 yıllık bir zaman dilimini kapsamaktadır.



Tuzla, İstanbul'un en güneyindeki ilçesidir. İlçenin kuzeyinde ve batısında Pendik ilçesi bulunur. Doğusunda ise Kocaeli'nin Çayırova ilçesi yer alır. İlçenin güneyinde Marmara Denizi vardır ve ilçe denize 13 km kıyı şeridi ile bağlanır. İlçe ve yakın çevresinde Akdeniz iklimi ile Karadeniz ikliminin karışımı olan “Geçiş Tipi İklim” etkilidir. Yazlar Akdeniz kadar sıcak olmamakla birlikte Karadeniz

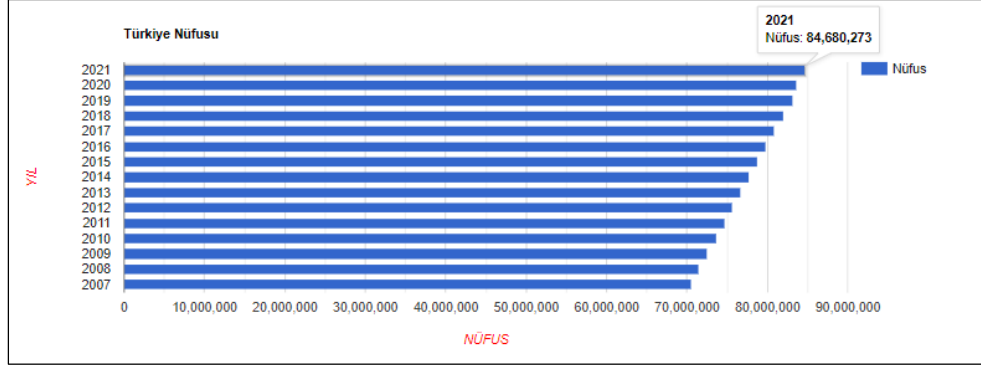
kadar yağışlı değildir. NÜFUS DURUMU 1923 yılında Yunanistan ile yapılan nüfus mübadelesi sonucunda muhtemelen Tuzla’nın nüfusu 1200’e yükselmiştir. 1935 yılına gelindiği zaman 2414 nüfusu bulunan Tuzla, 2021 yılına gelindiğinde 145.258 erkek, 139.185 kadın olmak üzere toplam 284.443 nüfusa sahiptir.



## 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

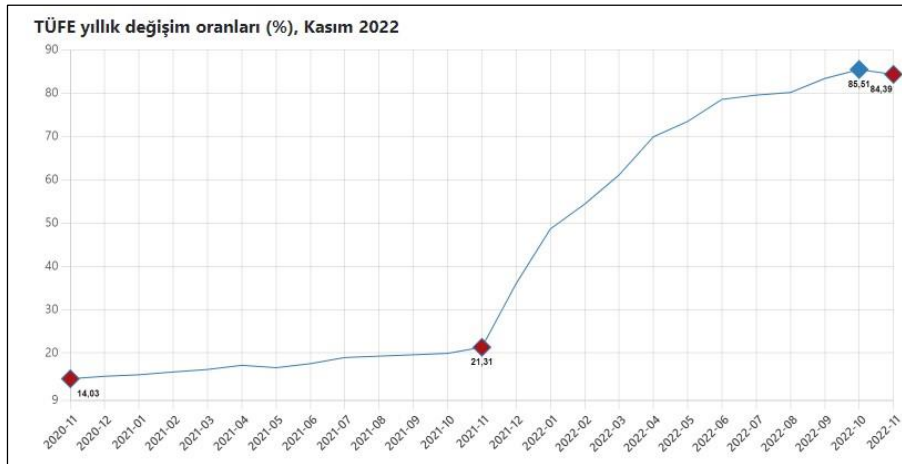
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;

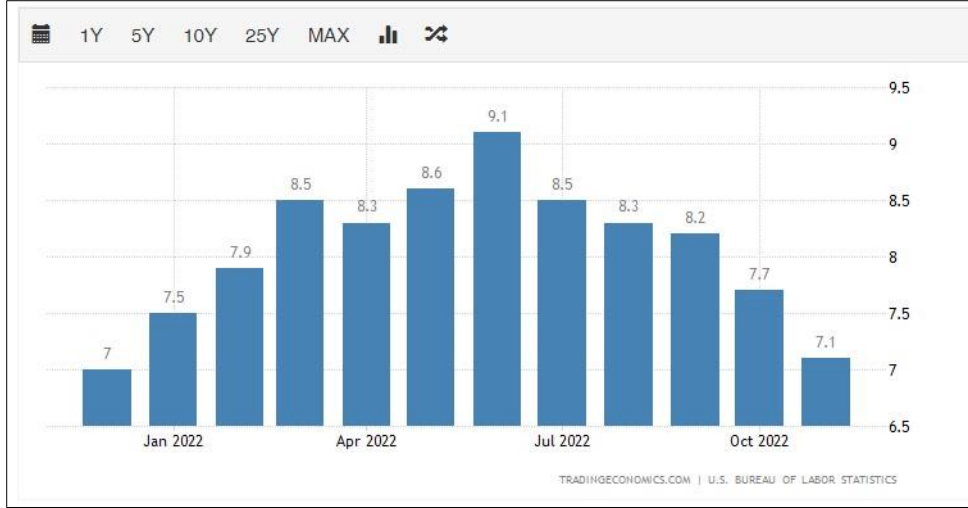


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

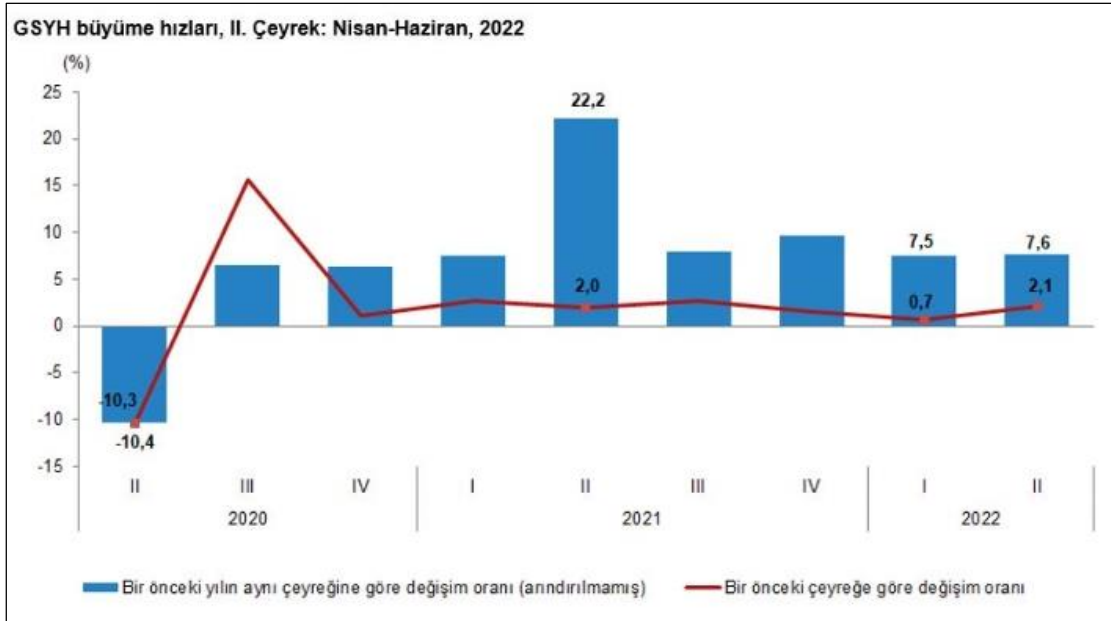


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,03 ile ulaştırma oldu. (TUİK.)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. Bu tarihten itibaren tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2022 Kasım ayı itibariyle %7,1 seviyesine gelmiştir.

#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

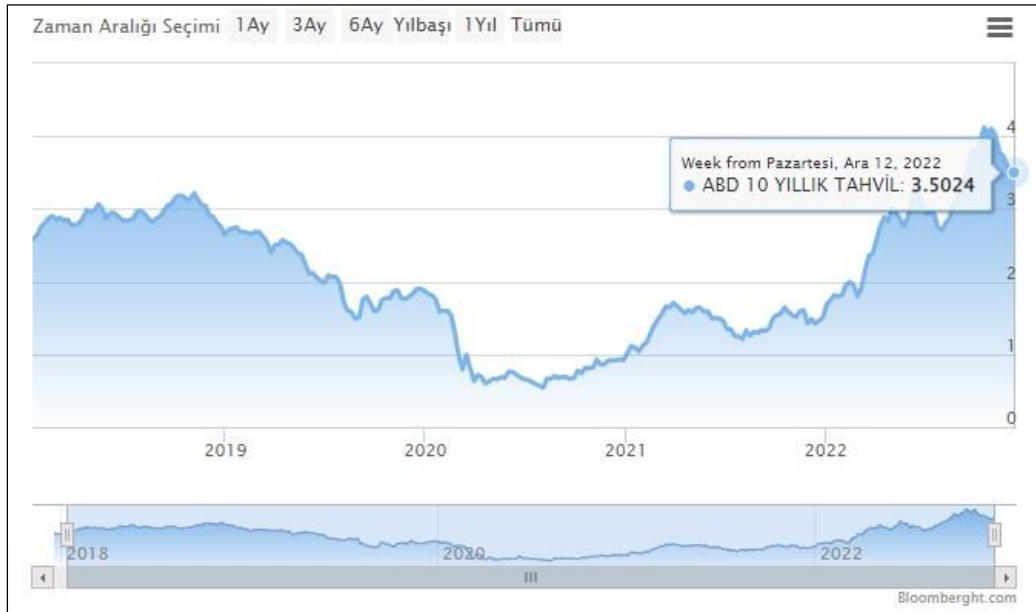


Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TUİK)

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

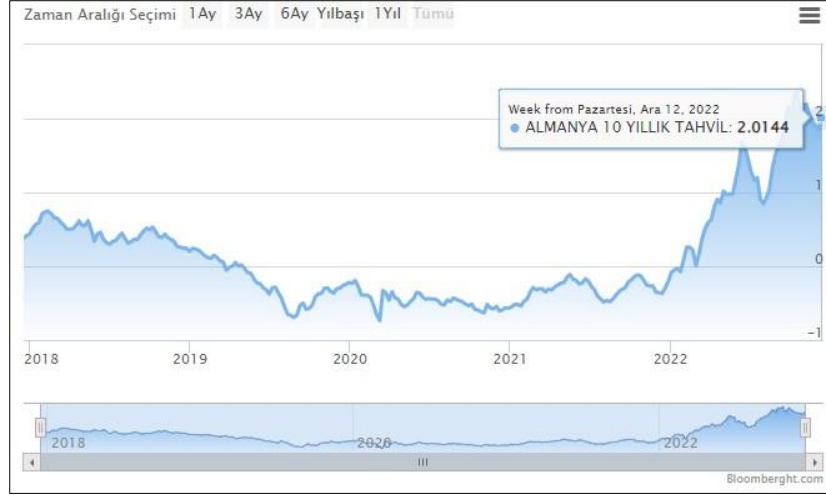
**Δ TR ve USD ile AVRO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



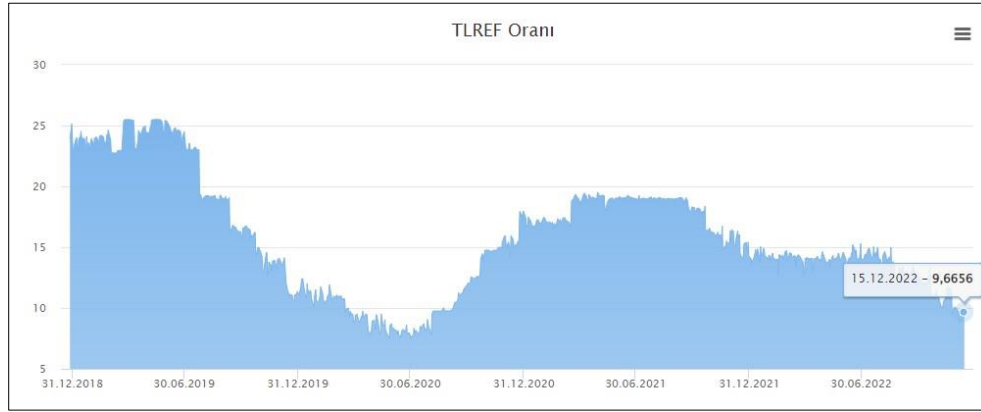
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,5 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



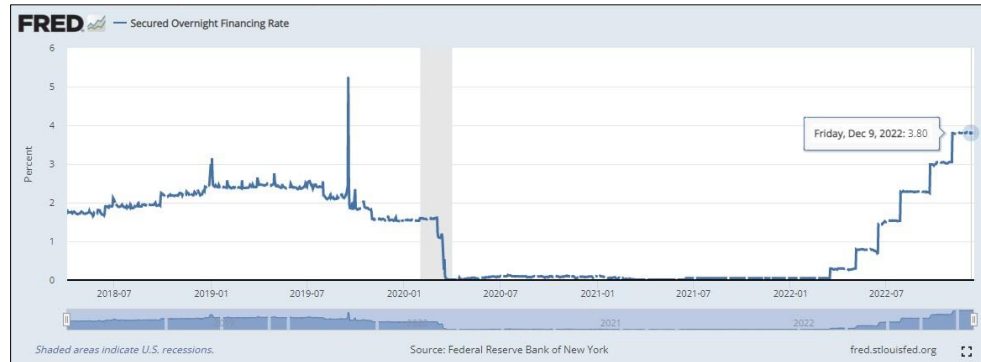


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Avro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi %3,5-4 seviyesine yükselmiştir.

**Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;**



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %10,50 dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %9 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup Aralık itibari ile 4,50% seviyesindedir.

### **Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

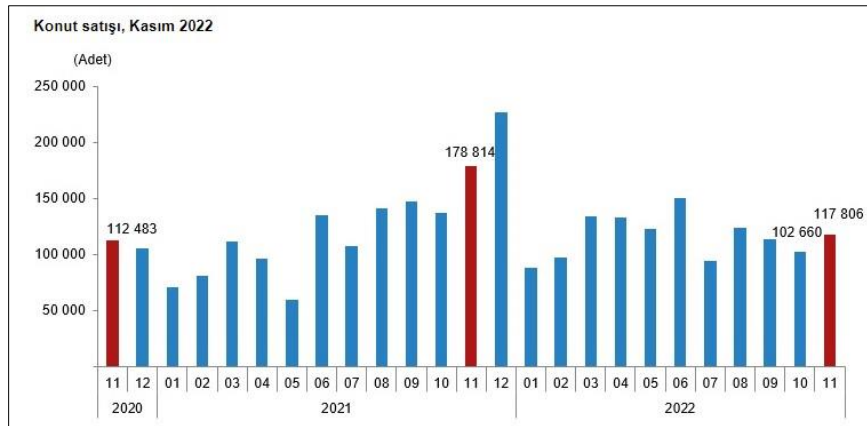
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı itibari ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.



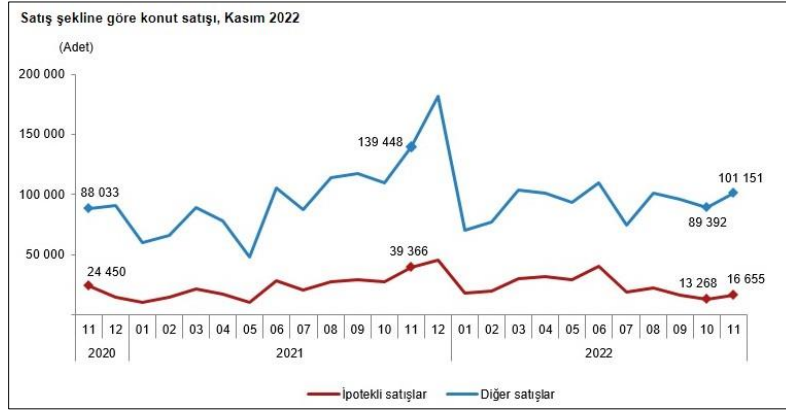
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

**Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

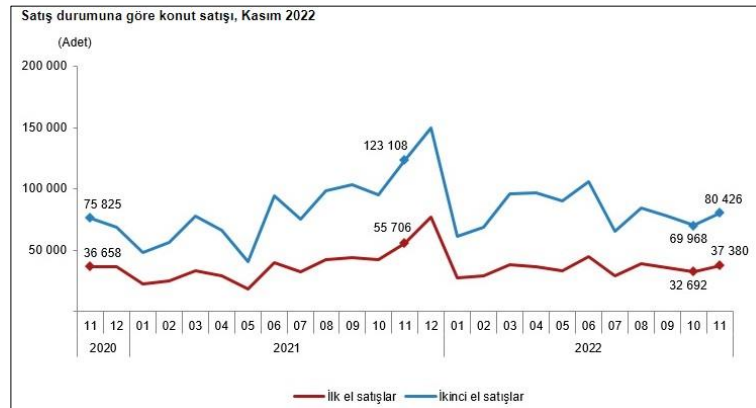
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>117 806</b>	<b>178 814</b>	<b>-34,1</b>	<b>1 277 659</b>	<b>1 265 353</b>	<b>1,0</b>
İpotekli satış	16 655	39 366	-57,7	258 524	249 270	3,7
Diğer satış	101 151	139 448	-27,5	1 019 135	1 016 083	0,3
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>117 806</b>	<b>178 814</b>	<b>-34,1</b>	<b>1 277 659</b>	<b>1 265 353</b>	<b>1,0</b>
İlk el satış	37 380	55 706	-32,9	382 190	384 776	-0,7
İkinci el satış	80 426	123 108	-34,7	895 469	880 577	1,7

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



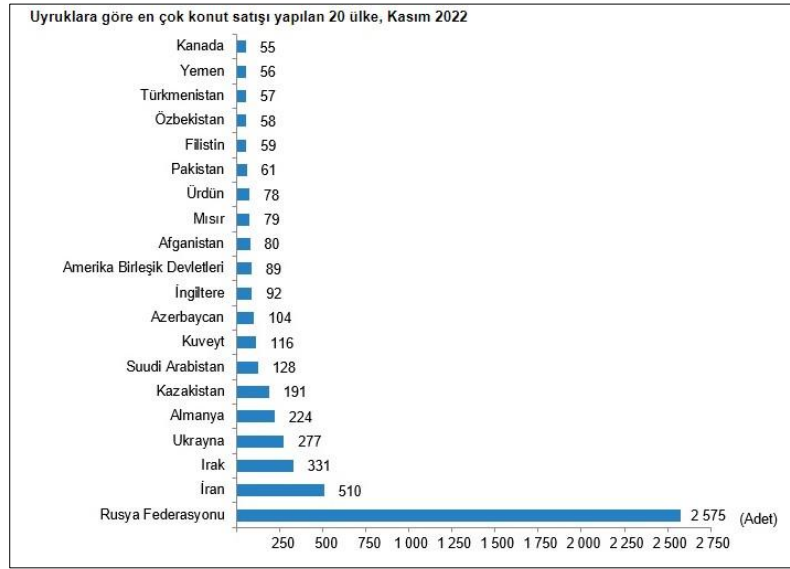
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.



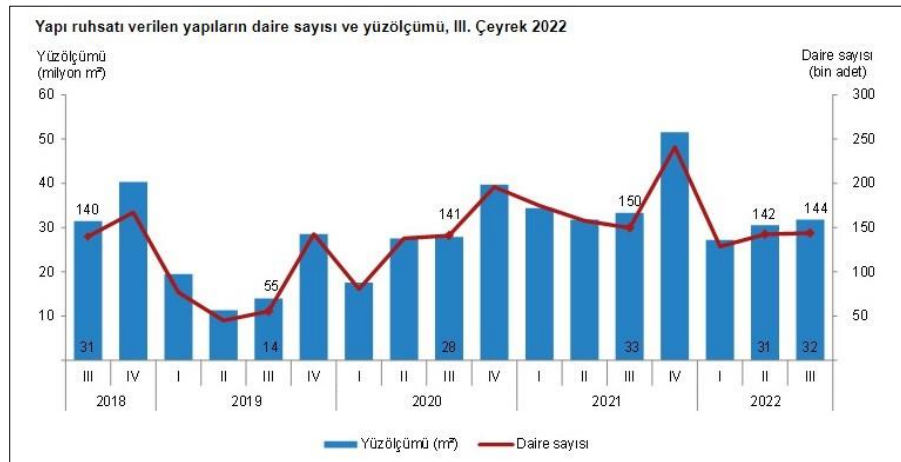
Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 oldu.



Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 16,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 9,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,4 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



### **Δ Türkiye’de Turizm Sektörü:**

Turizm sektörü, tarihinin en zorlu süreçlerinden birini 2020 yılında yaşadı. 2020 yılında uluslararası yolcu sayısı bir önceki yıla göre yüzde 74 düştü. Sektörde 2020 yılında küresel olarak 1.3 trilyon dolar civarında bir kayıp olduğu belirtilirken bu sayı, 2009 küresel ekonomik krizde yaşanan kayıptan 11 kat daha fazla gerçekleşti. Pandeminin turizm sektörü üzerindeki önemli etkileri üzerine KDV oranı indirimi sağlanırken, konaklama vergisi ile ecrimisil, kira, kesin izin, kesin tahsis, irtifak hakkı, kullanma izni, yararlanma, ilave yararlanma bedeli ve hasılat payı ödemeleri ertelendi. Yine istihdam ve piyasadaki olumsuz etkinin azaltılması adına sosyal güvenlik ve iş hukuku mevzuatında çok sayıda uygulamada düzenlemeye gidildi.

Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilen Covid-19 salgını, hareketliliği büyük ölçüde kısıtladığından başta turizm sektörü olmak üzere birçok sektörü olumsuz yönde etkiledi. Bacasız sanayi olarak adlandırılan turizm sektörü özellikle Türkiye gibi büyük paya sahip olduğu ülkelerde, ekonomi için büyük önem taşıyor. Covid-19’dan önce Türkiye, turizm sektöründe pozitif yönde bir eğilim yaşamaya devam etti. Türkiye’de 2019 yılında turizmin gayrisafi milli hasılaya doğrudan katkısı 37,5 milyar dolar olarak gerçekleşti ve 51,9 milyon ziyaret eden turist sayısı ve 34,5 milyar dolar turizmden elde edilen gelir ile son 9 yıldaki en yüksek rakamlara ulaştı. 2019 yılında Dünya Turizm Örgütü’ne göre ziyaret eden turist sayısı bazında Dünya’da ilk 10 turizm destinasyonu arasında yer aldı. Türkiye’nin toplam turizm geliri, 2019 yılında TÜİK’e göre bir rekor olarak bir önceki seneye göre %17 artışla 34,5 milyar dolara ulaştı. Kişi başı ortalama harcama 666 dolar, gecelik ortalama harcama ise 68 dolar oldu. Türkiye’yi ziyaret eden turist sayısı, 2019 yılında bir önceki seneye göre %14 artarak 51,9 milyon olarak gerçekleşti. 2019 yılında 7 milyon ziyaretçi ile Rusya, Türkiye’ye en çok turist gönderen ülke oldu. Almanya 5 milyon turist ile listede ikinci sırada yer alırken, Almanya’yı 2,7 milyon turist ile Bulgaristan, 2,6 milyon turist ile İngiltere ve 2,1 milyon turist ile İran takip etti.

Türkiye’de ilk Covid-19 vakasının 11 Mart 2020 tarihinde tespit edilmesiyle kısıtlamalar başladı. Pandeminin başlangıç yılı olan 2020’de Türkiye’nin toplam turizm geliri %65 azalışla 12,1 milyar dolara Türkiye’yi ziyaret eden turist sayısı pandemi sebebiyle gerçekleşen uçuş ve seyahat yasakları sebebiyle %69 azalışla 15,8 milyona geriledi. Ziyaretçilerin %80’i yurt dışında ikamet eden yabancı ziyaretçiler iken %20’si yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları oldu. 2020 yılında da Türkiye’ye en çok turist 2,1 milyon kişi ile önceki yıla göre %69,7 azalış olsa da Rusya’dan geldi. Rusya’yı 1,2 milyon ziyaretçi ile Bulgaristan, 1,1 milyon ziyaretçi ile Almanya, 821 bin ziyaretçi ile İngiltere ve 386 bin ziyaretçi ile İran takip etti. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, 2020 yılında Türkiye’de yerli ve yabancı ziyaretçilerin en çok konakladığı iller sırasıyla Antalya, İstanbul ve Muğla oldu.

Türkiye’yi 2020 yılının ilk çeyreğinde 5,6 milyon kişi ziyaret etti. 2021 yılının ilk çeyreği dikkate alındığında ise %54 azalışla 2,6 milyon ziyaretçiye ulaşıldı. 2021 yılının ikinci çeyreğinde 4 milyon kişinin ziyaret etmesiyle 2021 yılının ilk yarısında yaklaşık 6,6 milyon kişi Türkiye’yi ziyaret etmiş oldu. Türkiye Otelciler Birliği (TUROB) tarafından gelen – giden iç ve dış hat yolcu trafiğinin açıklandığı Havalimanı İstatistikleri’ne göre, pandemi öncesi ve pandemi dönemi karşılaştırıldığında uluslararası seyahat yasaklarının etkisiyle dış hat yolcu sayısındaki azalışın iç hatta göre daha fazla olduğu gözlemlendi. 2021 yılının ilk yarısı bir önceki yılın ilk yarısıyla karşılaştırıldığında ise İstanbul’daki havalimanlarında iç hatta %15 ve toplamında %3’lük bir artış görülürken, dış hatta %5’lik azalış görüldü. Antalya Havalimanı ve Muğla’daki havalimanlarında ise 2021 yılının ilk yarısında 2020 yılının ilk yarısına kıyasla özellikle dış hatlar ziyaretçi sayısında ciddi bir artış görüldü. 2021 yılında bir önceki yıla göre hava trafiğinde artış görülse de 2019’daki seviyeler yakalanamadı.

TÜİK verilerine göre, 2021 yılının ilk çeyreğinde 943 dolar olan kişi başı ortalama harcama ikinci çeyrekte 739 dolar olurken, 2021 yılının ilk çeyreğinde 56 dolar olan gecelik ortalama harcama ise ikinci çeyrekte 57 dolar oldu. Türkiye, son yıllarda siyasi ve politik çeşitli sorunlar sebebiyle turizm sektöründe farklı dönemlerde sıkıntılar yaşadı. Diğer yandan salgının etkisini arttırmasıyla birlikte finansal borçların geri ödemesinin yönetilmesi zor bir hal aldı.

**Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %27,1 artarak 17 milyar 952 milyon 361 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %14,3'ü ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

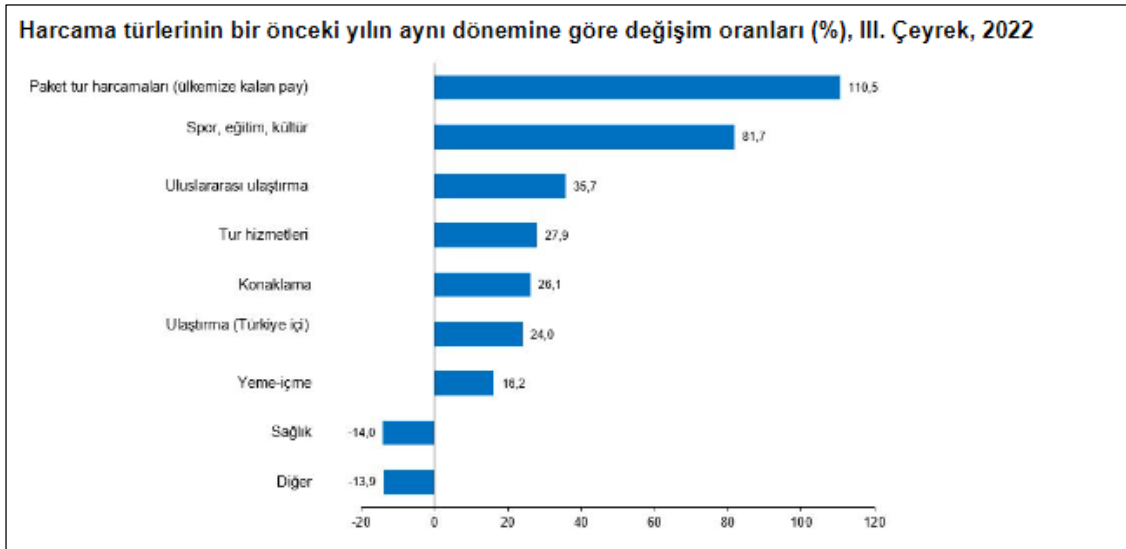
Ziyaretçiler, seyahatlerini bireysel olarak veya paket tur aracılığıyla organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 12 milyar 562 milyon 557 bin dolarını kişisel harcamalar, 5 milyar 389 milyon 804 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. (Kültür ve Turizm Bakanlığı)

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2022						
Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)						
	2021	2022	Değişim oranı <sup>(1)</sup>	2021	2022	Değişim oranı <sup>(1)</sup>
	III	III	(%)	9 Aylık	9 Aylık	(%)
Turizm geliri (Bin \$)	14 126 732	17 952 361	27,1	20 866 783	35 028 540	67,9
Kişi sayısı	13 640 672	21 000 128	54,0	20 307 351	39 390 915	94,0
Kişi başı ortalama harcama (\$)	1 036	855	-17,5	1 028	889	-13,5
Gecelik ortalama harcama (\$)	91	89	-2,1	83	90	7,9

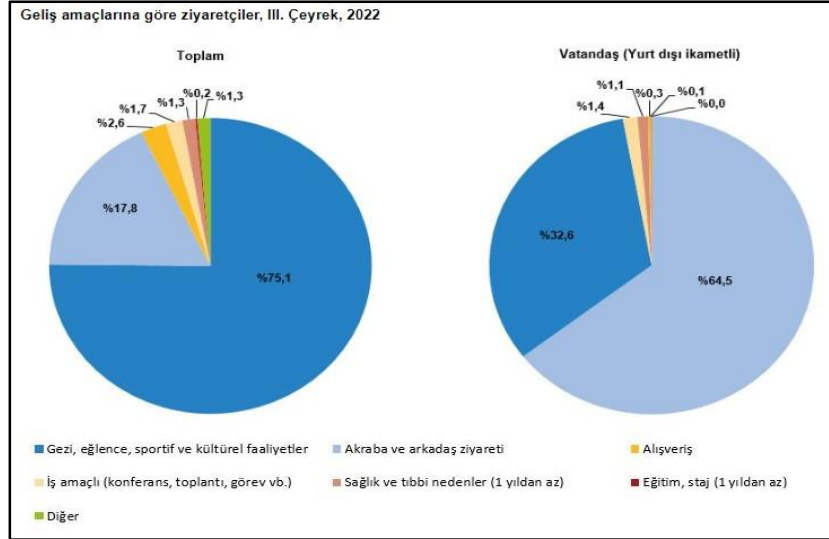
Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.  
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %54 artarak 21 milyon 128 kişi oldu. Ziyaretçilerin %11,3'ünü 2 milyon 374 bin 125 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Bu çeyrekte ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 89 dolar oldu. Geceleme yapan yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 62 dolar oldu.



Bu çeyrekte sağlık ve diğer harcamalar hariç bütün harcama türleri geçen yılın aynı çeyreğine göre arttı. Paket tur harcamaları (ülkemize kalan pay) %110,5, spor, eğitim, kültür harcaması %81,7, uluslararası ulaştırma harcaması %35,7 arttı.

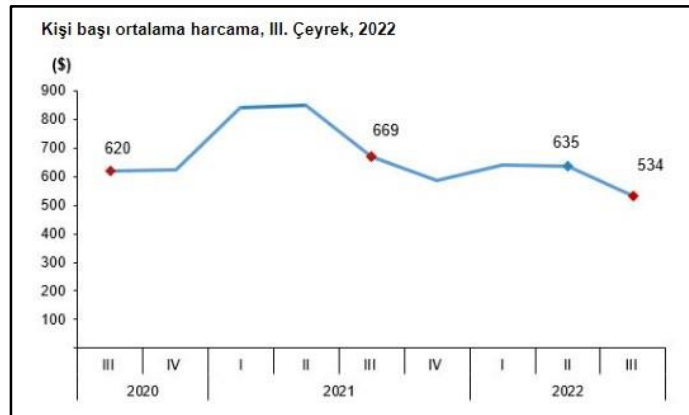


Bu çeyrekte ziyaretçiler ülkemizi %75,1 ile en çok "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" amacıyla ziyaret etti. İkinci sırada %17,8 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %2,6 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %64,5 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2022						
	Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)					
	2021 III	2022 III	Değişim oranı <sup>(1)</sup> (%)	2021 9 Aylık	2022 9 Aylık	Değişim oranı <sup>(1)</sup> (%)
Turizm gideri (Bin \$)	584 379	1 106 285	89,3	1 155 738	2 829 062	144,8
Kişi sayısı	873 027	2 072 116	137,3	1 549 537	4 777 918	208,3
Kişi başı ortalama harcama (\$)	669	534	-20,2	746	592	-20,6

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.  
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %89,3 artarak 1 milyar 106 milyon 285 bin dolar oldu. Bunun 907 milyon 483 bin dolarını kişisel, 198 milyon 803 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.



Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %137,3 artarak 2 milyon 72 bin 116 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 534 dolar olarak gerçekleşti.



#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;**

Rapora konu taşınmaz 4.687,64m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 4599 parsel üzerinde yer almakta ve 3 yıldızlı otel olarak faaliyettedir. Taşınmazın yer aldığı parsel geometrik olarak yamuk formundadır. Otel binası parselin kuzeydoğu kenarında konumlanmıştır. Parselin yaklaşık 4.000m<sup>2</sup>'lik kısmı boştur.

Otel binası parselin yaklaşık 680m<sup>2</sup>'lik kısmını kullanacak şekilde inşa edilmiştir. Bu kullanım alanının etrafı betonarme duvar üzeri panel çit ile çevrilidir. Giriş Selin Sokak cephesinden sağlanmaktadır. Yapı dışında kalan alanlar kısmen peyzaj alanı, kısmen otopark olarak düzenlenmiştir. Otopark alanlarında zeminler asfalt kaplamalıdır. Bina projesine göre 3 bodrum kat, zemin kat, 11 adet normal kat ve çatı katı olarak betonarme tarzda inşa edilmiştir. Projesine göre 3. bodrum katta; teknik hacimler ve otopark alanı olmak üzere yaklaşık brüt 1.145,32m<sup>2</sup>, 2. bodrum katta; zemin katta; sığınak, jeneratör odası, çamaşır odaları, depolar, soyunma odaları ve yemekhane olmak üzere yaklaşık brüt 1.219,25m<sup>2</sup>, 1. bodrum katta; giriş holü, lobi, cafe-bar, restoran, mutfak, idari ofisler ve depolar olmak üzere yaklaşık brüt 1.120,14m<sup>2</sup>, zemin katta; toplantı salonları, yönetim ofisleri, servis, mobilya deposu ve fuaye alanları olmak üzere yaklaşık brüt 809,14m<sup>2</sup>, 1. normal katta; 12 adet çift kişilik oda, 7 adet iki yataklı oda olmak üzere toplam 19 oda ve elektrik odası olmak üzere yaklaşık brüt 639,41m<sup>2</sup>, 2. normal katta; 15 adet çift kişilik oda, 3 adet iki yataklı oda olmak üzere toplam 18 oda, elektrik odası ve çamaşır odası olmak üzere yaklaşık brüt 553,65m<sup>2</sup>, 3. normal katta; 16 adet çift kişilik oda, 3 adet iki yataklı oda olmak üzere toplam 19 oda, elektrik odası olmak üzere yaklaşık brüt 546,00m<sup>2</sup>, 4. normal katta; 16 adet çift kişilik oda, 3 adet iki yataklı oda olmak üzere toplam 19 oda, elektrik odası olmak üzere yaklaşık brüt 541,54m<sup>2</sup>, 5., 6.,...,10. normal katta; 15 adet çift kişilik oda, 3 adet iki yataklı oda olmak üzere toplam 18 oda, elektrik odası ve çamaşır odası olmak üzere yaklaşık brüt 528,62m<sup>2</sup>, 11. normal katta; 10 adet çift kişilik oda, 8 adet iki yataklı oda olmak üzere toplam 18 oda, elektrik odası ve çamaşır odası olmak üzere toplam 19 oda, elektrik odası olmak üzere yaklaşık brüt 536,40m<sup>2</sup>, çatı katında; asansör makine dairesi olmak üzere yaklaşık brüt 682,71m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 10.965,28m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir.

Otel girişi 1. Bodrum Kat seviyesinden ve kuzeybatı cephesinden sağlanmaktadır. Otel 1 adet 3'e bölünebilir toplantı salonu, 2 adet toplantı odasına sahiptir. Restoran alanı yaklaşık 200m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Binada 1 adet acil durum asansörü, 3 adet müşteri asansörü bulunmaktadır. Binada ısınma merkezi havalandırma sistemi ile sağlanmaktadır. Taşınmazın zeminleri, Cafe-bar bölümünün zeminini halı kaplama, lobi alanı zeminini laminat, toplantı salonları ve fuaye alanlarının zeminleri halı kaplamadır. Tüm binada ıslak hacim zeminleri seramik kaplıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Otopark alanlarında zeminler poliüretan ile kaplıdır. Otopark girişi 2. bodrum katta güneydoğu cepheden 1 adet otopark girişi bulunmaktadır.

Otel binasında 158 adet çift kişilik oda, 42 adet iki yataklı oda olmak üzere toplam 200 adet oda vardır. Bu odalardan 14 adeti birleştirilebilir oda olup iki oda arasında istendiğinde oda içerisinde kapı ile geçiş sağlanabilmektedir. 200 adet içerisinde 2 oda engelli gruplar için ayrılmıştır. Odalar yaklaşık 20m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3m<sup>2</sup> alanıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur.

Bina oldukça bakımlıdır ve herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

**4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

**4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

**4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmaz otel olarak kullanılmakta olup faal durumdadır.

**5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

**UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

**(a)** “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. 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 tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

**(b)** “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

**(c)** “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

**(d)** “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

**(e)** “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

**(f)** “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

**(g)** “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

**(h)** “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

**(i)** “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ 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.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### **Değerleme Yöntemleri**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

#### **(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

#### **Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri**

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle göstergesel niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

#### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**[E:1 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, konut imarlı, 4 kata müsaadeli, deniz manzaralı, 2100 m2 arsa 39.900.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

**İlgilisi: 0 216 446 07 37**

**[E:2 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, daha iyi konumda ticaret+konut imarlı, 6 kat, Emsal:1,75 müsaadeli, 987 m2 arsa 30.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

**İlgilisi: 0 216 494 43 33**

**[E:3 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E-5 yan yol yakını, sokak cepheli, 5 kat konut+ticaret imarlı, 238 m2 arsa 4.650.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

**İlgilisi: 0 216 491 55 31**

**[E:4 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E-5 üst kısmında, sokak cepheli, 5 kat konut imarlı, 208 m2 arsa 2.820.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

**İlgilisi: 0 216 447 41 37**

**[E:5 Satılık Arsa ]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, daha iyi konumda sahile yakın, 5 kat konut imarlı, 865 m2 arsa 28.750.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

**İlgilisi: 0 216 641 81 13**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	2.100,00m <sup>2</sup>		987,00m <sup>2</sup>		238,00m <sup>2</sup>		208,00m <sup>2</sup>		865,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	39.900.000 TL		30.000.000 TL		4.650.000 TL		2.820.000 TL		28.750.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	19.000 TL		30.395 TL		19.538 TL		13.558 TL		33.237 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	8%	-	8%	-	8%	-
Konum Şerefiyesi	0%	-	15%	-	0%	-	0%	-	15%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	4%	-	15%	-	20%	-	20%	-	15%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	20%	+	15%	+	15%	+	15%	+	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	20.140 TL		22.796 TL		16.998 TL		11.795 TL		25.592 TL	
Ortalama Birim fiyat	19.464TL/m <sup>2</sup>									

#### [Alternatif Oteller]

TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER			
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 Kişi için 1 GECE TARİFESİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA OLAN MESAFESİ
DOUBLE TREE BY HİLTON	4	1.800	0,3 km
SKYBLUE İSTANBUL HOTEL	4	800	3 km
GOLDEN LOUNGE HOTEL	4	1400	2 km
2016 YALI SUİTES HOTEL	APART OTEL	890	3 km

### Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



### Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Bölgede D-100 Karayolu ve çevresinde Turizm imarlı arsalar ulaşılmıştır. Turizm alanı imarlı parsellerin plan notları incelendiğinde, taşınmazla farklı yapılaşma koşullarına sahip olduğu görülmüştür. Bu sebeple şerefiye uygulanmıştır. Taşınmazın D-100 Karayolu'na yakın konumda olması değerini olumlu yönde etkilemiştir. Parselin çevre düzeni, altyapı maliyetleri vs. gibi etkenleri şerefiye kaleminde ilave olarak maliyet analizine yansıtılmıştır.

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 19.626 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

4599 Parsel Arsa Değeri : 4.687,64 m<sup>2</sup> x 19.626 TL/m<sup>2</sup> = ~92.000.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **92.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

### Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

**(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

### Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmamıştır. Taşınmazın mahallinde yapılan tespitler ile güncel inşaat maliyetleri karşılaştırılmış ve taşınmazın otel alanı için ayrı, otopark alanı için ayrı bir birim değer belirlenmiştir.

YAPI	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER ( TL )
OTEL	8.600,71	₺11.000,00	9	86.100.000,00 ₺
OTOPARK	2364,57	₺6.500,00	9	13.990.000,00 ₺
<b>Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.</b>				910.000,00 ₺
<b>TOPLAM</b>				<b>101.000.000,00 ₺</b>

**Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Arsa Değeri	: 92.000.000,00 TL
Yapı Değeri	: 101.000.000,00 TL
TOPLAM	: 193.000.000,00 TL

\* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **193.000.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

**Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri**

Sigortaya esas yapı değeri; yapı ruhsatında ve iskan belgesinde belirtilen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir. Taşınmaz iskan ve ruhsat belgesinde 4C yapı sınıfına sahiptir. Bu sebeple sigorta esas yapı değeri 4C yapı birim maliyet birim değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Kapalı Alan ( m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER ( TL )
10965,28	₺6.400,00	70.177.792,00 ₺

**5.3 Gelir Yaklaşımı****Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,  
(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

**→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

**Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**



İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

**Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Aşağıda kullanılan bilgiler; İstanbul Tuzla İbis Hotel'e ait son 3 yıllık veriler dikkate alınarak belirlenmiştir. 2019 yılında otelin doluluk oranı %58 olup, ortalama oda fiyatı 28 Avro dur. 2020 yılında ise Mart ayından sonra doluluk oranları düşmüş olup otelin yıl içinde 4 aylık süre kapalı kaldığı bilinmektedir. Yıl sonu doluluk oranı ise %30 olmuştur. Yıllık ortalama oda fiyatı ise 26,6 Avro dur. 2021 yılında ise pandemi etkilerinin azalmasıyla özellikle 3.çeyrekten sonra otelin doluluk oranının arttığı görülmüştür. 2022 yılında da artışın devam ettiği görülmüştür. Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle oda fiyatı ortalama 34 Avro olarak alınmıştır. Gelir verileri ve kira analizi ile ilgili detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

**Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- b. Değerlenen varlığı türü,
- c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- f. Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

\* Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Avro değeri olan tahvillerin Avro Bazlı; 5 yıllık değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

\*\* Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %3-4 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %11,5 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle toplam risk oranı %2-3 civarında alınarak indirgeme oranı %9,5 olarak alınmıştır.

#### **Δ Gelir Analizinde Kullanılan Varsayımlar**

- Değerleme konusu otel 200 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır.
- Otelin ortalama doluluk oranı, otel işletmecisinden alınan son 3 yıllık veriler, pandemi sürecinde turizm sektöründe yaşanan olumsuzluklar, son 5 aylık süreçte pandemi etkisinin azalmaya başlaması sonrası artan otel dolulukları dikkate alınarak belirlenmiştir. İstanbul Tuzla İbis Hotel'e ait son 3 yıllık veriler dikkate alınarak belirlenmiştir. 2019 yılında otelin doluluk oranı %58 olup, ortalama oda fiyatı 28 Avro dur. 2020 yılında ise Mart ayından sonra doluluk oranları düşmüş olup otelin yıl içinde 4 aylık süre kapalı kaldığı bilinmektedir. Yıl sonu doluluk oranı ise %30 olmuştur. Yıllık ortalama oda fiyatı ise 26,6 Avro dur. 2021 yılında ise pandemi etkilerinin azalmasıyla özellikle 3.çeyrekte otelin doluluk oranının arttığı görülmüştür. 2022 yılında da artışın devam ettiği görülmüştür. Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle oda fiyatı ortalama 34 Avro olarak alınmıştır. Yapılan değerlendirmeler sonucunda otelin doluluk oranı 2023 yılı için %80 olarak kabul edilmiş, 2. Yıl %82,40, 3. Yıl için %1,5 artış ile ulaşılan %83,64'lük oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Otelin 2021 3.çeyrekte otelin doluluk oranı ve artan döviz kuru da dikkate alınarak otel oda fiyatı gecelik 34 Avro/oda, ilk iki yıl %5, sonraki 3 yıl %3 ve sonraki yıllarda ise %1,5 oranında artış olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %40'ı oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP( Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının 2023 yılı için %50, 2. Yılda %5'lik artış sonrasında %52,5 olarak ulaşılan GOP oranının makul olduğu görülmüştür ve projeksiyon sonuna kadar sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %8,5 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde benzer bir şehir oteli için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere gelir projeksiyonunda %1,51 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

#### **Δ Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar**

- Değerleme konusu otel 200 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır.

**Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

- Akfen GYO AŞ. Tarafından iletilen kira sözleşmesi detayları incelenmiştir. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. Mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %25'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin ( AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeci payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Otelin ortalama doluluk oranı, otel işletmecisinden alınan son 3 yıllık veriler, pandemi sürecinde turizm sektöründe yaşanan olumsuzluklar, son 5 aylık süreçte pandemi etkisinin azalmaya başlaması sonrası artan otel dolulukları dikkate alınarak belirlenmiştir. İstanbul Tuzla İbis Hotel'e ait son 3 yıllık veriler dikkate alınarak belirlenmiştir. 2019 yılında otelin doluluk oranı %58 olup, ortalama oda fiyatı 28 Avro dur. 2020 yılında ise Mart ayından sonra doluluk oranları düşmüş olup otelin yıl içinde 4 aylık süre kapalı kaldığı bilinmektedir. Yıl sonu doluluk oranı ise %30 olmuştur. Yıllık ortalama oda fiyatı ise 26,6 Avro dur. 2021 yılında ise pandemi etkilerinin azalmasıyla özellikle 3.çeyrekte otelin doluluk oranının arttığı görülmüştür. 2022 yılında da artışın devam ettiği görülmüştür. Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle oda fiyatı ortalama 34 Avro olarak alınmıştır. Yapılan değerlendirmeler sonucunda otelin doluluk oranı 2023 yılı için %80 olarak kabul edilmiş, 2. Yıl %82,40, 3. Yıl için %1,5 artış ile ulaşılan %83,64'lük oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Otelin 2021 3.çeyrekte sonra devamlı artan doluluk oranı ve artan döviz kuru da dikkate alınarak otel oda fiyatı gecelik 34 Avro/oda, ilk iki yıl %5, sonraki 3 yıl %3 ve sonraki yıllarda ise %1,5 oranında artış olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirin yaklaşık %40'ı oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP (Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının 2023 yılı için %50, 2. Yılda %5'lik artış sonrasında %52,5 olarak ulaşılan GOP oranının makul olduğu görülmüştür ve projeksiyon sonuna kadar sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Kira projeksiyonunda yapılan sözleşme gereği, %1'lik yenileme maliyetinin %5 i oranında Akfen GYO AŞ.'ye yansıtılacağı kanaatiyle yapılmıştır.
- Tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %8 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde benzer bir şehir oteli için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere kira projeksiyonunda %9,5 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

### Otel Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı

(Değerleme Yılı) Periyot (Üstel Kuvvet) Valuation Period	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5
Yıllar Years	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

<b>Toplam Oda Sayısı</b> Total Number of Rooms	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
<b>Faal Gün Sayısı</b> The Number of Operative Days	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366
<b>Doluluk Oranı</b> Occupancy Rate	80,00%	82,40%	83,64%	83,64%	83,64%	83,64%	83,64%	83,64%	83,64%	83,64%
<b>Oda Fiyatı (€)</b> Room Price (T€)	34,00 €	35,70 €	37,49 €	38,61 €	39,77 €	40,96 €	41,58 €	42,20 €	42,83 €	43,47 €
<b>Konaklama Gelir Toplamı</b> Total Accommodation Income	1.985.600,00 €	2.153.309,76 €	2.288.619,69 €	2.357.391,02 €	2.428.112,75 €	2.507.808,06 €	2.538.470,47 €	2.576.547,53 €	2.615.195,74 €	2.661.696,07 €
<b>Diğer Gelir Toplamı</b> Total Other Income	794.240,00 €	861.323,90 €	915.447,87 €	942.956,41 €	971.245,10 €	1.003.123,23 €	1.015.388,19 €	1.030.619,01 €	1.046.078,30 €	1.064.678,43 €
<b>Toplam Brüt Gelir</b> Total Gross Income	2.779.840,00 €	3.014.633,66 €	3.204.067,56 €	3.300.347,42 €	3.399.357,85 €	3.510.931,29 €	3.553.858,66 €	3.607.166,54 €	3.661.274,04 €	3.726.374,50 €

<b>Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı</b> Gross Operating Profit Rate	50,00%	52,50%	52,50%	52,50%	52,50%	52,50%	52,50%	52,50%	52,50%	52,50%
<b>Brüt Faaliyet Karı - GOP</b> Gross Operating Profit	1.389.920,00 €	1.582.682,67 €	1.682.135,47 €	1.732.682,40 €	1.784.662,87 €	1.843.238,93 €	1.865.775,80 €	1.893.762,43 €	1.922.168,87 €	1.956.346,61 €

<b>İşletme Gideri Oranı</b> OpEx Rate	50,00%	47,50%	47,50%	47,50%	47,50%	47,50%	47,50%	47,50%	47,50%	47,50%
<b>İşletme Gider Toplamı</b> Total Operating Expense	1.389.920,00 €	1.431.950,99 €	1.521.932,09 €	1.567.665,03 €	1.614.694,98 €	1.667.692,36 €	1.688.082,86 €	1.713.404,11 €	1.739.105,17 €	1.770.027,89 €
<b>Yenileme Maliyeti (%1)</b> Renovation Cost	27.798,40 €	30.146,34 €	32.040,68 €	33.003,47 €	33.993,58 €	35.109,31 €	35.538,59 €	36.071,67 €	36.612,74 €	37.263,74 €
<b>Emlak Vergisi Bedeli</b> Property Tax Fee	8.700,00 €	8.700,00 €	8.700,00 €	8.700,00 €	8.700,00 €	8.700,00 €	8.700,00 €	8.700,00 €	8.700,00 €	8.700,00 €
<b>Bina Sigorta Bedeli</b> Buildibg Insurance Cost	27.900,00 €	27.900,00 €	27.900,00 €	27.900,00 €	27.900,00 €	27.900,00 €	27.900,00 €	27.900,00 €	27.900,00 €	27.900,00 €

<b>Net Gelir Toplamı</b> Total Net Income	1.325.521,60 €	1.515.936,34 €	1.613.494,79 €	1.663.078,92 €	1.714.069,29 €	1.771.529,61 €	1.793.637,21 €	1.821.090,77 €	1.848.956,13 €	1.882.482,87 €
--	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

<b>Nakit Akışı</b> Cash Flow	1.325.521,60 €	1.515.936,34 €	1.613.494,79 €	1.663.078,92 €	1.714.069,29 €	1.771.529,61 €	1.793.637,21 €	1.821.090,77 €	1.848.956,13 €	1.882.482,87 €
---------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

<b>İndirgeme Oranı</b> <i>Discount Rate</i>	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
<b>İndirgenmiş Nakit Akışı</b> <i>Discounted Cash Flow</i>	1.255.305,34 €	1.287.563,52 €	1.229.080,70 €	1.136.189,64 €	1.050.247,05 €	973.501,55 €	883.991,25 €	804.952,19 €	732.976,81 €	669.298,41 €
<b>Toplam Nakit Akışından Bugünkü Değer</b> <i>Net Present Value from Total Cash Flow</i>	1.255.305,34 €	2.542.868,85 €	3.771.949,56 €	4.908.139,19 €	5.958.386,24 €	6.931.887,79 €	7.815.879,04 €	8.620.831,23 €	9.353.808,04 €	10.023.106,45 €

<b>Kapitalizasyon Oranı</b> <i>Capitalization Rate</i>	8,50%
<b>Terminal/Artık/Devam Eden Değer</b> <i>Terminal/Residual Value</i>	€ 7.874.098,92

	Yalın / Çıplak Değer	Yaklaşık Artık Değer
<b>Toplam Piyasa Değeri (€):</b>	<b>10.023.106,45 €</b>	<b>7.874.098,92 €</b>
<b>Toplam Piyasa Değeri (€):</b>	<b>17.897.205,37 €</b>	
<b>Döviz Kuru 30.12.2022 TCMB (1€)</b>	19,9349 ₺	
<b>Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:</b>	<b>₺356.778.999,34</b>	

Değerleme Tablosu			
<b>Risksiz Getiri Oranı</b>	7,30%	7,30%	7,30%
<b>Risk Primi</b>	3,70%	4,20%	4,70%
<b>İndirgeme oranı</b>	11,00%	11,50%	12,00%
<b>Toplam Bugünkü Değer ( € )</b>	18.441.480,60 €	17.897.205,37 €	17.375.075,31 €
<b>Yaklaşık Bugünkü Değer ( € )</b>	18.440.000,00 €	17.900.000,00 €	17.380.000,00 €
<b>Bugünkü Değer ( TL )</b>	₺367.599.556,00	₺356.834.710,00	₺346.468.562,00
<b>Yaklaşık Bugünkü Değer ( TL )</b>	₺367.600.000,00	₺356.830.000,00	₺346.470.000,00

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

### Kira Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı

(Değerleme Yılı) Periyot (Üstel Kuvvet) Valuation Period	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5
Yıllar Years	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Toplam Oda Sayısı</b> Total Number of Rooms	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
<b>Faal Gün Sayısı</b> The Number of Operative Days	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366
<b>Doluluk Oranı</b> Occupancy Rate	80,00%	82,40%	83,64%	83,64%	83,64%	83,64%	83,64%	83,64%	83,64%	83,64%
<b>Oda Fiyatı (€)</b> Room Price (TE)	34,00 €	35,70 €	37,49 €	38,61 €	39,77 €	40,96 €	41,58 €	42,20 €	42,83 €	43,47 €
<b>Konaklama Gelir Toplamı</b> Total Accommodation Income	1.985.600,00 €	2.153.309,76 €	2.288.619,69 €	2.357.391,02 €	2.428.112,75 €	2.507.808,06 €	2.538.470,47 €	2.576.547,53 €	2.615.195,74 €	2.661.696,07 €
<b>Diğer Gelir Toplamı</b> Total Other Income	794.240,00 €	861.323,90 €	915.447,87 €	942.956,41 €	971.245,10 €	1.003.123,23 €	1.015.388,19 €	1.030.619,01 €	1.046.078,30 €	1.064.678,43 €
<b>Toplam Brüt Gelir</b> Total Gross Income	2.779.840,00 €	3.014.633,66 €	3.204.067,56 €	3.300.347,42 €	3.399.357,85 €	3.510.931,29 €	3.553.858,66 €	3.607.166,54 €	3.661.274,04 €	3.726.374,50 €
<b>Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı</b> Gross Operating Profit Rate	50,00%	52,50%	52,50%	52,50%	52,50%	52,50%	52,50%	52,50%	52,50%	52,50%
<b>Otel Kira Sözleşme Oranı</b> Hotel Lease Agreement Rate	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
<b>Sözleşme AGOP Oranı</b> Lease Agreement Adjusted GOP Rate	4,00%	4,00%								
<b>AGOP Geliri</b> Adjusted GOP Income	95,00%									
<b>Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli</b> Annual Rental Fee on Gross Income	694.960,00 €	753.658,42 €	801.016,89 €	825.086,86 €	849.839,46 €	877.732,82 €	888.464,66 €	901.791,63 €	915.318,51 €	931.593,62 €
<b>AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli</b> Annual Rental Fee on AGOP Rate	1.214.790,08 €	1.388.992,46 €	1.476.274,13 €	1.520.635,08 €	1.566.254,13 €	1.617.661,59 €	1.637.440,38 €	1.662.001,98 €	1.686.932,01 €	1.716.927,05 €
<b>Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli</b> Annual Rental Fee Based on Projection	1.214.790,08 €	1.388.992,46 €	1.476.274,13 €	1.520.635,08 €	1.566.254,13 €	1.617.661,59 €	1.637.440,38 €	1.662.001,98 €	1.686.932,01 €	1.716.927,05 €
<b>Yenileme Maliyeti (%5 Sözleşme)</b> Renovation Cost	1.389,92 €	1.507,32 €	1.602,03 €	1.650,17 €	1.699,68 €	1.755,47 €	1.776,93 €	1.803,58 €	1.830,64 €	1.863,19 €
<b>Emlak Vergisi Bedeli</b> Property Tax Fee	8.700,00 €	10.351,56 €	10.351,56 €	10.351,56 €	10.351,56 €	10.351,56 €	10.351,56 €	10.351,56 €	10.351,56 €	10.351,56 €
<b>Bina Sigorta Bedeli</b> Buildibg Insurance Cost	27.900,00 €	25.426,00 €	25.426,00 €	25.426,00 €	25.426,00 €	25.426,00 €	25.426,00 €	25.426,00 €	25.426,00 €	25.426,00 €
<b>Net Gelir Toplamı</b> Total Net Income	1.176.800,16 €	1.351.707,58 €	1.438.894,53 €	1.483.207,34 €	1.528.776,89 €	1.580.128,57 €	1.599.885,89 €	1.624.420,84 €	1.649.323,82 €	1.679.286,30 €

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Nakit Akışı Cash Flow	1.176.800,16 €	1.351.707,58 €	1.438.894,53 €	1.483.207,34 €	1.528.776,89 €	1.580.128,57 €	1.599.885,89 €	1.624.420,84 €	1.649.323,82 €	1.679.286,30 €
--------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

İndirgeme Oranı Discount Rate	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	1.124.593,73 €	1.179.672,82 €	1.146.815,79 €	1.079.574,08 €	1.016.203,23 €	959.212,37 €	886.946,11 €	822.418,10 €	762.580,89 €	709.072,45 €

Toplam Nakit Akışından Bugünkü Değer Net Present Value from Total Cash Flow	1.124.593,73 €	2.304.266,55 €	3.451.082,34 €	4.530.656,42 €	5.546.859,66 €	6.506.072,02 €	7.393.018,13 €	8.215.436,23 €	8.978.017,12 €	9.687.089,57 €
--	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Kapitalizasyon Oranı Capitalization Rate	8,00%
Terminal/Artık/Devam Eden Değer Terminal/Residual Value	€ 8.863.405,66

	Yalın / Çıplak Değer	Yaklaşık Artık Değer
Toplam Piyasa Değeri (€):	9.687.089,57 €	8.863.405,66 €
Toplam Piyasa Değeri (€):	18.550.495,23 €	
Döviz Kuru 30.12.2022 TCMB (1€)	19,9349 ₺	
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺369.802.267,41	

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	7,30%	7,30%	7,30%
Risk Primi	1,70%	2,20%	2,70%
İndirgeme oranı	9,00%	9,50%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer ( € )	19.148.551,25 €	18.550.495,23 €	17.977.545,51 €
Yaklaşık Bugünkü Değer ( € )	19.150.000,00 €	18.550.000,00 €	17.980.000,00 €
Bugünkü Değer ( TL )	₺381.753.335,00	₺369.792.395,00	₺358.429.502,00
Yaklaşık Bugünkü Değer ( TL )	₺381.750.000,00	₺369.790.000,00	₺358.430.000,00

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.

Kira Değer Analizi			
Projeksiyona Esas Kira Değeri			1.214.790 €
Risksiz Getiri Oranı	7,30%	7,30%	7,30%
Risk Primi	1,70%	2,20%	2,70%
İndirgeme oranı	9,00%	9,50%	10,00%
Bugünkü Kira Değeri ( € )	1.114.486,31 €	1.109.397,33 €	1.104.354,62 €
Yaklaşık Bugünkü Kira Değeri ( € )	1.110.000,00 €	1.110.000,00 €	1.100.000,00 €
Bugünkü Kira Değeri ( TL )	₺22.127.739,00	₺22.127.739,00	₺21.928.390,00
Yaklaşık Bugünkü Değeri ( TL )	₺22.130.000,00	₺22.130.000,00	₺21.930.000,00

NİHAİ DEĞER DETAYI	
Gelir İndirgeme Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri	17.900.000,00 €
Direk Kapitalizasyon Analizi ile Tespit Edilen Piyasa Değeri	18.550.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Değeri	18.225.000,00 €
Döviz Kuru 30.12.2022 TCMB (1€)	19,9349 ₺
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺363.313.552,50
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺363.314.000,00
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Yıllık Kira Değeri ( € )	1.110.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Yıllık Kira Değeri ( TL )	₺22.127.739,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Yıllık Kira Değeri	₺22.130.000,00

#### Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirici bir mülk olması sebebiyle indirgenmiş nakit akışı uygulanmış ve neticesinde bir değere ulaşılmıştır.

Söz konusu ulaşılan değer, indirgenen nakit akışlarının bugünkü değer toplamıdır.

\*\* Tabloda kullanılan döviz kuru 30.12.2022 tarih, 15:30 itibarıyla geçerli olan TCMB verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın 10 yıllık projeksiyon sonrası artık değer hesabı da dikkate alınarak edilen değeri 18.225.000 Avro , yaklaşık **363.314.000,00 TL**'dir.



#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın gelir verileri dikkate alınarak Akfen GYO AŞ. ve Accor Grubu arasında yapılan sözleşmelere göre taşınmazın kira değeri tespit edilmiştir. Yapılan sözleşmeye göre grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %25'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin ( 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 işletmeciyi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.

Kira geliri üzerinden yapılan indirgenmiş nakit akışı projeksiyonuna göre taşınmazın kira değeri tespit edilmiş ve söz konusu kira değeri %9 olarak belirlenen indirgeme oranına göre bugüne getirilerek taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira geliri 1.110.000 Avro , yaklaşık 22.130.000 TL olarak tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz cins değişikliği yapılmış ve halihazırda otel olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede Lojistik alanları ve Kentsel Servis Alanı imarlı parseller için kat karşılığı ve Hasılat Paylaşımı Yöntemi ile proje yapılmadığı görülmüştür. Bu sebeple kat karşılığı ve hasılat paylaşımı oranları belirlenmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz cins değişikliği yapılmış ve halihazırda otel olarak kullanılmaktadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur. Ayrıca

##### Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım durumunun en etkin ve verimli durumu olduğu kanaatindeyiz.

##### Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

#### 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

##### 6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi ( emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile de yapı değeri ayrıca tespit edilmiştir. Değer oluşumları Maliyet ve Gelir yöntemiyle beraber desteklenmiştir. Söz konusu varlığın Otel olması ve fiilen işletilmesi, direkt gelir getirici bir mülk sınıfında olması sebebi ile nihai değer takdiri gelir yöntemi esasına göre belirlenmiştir.

##### 6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

###### Δ Olumlu Özellikler

- Taşınmazın D-100 Karayolu'na yakın olması
- Sabiha Gökçen havalimanına yakın mesafede yer alması
- Yapının işçilik ve malzeme kalitesinin iyi olması, halihazırda bakımlı olması

###### Δ Olumsuz Özellikler

- Şehir merkezine mesafeli olması

#### **Δ Fırsatlar**

- Yakın çevresinde sanayi faaliyetlerinin gelişmesinin müşteri portföyüne katkısı

#### **Δ Tehditler**

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

### **6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

### **6.4 Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

### **6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

### **6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz Otel olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

### **6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

## **6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “**(Değişik: RG-9/10/2020-31269)** Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” Ve (b) bendi “**(Değişik:RG-2/1/2019-30643)** Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. “gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bina olarak bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Ayrıca aynı tebliğin 7.bölüm 30.madde 1 ve 2.fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipoteğin gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin Akfen GYO AŞ. olduğu görülmüş ve bu durumdan kaynaklı da GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

## **7. SONUÇ**

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

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 0 ada 4599 Parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuş ve yapılmıştır.

## 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Gelir Yöntemi'ne göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **363.314.000,00 TL** ve Yazıyla **Üç Yüz Altmış Üç Milyon Üç Yüz On Dört Bin Türk Lirası'dır.**

Taşınmazın aylık kira bedeli : **1.845.000 TL/ay** olarak belirlenmiştir.

Nihai Değer	
Rapor Tarihi	30.12.2022
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	363.314.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	428.710.520,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	18.225.000,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	21.505.500,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	22.130.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	26.113.400,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	1.110.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	1.309.800,00 €

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru 1\$:18,6983 TL ve 1Avro: 19,9349 TL'dir.

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

## TAPU KAYDI

webtapu  
Tapunun Kısayolu

## Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014922249762	20220602-898-F03961	24976

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/4599
Taşınmaz Kimlik No:	85567747	AT Yüzölçüm(m2):	4687.64
İl/İlçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AYDINLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	239/23588	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	15 Katlı Betonarme Otel ve Arsası

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: TEFERRUAT ŞERHİ: 09/07/1976 TARİH 5543 YEVMİYE ) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -( Şablon: Diğer)	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM		-

		ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780		
--	--	---	--	--

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
272517713	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	425990/468764	4259.90	4687.64	Tevhit İşlemi (TSM) 26-06-2014 9695	-
289419873	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	21387/234382	427.74	4687.64	4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı 07-01-2015 165	-

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	SENELİĞİ BİR LİRADAN 99 YIL VADE İLE TEDAŞ LEHİNE KIRAA KONTRAT ŞERHİ 29/01/2004 TARİH VE 1503 YEVMİYE ( 03/08/1976 Y: 6389)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Tuzla - 03-08-1976 00:00 - 6389	

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

## İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6342310) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:33256675	Hayır	173052185.00 EUR	%7,2	1/0	F.B.K.	Tuzla - 26-02-2015 15:19 - 2965
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tuzla - AYDINLI Mah. - (Aktif) - 4599 Parsel	425990/46 8764	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Tuzla - 26-02-2015 15:19 - 2965	-	

## İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6342310) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:33256675	Hayır	173052185.00 EUR	%7,2	1/1	F.B.K.	Tuzla - 26-02-2015 15:19 - 2965
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tuzla - AYDINLI Mah. - (Aktif) - 4599 Parsel	21387/234 382	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Tuzla - 26-02-2015 15:19 - 2965	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) FMg5oDdEHtd6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



**RUHSAT – İSKAN – TURİZM İŞLETME BELGESİ –PROJE VS.**

YAPI RUHSATI												132907015																							
1.Ruhsat Veren Kurum: TUZLA BELEDİYESİ				8.Ruhsat veriliş tarihi: 02.03.2015				13.Ruhsat no: 110/15		11.İlk ruhsat tarihi: / /		12.İk. ruhsat no: / /																							
2.Ruhsat veriliş yerinin adresi: İSTANBUL İl: TUZLA İlçe: KADIKÖY Mahalle: AYDINTEPE 3				9.Ruhsat veriliş amacı: 1.Yeni yapı 10.Restorasyon 11.Yeniden 12.Kullanım değişikliği 13.Fesheçlik 14.Mekânın teskiat 15.Elektrik tesisat 16.İsm değişikliği 17.İnatın devran 18.Diğer devran				13.İmar planı onay tarihi: 21.06.2011		14.İmar durumu tarihi: 14.01.2013		15.İmar durumu no: 2015/06		16.Zemin etütü onay tarihi: 19.02.2015																					
3.Pafla No: G29B13C3C				4.Ada No: /				5.Parsel No: 4998		6.Blok No: /		7.Bağın bölün no: /		17.Planlaşım plan onay tarihi: / /		18.Parselin kullanım amacı: OTEL VE KONSURE MÜHÜRLEME ALANI		19.Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 4687,84		20.Tapu tesli belgesi veren kurum: TUZLA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21.Tapu tesli belgesi tarihi: 07.01.2015		22.Tapu tesli belgesi no: 165											
23.Pafla No: /				24.Ada No: /				25.Parsel No: /		26.Blok No: /		27.Bağın bölün no: /		23.Planlaşım onay tarihi: / /		24.Planlaşım onay tarihi: / /		25.Planlaşım onay tarihi: / /		26.Ruhsat geçerlik tarihi: 02.03.2015															
<b>Yapı Sahibinin</b>				<b>Yapı Müteahhidinin</b>				<b>Şantiye Şefinin</b>																											
27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no VEDAT TURAL AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 18151706088				32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no MEHMET HASPİ EROL, SAHSET İNŞAAT TURİZMİNAT DAN.İŞTİ. A.Ş., 14667916418				42.Adı soyadı, unvanı ATIL A EROL, MİMAR																											
28.Bağın olduğu vergi dairesi adı ZİNCİRLİKUYU VERGİ DAİRESİ				33.Öde sicil no 130678				43.TC kimlik no 1703370048																											
29.Vergi kimlik no 340017180				34.Bağın olduğu vergi dairesi adı SÖĞÜMLER				35.Vergi kimlik no 7440067319				44.Öde sicil no 27793																							
30.Adres MERİÇEVLERİ MAH. SAYIM SK. NO: 4-4 İÇ KAPI NO: 14 KADIKÖY / İSTANBUL				31.İmar 40. Sicil esas adres YILDIZEVLER MAH. ANABİRDİRMAKLI TAĞOĞA CAD. İPEK APT. BLOK NO: 144 ÇANKAYA / ANKARA				36.Sigorta sicil no 08.01.2015				37.53.Ödeme tarihi 420				38.Yapı müteahhidin/yatırı belgesi no 00002/238944404				39.İmar 41.İmar				45.Sigorta sicil no 08.01.2015				46.53.Ödeme tarihi 818				47.53.Ödeme no 818			
30.Adres AYDINTEPE MAH. ALANDÖN SK. TOHİTTEREK KAPI A-14 B1108 A-14 BLOK NO: 7A14 İÇ KAPI NO: 12 TUZLA / İSTANBUL				40.İmar 49.İmar																															
<b>Ferim Düzenlenen Kısmıya İlgili Özellikler</b>				<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b>																															
İmar emrinde girilen yapıların net alanlarının birleşik toplamı				51.Bağın bölün no				52.Yükseklik (m <sup>2</sup> )				53.Berçer yapı sayısı				54.Yapıda bağın bölün sayısı				55.Yapıda katın birim (daire) sayısı				56.Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )				57.Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )							
1211 - Otal				1				10965,28				1				1				1218,25				10965,28											
58 Toplam yapı sayısı				59 Toplam bağın bölün sayısı				60 Toplam katın birim (daire) sayısı				61 Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> )				62 Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )																			
1				1				1				1218,25				10965,28																			
63.Yapının yıl kolu etli kat sayısı				64.Yapının yıl kolu etli kat sayısı				65.Yapının toplam kat sayısı				66.Yapı kat sayısı																							
3				12				15																											
67.Yapının yıl kolu etli yüksekliği(m)				68.Yapının yıl kolu etli yüksekliği(m)				69.Yapının toplam yüksekliği(m)				70.Yapı kat yüksekliği(m)																							
13				48,2				53,2																											
71.Yapının sınıfı				72.Yapının grubu				73.1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL)				74.Yapının maliyeti (TL)				75.Yapının arsa değeri (TL)				76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)				77.Ferim düzenlenen kısmın maliyeti (TL)											
IV				C				900				996732				290243,78				1278995,79				996732											
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>																																			
78.İsme Sistem				79.İsme Amacı Kullanılan Yalıtım Cinsi				80.İsme Su Temin Şekli				81.İsme Su Yalıtım Cinsi				82.İsme Su				83.İsme Su				84.İsme Su				85.İsme Su				86.İsme Su			
1.Merkezi su iletme katları 2.İsme su katları 3.Kat katları 4.Sifir 5.Doğal gaz iletme 6.Klima 7. /				1.Katın yalıtım 2.Fuel-öl 3.Doğal gaz 4.LPG 5.Elektrik 6.Güneş 7.Termal 8.Kızgın 9. /				1.Termosifon 2.Sifir 3.Güneş kolektör 4.Kombi 5.Megarek 6. /				1.1.Özellikler 2.LPG 3.Fuel-öl 4.Elektrik 5.Katın Yalıtım 6.Termal 7. /				1.Şehir suyu 2.Kuyu suyu 3.Pınar suyu 4.Taşıma suyu 5.Kanalizasyon 6.Fosforik 7. /				1.Akarsu 2.Berçer 3. /				1.1.1.Çerçevesiz sistem 1.1.2.Perdeli sistem 1.1.3.Çerçevesiz-Perdeli sistem											
87.İsme Su Maddesi Cinsi				88.İsme Su				89.İsme Su				90.İsme Su				91.İsme Su				92.İsme Su															
1.Beket 2.Tağ 3.Taş 4.Ahşap 5.Kerpiç 6.Gazbeton 7.Beton blok 8.Haft panel 9. /				1.İsme su 2.Mantar döşeme 3.Arsız 4.Ahşap 5.Hacı yapı elemanı 6. /																															
<b>Yapı Projeleri</b>																																			
89.Çay tarihi				90.Adı soyadı				91.ÖC kimlik no				92.Öde sicil no				93.Adresi				94.İmar															
20.02.2015				HAYATI KÜÇÜK				2499289038				40198				SARAY MAH. DORAKENT SK. DORA PARK SİTESİ D BLOK NO: 18 İÇ KAPI NO: 13 ÜMRANİYE / İSTANBUL				/ /															
20.02.2015				ALİ HİSAN GÜNER				38636417300				45002				BAĞCIYE MAH. KUZU SK. KUZU BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 7 KADIKÖY / İSTANBUL				/ /															
20.02.2015				EMRE TAÇYILDIZ				10344012768				38543				ATAÖRÜK MAH. UYSAL CAD. SARI EVLER SİTESİ C 4 BLOK NO: 1156 İÇ KAPI NO: 18 SANCaktepe / İSTANBUL				/ /															
20.02.2015				MEHMET NUR UÇKARDEŞ				1429942214				38019				DÜZBÜK MAH. İPEK REİS CAD. SU APT. SİTESİ NO: 8 İÇ KAPI NO: 3 BEYKOZ / İSTANBUL				/ /															
18.02.2015				ANIL ÖZREYİM				11508004898				10052				AZİYE MAH. KÜRKÇÜ SK. BİRLİK APT. BLOK NO: 13 İÇ KAPI NO: 8 ÇANKAYA / ANKARA				/ /															
18.02.2015				MEHMET ŞAFİ YILDIZ				5562693318				1253				DRUĞREİS MAH. TEKSTİLİKENT CAD. TEKSTİLİKENT SİTESİ A15 BLOK NO: 100 İÇ KAPI NO: 110 ESENLER / İSTANBUL				/ /															
20.02.2015				MUSTAFA BERDAR HALÇAKAN				33143133272				37898				MULTİKENT MAH. İYİPAZ (ÇORANKA SİTESİ) CAD. D BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 2 ÇANKAYA / ANKARA				/ /															

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										115556996	
1. Belgesi veren kurum TUZLA BELEDİYESİ		2. Belgesi verilen yapının adresi E: İSTANBUL İlçe: TUZLA		3. Belgesinin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kurum Kullanma İzi <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzi		10. Belgesinin onay tarihi 31.08.2016		11. Belge no 251/16		12. Belgesinin onay tarihi	
3. Parça No: G22B13C3C		4. Ada No: -		5. Parsel No: 4599		6. Blok No: -		7. Zemin etabı onay tarihi 19.02.2015		8. ÇED raporu onay tarihi 09.01.2014	
7. Kuvvet kullanma izin belgesi verilen bölge adını		8. Değerleme (m <sup>2</sup> )		9. Değerleme (m <sup>2</sup> )		10. Değerleme (m <sup>2</sup> )		11. Değerleme (m <sup>2</sup> )		12. Değerleme (m <sup>2</sup> )	

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no VEDAT TURAL AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 18515700018	36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no MEHMET HASİP EROL, SAHSET İNŞAAT TURİZM VE DİĞ. TİC. A.Ş., 14867670428	46. Adı soyadı, unvanı ATLA EROL, MİMAR
32. Bağıli olduğu vergi dairesi adı ZİNCİRLİKUYU VERGİ DAİRESİ	37. Oda sicil no 130076	47. T.C. kimlik no 1703377048
33. Vergi kimlik no 340021180	38. Bağıli olduğu vergi dairesi adı BEĞENLER	48. Oda sicil no 27785
34. Adres MERDİVENKÖY MAH. SAKIR SK. NO: 4/6 İÇ KAPU NO: 14 KADIKÖY / İSTANBUL	39. Şişle esas adresi YILDIZCI MAH. RABİNDERANATH TAGORE CAD. İPEK APT. BLOK NO: 14A ÇANKAYA / ANKARA	49. Şişle esas adresi AYDINTEPE MAH. ALAADDİN SK. TOKİ/TEKİRKAPU YAP. A-14 SİTE/ A-14 BLOK NO: 7/14A İÇ KAPU NO: 12 TUZLA / İSTANBUL

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler					
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümlerine ait ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	57. Binanın yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapı ile kamusal birimlerin sayısı	60. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )	61. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )	
1211 - Ofis	1	10965,28	1	1		1219,25	10965,28	
62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı	64. Toplam konut birim (daire) sayısı	65. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )	66. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )	67. Yapının yol katı ehli kat sayısı	68. Yapının yol katı sulu kat sayısı	69. Yapının toplam kat sayısı	
1	1		1219,25	10965,28	3	12	15	
71. Yapının yol katı ehli yüksekliği (m)	72. Yapının yol katı sulu yüksekliği (m)	73. Yapının toplam yüksekliği (m)	74. İskele kat yüksekliği (m)	75. Yapının sınıfı	76. Yapının grubu	77. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	
13	40,2	53,2		IV	C	1000	11294236,4	
79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81. Form düzenlenmiş bölüm maliyeti (TL)	82. Yapının arsa değeri (TL)	83. Yapının maliyeti (TL)	84. Yapının arsa değeri (TL)	85. Yapının maliyeti (TL)	86. Yapının arsa değeri (TL)	
3011996,2	14308234,6	11294236,4	3011996,2	11294236,4	3011996,2	11294236,4	11294236,4	

Yapının Teknik Özellikleri			
82. İskane Sistemi 1. Merkezi ısıtma sistemi <input type="checkbox"/> 2. Bina içi ısıtma sistemi <input type="checkbox"/> 3. Kat ısıtma sistemi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kırma <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>	83. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi 1. Gaz <input type="checkbox"/> 2. Fiyel od <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/>	84. Sıcak Su Temin Şekli 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şifon <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müberrak <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/>	85. Sıcak Su Yakıt Cinsi 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fiyel od <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>
86. İçme Suyu 1. Şifreli suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tapma suyu <input type="checkbox"/>	87. Atık su 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforat <input type="checkbox"/>	88. Tesisatlar 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. İlaç istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pnö. no <input type="checkbox"/> 7. Termal su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. HAVUZ/ANDIRMAH/BOCUTMA <input type="checkbox"/>	89. Ortak Kullanım Alanları 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Akçe oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Bğnçak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yürüme havuzu <input type="checkbox"/> 12. Diğer <input type="checkbox"/>
90. Yapının Teyyün Durumu 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/>	91. Duvar Çatı/Maddesi Cinsi 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Karpis <input type="checkbox"/> 6. Garbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/>	92. Dışçerme 1. Plak kılıf <input type="checkbox"/> 2. Maruz dışçerme <input type="checkbox"/> 3. Astenon <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hızır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/>	93. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 94. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 95. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 96. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/>

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kurum Kullanma İzin düzenlenmesinin için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlandığını ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzin düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, hableşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağı gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağılı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya 1 adet (diğer kullanımlar) tamarra belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut ile İlgili Özellikler							
93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no	97. Kamusal salon dahil oda sayısı							
				1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
				98. Daire sayısı							
				99. Parke alan daire sayısı							
				100. Bir dairenin yüzölçümü							







T.C.  
THE REPUBLIC OF TURKEY  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM  
**TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ**  
The Certificate of Tourism Establishment

Adı : İBİS OTEL TUZLA  
Sınıf ve Türü : 3 YILDIZLI OTEL  
Adresi : AYDINTEPE MAH. SELİN SOKAĞI NO:7 D:1 TUZLA/İSTANBUL  
Belge Sahibi : AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Tarih ve Sayı : 26.05.2015 – 16100  
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR  
Kapasite : 198 ODA(2Y) + 2 BEDENSEL ENGELLİ ODASI(2Y) – TOPLAM 200 ODA 400 YATAK. 80 KİŞİLİK 2. SINIF LOKANTA, LOBİ BAR, 40 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU(3 ADET), 30 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, 20 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, 20 ARAÇLIK KAPALI OTOGARAJI, 20 ARAÇLIK AÇIK OTOGARAJI  
Temsil : MARMARIS TURİZM A.Ş. TARAFINDAN İŞLETİLMEKTEDİR.

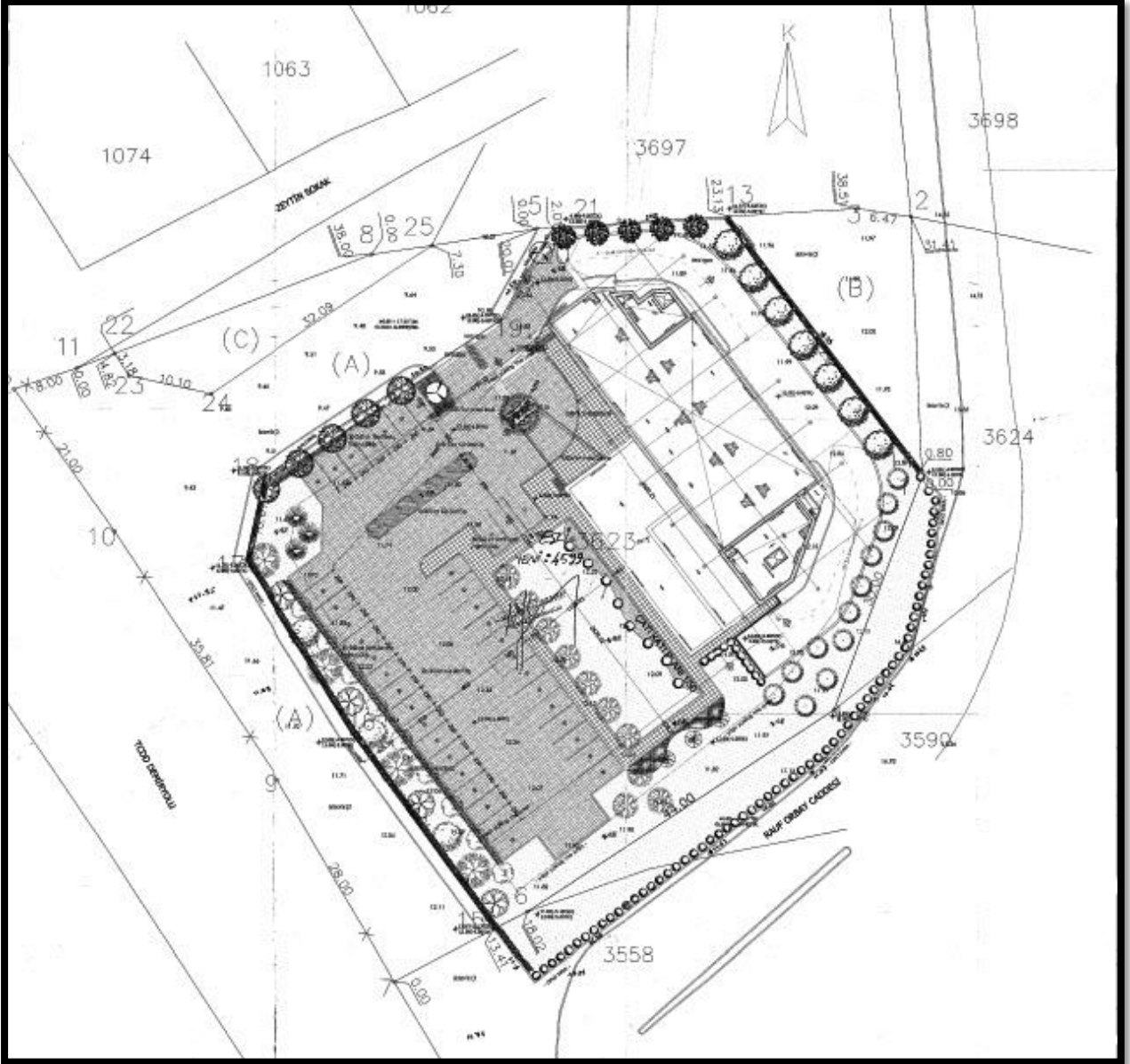
  
Kudret ARSLAN  
Bakan a.  
Genel Müdür V.

T-1 SERİSİ No: 012243

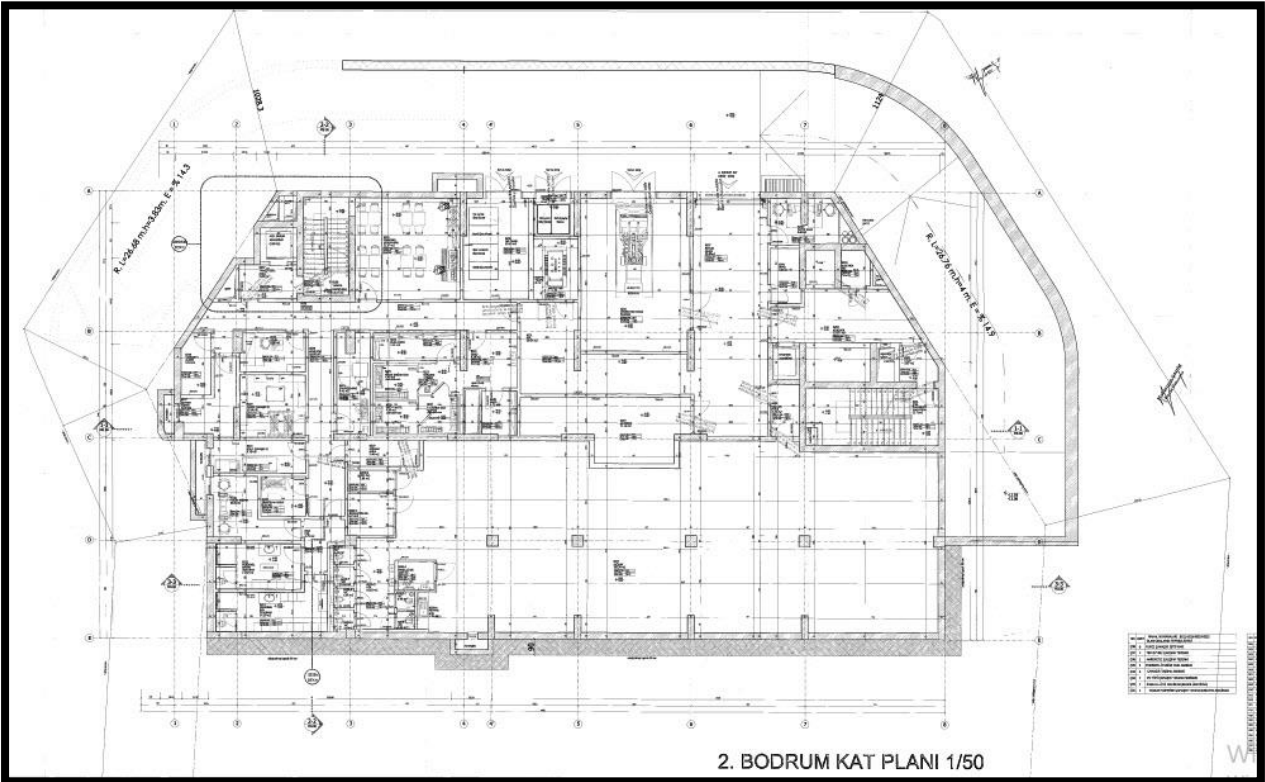
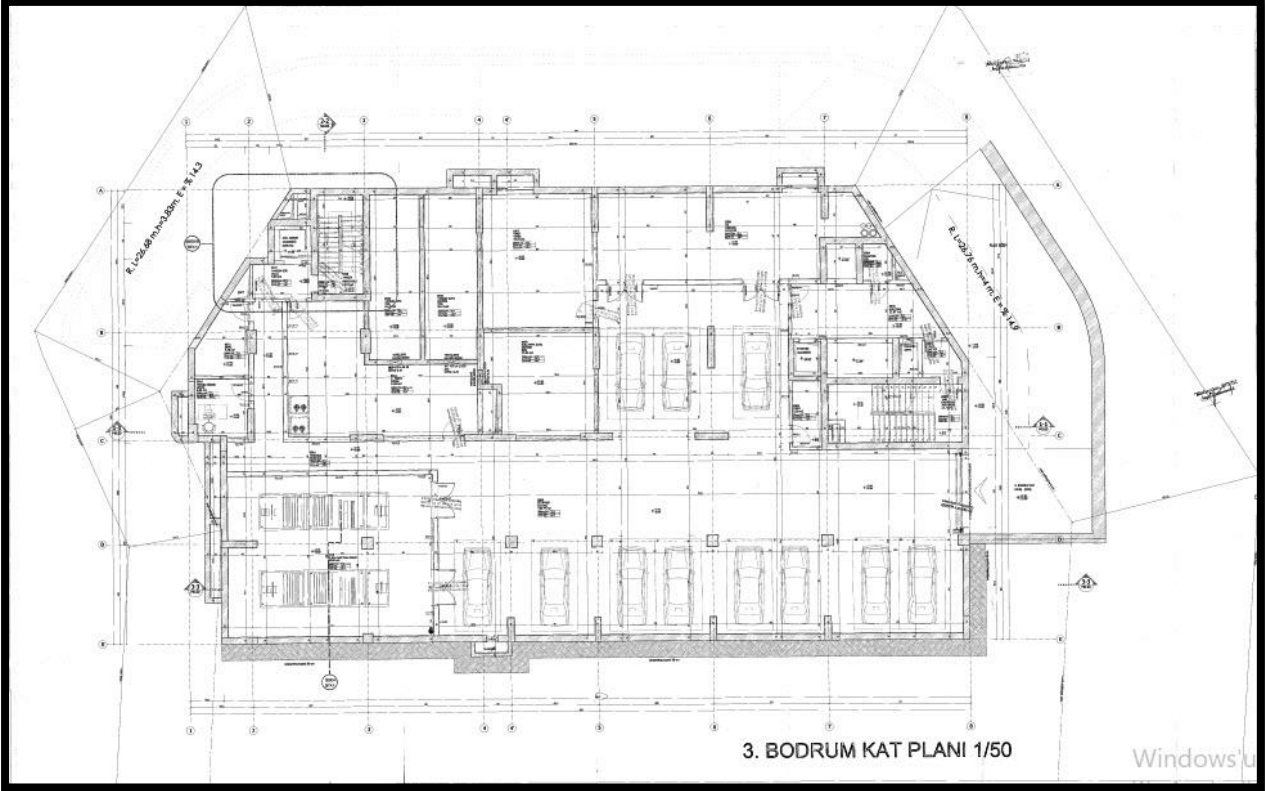
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İŞİN ADI		3 YILDIZLI 200 ODALI OTEL MİMARİ RUHSAT PROJESİ						
 19.09.2015 Yasaçıl Memuru Emel GILANA		 YAPI PROJE MİMARLIK LTD Söğütözü Mh. Armada İş Merkezi A Blok K. 17 Söğütözü / ANKARA 06520 Tel: (0312) 444 0 978 Faks: (0312) 219 10 33						
M	İŞİN YERİ							
	İLİ	İLCESİ	MAHALLESİ	PAFTA NO	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ	
	İSTANBUL	TUZLA	AYDINLI	G22B1C3C	-	4599		
PROJE	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA NO					
MİMARİ	Hayati Köçk	MİMAR / İsp. Y. MEH	40198					
İNSAAT MUH.	15/093							
MAKİNE MUH.								
ELEKTRİK MUH.								
PEYZAJ/ÇEVRE								
İŞVEREN	ADI SOYADI	ÜNVANI	ADRES/TEL					
 Hayati Köçk Mimarlık 20.09.2015			 İzzet GÖZER 26/9					
			İDARE/BELEDİYE ONAYI					
KULL. MAÇI	İNS. TURU	İNS. ALANI	TLM2	Y.YAK.MAL.	YAPIL SIN.	M.HIZ.SIN.	ZOR KIR.KTS.	SUBE KTS.
	BETONARME							
BU PROJE MUELLIFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-COGALTILAMAZ-KOPYALANAMAZ. ALL RIGHTS OF THIS PROJECT ARE RESERVED								

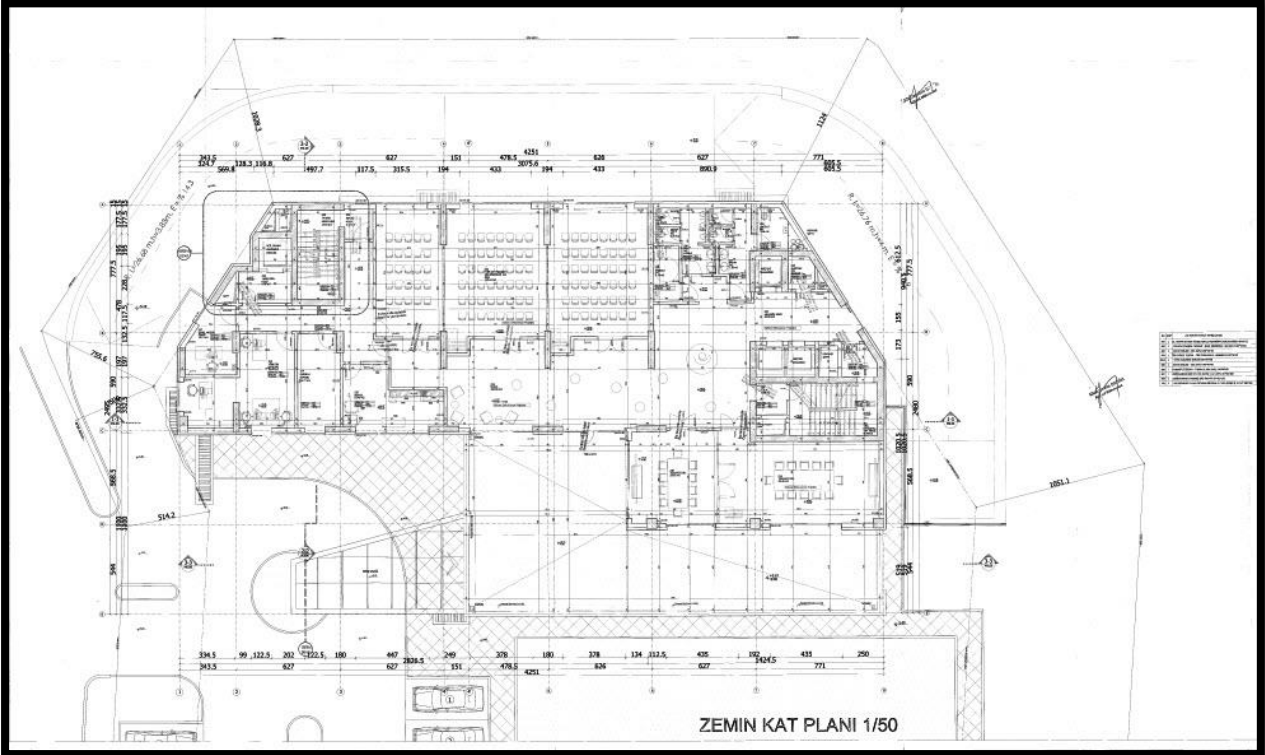
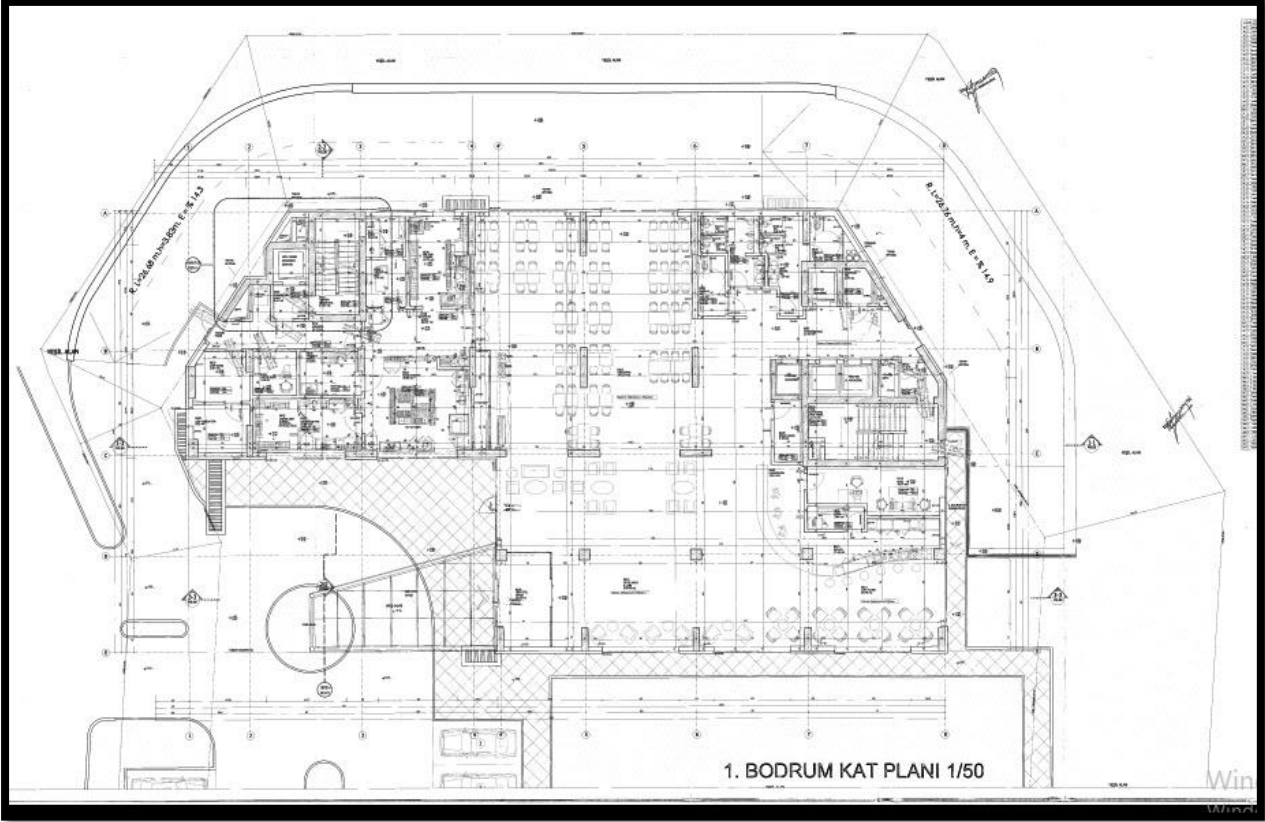
Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



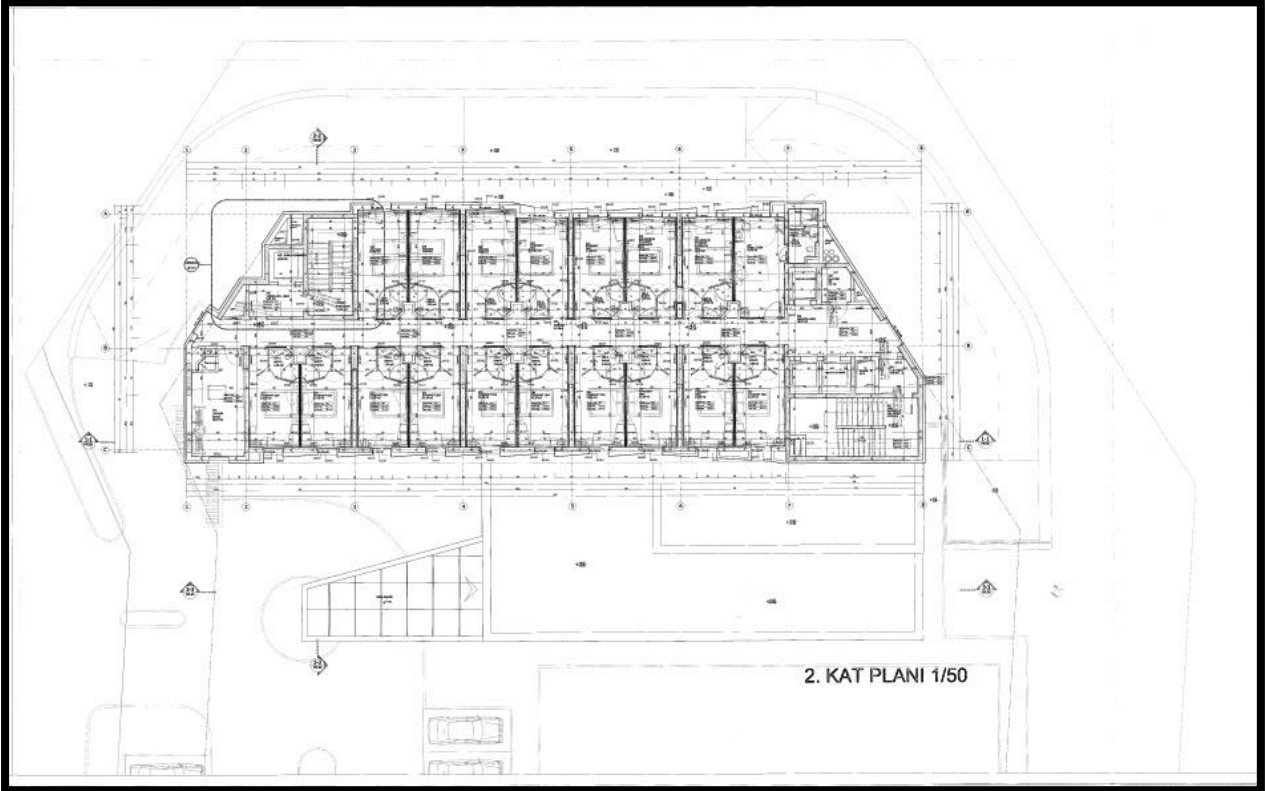
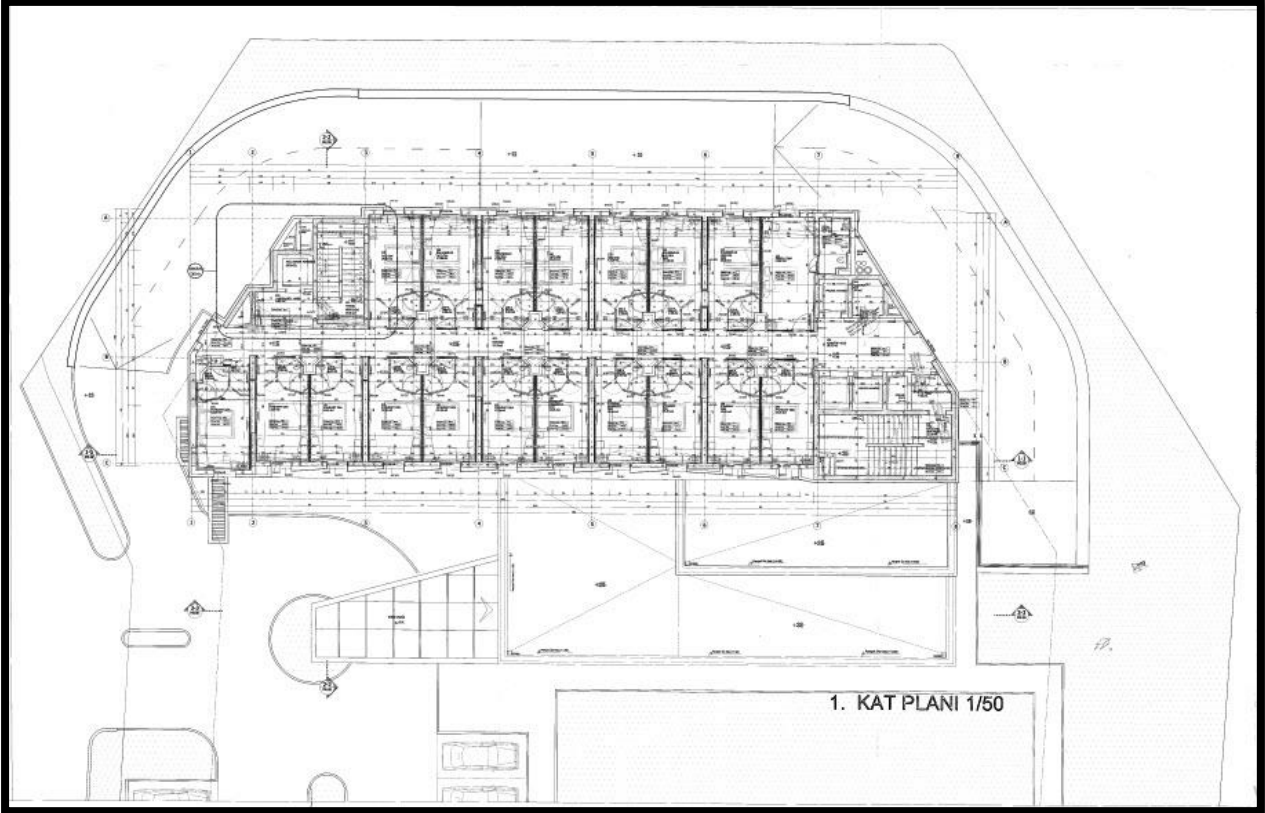
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



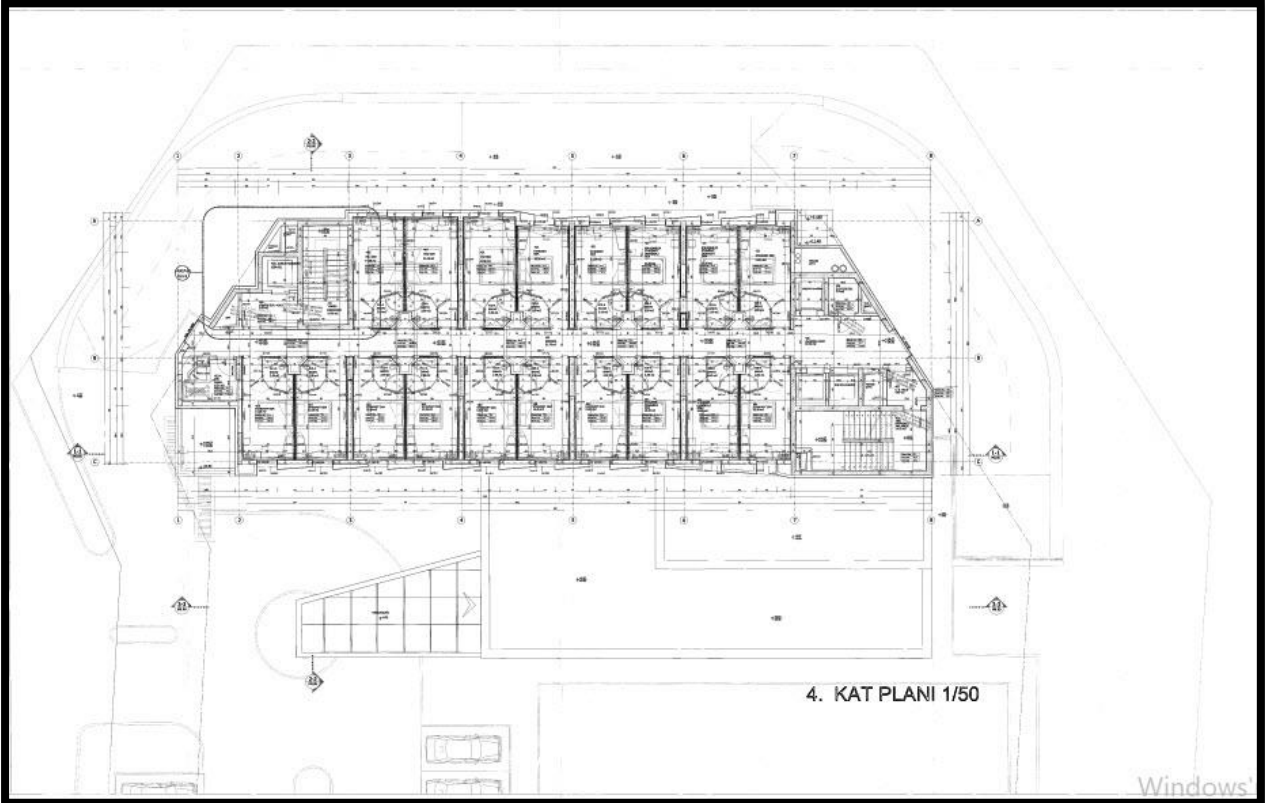
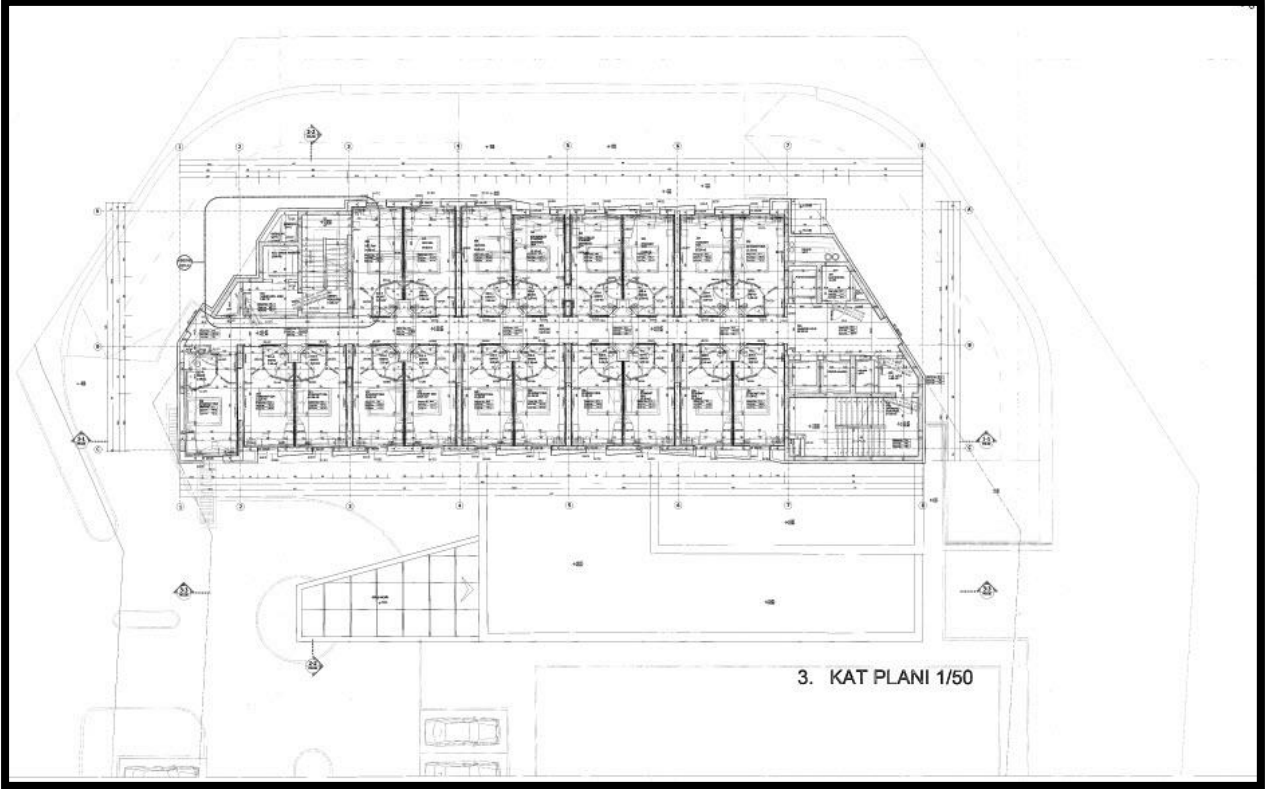
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

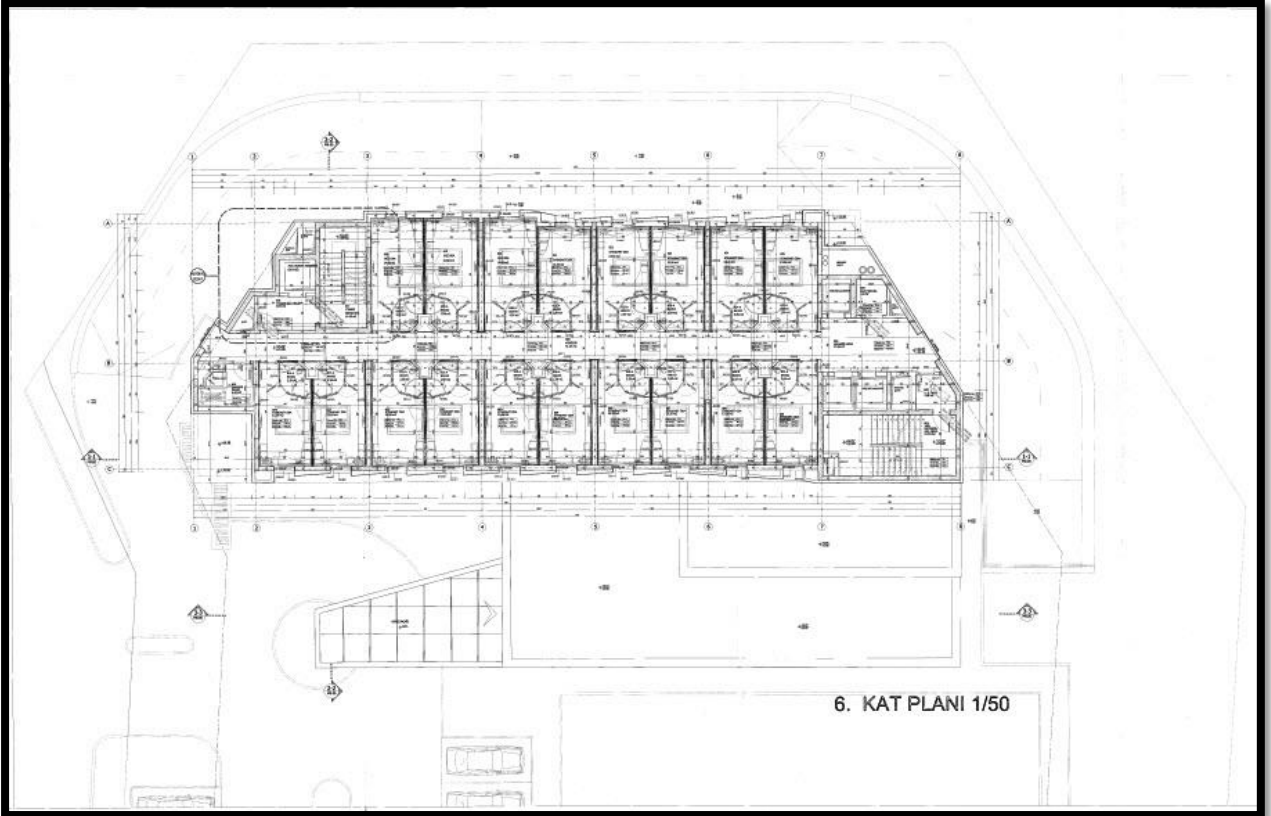
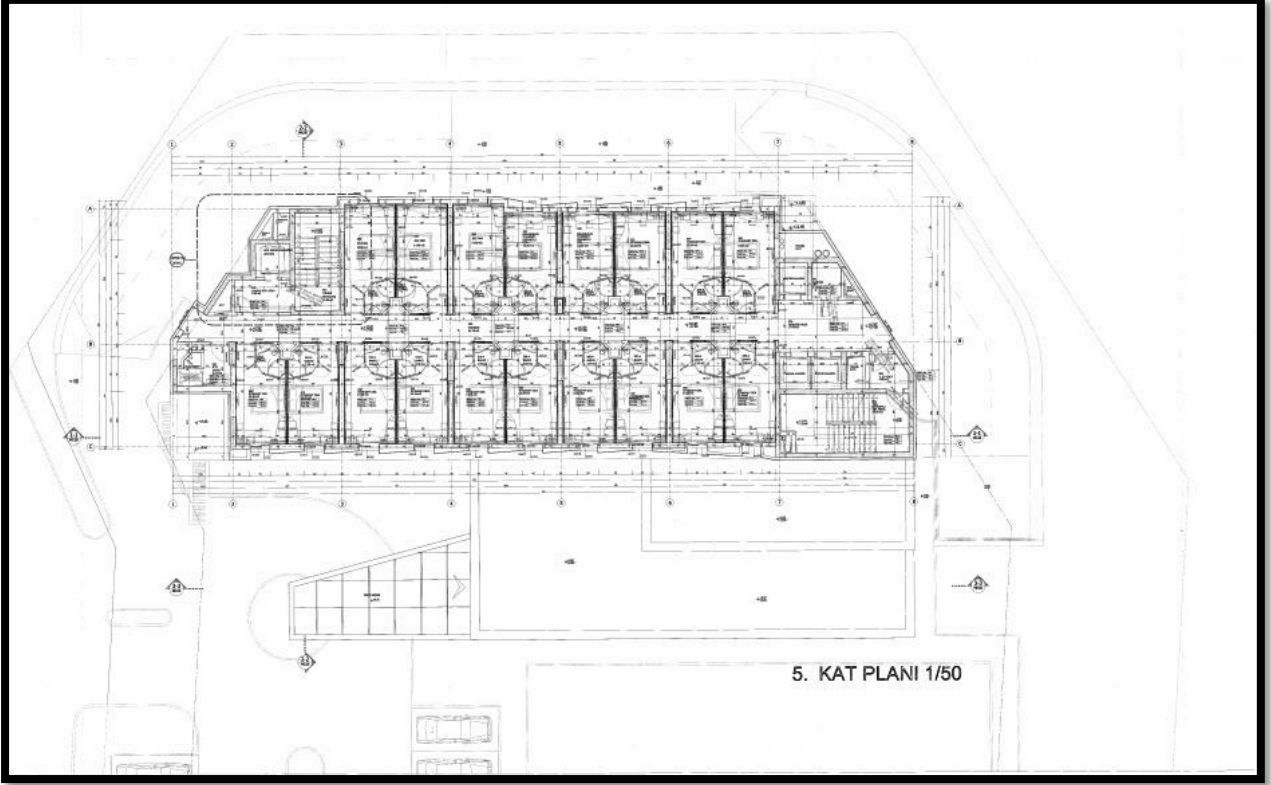


Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

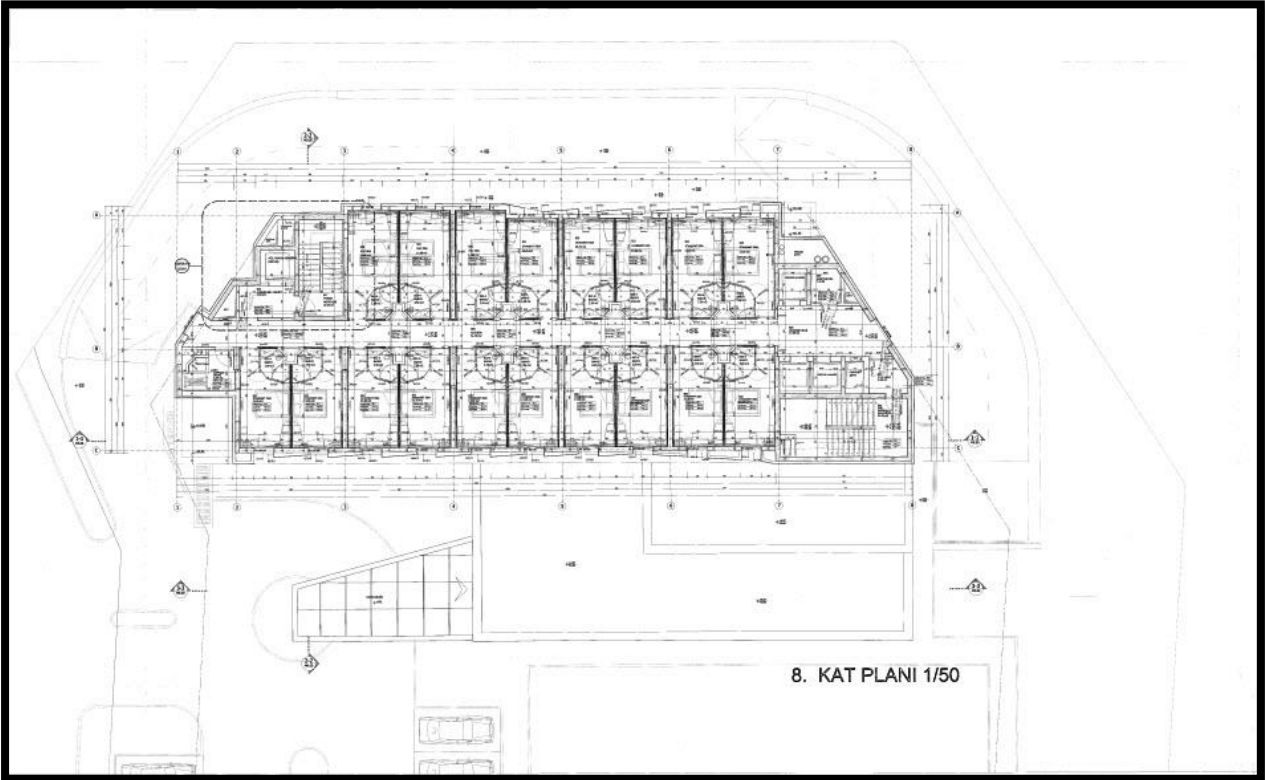
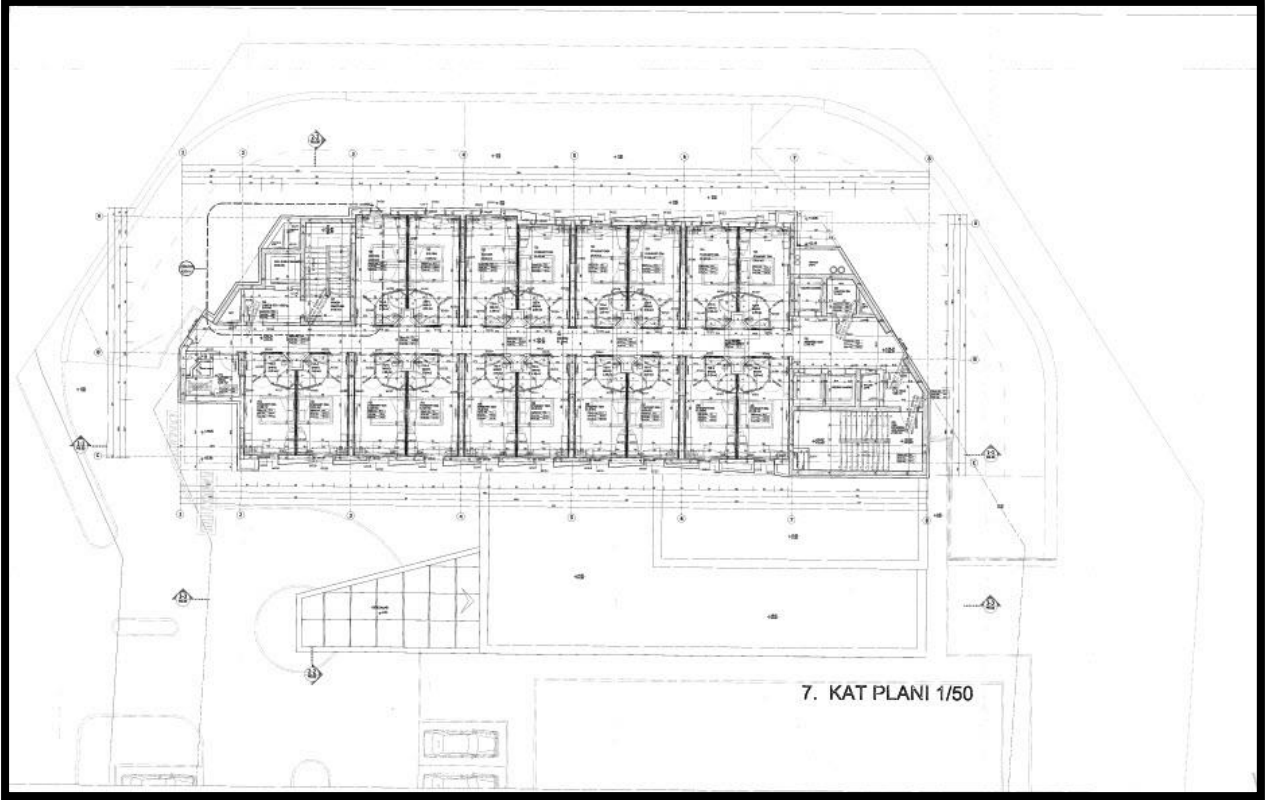


Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

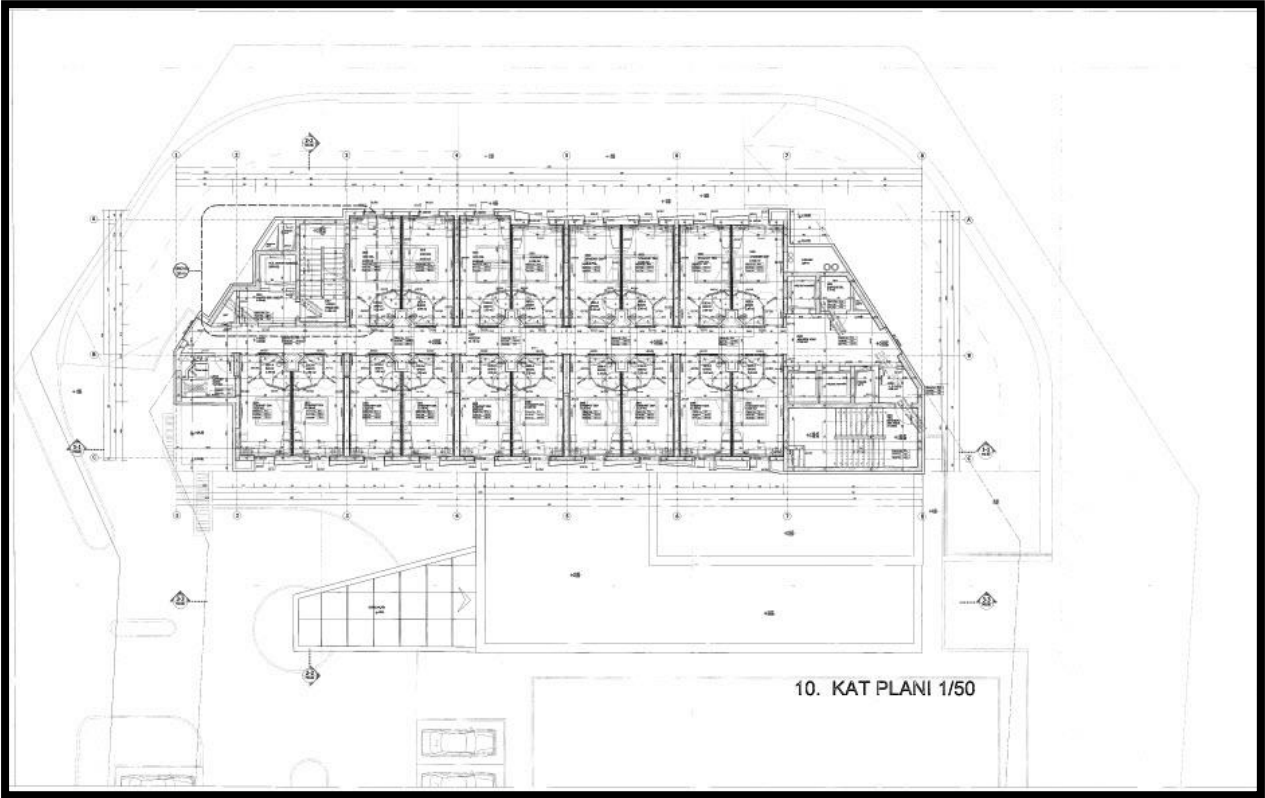
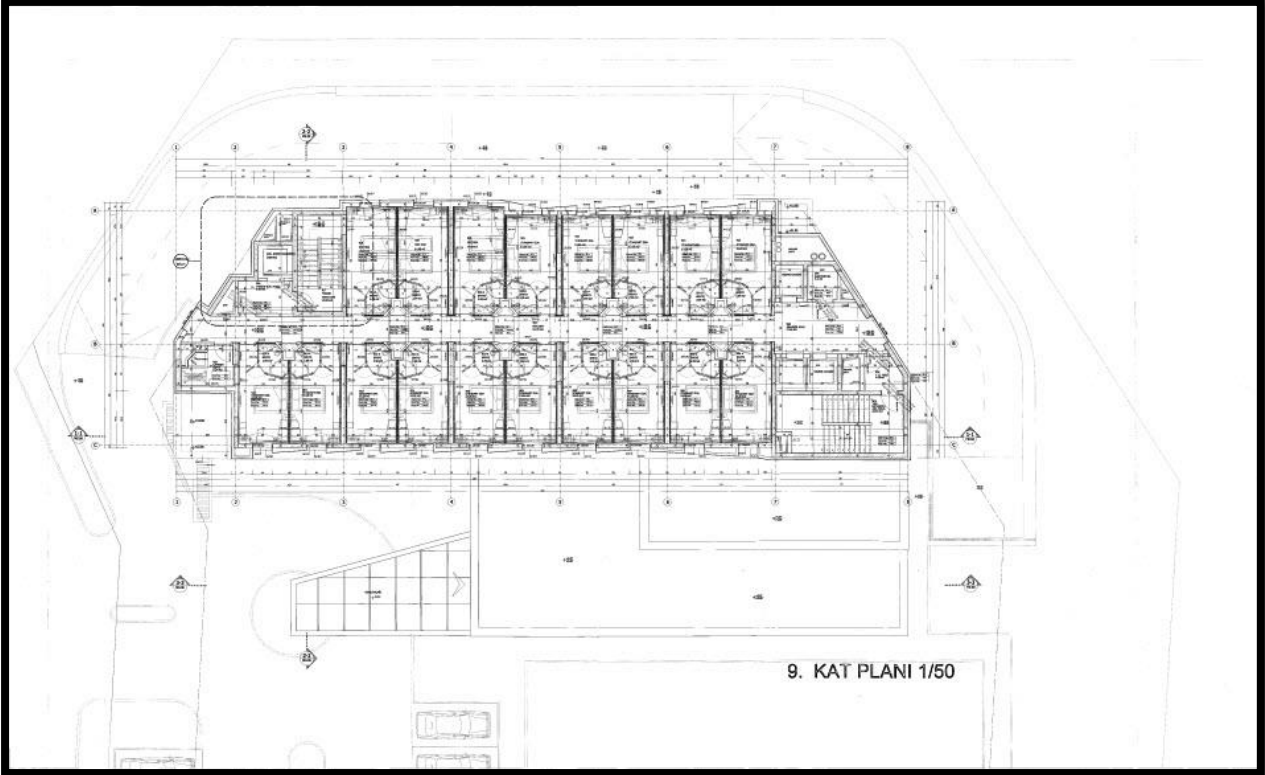




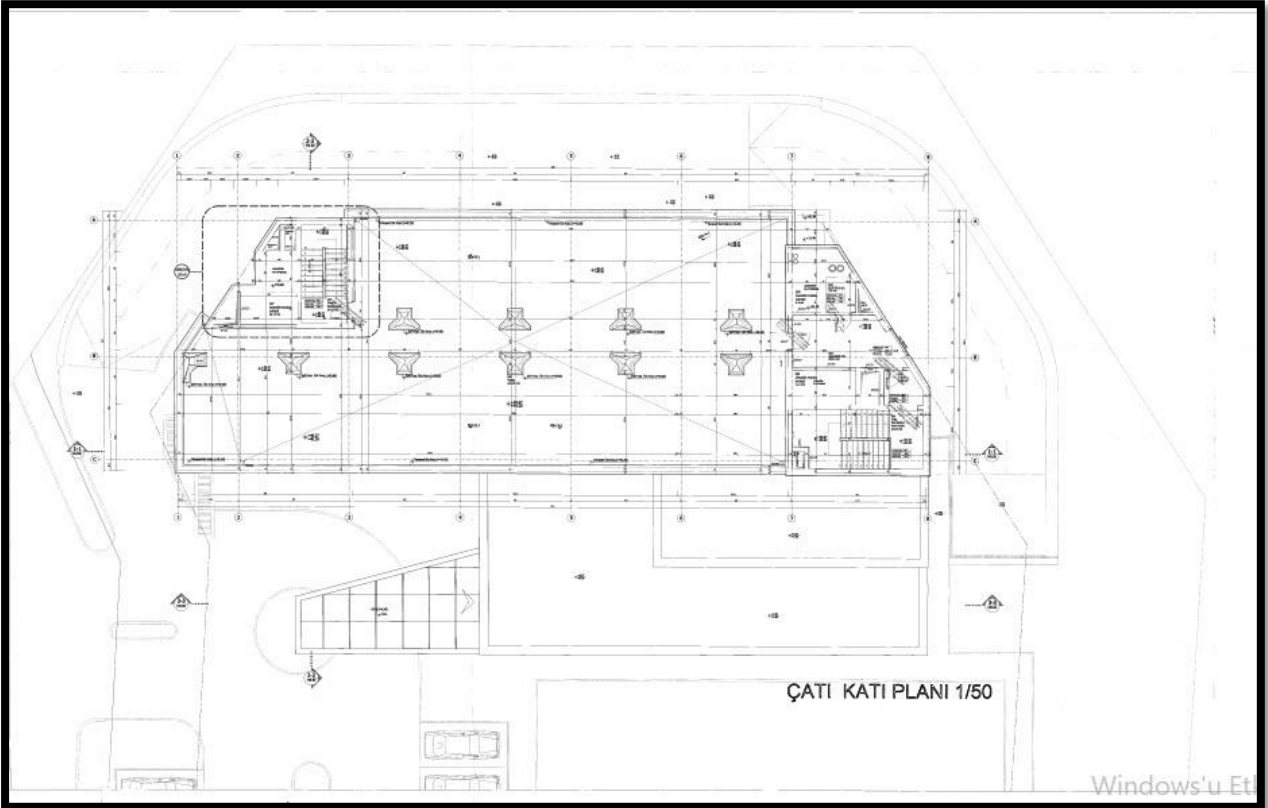
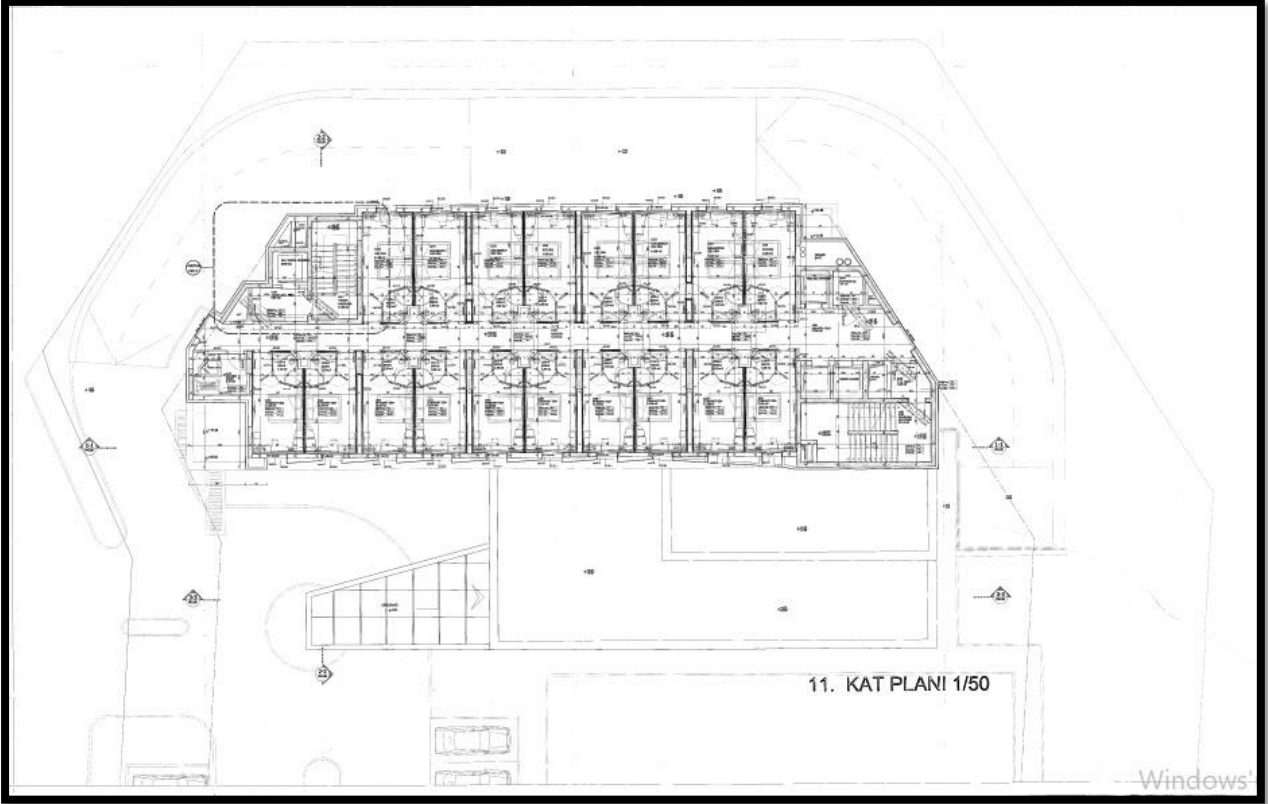
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



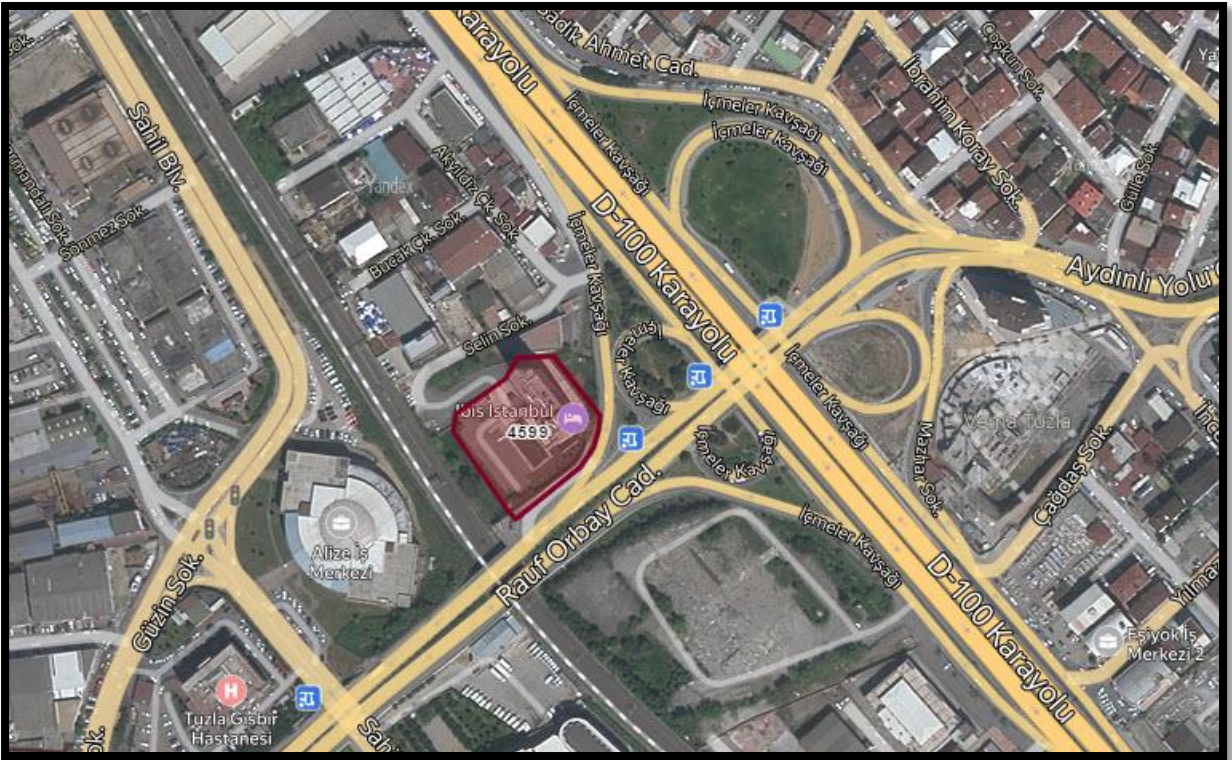
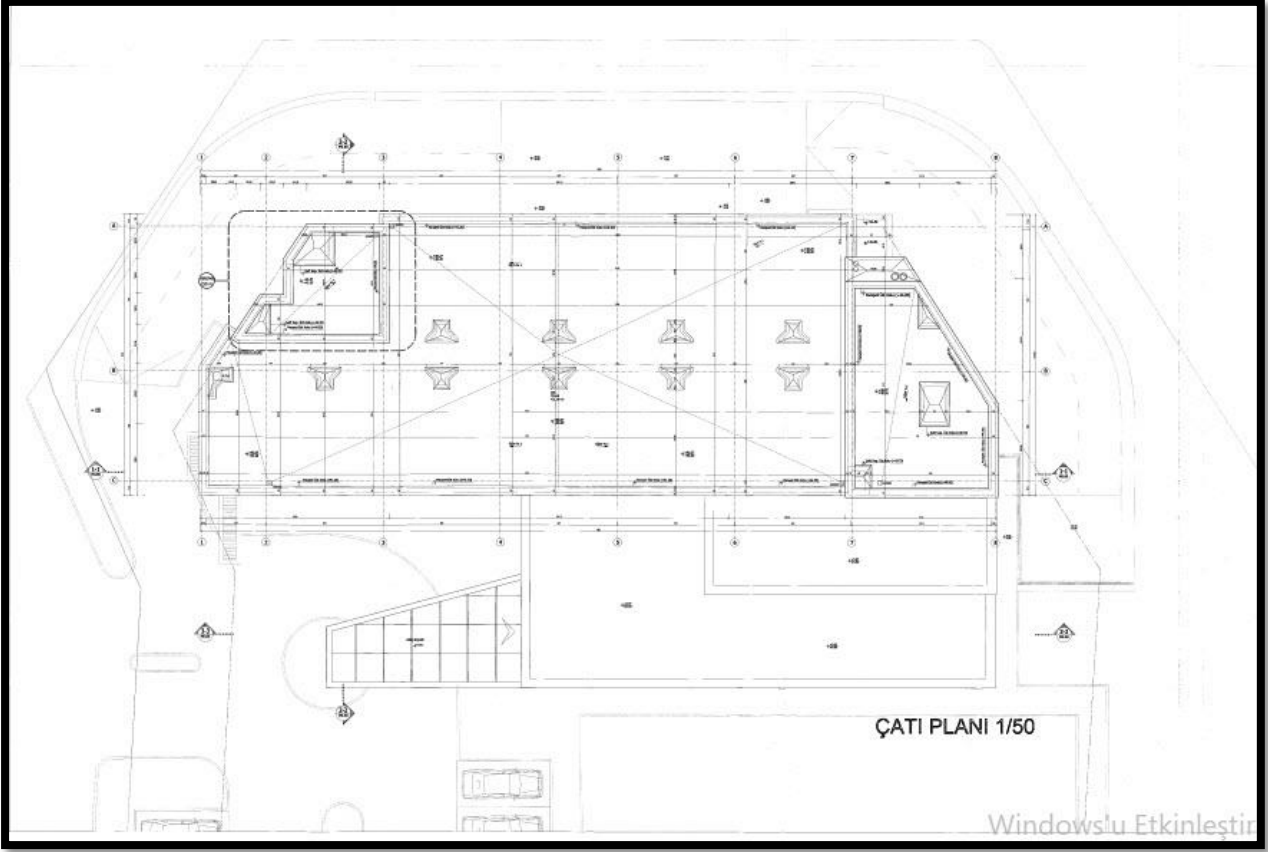
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



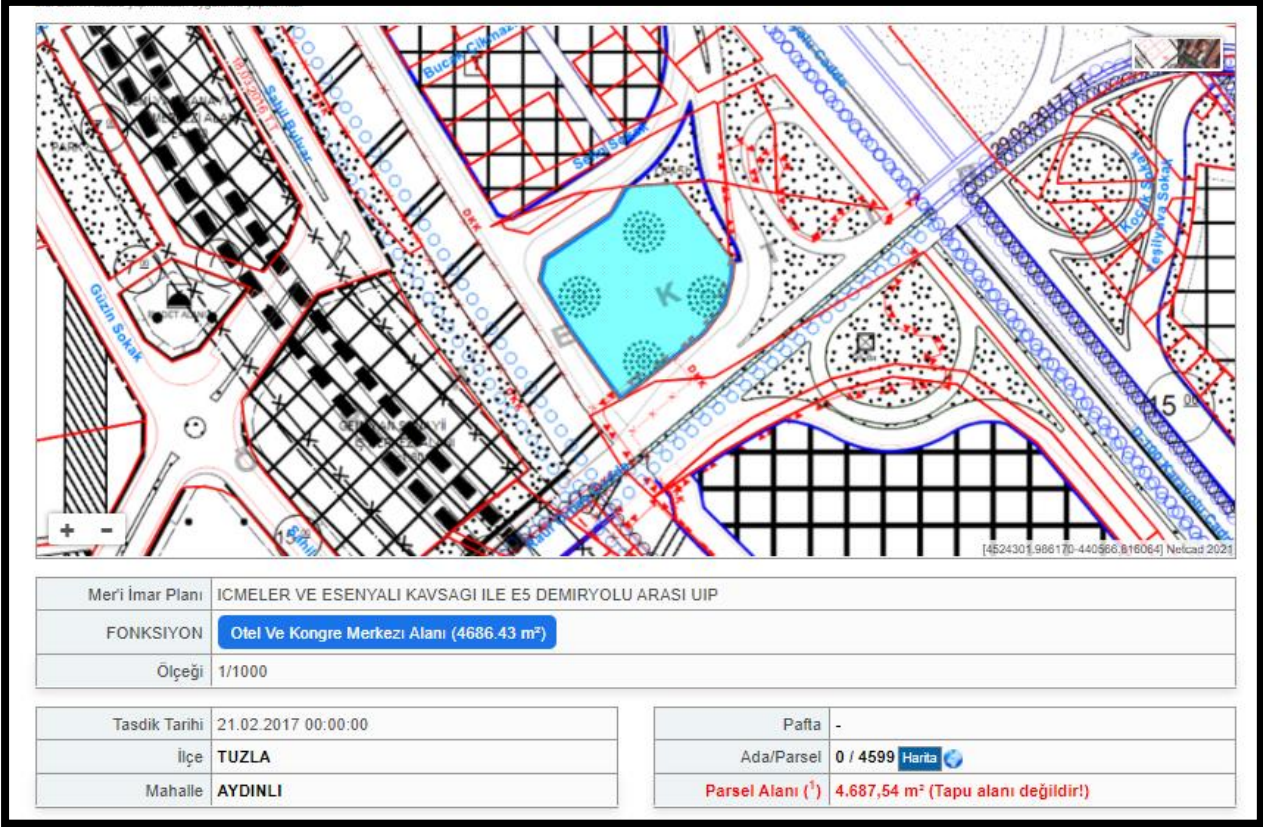
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



## 2.2.Otel Alanı

Plan onama sınırı içerisindeki eski 3623 yeni 4599 parsel sayılı taşınmaz Otel Alanında kalmakta olup, söz konusu parselde 21.06.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kararları geçerlidir.

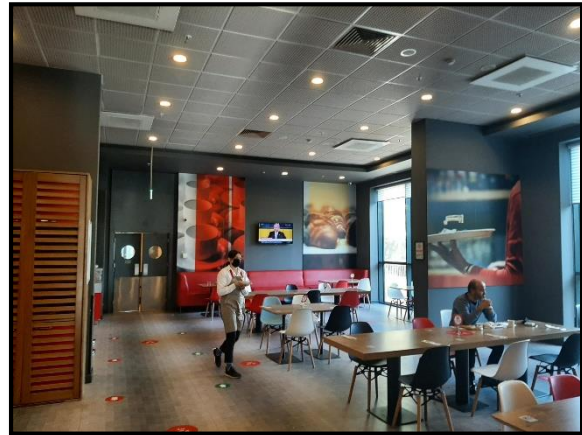
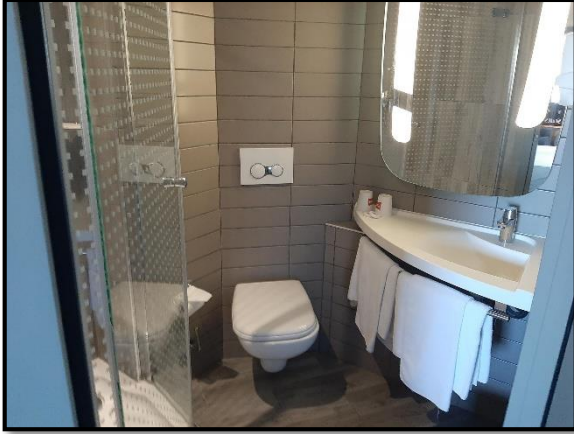


Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

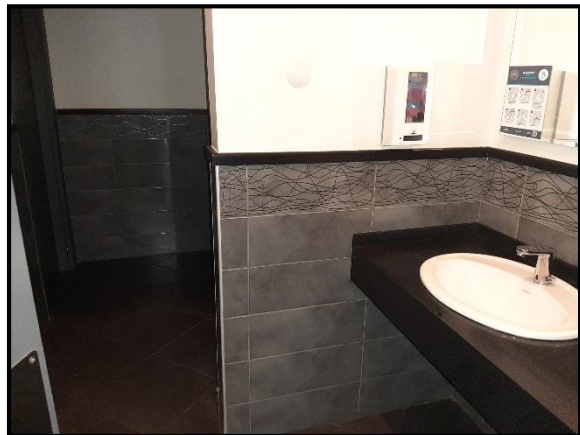
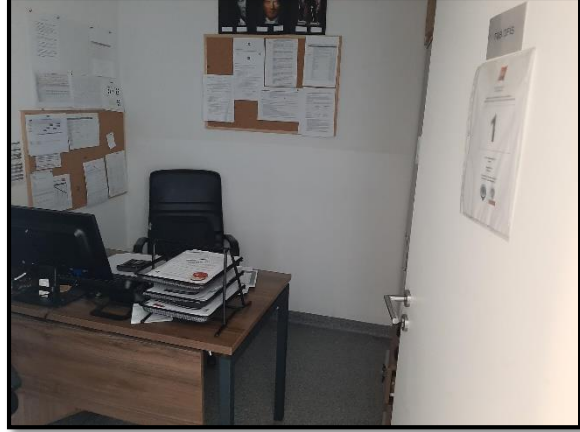


Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

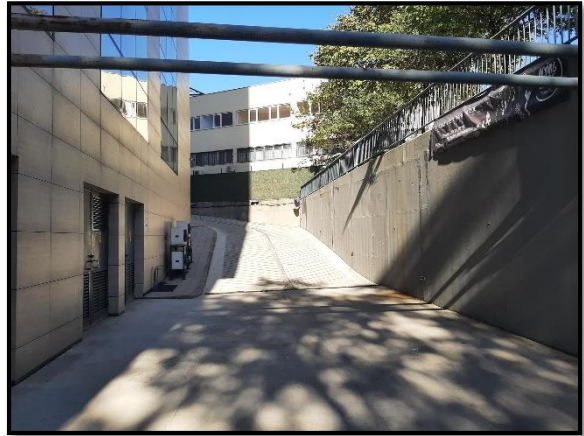
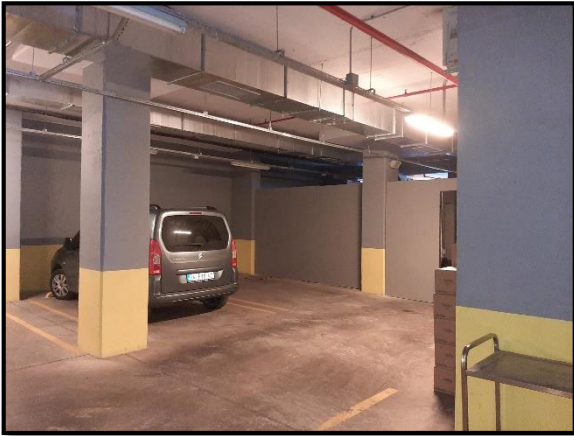




Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurululuğu

Tarih : 12.07.2017 No : 406713

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

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

**Burak BARIŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurululuğu

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

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

**Raci Gökcehan SONER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019


Belge No: 2019-01.1374

**Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418 )

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

**Sayın Raci Gökcehan SONER**

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622 )

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.6851

**Sayın Burak BARIŞ**

(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 406713 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.