



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

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 558

Haziran, 2023



<b>Talep Sahibi</b>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	27.06.2023
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2023-558
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, 215057 ada 10 Parselde kayıtlı ' On Katlı Otel Ve Arsası' nitelikli gayrimenkulün 27.06.2023 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış Dört (64) 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 Tarihi ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	13

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

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	22
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	22
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	22
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	22
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.....	22
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	23
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	25
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	28
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	29
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	37
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	38
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	38
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi.....	38
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	39
6.4	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	39
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	39
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.....	39
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 .....	39
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 .....	39
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.....	40
7.	SONUÇ.....	40
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	40
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	41
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	42
9.	RAPOR EKLERİ .....	42

**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 2023-558 / 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>	Balıkhisar Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı – İbis Otel No:393 Akyurt - Ankara
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, 215057 ada 10 Parsel
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz otel olarak kullanılmakta olup faal durumdadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel, 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planına göre; Lojistik Merkezi Alanında kalmakta, E:1,00 Hmaks:45m. 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>	<b>221.570.000,00 TL</b> <b>(İkiyüzyirmibirmilyonbeşyüzyetmişbin Türk Lirası)</b>
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>261.452.600,00 TL</b>
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu 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 26.06.2023 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup 27.06.2023 tarihinde Özel 2023-558 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, 215057 ada 10 Parselde yer alan gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla 26.06.2023 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**

\* 31.12.2021 tarihinde, Özel 2021-1795 rapor no ile 149.390.000,00-TL – 10.175.000 Euro

\* 30.06.2022 tarih Özel 2022-616 rapor numaralı 154.160.000,00 TL-8.875.000 Euro

\* 30.12.2022 tarih Özel 2022-1207 rapor numaralı 157.386.000,00 TL-7.895.000 Euro

değer takdir edilen raporlar hazırlanmıştır.

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

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

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

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

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

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, 215057 ada 10 Parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 2.4 İşin Kapsamı

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

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu gayrimenkul; Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesiinde bulunmaktadır. Taşınmaz bölgenin ana arteri olan Turgut Özal Bulvarı'na cepheli şekilde konumludur. Taşınmaza ulaşım için Turgut Özal Bulvarı üzerinde Esenboğa Havalimanı yönünde ilerlenirken Çubuk yol ayrımı geçildikten sonra sol kol üzerinde yaklaşık 1,50km. ilerde sol kol üzerinde konumludur. Otele ulaşım bölgenin ana arteri olan Turgut Özal Bulvarı üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazın yakın çevresi sanayi nitelikli gelişimini sürdürmektedir. Taşınmaz Esenboğa Havalimanı'na yaklaşık 2km., şehir merkezine yaklaşık 20km. mesafede yer almaktadır.

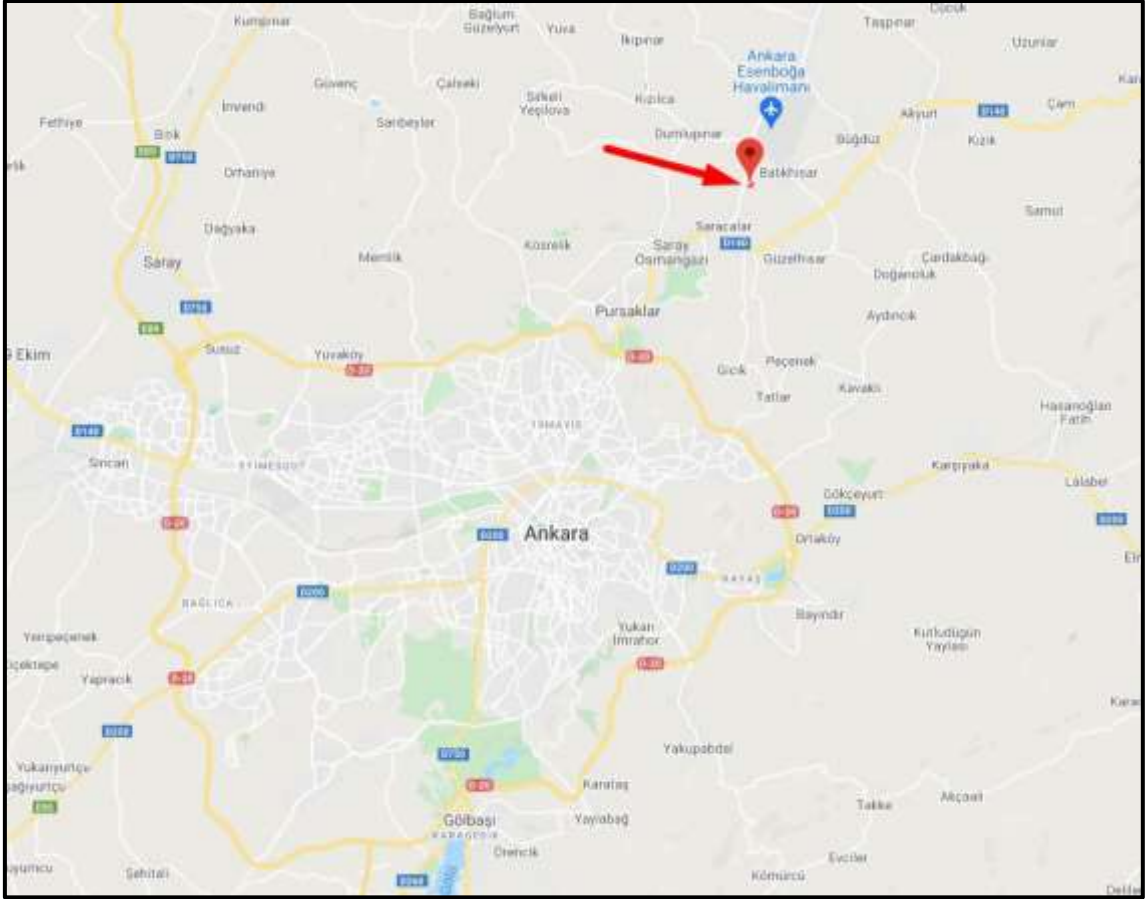


Koordinatlar: Enlem: 40.0976 - Boylam: 32.9790



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





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

## Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: ANKARA - AKYURT
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: BALIKHİSAR MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 29/2852
ADA - PARSEL	: 215057 ADA 10 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 14.443,00 M <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: On Katlı Otel ve Arsası
TAŞINMAZ ID	: 99094354
MALİK - HİSSE	: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: İmar – 13.03.2018 - 1979

### **3.2 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 belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

Teferruat Bilgileri: 5 (BEŞ) KALEMDEN İBARET 3.434.000.000 TL BEDELLİ TEFERRUAT LİSTESİ (06.10.2003 – 1789)

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

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

İpotek: Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli 2. derece ipotek tesis edilmiştir. (28.01.2015 - 3407)

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

Konu taşınmaz 13.03.2018 tarihi itibari ile imar uygulaması görmüş ve son halini almıştır. Son üç yıl içerisinde alım satımına konu olmamıştır. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### **3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Akyurt Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazın 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre konu taşınmaz Lojistik Merkezi Alanı'nda kalmakta E:1,00, Hmaks: 45m., yoldan 25m. çekme mesafeli olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Plan notu rapor eklerinde belirtilmiştir. Ayrıca taşınmazın eski 1843 ada 5 parsel olduğu bilgisi edinilmiştir.

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

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

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

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

Söz konusu taşınmaz mülkiyeti 1/1 hisse ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir ve tapu kaydı üzerinde üst hakkı ve kira sözleşmesi bilgisi bulunmamaktadır.

### **3.7 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:** 31.12.2012 tarih onaylı

**Yapı Ruhsatı:** 31.12.2012 tarih ve 105/12 numara ile 7663,78m<sup>2</sup> inşaat alanı için verilmiştir.

**İsim Değişikliği Ruhsatı:** 19.02.2013 tarih ve 32/13 numara ile 7663,78m<sup>2</sup> inşaat alanı için verilmiştir.

**Yapı Kullanma İzin Belgesi:** 25.04.2014 tarih ve 33/2014 numara ile 7663,78m<sup>2</sup> inşaat alanı için verilmiştir.

**Turizm İşletme Belgesi:** 14.12.2012 – 13955 (145 oda(2y)+2 Bedensel engelli odası(2y)-294 yatak, 140 kişilik 2. Sınıf lokanta, 200 kişilik toplantı salonu, 12 kişilik toplantı salonu(2 adet), lobi bar, business center, 50 araçlık açık otopark, 30 araçlık açık otopark)

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

Rapora konu taşınmazın yapı denetim hizmeti Tek Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından gerçekleştirilmiştir. Tek Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. adresi Atatürk Mahallesi Korkmaz Sokak No:36/6 Sincan, Ankara'dır.

### **3.9 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.

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

Söz konusu gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

**Ankara** ili; Türkiye'nin başkenti ve İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2023 yılı itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalıklı olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır. Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklu Hanedanı, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti, il topraklarını kontrolleri altında tutmuştur. Tekosağların ve Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara şehri ve Frigyalıların başkenti Gordion, il sınırları içinde yer alır. Yıldırım Bayezid'in Timurlenk'e yenik düştüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Türk Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi Polatlı yakınlarında yapılmıştır.

**Akyurt;** İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara sınırları içerisinde geniş ve düzgün bir arazi üzerinde kurulu bir ilçedir. Eski ismi Ravlı idi. İlçenin kuzeyinde Çubuk, doğusunda Kalecik, batısında Pursaklar, güneybatısında Elmadağ ilçeleri bulunmaktadır. İlçe merkezi Çankırı, Kastamonu ve Sinop'u Ankara'ya bağlayan Devlet karayolu üzerinde olup, Başkente uzaklığı 32 km'dir. Daha önce Çubuk ilçesine bağlı bir belde iken 20.05.1990 bakanlar kurulu ile Çubuk'tan 15 köy Kalecik'ten köy ile ayrılarak ilçe oldu.

Yüzölçümü 258 km<sup>2</sup>, denizden yüksekliği ise 960 metredir. İlçenin kuzeyinde Kalecik'e bağlanan yol üzerinde Tekebeli dağı (1250 m), güneyinde Hüseyin Gazi tepesi (1415 metre), doğusunda ise İdris dağı (1985 m) bulunmaktadır.

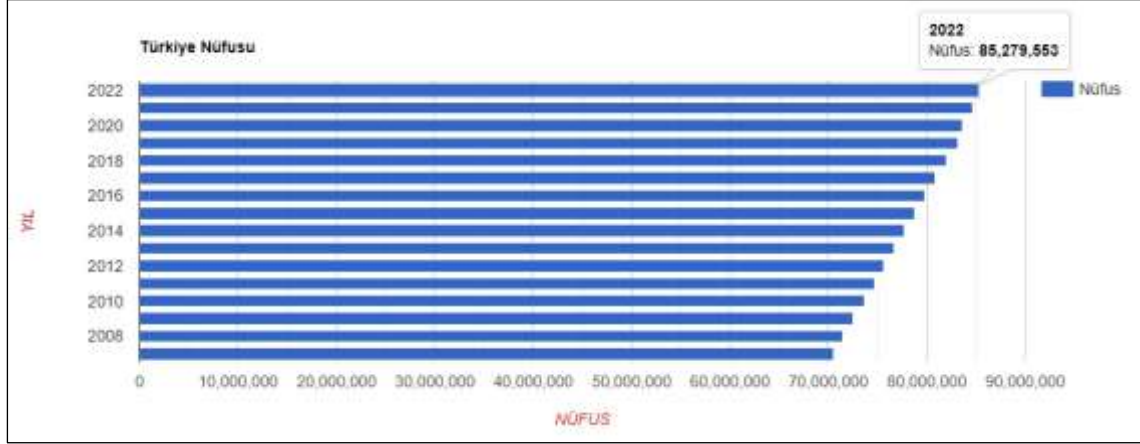


Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

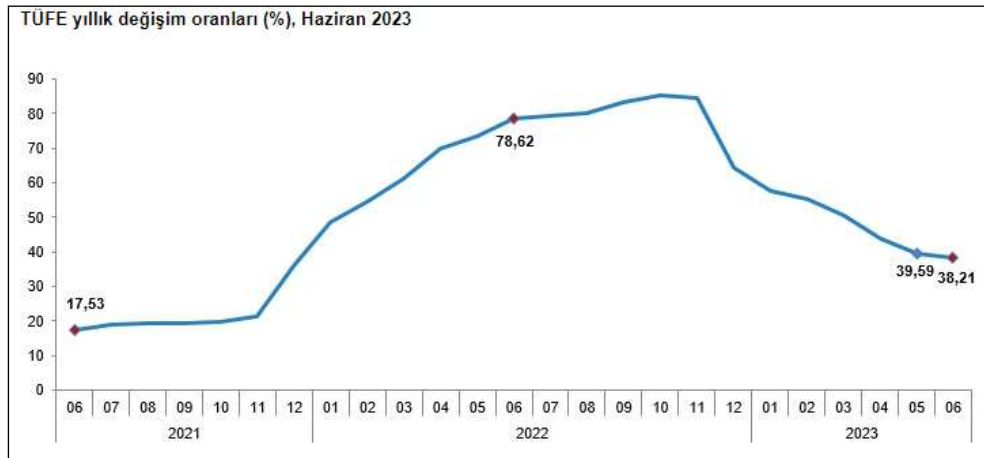
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;

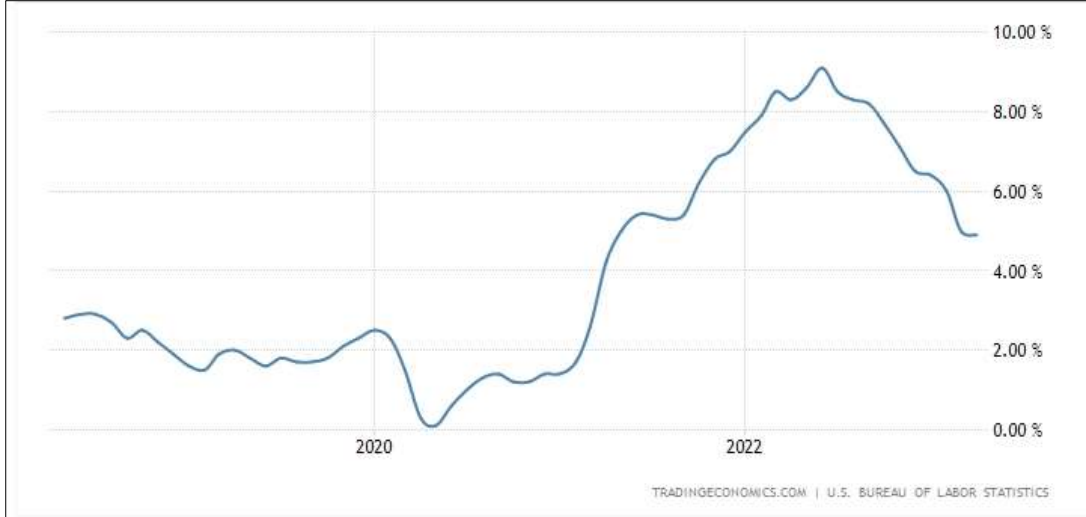


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

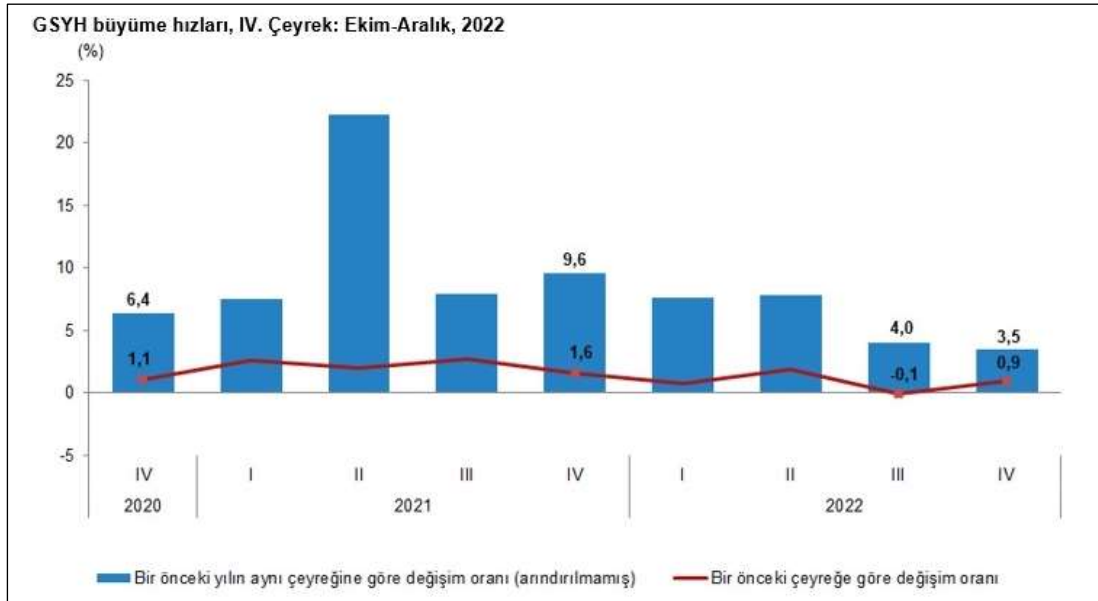


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %14,76 ile konut 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.)



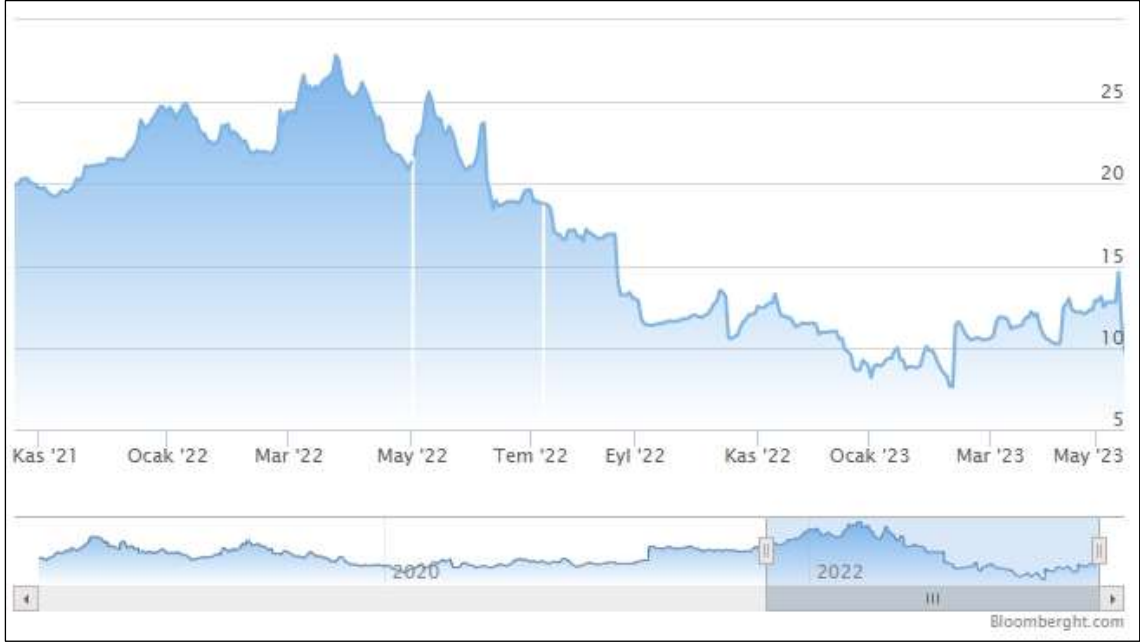
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

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

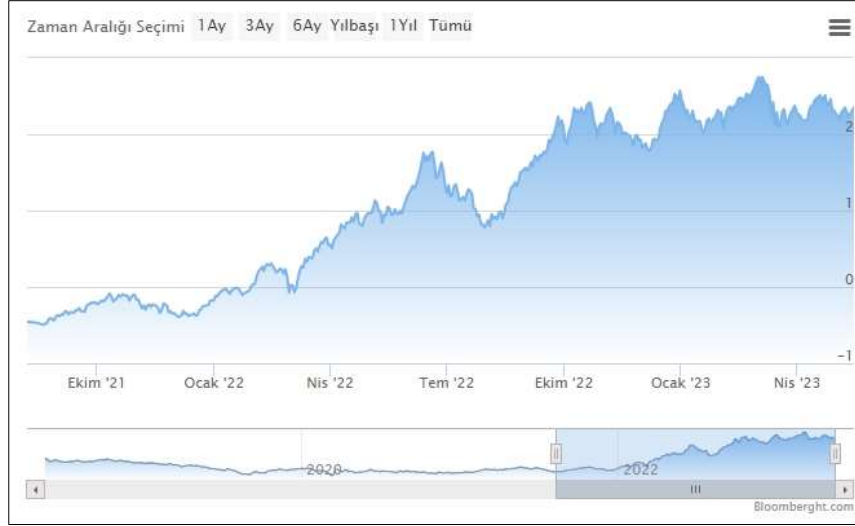
**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**

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)



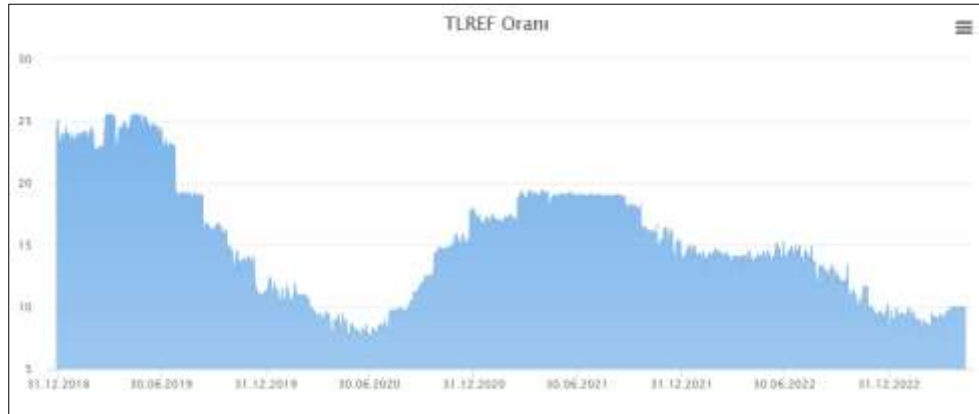
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

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



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 %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### Referans Faiz Oran Değişimi;



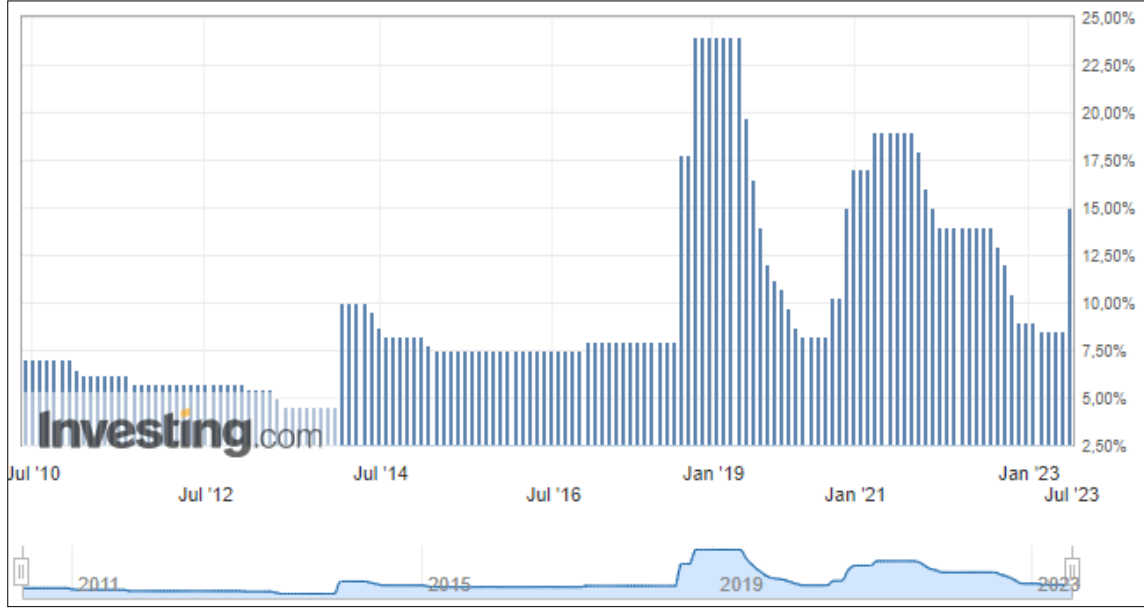
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.



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 %5,05 seviyesine yükselmiştir.

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



**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.

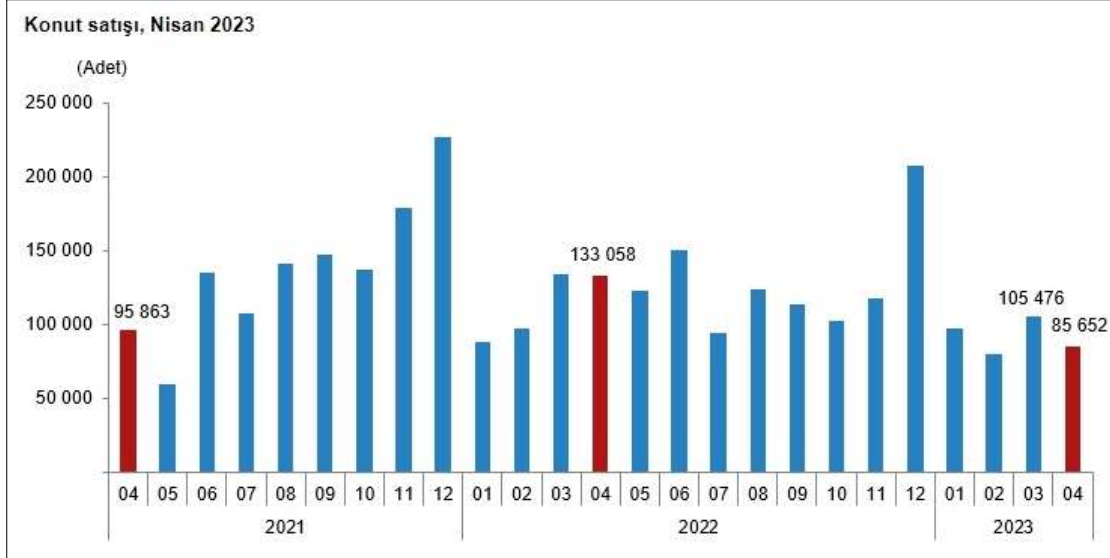


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5,25% seviyesindedir.

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

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

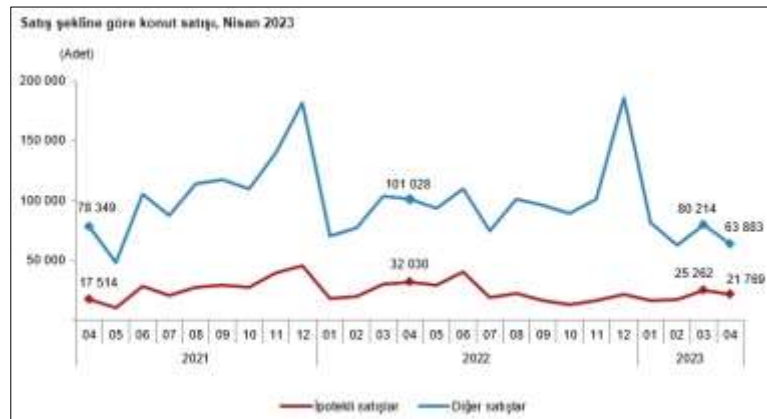
Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı 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**

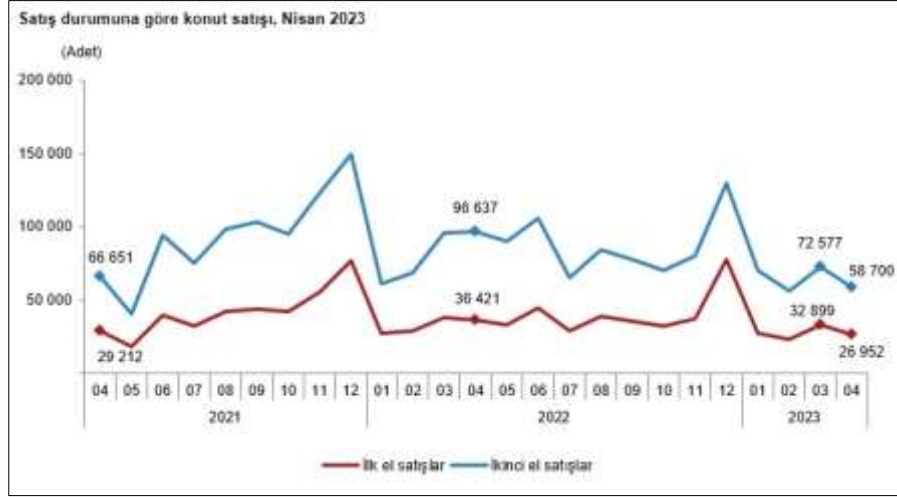
	Nisan			Ocak - Nisan		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	85.652	133.058	-35,6	388.887	453.121	-18,6
İpotekli satış	21.769	32.030	-32,0	80.591	100.372	-19,7
Diğer satış	63.883	101.028	-36,8	288.276	352.749	-18,3
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	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)

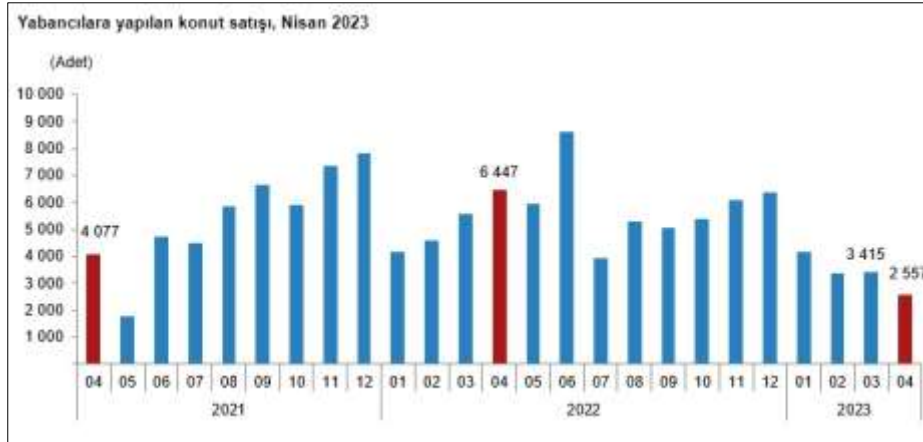


Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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 m<sup>2</sup> iken; bunun 26,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 11,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 10,0 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



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

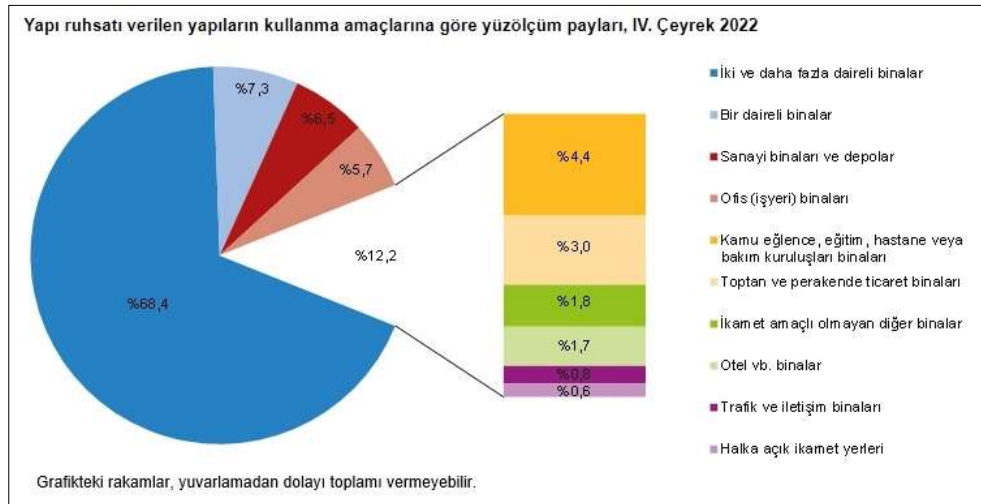
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %11,3, daire sayısı %2,1 ve yüzölçümü %7,1 azaldı. (TUİK)



**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022**

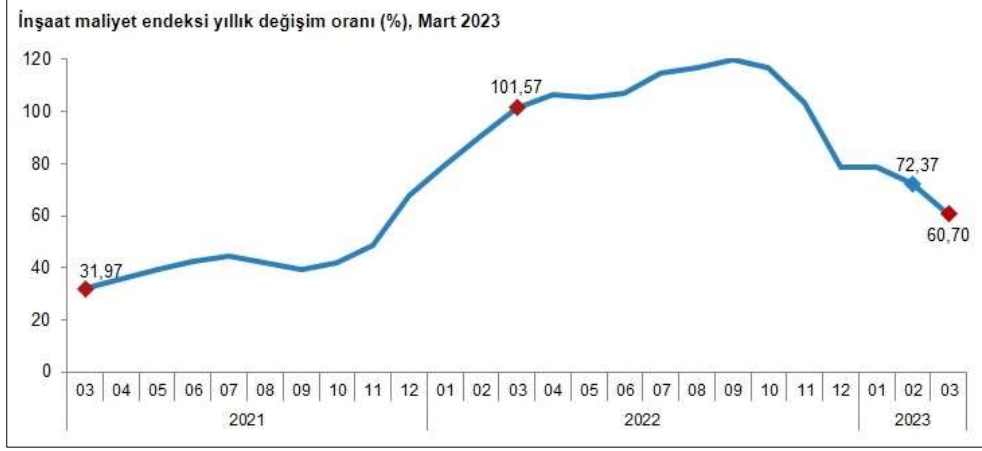
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2020		96 169	72,6	555 132	73,6	112 621 366	53,5
	I	14 164	3,9	80 537	4,8	17 560 075	-9,9
	II	19 616	119,1	137 812	207,4	27 492 577	142,5
	III	25 309	132,3	141 076	154,6	27 871 271	99,1
	IV	37 080	66,8	195 707	37,2	39 697 443	39,2
2021		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
	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
2022		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
	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 m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izledi. (TUİK)

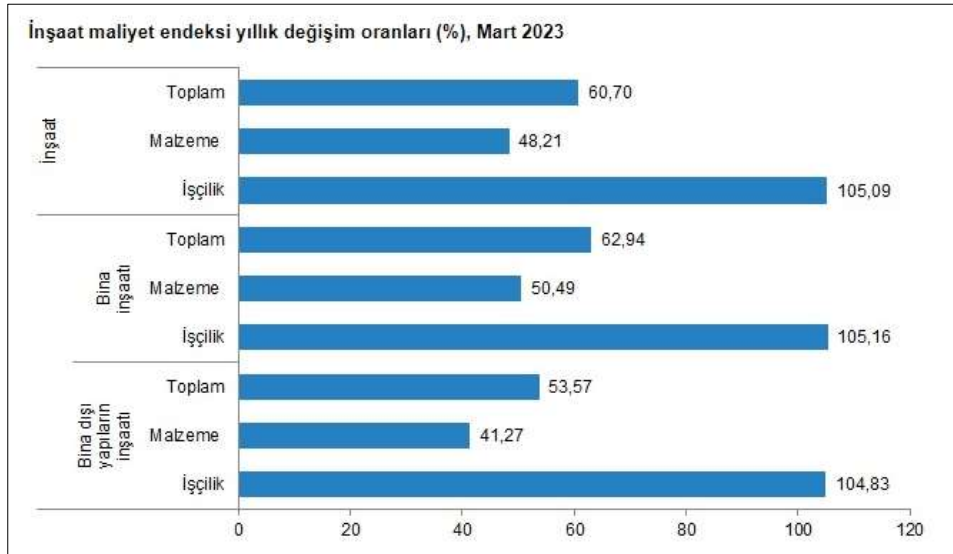
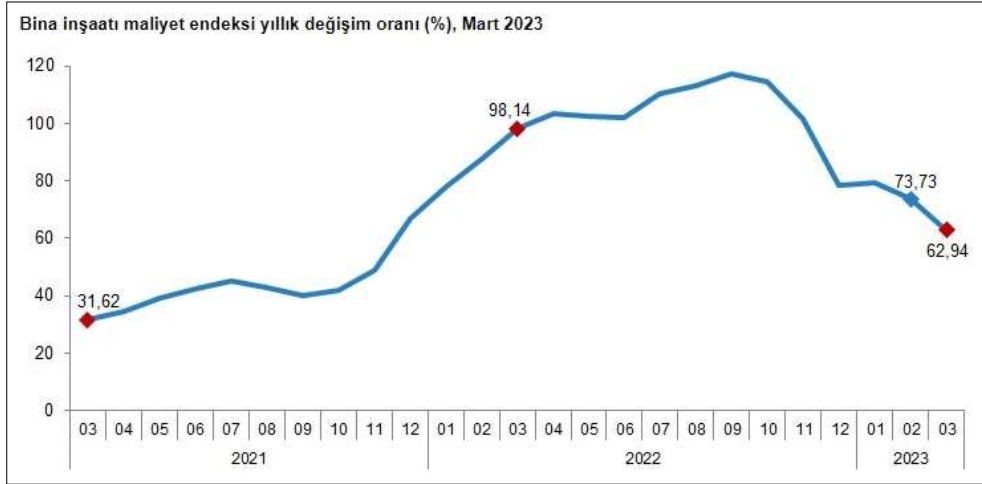


Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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 14.443,00m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 215057 ada 10 parsel üzerinde yer almakta ve 3 yıldızlı otel olarak faaliyettedir. Taşınmazın yer aldığı parsel geometrik olarak yamuk formundadır. Parselin bölgenin ana arteri olan Özal Bulvarı'na yaklaşık 115m cephesi bulunmaktadır. Otel binası parselin kuzey kenarında konumlanmıştır. Parselin yaklaşık 8000 m<sup>2</sup>'lik kısmı boştur.

Otel binası parselin yaklaşık 6500 m<sup>2</sup>'lik kısmını kullanacak şekilde inşa edilmiştir. Bu kullanım alanının etrafı betonarme duvar üzeri panel çit ile çevrilidir. Giriş Özal Bulvarı cephesinden sağlanmaktadır. Yapı dışında kalan alanlar kısmen peyzaj alanı, kısmen otopark olarak düzenlenmiştir. Otopark alanlarında zeminler taş kaplamalıdır. Bina projesine göre 1 bodrum kat, zemin kat ve 8 adet normal kat olarak betonarme tarzda inşa edilmiştir. Projesine göre bodrum katta; sığınak, teknik hacimler ve otopark alanı olmak üzere yaklaşık brüt 1235 m<sup>2</sup>, zemin katta; mutfak, depolar, personel soyunma odaları, teknik alanlar ve otopark olmak üzere yaklaşık brüt 1234 m<sup>2</sup>, 1. Katında; restoran, lobi, bar, toplantı salonları, fuaye alanı, mutfak, lobi, yönetim ofisleri olmak üzere yaklaşık brüt 1245 m<sup>2</sup>, diğer normal katlarda odalar, çamaşır odaları, teknik bölümler olmak üzere her bir katta yaklaşık brüt 559 m<sup>2</sup>, çatı katında; asansör makine dairesi ve diğer teknik alanlar olmak üzere yaklaşık 37 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 7664 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir.

Otel girişi 1. Kat seviyesinden ve Özal Bulvarı cephesinden sağlanmaktadır. Otel 3 adet toplantı salonuna sahiptir. Bu salonlar 180 m<sup>2</sup>, 28 m<sup>2</sup>, 28 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Restoran alanı yaklaşık 220 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Binada 1 adet servis asansörü, 1 adet 1. Kat ve bodrum kat arasında çalışan otopark yolcu 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. Otopark alanlarında zeminler sertleştirilmiş beton ile kaplıdır. Zemin ve bodrum otopark girişleri birbirinden bağımsız olarak binanın arka cephesinden sağlanmaktadır.

Otel binasında 145 adet standart oda, 2 adet engelli odası olmak üzere toplamda 147 adet odaya sahiptir. Odalar yaklaşık 13-14 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m<sup>2</sup> alanıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur.

Bina oldukça bakımlıdır ve herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

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

Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

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

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz otel olarak kullanılmakta olup faal durumdadır.

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

## 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 Protokol yoluna 50m mesafede konumlu, Ticari Alanı, E:1,00 yapılaşma şartlarına ve 2547 m2 yüzölçümüne sahip arsa 22.960.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz, emsal taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0536 277 60 03

**[E:2 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ticari Alanı, E:1,00 yapılaşma şartlarına ve 2.600 m2 yüzölçümüne sahip arsa 19.250.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz, emsal taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0532 671 82 32

**[E:3 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ticari Alanı, E:1,00 yapılaşma şartlarına ve 2.547 m2 yüzölçümüne sahip arsa 19.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz, emsal taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0532 399 46 36

**[E:4 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Konut+Ticari Alanı, E:1,00 yapılaşma şartlarına ve 150 m2 yüzölçümüne sahip arsa 1.450.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz, emsal taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0532 694 03 29

**[E:5 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ticari Alanı, E:1,00 yapılaşma şartlarına ve 2600m2 yüzölçümüne sahip olan arsa 22.950.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz, emsal taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0532 671 82 32

<b>EMSAL DÜZELTME TABLOSU</b>										
<b>İçerik</b>	<b>Emsal 1</b>		<b>Emsal 2</b>		<b>Emsal 3</b>		<b>Emsal 4</b>		<b>Emsal 5</b>	
<b>Brüt alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.547,00m<sup>2</sup></b>		<b>2.600,00m<sup>2</sup></b>		<b>2.547,00m<sup>2</sup></b>		<b>150,00m<sup>2</sup></b>		<b>2.600,00m<sup>2</sup></b>	
<b>Satış fiyatı</b>	<b>22.960.000 TL</b>		<b>19.250.000 TL</b>		<b>19.500.000 TL</b>		<b>1.450.000 TL</b>		<b>22.950.000 TL</b>	
<b>m<sup>2</sup> birim fiyatı</b>	<b>9.015 TL</b>		<b>7.404 TL</b>		<b>7.656 TL</b>		<b>9.667 TL</b>		<b>8.827 TL</b>	
<b>Pazarlık</b>	<b>3%</b>	<b>-</b>	<b>3%</b>	<b>-</b>	<b>3%</b>	<b>-</b>	<b>3%</b>	<b>-</b>	<b>3%</b>	<b>-</b>
<b>Konum ve diğer şerefiye</b>	<b>10%</b>	<b>+</b>	<b>5%</b>	<b>+</b>	<b>5%</b>	<b>+</b>	<b>10%</b>	<b>+</b>	<b>10%</b>	<b>+</b>
<b>Yüzölçüm şerefiyesi</b>	<b>15%</b>	<b>-</b>	<b>15%</b>	<b>-</b>	<b>15%</b>	<b>-</b>	<b>15%</b>	<b>-</b>	<b>15%</b>	<b>-</b>
<b>İmar Durumu Şerefiyesi</b>	<b>0%</b>	<b>+</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>20%</b>	<b>+</b>	<b>0%</b>	<b>+</b>
<b>İndirgenmiş birim fiyat</b>	<b>8.293 TL</b>		<b>6.441 TL</b>		<b>6.661 TL</b>		<b>10.827 TL</b>		<b>8.121 TL</b>	
Ortalama Birim fiyat	<b>8.069TL/m<sup>2</sup></b>									

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

### [Alternatif Oteller]

TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER				
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 Kişi için 1 GECE TARİFESİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA OLAN MESAFESİ	ESENBOĞA HAVALANINA OLAN MESAFESİ
ANADOLU HOTELS ESENBOĞA TERMAL	5	₺2.373,00	9,2 km	4,4 km
HOLIDAY İNN EXPRESS	APART HOTEL	₺1.888,00	10,5 km	2,1 km
HATTON SUITES ESENBOĞA	APART HOTEL	₺1.740,00	9,6 km	8,3 km

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



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

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

Bölgede Turgut Özal Bulvarı cepheli parseller Kentsel Servis Alanı E:1,00 yapılaşma koşullarına sahiptir. Kentsel servis alanı imarlı parsellerin plan notları incelendiğinde, taşınmazla aynı yapılaşma koşullarına sahip olduğu görülmüştür. Bu sebeple benzer şerefiyeler uygulanmıştır. Ancak taşınmazın arsa alanı dikkate alındığından yaklaşık hali hazırda yaklaşık 7.000 m<sup>2</sup> inşa edilebilir alan hakkının bulunması avantajdır. Bu durumdan kaynaklı olarak emsallerde tespit edilen birim değerine üzerine taşınmazın inşaat hakkının kattığı şerefiye de eklenmiştir. Taşınmazın Bulvar cephesinin fazla olması değerini olumlu yönde etkilemiştir. Parselin çevre düzeni, altyapı maliyetleri vs. gibi etkenleri şerefiye kaleminde ilave olarak maliyet analizine yansıtılmıştır.

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

### **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 8.069,00 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

215057 ada 10 Parsel Arsa Değeri : 14.443,00 m<sup>2</sup> x 8.069,00 TL/m<sup>2</sup> = ~116.541.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **116.541.000,00- 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.

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

YAPI NO	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER ( TL )
OTEL ALANLARI	5197	₺12.950,00	5	63.940.000,00 ₺
OTOPARK ALANLARI	2467	₺8.750,00	5	20.510.000,00 ₺
<b>Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.</b>				3.000.000,00 ₺
<b>TOPLAM</b>				<b>87.450.000,00 ₺</b>

#### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri : 116.541.000,00 TL

Yapı Değeri : 87.450.000,00 TL

TOPLAM : ~203.991.000,00 TL

\* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **203.991.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

#### Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

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

Kapalı Alan ( m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER ( TL )
7764	₺12.950,00	100.543.800,00 ₺

### 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.

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

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 sonsuza 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.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine 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; Ankara Esenboğa İbis Hotel'e ait son 3 yıllık veriler dikkate alınarak belirlenmiştir. Geçmiş dönemlerdeki otel doluluk ve oda fiyatlarına baktığımızda doluluk oranı 2021 yılı için %45,4, 2022 yılı için %53,5 ve 2023 yılı Ocak-Mayıs ayları arasında %71,6 olduğu tespit edilmiştir. Oda fiyatları ise KDV Hariç 2021 yılı için 22,9 Avro, 2022 yılı için 29,5 Avro ve 2023 yılı Ocak-Mayıs ayları arasında 36,1 Avro olduğu tespit edilmiştir. Talep ve fiyatlara göre 2023 yılı ikinci yarısı için oda fiyatı ortalama 30 € olarak alınmıştır. Gelir verileri ve kira analizi ile ilgili detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

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

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

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığı türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen 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 Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 5 yıllık değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

\*\* Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %3-4 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %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**

- Değerleme konusu otel 147 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır. 2023 yılı için 187 gün olarak hesaplanmıştır.
- Talep ve fiyatlara göre 2023 yılı ikinci yarısı oda fiyatı ortalama 30 € olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2023 yılı için %65, takip eden yıl için %5, 3.yıldan 5.yıla kadar %3'lük artışlar sonrası ulaşılan %72,41'lik oranın uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Otelin 2021 3.çeyrekte sonradan devamlı artan doluluk oranı ve artan döviz kuru da dikkate alınarak otel oda fiyatı gecelik 30 Euro/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 yıllarda ise yaklaşık %3'lük 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 %30'u 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 yıllarda ise oda fiyatlarında belirlenen artış oranları ile eşdeğer artış olacağı kabul edilmiştir. 10 yıllık işletme süresi sonucunda ulaşılan GOP oranının makul olduğu görülmüştür.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %8,50 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde ve yurt genelinde benzer bir şehir oteli için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere gelir projeksiyonunda %12 olarak alınmıştır.

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

- Otelin boş arsa kısmı için aylık 187.500 TL bedel Euro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiştir. Her yıl %3 oranında artış hesaplanmaktadır.
- Çalışmalar Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

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

- Değerleme konusu otel 147 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 işletmeciyi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Talep ve fiyatlara göre 2023 yılı ikinci yarısı oda fiyatı ortalama 30 € olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2023 yılı için %65, takip eden yıl için %5, 3.yıldan 5.yıla kadar %3'lük artışlar sonrası ulaşılan %72,41'lik oranın uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Otelin 2021 3.çeyrekten sonra devamlı artan doluluk oranı ve artan döviz kuru da dikkate alınarak otel oda fiyatı gecelik 30 Euro/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 yıllarda ise yaklaşık %3'lük 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 %30'u 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 yıllarda ise oda fiyatlarında belirlenen artış oranları ile eşdeğer artış olacağı kabul edilmiştir. 10 yıllık işletme süresi sonucunda ulaşılan GOP oranının makul olduğu görülmüştür.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Kira projeksiyonunda yapılan sözleşme gereği, %1'lik yenileme maliyetinin %5 i oranında Akfen GYO AŞ.'ye yansıtılacağı kanaatiyle yapılmıştır.
- Tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %8,5 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalar garanti bir kira anlaşmasının olduğu otel için belirlenen oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere kira projeksiyonunda %10 olarak alınmıştır.
- Otelin boş arsa kısmı için aylık 187.500 TL bedel Euro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiştir. Her yıl %3 oranında artış hesaplanmaktadır.
- Çalışmalar Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır

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



**Otel Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı**

(Değerleme Yılı) Periyot (Üstel Kuvvet) Valuation Period	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5
Yıllar Years	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

<b>Toplam Oda Sayısı</b> Total Number of Rooms	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147
<b>Faal Gün Sayısı</b> The Number of Operative Days	187	366	365	365	365	366	365	365	365	366	181
<b>Doluluk Oranı</b> Occupancy Rate	65,00%	68,25%	70,30%	72,41%	72,41%	72,41%	72,41%	72,41%	72,41%	72,41%	72,41%
<b>Oda Fiyatı (€)</b> Room Price (T€)	30,00 €	31,50 €	33,08 €	34,73 €	36,47 €	37,56 €	38,69 €	39,85 €	41,04 €	42,27 €	43,54 €
<b>Konaklama Gelir Toplamı</b> Total Accommodation Income	536.035,50 €	1.156.675,75 €	1.247.526,94 €	1.349.200,38 €	1.416.660,40 €	1.463.157,91 €	1.502.935,02 €	1.548.023,07 €	1.594.463,77 €	1.646.797,12 €	838.831,66 €
<b>Diğer Gelir Toplamı</b> Total Other Income	160.810,65 €	347.002,72 €	374.258,08 €	404.760,12 €	424.998,12 €	438.947,37 €	450.880,51 €	464.406,92 €	478.339,13 €	494.039,14 €	251.649,50 €
<b>Toplam Brüt Gelir</b> Total Gross Income	696.846,15 €	1.503.678,47 €	1.621.785,02 €	1.753.960,50 €	1.841.658,52 €	1.902.105,29 €	1.953.815,53 €	2.012.429,99 €	2.072.802,89 €	2.140.836,26 €	1.090.481,16 €

<b>Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı</b> Gross Operating Profit Rate	35,00%	36,75%	38,59%	40,52%	40,52%	40,52%	40,52%	40,52%	40,52%	40,52%	40,52%
<b>Brüt Faaliyet Karı - GOP</b> Gross Operating Profit	243.896,15 €	552.601,84 €	625.806,29 €	710.649,98 €	746.182,48 €	770.673,62 €	791.625,00 €	815.373,75 €	839.834,96 €	867.399,95 €	441.828,89 €

<b>İşletme Gideri Oranı</b> OpEx Rate	65,00%	63,25%	61,41%	59,48%	59,48%	59,48%	59,48%	59,48%	59,48%	59,48%	59,48%
<b>İşletme Gider Toplamı</b> Total Operating Expense	452.950,00 €	951.076,63 €	995.978,73 €	1.043.310,52 €	1.095.476,04 €	1.131.431,67 €	1.162.190,53 €	1.197.056,25 €	1.232.967,94 €	1.273.436,31 €	648.652,27 €
<b>Yenileme Maliyeti (%1)</b> Renovation Cost	6.968,46 €	15.036,78 €	16.217,85 €	17.539,60 €	18.416,59 €	19.021,05 €	19.538,16 €	20.124,30 €	20.728,03 €	21.408,36 €	10.904,81 €
<b>Emlak Vergisi Bedeli</b> Property Tax Fee	597,62 €	1.195,25 €	1.195,25 €	1.195,25 €	1.195,25 €	1.195,25 €	1.195,25 €	1.195,25 €	1.195,25 €	1.195,25 €	1.195,25 €
<b>Bina Sigorta Bedeli</b> Buildibg Insurance Cost	4.560,50 €	9.121,00 €	9.121,00 €	9.121,00 €	9.121,00 €	9.121,00 €	9.121,00 €	9.121,00 €	9.121,00 €	9.121,00 €	9.121,00 €

<b>Net Gelir Toplamı</b> Total Net Income	231.769,57 €	527.248,81 €	599.272,20 €	682.794,13 €	717.449,65 €	741.336,32 €	761.770,59 €	784.933,20 €	808.790,68 €	835.675,34 €	420.607,83 €
<b>Arsa Kira Geliri ( TL)</b> Land Rental Income	1.125.000,00	2.250.000,00									
<b>Arsa Kira Geliri</b> Land Rental Income	39.958,80 €	79.917,60 €	82.315,12 €	84.784,58 €	87.328,12 €	89.947,96 €	92.646,40 €	95.425,79 €	98.288,56 €	101.237,22 €	104.274,34 €
<b>Nakit Akışı</b> Cash Flow	271.728,37 €	607.166,40 €	681.587,32 €	767.578,71 €	804.777,76 €	831.284,28 €	854.416,99 €	880.358,99 €	907.079,24 €	936.912,56 €	524.882,17 €

<b>İndirgeme Oranı</b> Discount Rate	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
<b>İndirgenmiş Nakit Akışı</b> Discounted Cash Flow	256.759,17 €	512.248,50 €	513.424,33 €	516.249,73 €	483.275,60 €	445.708,01 €	409.027,71 €	376.291,69 €	346.172,08 €	319.247,75 €	159.688,11 €

<b>Kapitalizasyon Oranı</b> Capitalization Rate	8,50%
<b>Terminal/Artık/Devam Eden Değer</b> Terminal/Residual Value	€ 3.757.367,27

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

Toplam Piyasa Değeri (€):	4.338.092,69 €	3.757.367,27 €
---------------------------	----------------	----------------

Toplam Piyasa Değeri (€):	8.095.459,96 €
Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1€)	28,1540 ₺

Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺227.919.579,79
--------------------------------------	-----------------

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 ( € )	8.621.079,84 €	8.095.459,96 €	8.052.422,82 €
Yaklaşık Bugünkü Değer ( € )	8.620.000,00 €	8.100.000,00 €	8.050.000,00 €
Bugünkü Değer ( TL )	₺242.687.480,00	₺228.047.400,00	₺226.639.700,00
Yaklaşık Bugünkü Değer ( TL )	₺242.690.000,00	₺228.050.000,00	₺226.640.000,00

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

**Kira Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı**

(Değerleme Yılı) Periyot (Üstel Kuvvet) Valuation Period	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5
Yıllar Years	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Toplam Oda Sayısı</b> Total Number of Rooms	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147
<b>Faal Gün Sayısı</b> The Number of Operative Days	187	366	365	365	365	366	365	365	365	366	181
<b>Doluluk Oranı</b> Occupancy Rate	65,00%	68,25%	70,30%	72,41%	72,41%	72,41%	72,41%	72,41%	72,41%	72,41%	72,41%
<b>Oda Fiyatı (€)</b> Room Price (T€)	30,00 €	31,50 €	33,08 €	34,73 €	36,47 €	37,56 €	38,69 €	39,85 €	41,04 €	42,27 €	43,54 €
<b>Konaklama Gelir Toplamı</b> Total Accommodation Income	536.035,50 €	1.156.675,75 €	1.247.526,94 €	1.349.200,38 €	1.416.660,40 €	1.463.157,91 €	1.502.935,02 €	1.548.023,07 €	1.594.463,77 €	1.646.797,12 €	838.831,66 €
<b>Diğer Gelir Toplamı (%26)</b> Total Other Income	160.810,65 €	347.002,72 €	374.258,08 €	404.760,12 €	424.998,12 €	438.947,37 €	450.880,51 €	464.406,92 €	478.339,13 €	494.039,14 €	251.649,50 €
<b>Toplam Brüt Gelir</b> Total Gross Income	696.846,15 €	1.503.678,47 €	1.621.785,02 €	1.753.960,50 €	1.841.658,52 €	1.902.105,29 €	1.953.815,53 €	2.012.429,99 €	2.072.802,89 €	2.140.836,26 €	1.090.481,16 €

<b>Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı</b> Gross Operating Profit Rate	35,00%	36,75%	38,59%	40,52%	40,52%	40,52%	40,52%	40,52%	40,52%	40,52%	40,52%
--	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

<b>Otel Kira Sözleşme Oranı</b> Hotel Lease Agreement Rate	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
<b>Sözleşme AGOP Oranı</b> Lease Agreement Adjusted GOP Rate	5,00%										
<b>AGOP Geliri</b> Adjusted GOP Income	95,00%										

<b>Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli</b> Annual Rental Fee on Gross Income	174.211,54 €	375.919,62 €	405.446,26 €	438.490,12 €	460.414,63 €	475.526,32 €	488.453,88 €	503.107,50 €	518.200,72 €	535.209,07 €	272.620,29 €
<b>AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli</b> Annual Rental Fee on AGOP Rate	198.601,15 €	453.547,02 €	517.481,19 €	591.804,36 €	621.394,58 €	641.789,94 €	659.237,51 €	679.014,63 €	699.385,07 €	722.340,23 €	367.939,59 €
<b>Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli</b> Annual Rental Fee Based on Projection	198.601,15 €	453.547,02 €	517.481,19 €	591.804,36 €	621.394,58 €	641.789,94 €	659.237,51 €	679.014,63 €	699.385,07 €	722.340,23 €	367.939,59 €
<b>Arsa Kira Geliri</b> Land Rental Income	39.958,80 €	41.157,56 €	42.392,29 €	43.664,06 €	44.973,98 €	46.323,20 €	47.712,89 €	49.144,28 €	50.618,61 €	52.137,17 €	53.701,28 €

<b>Yenileme Maliyeti (%5 Sözleşme)</b> Renovation Cost	348,42 €	751,84 €	810,89 €	876,98 €	920,83 €	951,05 €	976,91 €	1.006,21 €	1.036,40 €	1.070,42 €	545,24 €
<b>Emlak Vergisi Bedeli</b> Property Tax Fee	597,62 €	1.195,25 €	1.195,25 €	1.195,25 €	1.195,25 €	1.195,25 €	1.195,25 €	1.195,25 €	1.195,25 €	1.195,25 €	1.195,25 €
<b>Bina Sigorta Bedeli</b> Buildibg Insurance Cost	4.560,50 €	9.121,00 €	9.121,00 €	9.121,00 €	9.121,00 €	9.121,00 €	9.121,00 €	9.121,00 €	9.121,00 €	9.121,00 €	9.121,00 €

<b>Net Gelir Toplamı</b> Total Net Income	233.053,40 €	483.636,49 €	548.746,34 €	624.275,19 €	655.131,48 €	676.845,84 €	695.657,25 €	716.836,45 €	738.651,03 €	763.090,73 €	410.779,38 €
--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

<b>Nakit Akışı</b> Cash Flow	233.053,40 €	483.636,49 €	548.746,34 €	624.275,19 €	655.131,48 €	676.845,84 €	695.657,25 €	716.836,45 €	738.651,03 €	763.090,73 €	410.779,38 €
---------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

<b>İndirgeme Oranı</b> Discount Rate	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
<b>İndirgenmiş Nakit Akışı</b> Discounted Cash Flow	222.207,70 €	419.208,46 €	432.404,22 €	447.199,88 €	426.639,82 €	400.709,83 €	374.406,05 €	350.731,64 €	328.550,01 €	308.564,30 €	151.002,95 €

<b>Kapitalizasyon Oranı</b> Capitalization Rate	8,00%
<b>Terminal/Artık/Devam Eden Değer</b> Terminal/Residual Value	€ 3.775.073,86

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

Toplam Piyasa Değeri (€):	3.861.624,86 €	3.775.073,86 €
Toplam Piyasa Değeri (€):	7.636.698,72 €	
Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1€)	28,1540 ₺	
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺215.003.615,74	

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	1,50%	2,00%	2,50%
İndirgeme oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer ( € )	7.913.662,44 €	7.636.698,72 €	7.372.330,15 €
Yaklaşık Bugünkü Değer ( € )	7.910.000,00 €	7.640.000,00 €	7.370.000,00 €
Bugünkü Değer ( TL )	₺222.698.140,00	₺215.096.560,00	₺207.494.980,00
Yaklaşık Bugünkü Değer ( TL )	₺222.700.000,00	₺215.100.000,00	₺207.490.000,00

Kira Değer Analizi			
Projeksiyona Esas 2023 Yılı Kalan Aylar Kira Değeri	238.560 €		
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	1,50%	2,00%	2,50%
İndirgeme oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Bugünkü Kira Değeri ( € )	227.721,77 €	227.190,87 €	226.663,61 €
Yaklaşık Bugünkü Kira Değeri ( € )	230.000,00 €	230.000,00 €	230.000,00 €
Bugünkü Kira Değeri ( TL )	₺6.475.420,00	₺6.475.420,00	₺6.475.420,00
Yaklaşık Bugünkü Değeri ( TL )	₺6.480.000,00	₺6.480.000,00	₺6.480.000,00

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

NİHAİ DEĞER DETAYI	
Gelir İndirgeme Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri	8.100.000,00 €
Direk Kapitalizasyon Analizi ile Tespit Edilen Piyasa Değeri	7.640.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Değeri	7.870.000,00 €
Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1€)	28,1540 ₺
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺221.571.980,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺221.570.000,00
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen 6 Aylık Kira Değeri (€)	230.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen 6 Aylık Kira Değeri (TL)	₺6.475.420,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı 6 Aylık Kira Değeri	₺6.480.000,00

#### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

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

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

\*\* Tabloda kullanılan döviz kuru 26.06.2023 tarih, 15:30 itibarıyla geçerli olan TCMB verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın 10 yıllık projeksiyon sonrası artık değer hesabı da dikkate alınarak edilen değeri 7.870.000,00 € , yaklaşık **221.570.000,00 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 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 GRUP'a ödenecek işletmeciyi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.

Kira geliri üzerinden yapılan indirgenmiş nakit akışı projeksiyonuna göre taşınmazın kira değeri tespit edilmiş ve söz konusu kira değeri %9 olarak belirlenen indirgeme oranına göre bugüne getirilerek taşınmazın yıllık değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira geliri 460.000 € , yaklaşık 12.960.000 TL olarak tespit edilmiştir.

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

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

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

### **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. Söz konusu varlığın Otel olması ve fiilen işlenmesi, direkt gelir getirici bir mülk sınıfında olması sebebi ile nihai değer takdiri gelir yöntemi esasına göre belirlenmiştir.

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

#### **Δ Olumlu Özellikler**

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

#### **Δ Olumsuz Özellikler**

- Alternatif konaklama işletmelerinin bulunması
- Şehir merkezine mesafeli olması

#### **Δ Fırsatlar**

- Yakın çevresinde sanayi faaliyetlerinin gelişmesinin müşteri portföyüne katkısı
- Parselin hali hazırda yaklaşık 7.000 m2 yeni inşaat yapılaşma hakkının 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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

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

## **7. SONUÇ**

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

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, 215057 ada 10 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 bulundurularak 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; **221.570.000,00-TL** ve Yazıyla **İkiyüzyirmibirmilyonbeşyüzyetmişbin Türk Lirası'dır.**

Taşınmazın yıllık kira bedeli : **12.960.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Nihai Değer	
<b>Rapor Tarihi</b>	<b>27.06.2023</b>
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	221.570.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	261.452.600,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	7.870.000,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	9.286.600,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	12.960.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	15.292.800,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	460.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	542.800,00 €

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:25.4860 TL ve 1€: 28,1540 TL'dir.*
- 6.

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

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

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

## TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-6-2023-10:48



Kaydı Oluşturan: YUSUF ANIL ( AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ )

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	215057/10
Taşınmaz Kimlik No:	99094354	AT Yüzölçümü(m2):	14443.00
İl/ilçe:	ANKARA/AKYURT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Akyurt	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BALIKHİSAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	29/2852	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ON KATLI OTEL VE ARSASI

## TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
336658	5 (BEŞ) KALEMDEN İBARET 3.434.000.000 TL BEDELLİ TEFERRUAT LİSTESİ 06/10/2003 Y:1789	5 (BEŞ) KALEMDEN İBARET 3.434.000.000 TL BEDELLİ TEFERRUAT LİSTESİ 06/10/2003	1	3434000000 Eski Türk Lirası	

1 / 4

		Y:1789			
--	--	--------	--	--	--

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
419576232	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	14443.00	14443.00	İmar (TSM) 13-03-2018 1979	-

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( T.C. TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine yıllık 1,00TL. den 99 yılına Trafo yeri olarak kullanılmak üzere 29/11/2013 tarihinde başlamak üzere kira gerhi )	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7945905) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8560305474	Akyurt - 12-12-2013 11:20 - 6311	

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	1/0	F.B.K.	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Akyurt - BALIKHİSAR Mah. - (Aktif) - 215057 Ada - 10 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407		

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	2/0	F.B.K.	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Akyurt - BALIKHİSAR Mah. - (Aktif) - 215057 Ada - 10 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) if-d0p0d89l kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

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





**T.C.**  
THE REPUBLIC OF TURKEY  
**KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI**  
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM


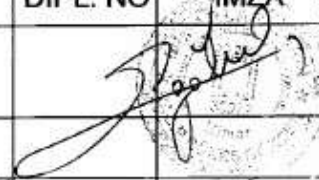



**TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ**  
*The Certificate of Tourism Establishment*

**Adı** : İBİS OTEL  
**Sınıfı ve Türü** : 3 YILDIZLI OTEL  
**Adresi** : BALIKHİSAR MAH. ÖZAL BUL. NO:617 AKYURT-ANKARA  
**Belge Sahibi** : TAMARİS TURİZM A.Ş.  
**Tarih ve Sayı** : 14.12.2012 - 13955  
**Çalışma Saatleri** : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR.  
**Kapasitesi** : 145 ODA(2Y)+2 BEDENSEL ENGELLİ ODASI(2Y)-294 YATAK,  
140 KİŞİLİK 2. SINIF LOKANTA, 200 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU,  
12 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU(2 ADET), LOBİ BAR, BUSINESS  
CENTER, 50 ARAÇLIK AÇIK OTOPARK, 30 ARAÇLIK KAPALI  
OTOPARK

  
Dr. Adnan ASLAN  
Bakan a.  
Genel Müdür

T-1-SERİSİ No: 006995

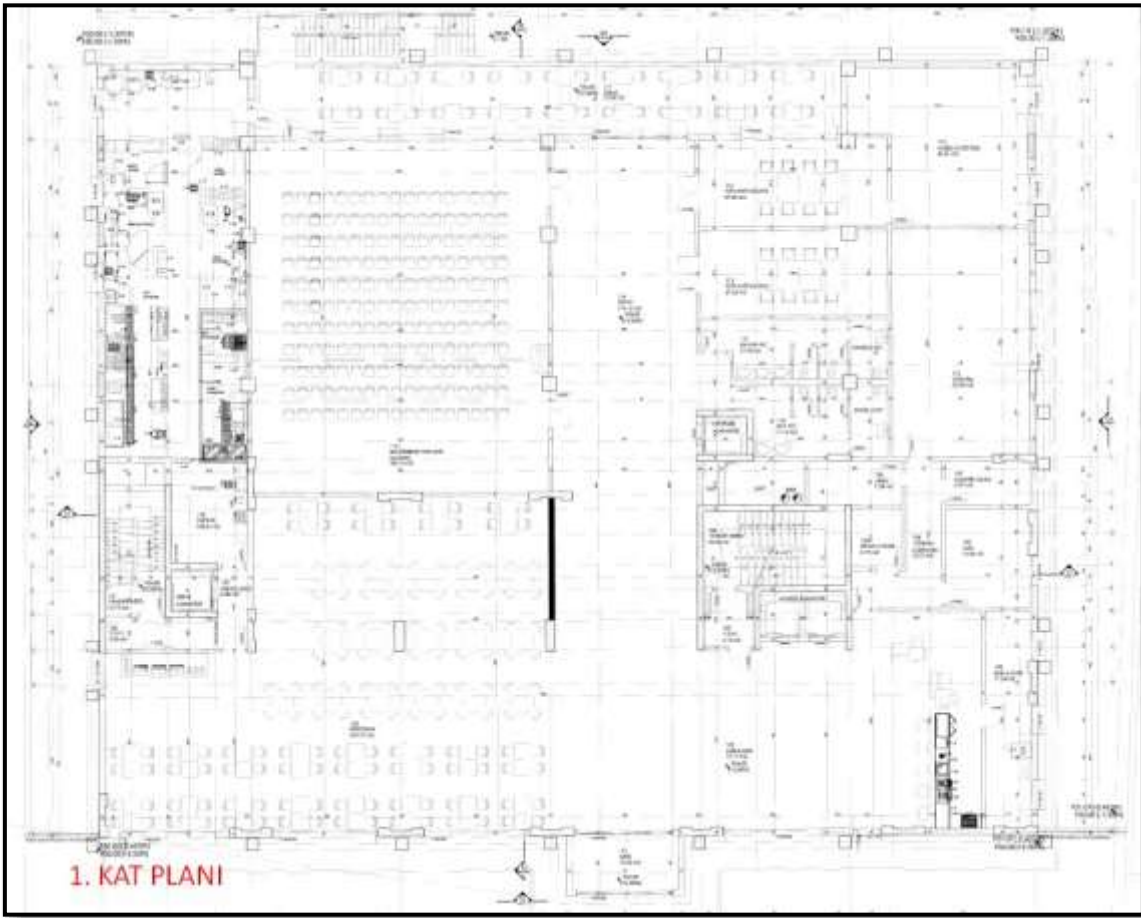
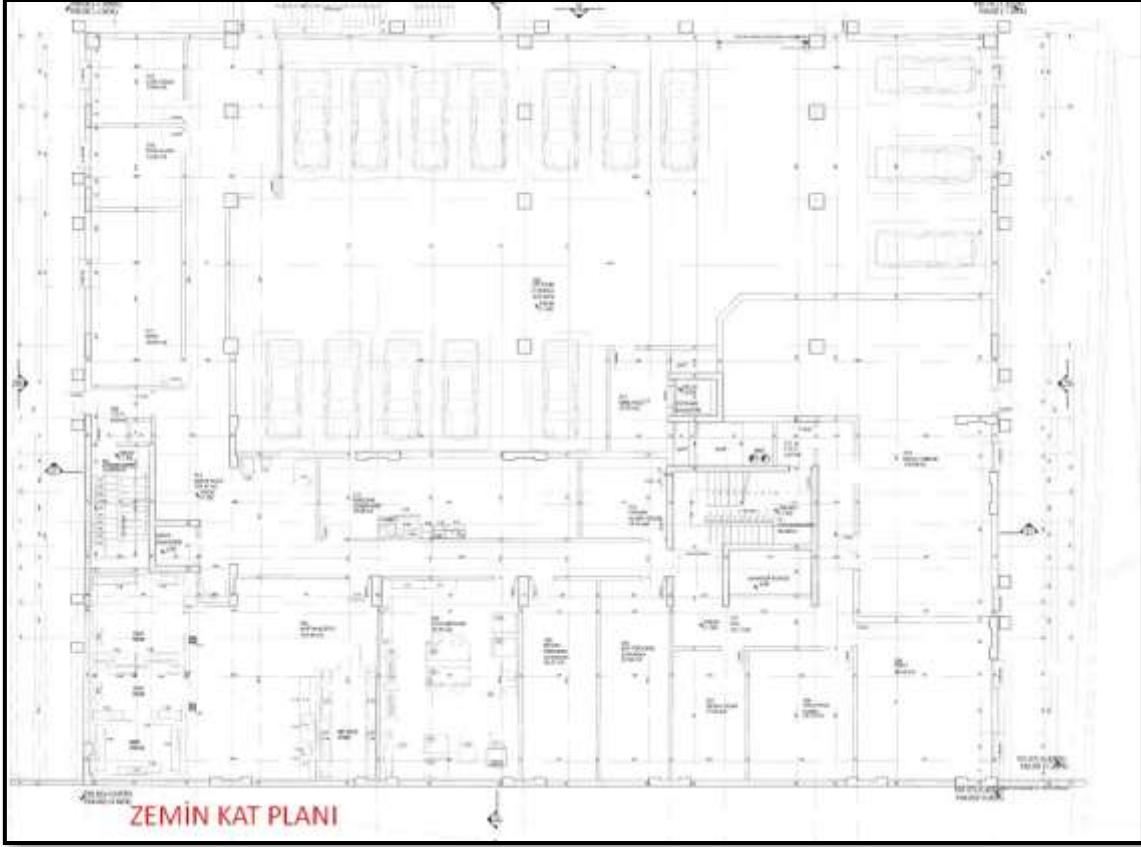
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İŞİN ADI		147 ODALI OTEL UYGULAMA PROJELERİ						
				YAPI PROJE MİMARLIK LTD Söğütözü Mh. Armada İş Merkezi A Blok K. 17 Söğütözü / ANKARA 06520 Tel: (0312) 444 0 978 Faks: (0312) 219 10 33				
M	İŞİN YERİ							
	İLİ	ILCESİ	KÖYÜ	PLAN NO	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ	
	ANKARA	AKYURT	BALIKHISAR		1843	5		
PROJE	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA NO	DIPL. NO	İMZA			
MİMARİ	R.Güneş Gökçek	MİMAR	30972					
İNSAAT MUH.								
MAKİNE MUH.								
ELEKTRİK MUH.								
PEYZAJ/CEVRE								
İŞVEREN	ADI SOYADI	ÜNVANI	ADRES/TEL					
PROJE MESULİYETİNİ KABUL EDİYORUM.				FENNİ MESULİYETİNİ KABUL EDİYORUM.				
								
ODA VİZESİ				İDARE ONAY NUMARATAJ İÇİN VERİLMİŞTİR 				
KULLANIMCI	İNS. TURU	İNS. ALANI	TL/M2	Y.YAK.MAL.	YAPI. SIN.	M.HİZ.SIN.	ZOR.KIR.KTS.	SUBE KT.
	BETONARME							
PROJE MUELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-COGALTILAMAZ-KOPYALANAMAZ. ALL RIGHTS OF THIS PROJECT ARE RESERVED								

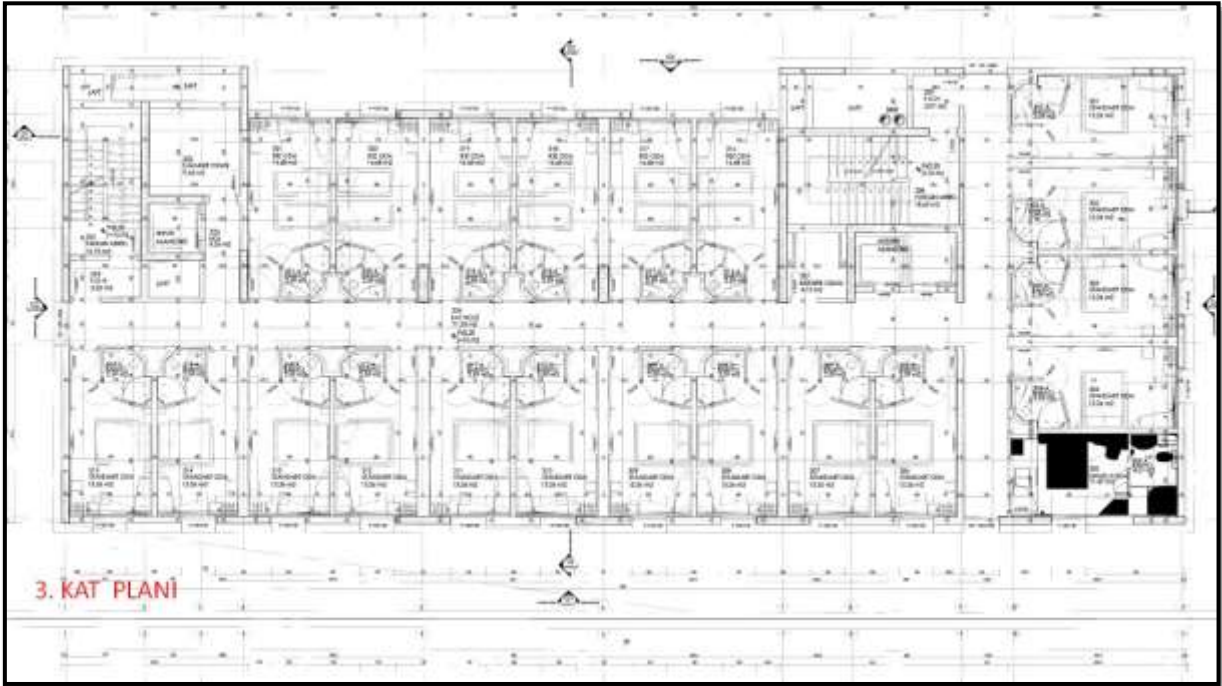
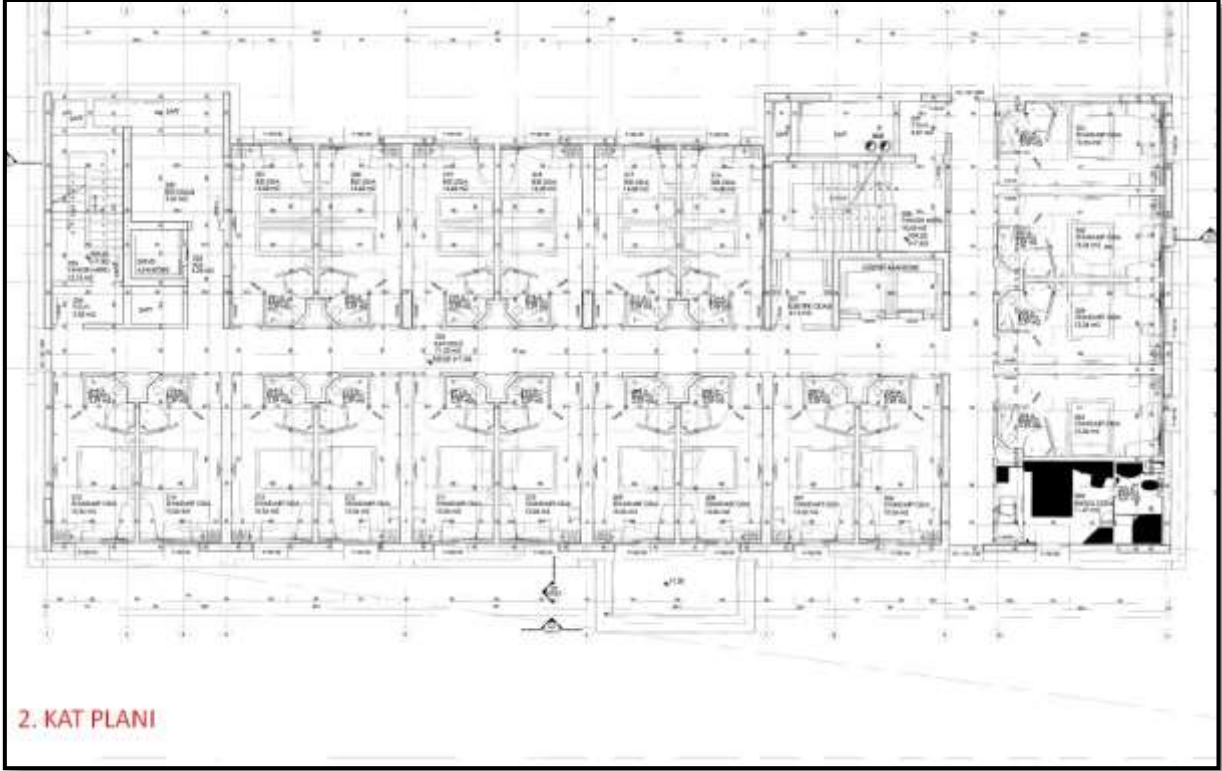
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



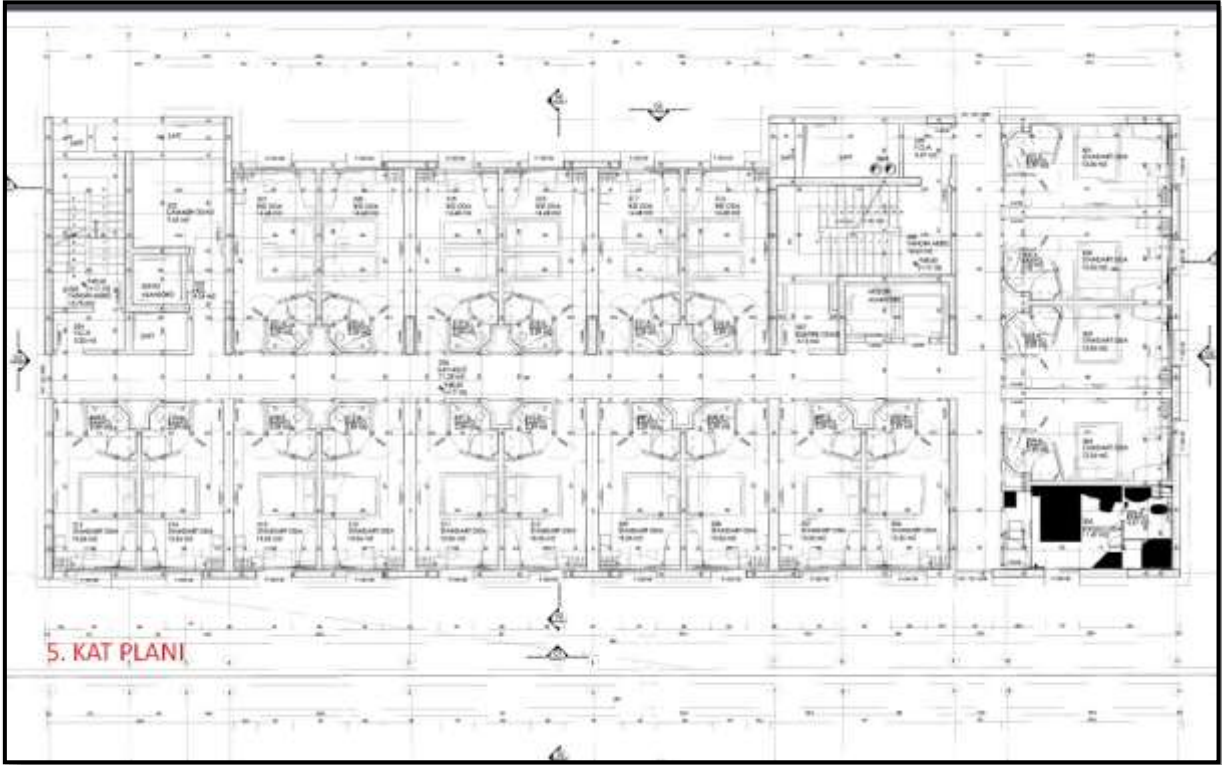
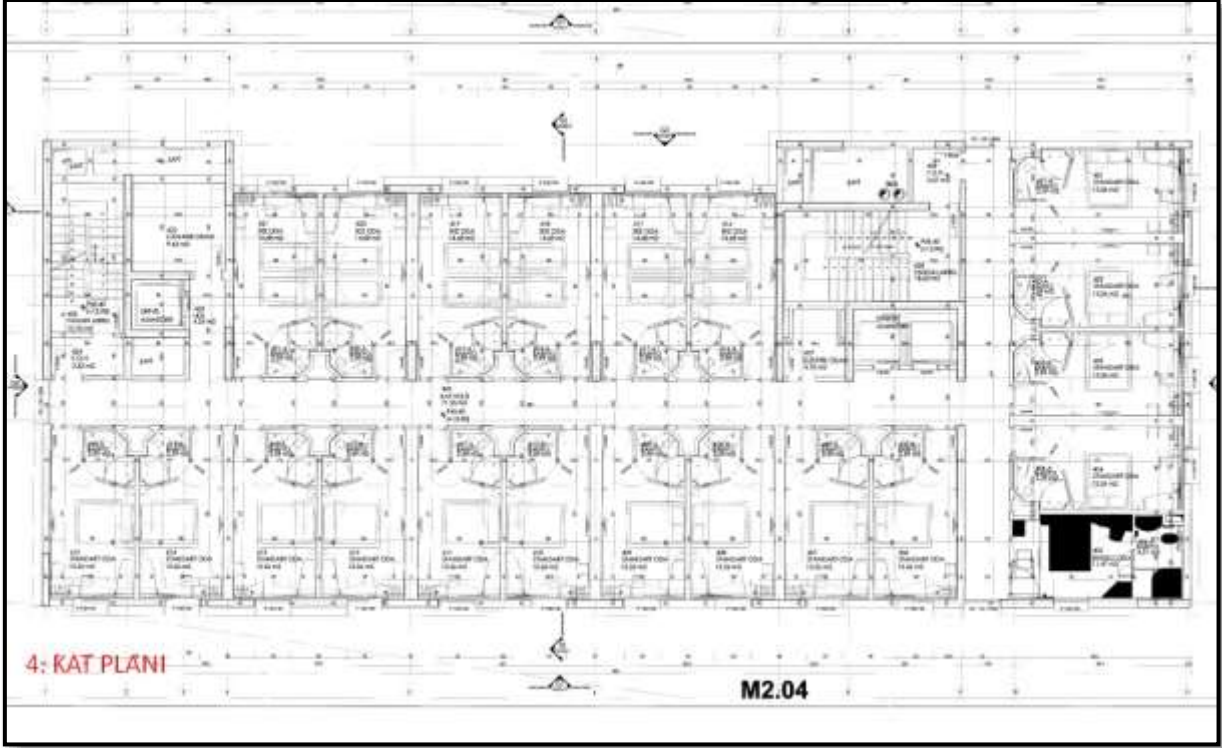




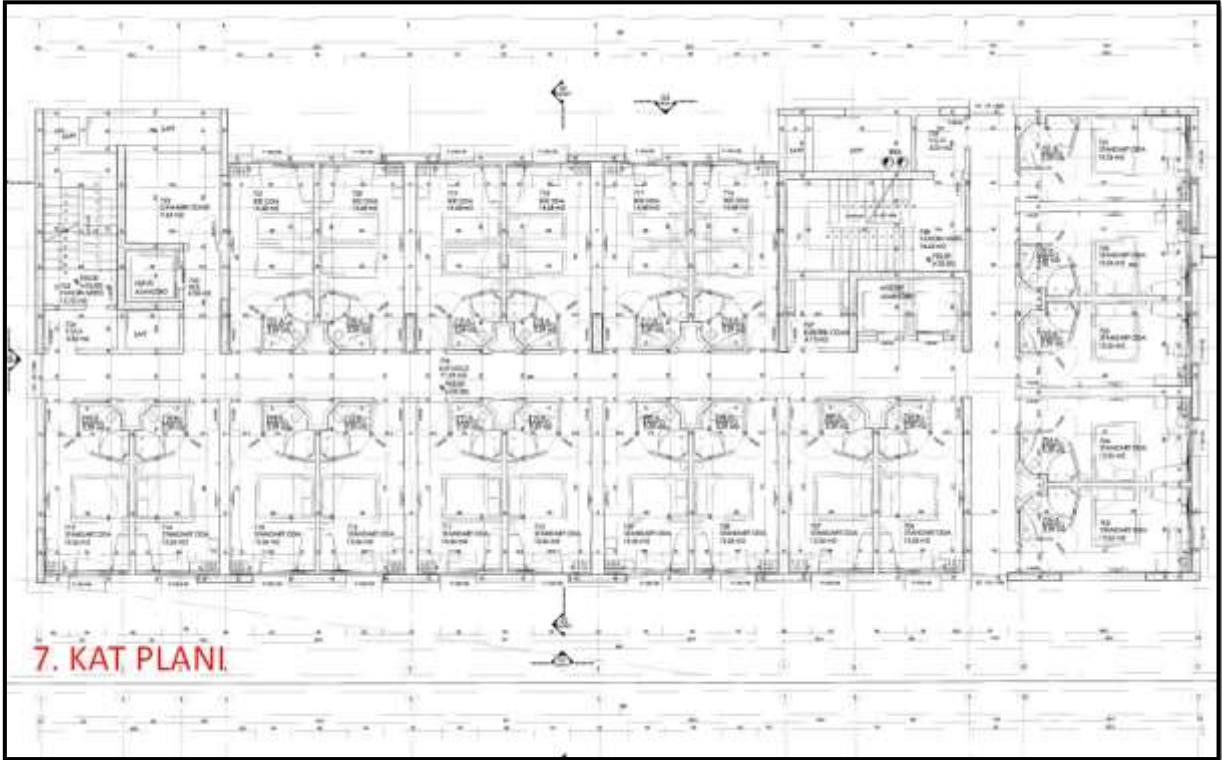
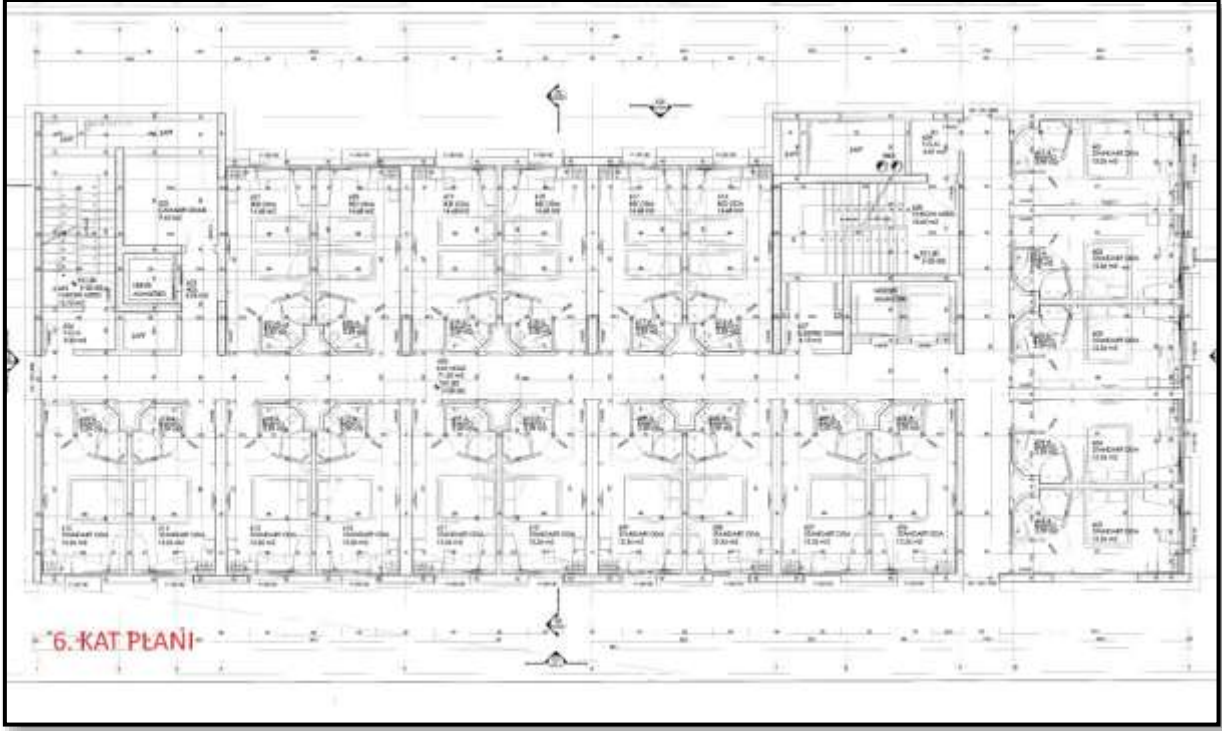
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



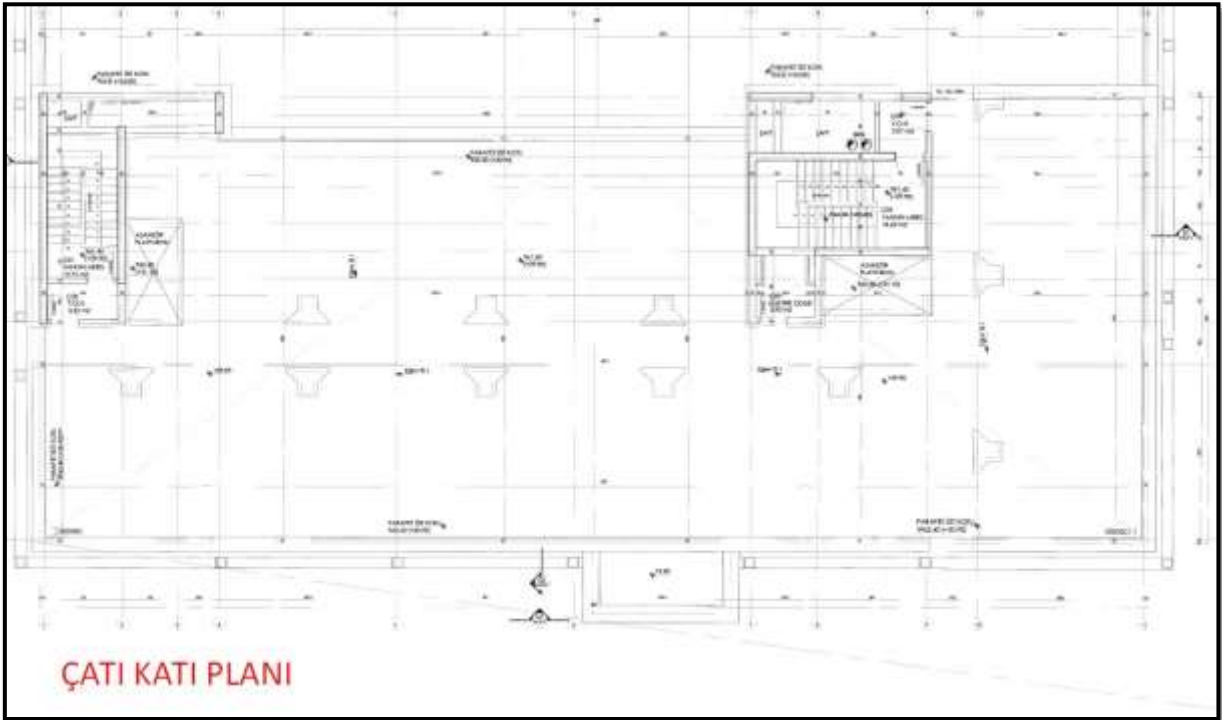
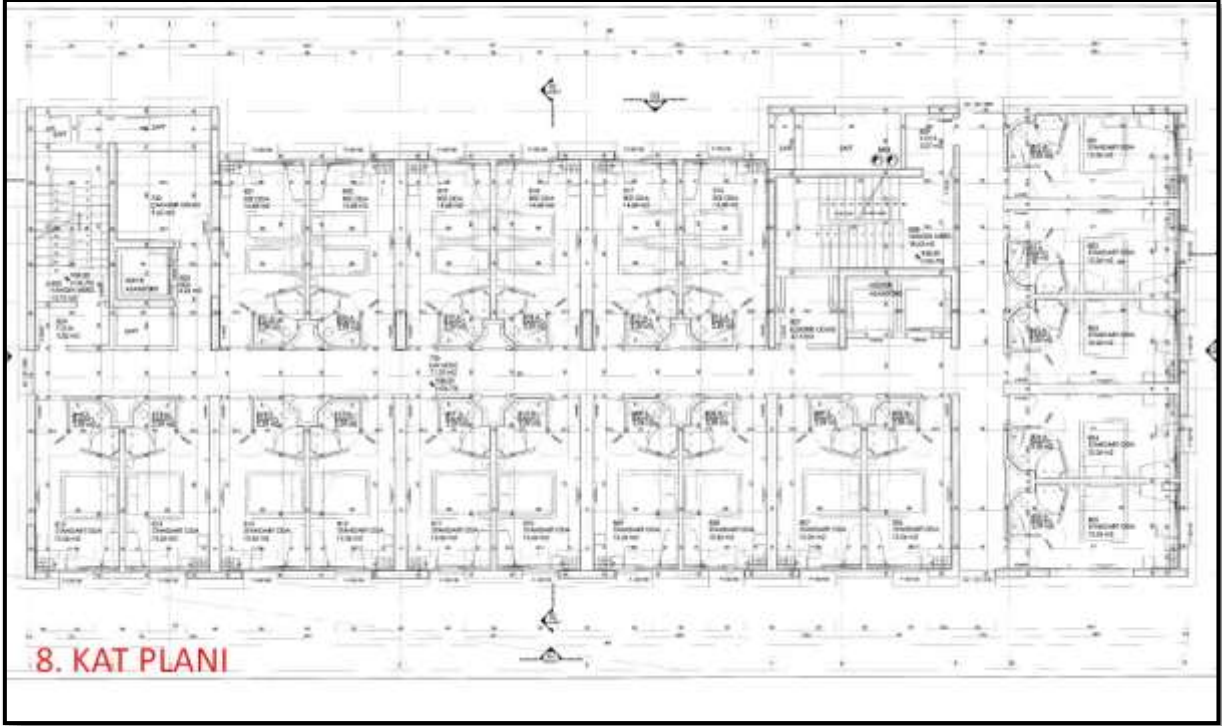
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



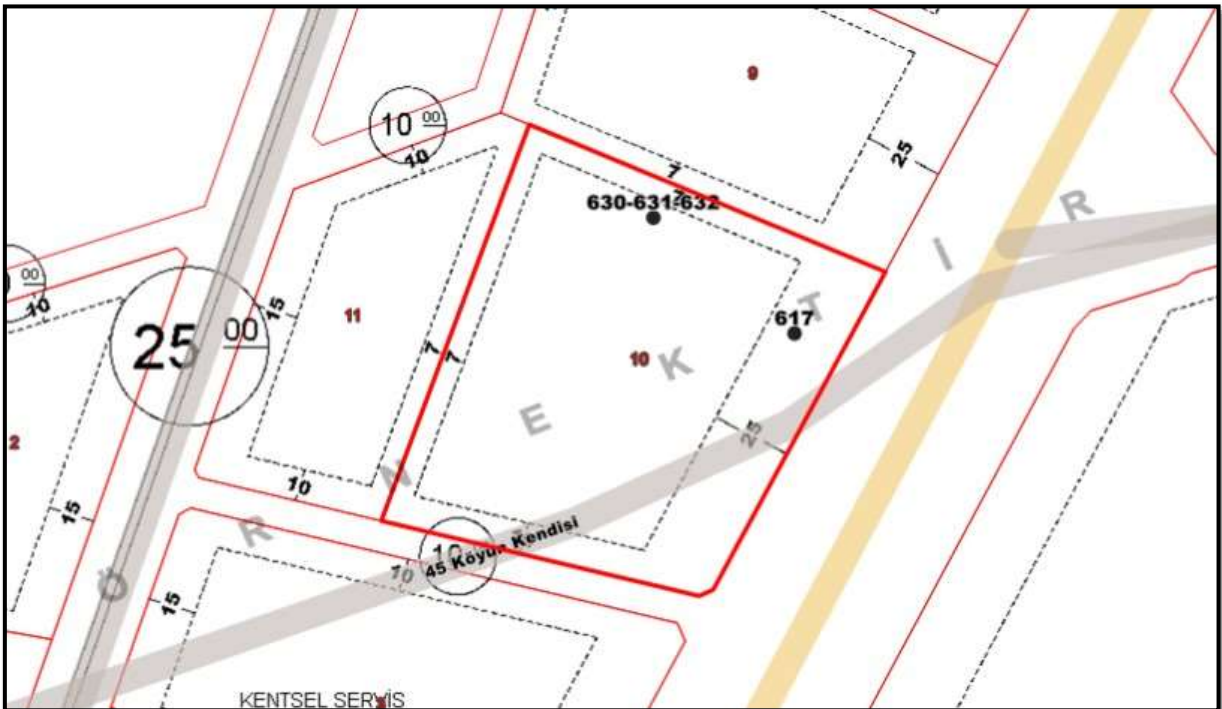
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



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.

**5.2.LOJİSTİK MERKEZ ALANLARI**

FARKLI ULAŞIM TÜR VE SİSTEMLERİ ARASINDA AKTARIMLARIN GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ, MAL VE HİZMETLER YANI SIRA YOLCU AKTARIMININDA YAPILACAK ALANLARDIR.

BU AMAÇLA LOJİSTİK MERKEZ ALANINDA KONAKLAMA, OTEL, MOTEL, SOSYAL TESİS, OFİS-TİCARET ÜNİTELERİ YER ALABİLİR VE BU TESİSLERİN ESENBOĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNA CEPHELİ OLARAK DÜZENLENMESİ ESAS OLUP KONAKLAMA VE SOSYAL TESİSLER BAŞKA YERDE YER ALAMAZ.

BU ALANDA HAVA ULAŞIMINA BAĞLI OLARAK AKTARIMI YAPILACAK MALLAR İÇİN DEPO TESİSLERİ YAPILABİLİR. ANCAK DEPOLAR ESENBOĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLERE YAPILAMAZ. AĞRI PARSELLERDE YAPILACAK DEPO YAPILARININ OFİS ÜNİTELERİ İLE BİRLİKTE YAPILMASI VE OFİS ÜNİTELERİNİN ESENBOĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNA YÖNLENMESİ ZORUNLUDUR.

İMAR PLANINDA NOKTALAMA İLE TARAMIŞ VE PROTOKOL YOLUNDAN CEPHE ALAN LOJİSTİK MERKEZ ALANLARI KENTSEL TASARIMA DAYALI OLARAK PARK OLARAK DÜZENLENECEK ÖZEL MÜLKİYETE KONU ALANLARDIR.

LOJİSTİK MERKEZDE MINUMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5.000 M<sup>2</sup>, EMSAL 1.00 VE HMAKS MANTAL PLANINA GÖRE HESAPLANARAK PLAN ÜZERİNDE YAZILDIĞI ŞEKLİ İLEDİR.



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.



### 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.