



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 553

Haziran, 2023



Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.06.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-553
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi, 2420 ada 9 Parselde kayıtlı "KARKAS OTEL VE ARSASI" vasıflı taşınmazın 'Üst (İnşaat) Hakkının' 27.06.2023 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yetmiş Sekiz(78) 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 Belge, 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.....	9
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	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
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	12
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	13
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	13

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	24
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	25
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	25
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	25
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	28
5.2	Maliyet Yaklaşımı	31
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	33
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	50
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	51
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	51
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi	51
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	51
6.4	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	51
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	51
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.....	51
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	51
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.....	52
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	52
7.	SONUÇ	52
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	52
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	53
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	54
9.	RAPOR EKLERİ.....	54

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-553 / 27.06.2023
<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>	Pervane Mahallesi, Kocasinan Bulvarı No:161/1,2 Kocasinan / KAYSERİ
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi, 2420 ada 9 Parsel
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz faal durumda otel olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel, 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planına göre; Turizm Tesis Alanında kalmakta, E:0,90 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<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>	304.630.000,00 TL (Üçyüzdörtmilyonaltıyüzotuzbin Türk Lirası)
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	359.463.400,00 TL
<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 Belge, 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 olup itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup 27.06.2023 tarihinde Özel 2023-553 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi, 2420 ada 9 Parsel üzerindeki 2420 ada 9 parsel üzerindeki Karkas Otel ve Arsası vasıflı taşınmazın "Üst (İnşaat) Hakkının" 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 27.06.2023 tarihli 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 30.05.2023 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 **117.900.000,00 TL - 8.030.000 Avro** değer takdir edilen rapor ile 30.06.2022 tarih Özel 2022-611 rapor no ile **173.960.000,00 TL – 10.015.000 Avro** değer takdir edilen rapor ve 30.12.2022 tarih Özel 2022-1202 rapor no ile **183.400.000,00 TL – 9.200.000 Avro** 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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi, 2420 ada 9 parsel üzerindeki Karkas Otel ve Arsası vasıflı taşınmazın "Üst (İnşaat) Hakkının" 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

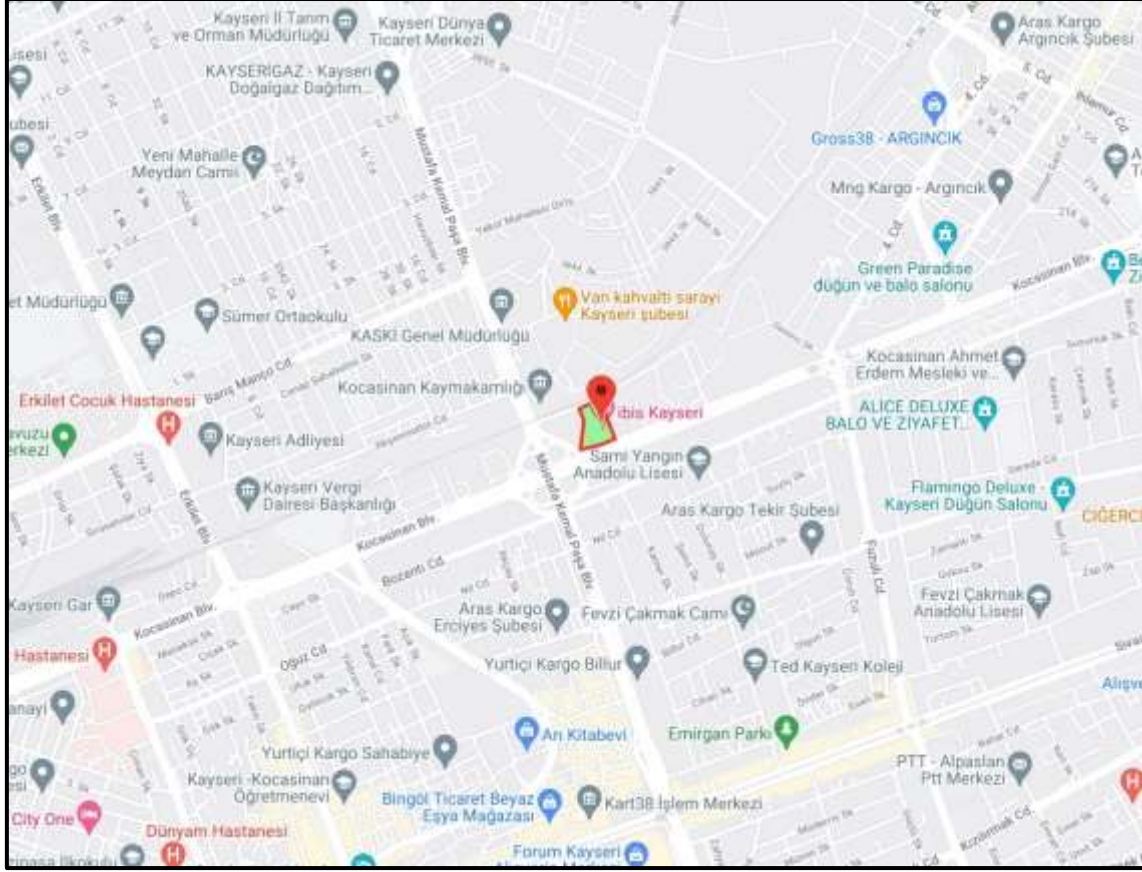
Rapora konu gayrimenkul; Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmaz bölgenin ana arteri olan Kocasinan Bulvarı'na cepheli şekilde konumlandırılmıştır. Taşınmaza ulaşım için Kocasinan Bulvarı üzerinde Kuzeydoğu yönünde ilerlerken Mustafa Kemalpaşa yol ayrımı geçildikten sonra sol kol üzerinde konumlandırılmıştır. Otele ulaşım bölgenin ana arteri olan Kocasinan Bulvarı üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazın yakın çevresi konut nitelikli gelişmiştir. Taşınmaz Kayseri Havalimanı'na yaklaşık 3,50km. mesafede konumlandırılmış olup Mustafa Kemalpaşa Caddesi üzerinden rahatlıkla ulaşım sağlanabilmektedir.



Koordinatlar: Enlem: 38.781923 - Boylam: 35.350167



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Ana Taşınmaz Tapu Kaydı Bilgileri

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İL – İLÇE	: KAYSERİ - KOCASINAN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: PERVANE MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 56/5913
ADA - PARSEL	: 2420 ADA 9 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 11.035,40 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: KARKAS OTEL VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 19050848
MALİK - HİSSE	: Kayseri Sanayi Odası (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: İfraz İşlemi (02.08.2007-16329)

Üst Hakkı Tapu Kaydı Bilgileri

İL – İLÇE	: KAYSERİ - KOCASINAN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: PERVANE MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 56/5919
ADA - PARSEL	: 2420 ADA 9 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 11.035,40 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 49 yıl süre ile 56. cilt 5913. sayfadaki 2420 ada 9 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı
TAŞINMAZ ID	: 32157163
MALİK - HİSSE	: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi (17.08.2007 - 176459)

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgelerine göre üst hakkı tapu kaydı üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Şerh: 20.000.740,6 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (İSTANBUL 6. NOTERLİĞİNİN 24/09/2008 TARİH 11039 SAYILI SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN 12 YIL MÜDETLİ KİRA ŞERHİ VARDIR.) (26.09.2008 – 25040)

Şerh: 26/09/2008 Tarih 25040 yevmiyeli 12 yıl süreli kira şerhine 13 yıl ilave edilerek kira şerhi süresi 25 yıl a çıkartılmıştır. Kira Şerhi Yenilenmiştir. (Süre: 13 Yıl, Bedel: 23.111.332,6 YTL .) (10.10.2008 – 25726)

İpotek: Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Avro bedelli 1. Derece ipotek tesis edilmiştir. (28.01.2015 - 3407)

İpotek: Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Avro bedelli 2. Derece 1. Sıra ile ipotek tesis edilmiştir. (28.01.2015 - 3407)

İpotek: Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Avro bedelli 2. Derece 2. Sıra ile ipotek tesis edilmiştir. (28.01.2015 - 3407)

İpotek: Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Avro bedelli 3. Derece ipotek tesis edilmiştir. (28.01.2015 - 3407)

2420 ada 9 parsel üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 49 yıl süreyle, bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edilmiştir. Tadil sözleşmesi ile birlikte üst hakkı bitiş tarihi 20.08.2057 olarak belirlenmiştir. Söz konusu üst hakkının devrinde aksi sözleşmede belirtilmediği sürece kısıtlama bulunmamaktadır.

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

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

Kocasinan Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazın 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre konu taşınmaz Turizm Tesis Alanı'nda kalmakta E:0,90, Hmaks: Serbest, yoldan 30m. yandan 5m. çekme mesafeli olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Söz konusu gayrimenkul için Kocasinan Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi bir olumsuz 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 üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. 20.08.2008 tarihinden itibaren 20.08.2057 tarihine kadar 49 yıllık üst hakkı bulunmaktadır. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 49 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği; irtifak hakkı bedelinin ilk 5 yıl için ödemesiz olduğu, sonraki yıllar için ise sözleşmede belirtilen bedeller şeklinde olduğu görülmektedir.

Aşağıda Medeni Kanun'un ilgili maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir.

Üst hakkı

Madde 726- Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Madde 826- Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

Madde 827- Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.

Madde 828- Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.

Madde 829- Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.

Madde 830- Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.

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 ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Mimari Proje: 11.02.2008 tarih onaylı

Yapı Ruhsatı: 06.03.2008 tarih ve 1/28 numara ile 11.064m² inşaat alanı için verilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 27.03.2009 tarih ve 1/37 numara ile 11.064m² inşaat alanı için verilmiştir.

Turizm İşletme Belgesi: 22.07.2008 – 11514

Novotel Kayseri(4 Yıldızlı otel): 91 Oda+2 Bedensel Engelli Odası+3 Suit-192 Yatak, 100 kişilik 2. Sınıf lokanta, 95 kişilik çok amaçlı salon, 55 kişilik çok amaçlı salon, 45 kişilik kafeterya-snack bar, 18 kişilik toplantı salonu, çalışma ofisi, okuma mahalli, Amerikan bar, aletli jimnastik salonu, voleybol sahası, mini golf, satış ünitesi, 44 araçlık otopark

İbis Otel Kayseri(3 yıldızlı otel): 156 oda+4bedensel engelli odası-320 yatak, 100 kişilik 2. Sınıf lokanta, Amerikan bar, 74 araçlık otopark.

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” un 11. Maddesi gereği yapı denetimine tabi değildir. Kayseri ili Yapı Denetim Kanunu kapsamında 01.01.20211 tarihinden itibaren girmiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin 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 08.02.2017 tarih ve S34E2D66E85E9 belge numaralı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kayseri, Türkiye'nin bir ilidir. Türkiye'nin toplam nüfus bakımından en kalabalık 14. şehri olup yüzölçümü olarak Türkiye'nin en büyük 8. [daha iyi kaynak gerekli]ildir. İç Anadolu'nun büyük ticaret ve sanayi merkezidir.

Orta Kızılırmak Bölümünde, Erciyes Dağı'nın eteklerinde bir ildir. Kuzey ve kuzeybatıda Yozgat, kuzey ve kuzeydoğuda Sivas, doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda ise Nevşehir illeriyle çevrilidir. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan Kayseri (eski Mazaka, Ermenice: Մաճաք Mažak), klasik çağlarda Kapadokya adı verilen bölgededir. Kızılırmak'ın güneyinde bulunan bu bölge, Tuz Gölü'nden Fırat Nehri' ne kadar uzanır. İpek Yolu buradan geçer. Bölge, pek çok uygarlığın beşiği olmuştur. Kayseri, İç Anadolu'nun güney bölümü ile Toros Dağları'nın birbirine yaklaştığı bir yerde Orta Kızılırmak bölümünde yer alır. 37 derece 45 dakika ile 38 derece 18 dakika kuzey enlemleri ve 34 derece 56 dakika ile 36 derece 58 dakika doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Doğu ve kuzeydoğusu Sivas, kuzeyi Yozgat, batısı Nevşehir, güneybatısı Niğde, güneyi ise Adana ve Kahramanmaraş illeri ile çevrilidir. 1929 yılında yapılan Haydarpasha - Kars demiryolu idari sınırlarından geçmektedir.





Kayseri, 2. derece gelişmiş iller arasında yer almaktadır. Sanayi siteleri ve büyük organize sanayi bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir. Kayseri'de KSS kapsamında 3500'e yakın iş yeri yapılmıştır. İilde 8 KSS faaliyet göstermektedir. Kayseri'de 3 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. 1. Organize Sanayi Bölgesi dışındaki Mimarsinan Organize Sanayi ve İncesu Organize Sanayi bölgeleri 2005 yılında faaliyete başlamıştır. Sanayi altyapısı çerçevesinde Kayseri Serbest Bölgesi de önemli bir yere sahiptir. Kayseri Serbest Bölgesi, Türkiye'nin en büyük serbest bölgesi alanına sahiptir.

Kocasinan İlçesi hakkında: Kocasinan ilçesinin müstakil bir tarihi yapılaşması yoktur. Çünkü Kayseri şehrinin bünyesinden doğduğu için Kayseri ilinin tarihi yapısı içindedir. Bu sebeple ilçenin tarihi yapısı şehir merkezi tarihi yapısı içinde ele alınmalıdır. Kayseri şehri klasik çağlarda Kapadokya adı verilen bölgede olup, M.Ö. 2000-1750 tarihlerinde Hitit Şehir Beyliklerinin hakimiyeti görülür. Sonraları (M.Ö. 1200-700) Genç Hitit Devri gelir. M.Ö. 600-500 yıllarında Med ve Pers hakimiyeti başlar. Daha sonra İskender ve Diyardoklar bölgede hakimdirler. İskender'in ölümünden sonra Anadolu toprakları Diyardoklar arasında paylaşılır. Kayseri, Bağımsız Kapadokya Krallığı'nın merkezi haline geldikten sonra bu Krallık, Roma tarafından yönetilir hale gelmiştir. 395 yılında Roma İmparatorluğu'nun ikiye ayrılmasından sonra Doğu Roma İmparatorluğu sınırları içerisinde kalan bölge günümüze kadar önemini koruyabilmiştir. Bölgede faaliyet gösteren 390 civarındaki sanayi kuruluşu ile yaklaşık 30 bin kişi istihdam edilmektedir. İlçe sınırları içerisinde Gazi Üniversitesi Kocasinan yerleşkesi de bulunmaktadır. Kocasinan ilçesi, İç Anadolu bölgesinin orta Kızılırmak bölümünde yer alır. 33 derece 30 dakika boylamı ve 38 derece 45 dakika Kuzey enleminde yer almaktadır. İlçe belediye sınırları alanı 9025 hektardır. Kocasinan hudutları içerisinde bulunan dağların yüksekliğinde bir çok düzlükler bulunmaktadır. İlçe merkezi, 1055 rakımlı bir ova üzerinde kurulmuştur. İlçe Belediyesine bağlı 116 mahalle bulunmaktadır. Kocasinan İlçesi sosyal durumu bakımdan şehir merkezindeki sosyal durum ve yaşantı ile şehir merkezine yakın bölgelerdeki sosyal durum ve yaşantı arasında fazla bir fark görülmez. Mevzii İmar planı dışında kalan Mahallelerde sulu tarımın yapıldığı yerlerde ağırlıklı olarak pancar ziraatı yapılmaktadır. Hayvancılıkta suni tohumlama çalışmaları sağlıklı yapılmadığından hala yerli ırk tabir edilen inekler görülmekte olup, İlçe merkezinin dışında bulunan mahallelerde modern tavuk çiftlikleri kurulmuştur.

KAYSERİ
Nüfus: 1.441.523

↑ %0,50

Kayseri nüfusu bir önceki yıla göre 7.166 artmıştır.

Kayseri nüfusu 2022 yılına göre 1.441.523'dir.

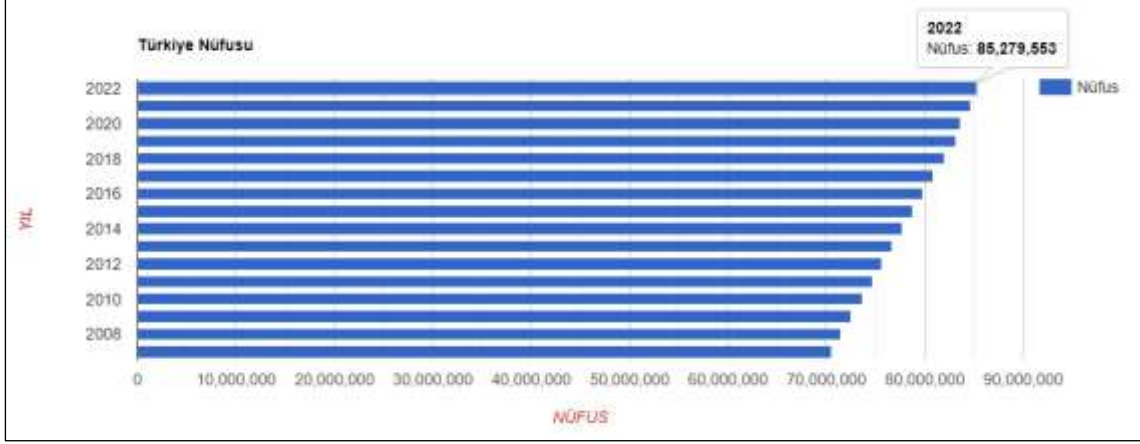
Bu nüfus, 721.809 erkek ve 719.714 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %50,07 erkek, %49,93 kadındır.

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

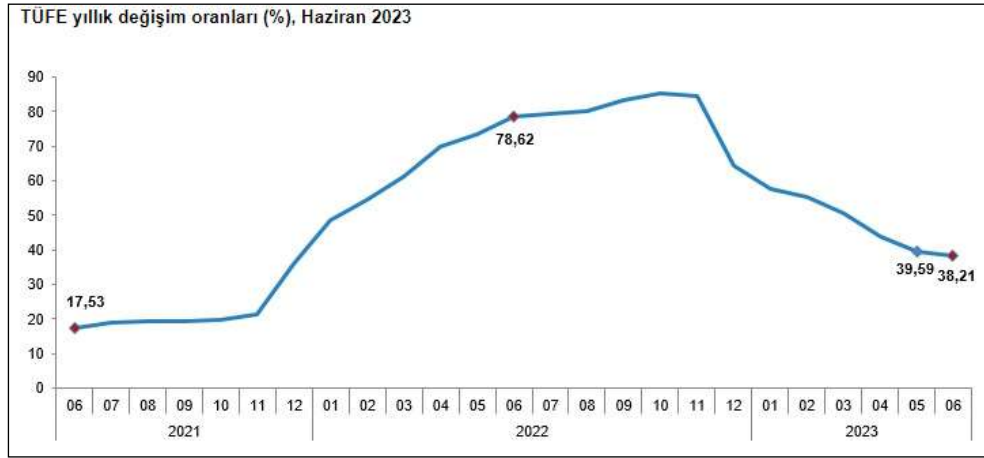
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

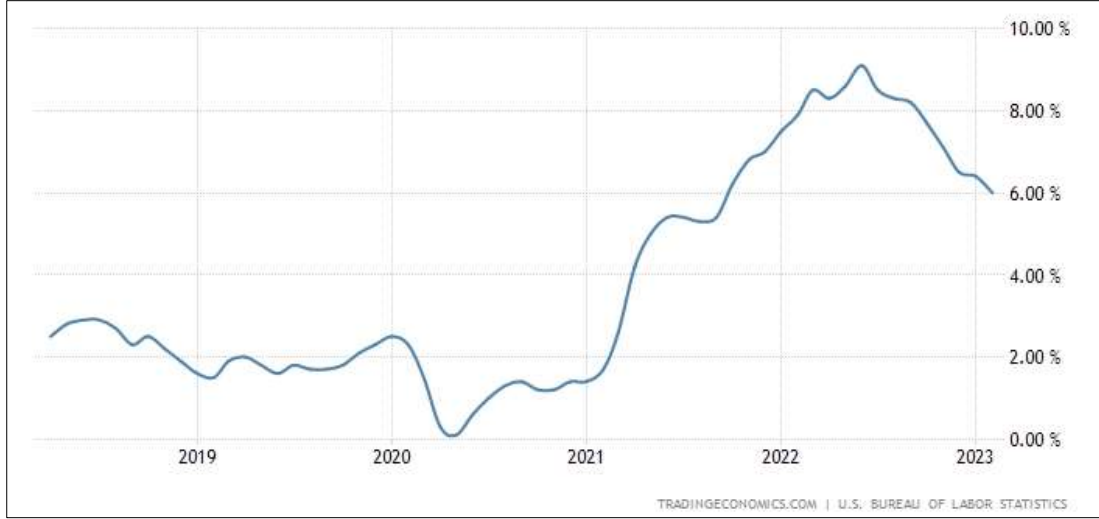


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

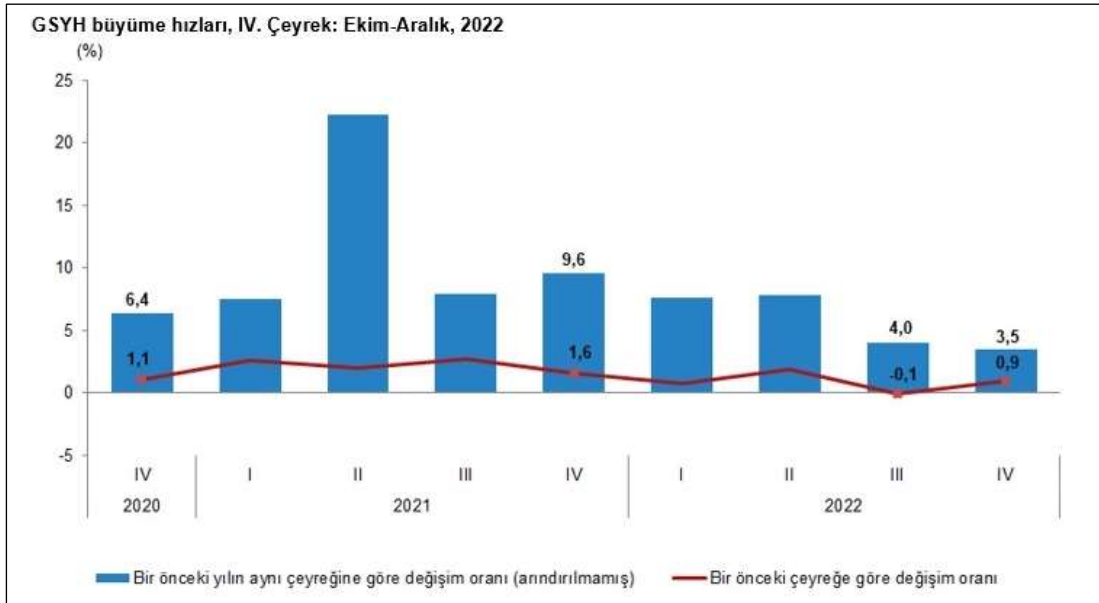


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %14,76 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %67,22 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %1,21 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,13 ile alkollü içecekler ve tütün oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,45, bir önceki yılın Aralık ayına göre %23,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %46,63 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,18 olarak gerçekleşti. (TUİK.)



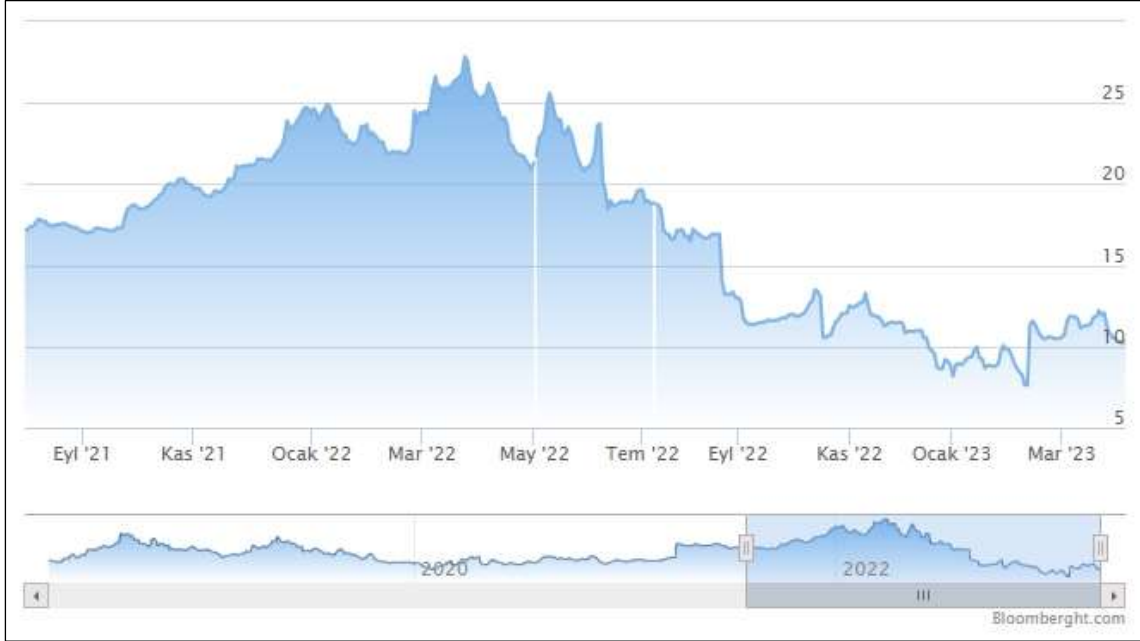
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Mart ayı itibariyle %6 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

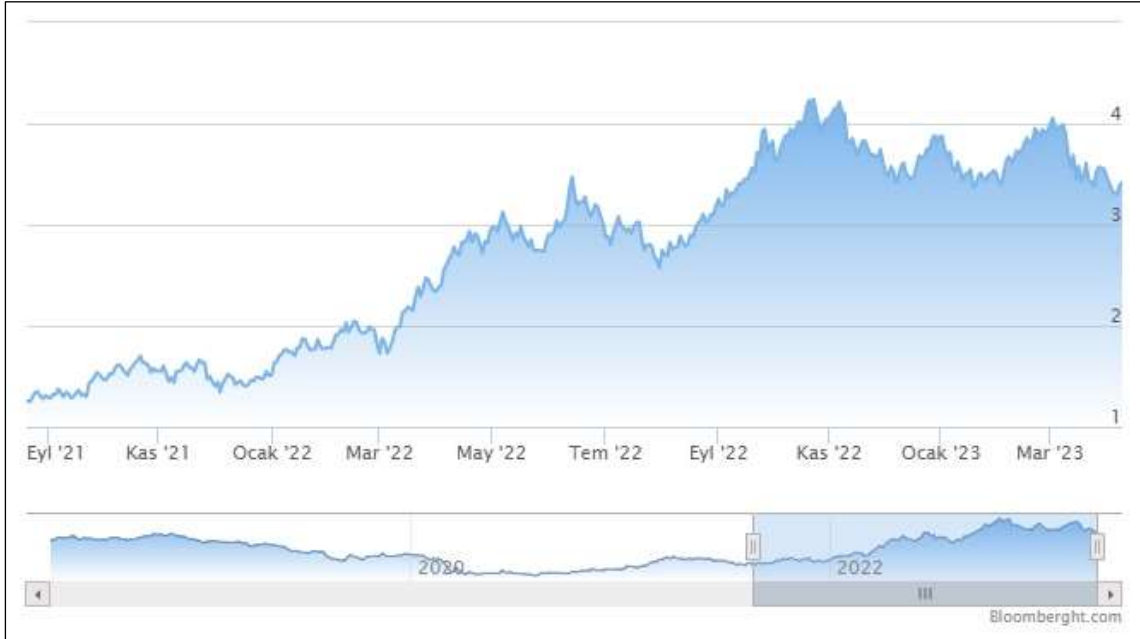


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TUIK)

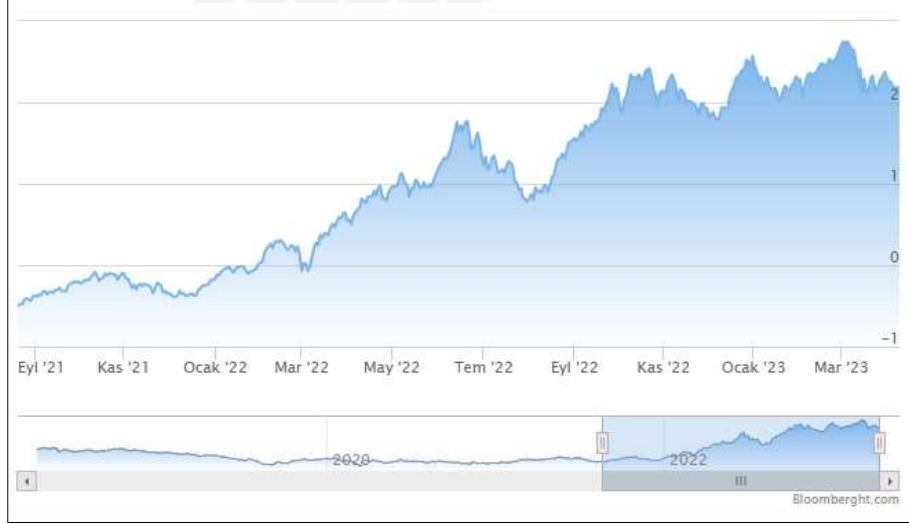
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ TR ve USD ile EURO 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 %10 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

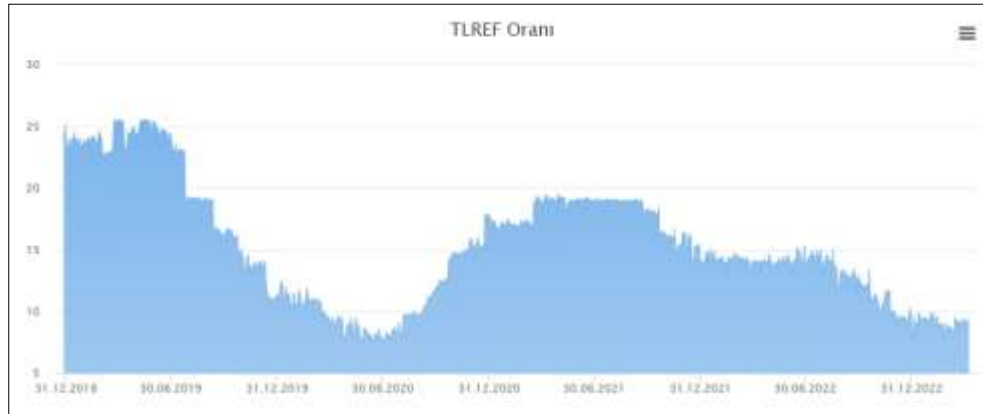


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,40 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

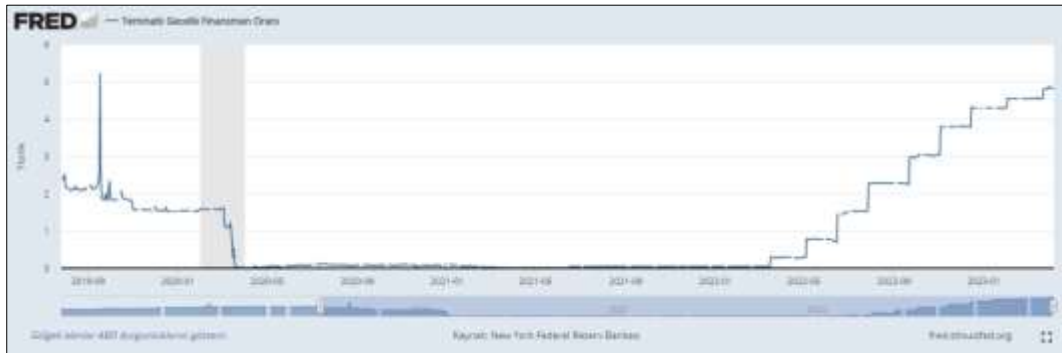


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,20 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

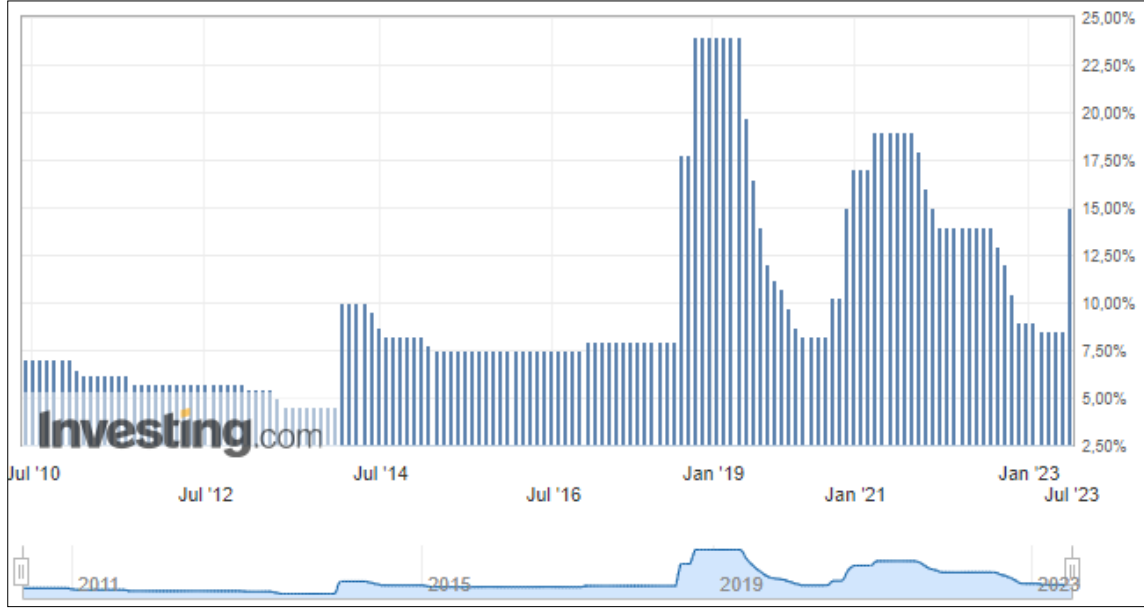


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %8,50-10 aralığında seyrine devam etmektedir.



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 itibari ile %4,80 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



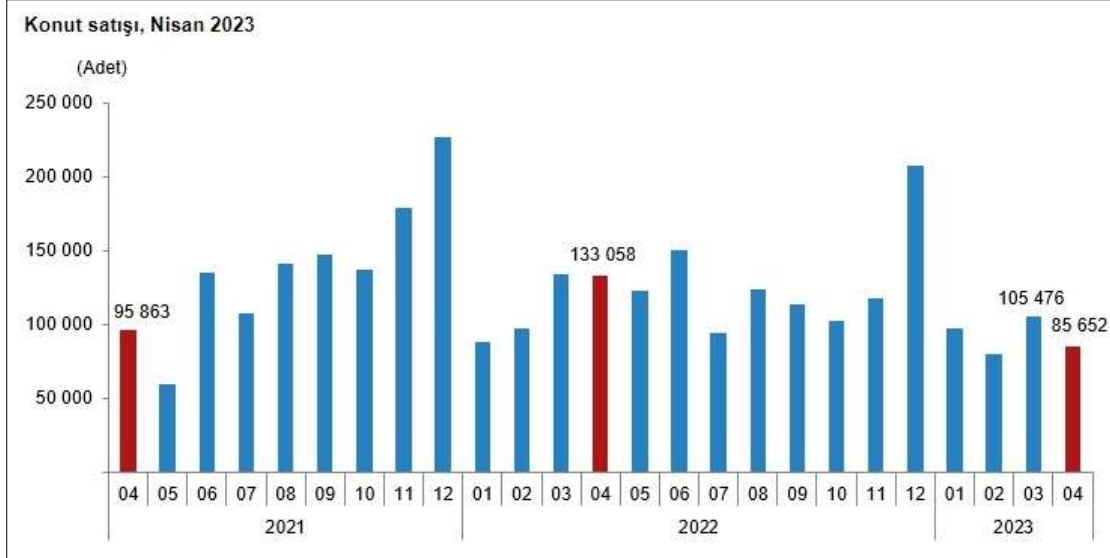
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 8,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrinde devam etmiştir. 2021 Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %15,00 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% 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 günümüz itibari ile 5% seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

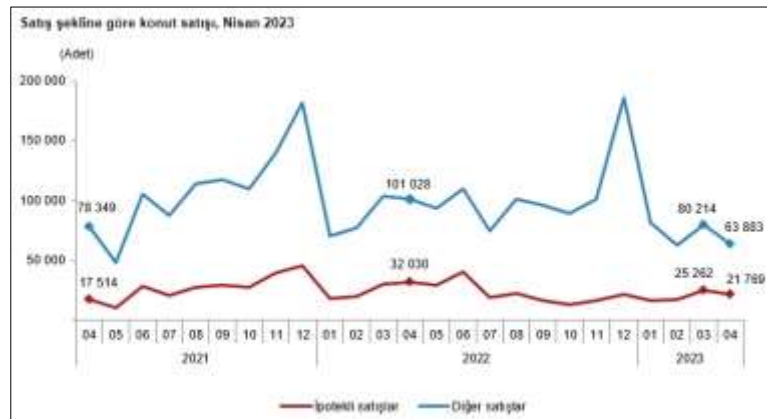
Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)



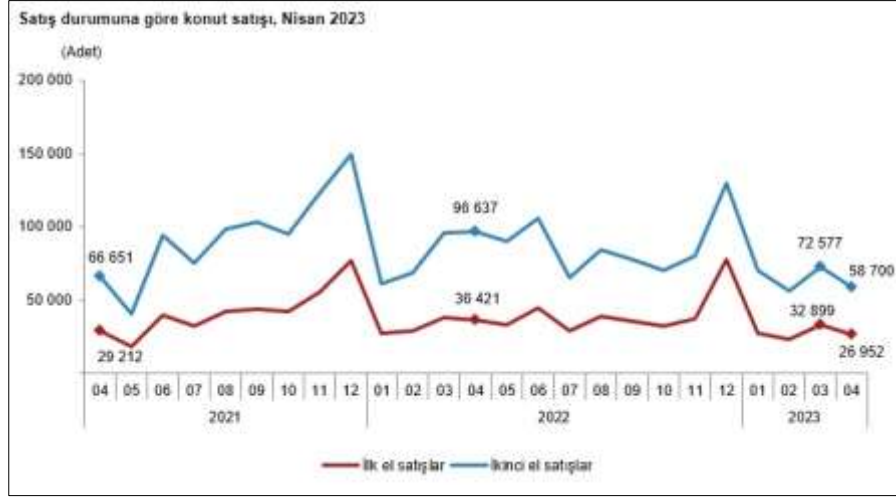
Konut satış sayısı, Nisan 2023

	Nisan			Ocak - Nisan		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	388 887	453 121	-18,6
İpotekli satış	21 769	32 030	-32,0	80 591	100 372	-19,7
Diğer satış	63 883	101 028	-36,8	288 276	352 749	-18,3
Satış durumuna göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	388 887	453 121	-18,6
İlk el satış	26 952	36 421	-26,0	110 859	130 858	-15,3
İkinci el satış	58 700	96 637	-39,3	258 008	322 263	-19,9

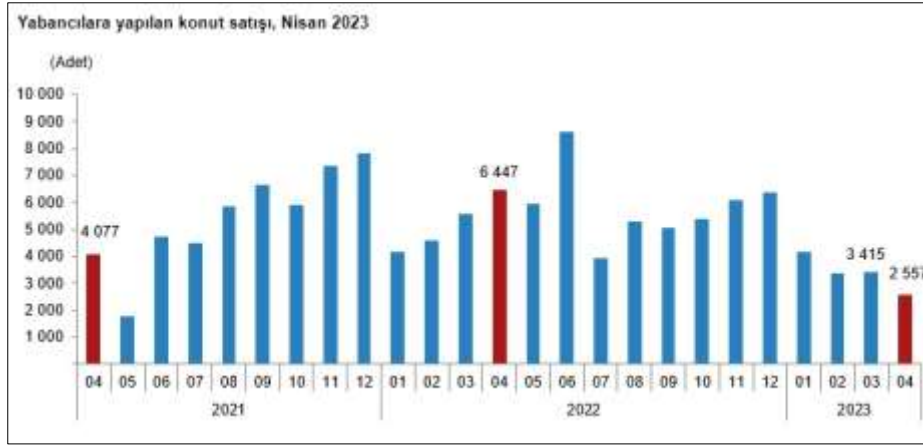
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 24 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

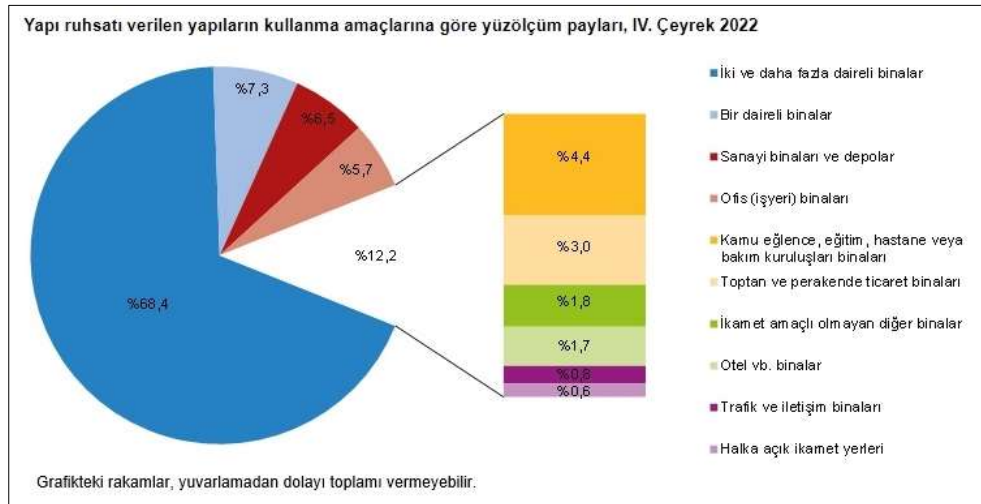
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %11,3, daire sayısı %2,1 ve yüzölçümü %7,1 azaldı. (TUİK)



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

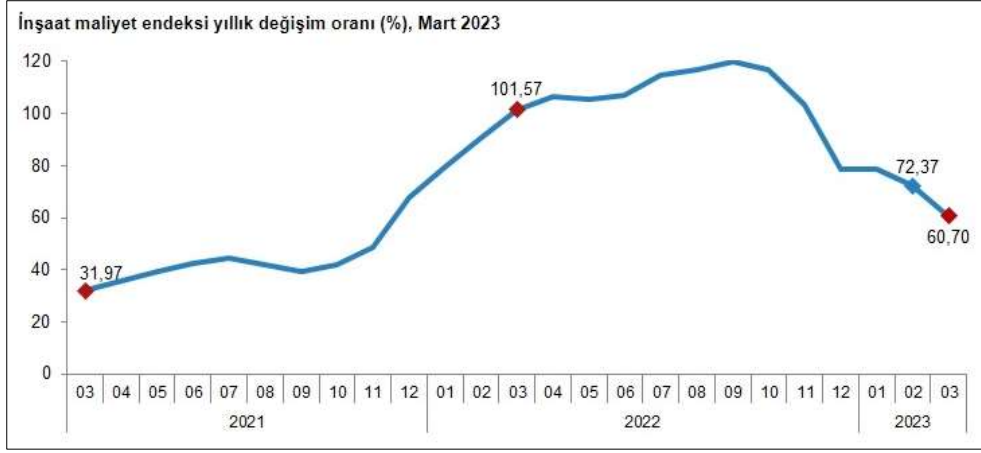
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 169	72,6	555 132	73,6	112 621 366	53,5
	I	14 164	3,9	80 537	4,8	17 560 075	-9,9
	II	19 616	119,1	137 812	207,4	27 492 577	142,5
	III	25 309	132,3	141 076	154,6	27 871 271	99,1
2021	IV	37 080	66,8	195 707	37,2	39 697 443	39,2
		138 533	44,1	723 201	30,3	151 102 968	34,2
	I	33 611	137,3	174 709	116,9	34 370 948	95,7
	II	30 532	55,6	157 507	14,3	31 752 163	15,5
2022	III	30 441	20,3	149 509	6,0	33 302 656	19,5
	IV	43 949	18,5	241 476	23,4	51 677 202	30,2
		122 231	-11,8	652 677	-9,8	137 733 983	-8,8
	I	26 117	-22,3	128 643	-26,4	27 159 251	-21,0
2022	II	28 957	-5,2	142 702	-9,4	30 552 565	-3,8
	III	28 169	-7,5	144 964	-3,0	32 039 026	-3,8
	IV	38 988	-11,3	236 368	-2,1	47 983 140	-7,1

Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 32,8 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUİK)

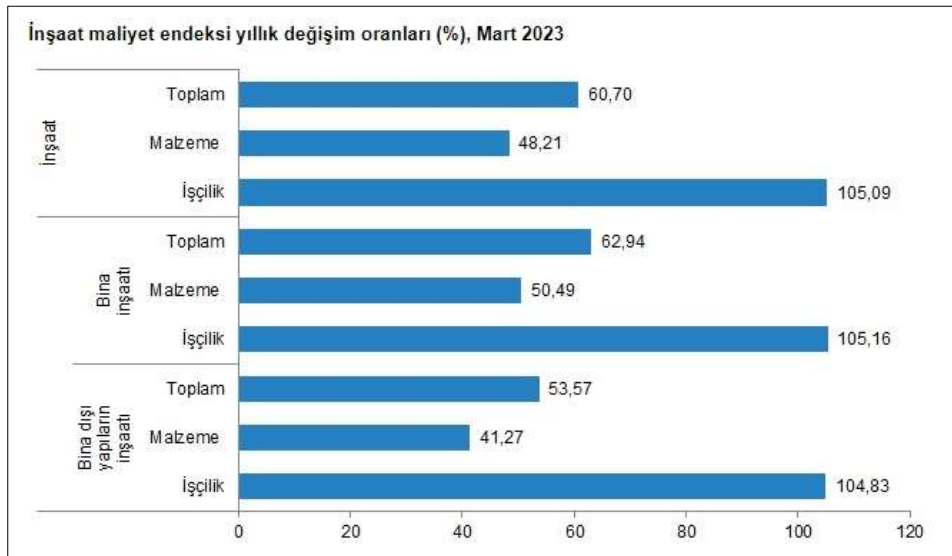


Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı. (TUİK)



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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 11.035,40 m² yüzölçümüne sahip 2420 ada 9 parsel üzerinde yer almaktadır. Parsel bölgenin ana arteri olan Kocasinan Bulvarı'na cephelidir. Parsel geometrik olarak yamuk formundadır. Parsel üzerinde Novotel ve İbis Otel olarak kullanılan bitişik şekilde inşa edilmiş iki adet yapı bulunmaktadır.

Mimari projesine göre Novotel kısmı A blok, İbis Otel kısmı B blok olarak isimlendirilmiştir. Söz konusu yapılar betonarme tarzda inşa edilmiştir. Projesine göre A blok Bodrum kat, Zemin kat ve 8 adet normal kattan oluşmakta, B blok Bodrum kat, Zemin kat ve 5 adet normal kattan oluşmaktadır. Yapılar projesine göre toplam yaklaşık brüt 11.064m² kullanım alanına sahiptir.

A Blok (Novotel): Bodrum katında sığınak alanı, zemin katında; toplantı salonları, restoran, lobi, normal katlarında oda hacimleri bulunmaktadır. Otel girişi zemin kat seviyesinden ve Kocasinan Bulvarı cephesinden sağlanmaktadır. Otel 4 adet toplantı salonuna sahiptir. Bu salonlar 113m², 23m², 23m² ve 45m² kullanım alanına sahiptir. Binada diğer blok ile orta kullanılan 1 adet servis asansörü, 2 adet oda katlarına çalışan yolcu asansörü bulunmaktadır. Binada ısınma merkezi havalandırma sistemi ile sağlanmaktadır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Otelde 91 adet standart oda, 4 adet süit oda, 1 adet engelli odası olmak üzere 96 adet oda hacmi bulunmaktadır. Odalar yaklaşık 25-30m² kullanım alanıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3m² alanıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneledir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrikiye takımları mevcuttur. Bina oldukça bakımlıdır ve herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

B Blok (İbis Otel): Bodrum katında teknik alanlar, zemin katında; restoran, lobi, idari alanlar, normal katlarında oda hacimleri bulunmaktadır. Otel girişi zemin kat seviyesinden ve Kocasinan Bulvarı cephesinden sağlanmaktadır. Binada diğer blok ile orta kullanılan 1 adet servis asansörü, 2 adet oda katlarına çalışan yolcu asansörü bulunmaktadır. Binada ısınma merkezi havalandırma sistemi ile sağlanmaktadır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Otelde 156 adet standart oda, 4 adet engelli odası olmak üzere 160 adet oda hacmi bulunmaktadır. Odalar yaklaşık 20m² kullanım alanıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3m² alanıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneledir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrikiye takımları mevcuttur. Bina oldukça bakımlıdır ve herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

KATLAR	Brüt Alan (m2)	NOVOTEL (A blok)			İBİS OTEL (B blok)		
		Standart Oda	Suit Oda	Engelli Odası	Standart Oda	Suit Oda	Engelli Odası
Bodrum Kat	1423	-	-	-	-	-	-
Zemin Kat	1598	-	-	-	-	-	-
1. Kat	1272	19	-	1	19	-	1
2. Kat	1272	18	1	-	19	-	1
3. Kat	1272	18	1	-	19	-	1
4. Kat	1272	18	1	-	19	-	1
5. Kat	1272	18	1	-	20	-	-
6. Kat	561	-	-	-	20	-	-
7. Kat	561	-	-	-	20	-	-
8. Kat	561	-	-	-	20	-	-
Toplam	11064	91	4	1	156	-	4
		96			160		

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

Mahallinde yapılan incelemede yapıların mimari projesi ile genel hatları bakımından uyumlu olduğu görülmüştür.

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

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz faal durumda otel olarak kullanılmaktadır.

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 artırılmış 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 kullanımıdır. 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 değerlemede 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 gösterge 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 Kocasinan Bulvarı'na cepheli, Ticaret Alanı, 8 Kat yapılaşma şartlarına ve 290m² yüzölçümüne sahip arsa 5.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Yapılan görüşmede 5.000.000 TL'ye anlaşma yapıldığı öğrenilmiştir.

Not: Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşük olup imar durumu bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0 534 958 30 15

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ticaret Alanı, 6 kat yapılaşma şartlarına sahip, 493m² yüzölçümlü arsa 14.850.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Taşınmazın uzun zamandır ilanda olduğu öğrenilmiş olup en yüksek 10.000.000 TL teklif verildiği bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşük olup konum bakımından da avantajlıdır.

İlgilisi: 0 506 094 75 29

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ticaret Alanı, 2 kat yapılaşma şartlarına ve toplam 321 m² yüzölçümüne sahip, arsa 3.350.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşük olup konum ve imar durumu bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0 553 462 96 03

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Sivas Bulvarı üzerinde konumlu, Ticaret Alanı, 2 Kat yapılaşma şartlarına ve 4608 m² yüzölçümüne sahip arsa 65.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz imar durumu ve konum bakımından avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün büyük olması nedeni ile de birim değeri düşüktür.

İlgilisi : 0 530 315 38 38

[E:5 Beyan] Bölgede aktif faaliyet gösteren emlak şirketi yetkilisi Harun Bey ile yapılan görüşme doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaz tarif edilmiştir. Taşınmaz hem konum olarak hem de Turizm ve Tesis Alanı lejantlı olmasının birim m² değerini büyük ölçüde etkilediği, parselin büyüklüğünün de birim değerini düşürdüğü bu doğrultuda arsanın ortalama 10.000-15.000 TL/m² civarında olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Realty World Kayaalp : 0352 233 33 05

[Alternatif Oteller]

TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER			
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 Kişi için 1 Gece Tarifesi	Değerleme Konusu Taşınmaza Olan Mesafesi
NOVOTEL KAYSERİ	4	1.600	0,3 km
HOTEL CITY ONE	4	1.190	3 km
RADISSON BLU HOTEL	4	2.795	2 km
HOLIDAY INN HOTEL	4	1.700	3 km

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Beyan	
Yüzölçüm (m ²)	290,00m ²		493,00m ²		321,00m ²		4.608,00m ²		1,00m ²	
Satış fiyatı	5.500.000 TL		14.850.000 TL		3.350.000 TL		65.000.000 TL		14.000 TL	
m ² birim fiyatı	18.966 TL		30.122 TL		10.436 TL		14.106 TL		14.000 TL	
Pazarlık	9%	-	33%	-	5%	-	5%	-	0%	-
Konum Şerefiyesi	5%	+	20%	+	20%	+	20%	+	0%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	30%	-	30%	-	30%	-	20%	-	0%	+
İmar Durumu Şerefiyesi	5%	-	0%	+	20%	+	20%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	11.569 TL		17.169 TL		10.958 TL		16.222 TL		14.000 TL	
Ortalama Birim fiyat	13.984TL/m ²									

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

Bölgede taşınmaz ile benzer imar durumuna sahip arsa emsali bulunmamaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık Konut, Ticari imarlı arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bölgede bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Arsa metrekare satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda 12.000 TL ile 15.000 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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 14.046 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

2420 ada 9 Parsel Arsa Değeri : 11.035,40 m² x 14.045,71 TL/m² = ~155.000.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **155.000.000,00- 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.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

YAPI NO	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER (TL)
OTEL (Bodrum Katlar)	1.423,00	₺9.500,00	10	12.170.000,00 ₺
NOVOTEL	4453	₺14.350,00	7	59.430.000,00 ₺
İBİS OTEL	5188	₺12.950,00	7	62.490.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				1.110.000,00 ₺
TOPLAM				135.200.000,00 ₺

* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **290.200.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde tesis edilen üst hakkına esas değer hesaplama tablosu aşağıdaki şekildedir.

Üst Hakkı Süresi ve Oran Tablosu	
Üst hakkı Tesisi Tarihi	20.08.2008
Üst hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	20.08.2057
Değerleme Tarihi	27.06.2023
Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	12473
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	69,69
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	14.045,71 ₺
Arsa Yüzölçümü	11035,40
Arsa Toplam Değeri	155.000.000,00 ₺
Üst Hakkı Değerinin Oranı (2/3)	0,666666
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	69,69
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri	6.525,93 ₺
Arsa Yüzölçümü	11035,40
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri	72.016.280,82 ₺

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile tam mülkiyete esas arsa birim değeri bulunmuş, yukarıdaki tabloda gösterildiği üzere üst hakkı hesaplaması yapılarak üst hakkına esas teşkil eden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Böylelikle rapora konu taşınmazın üst hakkına esas maliyet yöntemine göre piyasa değeri;

Gayrimenkulün üst hakkı değeri bu yöntemle **207.200.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

Üst Hakkı Değeri: Arsa Piyasa Değeri x 2/3 (Üst Hakkı Çarpanı) x (Kalan Yıl/49 Yıl) üzerinden hesaplama yapılmıştır.

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 4A yapı sınıfına sahiptir. Bu sebeple sigorta esas yapı değeri 4A yapı birim maliyet birim değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Kapalı Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER (TL)
11064	₺6.825,00	75.511.800,00 ₺

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.

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.),

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

- (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 değerleme 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, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem geliri ne 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; Kayseri Novotel ve İbis Hotel'e ait son 3 yıllık veriler dikkate alınarak belirlenmiştir.

İbis Otel;

Geçmiş dönemlerdeki otel doluluk ve oda fiyatlarına baktığımızda doluluk oranı 2021 yılı için %65,7, 2022 yılı için %62,1 ve 2023 yılı Ocak-Mayıs ayları arasında %68 olduğu tespit edilmiştir. Oda fiyatları ise KDV Hariç 2021 yılı için 17 Avro, 2022 yılı için 23,7 Avro ve 2023 yılı Ocak-Mayıs ayları arasında 33,9 Avro olduğu tespit edilmiştir.

Novotel Otel;

Geçmiş dönemlerdeki otel doluluk ve oda fiyatlarına baktığımızda doluluk oranı 2021 yılı için %69,9, 2022 yılı için %54,8 ve 2023 yılı Ocak-Mayıs ayları arasında %61,7 olduğu tespit edilmiştir. Oda fiyatları ise KDV Hariç 2021 yılı için 19,4 Avro, 2022 yılı için 30,1 Avro ve 2023 yılı Ocak-Mayıs ayları arasında 47,2 Avro olduğu tespit edilmiştir.

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.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığı türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnın yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + 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 likit 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 %12 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle toplam risk oranı %2-3 civarında alınarak indirgeme oranı %10 olarak alınmıştır.

Δ Gelir Analizinde Kullanılan Varsayımlar

İbis Otel

- Değerleme konusu İbis Otel 160 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır. 2023 yılı için 187 gün olarak hesaplanmıştır.
- Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2023 yılı ikinci yarısı için oda fiyatı ortalama 26 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2023 yılı için %59, 2024 yılı için %63, takip eden 2 yıl için %5, ardından takip eden 3 yıl için %3'lük artış sonrası ulaşılan %75,90 'lık oranın projeksiyon sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Otel oda fiyatı 2023 için gecelik 26 Avro/oda, 2024 yılı için gecelik 29Avro/oda, takip eden 3 yıl için %5, takip eden 10 yıl için %3 takip eden yıllarda ise yaklaşık %2'lik artış baz alınarak belirlenmiştir.
- 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 %20 oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %35, takip eden 3 yıl için %5, 3.yılı takip eden 4 yıl için %3'lük artış sonrası ulaşılan %45,60 oranında sabit kalacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.

Novotel

- Değerleme konusu Novotel 96 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır. 2023 yılı için 187 gün olarak hesaplanmıştır.
- Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2023 yılı ikinci yarısı için oda fiyatı ortalama 42 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2023 ve 2024 yılı için %60, takip eden 2 yıl için %5, ardından 3 Yıl %3'lük artış sonrası ulaşılan %72,28'lik oranın projeksiyon sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Otel oda fiyatı gecelik 42 Avro/oda, ilk 4 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5 lik bir oda fiyatı artışı, 4 yıllık süreci takip eden 10 yıllık süreçte %3, takip eden yıllarda ise yaklaşık %1,5'luk artış baz alınarak belirlenmiştir.
- 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 %25 oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %30, takip eden 3 yıl %5'lik, takip eden 4 yılda da %3'lük artışlar sonrası ulaşılan %39,09 oranında sabit kalacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.

Genel Veriler

- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Yıllık üst hakkı bedeli, ilgili üst hakkı sözleşmesine göre 2019-2023 yılları arasında 105.000 USD, 2024 yılında 140.000 USD, 2025 yılından itibaren üst hakkı süresi bitene kadar her yıl 1.400 USD artarak devam edecektir. Üst hakkı bitiminde tesisi Kayseri Sanayi Odası'na devredilecektir. Projeksiyonda Avro verileri kullanıldığından Üst hakkı bedelleri güncel kurdan Avro değeri hesaplanarak dikkate 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.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere gelir projeksiyonunda %12 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Δ Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar

İbis Otel

- Değerleme konusu İbis Otel 160 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır. 2023 yılı için 187 gün olarak hesaplanmıştır.
- 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.
- Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2023 yılı ikinci yarısı için oda fiyatı ortalama 26 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2023 yılı için %59, 2024 yılı için %63, takip eden 2 yıl için %5, ardından takip eden 3 yıl için %3'lük artış sonrası ulaşılan %75,90 'lık oranın projeksiyon sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Otel oda fiyatı 2023 için gecelik 26 Avro/oda, 2024 yılı için gecelik 29Avro/oda, takip eden 3 yıl için %5, takip eden 10 yıl için %3 takip eden yıllarda ise yaklaşık %2'lik artış baz alınarak belirlenmiştir.
- 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 %20 oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %35, takip eden 3 yıl için %5, 3.yılı takip eden 4 yıl için %3'lük artış sonrası ulaşılan %45,60 oranında sabit kalacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.

Novotel

- Değerleme konusu Novotel 96 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır. 2023 yılı için 187 gün olarak hesaplanmıştır.
- 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 %22'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.
- Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2023 yılı ikinci yarısı için oda fiyatı ortalama 42 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2023 ve 2024 yılı için %60, takip eden 2 yıl için %5, ardından 3 Yıl %3'lük artış sonrası ulaşılan %72,28'lik oranın projeksiyon sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Otel oda fiyatı gecelik 42 Avro/oda, ilk 4 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5 lik bir oda fiyatı artışı, 4 yıllık süreci takip eden 10 yıllık süreçte %3, takip eden yıllarda ise yaklaşık %1,5'luk artış baz alınarak belirlenmiştir.

- 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 %25 oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %30, takip eden 3 yıl %5'lik, takip eden 4 yılda da %3'lük artışlar sonrası ulaşılan %39,09 oranında sabit kalacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.

Genel Veriler

- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir. İlk yıl için 6 aylık süreç baz alındığından belirtilen bedellerin yarısı dikkate alınarak projeksiyon oluşturulmuştur.
- Yıllık üst hakkı bedeli, ilgili üst hakkı sözleşmesine göre 2019-2023 yılları arasında 105.000 USD, 2024 yılında 140.000 USD,2025 yılından itibaren üst hakkı süresi bitene kadar her yıl 1.400 USD artarak devam edecektir. Üst hakkı bitiminde tesisi Kayseri Sanayi Odası'na devredilecektir. Projeksiyonda Avro verileri kullanıldığından Üst hakkı bedelleri güncel kurdan Avro değeri hesaplanarak dikkate 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.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere kira geliri projeksiyonunda %10 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Değerleme Yılı Periyot Yıllar	Otel Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı															
	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	
Faaliyet Gün Sayısı The Number of Operative Days	187	360	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	365	365	
Doluluk Oranı Occupancy Rate	59,00%	63,00%	66,15%	69,46%	71,54%	73,89%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	
Oda Fiyatı (€) Room Price (€)	26,00 €	29,00 €	30,45 €	31,97 €	33,57 €	34,58 €	35,62 €	36,68 €	37,78 €	38,82 €	40,09 €	41,29 €	42,53 €	43,80 €	45,12 €	
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	458.972,80 €	1.069.891,20 €	1.176.332,22 €	1.286.906,27 €	1.402.604,13 €	1.492.099,50 €	1.578.643,11 €	1.626.002,81 €	1.674.782,69 €	1.729.752,27 €	1.776.776,95 €	1.830.080,26 €	1.884.982,67 €	1.946.851,42 €	1.998.778,11 €	
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	91.794,56 €	213.978,24 €	235.266,44 €	259.381,25 €	280.520,83 €	298.419,90 €	315.728,66 €	325.200,52 €	334.956,54 €	345.998,45 €	355.355,39 €	366.016,05 €	376.996,53 €	389.370,28 €	399.955,62 €	
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	550.767,36 €	1.283.869,44 €	1.411.598,66 €	1.556.287,53 €	1.683.124,96 €	1.790.519,40 €	1.894.371,97 €	1.951.203,33 €	2.009.739,23 €	2.075.750,72 €	2.132.132,34 €	2.196.096,31 €	2.261.979,20 €	2.336.221,70 €	2.398.733,74 €	
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GDP Oranı Gross Operating Profit Rate	35,00%	36,75%	38,59%	40,52%	41,73%	42,98%	44,27%	45,60%	45,60%	45,60%	45,60%	45,60%	45,60%	45,60%	45,60%	
Brüt Faaliyet Karı - GDP Gross Operating Profit	192.768,58 €	471.822,02 €	544.700,63 €	630.559,07 €	702.408,13 €	769.643,17 €	838.712,04 €	889.789,60 €	936.483,29 €	986.564,03 €	1.027.297,13 €	1.061.466,03 €	1.091.510,03 €	1.085.166,15 €	1.094.328,97 €	
İşletme Gideri Oranı Opex Rate	65,00%	63,25%	61,41%	59,48%	58,27%	57,02%	55,73%	54,40%	54,40%	54,40%	54,40%	54,40%	54,40%	54,40%	54,40%	
İşletme Gideri Toplamı Total Operating Expense	357.998,78 €	812.047,42 €	866.898,03 €	925.728,46 €	980.716,84 €	1.020.876,23 €	1.055.659,94 €	1.061.413,53 €	1.093.255,94 €	1.129.138,69 €	1.159.835,22 €	1.194.630,28 €	1.230.469,19 €	1.270.855,55 €	1.305.404,76 €	
Yarılma Maliyeti (Mİ) Renovation Cost	5.507,87 €	12.838,69 €	14.113,99 €	15.362,88 €	16.811,25 €	17.905,19 €	18.943,72 €	19.512,03 €	20.097,38 €	20.757,03 €	21.321,32 €	21.960,96 €	22.619,79 €	23.362,22 €	23.997,34 €	
Net Gelir Toplamı Total Net Income	187.260,90 €	458.983,32 €	530.584,65 €	614.996,20 €	685.576,88 €	751.737,98 €	819.768,32 €	870.277,57 €	896.385,89 €	925.807,00 €	950.975,79 €	979.505,07 €	1.008.890,22 €	1.042.003,93 €	1.070.331,64 €	
Nakit Akışı Cash Flow	187.260,90 €	458.983,32 €	530.584,65 €	614.996,20 €	685.576,88 €	751.737,98 €	819.768,32 €	870.277,57 €	896.385,89 €	925.807,00 €	950.975,79 €	979.505,07 €	1.008.890,22 €	1.042.003,93 €	1.070.331,64 €	

16.5	17.5	18.5	19.5	20.5	21.5	22.5	23.5	24.5	25.5	26.5	27.5	28.5	29.5	30.5	31.5	32.5	33.5	34.5	35.5
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
385	386	385	385	385	386	385	385	385	386	385	385	385	386	385	385	385	386	385	385
75,82%	75,90%	75,80%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%
44,84 €	47,28 €	48,84 €	49,81 €	50,81 €	51,83 €	52,80 €	53,82 €	53,80 €	58,20 €	57,22 €	58,28 €	59,23 €	60,73 €	61,24 €	61,17 €	64,84 €	65,73 €	67,24 €	68,20 €
2.880.568,15 €	2.127.994,73 €	2.186.624,14 €	2.207.516,03 €	2.257.104,95 €	2.303.908,33 €	2.343.058,79 €	2.382.918,08 €	2.437.718,36 €	2.483.284,06 €	2.531.352,18 €	2.588.826,25 €	2.658.864,75 €	2.698.811,85 €	2.745.166,81 €	2.800.172,14 €	2.856.178,59 €	2.921.186,74 €	2.971.565,06 €	3.030.998,38 €
456.111,83 €	405.388,95 €	432.024,83 €	461.582,33 €	450.454,90 €	460.685,99 €	468.612,36 €	477.961,89 €	487.543,47 €	496.657,60 €	507.240,44 €	517.385,15 €	527.312,85 €	538.762,37 €	549.253,36 €	560.014,43 €	571.115,12 €	584.216,15 €	594.311,03 €	606.194,24 €
1.490.682,58 €	2.353.293,07 €	2.597.548,87 €	2.646.499,35 €	2.701.489,33 €	2.784.091,31 €	2.811.076,54 €	2.887.903,98 €	2.935.282,02 €	2.991.941,06 €	3.043.442,62 €	3.104.321,67 €	3.168.897,70 €	3.238.074,21 €	3.294.920,17 €	3.360.186,57 €	3.427.432,70 €	3.505.536,89 €	3.585.078,20 €	3.637.195,88 €
45,62%	45,02%	43,82%	45,92%	45,82%	45,82%	45,82%	45,62%	45,62%	45,62%	45,62%	45,62%	45,62%	45,62%	45,62%	45,62%	45,62%	45,62%	45,62%	45,62%
1.130.528,88 €	1.164.492,33 €	1.584.526,87 €	1.108.227,01 €	1.232.382,39 €	1.260.481,85 €	1.382.180,83 €	1.307.824,42 €	1.212.980,01 €	1.384.288,37 €	1.387.873,74 €	1.411.831,21 €	1.441.943,88 €	1.476.857,85 €	1.502.279,17 €	1.512.324,75 €	1.562.071,23 €	1.598.588,43 €	1.626.115,23 €	1.658.637,59 €
54,37%	54,97%	56,17%	54,07%	54,17%	54,17%	54,17%	54,37%	54,37%	54,37%	54,37%	54,37%	54,37%	54,37%	54,37%	54,37%	54,37%	54,37%	54,37%	54,37%
1.138.141,12 €	1.388.301,84 €	1.413.012,30 €	1.881.272,84 €	1.470.087,79 €	1.933.607,84 €	1.520.888,74 €	1.560.076,53 €	1.395.281,13 €	1.627.570,61 €	1.655.588,88 €	1.688.880,26 €	1.722.452,86 €	1.761.296,37 €	1.792.081,00 €	1.827.881,81 €	1.866.438,44 €	1.906.938,44 €	1.899.762,81 €	1.878.568,07 €
24.866,83 €	25.321,84 €	28.875,40 €	26.405,00 €	27.829,80 €	27.640,93 €	28.126,71 €	28.679,08 €	29.232,42 €	29.918,43 €	30.484,43 €	31.042,11 €	31.603,88 €	32.265,74 €	32.983,10 €	33.802,33 €	34.716,11 €	35.687,37 €	35.632,78 €	36.371,96 €
1.215.573,03 €	1.138.956,40 €	1.258.561,38 €	1.181.732,01 €	1.205.267,20 €	1.232.841,03 €	1.254.084,10 €	1.279.149,38 €	1.304.728,19 €	1.334.468,59 €	1.357.430,51 €	1.384.585,10 €	1.412.279,80 €	1.444.472,10 €	1.480.325,97 €	1.498.722,89 €	1.528.687,14 €	1.565.543,06 €	1.590.498,31 €	1.622.265,84 €
1.215.573,03 €	1.138.956,40 €	1.258.561,38 €	1.181.732,01 €	1.205.267,20 €	1.232.841,03 €	1.254.084,10 €	1.279.149,38 €	1.304.728,19 €	1.334.468,59 €	1.357.430,51 €	1.384.585,10 €	1.412.279,80 €	1.444.472,10 €	1.480.325,97 €	1.498.722,89 €	1.528.687,14 €	1.565.543,06 €	1.590.498,31 €	1.622.265,84 €

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

NOVOTEL

Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5
Periyot / Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Yıllar / Years	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
Faaliyet Gün Sayısı The Number of Operative Days	187	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	365	365	365
Doluuluk Oranı Occupancy Rate	60,00%	60,00%	60,00%	66,15%	68,13%	70,18%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%
Oda Fiyatı (€) Room Price (€)	42,00 €	44,10 €	46,31 €	48,02 €	51,05 €	52,58 €	54,10 €	55,79 €	57,48 €	59,18 €	60,96 €	62,79 €	64,67 €	66,61 €	68,61 €	69,64 €
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	452.160,40 €	929.698,56 €	1.023.192,14 €	1.126.966,83 €	1.218.814,63 €	1.296.583,01 €	1.371.786,60 €	1.441.940,20 €	1.485.128,40 €	1.503.095,07 €	1.543.957,80 €	1.590.276,64 €	1.637.984,94 €	1.681.746,75 €	1.737.738,22 €	1.763.804,30 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	113.097,60 €	132.424,64 €	255.548,03 €	281.741,71 €	304.703,66 €	324.145,75 €	342.946,65 €	353.235,05 €	363.832,10 €	375.773,77 €	385.989,48 €	397.569,16 €	409.496,14 €	422.936,69 €	434.434,56 €	440.951,07 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	565.488,00 €	1.162.123,20 €	1.277.740,17 €	1.408.708,54 €	1.523.518,29 €	1.620.728,77 €	1.714.733,25 €	1.766.175,25 €	1.819.160,50 €	1.878.868,84 €	1.929.947,38 €	1.987.845,80 €	2.047.481,18 €	2.114.683,43 €	2.172.172,78 €	2.204.755,37 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GDP Oranı Gross Operating Profit Rate	30,00%	31,50%	33,08%	34,73%	35,77%	36,84%	37,95%	39,09%	39,09%	39,09%	39,09%	39,09%	39,09%	39,09%	39,09%	39,09%
Brüt Faaliyet Karı - GDP Gross Operating Profit	169.646,40 €	366.068,81 €	422.612,56 €	488.226,87 €	544.971,82 €	597.130,95 €	650.724,85 €	690.354,00 €	731.064,62 €	734.802,12 €	754.368,45 €	776.999,51 €	800.309,49 €	826.577,19 €	849.048,34 €	861.784,07 €
İşletme Gideri Oranı OpEx Rate	70,00%	68,50%	66,92%	65,27%	64,23%	63,16%	62,05%	60,91%	60,91%	60,91%	60,91%	60,91%	60,91%	60,91%	60,91%	60,91%
İşletme Gideri Toplamı Total Operating Expenses	395.841,60 €	796.054,39 €	855.127,61 €	919.481,67 €	978.546,46 €	1.023.597,82 €	1.064.008,40 €	1.075.821,25 €	1.106.095,89 €	1.144.465,72 €	1.175.578,93 €	1.210.846,29 €	1.247.175,68 €	1.288.106,25 €	1.323.124,44 €	1.342.971,30 €
Yenileme Maliyeti (Mİ) Renovation Cost	3.834,88 €	11.623,23 €	12.772,40 €	14.087,09 €	15.235,18 €	16.207,29 €	17.147,33 €	17.663,75 €	18.191,61 €	18.788,89 €	19.299,47 €	19.878,40 €	20.474,81 €	21.146,80 €	21.721,73 €	22.047,35 €
Net Gelir Toplamı Total Net Income	163.991,52 €	354.447,58 €	409.835,16 €	475.139,78 €	529.736,64 €	580.929,66 €	633.577,52 €	672.692,25 €	692.873,01 €	715.614,43 €	735.068,96 €	757.121,05 €	779.834,68 €	805.430,35 €	827.326,61 €	839.736,51 €
Nakit Akışı Cash Flow	163.991,52 €	354.447,58 €	409.835,16 €	475.139,78 €	529.736,64 €	580.929,66 €	633.577,52 €	672.692,25 €	692.873,01 €	715.614,43 €	735.068,96 €	757.121,05 €	779.834,68 €	805.430,35 €	827.326,61 €	839.736,51 €

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

16.3	17.5	18.5	19.5	20.5	21.5	22.5	23.5	24.5	25.5	26.5	27.5	28.5	29.5	30.5	31.5	32.5	33.5	34.5	35.5
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
2028	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%
70.88 €	71.74 €	72.82 €	73.91 €	75.02 €	76.14 €	77.26 €	78.45 €	79.62 €	80.82 €	82.03 €	83.26 €	84.52 €	85.78 €	87.06 €	88.37 €	89.69 €	91.04 €	92.41 €	93.79 €
1.790.261,26 €	1.821.093,68 €	1.844.372,81 €	1.872.031,50 €	1.900.118,15 €	1.933.900,82 €	1.957,548,23 €	1.986,912,46 €	2.026,716,15 €	2.092,575,00 €	2.077,871,40 €	2.108.826,67 €	2.146.409,01 €	2.178.526,31 €	2.205.344,69 €	2.228.242,16 €	2.271.833,79 €	2.312.218,55 €	2.340.481,43 €	2.375.588,65 €
447.965,84 €	455.523,87 €	461.093,09 €	468.049,80 €	475.029,54 €	482.471,95 €	489.982,31 €	496.718,12 €	503.119,84 €	513.161,34 €	519.817,85 €	527.209,12 €	535.117,25 €	544.832,08 €	553.291,17 €	558.940,94 €	563.993,95 €	578.052,44 €	585.126,96 €	593.897,18 €
2.237.828,79 €	2.277.817,10 €	2.305.465,83 €	2.340.048,99 €	2.375.147,89 €	2.417.379,77 €	2.440,038,53 €	2.483,640,58 €	2.520,990,19 €	2.385.718,76 €	2.587,990,15 €	2.638.945,50 €	2.675.590,17 €	2.723.160,39 €	2.756.453,80 €	2.797.860,70 €	2.839.783,74 €	2.890.263,18 €	2.825.602,74 €	2.869.485,81 €
50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
874.710,83 €	886.322,90 €	891.148,98 €	914.668,20 €	928.381,19 €	944.881,80 €	956.446,88 €	970.781,38 €	985.255,34 €	1.082.875,68 €	1.013.127,62 €	1.030.364,09 €	1.048.820,16 €	1.064.415,70 €	1.077.430,07 €	1.089.581,52 €	1.100.985,40 €	1.129.732,23 €	1.145.545,21 €	1.160.698,18 €
68,82%	68,91%	69,21%	69,31%	69,31%	69,31%	69,31%	69,31%	69,31%	69,31%	69,31%	69,31%	69,31%	69,31%	69,31%	69,31%	69,31%	69,31%	69,31%	69,31%
1.385.118,87 €	1.387.335,19 €	1.401.114,85 €	1.425.388,79 €	1.446.156,90 €	1.472.986,14 €	1.490.889,87 €	1.517.987,23 €	1.535.109,89 €	1.542.801,08 €	1.581.911,62 €	1.605.480,90 €	1.629.346,11 €	1.658.344,69 €	1.679.023,79 €	1.704.315,84 €	1.726.738,34 €	1.760.551,13 €	1.782.058,77 €	1.804.787,62 €
22.328,77 €	22.726,37 €	23.054,65 €	23.400,47 €	23.751,98 €	24.129,80 €	24.468,27 €	24.866,41 €	25.188,95 €	25.627,39 €	25.078,84 €	26.360,44 €	26.755,86 €	27.201,68 €	27.546,54 €	27.978,03 €	28.397,70 €	28.802,63 €	29.266,02 €	29.684,86 €
832.352,58 €	867.487,75 €	878.094,31 €	891.285,75 €	904.634,71 €	920.716,89 €	931.977,39 €	945.068,89 €	960.146,53 €	977.218,58 €	989.196,73 €	1.004.804,25 €	1.019.864,30 €	1.037.384,10 €	1.049.885,52 €	1.065.613,50 €	1.081.587,70 €	1.100.828,40 €	1.114.288,99 €	1.131.003,33 €
832.352,58 €	867.487,75 €	878.094,31 €	891.285,75 €	904.634,71 €	920.716,89 €	931.977,39 €	945.068,89 €	960.146,53 €	977.218,58 €	989.196,73 €	1.004.804,25 €	1.019.864,30 €	1.037.384,10 €	1.049.885,52 €	1.065.613,50 €	1.081.587,70 €	1.100.828,40 €	1.114.288,99 €	1.131.003,33 €
IBIS&NOVOTEL TOPLAM																			
Değerleme Yılı		0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5	9.5	10.5	11.5	12.5	13.5	14.5	15.5		
Periyot		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
Yıllar		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038		
IBIS OTEL NET NAKIT AKISI		187.260,90 €	458.983,32 €	530.584,65 €	614.496,20 €	685.576,88 €	751.737,98 €	819.768,32 €	870.277,57 €	896.385,89 €	925.807,00 €	950.975,79 €	979.505,07 €	1.008.890,22 €	1.042.003,93 €	1.070.331,64 €	1.091.738,27 €		
NOVOTEL NET NAKIT AKISI		163.991,52 €	354.447,58 €	409.835,16 €	475.128,78 €	529.726,64 €	580.929,66 €	633.577,52 €	672.692,25 €	692.873,01 €	715.614,83 €	735.068,98 €	757.121,05 €	779.834,68 €	805.430,35 €	827.326,61 €	839.736,31 €		
YILIK ÖST HAKKI MALİYETİ(S)		552.500,00	520.000,00	514.000,00	5141.400,00	5142.800,00	5144.200,00	5145.600,00	5147.000,00	5148.400,00	5148.800,00	5151.200,00	5152.600,00	5154.000,00	5155.400,00	5156.800,00	5158.200,00		
YILIK ÖST HAKKI MALİYETİ(E)		48.153,47 €	96.306,94 €	118.409,25 €	129.693,34 €	130.977,83 €	132.261,53 €	133.545,62 €	134.829,71 €	136.113,80 €	137.397,90 €	138.681,99 €	139.966,08 €	141.250,17 €	142.534,27 €	143.818,36 €	145.102,45 €		
EMLAK VERGİSİ		4.842,42 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €		
BİNA SİGORTASI		7.045,50 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €		
TOPLAM NET NAKIT AKISI		291.211,00 €	483.348,12 €	788.284,72 €	936.866,80 €	1.060.560,24 €	1.176.630,27 €	1.298.024,38 €	1.384.364,26 €	1.429.369,26 €	1.480.247,70 €	1.523.586,95 €	1.572.884,20 €	1.623.698,89 €	1.681.124,18 €	1.730.064,05 €	1.762.596,49 €		
İndirgeme Oranı	Discount Rate	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%		
İndirgenmiş Nakit Akış	Discounted Cash Flow	275.168,58 €	584.957,50 €	593.759,41 €	629.973,18 €	636.875,16 €	630.871,48 €	620.434,62 €	591.718,58 €	545.495,19 €	504.388,18 €	463.530,17 €	427.257,30 €	391.804,08 €	364.046,19 €	334.503,64 €	304.280,10 €		

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

16.5	17.5	18.5	19.5	20.5	21.5	22.5	23.5	24.5	25.5	26.5	27.5	28.5	29.5	30.5	31.5	32.5	33.5	34.5	35.5
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
2028	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
1.115.578,83 €	1.138.896,40 €	1.158.041,38 €	1.181.732,01 €	1.205.367,29 €	1.231.844,83 €	1.256.064,39 €	1.279.149,28 €	1.304.728,29 €	1.334.408,59 €	1.357.429,31 €	1.384.585,10 €	1.412.279,86 €	1.444.471,10 €	1.480.353,97 €	1.498.722,89 €	1.518.887,34 €	1.395.543,09 €	1.390.456,31 €	1.422.205,84 €
652.332,84 €	867.487,75 €	875.054,31 €	891.285,73 €	904.614,71 €	910.779,86 €	911.977,30 €	945.956,56 €	960.146,23 €	977.216,50 €	989.166,73 €	1.004.005,25 €	1.019.884,30 €	1.037.184,10 €	1.048.845,52 €	1.069.633,50 €	1.081.682,70 €	1.300.829,40 €	1.314.288,99 €	1.331.003,33 €
519.600,00	3161.000,00	2162.400,00	1163.800,00	1185.100,00	1196.400,00	1199.000,00	1189.800,00	1172.800,00	1172.200,00	1171.600,00	1171.000,00	1170.400,00	1170.800,00	1170.200,00	1169.600,00	1169.000,00	1184.000,00	1184.000,00	1184.000,00
146.386,54 €	147.470,64 €	148.954,73 €	150.288,83 €	151.522,91 €	152.807,01 €	154.091,10 €	155.375,19 €	156.659,28 €	157.943,38 €	159.227,47 €	160.511,56 €	161.795,65 €	163.079,75 €	164.363,84 €	165.647,93 €	166.932,02 €	168.216,12 €	169.500,21 €	170.784,30 €
0,688,84 €	0,688,84 €	0,688,84 €	0,688,84 €	0,688,84 €	0,688,84 €	0,688,84 €	0,688,84 €	0,688,84 €	0,688,84 €	0,688,84 €	0,688,84 €	0,688,84 €	0,688,84 €	0,688,84 €	0,688,84 €	0,688,84 €	0,688,84 €	0,688,84 €	0,688,84 €
14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €
1.795.741,21 €	1.824.897,05 €	1.852.052,83 €	1.896.981,68 €	1.934.701,23 €	1.970.580,25 €	2.008.174,48 €	2.045.951,33 €	2.084.436,48 €	2.123.968,23 €	2.163.802,74 €	2.204.304,00 €	2.245.772,66 €	2.294.880,62 €	2.351.181,80 €	2.374.912,41 €	2.415.586,88 €	2.471.280,50 €	2.531.468,45 €	2.558.708,82 €
12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
276.789,75 €	252.544,15 €	229.033,42 €	208.588,62 €	189.515,57 €	172.989,89 €	156.818,81 €	142.645,89 €	129.762,88 €	118.889,60 €	107.374,20 €	97.673,34 €	88.848,52 €	81.061,23 €	73.519,74 €	66.877,68 €	60.876,26 €	55.302,37 €	50.189,18 €	45.792,10 €

Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1\$)	₺25,8231
Döviz Kuru 26.06.2022 TCMB (1€)	₺28,1540

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	3,50%	4,00%	4,50%
İndirgeme oranı	11,50%	12,00%	12,50%
Toplam Bugünkü Değer (€)	11.054.909,70 €	10.505.619,52 €	9.999.025,06 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	11.050.000,00 €	10.510.000,00 €	10.000.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺311.239.927,67	₺295.775.211,89	₺281.512.551,60
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺311.240.000,00	₺295.780.000,00	₺281.510.000,00

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

IBIS OTEL	Kira Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı																
	Değerleme Yılı	0,5	1,0	2,0	3,5	4,0	5,0	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5
	Periyot (Yıllık) Yıllar Years	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days	187	366	365	365	365	365	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
Dolu Oran Occupancy Rate	59,00%	63,00%	66,15%	68,46%	71,54%	73,69%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%
Oda Fiyatı (K) Room Price (K)	28,00 €	29,00 €	30,45 €	31,97 €	33,57 €	34,58 €	35,62 €	36,68 €	37,78 €	38,92 €	40,09 €	41,29 €	42,53 €	43,80 €	45,12 €	46,02 €	46,02 €
Konaklama Geliri Toplamı Total Accommodation Income	498.972,80 €	1.069.881,20 €	1.176.332,22 €	1.296.906,27 €	1.402.804,13 €	1.492.099,50 €	1.578.643,31 €	1.626.002,81 €	1.674.782,69 €	1.729.752,27 €	1.778.778,95 €	1.830.080,25 €	1.884.582,67 €	1.946.851,42 €	1.999.778,11 €	2.039.773,68 €	2.039.773,68 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	91.794,56 €	213.978,74 €	235.266,44 €	259.381,25 €	280.520,83 €	288.419,90 €	315.728,66 €	325.200,52 €	334.956,54 €	345.950,45 €	355.355,39 €	386.018,05 €	376.496,53 €	388.370,28 €	389.955,62 €	407.954,74 €	407.954,74 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	590.767,36 €	1.283.860,44 €	1.411.598,66 €	1.556.287,53 €	1.683.324,96 €	1.790.519,40 €	1.894.371,97 €	1.951.203,33 €	2.009.739,22 €	2.075.702,72 €	2.132.132,34 €	2.196.098,31 €	2.261.979,20 €	2.336.221,70 €	2.399.733,74 €	2.447.728,41 €	2.447.728,41 €
Brüt Faaliyet Kar Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	35,00%	36,75%	38,59%	40,52%	41,73%	42,88%	44,27%	45,60%	45,60%	45,60%	45,60%	45,60%	45,60%	45,60%	45,60%	45,60%	45,60%
Otel Kira Sözleşme Oranı Hotel Lease Agreement Rate	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Sözleşme AGOP Oranı Lease Agreement Adjusted GOP Rate	8,00%																
AGOP Geliri Adjusted GOP Income	95,00%																
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on Gross Income	137.691,84 €	320.967,36 €	352.899,67 €	389.071,88 €	420.781,24 €	447.629,85 €	473.592,99 €	487.800,78 €	502.434,81 €	518.925,68 €	533.033,09 €	549.024,08 €	565.494,80 €	584.055,42 €	599.933,43 €	611.832,10 €	611.832,10 €
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on AGOP Rate	141.271,83 €	350.656,84 €	410.184,10 €	480.755,27 €	539.370,32 €	595.081,54 €	652.804,16 €	697.008,68 €	717.918,94 €	741.482,42 €	761.640,20 €	784.489,41 €	806.024,09 €	834.544,99 €	857.232,76 €	874.377,42 €	874.377,42 €
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee Based on Projection	141.371,83 €	350.656,84 €	410.184,10 €	480.753,27 €	539.370,32 €	595.081,54 €	652.804,16 €	697.008,68 €	717.918,94 €	741.482,42 €	761.640,20 €	784.489,41 €	806.024,09 €	834.544,99 €	857.232,76 €	874.377,42 €	874.377,42 €
Yenileme Maliyeti (YS Sözleşme) Renovation Cost	229,49 €	534,95 €	588,17 €	648,45 €	701,30 €	746,05 €	789,32 €	813,00 €	837,29 €	864,88 €	888,39 €	915,04 €	942,49 €	971,43 €	999,89 €	1.019,89 €	1.019,89 €
Net Gelir Toplamı Total Net Income	141.042,34 €	350.121,90 €	409.595,94 €	480.104,81 €	538.668,92 €	594.335,49 €	652.014,84 €	696.195,68 €	717.081,55 €	740.617,54 €	760.751,82 €	783.574,37 €	807.081,80 €	833.571,57 €	856.232,87 €	873.357,53 €	873.357,53 €
Nakit Akışı Cash Flow	141.042,34 €	350.121,90 €	409.595,94 €	480.104,81 €	538.668,92 €	594.335,49 €	652.014,84 €	696.195,68 €	717.081,55 €	740.617,54 €	760.751,82 €	783.574,37 €	807.081,80 €	833.571,57 €	856.232,87 €	873.357,53 €	873.357,53 €

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

16.5	17.5	18.5	19.5	20.5	21.5	22.5	23.5	24.5	25.5	26.5	27.5	28.5	29.5	30.5	31.5	32.5	33.5	34.5	35.5
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
190	160	180	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
385	306	385	365	305	360	305	305	305	305	306	305	305	306	305	305	305	306	305	305
75,82%	75,00%	75,80%	75,80%	75,80%	75,80%	75,80%	75,80%	75,80%	75,80%	75,80%	75,80%	75,80%	75,80%	75,80%	75,80%	75,80%	75,80%	75,80%	75,80%
44,84 €	47,28 €	44,84 €	49,81 €	50,81 €	51,83 €	52,80 €	53,82 €	55,80 €	58,20 €	57,22 €	56,38 €	56,53 €	60,73 €	61,04 €	61,17 €	64,84 €	65,73 €	67,04 €	68,30 €
2.080.568,15 €	2.127.994,73 €	2.166.614,14 €	2.207.570,03 €	2.251.074,85 €	2.303.968,33 €	2.343.058,73 €	2.389.918,58 €	2.437.718,30 €	2.483.284,50 €	2.531.852,18 €	2.580.826,23 €	2.638.864,75 €	2.698.811,89 €	2.745.168,81 €	2.800.172,14 €	2.856.175,59 €	2.912.180,74 €	2.971.565,08 €	3.030.968,38 €
456.113,88 €	405.388,95 €	432.024,81 €	481.583,13 €	450.414,80 €	460.684,89 €	468.612,74 €	477.961,89 €	487.540,47 €	498.657,60 €	507.240,44 €	517.385,15 €	527.732,95 €	538.762,57 €	548.853,36 €	560.014,43 €	571.115,12 €	584.214,15 €	594.311,02 €	606.108,28 €
2.496.082,58 €	2.533.383,67 €	2.597.548,95 €	2.646.493,95 €	2.701.489,65 €	2.764.091,31 €	2.811.076,54 €	2.867.903,08 €	2.925.282,02 €	2.991.941,08 €	3.043.482,62 €	3.104.321,87 €	3.168.897,70 €	3.238.974,21 €	3.294.520,17 €	3.360.108,57 €	3.427.433,70 €	3.505.516,89 €	3.585.078,30 €	3.637.195,88 €
45,87%	45,02%	45,87%	45,87%	45,87%	45,87%	45,87%	45,87%	45,87%	45,87%	45,87%	45,87%	45,87%	45,87%	45,87%	45,87%	45,87%	45,87%	45,87%	45,87%
21,02%	21,02%	21,02%	21,02%	21,02%	21,02%	21,02%	21,02%	21,02%	21,02%	21,02%	21,02%	21,02%	21,02%	21,02%	21,02%	21,02%	21,02%	21,02%	21,02%

628.170,14 €	618.888,92 €	649.387,24 €	662.374,89 €	675.622,49 €	691.022,38 €	702.017,84 €	716.075,89 €	731.315,53 €	747.985,49 €	760.860,64 €	776.077,67 €	793.599,43 €	808.443,55 €	813.580,04 €	840.051,44 €	856.852,88 €	876.184,22 €	891.468,12 €	900.108,81 €
891.364,86 €	912.194,90 €	927.898,31 €	946.454,23 €	952.382,22 €	967.388,77 €	1.004.384,80 €	1.024.472,55 €	1.044.961,95 €	1.064.781,36 €	1.087.176,81 €	1.108.821,96 €	1.131.203,43 €	1.156.882,31 €	1.176.796,89 €	1.200.132,82 €	1.214.338,47 €	1.253.247,70 €	1.275.802,79 €	1.290.278,84 €
891.364,86 €	912.194,90 €	927.898,31 €	946.454,23 €	952.382,22 €	967.388,77 €	1.004.384,80 €	1.024.472,55 €	1.044.961,95 €	1.064.781,36 €	1.087.176,81 €	1.108.821,96 €	1.131.203,43 €	1.156.882,31 €	1.176.796,89 €	1.200.132,82 €	1.214.338,47 €	1.253.247,70 €	1.275.802,79 €	1.290.278,84 €
1.040,28 €	1.184,00 €	1.081,20 €	1.101,88 €	1.116,04 €	1.151,70 €	1.171,13 €	1.194,86 €	1.218,86 €	1.246,64 €	1.268,10 €	1.295,86 €	1.319,33 €	1.348,41 €	1.372,63 €	1.460,88 €	1.428,88 €	1.460,64 €	1.465,78 €	1.515,58 €
890.824,88 €	911.130,80 €	926.814,00 €	945.193,28 €	964.217,28 €	986.217,99 €	1.005.213,18 €	1.025.277,54 €	1.043.783,08 €	1.067.534,73 €	1.085.810,51 €	1.107.628,52 €	1.128.781,00 €	1.155.533,91 €	1.179.424,25 €	1.198.952,73 €	1.221.915,38 €	1.250.787,88 €	1.271.517,80 €	1.297.763,33 €
890.824,88 €	911.130,80 €	926.814,00 €	945.193,28 €	964.217,28 €	986.217,99 €	1.005.213,18 €	1.025.277,54 €	1.043.783,08 €	1.067.534,73 €	1.085.810,51 €	1.107.628,52 €	1.128.781,00 €	1.155.533,91 €	1.179.424,25 €	1.198.952,73 €	1.221.915,38 €	1.250.787,88 €	1.271.517,80 €	1.297.763,33 €

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

NOVOTEL

Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5
Periyot	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Yıllar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
Faaliyet Gün Sayısı The Number of Operative Days	187	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365
Dolu Oran Occupancy Rate	80,00%	60,00%	63,00%	66,15%	68,13%	70,18%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%
Oda Fiyatı (K) Room Price (K)	42,00 €	44,10 €	46,21 €	48,32 €	50,43 €	52,54 €	54,65 €	55,79 €	57,46 €	59,18 €	60,96 €	62,79 €	64,67 €	66,61 €	68,61 €	69,64 €
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	452.390,40 €	929.698,56 €	1.022.192,34 €	1.126.966,83 €	1.218.814,63 €	1.296.583,01 €	1.371.786,60 €	1.412.940,20 €	1.455.328,80 €	1.503.095,07 €	1.543.957,90 €	1.590.276,64 €	1.637.884,94 €	1.691.746,75 €	1.737.738,22 €	1.763.804,30 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	113.097,60 €	232.424,64 €	255.548,03 €	281.741,71 €	304.703,66 €	324.145,75 €	342.946,65 €	353.235,05 €	363.832,10 €	375.773,77 €	385.989,48 €	397.569,16 €	409.496,24 €	422.926,69 €	434.434,56 €	440.951,07 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	565.488,00 €	1.162.123,20 €	1.277.740,37 €	1.408.708,54 €	1.523.518,28 €	1.620.728,77 €	1.714.733,25 €	1.766.175,25 €	1.819.160,50 €	1.878.868,84 €	1.929.947,38 €	1.987.845,80 €	2.047.481,18 €	2.114.683,43 €	2.172.172,78 €	2.204.755,37 €
Brüt Faaliyet Kar Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	30,00%	31,50%	33,08%	34,73%	35,77%	36,84%	37,95%	39,09%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%
Otel Kiras Sözleşme Oranı Hotel Lease Agreement Rate	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Sözleşme AGOP Oranı Lease Agreement Adjusted GOP Rate	8,00%															
AGOP Geliri Adjusted GOP Income	35,00%															
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kiras Bedeli Annual Rental Fee on Gross Income	124.407,36 €	255.667,20 €	281.102,84 €	309.915,88 €	335.174,02 €	356.590,33 €	377.241,31 €	388.558,53 €	400.215,31 €	413.351,15 €	424.588,42 €	437.326,09 €	450.445,86 €	465.230,36 €	477.878,01 €	485.048,18 €
AGOP Üzerinden Yıllık Kiras Bedeli Annual Rental Fee on AGOP Rate	118.186,99 €	238.444,00 €	264.373,68 €	291.703,67 €	315.935,84 €	334.104,71 €	347.868,89 €	351.606,98 €	357.255,19 €	364.888,93 €	369.974,03 €	387.073,25 €	404.685,45 €	424.532,38 €	441.510,79 €	451.133,45 €
Projeksiyona Esas Yıllık Kiras Bedeli Annual Rental Fee Based on Projection	124.407,36 €	238.444,00 €	264.373,68 €	291.703,67 €	315.935,84 €	334.104,71 €	347.868,89 €	351.606,98 €	357.255,19 €	364.888,93 €	369.974,03 €	387.073,25 €	404.685,45 €	424.532,38 €	441.510,79 €	451.133,45 €
Yerleşme Maliyeti (NS Sözleşme) Renovation Cost	726,20 €	464,85 €	511,10 €	563,48 €	609,41 €	648,29 €	685,89 €	706,47 €	727,66 €	751,55 €	771,98 €	795,14 €	818,99 €	845,87 €	868,67 €	881,90 €
Net Gelir Toplamı Total Net Income	124.181,10 €	238.979,16 €	303.862,58 €	357.140,19 €	401.326,43 €	443.496,42 €	487.182,99 €	520.800,51 €	536.527,53 €	554.137,39 €	569.202,05 €	586.278,11 €	603.866,46 €	623.886,51 €	640.041,92 €	650.251,53 €
Net Akış Cash Flow	124.181,10 €	238.979,16 €	303.862,58 €	357.140,19 €	401.326,43 €	443.496,42 €	487.182,99 €	520.800,51 €	536.527,53 €	554.137,39 €	569.202,05 €	586.278,11 €	603.866,46 €	623.886,51 €	640.041,92 €	650.251,53 €

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

16.3	17.3	18.3	19.3	20.3	21.3	22.3	23.3	24.3	25.3	26.3	27.3	28.3	29.3	30.3	31.3	32.3	33.3	34.3	35.3
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
2026	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
365	365	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	365	366	365	365	366	365	365
72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%
70.66 €	71.74 €	72.82 €	73.91 €	75.02 €	76.14 €	77.29 €	78.45 €	79.62 €	80.82 €	82.03 €	83.26 €	84.52 €	85.78 €	87.06 €	88.37 €	89.69 €	91.04 €	92.41 €	93.79 €
1.790.261,20 €	1.822.892,68 €	1.844.372,81 €	1.872.691,59 €	1.900.118,15 €	1.933.960,82 €	1.957.548,23 €	1.986.912,46 €	2.026.716,15 €	2.052.575,00 €	2.077.871,40 €	2.108.826,47 €	2.144.409,01 €	2.178.528,31 €	2.205.344,69 €	2.228.242,16 €	2.271.853,79 €	2.312.216,55 €	2.340.481,43 €	2.375.588,65 €
447.965,14 €	455.323,42 €	461.093,89 €	468.089,40 €	475.029,54 €	483.471,95 €	489.582,31 €	496.718,12 €	504.178,84 €	513.141,78 €	519.417,85 €	527.209,12 €	535.117,25 €	544.837,08 €	553.251,17 €	558.840,54 €	567.993,95 €	578.092,84 €	585.129,38 €	593.897,18 €
2.237.626,39 €	2.277.817,10 €	2.305.465,81 €	2.340.048,99 €	2.375.147,89 €	2.417.379,77 €	2.446.936,53 €	2.483.640,58 €	2.521.895,19 €	2.585.718,78 €	2.587.089,25 €	2.630.945,58 €	2.675.586,27 €	2.723.163,39 €	2.756.473,86 €	2.797.662,70 €	2.830.788,74 €	2.890.263,18 €	2.925.001,74 €	2.969.488,81 €
50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
22,80%	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%
492.321,87 €	501.679,76 €	507.702,38 €	514.838,34 €	522.562,49 €	531.823,55 €	538.526,84 €	546.402,89 €	554.798,94 €	564.006,13 €	571.359,63 €	579.930,08 €	588.629,98 €	598.095,29 €	608.420,29 €	615.836,59 €	624.749,35 €	635.897,90 €	645.612,39 €	655.284,88 €
680.900,48 €	672.651,81 €	680.876,17 €	691.688,12 €	701.455,45 €	713.028,11 €	722.657,15 €	732.487,21 €	744.488,48 €	757.733,28 €	767.001,96 €	778.506,88 €	792.384,60 €	804.234,71 €	814.887,92 €	826.278,94 €	838.671,13 €	853.248,42 €	864.102,82 €	876.982,15 €
680.900,48 €	672.651,81 €	680.876,17 €	691.688,12 €	701.455,45 €	713.028,11 €	722.657,15 €	732.487,21 €	744.488,48 €	757.733,28 €	767.001,96 €	778.506,88 €	792.384,60 €	804.234,71 €	814.887,92 €	826.278,94 €	838.671,13 €	853.248,42 €	864.102,82 €	876.982,15 €
895,13 €	891,01 €	892,19 €	894,02 €	895,98 €	896,94 €	897,77 €	899,16 €	1.000,16 €	1.026,19 €	1.038,84 €	1.050,42 €	1.070,21 €	1.089,26 €	1.102,58 €	1.119,02 €	1.135,81 €	1.154,11 €	1.170,24 €	1.187,74 €
680.000,33 €	672.148,76 €	679.953,89 €	690.153,30 €	700.589,80 €	712.362,39 €	721.678,38 €	732.503,55 €	745.491,11 €	759.710,99 €	765.963,13 €	777.452,57 €	793.114,38 €	803.245,40 €	812.985,34 €	825.339,81 €	837.817,22 €	852.428,12 €	862.851,78 €	875.154,58 €
680.000,33 €	672.148,76 €	679.953,89 €	690.153,30 €	700.589,80 €	712.362,39 €	721.678,38 €	732.503,55 €	745.491,11 €	759.710,99 €	765.963,13 €	777.452,57 €	793.114,38 €	803.245,40 €	812.985,34 €	825.339,81 €	837.817,22 €	852.428,12 €	862.851,78 €	875.154,58 €

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İBİS&NOVOTEL TOPLAM

Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5			
Periyot	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
Yıllar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038			
İBİS OTEL NET NAKİT AKIŞI	141.042,34 €	350.121,90 €	409.595,94 €	480.104,81 €	538.668,92 €	594.335,48 €	652.014,84 €	696.195,68 €	717.081,55 €	740.617,54 €	760.751,82 €	783.574,37 €	807.081,60 €	833.571,57 €	856.232,87 €	873.357,53 €			
NOVOTEL NET NAKİT AKIŞI	124.181,16 €	258.979,16 €	303.862,58 €	357.140,19 €	401.326,43 €	443.456,42 €	487.182,99 €	520.800,51 €	536.527,53 €	554.137,39 €	569.202,05 €	586.278,11 €	603.866,46 €	623.686,51 €	640.641,92 €	650.251,55 €			
ENLAK VERİSİ	4.842,42 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €			
SİNA SİGORTASI	7.045,50 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €			
TOPLAM NET NAKİT AKIŞI	253.335,50 €	585.325,11 €	689.682,68 €	813.460,18 €	918.219,51 €	1.014.016,07 €	1.115.423,99 €	1.193.320,35 €	1.229.833,23 €	1.270.979,09 €	1.306.178,03 €	1.346.076,64 €	1.387.172,22 €	1.433.482,24 €	1.473.098,95 €	1.499.833,24 €			
İndirgeme Oranı Discount Rate	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%			
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	241.340,00 €	507.330,83 €	543.460,03 €	582.729,09 €	598.667,60 €	600.323,12 €	600.323,44 €	583.884,28 €	547.026,54 €	513.934,05 €	480.152,48 €	449.833,09 €	421.426,48 €	395.003,07 €	369.860,53 €	342.338,98 €			
16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5
2038	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
893.824,88 €	911.183,80 €	926.914,00 €	945.192,85 €	964.217,28 €	986.217,89 €	1.003.213,28 €	1.023.217,54 €	1.043.749,09 €	1.067.536,72 €	1.088.910,31 €	1.107.628,52 €	1.129.781,09 €	1.155.539,91 €	1.175.424,25 €	1.198.932,79 €	1.223.911,38 €	1.250.787,88 €	1.272.017,00 €	1.297.768,33 €
660.005,11 €	671.740,76 €	679.953,89 €	690.153,30 €	700.305,60 €	712.561,15 €	721.628,88 €	732.501,15 €	743.601,11 €	756.710,88 €	765.962,13 €	777.452,17 €	789.144,36 €	803.185,96 €	812.965,34 €	825.159,82 €	827.527,22 €	853.428,32 €	862.952,78 €	870.784,34 €
3.836,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €	9.684,84 €
14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €	14.091,00 €
1.327.054,39 €	1.558.895,52 €	1.587.082,34 €	1.611.327,75 €	1.640.987,84 €	1.675.402,38 €	1.701.133,85 €	1.732.005,25 €	1.763.498,36 €	1.800.469,86 €	1.828.097,60 €	1.861.305,25 €	1.895.110,61 €	1.934.303,55 €	1.964.833,75 €	2.000.338,71 €	2.036.672,79 €	2.070.446,54 €	2.111.380,95 €	2.149.782,08 €
10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
319.865,63 €	294.355,87 €	271.485,21 €	251.288,34 €	232.535,79 €	215.864,68 €	199.250,89 €	186.425,58 €	173.704,28 €	158.842,35 €	146.249,11 €	135.968,88 €	125.298,18 €	118.298,77 €	107.249,58 €	98.848,03 €	81.872,71 €	65.367,30 €	78.799,15 €	72.836,04 €

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1\$)	₺25,8231
Döviz Kuru 26.06.2022 TCMB (1€)	₺28,1540

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	2,50%	3,00%	3,50%
İndirgeme oranı	10,50%	11,00%	11,50%
Toplam Bugünkü Değer (€)	13.299.968,33 €	11.130.711,48 €	11.789.037,99 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	13.300.000,00 €	11.130.000,00 €	11.790.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺374.447.308,25	₺313.374.050,94	₺331.908.575,51
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺374.450.000,00	₺313.370.000,00	₺331.910.000,00

Kira Değer Analizi			
Projeksiyona Esas 2023 Yılı Kalan Aylar Kira Değeri			265.224 €
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	2,50%	3,00%	3,50%
İndirgeme oranı	10,50%	11,00%	11,50%
Bugünkü Kira Değeri (€)	251.997,52 €	251.415,32 €	250.837,08 €
Yaklaşık Bugünkü Kira Değeri (€)	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €
Bugünkü Kira Değeri (TL)	₺7.038.500,00	₺7.038.500,00	₺7.038.500,00
Yaklaşık Bugünkü Değeri (TL)	₺7.040.000,00	₺7.040.000,00	₺7.040.000,00

NİHAİ DEĞER DETAYI	
Gelir İndirgeme Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri	10.510.000,00 €
Direk Kapitalizasyon Analizi ile Tespit Edilen Piyasa Değeri	11.130.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Değeri	10.820.000,00 €
Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1€)	28,1540 ₺
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺304.626.280,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺304.630.000,00
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen 6 Aylık Kira Değeri (€)	250.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen 6 Aylık Kira Değeri (TL)	₺7.038.500,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı 6 Aylık Kira Değeri	₺7.040.000,00

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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 26.06.2023 tarih, saat 15:30 itibariyle geçerli olan TCMB verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerinin toplamının bugüne getirilmesi sonucundan takdir edilen değeri 10.820.000 Avro, yaklaşık **304.630.000,00 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 Accor grubu tarafından İbis Otel için 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. Novotel için ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %22'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 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 üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerin toplamının bugüne getirilmesi sonucunda tespit edilmiştir. Bu hesaba göre otelin yıllık kira geliri 500.000 Avro, yaklaşık 14.080.000,00 TL olarak tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %50-%55 oranında değişebileceği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %35-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

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.

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. Gelir yöntemi ile ilgili olarak doğrudan kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları projeksiyonları kullanılmıştır. Söz konusu varlığın Otel olması ve fiilen işletilmesi, direkt gelir getirici bir mülk sınıfında olması sebebi ile nihai değer takdiri gelir yöntemi esasına göre doğrudan kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları projeksiyonlarından elden edilen sonuçların ortalaması alınarak belirlenmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Bölgenin ana arteri üzerinde yer alması ve ulaşım imkanının iyi olması
- Kayseri havalimanına yakın mesafede yer alması
- Yapının işçilik ve malzeme kalitesinin iyi olması, halihazırda bakımlı olması

Δ Olumsuz Özellikler

- Alternatif konaklama işletmelerinin bulunması

Δ Fırsatlar

- Şehrin sanayi faaliyetleri bakımından gelişmiş olmasının müşteri portföyüne katkısı
- Şehrin kış turizmi imkanının bulunması

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 Gerekleri 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.

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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 parsel Kayseri Sanayi Odası'na ait olup üzerinde 49 yıllığına üst hakkı kurulmuş otel tesisi vardır. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 49 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği; irtifak hakkı bedelinin ilk 5 yıl için ödemesiz olduğu, sonraki yıllar için ise sözleşmede belirtilen bedeller şeklinde olduğu görülmektedir. Söz konusu sözleşmeye göre üst hakkının devredilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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 (ç) bendi (**Değişik:RG-2/1/2019-30643**) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde 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; Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi, 2420 ada 9 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; **304.630.000,00** ve Yazıyla **Üçyüzdörtmilyonaltıyüzotuzbin Türk Lirası**

Taşınmazın yıllık kira bedeli : **14.080.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Nihai Değer	
Rapor Tarihi	27.06.2023
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	304.630.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	359.463.400,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	10.820.000,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	12.767.600,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	14.080.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	16.614.400,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	500.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	590.000,00 €

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\$:25,8231 TL ve 1Avro: 28,1540 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

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 Belgeleri,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ana Taşınmaz Tapu Kaydı

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
061422352674	20220602-898-F03417	35267

Kayıdın Oluşturduğu: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

TAPU KAYIT BİLGİSİ	
Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	19050848
İl/İlçe:	KAYSERİ/KOCASINAN
Kurum Adı:	Kocasinan
Mahalle/Köy Adı:	PERVANE Mah.
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	56/5913
Kayıt Durum:	Aktif

TAPU KAYIT BİLGİSİ	
Ada/Parsel:	2420/9
AT Yüzölçüm(m2):	11035.40
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Ara Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	KARKAS OTEL VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
44278810	(SN:2377007) KAYSERİ SANAYİ ODASI V	-	1/1	11035.40	11035.40	İfraz İşlemi (TSM) 02-08-2007 16329	-

Üst Hakkı Tapu Kaydı

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
061422352674	20220602-898-F03417	35267

Kayıdın Oluşturduğu: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

TAPU KAYIT BİLGİSİ	
Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak
Taşınmaz Kimlik No:	32157163
İl/İlçe:	KAYSERİ/KOCASINAN
Kurum Adı:	Kocasinan
Mahalle/Köy Adı:	PERVANE Mah.
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	56/5919
Kayıt Durum:	Aktif

TAPU KAYIT BİLGİSİ	
Ada/Parsel:	2420/9
AT Yüzölçüm(m2):	11035.40
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Ara Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	49 yıl süre ile 56. cilt 5913. sayfadaki 2420 ada 9 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
76176093	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	-	1/1	11035.40	11035.40	Daimi ve Mustakil Üst	-

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

	V					Hakkı Tesisi 17-08-2007 17645
--	---	--	--	--	--	-------------------------------------

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	20.000.740,6 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (İSTANBUL 6. NOTERLİĞİNİN 24/09/2008 TARİH 11039 SAYILI SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN 12 YIL MÜDETLİ KİRA ŞERHİ VARDIR.)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6286796) TAMARİS TURİZM A.Ş. VKN:8170010182	Kocasinan - 26-09-2008 11:23 - 25040	
Serh	26/09/2008 Tarih 25040 yevmiyeli 12 yıl süreli kira şerhine 13 yıl ilave edilerek kira şerhi süresi 25 yıl a çıkartılmıştır.Kira Şerhi Yenilenmiştir. (Süre: 13 Yıl , Bedel: 23.111.332,6 YTL.)	76176093	(SN:6286796) TAMARİS TURİZM A.Ş. VKN:8170010182	Kocasinan - 10-10-2008 16:36 - 25726	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4805108) CREDİT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	1/0	F.B.K.	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407

İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kocasinan - PERVANE Mah. - (Aktif) - 2420 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4805108) CREDİT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	2/2	F.B.K.	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407

İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kocasinan - PERVANE Mah. - (Aktif) - 2420 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407	-

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4805108) CREDİT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	3/0	F.B.K.	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407
İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kocasinan - PERVANE Mah. - (Aktif) - 2420 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407	-	

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4805108) CREDİT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	2/1	F.B.K.	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407
İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kocasinan - PERVANE Mah. - (Aktif) - 2420 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407	-	

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										
1. Belgeli Verilen Kurum: KOCASINAN BELEDİYESİ		8. Belgelin verildi tarihi			10. Belgelin onay tarihi		11. Belge no			
2. Belgeli verilen yapının adresi		<input type="checkbox"/> Kararı kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni			27.03.2009		1/37			
E. KAYIT NO: KOCASINAN		12. Belgeli verilecek türleri			1. Yeni Yapı		2. Yeniden		3. Yeniden	
B. KAYIT NO: KOCASINAN BELEDİYESİ		4. Ek Bina			5. Kat Revizi		6. İnce		7. Çeşitli	
C. KAYIT NO: YENİPERVAHE Mahalle tahsis no: 42		8. Tadaat			9. Döğü		10. Restorasyon		11. Gözdenime	
Meydan/İhtisaz/Çevre/İzmit/İzmit: KOCASINAN		12. Kullandırı			13. Fesatçılık		14. Mülkiyet Transferi		15. Diğ. Teknik Tezker	
Cadastral/İhtisaz/Çevre/İzmit: 181 -181/1		13. İn. Yapı ruhsatı tarihi			14. İn. Yapı ruhsatı no		15. San. Yapı ruhsatı tarihi		16. San. Yapı ruhsatı no	
Site adı:		06.03.2008			1/28		17. Yeniden ruhsat tarihi		18. Yeniden ruhsat no	
3. Plotsu No: 349		4. Alan No: 2420			5. Parsel No: 9			6. Blok no		
7. Kararı kullanma izni belge verilen başlangıç tarihi		8. Kararı kullanma izni belge verilen bitiş tarihi			23. Kararı kullanma izni tarihi		24. ÇED raporu onay tarihi		25. Tapu tasdi belgesi tarihi	
9. Kararı kullanma izni belge verilen bitiş tarihi		10. Kararı kullanma izni belge verilen bitiş tarihi			26. Tapu tasdi belgesi no		27. Tapu tasdi belgesi verilen kurum		28. Parasetasyon planı onay tarihi	
11. Kararı kullanma izni belge verilen bitiş tarihi		12. Kararı kullanma izni belge verilen bitiş tarihi			02.08.2007		29. Parselin kullanma amacı		30. Parselin alanı(m ²)	
13. Kararı kullanma izni belge verilen bitiş tarihi		14. Kararı kullanma izni belge verilen bitiş tarihi			11064		KOCASINAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		OTEL	
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhedinin			Şantiye Şefinin				
31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no			36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no			37. Adı soyadı, ünvanı				
AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 22721245454			AKFEN İNŞAAT A.Ş. 22721245454			47. Adı soyadı, ünvanı				
32. Bağlı olduğu vergi dairesi			37. Öde silid no			48. T.C. kimlik no				
00000000000000			00000000000000			49. Öde silid durum belge no				
33. Vergi kimlik no			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			50. Öde silid durum belge no				
00000000000000			MECİDİYEKÖY			51. Sigorta silid no				
34. Vergi kimlik no			41. Sigorta tarihi			52. Sigorta tarihi				
00000000000000			27.03.2009			53. Sigorta no				
35. Vergi kimlik no			42. Sigorta no			54. İnce				
00000000000000			00000000000000			55. Adres				
36. Vergi kimlik no			43. Sigorta tarihi			56. İnce				
00000000000000			00000000000000			57. İnce				
37. Vergi kimlik no			44. Yapı mütahhidi yetkilisi belge no			58. Adres				
00000000000000			00000000000000			59. İnce				
38. Vergi kimlik no			45. Söke adresi			60. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			61. İnce				
39. Vergi kimlik no			46. Söke adresi			62. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			63. İnce				
40. Vergi kimlik no			47. Söke adresi			64. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			65. İnce				
41. Vergi kimlik no			48. Söke adresi			66. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			67. İnce				
42. Vergi kimlik no			49. Söke adresi			68. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			69. İnce				
43. Vergi kimlik no			50. Söke adresi			70. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			71. İnce				
44. Vergi kimlik no			51. Söke adresi			72. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			73. İnce				
45. Vergi kimlik no			52. Söke adresi			74. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			75. İnce				
46. Vergi kimlik no			53. Söke adresi			76. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			77. İnce				
47. Vergi kimlik no			54. Söke adresi			78. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			79. İnce				
48. Vergi kimlik no			55. Söke adresi			80. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			81. İnce				
49. Vergi kimlik no			56. Söke adresi			82. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			83. İnce				
50. Vergi kimlik no			57. Söke adresi			84. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			85. İnce				
51. Vergi kimlik no			58. Söke adresi			86. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			87. İnce				
52. Vergi kimlik no			59. Söke adresi			88. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			89. İnce				
53. Vergi kimlik no			60. Söke adresi			90. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			91. İnce				
54. Vergi kimlik no			61. Söke adresi			92. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			93. İnce				
55. Vergi kimlik no			62. Söke adresi			94. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			95. İnce				
56. Vergi kimlik no			63. Söke adresi			96. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			97. İnce				
57. Vergi kimlik no			64. Söke adresi			98. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			99. İnce				
58. Vergi kimlik no			65. Söke adresi			100. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			101. İnce				
59. Vergi kimlik no			66. Söke adresi			102. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			103. İnce				
60. Vergi kimlik no			67. Söke adresi			104. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			105. İnce				
61. Vergi kimlik no			68. Söke adresi			106. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			107. İnce				
62. Vergi kimlik no			69. Söke adresi			108. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			109. İnce				
63. Vergi kimlik no			70. Söke adresi			110. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			111. İnce				
64. Vergi kimlik no			71. Söke adresi			112. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			113. İnce				
65. Vergi kimlik no			72. Söke adresi			114. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			115. İnce				
66. Vergi kimlik no			73. Söke adresi			116. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			117. İnce				
67. Vergi kimlik no			74. Söke adresi			118. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			119. İnce				
68. Vergi kimlik no			75. Söke adresi			120. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			121. İnce				
69. Vergi kimlik no			76. Söke adresi			122. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			123. İnce				
70. Vergi kimlik no			77. Söke adresi			124. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			125. İnce				
71. Vergi kimlik no			78. Söke adresi			126. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			127. İnce				
72. Vergi kimlik no			79. Söke adresi			128. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			129. İnce				
73. Vergi kimlik no			80. Söke adresi			130. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			131. İnce				
74. Vergi kimlik no			81. Söke adresi			132. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			133. İnce				
75. Vergi kimlik no			82. Söke adresi			134. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			135. İnce				
76. Vergi kimlik no			83. Söke adresi			136. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			137. İnce				
77. Vergi kimlik no			84. Söke adresi			138. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			139. İnce				
78. Vergi kimlik no			85. Söke adresi			140. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			141. İnce				
79. Vergi kimlik no			86. Söke adresi			142. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			143. İnce				
80. Vergi kimlik no			87. Söke adresi			144. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			145. İnce				
81. Vergi kimlik no			88. Söke adresi			146. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			147. İnce				
82. Vergi kimlik no			89. Söke adresi			148. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			149. İnce				
83. Vergi kimlik no			90. Söke adresi			150. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			151. İnce				
84. Vergi kimlik no			91. Söke adresi			152. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			153. İnce				
85. Vergi kimlik no			92. Söke adresi			154. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			155. İnce				
86. Vergi kimlik no			93. Söke adresi			156. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			157. İnce				
87. Vergi kimlik no			94. Söke adresi			158. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			159. İnce				
88. Vergi kimlik no			95. Söke adresi			160. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			161. İnce				
89. Vergi kimlik no			96. Söke adresi			162. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			163. İnce				
90. Vergi kimlik no			97. Söke adresi			164. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			165. İnce				
91. Vergi kimlik no			98. Söke adresi			166. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			167. İnce				
92. Vergi kimlik no			99. Söke adresi			168. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			169. İnce				
93. Vergi kimlik no			100. Söke adresi			170. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			171. İnce				
94. Vergi kimlik no			101. Söke adresi			172. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			173. İnce				
95. Vergi kimlik no			102. Söke adresi			174. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			175. İnce				
96. Vergi kimlik no			103. Söke adresi			176. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			177. İnce				
97. Vergi kimlik no			104. Söke adresi			178. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			179. İnce				
98. Vergi kimlik no			105. Söke adresi			180. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			181. İnce				
99. Vergi kimlik no			106. Söke adresi			182. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			183. İnce				
100. Vergi kimlik no			107. Söke adresi			184. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			185. İnce				
101. Vergi kimlik no			108. Söke adresi			186. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			187. İnce				
102. Vergi kimlik no			109. Söke adresi			188. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			189. İnce				
103. Vergi kimlik no			110. Söke adresi			190. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			191. İnce				
104. Vergi kimlik no			111. Söke adresi			192. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			193. İnce				
105. Vergi kimlik no			112. Söke adresi			194. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			195. İnce				
106. Vergi kimlik no			113. Söke adresi			196. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			197. İnce				
107. Vergi kimlik no			114. Söke adresi			198. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			199. İnce				
108. Vergi kimlik no			115. Söke adresi			200. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			201. İnce				
109. Vergi kimlik no			116. Söke adresi			202. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			203. İnce				
110. Vergi kimlik no			117. Söke adresi			204. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			205. İnce				
111. Vergi kimlik no			118. Söke adresi			206. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162			207. İnce				
112. Vergi kimlik no			119. Söke adresi			208. İnce				
00000000000000			YENİPERVAHE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-16							

**T.C.**
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI



TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ

İŞLETMENİN

Adı : NOVOTEL KAYSERİ- İBİS OTEL KAYSERİ
Sınıfı ve Türü : 4 YILDIZLI OTEL - 3 YILDIZLI OTEL
Adresi : YENİ PERVANE MAH. KOCASINAN BUL. NO:161/1-2 KAYSERİ
Belge Sahibi : TAMARİS TUR. A.Ş.
Tarih ve Sayı : 22.07.2008 - 11514
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR.
Kapasite : NOVOTEL KAYSERİ(4 YILDIZLI OTEL): 91 ODA+ 2 BEDENSEL
ENGELLİ ODASI+ 3 SUİT- 192 YATAK, 100 KİŞİLİK 2. SINIF
LOKANTA, 95 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 55 KİŞİLİK ÇOK
AMAÇLI SALON, 45 KİŞİLİK KAFETERYA-SNACK BAR, 18
KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, ÇALIŞMA OFİSİ, OKUMA MAHALLİ,
AMERİKAN BAR, ALETLİ JİMNASTİK SALONU, VOLEYBOL
SAHASI, MİNİ GOLF, SATIŞ ÜNİTESİ, 44 ARAÇLIK OTOPARK

İBİS OTEL KAYSERİ(3 YILDIZLI OTEL): 156 ODA + 4 BEDENSEL
ENGELLİ ODASI- 320 YATAK, 100 KİŞİLİK 2. SINIF LOKANTA,
AMERİKAN BAR, 74 ARAÇLIK OTOPARK

No 006426

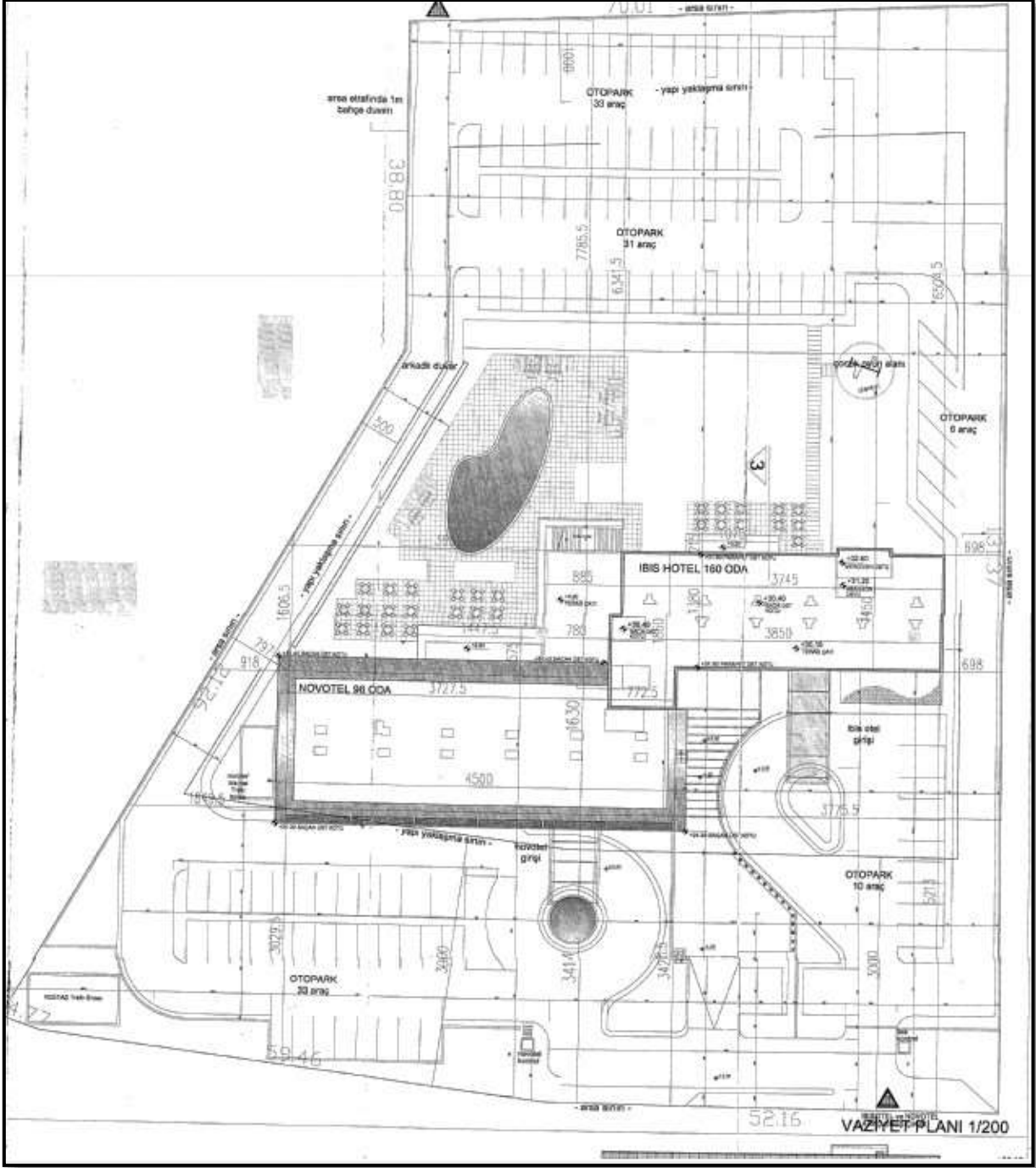

Zeki CAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Bu belge 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca verilmiştir.

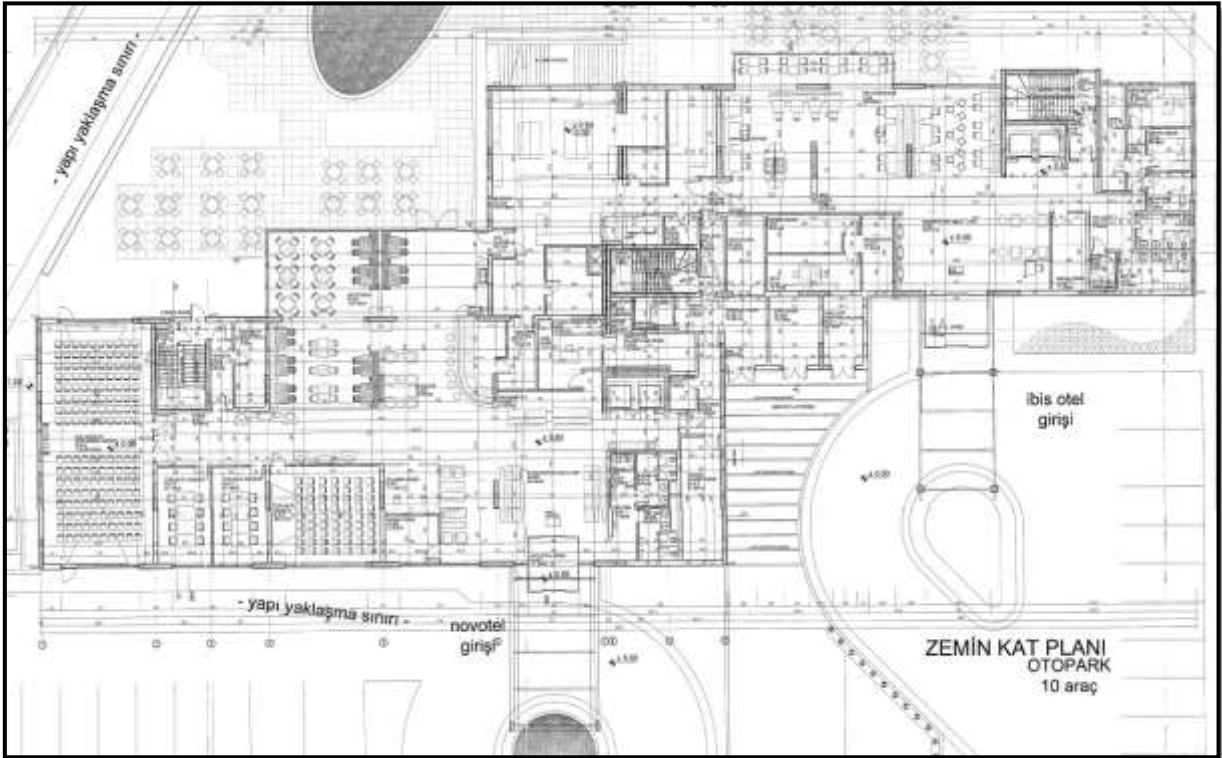
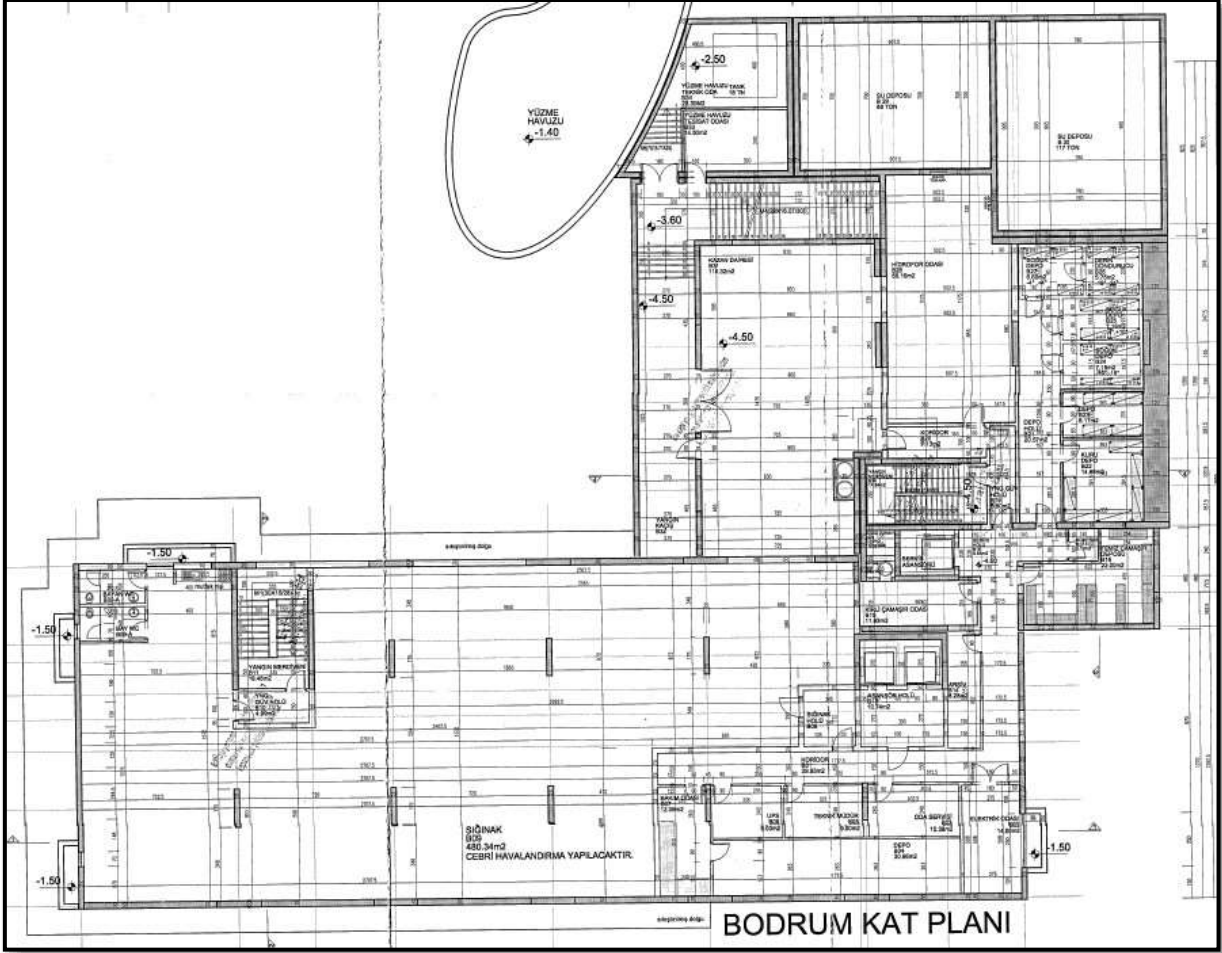
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YAPI	SAHİBİ	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
	KULLANIM AMACI	OTEL					
ARSA	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	YÜZÖLÇÜMÜ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	KAYSERİ	KOCASINAN	PERVANE	11.035,40	349	2420	9
ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimari Hizmet Sınırı	Statik Hizmet Sınırı	m2 Birim Maaliyet	Kat Adedi	Yapı Alanı	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistemi
				1B+Z+8 KAT	10.998,63 M2		B.A.K.
PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN				PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRAN			
1	VERGİ DAİRESİ	MALTEPE V.D.		VERGİ DAİRESİ	MECİDİYEKÖY		
2	SICİL NO	9830379790		SICİL NO	0040431824		
3	ÜNVANI	YAPI PROJE MİMARLIK		SOYADI (ÜNVANI)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
4	ADI SOYADI	ÖZGE SELEN KANSU		ADI			
5	BABA ADI	MEHMET RIFAT					
6	DOĞUM TARİHİ	01.03.1978		Mahalle-Semt	DİKİLİTAŞ		
7	DOĞUM YERİ	İLİ	ANKARA	Cadde	EMİRHAN CADDESİ		
		İLÇESİ		Sokak			
8	MESLEĞİ	Y. MİMAR		Kapı No			
9	BAĞLI OLDUĞU ODA	ANKARA MİMARLAR ODASI		Daire No			
10	ODA SICİL NO	27441		İLİ	İSTANBUL		
				İLÇESİ	BEŞİKTAŞ		
				MAHALLE	PERVANE		
				CADDE			
				SOKAK			
				YAPILAN İŞİN ÇEŞİDİ	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ		
<p>PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN Adı Soyadı: Ö.Selen KANSU Tarih: 27.02.2007</p>				<p>YAPI YERİ ADRESİ YAPILAN İŞİN ÇEŞİDİ</p>			
<p>MİMARLAR ODASI ONAYI KAYSERİ ŞUBESİ MESLEKİ DENETİM ONAYI</p> <p>Bu proje, Mimarlar Odası'na verilmiş tarafından hazırlanmıştır. İlgili, yönetmelik, şartname ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir. sayı: 38.SB. 2007. 585-1 Tarih: 27.02.2007</p> <p>Mimar: Arda AKSOY Mimar: Naciye SÖZÜK Kocasinan Şubesi Meslekî Denetim Komisyonu Başkanı Hali SÜMBÜL Sivil İnşaat Müdürlüğü</p> <p>Üye: Arda AKSOY Üye: Arda AKSOY</p>				<p>BELEDİYE ONAYI</p> <p>a) Bütün pencereler çift çerçeve veya özel birleştirilmiş çift cam olup rüzgarlıklı olacaktır. b) Isı yalıtım projesine uyulacaktır. c) Dükkanlarda vitrin mecburiyeti vardır. d) Bu planda yazılı mahal isimlerine açma ve işletme ruhsatı vermek, ilgili kuruluşlarca da uygun görüldüğü takdirde geçerlidir. e) Kaba inşaat safhasında demir ve ısı yalıtım özelliği olmadan tamamlanan yapılara yapı kullanma izni verilemez.</p> <p>Mimar Ö.Selen KANSU tarafından kendi mesuliyeti altında İmar Kanunu ve Yönetmelikleri hükümlerine tamamen uygun olarak hazırladığı beyan edilen bu projelerin yapılan kontrollerinde görülebilen uyumsuzluklar düzeltilmiş ve imza sahibinin yetkileriyle tekkik edilerek uygulanması ve işinin devamı için gerekli olan inşaatın devamı esasında doğabilecek uyumsuzluklar fenni mesul tarafından derhal müdürüklerimize haber verilmek kaydı ile tasdik işlemi yapılmıştır.</p> <p>PROJE KONTROL 11.02.2007 IMAR MÜDÜRÜ Semih KILIÇARSLAN Mimar</p>			
YASAL UYARI	BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MUELLİFİ MİMARIN HABERİ OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.						

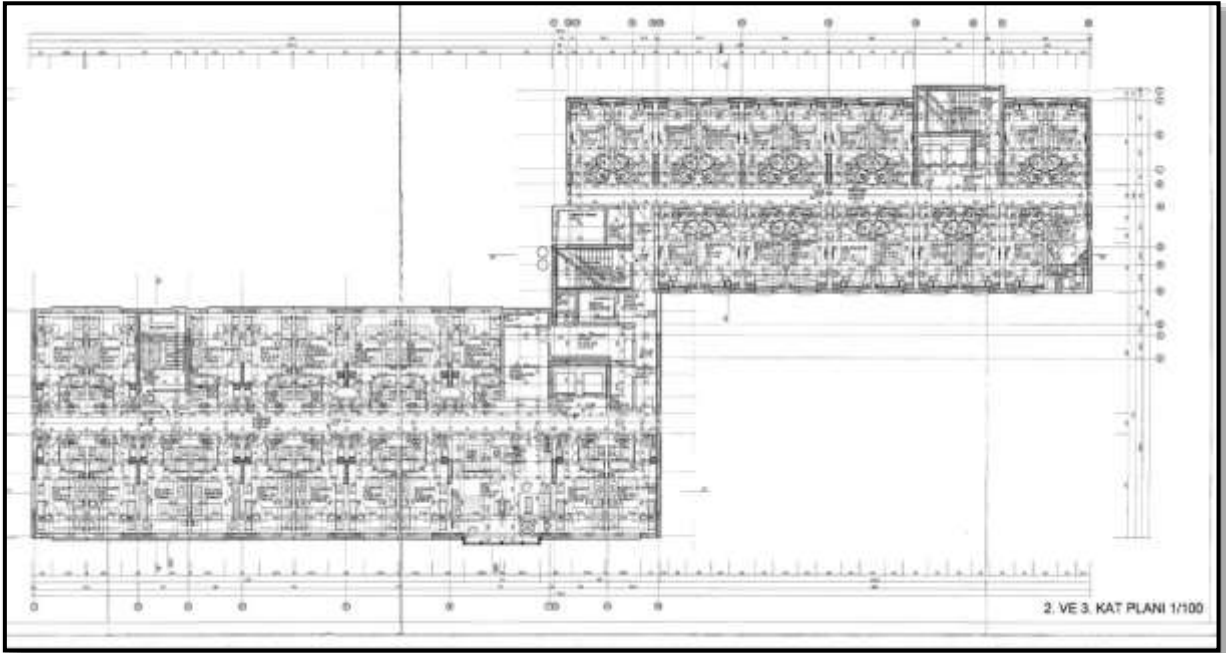
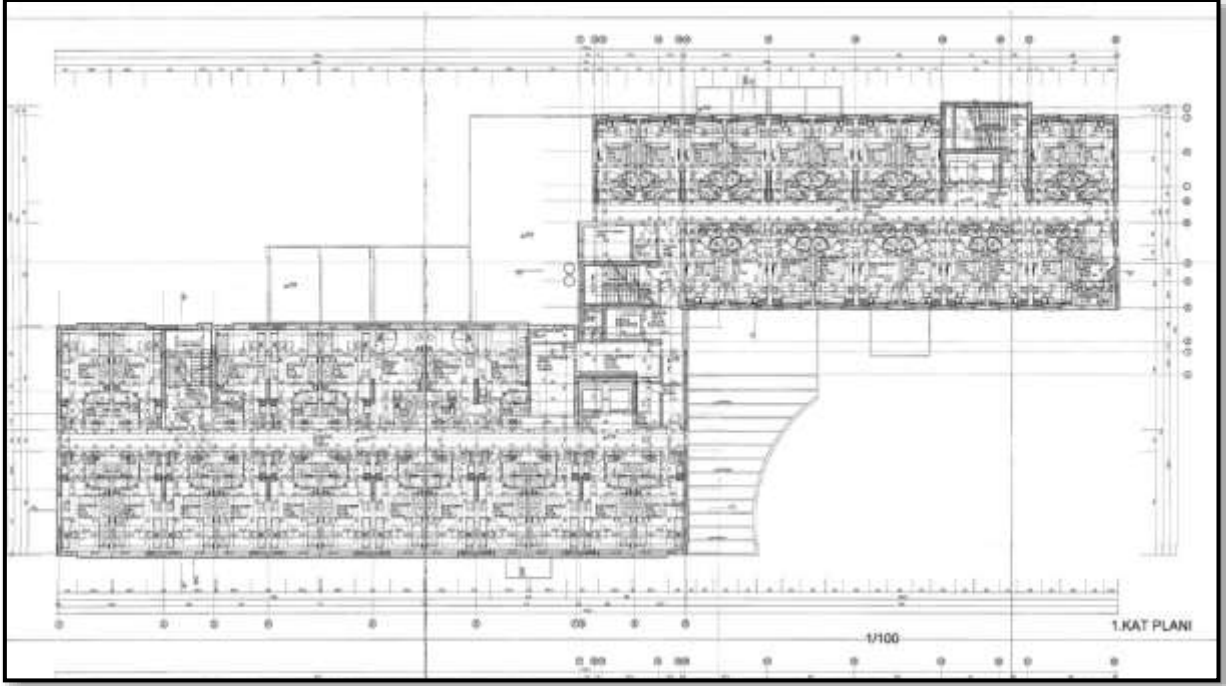
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



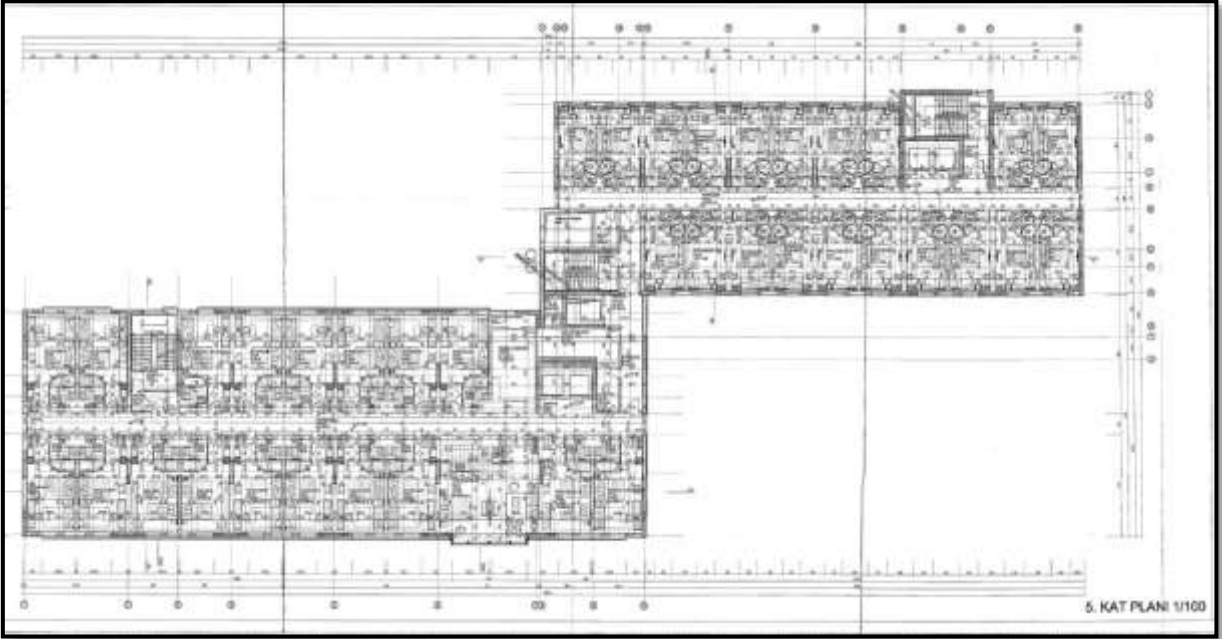
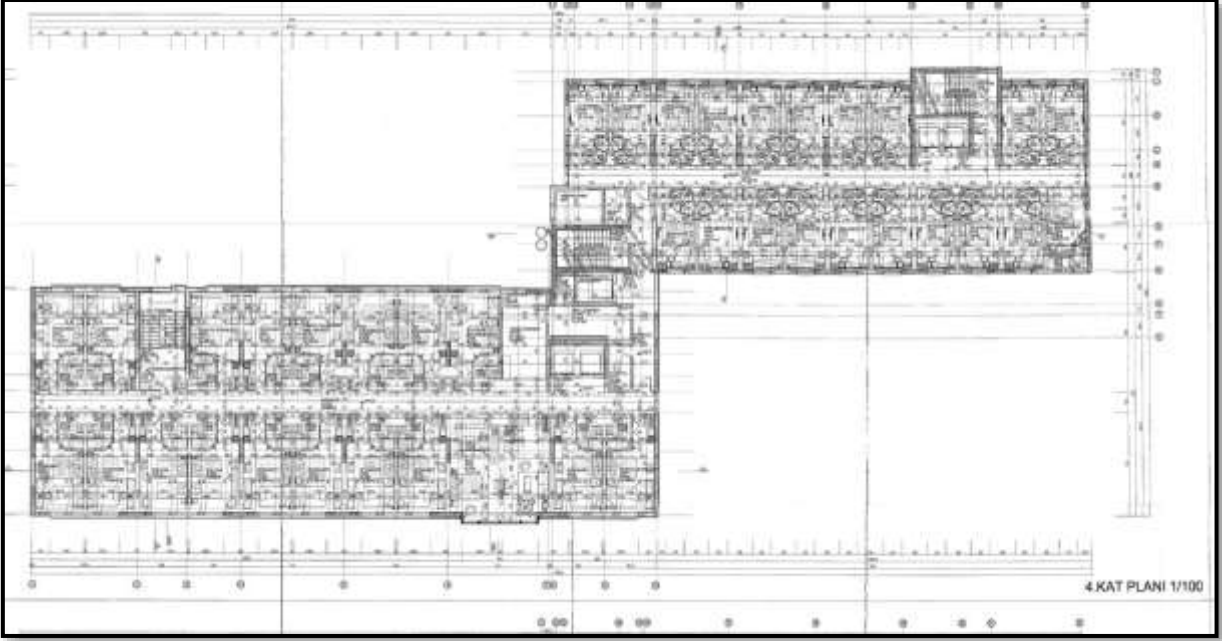
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



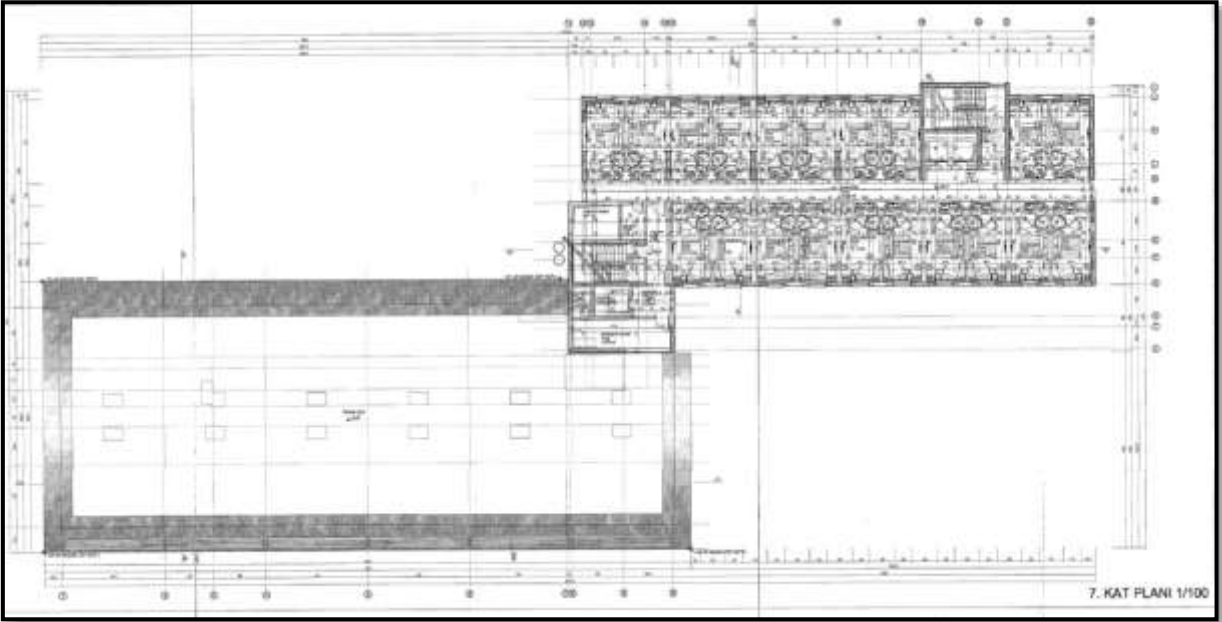
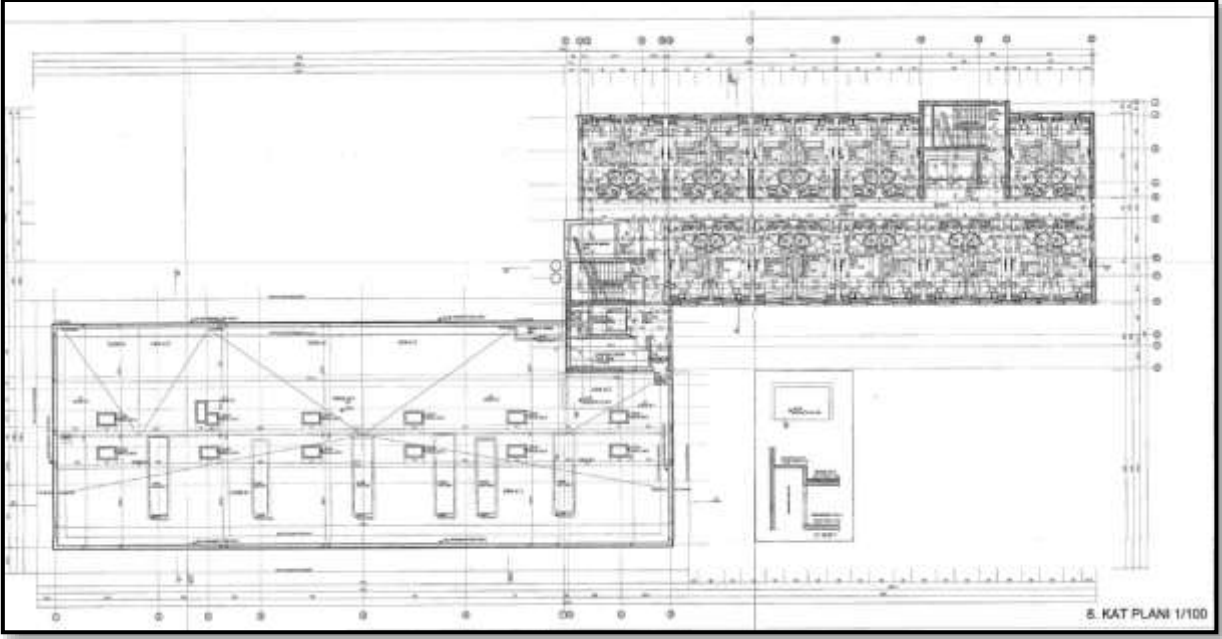
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



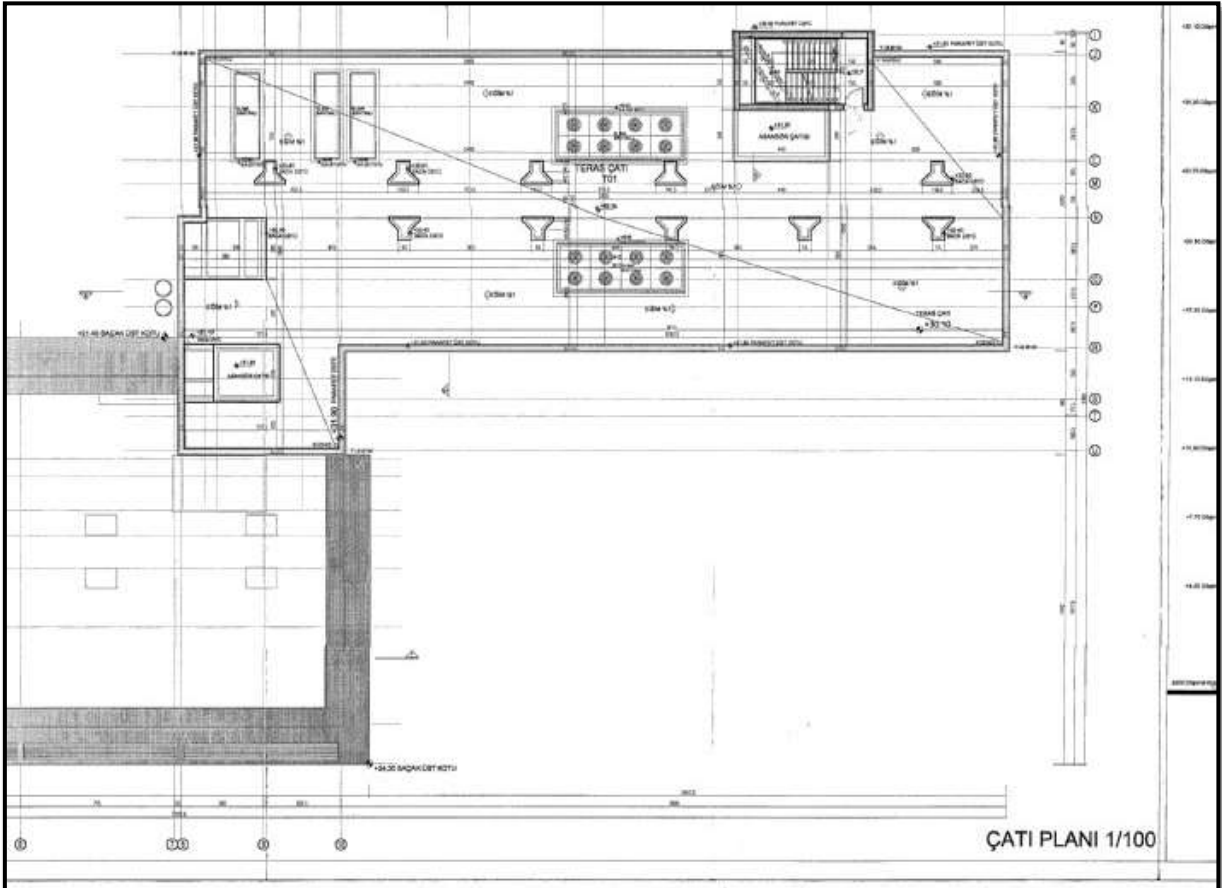
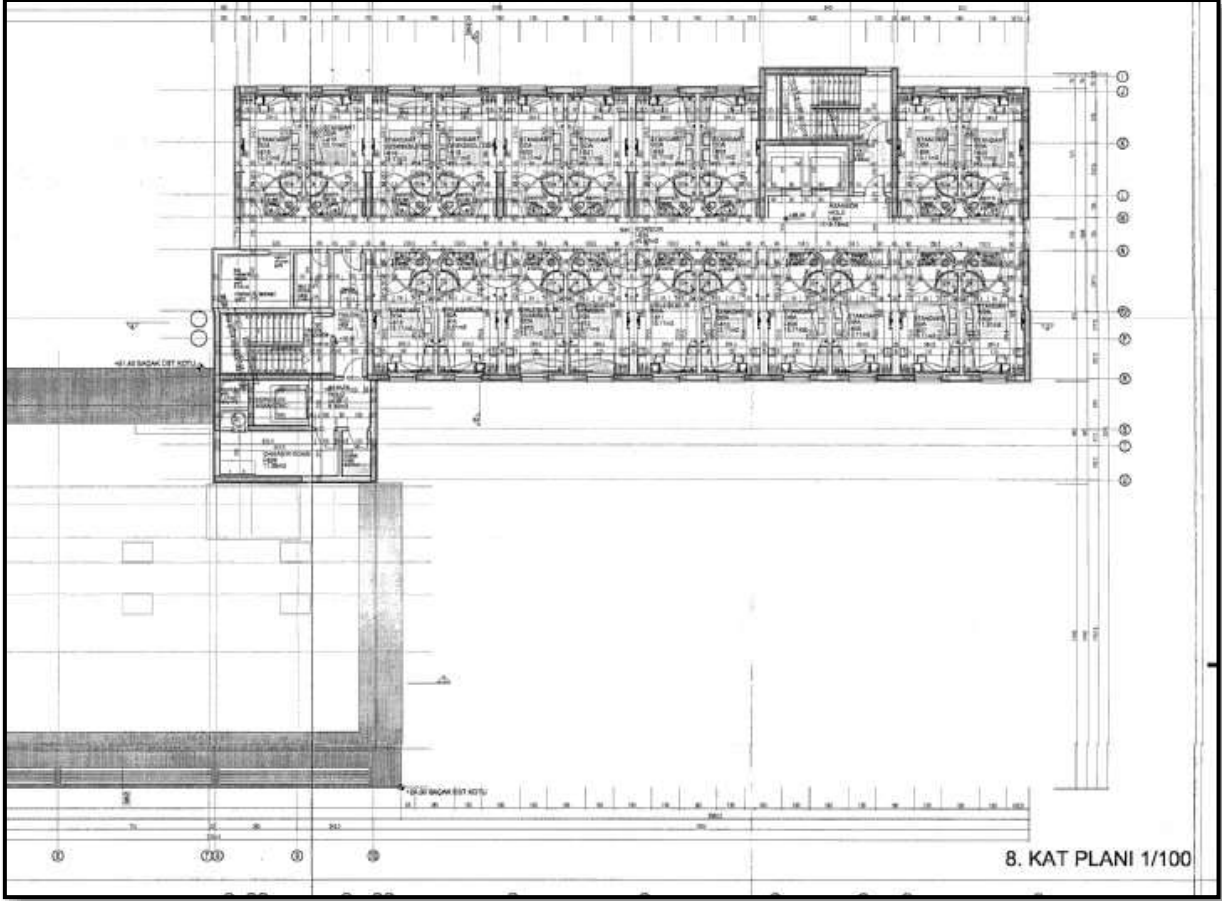
Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



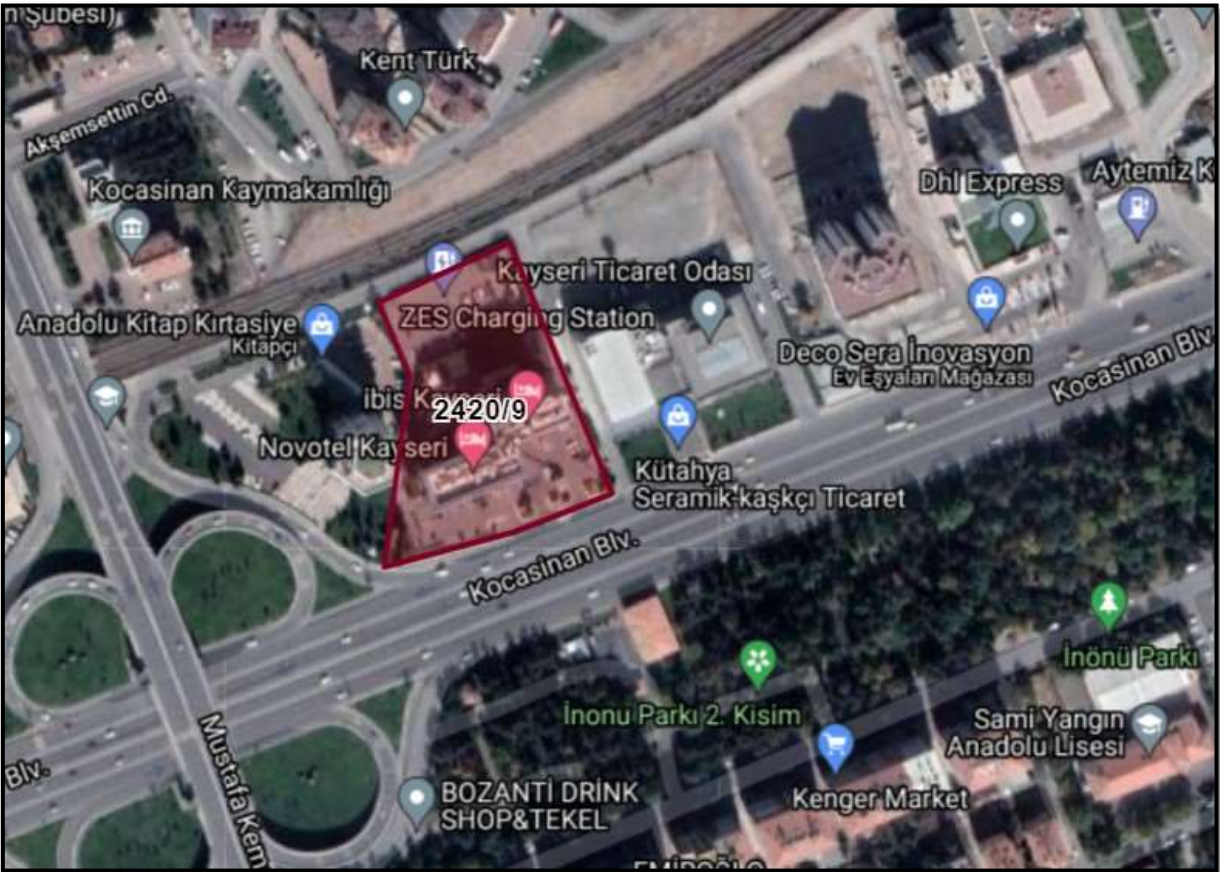
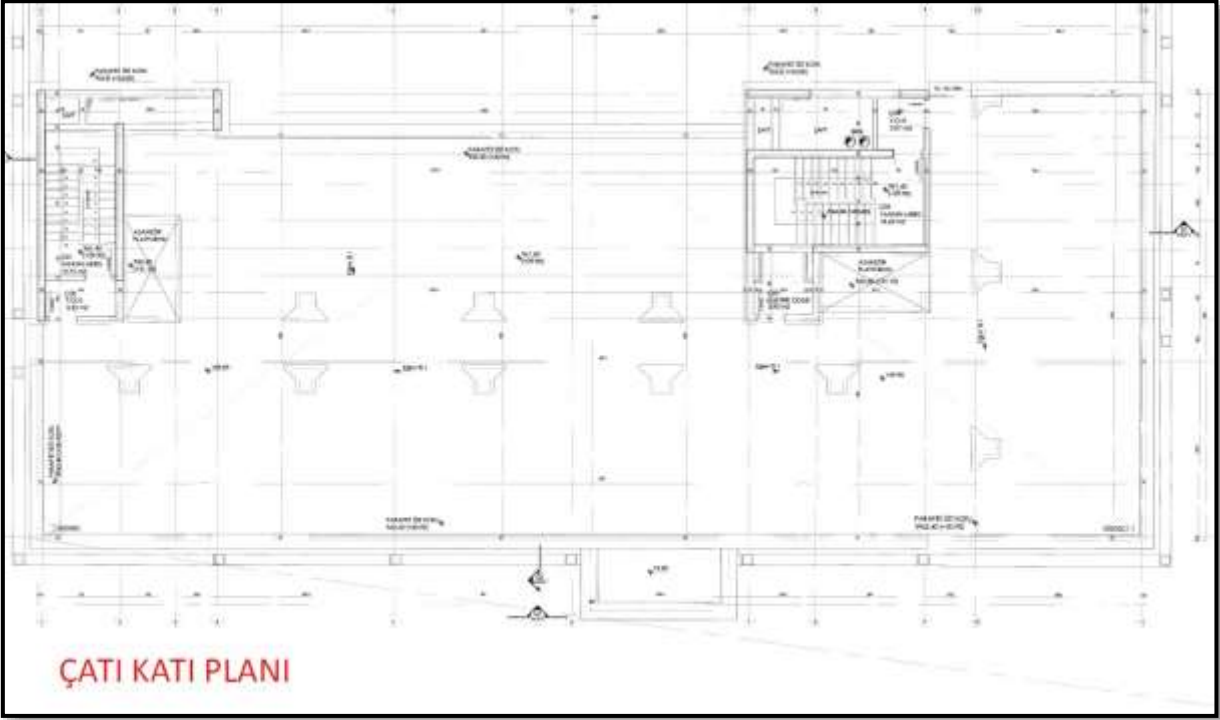
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



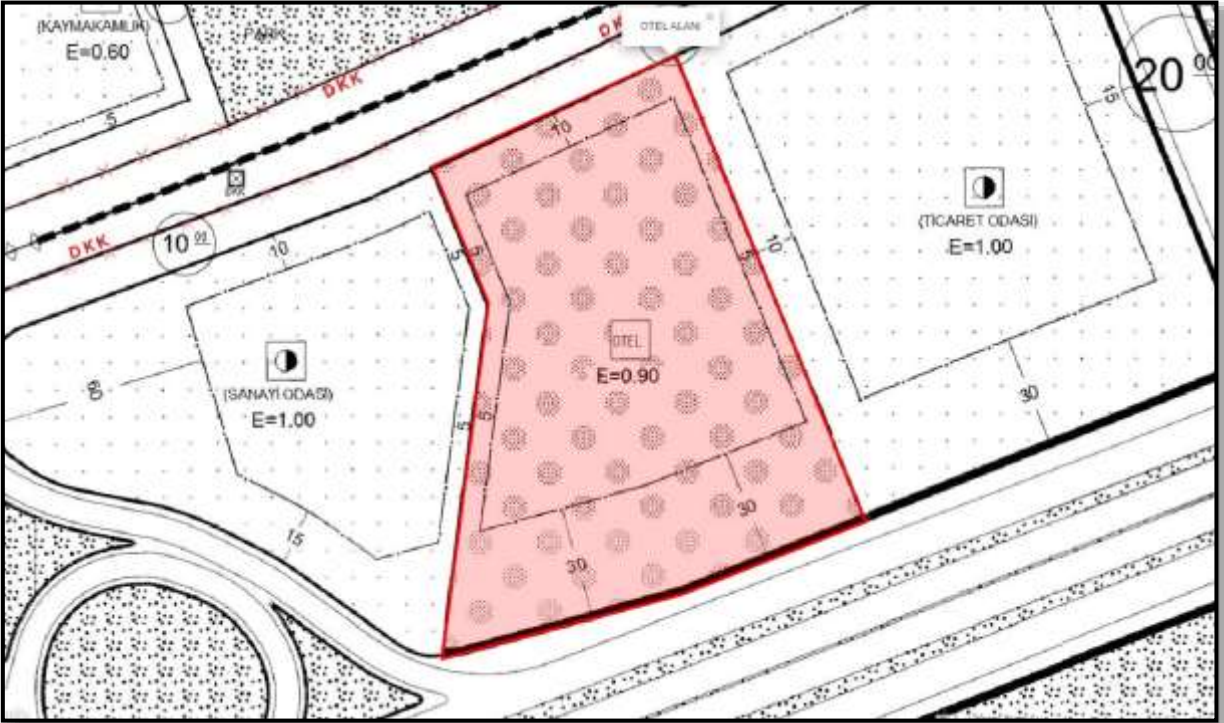
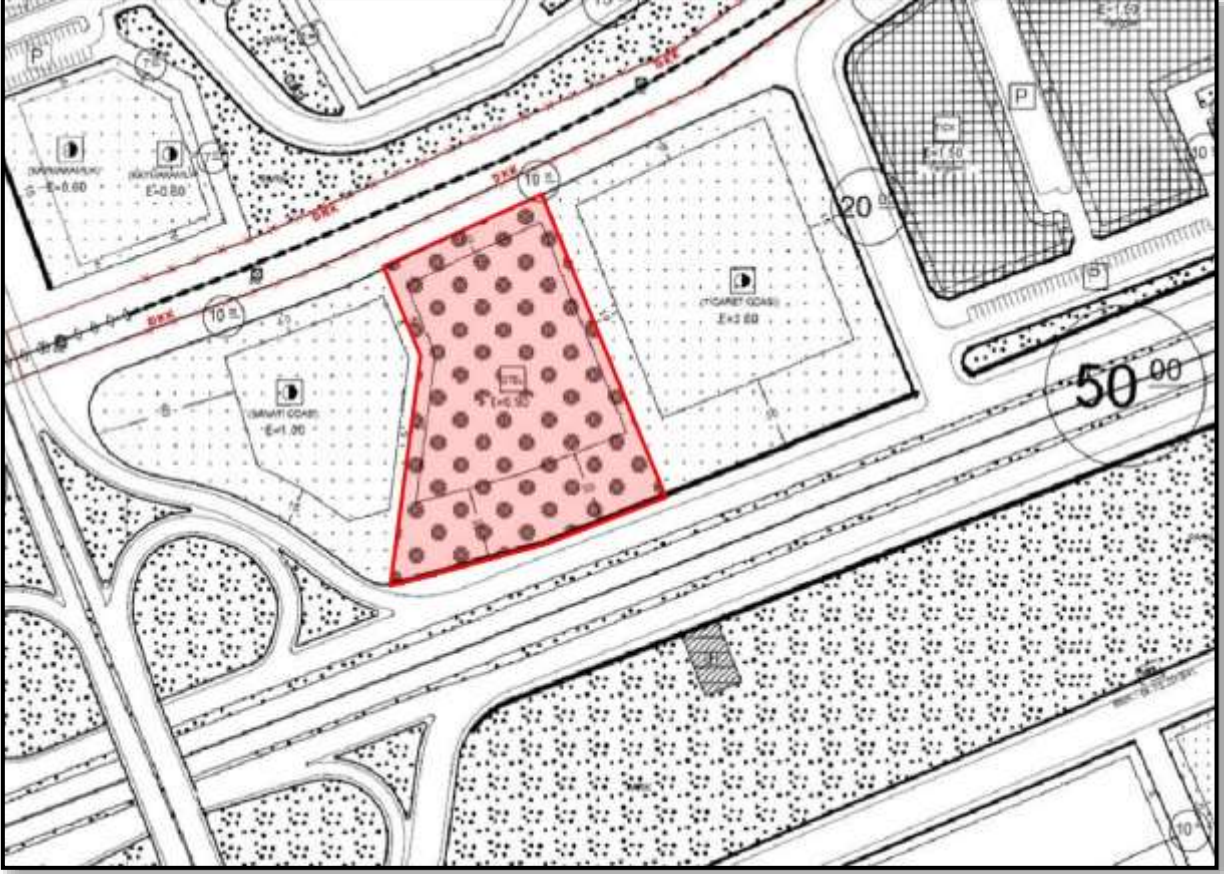
Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.


Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Müdürlüğü

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


Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Müdürlüğü

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


Tuha 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.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Bu Belge, 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: 4393302186 - 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 Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.