



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 551

Haziran, 2023



Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.06.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-551
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Trabzon İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi, 209 ada 12 Parselde kayıtlı 'Betonaarme Otel ve Müştemilatı ve Arsası' vasıflı taşınmazın 'Üst (İnşaat) Hakkı' 27.06.2023 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış Yedi (67) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	13
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	13
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14

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

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	27
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	27
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	27
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	27
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.	27
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	28
5.1	Pazar Yaklaşımı	30
5.2	Maliyet Yaklaşımı	33
5.3	Gelir Yaklaşımı	35
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	45
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	46
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	46
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi.....	46
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	47
6.4	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	47
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.....	47
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	47
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	47
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	48
7.	SONUÇ.....	48
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	48
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	49
8.	UYGUNLUK BEYANI	50
9.	RAPOR EKLERİ	50

Bu rapor 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 2023-551 / 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>	Kaşüstü Mahallesi, Devlet Karayolu Caddesi Novotel No:22/Z01,101,102.....,548 Yomra - Trabzon
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Trabzon İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi, 209 ada 12 Parsel "BETONARME OTEL VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI" vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz otel olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel, 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planına göre; MİA (Merkezi İş Alanı) içerisinde kalmakta, E:2,00, Hmax: 35 m 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>	686.680.000,00 TL (Altyüzseksenaltımilyonaltıyüzseksenbin Türk Lirası)
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	810.282.400,00 TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 26.06.2023 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup 27.06.2023 tarihinde Özel 2023-551 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Trabzon İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi, 209 ada 12 Parselde kayıtlı 'Betonarme Otel ve Müştemilatı ve Arsası' vasıflı taşınmazın 'Üst (İnşaat) Hakkı'nın Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla Pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 30.05.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından;

*31.12.2021 tarihinde, Özel 2021-1788 rapor no ile **233.780.000,00 TL – 15.922.500,00 Avro** değer takdir edilmiştir.

*30.06.2022 tarihinde, Özel 2022-609 rapor no ile **422.880.000,00 TL – 24.345.000,00 Avro** değer takdir edilmiştir.

*31.12.2022 tarihinde, Özel 2022-1200 rapor no ile **488.010.000,00 TL – 24.480.000,00 Avro** değer takdir edilmiştir.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Trabzon İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi, 209 ada 12 Parselde kayıtlı 'Betonarme Otel ve Müştemilatı ve Arsası' vasıflı taşınmazın 'Üst (İnşaat) Hakkı'nın 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

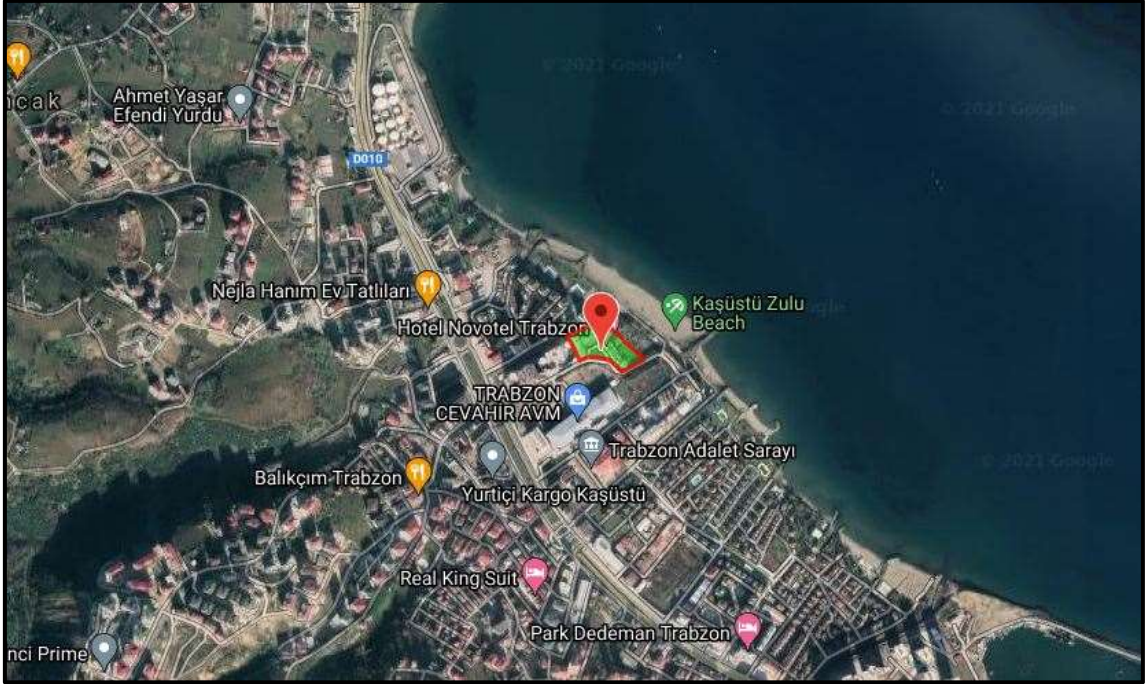
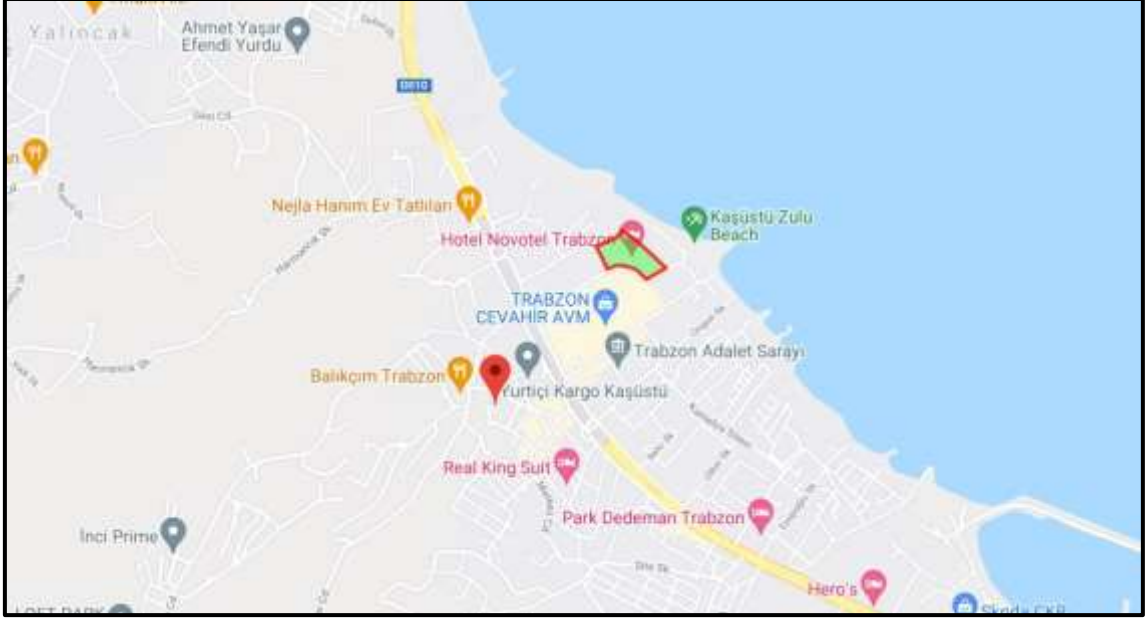
Rapora konu gayrimenkul; Trabzon İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmaz bölgenin ana arteri olan Devlet Sahil Yolu'na yaklaşık 70 m mesafeli şekilde konumlandırılmıştır. Taşınmaza ulaşım için Yomra İlçe Merkezinden batı yöne yaklaşık olarak 7 km Devlet Sahil Yolu Caddesinden ilerlenip sağ kol yönüne dönülür. Yaklaşık olarak 70 m kuzey yönde ilerlenip taşınmaza ulaşım sağlanır. Otele ulaşım bölgenin ana arteri olan Devlet Sahil Yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazın yakın çevresi konut nitelikli gelişmiştir. Taşınmaz Trabzon Havalimanı'na yaklaşık 11km. mesafede konumlu olup Devlet Sahil Yolu Caddesi üzerinden rahatlıkla ulaşım sağlanabilmektedir.



Koordinatlar: Enlem: 40.969111 - Boylam: 39.839011



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



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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Ana Taşınmaz Tapu Kaydı Bilgileri

İL – İLÇE	: TRABZON – YOMRA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KAŞÜSTÜ MAHALLESİ – YALI MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 8/800
ADA - PARSEL	: 209 ADA 18 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 13.450,31 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BETONARME OTEL VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 90872670
MALİK - HİSSE	: Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 17-11-2015 3410

Üst Hakkı Tapu Kaydı Bilgileri

İL – İLÇE	: TRABZON – YOMRA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KAŞÜSTÜ MAHALLESİ – YALI MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 31/3093
ADA - PARSEL	: 209 ADA 18 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 13.450,31 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: -
TAŞINMAZ ID	: 90872671
MALİK - HİSSE	: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 17-11-2015 3410

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

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

Şerh: 25 YILLIĞINA KİRA ŞERHİ(KİRACI: TOMARIS TURİZM A.Ş.) (Yomra-24.09.2008 – 1761)

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

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

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

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

209 ada 12 parsel üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 25 yıl süreyle, bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edilmiştir (24.09.2008 - 1761). Söz konusu üst hakkının devrinde aksi sözleşmede belirtilmediği sürece kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Son üç yıl içerisinde alım satımına konu olmamıştır. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Yomra Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazın 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre konu taşınmaz Merkezi İş Alanı'nda kalmakta E:2,00, Hmaks: 35.00 m olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

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

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

Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 49 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği; Üst hakkı bedeli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 30 Ekim 2008 yılında imzalanan sözleşmeye istinaden; ilk beş yıl ödemesiz, 6. ve 10. yıllar arasında 50.000 USD, 11. ve 15. yıllar 75.000 USD, 16. yıl 100.000 USD 17. yıldan 49. yılsonuna kadar her yıl için 100.000 USD'ye ilave 1.000 USD olacak şekilde hesaplanmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mimari Proje: Bila tarih onaylı

Yapı Ruhsatı: 17.11.2006 tarih ve 1/11 numara ile 15.232 m² inşaat alanı için verilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 27.08.2008 tarih ve 08/13 numara ile 15.232 m² inşaat alanı için verilmiştir.

Turizm İşletme Belgesi: 30.12.2005 – 10302

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” un 11. Maddesi gereği yapı denetimine tabi değildir. Ancak yapı denetimi mimari projede, Kahramanmaraş Caddesi, Yıldırımlar İşhanı, Kat:2, No:223 Trabzon adresinde “Rıza Nuri NALBANTOĞLU”, statik proje G.Paşa Mahallesi, Kasımoğlu Çıkmaçı, Aygün Apartmanı, Kat:3, No: 19 Trabzon adresinde “Kemal ÇAM”, Elektrik projesinde, Uzun Sokak, Tabakhane Yolu, No:105/F Trabzon adresinde “Mustafa Yılmaz ODABAŞ” ve mekanik tesisat projesi Uzun Sokak, Çinili Çarşı, Kat:2, No:411 Trabzon adresinde faaliyet gösteren “Şaban BÜLBÜL” tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji kimlik belgesi temin edilememiştir.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Trabzon, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi yedinci şehridir. TÜİK verilerine göre ise Trabzon'un 2022 nüfusu 818.023 oldu. Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü'nde yer alan ilin Karadeniz'e kıyısı bulunur. Karadeniz sahili ile Doğu Karadeniz Dağları arasında yer almakta olup yüz ölçümü açısından az bir alan kaplar. Batısında Giresun'a bağlı Eynesil ilçesi, güneyinde Gümüşhane'ye bağlı Torul ilçesi ve Bayburt, doğusunda da Rize'ye bağlı İkizdere ve Kalkandere ilçeleri bulunur. 7 Eylül 2010 tarih ve 27695 sayılı resmi gazetede yayımlanan karar ile birlikte 7 belde ve 29 köy tüzel kişilikleri kaldırılarak belediye sınırlarına dahil edilmiştir.

Trabzon, günümüzde Karadeniz Bölgesi'nin Samsun'dan sonra ikinci büyük kentidir. Trabzon, 12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen büyükşehir yasa tasarısı ile büyükşehir belediyesi olmuş ve merkez ilçe kaldırılarak Ortahisar ilçesi kurulmuştur



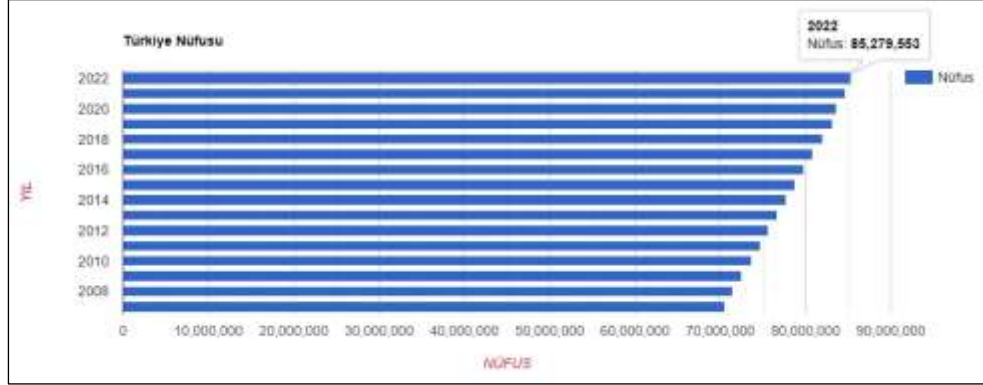
Kent merkezi kuzeyde denizden, güneyde Boztepe'nin üzerine kadar düzgün olmayan teraslar halinde yükselir. Değirmendere, Kuzgundere (ya da Tabakhane) ve Zağnos dereleri yerleşimi güneyden kuzeye derin boğazlarla bölmüştür. Tabakhane ve Zağnos dereleri arasında kalan ve düzgün olmayan yüksek bir masa formundaki alan üzerinde, kentin bilinen en eski yerleşim kalıntıları tespit edilmiştir. İşte bu nedenle Trabzon adının eski

Grekçe masa ya da trapez/yamuk biçimi karşılığı olarak “trapezos” kelimesinden geldiği görüşü ağırlık kazanmaktadır. Trabzon adına, Trapezos olarak ilk kez, Yunanlı komutan Kesnophon tarafından kaleme alınan, M.Ö. 4. Yüzyılda geçen olayların anlatıldığı “Anabasis” adlı antik kaynakta rastlanmaktadır.

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

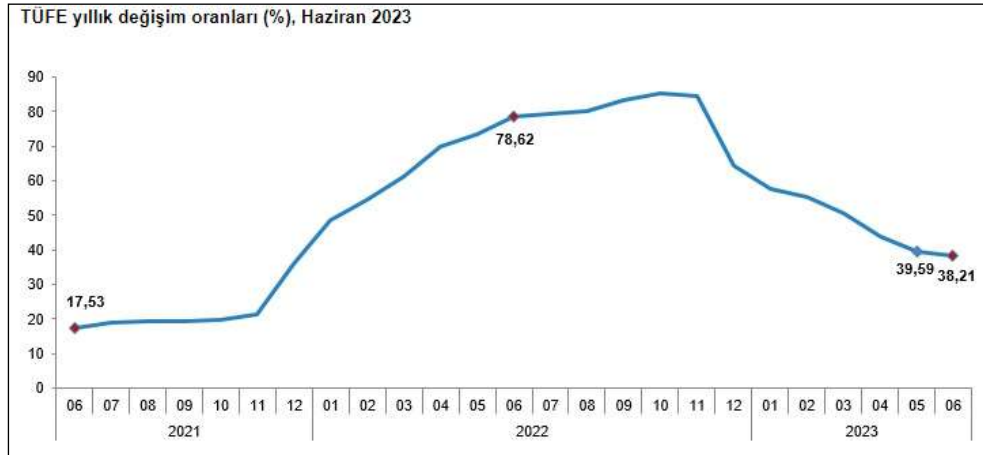
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

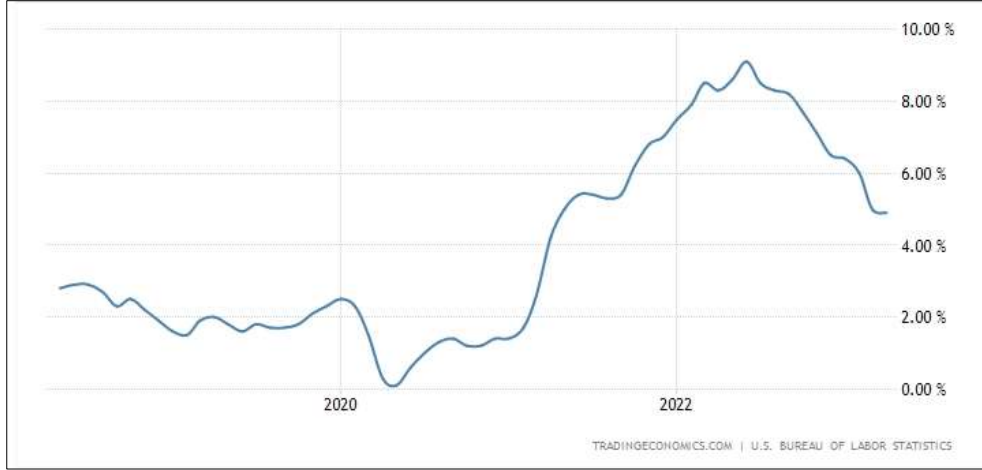


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

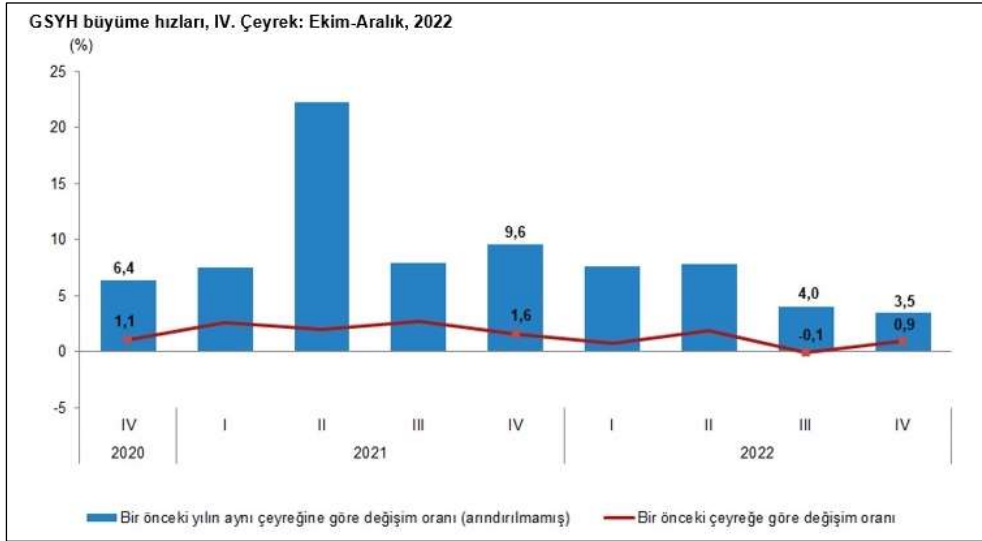


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %14,76 ile konut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

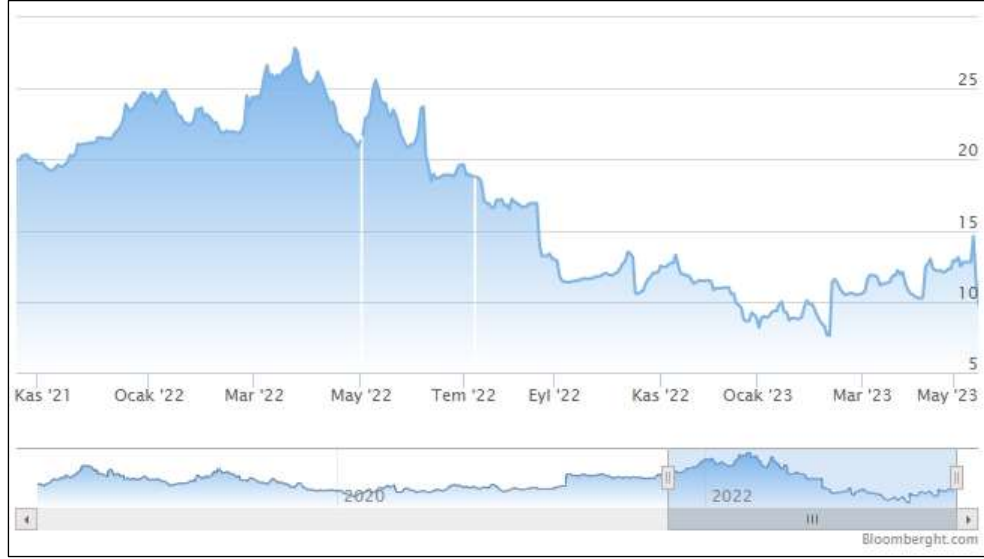


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon 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.

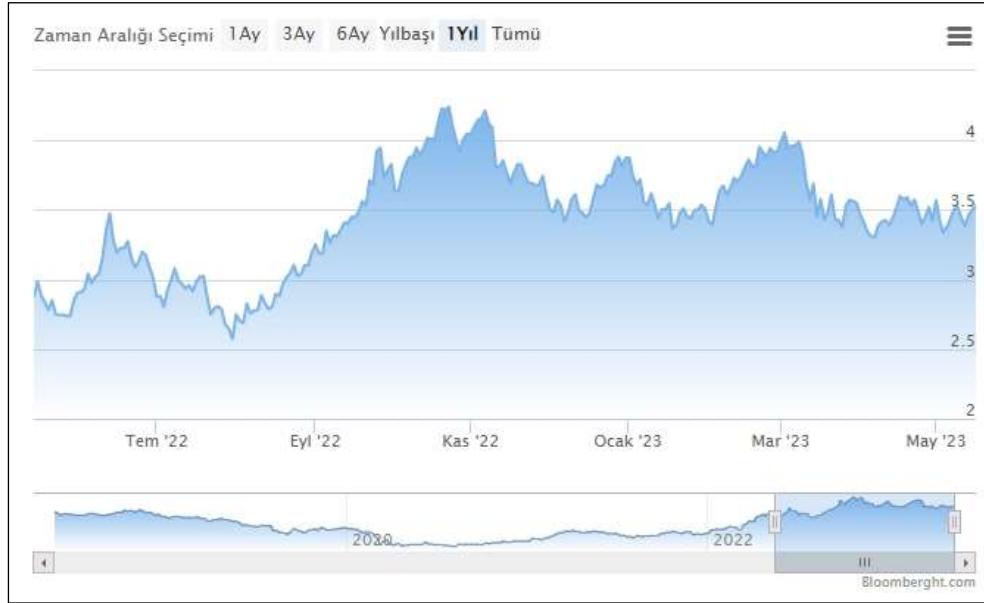
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



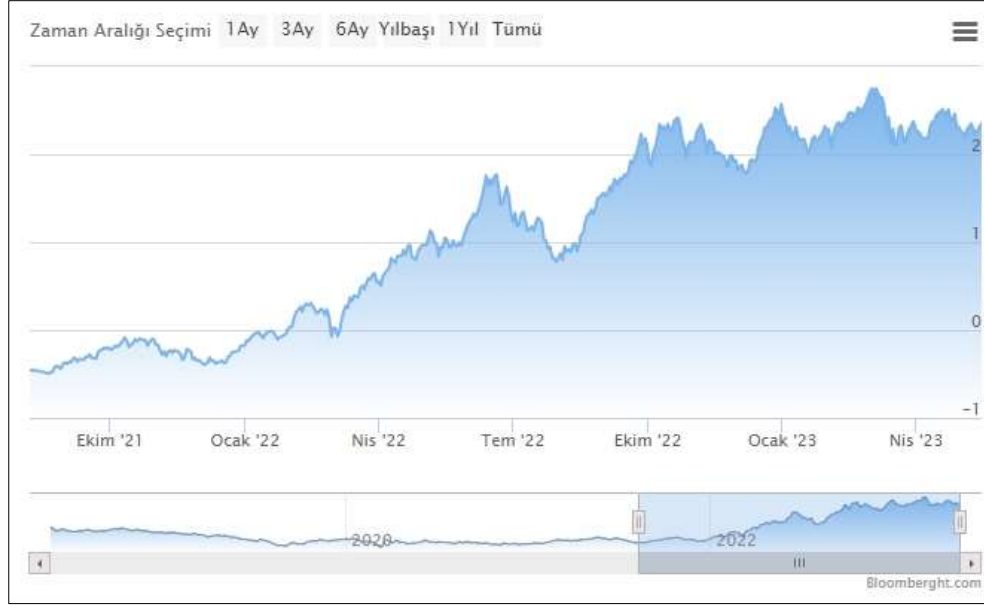
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet 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)

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)

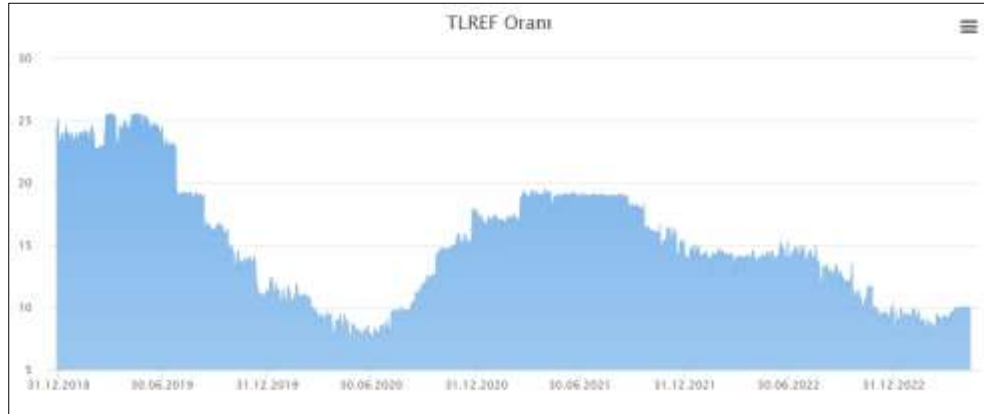


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi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



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.

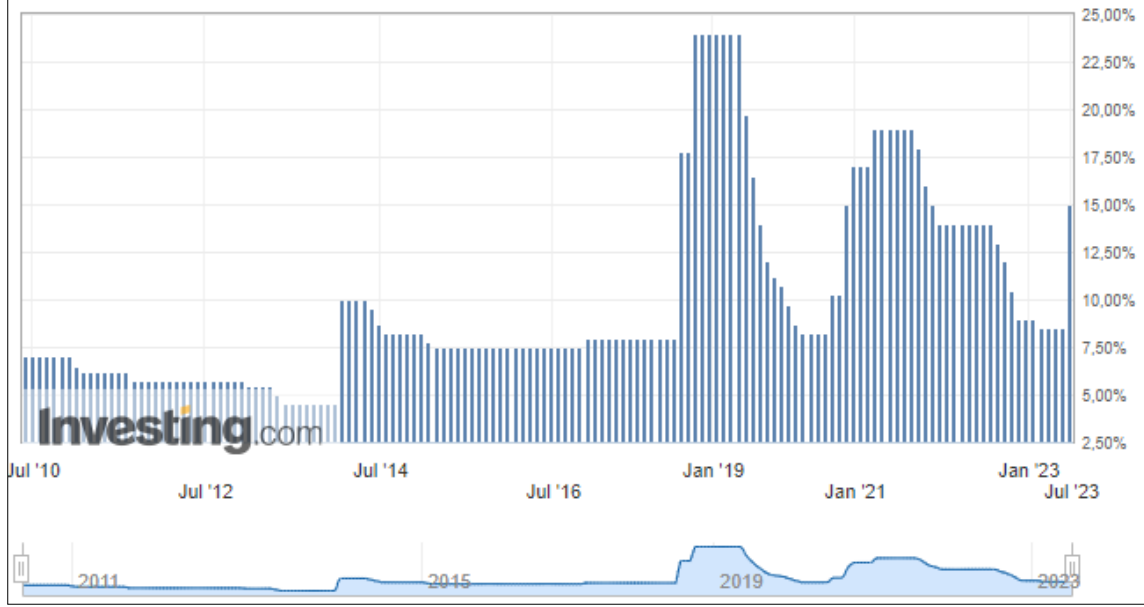


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021

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

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.

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 seyrde devam etmiştir. 2021 Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %15,00 seviyesindedir.

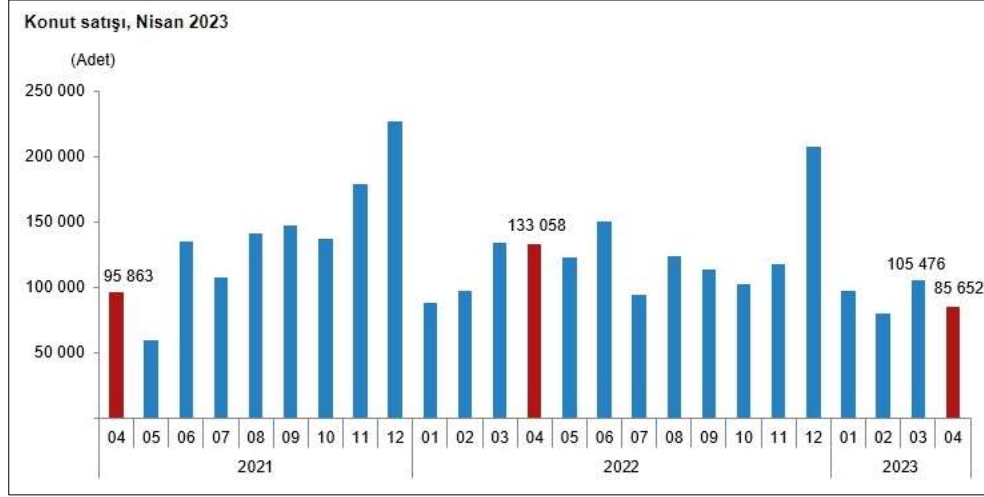


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5,25% seviyesindedir.

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

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

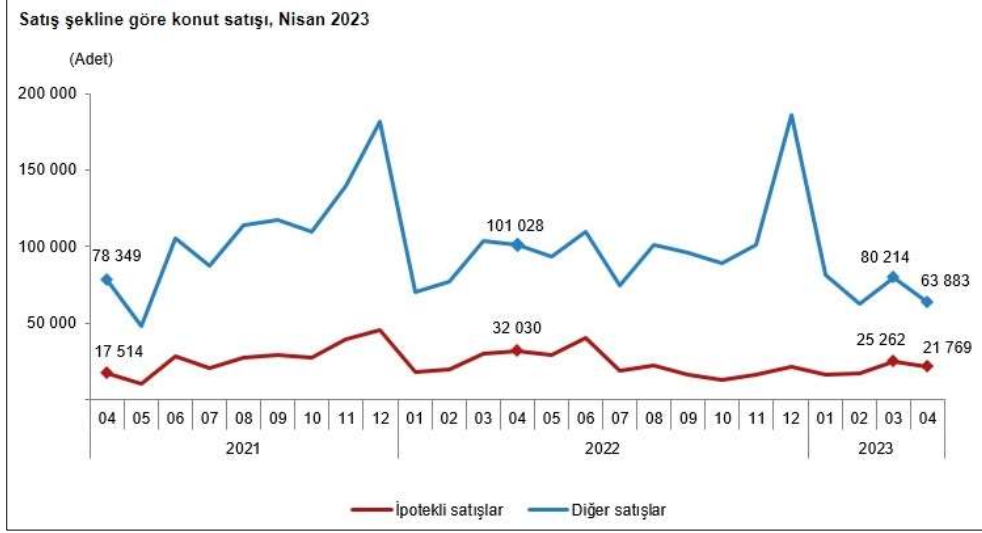
Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı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



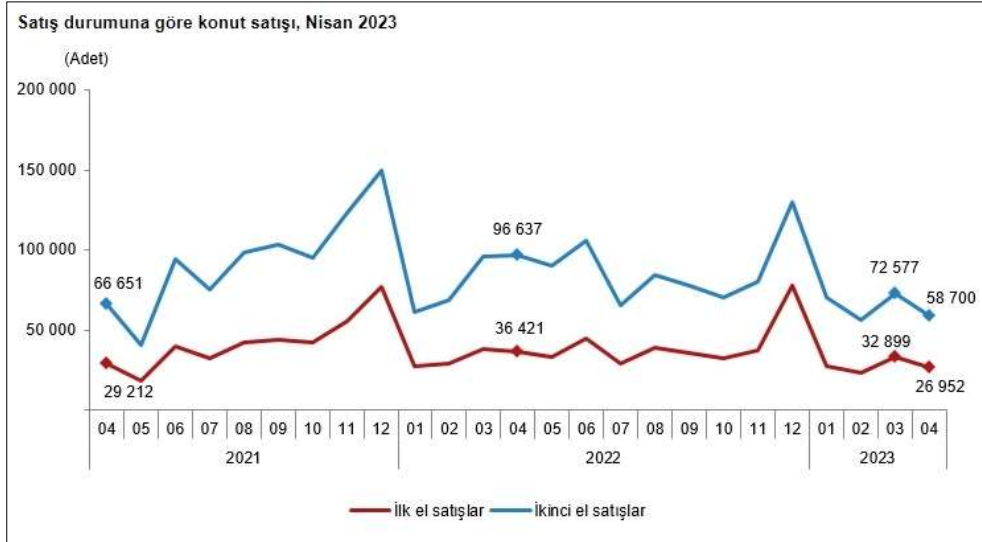
Konut satış sayısı, Nisan 2023

	Nisan			Ocak - Nisan		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	368 867	453 121	-18,6
İpotekli satış	21 769	32 030	-32,0	80 591	100 372	-19,7
Diğer satış	63 883	101 028	-36,8	288 276	352 749	-18,3
Satış durumuna göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	368 867	453 121	-18,6
İlk el satış	26 952	36 421	-26,0	110 859	130 858	-15,3
İkinci el satış	58 700	96 637	-39,3	258 008	322 263	-19,9

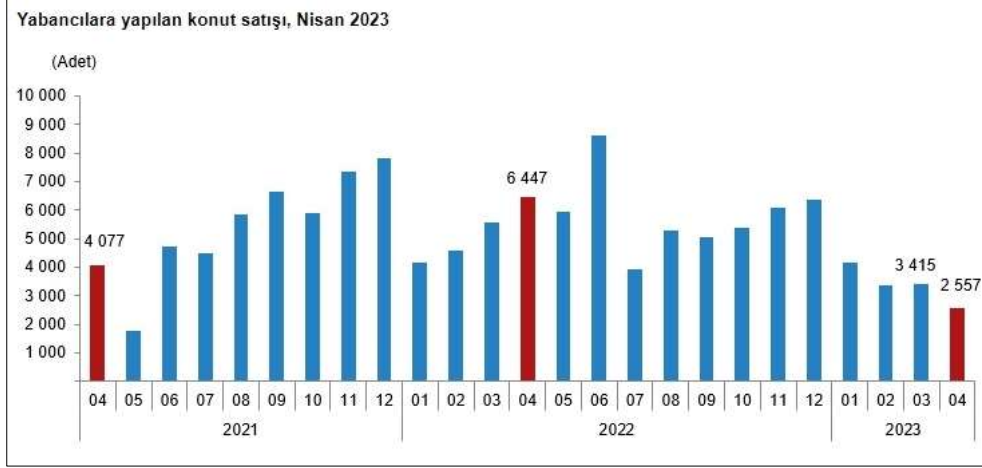
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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



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



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



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

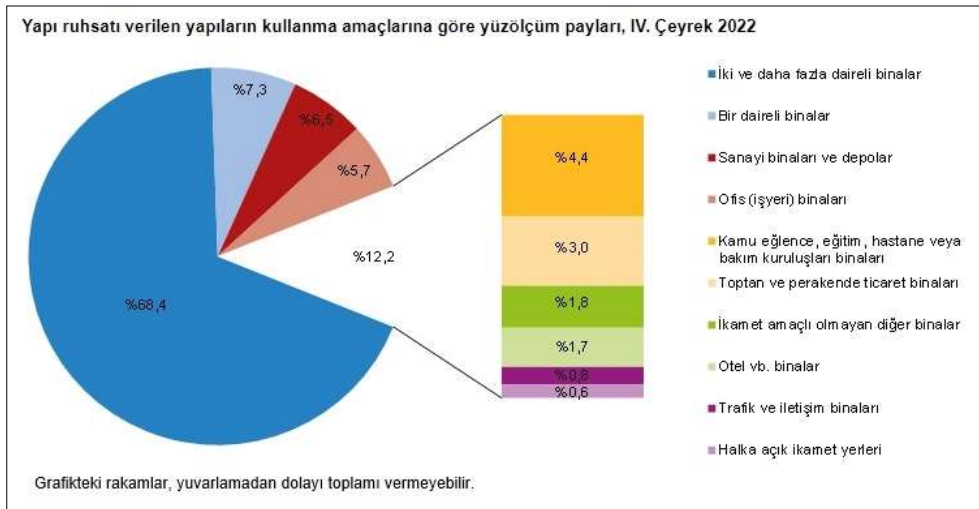


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %11,3, daire sayısı %2,1 ve yüzölçümü %7,1 azaldı. (TÜİK)

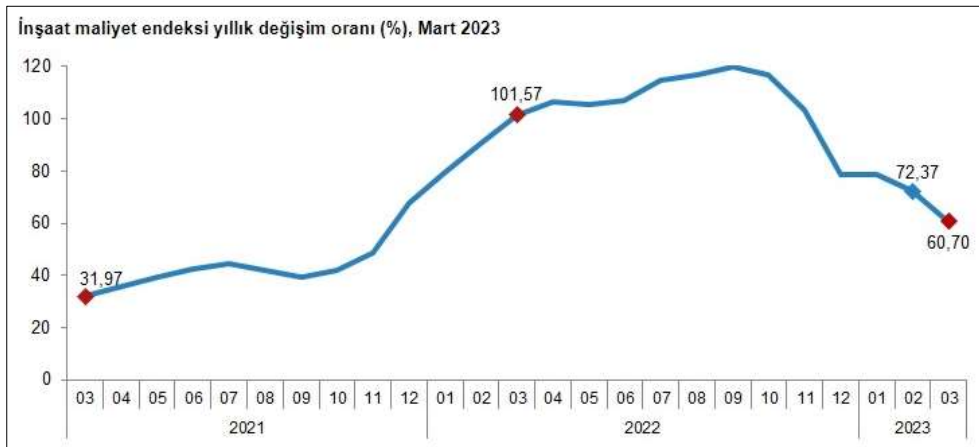


Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022							
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 169	72,6	555 132	73,6	112 621 366	53,5
	I	14 164	3,9	80 537	4,8	17 560 075	-9,9
	II	19 616	119,1	137 812	207,4	27 492 577	142,5
	III	25 309	132,3	141 076	154,6	27 871 271	99,1
	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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUIK)

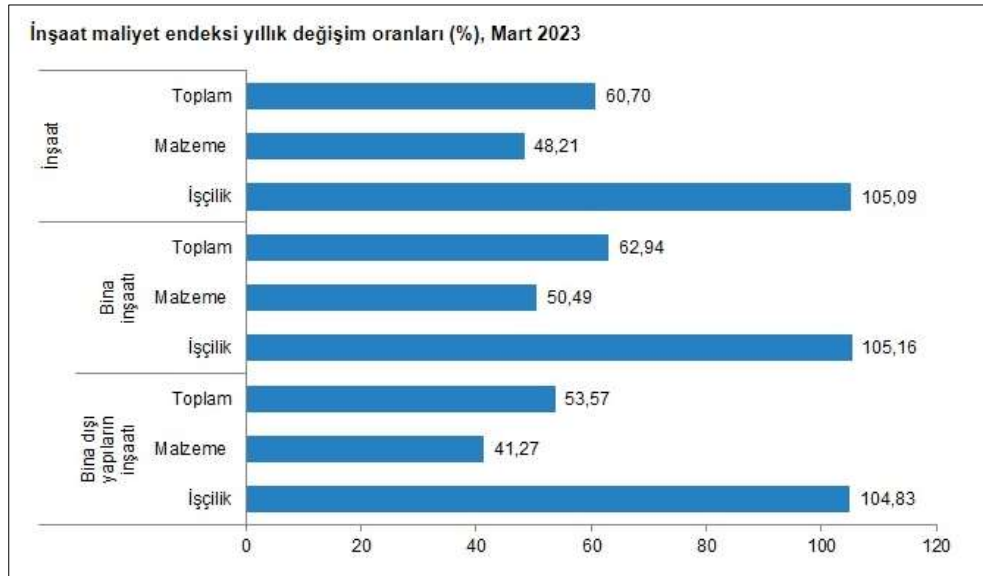


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı. (TUIK)



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

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. (TÜİK)



Δ Türkiye’de Turizm Sektörü:

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

Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilen Covid-19 salgını, hareketliliği büyük ölçüde kısıtladığından başta turizm sektörü olmak üzere birçok sektörü olumsuz yönde etkiledi. Bacasız sanayi olarak adlandırılan turizm sektörü özellikle Türkiye gibi büyük paya sahip olduğu ülkelerde, ekonomi için büyük önem taşıyor. Covid-19’dan önce Türkiye, turizm sektöründe pozitif yönde bir eğilim yaşamaya devam etti. Türkiye’de 2019 yılında turizmin gayrisafi milli hasılaya doğrudan katkısı 37,5 milyar dolar olarak gerçekleşti ve 51,9 milyon ziyaret eden turist sayısı ve 34,5 milyar dolar turizmden elde edilen gelir ile son 9 yıldaki en yüksek rakamlara ulaştı. 2019 yılında Dünya Turizm Örgütü’ne göre

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

ziyaret eden turist sayısı bazında Dünya’da ilk 10 turizm destinasyonu arasında yer aldı. Türkiye’nin toplam turizm geliri, 2019 yılında TÜİK’e göre bir rekor olarak bir önceki seneye göre %17 artışla 34,5 milyar dolara ulaştı. Kişi başı ortalama harcama 666 dolar, gecelik ortalama harcama ise 68 dolar oldu. Türkiye’yi ziyaret eden turist sayısı, 2019 yılında bir önceki seneye göre %14 artarak 51,9 milyon olarak gerçekleşti. 2019 yılında 7 milyon ziyaretçi ile Rusya, Türkiye’ye en çok turist gönderen ülke oldu. Almanya 5 milyon turist ile listede ikinci sırada yer alırken, Almanya’yı 2,7 milyon turist ile Bulgaristan, 2,6 milyon turist ile İngiltere ve 2,1 milyon turist ile İran takip etti.

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

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

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

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

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

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2022

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

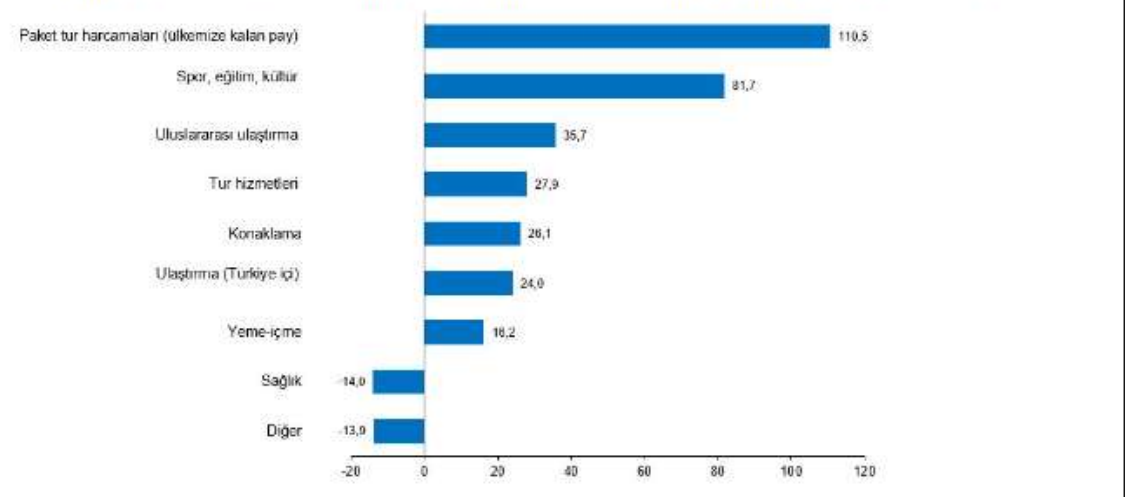
Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

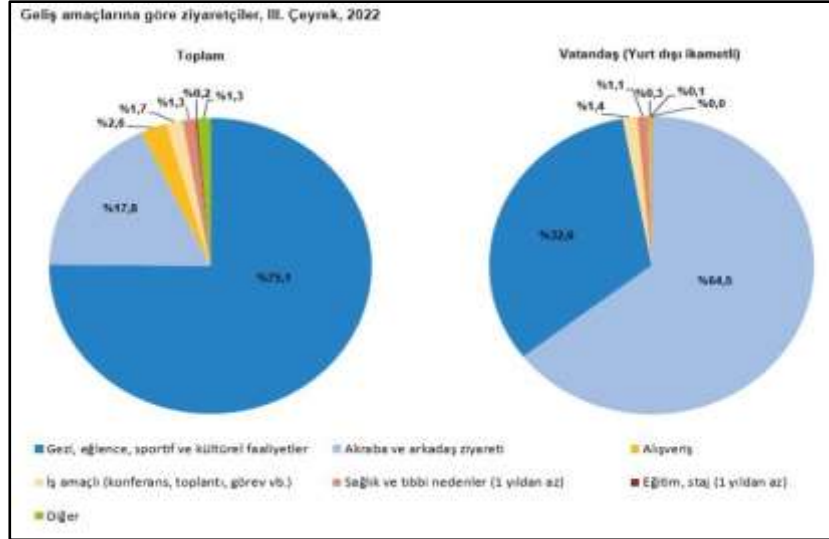
Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %54 artarak 21 milyon 128 kişi oldu. Ziyaretçilerin %11,3'ünü 2 milyon 374 bin 125 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

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

Harcama türlerinin bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim oranları (%), III. Çeyrek, 2022



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



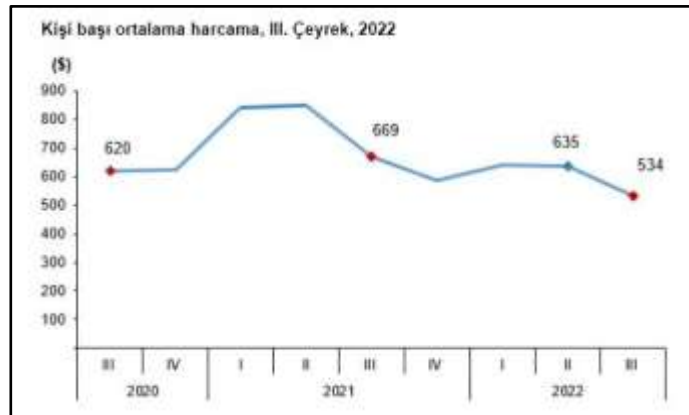
Bu çeyrekte ziyaretçiler ülkemizi %75,1 ile en çok "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" amacıyla ziyaret etti. İkinci sırada %17,8 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %2,6 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %64,5 ile en çok "akraba ve arkadaş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

Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2022

	Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)					
	2021 III	2022 III	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	2021 9 Aylık	2022 9 Aylık	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)
Turizm gideri (Bin \$)	584 379	1 106 285	89,3	1 155 738	2 829 062	144,8
Kişi sayısı	873 027	2 072 116	137,3	1 549 537	4 777 918	208,3
Kişi başı ortalama harcama (\$)	669	534	-20,2	746	592	-20,6

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

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



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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmaz 13.450,31m² yüzölçümüne sahip 209 ada 12 parsel üzerinde yer almaktadır. Parsel bölgenin ana arteri olan Devlet Karayolu Caddesi'ne yaklaşık 70 m mesafelidir. Parsel geometrik olarak amorf formundadır. Parsel üzerinde Novotel Otel olarak kullanılan bir adet yapı bulunmaktadır.

Projesine göre Bodrum kat, Zemin kat, 5 adet normal ve çatı kattan oluşmaktadır. Yapı projesine ve yerinde toplam yaklaşık brüt 15.232 m² kullanım alanına sahiptir.

Yapı (Novotel): Bodrum katında sığınak alanı, çamaşırhane, bakım-onarım odaları, su depoları, teknisyen odası, mekanik odaları ve yakıt tankı odası, zemin katında; yüzme havusu, sağlık merkezi, restoran, lobi-bar, mutfak- servis bölümü ve çok amaçlı salon, normal katlarında oda hacimleri bulunmaktadır. Otel girişi zemin kat seviyesinden güney cephesinden sağlanmaktadır. Otel 5 adet toplantı salonuna sahiptir. Bu salonlar 585m², 28m², 26m², 51m² ve 51 m² kullanım alanına sahiptir. Binada 1 adet servis asansörü, 2 adet oda katlarına çalışan yolcu asansörü bulunmaktadır. Binada ısıtma doğalgaz(taşıma) 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 siva üzeri saten boyalıdır.

Otelde 192 adet standart oda, 4 adet süit oda, 5 adet engelli odası olmak üzere 200 adet oda hacmi bulunmaktadır. Odalar yaklaşık 25-30m² kullanım alanıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3m² alanıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı siva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrikiye takımları mevcuttur. Bina oldukça bakımlıdır ve herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

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

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

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

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi 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 kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

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

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemiş 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 Turizm + Ticaret lejlantlı, Emsal:1,80 yapılaşma şartına ve 1.280 m² yüzölçümüne sahip arsa 24.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsalin yüzölçümü avantajı mevcut olup konum dezavantajı bulunmaktadır.

İlgilisi: 0 532 391 33 61

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ticaret + Konut Alanı, Emsal:2.00, 8 kat yapılaşma şartlarına ve 2.300 m² yüzölçümüne sahip arsa 70.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz ile benzer imara sahip olup istenilen değer piyasa koşullarında yüksektir.

İlgilisi: 0 532 435 11 61

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Konut Alanı, 8 kat yapılaşma şartlarına ve 425 m² yüzölçümüne sahip arsa 6.290.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Taşınmazın konum avantajı mevcut iken emsalin yüzölçümü avantajlı yönüdür.

İlgilisi: 0 539 602 38 28

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ticaret Alanı, Emsal:2.00, 8 kat yapılaşma şartlarına ve 1.121 m² yüzölçümüne sahip arsa 35.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsalin yüzölçümü avantajı bulunmaktadır.

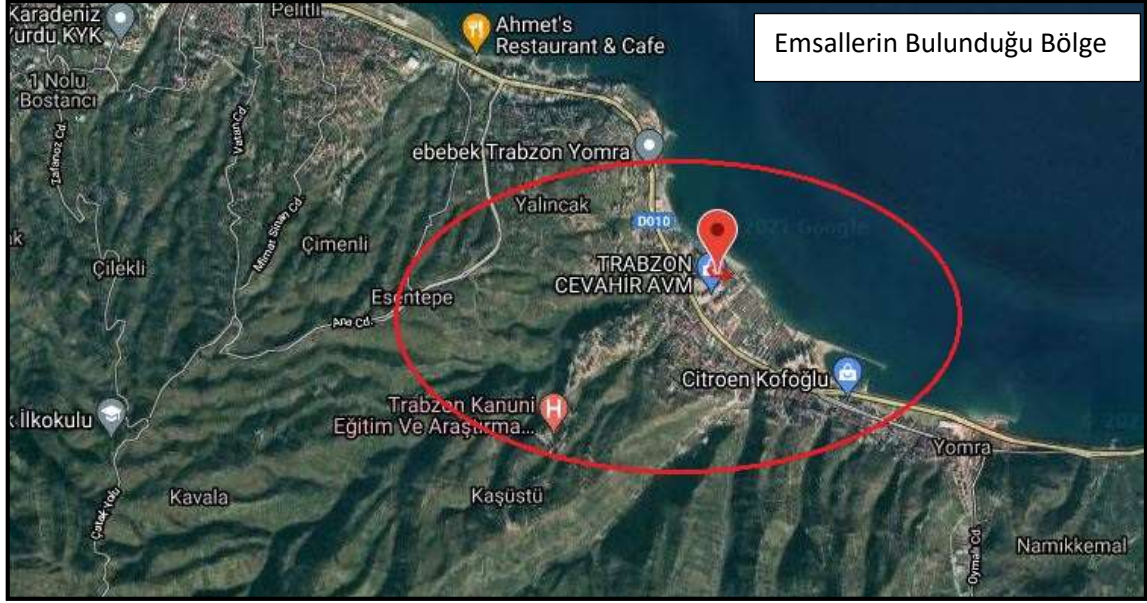
İlgilisi: 0 (538) 513 65 68

EMSALE DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m²)	1.280,00m²		2.300,00m²		425,00m²		1.121,00m²	
Satış fiyatı	24.000.000 TL		70.000.000 TL		6.290.000 TL		35.000.000 TL	
m² birim fiyatı	18.750 TL		30.435 TL		14.800 TL		31.222 TL	
Pazarlık	15%	-	25%	-	15%	-	15%	-
Konum Şerefiyesi	25%	+	0%	-	20%	+	0%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	45%	-	45%	-	50%	-	45%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	10%	+	0%	+	15%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	14.063 TL		9.130 TL		10.360 TL		12.489 TL	
Ortalama Birim fiyat	11.510TL/m²							

TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER			
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 Kişi için 1 GECE TARİFESİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA OLAN MESAFESİ
ROYAL EXCLUSİVE OTEL	4	900 TL	0,3 km
PARK DEDEMAN TRABZON	4	1250 TL	1 km
DEDEHAN OTEL TRABZON	4	1000 TL	1 km
HOLIDAY İNN TRABZON	4	1500 TL	1 km

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

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



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

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

Arsa metrekare satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda şerefiye düzeltmeleri ile 9.000 TL ile 14.000 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 11.523 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ			
ADA/PARSEL	ALAN(m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	DEĞER (TL)
2420 ADA 9 PARSEL	13450,31	11.523,90 ₺	155.000.000,00 ₺

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

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER (TL)
OTEL ALANLARI	15232	14350	7	203.280.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				1.220.000,00 ₺
TOPLAM				204.500.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

TAŞINMAZ	DEĞER (TL)
ARSA DEĞERİ	155.000.000,00 ₺
YAPI DEĞERİ	204.500.000,00 ₺
TOPLAM	359.500.000,00 ₺

* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **359.500.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

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

Üst Hakkı - Kira Sözleşme Süresi ve Oran Tablosu	
Üst hakkı Tesisi Tarihi	30.10.2008
Üst hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	30.10.2057
Değerleme Tarihi	27.06.2023
Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	12544
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	70,09

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	11.523,90 ₺
Arsa Yüzölçümü	13450,31
Arsa Toplam Değeri	155.000.000,00 ₺

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	70,09
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri	5.411,65 ₺
Arsa Yüzölçümü	13450,31
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri	72.788.422,64 ₺

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile tam mülkiyete esas arsa birim değeri bulunmuş, yukarıdaki tabloda gösterildiği üzere üst hakkı hesaplaması yapılarak üst hakkına esas teşkil eden arsa birim değerine ulaşılmıştır.

Böylelikle rapora konu taşınmazın üst hakkına esas maliyet yöntemine göre piyasa değeri;

TAŞINMAZ	DEĞER (TL)
ARSA DEĞERİ	72.788.422,64 ₺
YAPI DEĞERİ	204.500.000,00 ₺
TOPLAM	277.288.422,64 ₺

Gayrimenkulün üst hakkı değeri bu yöntemle yaklaşık **277.300.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

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

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
15232 m ²	x	8.100 TL/m ²	=	123.379.200,00 TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

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

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

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,

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

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

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin 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; Trabzon Novotel ait son 3 yıllık veriler dikkate alınarak belirlenmiştir.

Novotel Otel;

Geçmiş dönemlerdeki otel doluluk ve oda fiyatlarına baktığımızda doluluk oranı 2021 yılı için %38,9, 2022 yılı için %52,9 ve 2023 yılı Ocak-Mayıs ayları arasında %41 olduğu tespit edilmiştir. Oda fiyatları ise KDV Hariç 2021 yılı için 36,4 Avro, 2022 yılı için 61,1 Avro ve 2023 yılı Ocak-Mayıs ayları arasında 45,4 Avro olduğu tespit edilmiştir. Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle oda fiyatı 2023 yılı ikinci yarısı için ortalama 61 Avro olarak alınmıştır. Gelir verileri ve kira analizi ile ilgili detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

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

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

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

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

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

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %3-4 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %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 İbis Otel 200 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır. 2023 yılı için 187 gün olarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılı ikinci yarısı oda fiyatı ortalama 61,5 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı, 2023 yılı için %54, takip eden 4 yıl için %5, 5. yıldan 10. yıl sonuna kadar %3'lük artışlar sonrası ulaşılan %78,37'lik oranın projeksiyon sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Otel oda fiyatı gecelik 61,5 Avro/oda, takip eden 4 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5 lik bir oda fiyatı artışı, 5.yıl ile 9. Yıl arasında %3 lük bir oda fiyatı artışı, 10 yıllık süreci takip eden yıllarda ise %1,5 'lik bir oda fiyatı artışı olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %50'si oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl oteldeki doluluk oranı da dikkate alınarak %40,50, takip eden süreçte 6.yıla kadar % 5 lik artış, 6. Yılda ulaşılan %53,24'lük oranında projeksiyon sonuna kadar sabit kalacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen 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.
- Yıllık üst hakkı bedeli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 30 Ekim 2008 yılında imzalanan sözleşmeye istinaden; ilk beş yıl ödemesiz, 6. ve 10. yıllar arasında 50.000 USD, 11. ve 15. yıllar 75.000 USD, 16. yıl 100.000 USD 17. yıldan 49. yılsonuna kadar her yıl için 100.000 USD'ye ilave 1.000 USD olacak şekilde hesaplanmıştır. Projeksiyona güncel döviz kuru dikkate alınarak Avro bazında eklenmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere gelir projeksiyonunda %12 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Δ Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu İbis Otel 200 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır. 2023 yılı için 187 gün olarak hesaplanmıştır.
- Akfen GYO AŞ. Tarafından iletilen kira sözleşmesi detayları incelenmiştir. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. Mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %22'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeci payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- 2023 yılı ikinci yarısı oda fiyatı ortalama 61,5 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı, 2023 yılı için %54, takip eden 4 yıl için %5, 5. yıldan 10. yıl sonuna kadar %3'lük artışlar sonrası ulaşılan %78,37'lik oranın projeksiyon sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Otel oda fiyatı gecelik 61,5 Avro/oda, takip eden 4 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5 lik bir oda fiyatı artışı, 5.yıl ile 9. Yıl arasında %3 lük bir oda fiyatı artışı, 10 yıllık süreci takip eden yıllarda ise %1,5 'lik bir oda fiyatı artışı olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirin yaklaşık %50'si oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl oteldeki doluluk oranı da dikkate alınarak %40,50, takip eden süreçte 6.yıla kadar % 5 lik artış, 6. Yılda ulaşılan %53,24'lük oranında projeksiyon sonuna kadar sabit kalacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen 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 bir maliyetin Akfen GYO AŞ.'ye yansıtılacağı kanaatiyle yapılmıştır.
- Yıllık üst hakkı bedeli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 30 Ekim 2008 yılında imzalanan sözleşmeye istinaden; ,ilk beş yıl ödemesiz, 6. ve 10. yıllar arasında 50.000 USD, 11. ve 15. yıllar 75.000 USD, 16. yıl 100.000 USD 17. yıldan 49. yılsonuna kadar her yıl için 100.000 USD'ye ilave 1.000 USD olacak şekilde hesaplanmıştır. Projeksiyona güncel döviz kuru dikkate alınarak Avro bazında eklenmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere kira geliri projeksiyonunda %10 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

NOVOTEL	Otel Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı															
	Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5
	Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	Yıllar Years	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days	187	366	365	365	365	366	365	365	365	365	366	365	365	365	366	365
Doluluk Oranı Occupancy Rate	54,00%	56,70%	59,54%	62,51%	65,64%	67,61%	69,63%	71,72%	73,88%	76,09%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%
Oda Fiyatı (€) Room Price (€)	61,50 €	64,58 €	67,80 €	71,19 €	74,75 €	77,00 €	79,31 €	81,69 €	84,14 €	86,66 €	87,96 €	89,28 €	90,62 €	91,98 €	93,36 €	93,36 €
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	1.242.054,00 €	2.680.146,63 €	2.946.788,27 €	3.248.834,06 €	3.581.839,56 €	3.810.384,47 €	4.031.391,98 €	4.276.903,75 €	4.537.367,19 €	4.826.881,05 €	5.032.475,19 €	5.107.962,32 €	5.184.581,75 €	5.276.767,87 €	5.341.285,73 €	5.341.285,73 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	621.027,00 €	1.340.073,32 €	1.473.394,13 €	1.624.417,03 €	1.790.919,78 €	1.905.192,24 €	2.015.695,99 €	2.138.451,87 €	2.268.683,59 €	2.413.440,52 €	2.516.237,59 €	2.553.981,16 €	2.592.290,88 €	2.638.383,94 €	2.670.642,87 €	2.670.642,87 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	1.863.081,00 €	4.020.219,95 €	4.420.182,40 €	4.873.251,10 €	5.372.759,33 €	5.715.576,71 €	6.047.087,96 €	6.415.355,62 €	6.806.050,78 €	7.240.321,57 €	7.548.712,78 €	7.661.943,47 €	7.776.872,63 €	7.915.151,81 €	8.011.928,60 €	8.011.928,60 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	40,50%	42,53%	44,65%	46,88%	49,23%	51,69%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%
Brüt Faaliyet Karı - GOP Gross Operating Profit	754.547,81 €	1.709.598,53 €	1.973.666,69 €	2.284.765,91 €	2.644.902,13 €	2.954.347,49 €	3.219.474,80 €	3.415.540,81 €	3.623.547,25 €	3.854.753,39 €	4.018.941,13 €	4.079.225,25 €	4.140.413,63 €	4.214.033,58 €	4.265.557,63 €	4.265.557,63 €
İşletme Gideri Oranı OpEx Rate	59,50%	57,48%	55,35%	53,12%	50,77%	48,31%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%
İşletme Gider Toplamı Total Operating Expense	1.108.533,20 €	2.310.621,41 €	2.446.515,71 €	2.588.485,19 €	2.727.857,20 €	2.761.229,21 €	2.827.613,17 €	2.999.814,81 €	3.182.503,53 €	3.385.568,18 €	3.529.771,65 €	3.582.718,23 €	3.636.459,00 €	3.701.118,23 €	3.746.370,97 €	3.746.370,97 €
Yenileme Maliyeti (%1) Renovation Cost	18.630,81 €	40.202,20 €	44.201,82 €	48.732,51 €	53.727,59 €	57.155,77 €	60.470,88 €	64.153,56 €	68.060,51 €	72.403,22 €	75.487,13 €	76.619,43 €	77.768,73 €	79.151,52 €	80.119,29 €	80.119,29 €
Emlak Vergisi Bedeli Property Tax Fee	9.645,45 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €
Bina Sigorta Bedeli Building Insurance Cost	10.648,50 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti (\$) Annual Royalty Cost	\$49.560,00	\$99.120,00	\$100.120,00	\$101.120,00	\$102.120,00	\$103.120,00	\$104.120,00	\$105.120,00	\$106.120,00	\$107.120,00	\$108.120,00	\$109.120,00	\$110.120,00	\$111.120,00	\$112.120,00	\$112.120,00
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti (€) Annual Royalty Cost	45.456,87 €	90.913,75 €	91.830,96 €	92.748,17 €	93.665,38 €	94.582,58 €	95.499,79 €	96.417,00 €	97.334,21 €	98.251,42 €	99.168,63 €	100.085,84 €	101.003,05 €	101.920,26 €	102.837,46 €	102.837,46 €
Net Gelir Toplamı Total Net Income	670.166,17 €	1.544.538,50 €	1.803.689,83 €	2.109.341,15 €	2.463.565,08 €	2.768.665,06 €	3.029.560,04 €	3.221.026,17 €	3.424.208,44 €	3.650.154,67 €	3.810.341,29 €	3.868.575,89 €	3.927.697,77 €	3.999.017,73 €	4.048.656,79 €	4.048.656,79 €
Nakit Akışı Cash Flow	670.166,17 €	1.544.538,50 €	1.803.689,83 €	2.109.341,15 €	2.463.565,08 €	2.768.665,06 €	3.029.560,04 €	3.221.026,17 €	3.424.208,44 €	3.650.154,67 €	3.810.341,29 €	3.868.575,89 €	3.927.697,77 €	3.999.017,73 €	4.048.656,79 €	4.048.656,79 €
İndirgeme Oranı Discount Rate	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	633.247,51 €	1.303.081,88 €	1.358.678,80 €	1.418.677,71 €	1.479.390,88 €	1.484.469,56 €	1.450.315,26 €	1.376.762,67 €	1.306.793,61 €	1.243.769,93 €	1.159.243,42 €	1.050.857,58 €	952.604,83 €	865.984,31 €	782.797,87 €	782.797,87 €

15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	56
78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%
94,76 €	96,18 €	97,62 €	99,09 €	100,57 €	102,08 €	103,61 €	105,17 €	106,74 €	108,35 €	109,97 €	111,62 €	113,29 €	114,99 €	116,72 €	118,47 €	120,25 €	122,05 €	123,88 €	125,74 €	127,62 €
5.421.405,02 €	5.502.726,09 €	5.600.569,09 €	5.669.045,99 €	5.754.081,68 €	5.840.392,91 €	5.944.239,89 €	6.016.918,78 €	6.107.172,56 €	6.198.780,15 €	6.308.999,56 €	6.386.138,28 €	6.481.930,36 €	6.579.159,31 €	6.696.142,17 €	6.778.014,40 €	6.879.684,62 €	6.982.879,89 €	7.107.041,23 €	7.193.937,43 €	1.120.283,30 €
2.710.702,51 €	2.751.363,05 €	2.800.284,54 €	2.834.523,00 €	2.877.040,84 €	2.920.196,45 €	2.972.119,95 €	3.008.459,39 €	3.053.586,28 €	3.099.390,08 €	3.154.499,78 €	3.193.069,14 €	3.240.965,18 €	3.289.579,66 €	3.348.071,09 €	3.389.007,20 €	3.439.842,31 €	3.491.439,94 €	3.553.520,62 €	3.596.968,72 €	560.141,65 €
8.132.107,53 €	8.254.089,14 €	8.400.853,63 €	8.503.568,99 €	8.631.122,52 €	8.760.589,36 €	8.916.359,84 €	9.025.378,17 €	9.160.758,84 €	9.298.170,23 €	9.463.499,34 €	9.579.207,42 €	9.722.895,53 €	9.868.738,97 €	10.044.213,26 €	10.167.021,60 €	10.319.526,93 €	10.474.319,83 €	10.660.561,85 €	10.790.906,15 €	1.680.424,95 €
53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%
4.329.540,99 €	4.394.484,11 €	4.472.621,65 €	4.527.307,39 €	4.595.217,00 €	4.664.145,25 €	4.747.077,59 €	4.805.119,04 €	4.877.195,83 €	4.950.353,77 €	5.038.375,13 €	5.099.978,21 €	5.176.477,88 €	5.254.125,05 €	5.347.547,71 €	5.412.930,98 €	5.494.124,95 €	5.576.536,82 €	5.675.692,23 €	5.745.087,65 €	894.659,68 €
46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%	46,76%
3.802.566,54 €	3.859.605,04 €	3.928.231,99 €	3.976.261,60 €	4.035.905,52 €	4.096.444,10 €	4.169.282,25 €	4.220.259,13 €	4.283.563,01 €	4.347.816,46 €	4.425.124,21 €	4.479.229,21 €	4.546.417,65 €	4.614.613,92 €	4.696.665,54 €	4.754.090,62 €	4.825.401,98 €	4.897.783,01 €	4.984.869,62 €	5.045.818,50 €	785.765,27 €
81.321,08 €	82.540,89 €	84.008,54 €	85.035,69 €	86.311,23 €	87.605,89 €	89.163,60 €	90.253,78 €	91.607,59 €	92.981,70 €	94.634,99 €	95.792,07 €	97.228,96 €	98.687,39 €	100.442,13 €	101.670,22 €	103.195,27 €	104.743,20 €	106.605,62 €	107.909,06 €	16.804,25 €
12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	1.940,37 €
21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	3.267,48 €
\$113.120,00	\$114.120,00	\$115.120,00	\$116.120,00	\$117.120,00	\$118.120,00	\$119.120,00	\$120.120,00	\$121.120,00	\$122.120,00	\$123.120,00	\$124.120,00	\$125.120,00	\$126.120,00	\$127.120,00	\$128.120,00	\$129.120,00	\$130.120,00	\$131.120,00	\$132.120,00	\$20.270,47
103.754,67 €	104.671,88 €	105.589,09 €	106.506,30 €	107.423,51 €	108.340,72 €	109.257,93 €	110.175,14 €	111.092,34 €	112.009,55 €	112.926,76 €	113.843,97 €	114.761,18 €	115.678,39 €	116.595,60 €	117.512,81 €	118.430,02 €	119.347,22 €	120.264,43 €	121.181,64 €	18.592,25 €
4.110.521,16 €	4.173.327,25 €	4.249.079,93 €	4.301.821,31 €	4.367.538,18 €	4.434.254,56 €	4.514.711,98 €	4.570.746,04 €	4.640.551,81 €	4.711.418,43 €	4.796.869,29 €	4.856.398,08 €	4.930.543,66 €	5.005.815,19 €	5.096.565,90 €	5.159.803,87 €	5.238.555,58 €	5.318.502,31 €	5.414.878,09 €	5.482.052,86 €	854.055,32 €
4.110.521,16 €	4.173.327,25 €	4.249.079,93 €	4.301.821,31 €	4.367.538,18 €	4.434.254,56 €	4.514.711,98 €	4.570.746,04 €	4.640.551,81 €	4.711.418,43 €	4.796.869,29 €	4.856.398,08 €	4.930.543,66 €	5.005.815,19 €	5.096.565,90 €	5.159.803,87 €	5.238.555,58 €	5.318.502,31 €	5.414.878,09 €	5.482.052,86 €	854.055,32 €
12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
709.606,42 €	643.257,81 €	584.762,49 €	528.590,01 €	479.165,20 €	434.361,33 €	394.859,47 €	356.928,79 €	323.553,49 €	293.298,69 €	266.623,43 €	241.010,90 €	218.473,71 €	198.043,76 €	180.030,45 €	162.735,95 €	147.517,60 €	133.722,23 €	121.558,39 €	109.880,70 €	15.284,32 €

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

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

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	3,50%	4,00%	4,50%
indirgeme oranı	11,50%	12,00%	12,50%
Toplam Bugünkü Değer (€)	25.669.368,49 €	24.409.940,95 €	23.246.220,92 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	25.670.000,00 €	24.410.000,00 €	23.250.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺722.695.400,39	₺687.237.477,39	₺654.474.103,77
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺722.700.000,00	₺687.240.000,00	₺654.470.000,00

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

NOVOTEL		Kira Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı														
Değerleme Yılı		0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Yıllar Years	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	
Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days	187	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	
Doluluk Oranı Occupancy Rate	54,00%	56,70%	59,54%	62,51%	65,64%	67,61%	69,63%	71,72%	73,88%	76,09%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	
Oda Fiyatı (€) Room Price (€)	61,50 €	64,58 €	67,80 €	71,19 €	74,75 €	77,00 €	79,31 €	81,69 €	84,14 €	86,66 €	87,96 €	89,28 €	90,62 €	91,98 €	93,36 €	
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	1.242.054,00 €	2.680.146,63 €	2.946.788,27 €	3.248.834,06 €	3.581.839,56 €	3.810.384,47 €	4.031.391,98 €	4.276.903,75 €	4.537.367,19 €	4.826.881,05 €	5.032.475,19 €	5.107.962,32 €	5.184.581,75 €	5.276.767,87 €	5.341.285,73 €	
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	621.027,00 €	1.340.073,32 €	1.473.394,13 €	1.624.417,03 €	1.790.919,78 €	1.905.192,24 €	2.015.695,99 €	2.138.451,87 €	2.268.683,59 €	2.413.440,52 €	2.516.237,59 €	2.553.981,16 €	2.592.290,88 €	2.638.383,94 €	2.670.642,87 €	
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	1.863.081,00 €	4.020.219,95 €	4.420.182,40 €	4.873.251,10 €	5.372.759,33 €	5.715.576,71 €	6.047.087,96 €	6.415.355,62 €	6.806.050,78 €	7.240.321,57 €	7.548.712,78 €	7.661.943,47 €	7.776.872,63 €	7.915.151,81 €	8.011.928,60 €	
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	40,50%	42,53%	44,65%	46,88%	49,23%	51,69%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	
Otel Kira Sözleşme Oranı Hotel Lease Agreement Rate	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	
Sözleşme AGOP Oranı Lease Agreement Adjusted GOP Rate	8,00%															
AGOP Geliri Adjusted GOP Income	95,00%															
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on Gross Income	409.877,82 €	884.448,39 €	972.440,13 €	1.072.115,24 €	1.182.007,05 €	1.257.426,88 €	1.330.359,35 €	1.411.378,24 €	1.497.331,17 €	1.592.870,75 €	1.660.716,81 €	1.685.627,56 €	1.710.911,98 €	1.741.333,40 €	1.762.624,29 €	
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on AGOP Rate	575.226,26 €	1.318.581,89 €	1.539.049,50 €	1.800.160,53 €	2.104.327,32 €	2.372.246,29 €	2.598.922,37 €	2.757.196,74 €	2.925.110,02 €	3.111.751,28 €	3.244.291,90 €	3.292.956,28 €	3.342.350,62 €	3.401.780,37 €	3.443.373,17 €	
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee Based on Projection	575.226,26 €	1.318.581,89 €	1.539.049,50 €	1.800.160,53 €	2.104.327,32 €	2.372.246,29 €	2.598.922,37 €	2.757.196,74 €	2.925.110,02 €	3.111.751,28 €	3.244.291,90 €	3.292.956,28 €	3.342.350,62 €	3.401.780,37 €	3.443.373,17 €	
Yenileme Maliyeti (%5 Sözleşme) Renovation Cost	621,03 €	1.340,07 €	1.473,39 €	1.624,42 €	1.790,92 €	1.905,19 €	2.015,70 €	2.138,45 €	2.268,68 €	2.413,44 €	2.516,24 €	2.553,98 €	2.592,29 €	2.638,38 €	2.670,64 €	
Emlak Vergisi Bedeli Property Tax Fee	9.645,45 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	
Bina Sigorta Bedeli Building Insurance Cost	10.648,50 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti (\$) Annual Royalty Cost	\$49.560,00	\$99.120,00	\$100.120,00	\$101.120,00	\$102.120,00	\$103.120,00	\$104.120,00	\$105.120,00	\$106.120,00	\$107.120,00	\$108.120,00	\$109.120,00	\$110.120,00	\$111.120,00	\$112.120,00	
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti (€) Annual Royalty Cost	45.456,87 €	90.913,75 €	91.830,96 €	92.748,17 €	93.665,38 €	94.582,58 €	95.499,79 €	96.417,00 €	97.334,21 €	98.251,42 €	99.168,63 €	100.085,84 €	101.003,05 €	101.920,26 €	102.837,46 €	
Net Gelir Toplamı Total Net Income	508.854,41 €	1.192.383,98 €	1.411.801,06 €	1.671.843,86 €	1.974.926,94 €	2.241.814,43 €	2.467.462,80 €	2.624.697,20 €	2.791.563,05 €	2.977.142,33 €	3.108.662,95 €	3.156.372,38 €	3.204.811,20 €	3.263.277,64 €	3.303.920,98 €	
Nakit Akışı Cash Flow	508.854,41 €	1.192.383,98 €	1.411.801,06 €	1.671.843,86 €	1.974.926,94 €	2.241.814,43 €	2.467.462,80 €	2.624.697,20 €	2.791.563,05 €	2.977.142,33 €	3.108.662,95 €	3.156.372,38 €	3.204.811,20 €	3.263.277,64 €	3.303.920,98 €	
İndirgeme Oranı Discount Rate	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	485.173,64 €	1.033.539,56 €	1.112.478,92 €	1.197.626,28 €	1.286.127,28 €	1.327.210,75 €	1.328.000,26 €	1.284.204,15 €	1.241.679,80 €	1.203.840,89 €	1.142.747,93 €	1.054.805,43 €	973.629,86 €	901.265,56 €	829.536,91 €	

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

15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	56
78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%	78,37%
94,76 €	96,18 €	97,62 €	99,09 €	100,57 €	102,08 €	103,61 €	105,17 €	106,74 €	108,35 €	109,97 €	111,62 €	113,29 €	114,99 €	116,72 €	118,47 €	120,25 €	122,05 €	123,88 €	125,74 €	127,62 €
5.421.405,02 €	5.502.726,09 €	5.600.569,09 €	5.669.045,99 €	5.754.081,68 €	5.840.392,91 €	5.944.239,89 €	6.016.918,78 €	6.107.172,56 €	6.198.780,15 €	6.308.999,56 €	6.386.138,28 €	6.481.930,36 €	6.579.159,31 €	6.696.142,17 €	6.778.014,40 €	6.879.684,62 €	6.982.879,89 €	7.107.041,23 €	7.193.937,43 €	1.120.283,30 €
2.710.702,51 €	2.751.363,05 €	2.800.284,54 €	2.834.523,00 €	2.877.040,84 €	2.920.196,45 €	2.972.119,95 €	3.008.459,39 €	3.053.586,28 €	3.099.390,08 €	3.154.499,78 €	3.193.069,14 €	3.240.965,18 €	3.289.579,66 €	3.348.071,09 €	3.389.007,20 €	3.439.842,31 €	3.491.439,94 €	3.553.520,62 €	3.596.968,72 €	560.141,65 €
8.132.107,53 €	8.254.089,14 €	8.400.853,63 €	8.503.568,99 €	8.631.122,52 €	8.760.589,36 €	8.916.359,84 €	9.025.378,17 €	9.160.758,84 €	9.298.170,23 €	9.463.499,34 €	9.579.207,42 €	9.722.895,53 €	9.868.738,97 €	10.044.213,26 €	10.167.021,60 €	10.319.526,93 €	10.474.319,83 €	10.660.561,85 €	10.790.906,15 €	1.680.424,95 €
53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%	53,24%
22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%

1.789.063,66 €	1.815.899,61 €	1.848.187,80 €	1.870.785,18 €	1.898.846,95 €	1.927.329,66 €	1.961.599,16 €	1.985.583,20 €	2.015.366,95 €	2.045.597,45 €	2.081.969,85 €	2.107.425,63 €	2.139.037,02 €	2.171.122,57 €	2.209.726,92 €	2.236.744,75 €	2.270.295,92 €	2.304.350,36 €	2.345.323,61 €	2.373.999,35 €	369.693,49 €
3.495.023,77 €	3.547.449,13 €	3.610.525,69 €	3.654.670,78 €	3.709.490,84 €	3.765.133,20 €	3.832.080,36 €	3.878.934,35 €	3.937.118,37 €	3.996.175,14 €	4.067.230,42 €	4.116.959,54 €	4.178.713,93 €	4.241.394,64 €	4.316.810,12 €	4.369.590,79 €	4.435.134,65 €	4.501.661,67 €	4.581.704,92 €	4.637.724,40 €	722.214,40 €
3.495.023,77 €	3.547.449,13 €	3.610.525,69 €	3.654.670,78 €	3.709.490,84 €	3.765.133,20 €	3.832.080,36 €	3.878.934,35 €	3.937.118,37 €	3.996.175,14 €	4.067.230,42 €	4.116.959,54 €	4.178.713,93 €	4.241.394,64 €	4.316.810,12 €	4.369.590,79 €	4.435.134,65 €	4.501.661,67 €	4.581.704,92 €	4.637.724,40 €	722.214,40 €

2.710,70 €	2.751,36 €	2.800,28 €	2.834,52 €	2.877,04 €	2.920,20 €	2.972,12 €	3.008,46 €	3.053,59 €	3.099,39 €	3.154,50 €	3.193,07 €	3.240,97 €	3.289,58 €	3.348,07 €	3.389,01 €	3.439,84 €	3.491,44 €	3.553,52 €	3.596,97 €	560,14 €
12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	12.647,08 €	1.940,37 €
21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	21.297,00 €	3.267,48 €
513.120,00	511.120,00	511.120,00	511.120,00	511.120,00	511.120,00	511.120,00	511.120,00	512.120,00	512.120,00	512.120,00	512.120,00	512.120,00	512.120,00	512.120,00	512.120,00	512.120,00	513.120,00	513.120,00	513.120,00	520.270,47
103.754,67 €	104.671,88 €	105.589,09 €	106.506,30 €	107.423,51 €	108.340,72 €	109.257,93 €	110.175,14 €	111.092,34 €	112.009,55 €	112.926,76 €	113.843,97 €	114.761,18 €	115.678,39 €	116.595,60 €	117.512,81 €	118.430,02 €	119.347,22 €	120.264,43 €	121.181,64 €	18.592,25 €

3.354.614,31 €	3.406.081,80 €	3.468.192,23 €	3.511.385,87 €	3.565.246,20 €	3.619.928,20 €	3.685.906,23 €	3.731.806,67 €	3.789.028,35 €	3.847.122,11 €	3.917.205,07 €	3.965.978,41 €	4.026.767,70 €	4.088.482,59 €	4.162.922,37 €	4.214.744,89 €	4.279.320,71 €	4.344.878,92 €	4.423.942,88 €	4.479.001,70 €	697.854,14 €
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	--------------

3.354.614,31 €	3.406.081,80 €	3.468.192,23 €	3.511.385,87 €	3.565.246,20 €	3.619.928,20 €	3.685.906,23 €	3.731.806,67 €	3.789.028,35 €	3.847.122,11 €	3.917.205,07 €	3.965.978,41 €	4.026.767,70 €	4.088.482,59 €	4.162.922,37 €	4.214.744,89 €	4.279.320,71 €	4.344.878,92 €	4.423.942,88 €	4.479.001,70 €	697.854,14 €
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	--------------

10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
765.695,29 €	706.766,19 €	654.231,08 €	602.162,74 €	555.817,43 €	513.038,45 €	474.899,32 €	437.102,93 €	403.459,32 €	372.404,73 €	344.717,11 €	317.281,09 €	292.858,43 €	270.315,30 €	250.215,44 €	230.300,24 €	212.571,61 €	196.207,41 €	181.616,19 €	167.160,47 €	23.676,87 €

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

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

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	1,50%	2,00%	2,50%
indirgeme oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (€)	25.807.963,43 €	24.374.364,89 €	23.059.553,47 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	25.810.000,00 €	24.370.000,00 €	23.060.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺726.597.402,37	₺686.235.868,99	₺649.218.668,52
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺726.600.000,00	₺686.240.000,00	₺649.220.000,00

Kira Değer Analizi			
Projeksiyona Esas 2023 Yılı Kalan Aylar Kira Değeri			575.226 €
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	1,50%	2,00%	2,50%
indirgeme oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Bugünkü Kira Değeri (€)	549.092,76 €	547.812,63 €	546.541,27 €
Yaklaşık Bugünkü Kira Değeri (€)	550.000,00 €	550.000,00 €	550.000,00 €
Bugünkü Kira Değeri (TL)	₺15.484.700,00	₺15.484.700,00	₺15.484.700,00
Yaklaşık Bugünkü Değeri (TL)	₺15.480.000,00	₺15.480.000,00	₺15.480.000,00

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

NİHAİ DEĞER DETAYI	
Gelir İndirgeme Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri	24.410.000,00 €
Direk Kapitalizasyon Analizi ile Tespit Edilen Piyasa Değeri	24.370.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Değeri	24.390.000,00 €
Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1€)	28,1540 ₺
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺686.676.060,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺686.680.000,00
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen 6 Aylık Kira Değeri (€)	550.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen 6 Aylık Kira Değeri (TL)	₺15.484.700,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı 6 Aylık Kira Değeri	₺15.480.000,00

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

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerinin toplamının bugüne getirilmesi sonucundan takdir edilen değeri 24.390.000 Avro, yaklaşık **686.680.000,00 TL**'dir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın gelir verileri dikkate alınarak Akfen GYO AŞ. ve Accor Grubu arasında yapılan sözleşmelere göre taşınmazın kira değeri tespit edilmiştir. Yapılan sözleşmeye göre Accor grubu tarafından İbis Otel için ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %22'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.

Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeciyi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.

Kira geliri üzerinden yapılan indirgenmiş nakit akışı projeksiyonuna göre taşınmazın kira değeri tespit edilmiş ve söz konusu kira değeri üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerin toplamının bugüne getirilmesi sonucunda tespit edilmiştir. Bu hesaba göre otelin yıllık kira geliri 1.100.000 Avro, yaklaşık 30.960.000 TL olarak tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%35 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Otel yapısının reklam kabiliyetinin yüksek olması
- Trabzon havalimanına yakın mesafede yer alması
- Yapının işçilik ve malzeme kalitesinin iyi olması, halihazırda bakımlı olması

Δ Olumsuz Özellikler

- Kapalı otopark imkanının bulunmaması

Δ Fırsatlar

- Şehrin turizm gelirlerinin yaz-kış devam ediyor olması

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı
- Bölgede çok sayıda benzer tesis olması

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 parsel Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi'ne ait olup 49 yıllığına üst hakkı kurulmuş otel tesisi vardır. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 30 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği; üst hakkı bedeli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 30 Ekim 2008 yılında imzalanan sözleşmeye istinaden; ,ilk beş yıl ödemesiz, 6. ve 10. yıllar arasında 50.000 USD, 11. ve 15. yıllar 75.000 USD, 16. yıl 100.000 USD 17. yıldan 49. yılsonuna kadar her yıl için 100.000 USD'ye ilave 1.000 USD olacak şekilde hesaplanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi (**Değişik:RG-2/1/2019-30643**) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.” gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Trabzon İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi, 209 ada 12 Parselde kayıtlı ‘Betonarme Otel ve Müştemilatı ve Arsası’ vasıflı taşınmazın 27.06.2023 tarihli üst hakkı 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; **686.680.000,00 TL** ve Yazıyla **Altıyüzseksenaltımilyonaltıyüzseksenbin Türk Lirası'dır.**

Taşınmazın yıllık kira bedeli: **30.960.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Nihai Değer	
Rapor Tarihi	27.06.2023
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	686.680.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	810.282.400,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	24.390.000,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	28.780.200,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	30.960.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	36.532.800,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	1.100.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	1.298.000,00 €

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru 1\$:25.8231 TL ve 1Avro: 28.1540 TL'dir.*

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Belgeleri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

ANA TAŞINMAZ TAPU KAYDI

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
053922070462	20220602-898-F03367	7046

TAPU KAYIT BİLGİSİ


Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	209/12
Taşınmaz Kimlik No:	90872670	AT Yüzölçüm(m2):	13450.31
İl/İlçe:	TRABZON/YOMRA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yomra	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAŞÜSTÜ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	YALI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/800	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME OTEL VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
320478586	(SN:7341557) TRABZON DÜNYA	-	1/1	13450.31	13450.31	3402 S.Y.nın	-

TİCARET MERKEZİ ANONİM ŞİRKETİ V	22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 17-11-2015 3410
----------------------------------	--------------------------------------------------------

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6QwuomYLHvr kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



ÜST HAKKI TAPU KAYDI

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

Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
053922070462	20220602-898-F03367	7046

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	209/12
Taşınmaz Kimlik No:	90872671	AT Yüzölçüm(m2):	0.00
İl/İlçe:	TRABZON/YOMRA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yomra	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAŞÜSTÜ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	YALI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3093	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
320478591	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli	-

						17-11-2015 3410	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	25 YILLIĞINA KİRA ŞERHİ (KİRAÇI:TOMARİS TURİZM A.Ş.) 24.09.2008/1761 YEV.	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Yomra - 24-09-2008 00:00 - 1761	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	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	
Yomra - KAŞÜSTÜ Mah. - (Aktif) - 209 Ada - 12 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407		

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

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4805108) CREDİT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	2/2	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	
Yomra - KAŞÜSTÜ Mah. - (Aktif) - 209 Ada - 12 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407	-	

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4805108) CREDİT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	3/0	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	
Yomra - KAŞÜSTÜ Mah. - (Aktif) - 209 Ada - 12 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407	-	

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4805108) CREDİT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	2/1	F.B.K.	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Yomra - KAŞÜSTÜ Mah. - (Aktif) - 209 Ada - 12 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) 03o5Z1h-9JM kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



RUHSAT – İSKAN – TURİZM İŞLETME BELGESİ –PROJE VS.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Adres Bilgileri		2. Yapı Bilgileri		3. İzin Bilgileri		4. İzin Tarihi		5. İzin Süresi	
Adres: ...		Yapı Adı: ...		İzin Türü: ...		İzin Tarihi: ...		İzin Süresi: ...	
6. Sahipler		7. Müteahhidler		8. İnşaat Bilgileri		9. İzin Durumu		10. Diğer Bilgiler	
Sahipler: ...		Müteahhidler: ...		İnşaat Bilgileri: ...		İzin Durumu: ...		Diğer Bilgiler: ...	
11. Yaptırım Durumu		12. Yaptırım Bilgileri		13. Yaptırım Tutarları		14. Yaptırım Durumları		15. Yaptırım Bilgileri	
Yaptırım Durumu: ...		Yaptırım Bilgileri: ...		Yaptırım Tutarları: ...		Yaptırım Durumları: ...		Yaptırım Bilgileri: ...	
16. Yaptırım Özetleri		17. Yaptırım Özetleri		18. Yaptırım Özetleri		19. Yaptırım Özetleri		20. Yaptırım Özetleri	
Yaptırım Özetleri: ...		Yaptırım Özetleri: ...		Yaptırım Özetleri: ...		Yaptırım Özetleri: ...		Yaptırım Özetleri: ...	
21. Yaptırım Özetleri		22. Yaptırım Özetleri		23. Yaptırım Özetleri		24. Yaptırım Özetleri		25. Yaptırım Özetleri	
Yaptırım Özetleri: ...		Yaptırım Özetleri: ...		Yaptırım Özetleri: ...		Yaptırım Özetleri: ...		Yaptırım Özetleri: ...	
26. Yaptırım Özetleri		27. Yaptırım Özetleri		28. Yaptırım Özetleri		29. Yaptırım Özetleri		30. Yaptırım Özetleri	
Yaptırım Özetleri: ...		Yaptırım Özetleri: ...		Yaptırım Özetleri: ...		Yaptırım Özetleri: ...		Yaptırım Özetleri: ...	

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

Novotat

YAPI RUHSATI Ruhsat Takip No: **01106**

KASİSTÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI TRABZON YER: YOMRA		1. Ruhsat veriliş şekli <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> İnceleme <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Tamirat		3. Ruhsatın veriliş tarihi 17.11.2006		4. Ruhsat no 1-11	
		2. Ruhsatın amacı <input type="checkbox"/> Kentsel yapılaşma <input type="checkbox"/> Fonoaktif <input type="checkbox"/> Sosyal hizmet <input type="checkbox"/> Bahçe düzeni <input type="checkbox"/> Yarıdeniz <input type="checkbox"/> Turizm		5. Parça no 543302010		6. Ada no 2003	
8. Başlangıç yapı tarihi 02 - 01.02.2006		9. Bitiriliş yapı tarihi 16.06.2006		10. İşletme başlangıç tarihi ve no 08.09.2006 - 215			
11. Ruhsatın veriliş şekli ve alan (m ²) Konut Alanı: 16.06.2006 / 967		12. Yapı ile ilgili diğer bilgiler Yomra Tarım Sicil M.		13. Yapı ile ilgili diğer bilgiler 16.06.2006 / 967			
14. Ruhsatın veriliş tarihi 11.10.2006		15. Ruhsatın iptal tarihi 17.11.2006		16. Ruhsatın iptal tarihi 17.11.2006		17. Ruhsatın iptal tarihi 17.11.2006	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTAAHİTİNİN				SANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı, Soyadı, Ünvanı TRABZON DÜNYA TİCARİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.		24. Adı, Soyadı, Ünvanı AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		28. Unvanı Kenan ÇAM		29. Oda ve No D16034	
20. Başlangıç yapı tarihi YOMRA VERGİ DAİRESİ		25. Ruhsatın veriliş tarihi 17.11.2006		26. Başlangıç yapı tarihi 02.02.2006		27. Oda ve No 13120	
21. Yığılma alanı (m ²) 879.0267676		22. Yığılma alanı (m ²) 44002.0101044		23. Başlangıç yapı tarihi ve no 10.10.2006		24. Başlangıç yapı tarihi ve no 10.10.2006	
25. Adı, Soyadı, Ünvanı Cum. mah. Devlet Kargacı Cod. KASİSTÜ YOMRA		26. Adı, Soyadı, Ünvanı Emirhan ÇOD		27. Adı, Soyadı, Ünvanı Kenan ÇAM		28. Adı, Soyadı, Ünvanı Kenan ÇAM	
30. Yığılma alanı (m ²) 1		31. Yığılma alanı (m ²) 2340.000		32. Yığılma alanı (m ²) 1 (B10)		33. Yığılma alanı (m ²) 4590.000	
34. Yığılma alanı (m ²) 1		35. Yığılma alanı (m ²) 4570.000		36. Yığılma alanı (m ²) 1 (B10)		37. Yığılma alanı (m ²) 15232.000	
38. Yığılma alanı (m ²) 1		39. Yığılma alanı (m ²) 4755.000		40. Yığılma alanı (m ²) 1 (B10)		41. Yığılma alanı (m ²) 15232.000	
42. Yığılma alanı (m ²) 1		43. Yığılma alanı (m ²) 3034.000		44. Yığılma alanı (m ²) 1 (B10)		45. Yığılma alanı (m ²) 7 (Y10)	
46. Yığılma alanı (m ²) 1		47. Yığılma alanı (m ²) 4100.000		48. Yığılma alanı (m ²) 24.000		49. Yığılma alanı (m ²) 4	
50. Yığılma alanı (m ²) 1		51. Yığılma alanı (m ²) 15280.000		52. Yığılma alanı (m ²) 477.000		53. Yığılma alanı (m ²) 295.200.000	
		54. Yığılma alanı (m ²) 1		55. Yığılma alanı (m ²) 909.480.000		56. Yığılma alanı (m ²) 8144.680.000	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
57. ZEMİN SİSTEMİ <input checked="" type="checkbox"/> Çakıl <input type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Diğer		58. TERZİLER <input checked="" type="checkbox"/> Hemen <input checked="" type="checkbox"/> 10 gün <input checked="" type="checkbox"/> 20 gün <input checked="" type="checkbox"/> 30 gün <input checked="" type="checkbox"/> 45 gün <input checked="" type="checkbox"/> 60 gün <input checked="" type="checkbox"/> 75 gün <input checked="" type="checkbox"/> 90 gün <input checked="" type="checkbox"/> 105 gün <input checked="" type="checkbox"/> 120 gün <input checked="" type="checkbox"/> 135 gün <input checked="" type="checkbox"/> 150 gün <input checked="" type="checkbox"/> 165 gün <input checked="" type="checkbox"/> 180 gün <input checked="" type="checkbox"/> 195 gün <input checked="" type="checkbox"/> 210 gün <input checked="" type="checkbox"/> 225 gün <input checked="" type="checkbox"/> 240 gün <input checked="" type="checkbox"/> 255 gün <input checked="" type="checkbox"/> 270 gün <input checked="" type="checkbox"/> 285 gün <input checked="" type="checkbox"/> 300 gün <input checked="" type="checkbox"/> 315 gün <input checked="" type="checkbox"/> 330 gün <input checked="" type="checkbox"/> 345 gün <input checked="" type="checkbox"/> 360 gün <input checked="" type="checkbox"/> 375 gün <input checked="" type="checkbox"/> 390 gün <input checked="" type="checkbox"/> 405 gün <input checked="" type="checkbox"/> 420 gün <input checked="" type="checkbox"/> 435 gün <input checked="" type="checkbox"/> 450 gün <input checked="" type="checkbox"/> 465 gün <input checked="" type="checkbox"/> 480 gün <input checked="" type="checkbox"/> 495 gün <input checked="" type="checkbox"/> 510 gün <input checked="" type="checkbox"/> 525 gün <input checked="" type="checkbox"/> 540 gün <input checked="" type="checkbox"/> 555 gün <input checked="" type="checkbox"/> 570 gün <input checked="" type="checkbox"/> 585 gün <input checked="" type="checkbox"/> 600 gün <input checked="" type="checkbox"/> 615 gün <input checked="" type="checkbox"/> 630 gün <input checked="" type="checkbox"/> 645 gün <input checked="" type="checkbox"/> 660 gün <input checked="" type="checkbox"/> 675 gün <input checked="" type="checkbox"/> 690 gün <input checked="" type="checkbox"/> 705 gün <input checked="" type="checkbox"/> 720 gün <input checked="" type="checkbox"/> 735 gün <input checked="" type="checkbox"/> 750 gün <input checked="" type="checkbox"/> 765 gün <input checked="" type="checkbox"/> 780 gün <input checked="" type="checkbox"/> 795 gün <input checked="" type="checkbox"/> 810 gün <input checked="" type="checkbox"/> 825 gün <input checked="" type="checkbox"/> 840 gün <input checked="" type="checkbox"/> 855 gün <input checked="" type="checkbox"/> 870 gün <input checked="" type="checkbox"/> 885 gün <input checked="" type="checkbox"/> 900 gün <input checked="" type="checkbox"/> 915 gün <input checked="" type="checkbox"/> 930 gün <input checked="" type="checkbox"/> 945 gün <input checked="" type="checkbox"/> 960 gün <input checked="" type="checkbox"/> 975 gün <input checked="" type="checkbox"/> 990 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1005 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1020 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1035 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1050 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1065 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1080 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1095 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1110 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1125 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1140 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1155 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1170 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1185 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1200 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1215 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1230 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1245 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1260 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1275 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1290 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1305 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1320 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1335 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1350 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1365 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1380 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1395 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1410 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1425 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1440 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1455 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1470 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1485 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1500 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1515 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1530 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1545 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1560 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1575 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1590 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1605 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1620 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1635 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1650 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1665 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1680 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1695 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1710 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1725 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1740 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1755 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1770 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1785 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1800 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1815 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1830 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1845 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1860 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1875 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1890 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1905 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1920 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1935 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1950 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1965 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1980 gün <input checked="" type="checkbox"/> 1995 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2010 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2025 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2040 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2055 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2070 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2085 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2100 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2115 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2130 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2145 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2160 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2175 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2190 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2205 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2220 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2235 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2250 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2265 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2280 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2295 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2310 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2325 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2340 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2355 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2370 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2385 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2400 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2415 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2430 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2445 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2460 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2475 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2490 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2505 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2520 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2535 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2550 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2565 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2580 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2595 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2610 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2625 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2640 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2655 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2670 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2685 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2700 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2715 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2730 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2745 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2760 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2775 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2790 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2805 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2820 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2835 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2850 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2865 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2880 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2895 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2910 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2925 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2940 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2955 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2970 gün <input checked="" type="checkbox"/> 2985 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3000 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3015 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3030 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3045 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3060 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3075 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3090 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3105 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3120 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3135 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3150 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3165 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3180 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3195 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3210 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3225 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3240 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3255 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3270 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3285 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3300 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3315 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3330 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3345 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3360 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3375 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3390 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3405 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3420 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3435 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3450 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3465 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3480 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3495 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3510 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3525 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3540 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3555 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3570 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3585 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3600 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3615 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3630 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3645 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3660 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3675 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3690 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3705 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3720 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3735 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3750 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3765 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3780 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3795 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3810 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3825 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3840 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3855 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3870 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3885 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3900 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3915 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3930 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3945 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3960 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3975 gün <input checked="" type="checkbox"/> 3990 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4005 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4020 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4035 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4050 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4065 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4080 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4095 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4110 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4125 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4140 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4155 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4170 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4185 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4200 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4215 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4230 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4245 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4260 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4275 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4290 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4305 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4320 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4335 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4350 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4365 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4380 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4395 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4410 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4425 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4440 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4455 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4470 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4485 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4500 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4515 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4530 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4545 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4560 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4575 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4590 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4605 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4620 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4635 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4650 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4665 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4680 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4695 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4710 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4725 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4740 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4755 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4770 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4785 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4800 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4815 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4830 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4845 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4860 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4875 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4890 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4905 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4920 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4935 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4950 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4965 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4980 gün <input checked="" type="checkbox"/> 4995 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5010 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5025 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5040 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5055 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5070 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5085 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5100 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5115 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5130 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5145 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5160 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5175 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5190 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5205 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5220 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5235 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5250 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5265 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5280 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5295 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5310 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5325 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5340 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5355 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5370 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5385 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5400 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5415 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5430 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5445 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5460 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5475 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5490 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5505 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5520 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5535 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5550 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5565 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5580 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5595 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5610 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5625 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5640 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5655 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5670 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5685 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5700 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5715 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5730 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5745 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5760 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5775 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5790 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5805 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5820 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5835 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5850 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5865 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5880 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5895 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5910 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5925 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5940 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5955 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5970 gün <input checked="" type="checkbox"/> 5985 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6000 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6015 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6030 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6045 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6060 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6075 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6090 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6105 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6120 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6135 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6150 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6165 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6180 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6195 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6210 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6225 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6240 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6255 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6270 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6285 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6300 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6315 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6330 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6345 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6360 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6375 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6390 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6405 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6420 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6435 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6450 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6465 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6480 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6495 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6510 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6525 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6540 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6555 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6570 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6585 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6600 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6615 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6630 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6645 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6660 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6675 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6690 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6705 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6720 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6735 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6750 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6765 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6780 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6795 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6810 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6825 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6840 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6855 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6870 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6885 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6900 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6915 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6930 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6945 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6960 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6975 gün <input checked="" type="checkbox"/> 6990 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7005 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7020 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7035 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7050 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7065 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7080 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7095 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7110 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7125 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7140 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7155 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7170 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7185 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7200 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7215 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7230 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7245 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7260 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7275 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7290 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7305 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7320 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7335 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7350 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7365 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7380 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7395 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7410 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7425 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7440 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7455 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7470 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7485 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7500 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7515 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7530 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7545 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7560 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7575 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7590 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7605 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7620 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7635 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7650 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7665 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7680 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7695 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7710 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7725 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7740 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7755 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7770 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7785 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7800 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7815 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7830 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7845 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7860 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7875 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7890 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7905 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7920 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7935 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7950 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7965 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7980 gün <input checked="" type="checkbox"/> 7995 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8010 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8025 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8040 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8055 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8070 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8085 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8100 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8115 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8130 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8145 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8160 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8175 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8190 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8205 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8220 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8235 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8250 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8265 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8280 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8295 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8310 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8325 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8340 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8355 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8370 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8385 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8400 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8415 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8430 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8445 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8460 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8475 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8490 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8505 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8520 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8535 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8550 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8565 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8580 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8595 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8610 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8625 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8640 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8655 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8670 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8685 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8700 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8715 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8730 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8745 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8760 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8775 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8790 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8805 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8820 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8835 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8850 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8865 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8880 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8895 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8910 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8925 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8940 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8955 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8970 gün <input checked="" type="checkbox"/> 8985 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9000 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9015 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9030 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9045 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9060 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9075 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9090 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9105 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9120 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9135 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9150 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9165 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9180 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9195 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9210 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9225 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9240 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9255 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9270 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9285 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9300 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9315 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9330 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9345 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9360 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9375 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9390 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9405 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9420 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9435 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9450 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9465 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9480 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9495 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9510 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9525 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9540 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9555 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9570 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9585 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9600 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9615 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9630 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9645 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9660 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9675 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9690 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9705 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9720 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9735 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9750 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9765 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9780 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9795 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9810 gün <input checked="" type="checkbox"/> 9825 gün					

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 : TRABZON NOVOTEL
Sınıfı ve Türü : 5 YILDIZLI OTEL
Adresi : CUMHURİYET MAH. DEVLET KARAYOLU CAD.
NO:17 KAŞÜSTÜ-YOMRA/TRABZON

Belge Sahibi : TAMARİS TUR. A.Ş.
Tarih ve Sayı : 30/12/2005 - 10302
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR.
Kapasite :

192 ODA(2 YATAK), 4 SÜİT(2 YATAK), 4 BEDENSEL ENGELLİ ODASI(2 YATAK)-TOPLAM: 200 ODA - 400 YATAK, 50 KİŞİLİK ALAKART LOKANTA, 50 KİŞİLİK AÇIK YEMEK ALANI, LOBİ BAR, AÇIK BAR, 200 KİŞİLİK LOKANTA, 45 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 35 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU(2 ADET), 12 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU(2 ADET), 105 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, 310 KİŞİLİK KONFERANS SALONU, KAPALI YÜZME HAVUZU, SAÇINA(2 ADET), BUHAR ODASI(2 ADET), MASAJ ÜNİTESİ(3 ADET), AĞAETLİ JİMNASTİK SALONU, TENİS KORTU, SATIŞ ÜNİTESİ(1 ADET), 118 ARAÇLIK AÇIK OTO PARK


Şenar ALDEMİR DOĞAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

BU BELGEDE BELİRTİLEN KAPASİTE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE 3621 SAVILI KİYİ KANUNUNA GÖRE HAK OLUSTURMAZ.





T.C. BELGE NO: 016493

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

T.C
TRABZON VALİLİĞİ
YOMRA İLÇESİ
KAŞUSTU BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İŞYERİ AÇMA ve ÇALIŞMA RUHSATI

VERİLİŞ TARİHİ : 19...09...../2008...
SIRA NO : 157

İŞYERİ SAHİBİNİN
ADI VE SOYADI : TAMARİS TURİZM A.Ş.
İŞYERİNİN UNVANI : TAMARİS TURİZM A.Ş.
FALİYET KONUSU : OTEL İŞLETİMİ
İŞYERİNİN ADRESİ : CUMHURİYET MAHALLESİ DEVLET KARAYOLU CADESİ NO:17
KAŞUSTU /YOMRA


Kullanılan toplam motor gücü :KWS..... HP
İşyerinin harca esas olan kullanım alanı 35.232. (ONRÖĞRÜMLÜK YERİNE) m²
İşyerinin ilgili yönetmeliğine göre sınıfı: 1 (RİT).....

Sihhi Müesseseler :
Gayri Sihhi Müesseseler :
BAŞ.HEL.17.09.2008/122.SAY.OLMU İLE VERİLDİ.

Diğer Faaliyet Alanları :

14.06.1989 tarih ve 3572 sayılı kanun hükümlerine göre hazırlanan işbu Ruhsatname
19.09.2008-34341.15.232. (ONRÖĞRÜMLÜK YERİNE) YTL
Harç alınarak verilmiştir.

5393 SAY.HEL.YAN.GÖRE DÜZENLEDİ.



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


T.C.
GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK
BAKANLIĞI

**AÇIK ALKOLLÜ İÇKİ
SATIŞ BELGESİ**

UNVANI
TAMARİS TURİZM A.Ş. - TAMARİS TURİZM A.Ş.

SATIŞ YERİ ADRESİ
CUMHURİYET MAHI DEVLET KARAYOLU CAD. NO 67 KAĞIÖZÜ BELDENİ
YOMRA / TRABZON

VERGİ DAİRESİ
MARMARA KURUMLAR V.D. (İST.)

VERGİ NUMARASI
8170010182

YUKARIDA BİLGİLERİ VER ALAN BELGE SAHİBİ
ALKOLLÜ İÇKİ SATIŞ ALMAYA VE AÇIK OLARAK SATMAYA
YETKİLİ KILINMIŞTIR.

BELGE TARİHİ
29.09.2008

KURUM SİCİL NUMARASI
61180151A1

İMZA / MÜHÜR




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

**T.C.
YOMRA İLÇESİ
KAŞÜSTÜ BELEDİYESİ**

T.M.M.O.B. VİZESİ

MİMARLAR ODASI
TRABZON ŞUBESİ MESLEKİ DENETİM ONAYI

Bu proje, Mimarlar Odası/oda vesilesiyle,
enbe Yetki Belgesine Sahip MİMAR tarafından
kazanılmıştır. İşin yapı, yönetmelik, şartname ve
standartları gereğince denetlenmiştir.
Sayı: 13316 Tarih: 10.10.2006
Mimarlar Odası Akademi

M **MİMARİ VAZİYET PLANI, KAT PLANLARI**
CEPHE ve KESİTLER

**T.C.
YOMRA İLÇESİ**
Kaşüstü Belediyesi Başkanlığı

ÖLÇEK:
1/500, 1/200, 1/100

Adil ORAN
Tekniker

MUSTAFA CAM
Belediye Başkanı

17 Ocak 2006

PROJE SORUMLUSU	ADI SOYADI	UNVAN/ DIPLOMA NO	BÜRO TESCİL NO	ODA SİCİL NO	BELEDİYE SİCİL NO	VERGİ DAİRESİ/ SİCİL NO
MİMARİ	B. FİLİZ EKREN	MİMAR/ GB. 07380	06.1117	11230	-	SEĞMENLER/ 6470032944
STATİK	MUSTAFA ÇOŞANÇİĞİ	İNŞ. MÖH./ 16885	06/0914	29254	-	SEĞMENLER/ 178 0000927
MEKANİK	MEHMET ÖSKAY	MAK. MÖH./ 8.30.2.060. 0.4500.01/570/894	1230	45203	-	HİTİT/ 6140183467
ELEKTRİK	Y. ARZU İŞERİ	ELK. MÖH./ 501143	06/06- 6130117059	11117	-	CUMHURİYET/ 6130117059

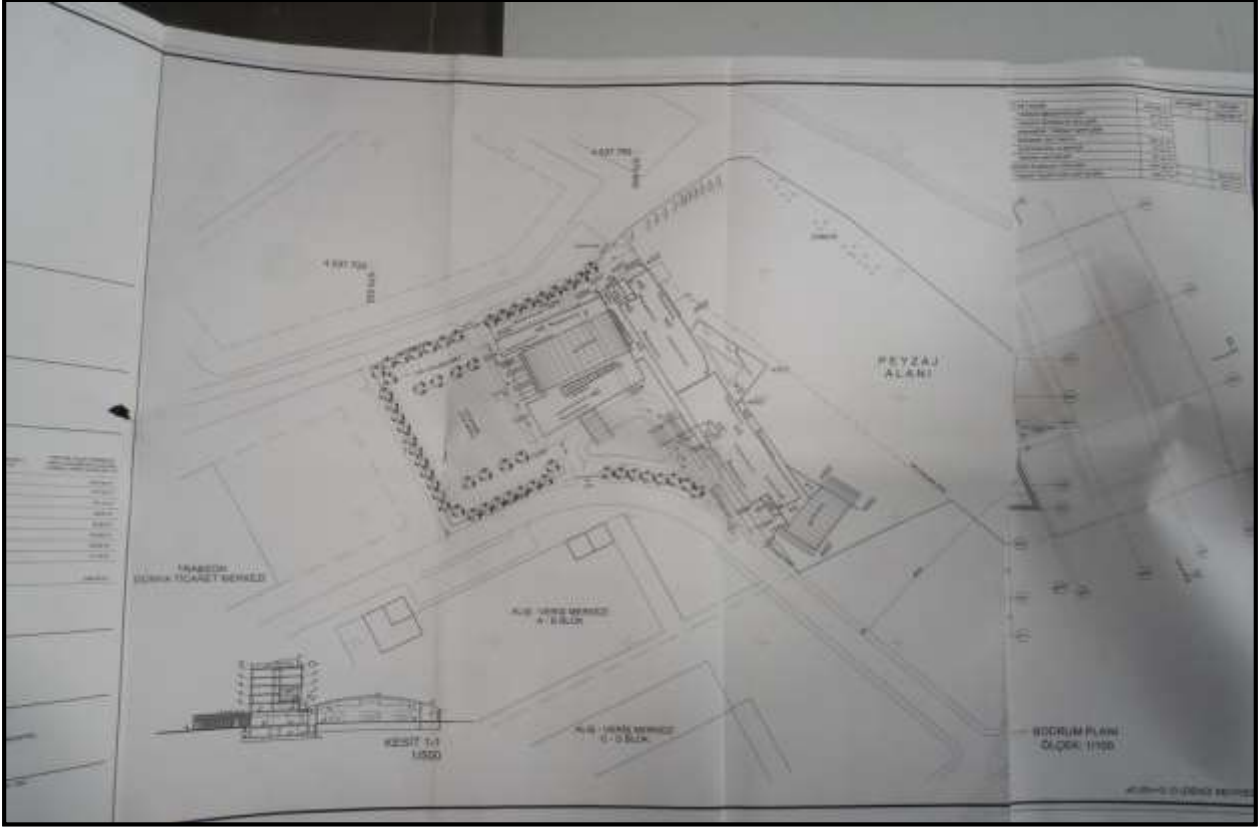
YAPI SAHİBİ BİLGİLERİ	ADI SOYADI		ADRES				VERGİ DAİRESİ/ SİCİL NO
	TRABZON DÜNYA TİCARET MERKEZİ A.Ş.		Kaşüstü Beldesi Dünya Ticaret Merkezi Yomra / Trabzon				YOMRA 8590267676

ARSA BİLGİLERİ	İL	İLÇE	KÖYÜ	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	ARSA ALANI
	TRABZON	YOMRA	KAŞÜSTÜ	CUMHURİYET	DEVLET XARAYOLU	G-3	209	6 ve 9	13072.61 m ²

BİNA BİLGİLERİ	KULLANIM AMACI	YÜKSEKLİK	BODRUM KAT	ZEMİN KAT	TESİSAT KATI	TİP KAT	TAŞIYICI SİSTEM
	OTEL	+21.40	1	1	-	5	B.A.K. + ÇELİK

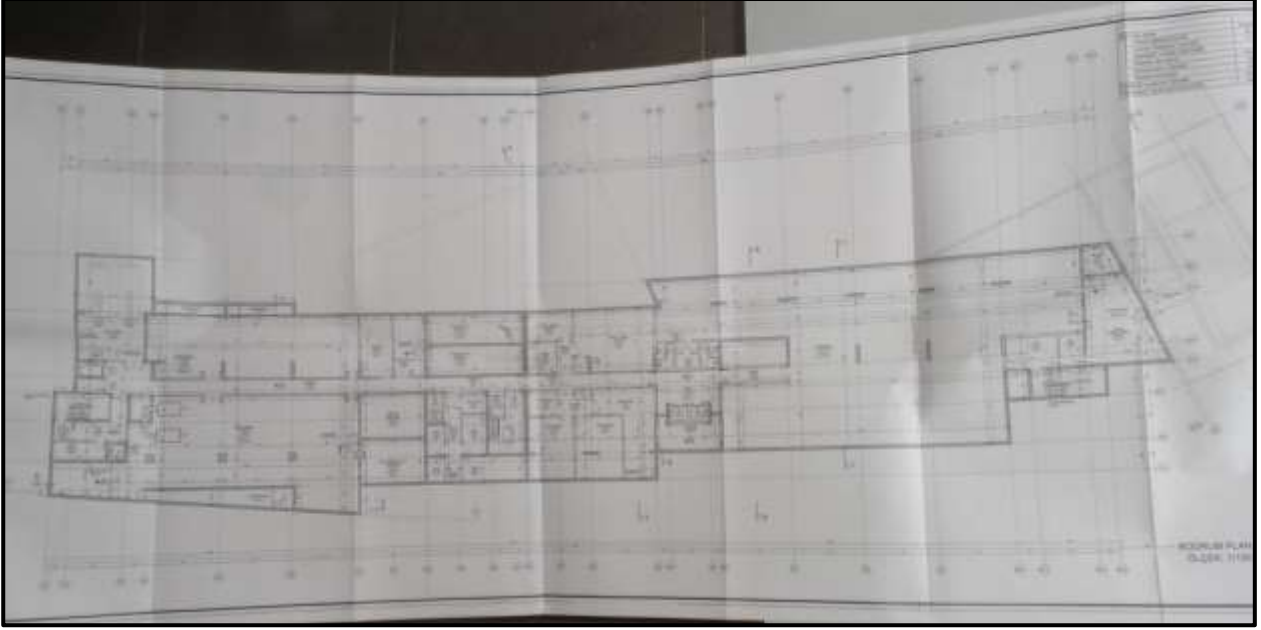
BOD
ÖL

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

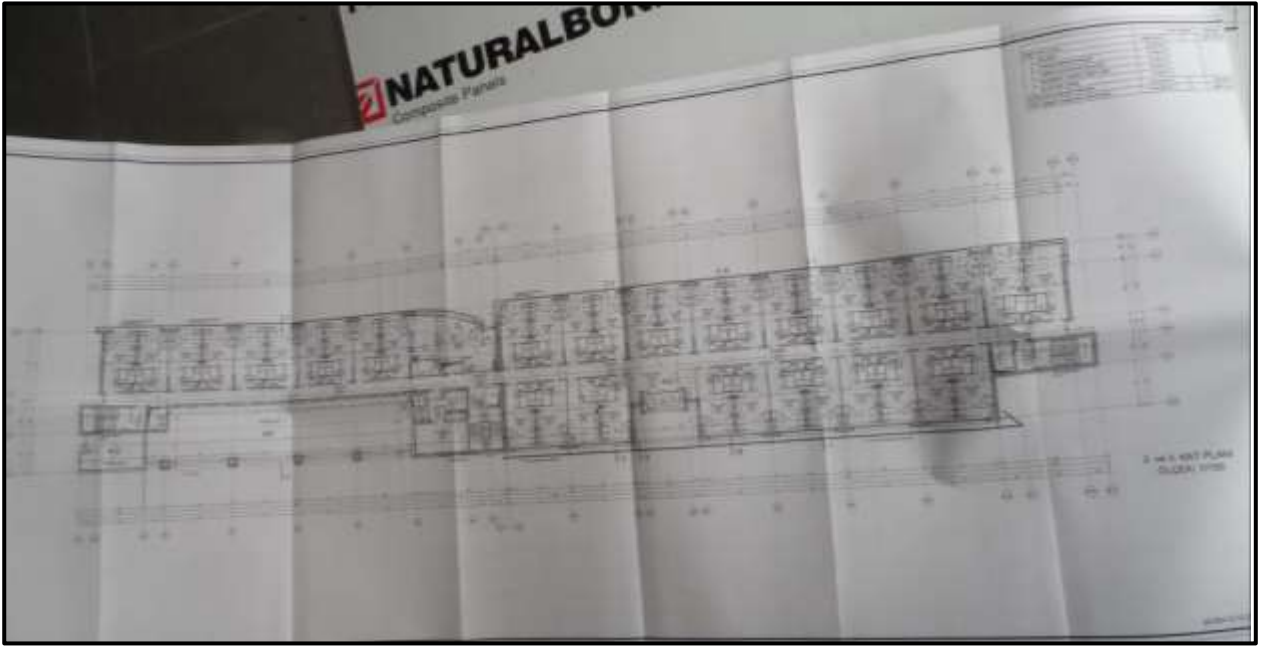
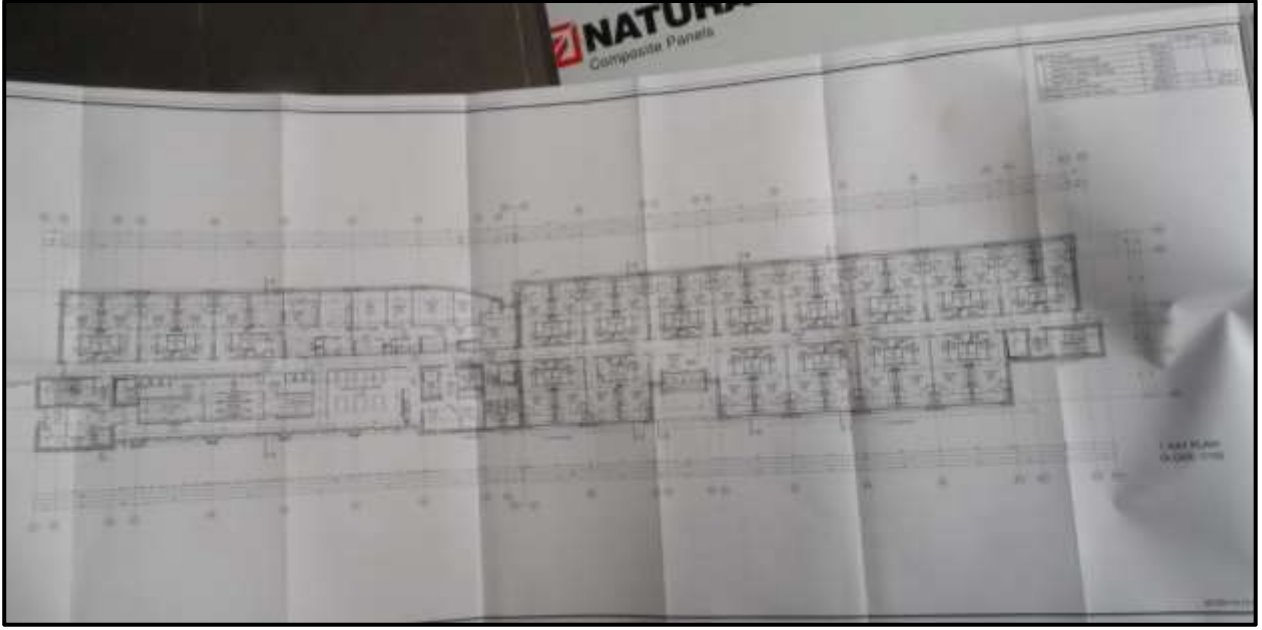


İMAR PLANLAMA ŞARTLARI			
ÇERİH MESAFLERİ			
ÖN DAVİZE	500	1000	
YAN DAVİZE	500	1000	
ARKA DAVİZE	500	1000	
YOLÇİZİM (H-İHAZ)	33.00 m		
K.A.K.S.	2.00		
K.A.K.S. ALANI HESABI			
* İNŞA ALANI 120727 m ² + K.A.K.S. 230 + 20140.22 m ²			
TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI			
KATLAR	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²) (BİNA ALANLARI)	YAPIL İNŞAAT ALANI (GÜZERGAH ALANI) (YEREL İNŞAAT ALANLARI) (m ²)	AKTİF ALAN-HESABA GİRİLMEYEN ALANLAR (YEREL İNŞAAT ALANLARI) (m ²)
1. BİNA KATI	2000.00 m ²	882.11 m ²	1117.89 m ²
2. KAT	2000.00 m ²	882.11 m ²	1117.89 m ²
3. KAT	2000.00 m ²	882.11 m ²	1117.89 m ²
4. KAT	2000.00 m ²	882.11 m ²	1117.89 m ²
5. KAT	2000.00 m ²	882.11 m ²	1117.89 m ²
TOPLAM	10000.00 m ²	4410.55 m ²	5589.45 m ²
TOPLAM YAPIL İNŞAAT ALANI 12074.04 m ² + 20140.22 m ²			
SİDİNAK HESABI			
* YAPIL İNŞAAT ALANI 12074.04 m ² / 20 + 842.70 m ²			
SAĞLANAN SİDİNAK ALANI 86.43 m ² + 842.70 m ²			
OTOPARK HESABI			
* YAPIL İNŞAAT ALANI 12074.04 m ² / 80 m ² + 227 AKBİT			
TOPLAM SAĞLANAN OTOPARK ALANI 1034.13 m ²			

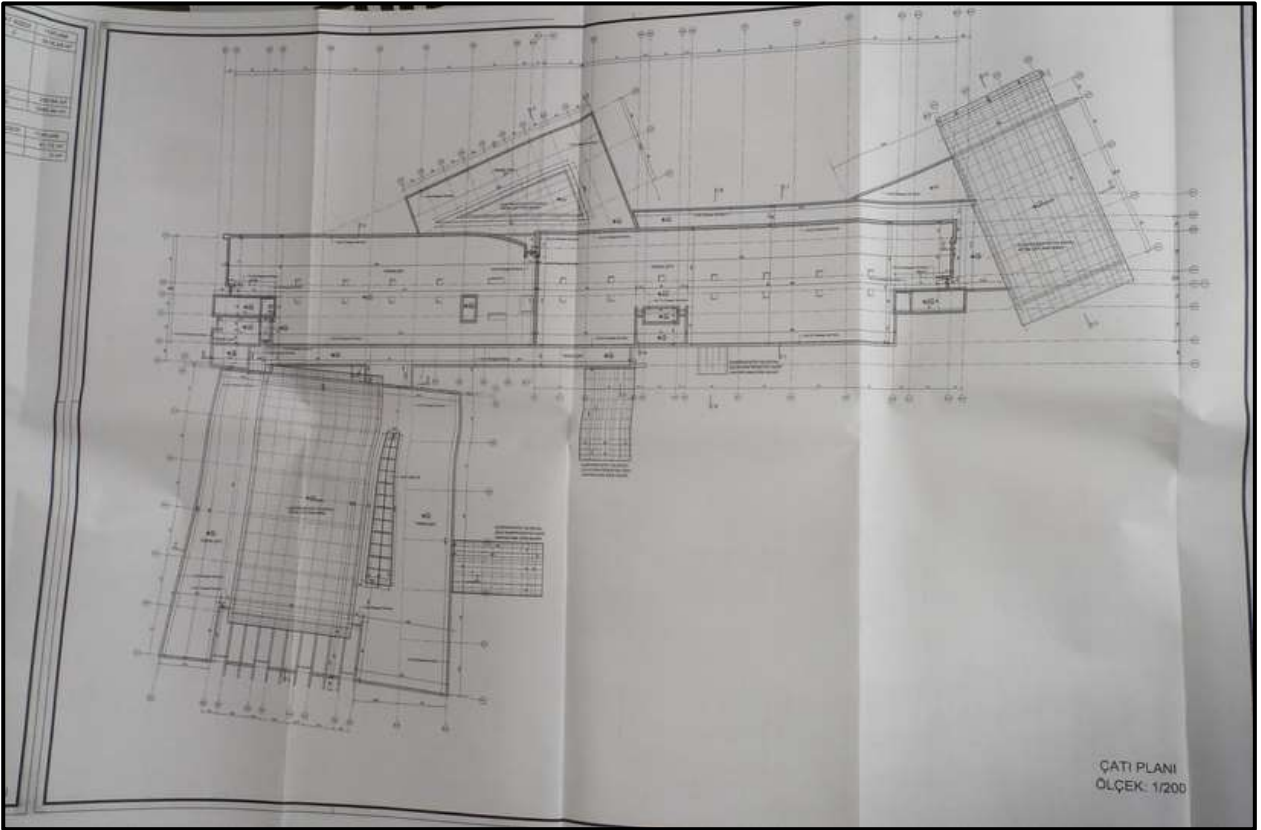
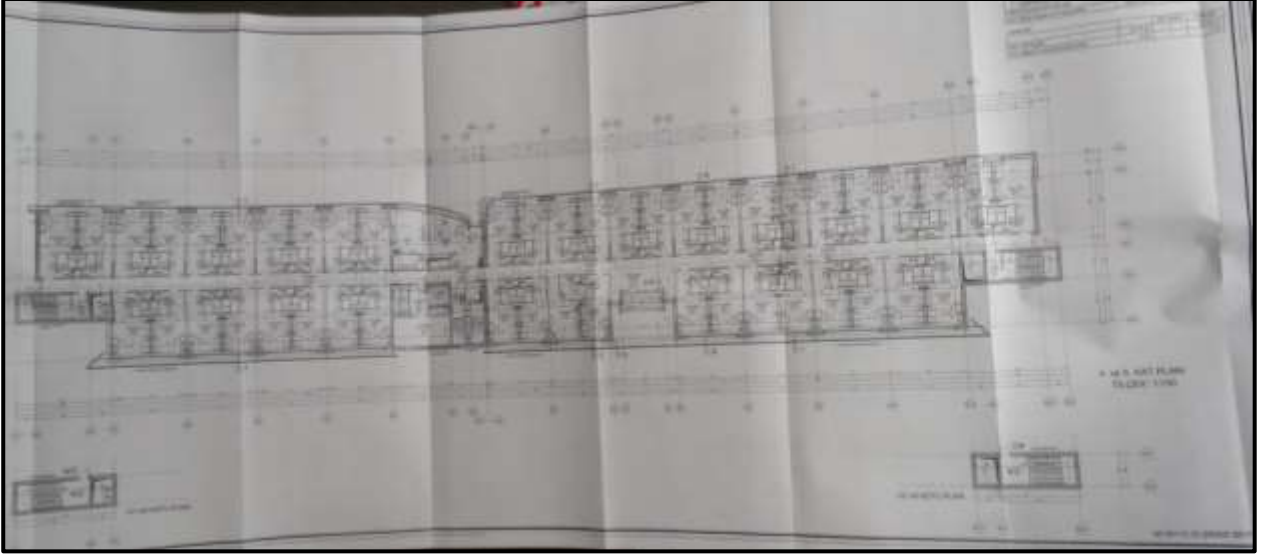
Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



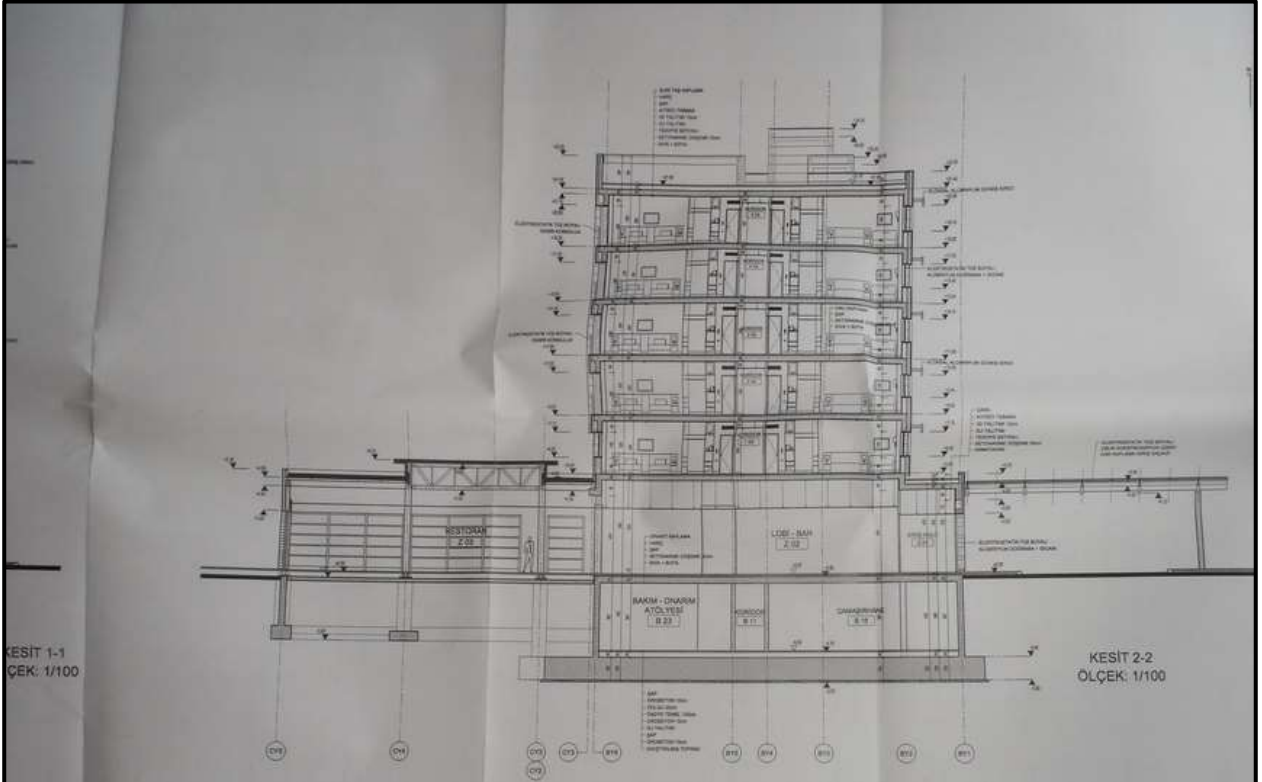
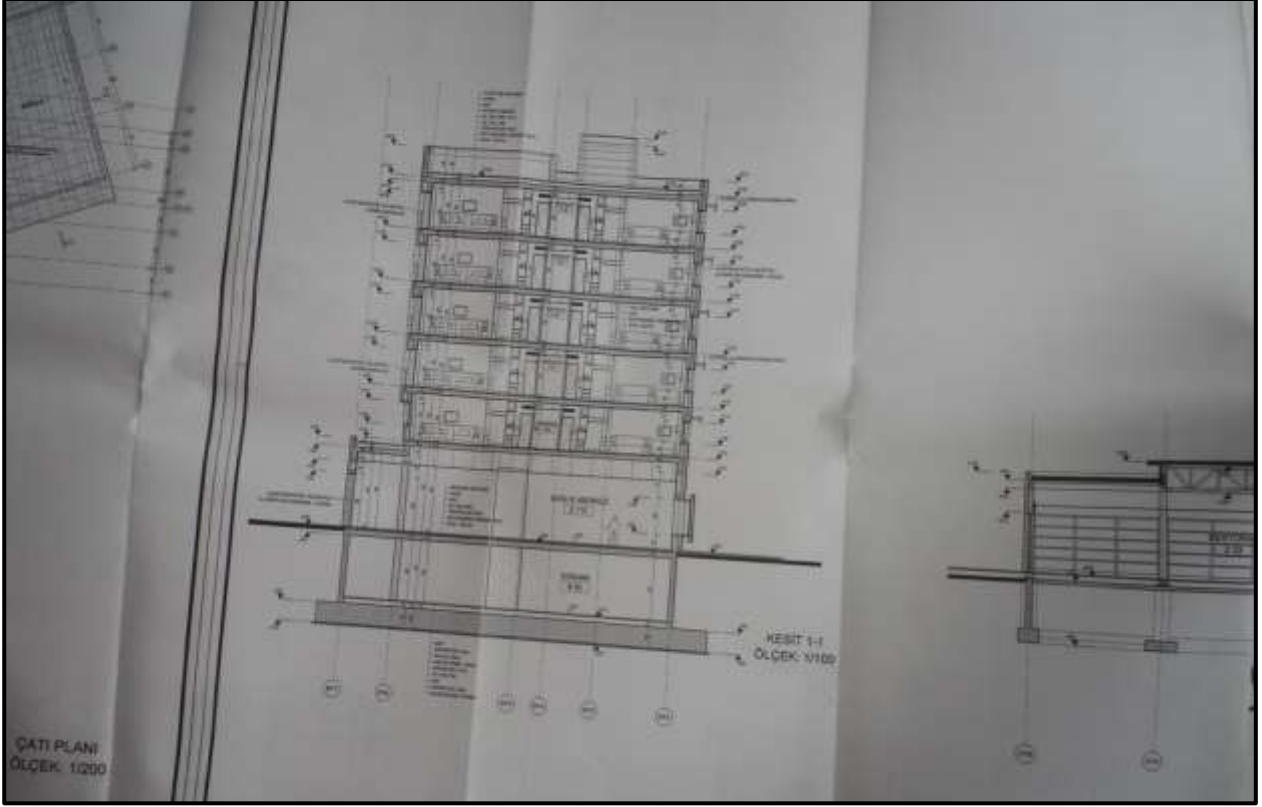
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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



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



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



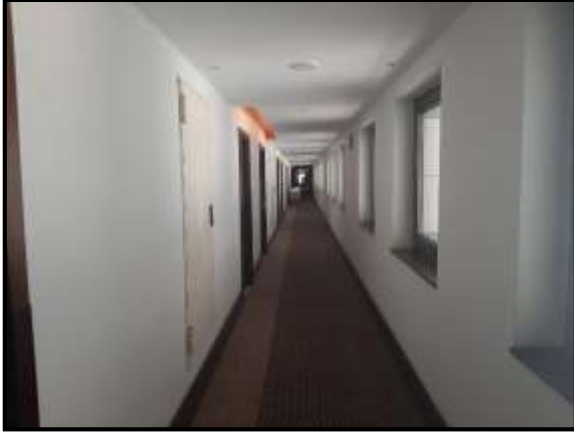
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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



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



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



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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.6851

Sayın Burak BARIŞ

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

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