



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1792

Aralık, 2021



Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1792
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 ada 2 Parselde kayıtlı ' 11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI' nitelikli ana gayrimenkul içerisindeki 1 bağımsız bölüm numaralı "Otel" ve 2 bağımsız bölüm numaralı "İş Yeri" vasıflı taşınmazların 31.12.2021 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti

➤ İş bu rapor, Yetmiş (70) 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" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	24
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	25
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	25
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	25
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
5.1	Pazar Yaklaşımı	28
5.2	Maliyet Yaklaşımı	31
5.3	Gelir Yaklaşımı	32
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	41
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	42
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	42
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi.....	43
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	43
6.4	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	43
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.....	43
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	43
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	43
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	44
7.	SONUÇ.....	44
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	44
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	45
8.	UYGUNLUK BEYANI	46
9.	RAPOR EKLERİ	46

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1792 / 31.12.2021
<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>	Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı – İbis Otel No:49-49/A Seyhan - ADANA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 ada 2 Parsel 1 bağımsız bölüm numaralı “Otel” ve 2 bağımsız bölüm numaralı “İş Yeri”
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlardan 1 b.b. otel olarak kullanılmakta ve faal durumdadır. 2 b.b. ise boş durumdadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel, 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planına göre; Ticaret Alanında kalmakta, Taks:0,40 Blok nizam 10 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	131.110.000,00-TL (Yüz Otuz Bir Milyon Yüz On Bin Türk Lirası)
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	154.709.800,00-TL (Yüz Elli Dört Milyon Yedi Yüz Dokuz Bin Sekiz Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Özger ÇAM – SPK Lisans No: 407920 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” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış olup 30.12.2021 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, 31.12.2021 tarihinde Özel 2021-1792 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 ada 2 Parselde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı "Otel" ve 2 bağımsız bölüm numaralı "İş Yeri" vasıflı gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla 31.12.2021 tarihli Pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 29.09.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Özger ÇAM 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 daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

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 : 1.200.000,-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 iştirak 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 Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 ada 2 Parselde bulunan 1 bağımsız bölüm numaralı "Otel" ve 2 bağımsız bölüm numaralı "İş Yeri" vasıflı gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

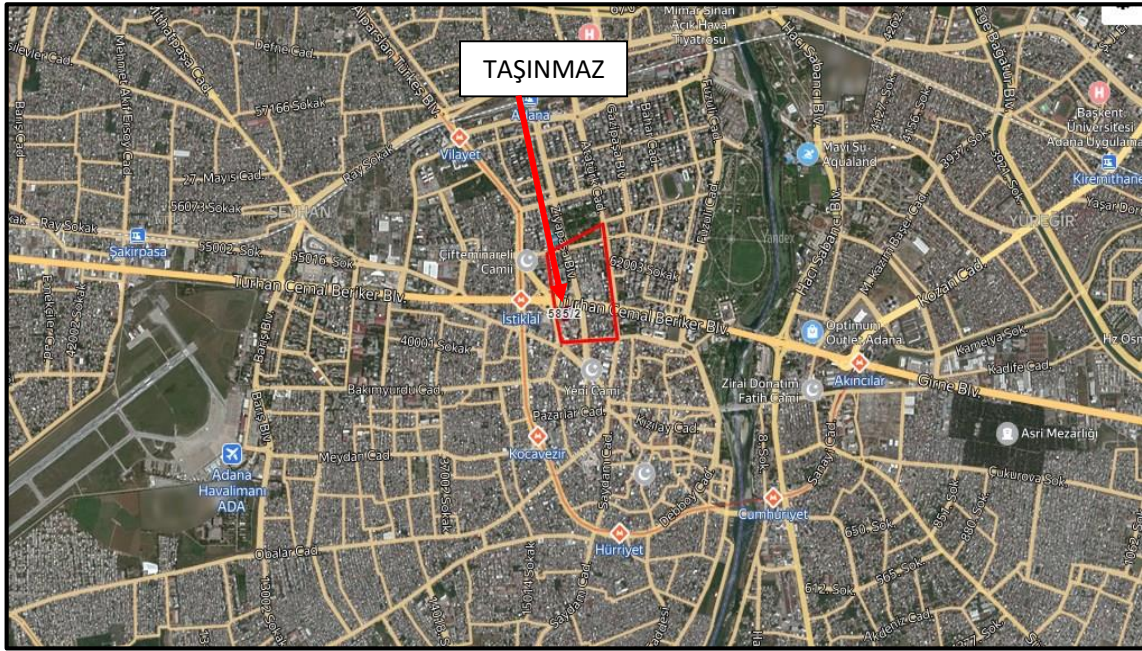
2.4 İşin Kapsamı

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.

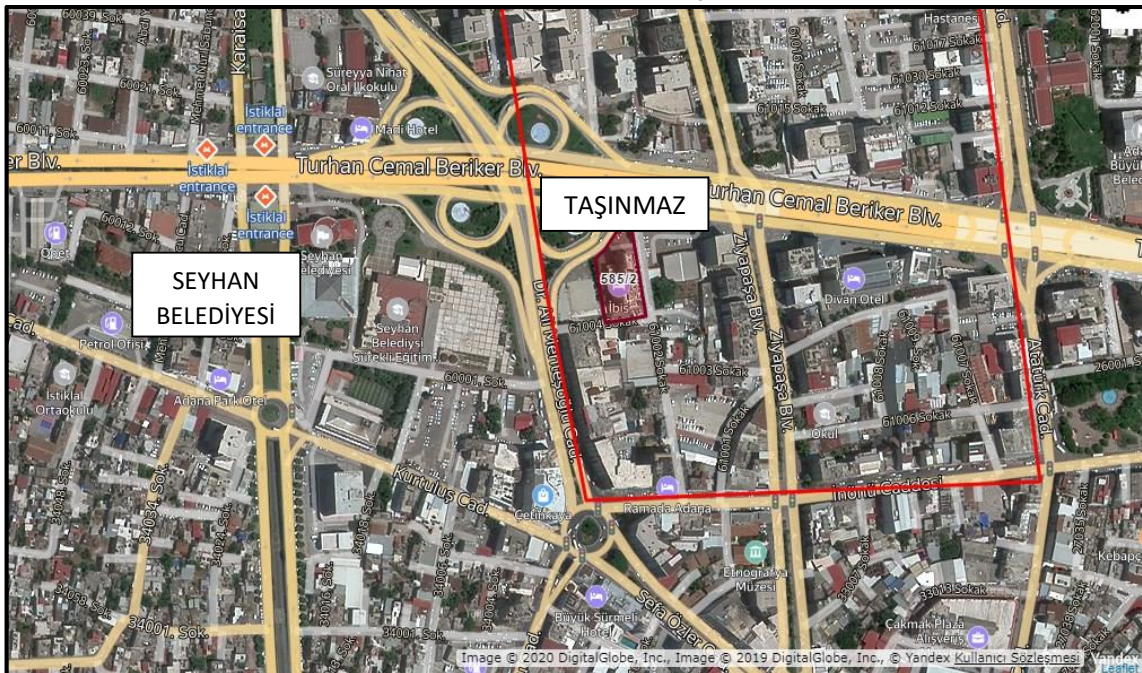
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

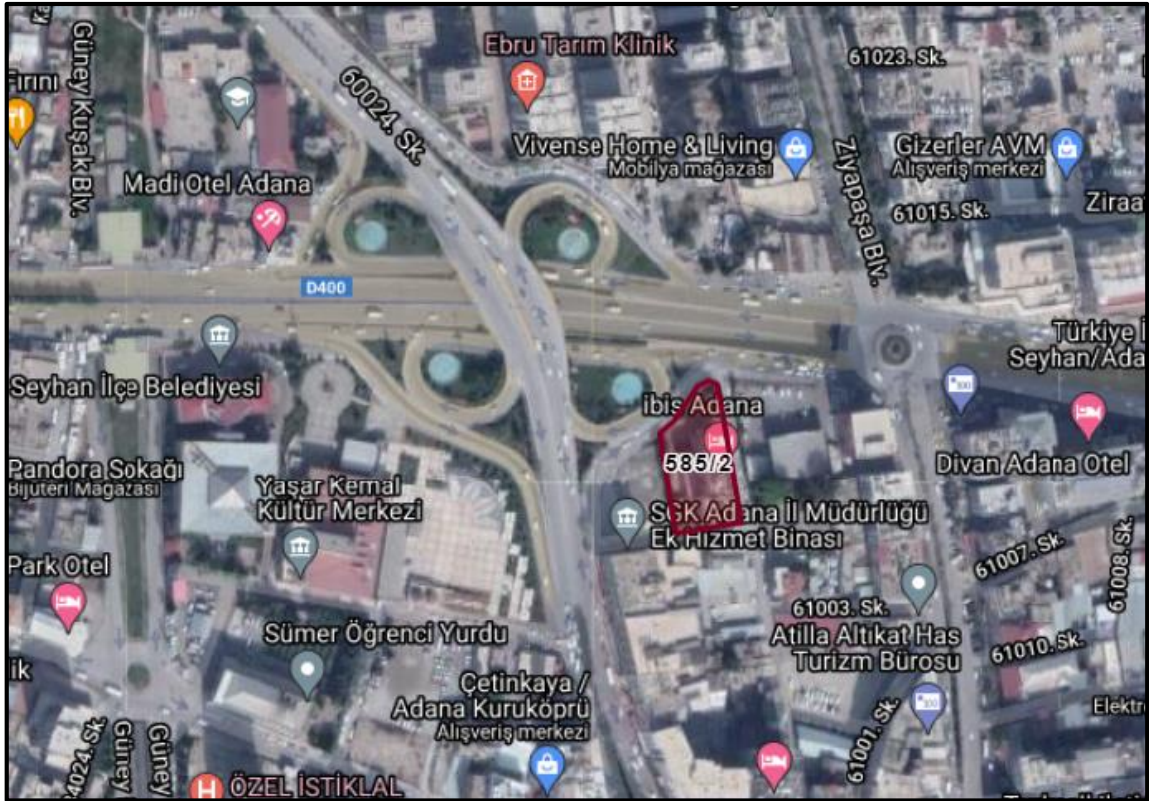
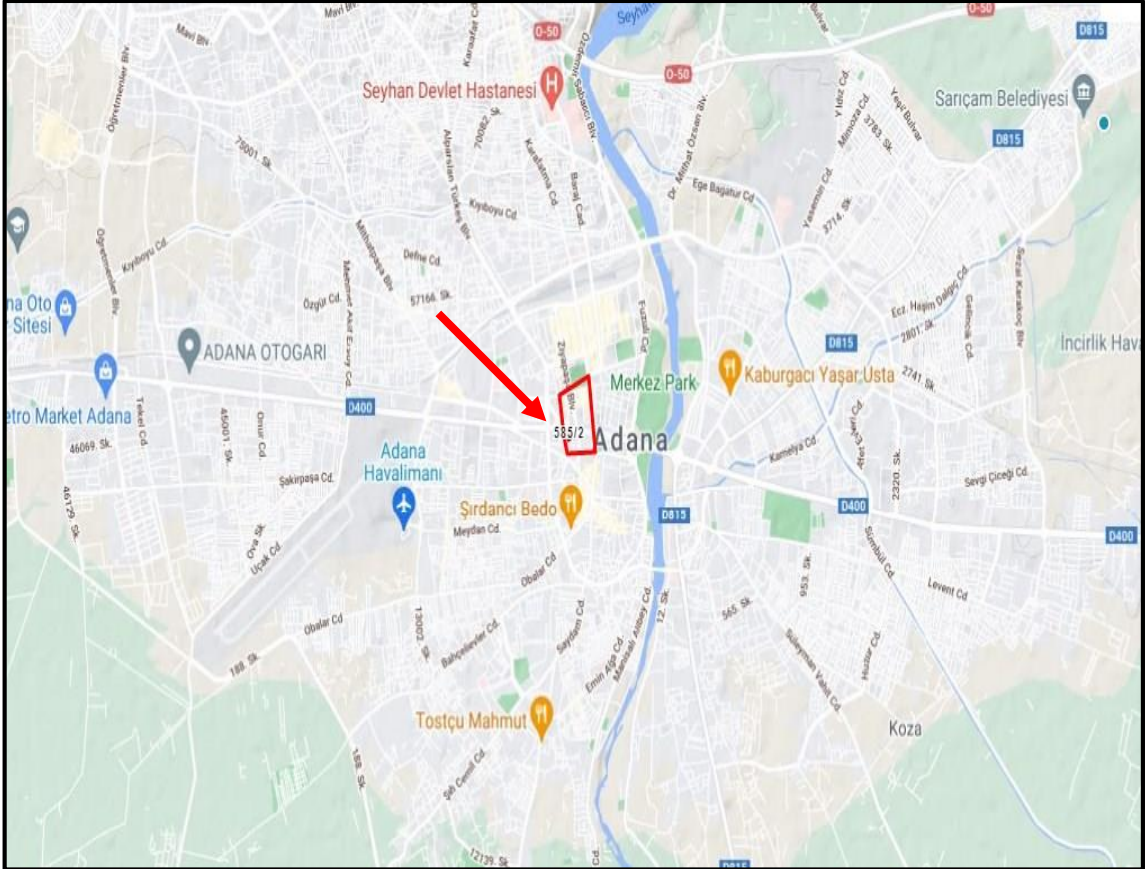
Rapora konu gayrimenkul; Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmaz bölgenin ana arteri olan Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na cepheli şekilde konumludur. Taşınmaza ulaşım için Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde Osmaniye yönünde ilerlerken Seyhan Belediyesi yol ayrımı geçildikten sonra sağ kol üzerinde yaklaşık 500 m. ilerde sağ kol üzerinde konumludur. Otele ulaşım bölgenin ana arteri olan Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazın yakın çevresi büro, işyeri nitelikli gelişimini sürdürmektedir. Taşınmaz şehir merkezinde yer almakta olup, çevresinde, çarşı, işyerleri, bürolar, Seyhan Belediyesi yer almaktadır.



Koordinatlar: Enlem: 36.9916276 - Boylam: 35.3216793



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: ADANA - SEYHAN
-----------	------------------

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ÇINARLI MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 36/3547
ADA - PARSEL	: 585 ADA 2 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 2.213,00 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 79119644
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: OTEL
BLOK / KAT / B.B. NO	: - / ZEMİN+1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8./ 1
MALİK - HİSSE	: AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kat Mülkiyeti – 23.10.2012 - 33811

İL – İLÇE	: ADANA - SEYHAN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ÇINARLI MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 36/3548
ADA - PARSEL	: 585 ADA 2 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 2.213,00 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 79119645
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: İŞ YERİ
BLOK / KAT / B.B. NO	: - / ZEMİN+1.BODRUM/2
MALİK - HİSSE	: AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kat Mülkiyeti – 23.10.2012 - 33811

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 26.10.2021 tarihi 17:03 itibariyle alımına başlanan Tapu Kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

- Beyan Yönetim Planı : 22/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Seyhan - 23-10-2012 14:29
- 33811

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

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

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

Konu taşınmazlar 23.10.2012 tarihi itibari ile kat mülkiyeti sonucu edinilmiştir. Son üç yıl içerisinde alım satım konu olmamıştır. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Seyhan Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazın 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre konu taşınmaz Ticaret Alanı'nda kalmakta Taks:0,40 Blok nizam 10 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

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

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

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

3.8 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 taşınmazlar için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Mimari Proje: 22.06.2012 tarih onaylı

Yapı Ruhsatı: 01.12.2010 tarih ve 12/13 numara ile 9.047 m2 inşaat alanı için verilmiş tadilat ruhsatı.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 25.04.2012 tarih ve 3/20 numara ile 9.047 m2 inşaat alanı için verilmiştir.

Turizm İşletme Belgesi: 15.04.2011 – 12960 (163 oda(2y)+2 Bedensel engelli odası(2y)-330 yatak, 120 kişilik 2. Sınıf lokanta, Bar, 150 kişilik çok amaçlı salon, 30 kişilik çok amaçlı salon, satış ünitesi, 24 araçlık kapalı otopark, 8 araçlık açık otopark)

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

Rapora konu taşınmazın yapı denetim hizmeti Pegasus Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından gerçekleştirilmiştir. Pegasus Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. adresi Güzelyalı Mahallesi 81106. Sokak No:4 Çukurova, Adana'dır.

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 ve işyeri olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmazlar için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Adana, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık altıncı şehridir.. 2019 yılı verilerine göre 2.237.940 nüfusa sahiptir. İlin yüzölçümü 13.844 km²'dir. İlde km²'ye 160 kişi düşmektedir. (Bu sayı en çok Seyhan ilçesinde 1787 kişidir.) 01.02.2018 TÜİK verilerine göre 4'ü anakent ilçesi (Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam) olmak üzere toplam 15 İlçesi ve belediyesi vardır. Bu ilçelerde 831 mahalle bulunmaktadır.

Türkiye'deki altıncı büyük metropolitan alan olup ülkenin önde gelen bir ticaret ve kültür merkezidir.Maden zengini 4. bölge olan Adana; krom, demir, manganez, kurşun ve çinko yatakları açısından önem taşımaktadır. Adana'nın merkezi; Mersin, Adana, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur. Yaklaşık 5,62 milyon insana ev sahipliği yapan bölgenin büyük bir bölümü, tarıma oldukça elverişli, geniş ve düz bir arazidir. Türkiye'nin en köklü ve en büyük 3. Kampüsüne sahip Çukurova Üniversitesi bulunmaktadır.

Adana da bir havalimanı bulunuyor. Ankara, İstanbul ve İzmir'e direk uçuşlar yapılmaktadır. Ankara ve İstanbul'a günlük ortalama 4 veya 5 sefer yapılmaktadır. I. Dünya Savaşı'ndan sonra Adana ve çevresi Fransa tarafından işgal edildi. Mustafa Kemal Atatürk'ün Kurtuluş Savaşı esnasında gösterdiği diplomatik başarı sonucu yapılan 20 Ekim 1921 tarihli Ankara Anlaşması ile Fransa, Adana ve çevresinden çekilmek zorunda kaldı (5 Ocak 1922). II. Dünya Savaşı sırasında (30 Ocak 1943) İngiltere Başbakanı Winston Churchill ve İsmet İnönü, Adana'ya 23 kilometre uzaklıktaki Yenice'de bir araya gelmiştir. Toplantıda Churchill, Türkiye'nin müttefikler yanında II. Dünya Savaşı'na katılmasını istemiş, ancak İnönü bunu reddetmiştir. Tarihte bu zirve Adana Buluşması olarak bilinir.

1955 yılında Demokrat Parti hükümetinin ABD ile yaptığı anlaşma gereği olarak, Adana'nın 10 km doğusundaki İncirlik Beldesinde NATO Hava Üssü kuruldu. Soğuk savaş yıllarında, 1991 Körfez Savaşı'nda ve 2003 Irak Savaşı'nda etkin olarak kullanılmıştır. 1956 yılında Seyhan Barajı ve Hidroelektrik Santrali hizmete açıldı.

Antalya'nın güneyin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları kent merkezi ve çevresinde yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Turizm olanaklarının çeşitliliği buna göre tesisleşmenin gelişmişliği, her mevsim tarıma uygun toprakları, ulaşım sistemlerinin kullanılabilirliği, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. 1927 sayımında nüfusu 206.270 olan il nüfusu zamanla doğum oranı ve göçlerle katlanarak artmış ve bugün 2 milyonu geçmiştir. Göçe rağmen, 2008'de Antalya'da işsizlik oranı (%10,7) Türkiye genel işsizlik oranınının (%11,9) altındaydı. İşe katılım bazında da (%57) TÜİK tarafından belirlenen 26 bölge

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

içinde 2. konumundaydı. İstihdam edilenlerin %45'i hizmet, %5'i sanayi, %50'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin de kullanımını yaygınlaşmasıyla tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir. Antalya'da ticaretteki en etkili kuruluş Antalya Ticaret ve Sanayi Odası'dır (ATSO). Üye sayısı 10.000'i geçen ATSO kadar önemli olan diğer kuruluşlar: Antalya Ticaret Borsası ve Antalya İhracatçılar Birliği'dir. Antalya'daki ticaret sektörü, toplam gelirlerin %34'ünü oluşturan önemli bir ağırlığa sahiptir. Antalya'da ihracatın %67'si ve ithalâtın %60'ı Avrupa Birliği üye ülkeleri ile gerçekleşmektedir.

1998 yılında 6.2 büyüklüğünde bir deprem meydana gelmiştir. Ceyhan Depremi olarak bilinen depremde çoğu Ceyhan'da olmak üzere toplam 145 kişi yaşamını kaybetti.

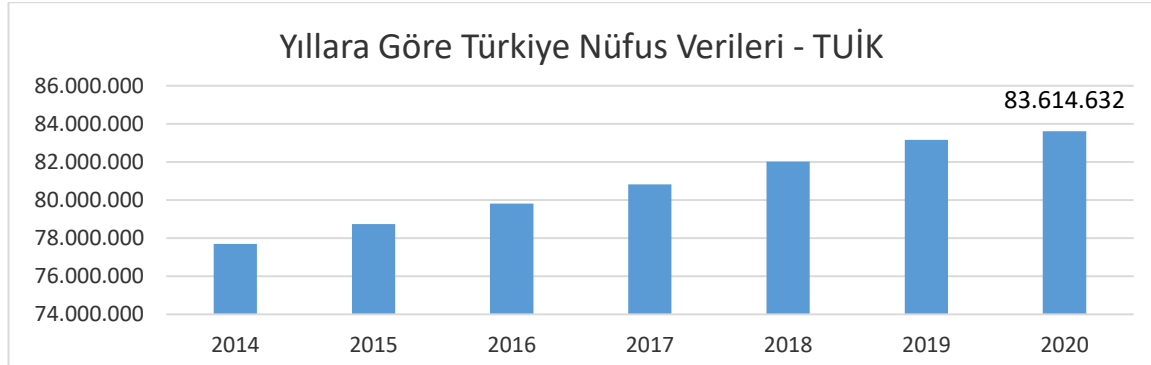
Adana, 1986 yılında çıkarılan 3306 sayılı kanun[8] ile büyükşehir unvanı kazandı. Başlangıçta iki ilçe (Seyhan ve Yüreğir) Adana Büyükşehir Belediyesi'nin sınırlarına dahil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 30 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi.[9] Bu sınırlar içinde kalan 5 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi.[9] 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu . Adana, Anadolu yarımadasının güneyinde ve Akdeniz kıyısında yer alan 36°30-38°25 kuzey enlemleri ile 34°48-36°41 doğu boylamları arasında ve Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Adana, tarihte Batılılar tarafından daha çok Kilikya olarak bilinen Çukurova'ya bir giriş kapısı olarak hizmet eden Akdeniz'in kuzeydoğu kenarında bulunmaktadır. Bu geniş düzlük Toros Dağları'nın güneydoğusu boyunca uzanır. Adana'dan Çukurova'nın batısındaki Tarsus'a giden yol Toros Dağları eteklerindeki tepelerden geçer. Sıcaklık, her yükseltiyle beraber düşer, çünkü yol yaklaşık olarak 4000 m'lik bir rakıma ulaşır ve kayalık bir geçit olan Gülek Boğazı'ndan geçer ve İç Anadolu Bölgesi düzlüklerine doğru devam eder. Şehrin kuzeyini hidroelektrik santrali ve 1956 yılında yapımı tamamlanan Seyhan haznesi kuşatır. Baraj hidroelektrik kuvveti için yapılmış olup alçak Çukurova düzlüğünü sulamak amaçlıdır. Ovaya dökülen şehrin iki sulama kanalı, şehir merkezi boyunca doğudan batıya doğru geçer. Yüreğir Ovasını sulama amaçlı yapılan başka bir kanal da bulunmaktadır. Adana kuzeyinde Kayseri, doğusunda Osmaniye, kuzeydoğusunda Kahramanmaraş güneydoğusunda Hatay, kuzeybatısında Niğde ve batısında Mersin illeri ve güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Güneyi 160 km'yi bulan Akdeniz kıyılarıyla sınırlanan ilin yüzölçümü 14.125 km²'dir. Şehir merkezinin denizden yüksekliği 23 metredir. Adana, Orta Toroslar'ın bir bölümü ile Amanos Dağları tarafından çevrilidir. Toroslar -batıdan doğuya- Uzunyayla'ya kadar uzanır. Bu dağlarda 3000 metreyi geçen yüksekliklerin yanı sıra sert yamaçlara ve derin vadilere rastlanır. Toroslar'ın bu bölümünde İç Anadolu Bölgesi'ni güneye bağlayan en önemli geçit olan Gülek Boğazı bulunur. Toros ve Amanoslar ile Akdeniz arasında kalan alana ise Çukurova denir. Misis Dağları pek yüksek olmayan görünüşleri ile Çukurova'yı ikiye böler. Güneyde kalan bölüme "Aşağı Ova" kuzeyde kalan bölüme ise "Yukarı Ova" denir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

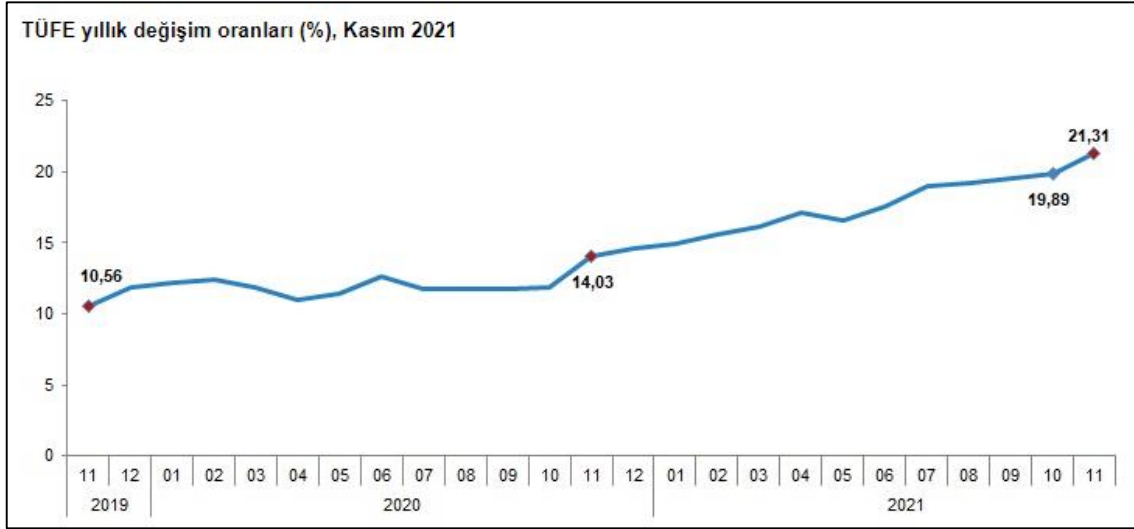
Yıl	İlçe	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Erkek %	Kadın %
2020	Seyhan	796.131	396.374	399.757	%49,79	%50,21
2020	Yüreğir	412.092	207.244	204.848	%50,29	%49,71
2020	Çukurova	386.634	186.144	200.490	%48,14	%51,86
2020	Sarıçam	194.019	99.480	94.539	%51,27	%48,73
2020	Ceyhan	161.159	80.775	80.384	%50,12	%49,88
2020	Kozan	132.974	66.920	66.054	%50,33	%49,67
2020	İmamoğlu	27.784	14.005	13.779	%50,41	%49,59
2020	Karataş	23.667	12.105	11.562	%51,15	%48,85
2020	Karaisalı	22.065	11.322	10.743	%51,31	%48,69
2020	Pozantı	19.930	10.314	9.616	%51,75	%48,25
2020	Yumurtalık	18.203	9.573	8.630	%52,59	%47,41
2020	Tufanbeyli	16.966	8.744	8.222	%51,54	%48,46
2020	Feke	16.536	8.637	7.899	%52,23	%47,77
2020	Aladağ	15.998	8.235	7.763	%51,48	%48,52
2020	Saimbeyli	14.560	7.644	6.916	%52,50	%47,50

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

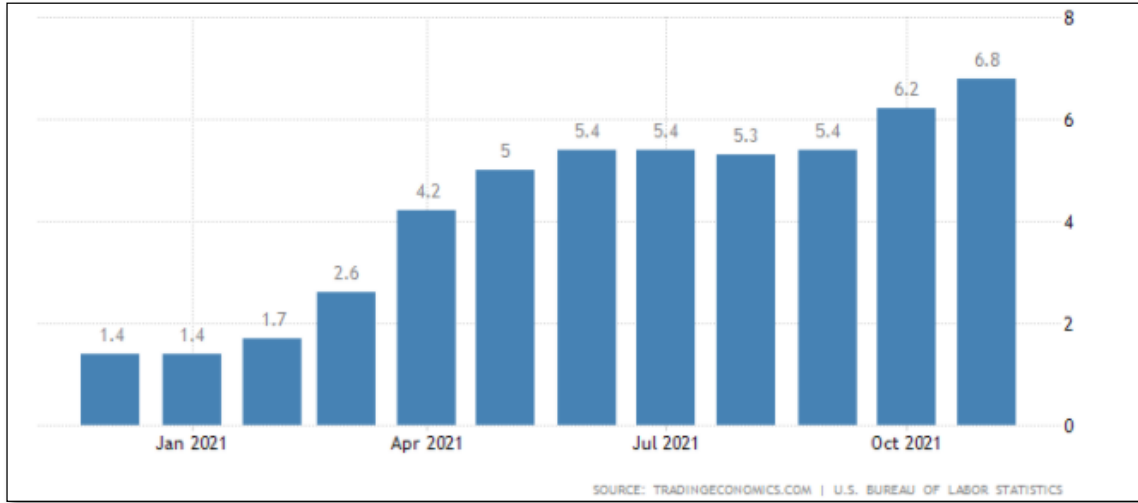
Δ Nüfus;



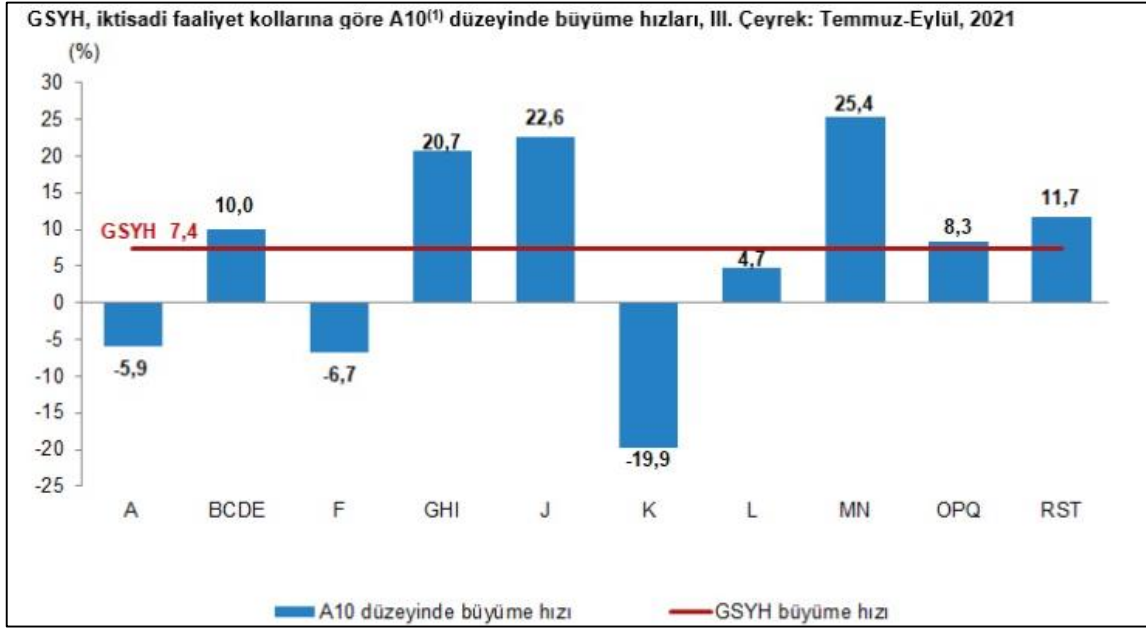
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

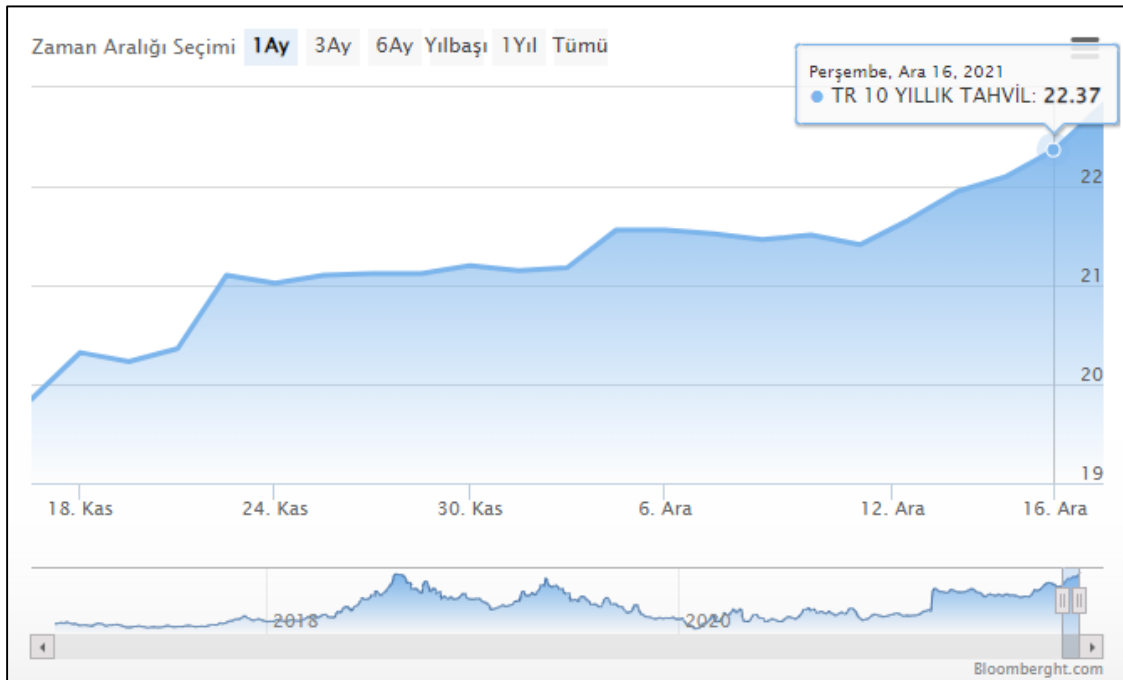
TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,51, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,31 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,71 artış gerçekleşti. (TUİK.)



A.B.D son yıl 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 Kasım ayı itibariyle % 6,8 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

GSYH 2021 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 arttı. 021 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %25,4, bilgi ve iletişim faaliyetleri %22,6, hizmetler %20,7, diğer hizmet faaliyetleri %11,7, sanayi %10,0, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,3 ve gayrimenkul faaliyetleri %4,7 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri %19,9, inşaat %6,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık ise %5,9 azaldı. (TUİK)

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

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DiBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Aralık 2021 itibariyle ortalama %22 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

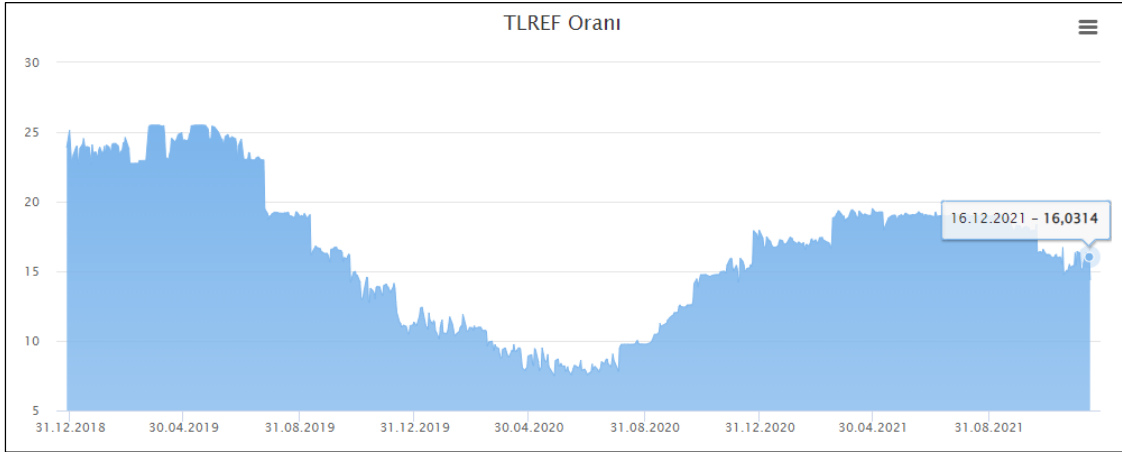
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



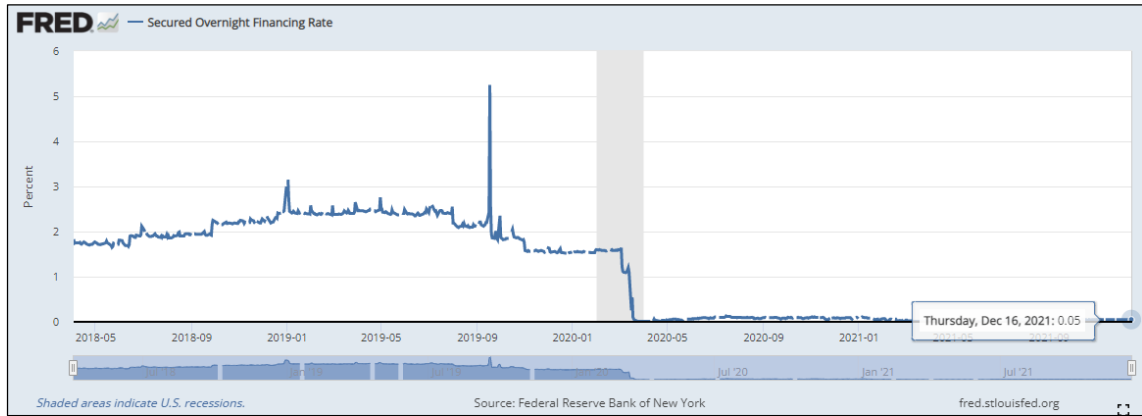
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Aralık 2021 itibariyle ortalama 1,4 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Aralık 2021 itibariyle ortalama -0,35 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;

TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekim ortasından sonra %negatif yönlü düşüşü devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Aralık itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 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 düşmüş Kasım ayı 15'inden itibaren düşüşe geçmiş olup Aralık ayının ortasında %14'dür.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye CDS Risk Primi ;

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



Türkiye'nin CDS priminin son 3 yıllık yaklaşık ortalaması %3,5 seviyelerinde olduğu , son 5 yıllık ortalamada ise bu oranında %4,00 seviyelerinde olduğu görülmüştür. (Grafik:www.worldgovernmentbonds.com)

Δ Türkiye Eurotahvilleri getiri Oranı ;

SGMK Günlük Bülten

30/07/2021

Türk Eurotahvilleri

İŞ YATIRIM

Rapor Terimlerini Açıklayıcı Doküman

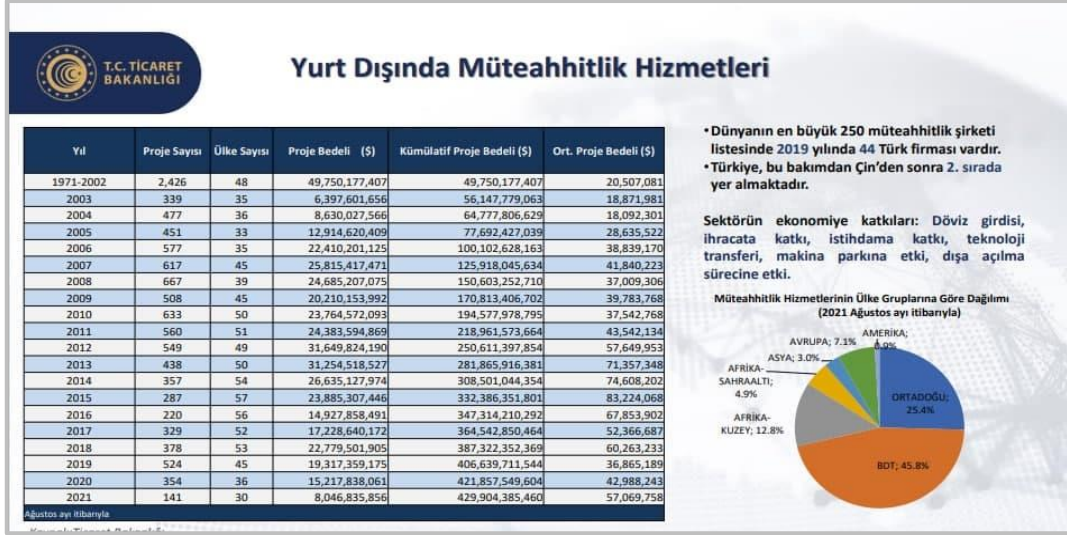
Tanım	Enstrüman	Kupon	Vade ↕	İhraç Büyüklüğü (mln)	Son	Alış Fiyatı	Satış Fiyatı	Birikmiş Faiz	Alış Getiri (%)	Satış Getiri (%)	Minimum İşlem	Fiyat Performansı 1A(A%)	1Y(A%)	Dur.	Payment Rank
EUR Cinsinden															
Devlet Eurotahvilleri															
XS0993155398	TURKEY 4.35 21	4.35	12/11/21	1,250	101.23	101.01	101.44	3.13	0.69	-0.75	100,000	-0.18	-0.26	0.279	Sr Unsecured
XS1057340009	TURKEY 4.125 23	4.13	11/04/23	1,000	103.77	103.36	104.18	1.28	2.08	1.60	100,000	-0.19	3.51	1.622	Sr Unsecured
XS1843443356	TURKEY 4.625 25	4.63	31/03/25	1,250	103.94	103.63	104.25	1.57	3.55	3.37	100,000	-0.56	5.39	3.295	Sr Unsecured
XS1629918415	TURKEY 3.25 25	3.25	14/06/25	1,000	99.31	98.99	99.63	0.44	3.53	3.35	100,000	-0.31	6.69	3.558	Sr Unsecured
XS1909184753	TURKEY 5.2 26	5.20	16/02/26	1,500	105.24	104.87	105.60	2.38	4.00	3.83	100,000	-0.22	6.16	3.933	Sr Unsecured
XS2361850527	TURKEY 4.375 27	4.38	08/07/27	1,500	100.56	100.28	100.84	0.30	4.32	4.21	100,000			5.120	

Devlet Euro tahvilleri önümüzdeki 6 yıllık süreçte dikkate alındığında, Euro cinsi üzerinden 6 yıl sonunda satış getiri oranı yaklaşık %4,20 olarak görülmüştür. Bu oranların belirlenmesinde en likit tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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

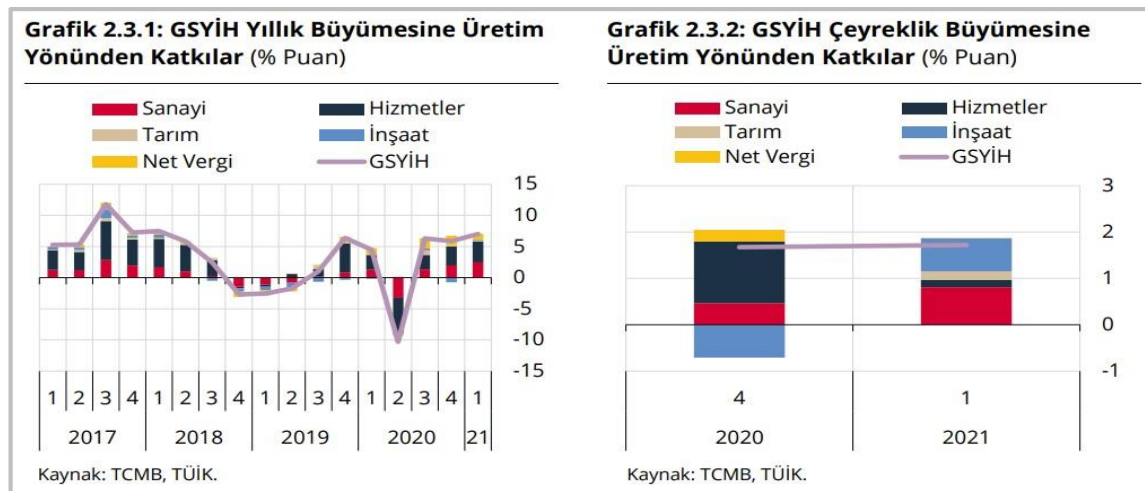
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

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

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



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumsuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir. (TÜİK)

Konut satış sayısı, Ekim 2021						
	Ekim			Ocak-Ekim		
	2021	2020	Değişim (%)	2021	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	137 401	119 574	14,9	1 086 539	1 280 852	-15,2
İpotekli satış	28 049	25 566	9,7	209 904	534 256	-60,7
Diğer satış	109 352	94 008	16,3	876 635	746 596	17,4
Satış durumuna göre toplam satış	137 401	119 574	14,9	1 086 539	1 280 852	-15,2
İlk el satış	41 914	36 976	13,4	329 070	396 184	-16,9
İkinci el satış	95 487	82 598	15,6	757 469	884 668	-14,4

Δ Türkiye’de Turizm Sektörü:

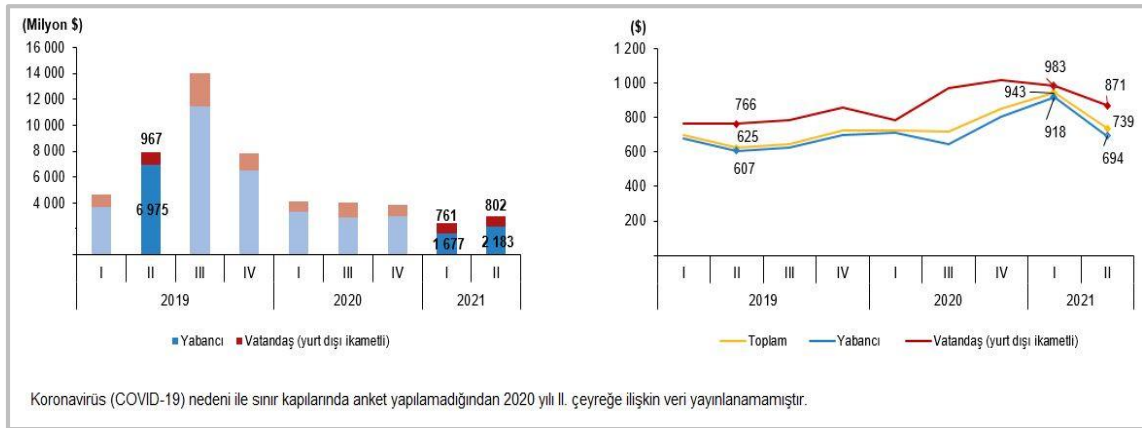
Turizm sektörü, tarihinin en zorlu süreçlerinden birini 2020 yılında yaşadı. 2020 yılında uluslararası yolcu sayısı bir önceki yıla göre yüzde 74 düştü. Sektörde 2020 yılında küresel olarak 1.3 trilyon dolar civarında bir kayıp olduğu belirtilirken bu sayı, 2009 küresel ekonomik krizde yaşanan kayıptan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

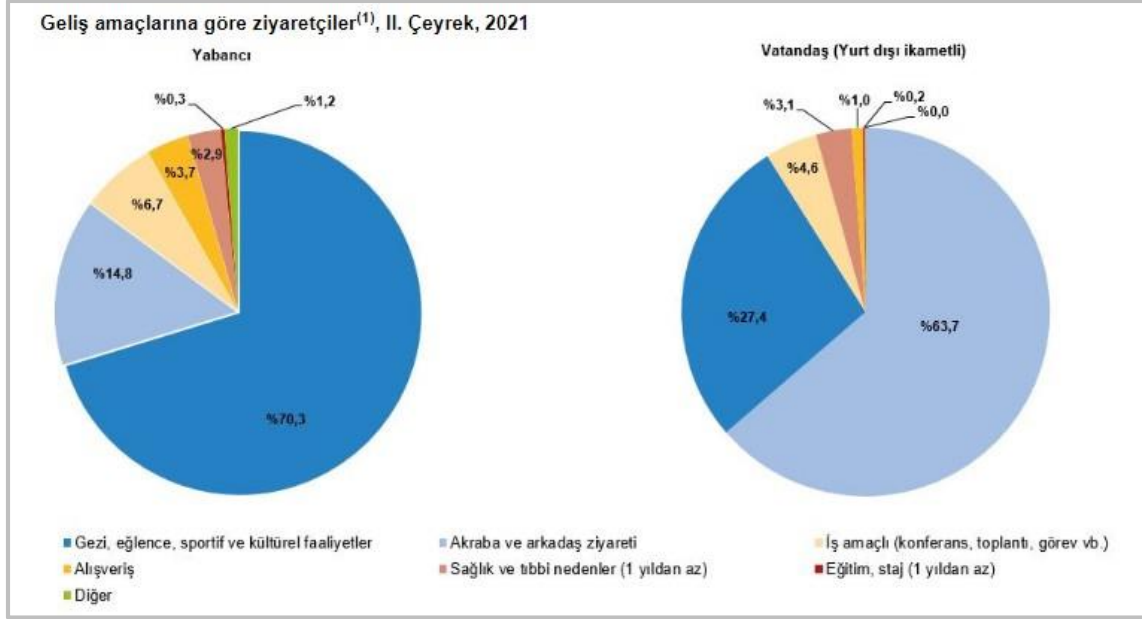
Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilen Covid-19 salgını, hareketliliği büyük ölçüde kısıtladığından başta turizm sektörü olmak üzere birçok sektörü olumsuz yönde etkiledi. Bacasız sanayi olarak adlandırılan turizm sektörü özellikle Türkiye gibi büyük paya sahip olduğu ülkelerde, ekonomi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

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

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

TÜİK verilerine göre, 2021 yılının ilk çeyreğinde 943 dolar olan kişi başı ortalama harcama ikinci çeyrekte 739 dolar olurken, 2021 yılının ilk çeyreğinde 56 dolar olan gecelik ortalama harcama ise ikinci çeyrekte 57 dolar oldu. Türkiye, son yıllarda siyasi ve politik çeşitli sorunlar sebebiyle turizm sektöründe farklı dönemlerde sıkıntılar yaşadı. Diğer yandan salgının etkisini arttırmasıyla birlikte finansal borçların geri ödemesinin yönetilmesi zor bir hal aldı. 16 milyar dolara ulaşan turizm sektörü borç yükünün kendi öz kaynaklarından karşılanması zor gözükmekte olup finansal destek gerekebileceği düşünülüyor.





Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yayınlanan, yerli ve yabancı turist konaklamalarını içeren Konaklama İstatistikleri verisine göre, doluluk oranlarında 2021 yılı ilk altı aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında iyileşme görülürken, 2019 yılının aynı dönemindeki seviyelerin gerisinde kaldığı görülüyor. Pandemi sebebiyle özellikle konaklayan yabancı turist oranında düşüş görüldü. 2021 yılı Haziran ayında Turizm İşletme Belgeli konaklama tesislerinde İstanbul'da %36,33, Antalya'da %41,74 ve Muğla'da %36,34 doluluk oranı kaydedildi. (Kültür ve Turizm Bakanlığı)

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 taşınmazlar 2.213,00 m² yüzölçümüne sahip 585 ada 2 parsel üzerinde yer almakta ve 3 yıldızlı otel ve 1 adet işyeri olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Taşınmazların yer aldığı parsel geometrik olarak yamuk formundadır. Parselin bölgenin ana arteri olan Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na yaklaşık 25 m cephesi bulunmaktadır. Otel binası parselin güney kenarında konumlandırılmıştır. Ön cephesi açık otopark olarak kullanılmaktadır. Diğer kısımlar yeşil alandır.

Yapı dışında kalan alanlar kısmen peyzaj alanı, kısmen otopark olarak düzenlenmiştir. Otopark alanlarında zeminler taş kaplamalıdır. Bina projesine göre 2 bodrum kat, zemin kat ve 8 adet normal kat olarak betonarme tarzda inşa edilmiştir. Projesine göre 2. bodrum katta 15 araç kapasiteli otopark, karşılama holü, 2 adet su deposu ve pompa odası; 1. bodrum katta 17 araç kapasiteli otopark, personel odaları, teknik odalar, çamaşırhane ve 2 no.lu bağımsız bölüm eki; zemin katta 1 no.lu bağımsız bölüme ait teknik odalar, giriş holü ve 2 no.lu bağımsız bölüm; 1. normal katta 1 no.lu bağımsız bölümün devamı niteliğinde lobi, idari odalar, restoran, mutfak, toplantı salonu, teknik odalar, teras; 2. normal katta 1 no.lu bağımsız bölümün devamı niteliğinde 3 adet toplantı salonu, fuaye, teknik odalar ve 15 adet otel odası; diğer normal katlarda ise 1 no.lu bağımsız bölümün devamı niteliğinde teknik odalar ve 25'er adet otel odası alanı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 1 bağımsız bölüm numaralı "otel" nitelikli taşınmaz toplam 165 odalıdır. Taşınmazlardan 1 nolu bağımsız bölüm toplamda yaklaşık brüt 6.126 m² inşaat alanına, 2 b.b. iş yeri ise 719 m² kapalı alana sahiptir. Ortak alan 2.202 m² dir. Toplam 9047 m² kapalı alanlıdır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

2.b.b nolu işyeri içerisi natamam vaziyettir. Zemini şap beton ile kaplı, duvarları sıva ile kaplıdır. Kiralayacak kişinin isteğine göre dizayn etmesi sebebiyle o şekil bırakıldığı ve iskan belgesi alması sebebiyle bitmiş durum olarak değer takdir edilmiştir.

Otel girişi zemin Kat seviyesinden ve Turhan Cemal Beriker Bulvarı cephesinden sağlanmaktadır. Binada 2 adet servis asansörü, 2 adet müşteri asansörü ve 1 adet otopark asansörü olmak üzere toplam 5 adet asansör bulunmaktadır. Binada ısınma merkezi havalandırma sistemi ile sağlanmaktadır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Otopark alanlarında zeminler sertleştirilmiş beton ile kaplıdır. Zemin ve bodrum otopark girişleri birbirinden bağımsız olarak binanın ön cephesinden sağlanmaktadır.

Otel binasında 163 adet standart oda, 2 adet engelli odası olmak üzere toplamda 165 adet odaya sahiptir. Odalar yaklaşık 13-14 m² kullanım alanlıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m² alanlıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur.

Bina oldukça bakımlıdır ve herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

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

Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

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

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlardan 1 b.b. otel olarak kullanılmakta olup faal durumdadır. 2 b.b. ise boş durumdadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerinin 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 değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

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

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

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmasına veya yükseltmesine yol aabileceğ, 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 değerini 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 değerini 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 ıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

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

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

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

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* 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*.

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle 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, taşınmazların sağında doğu cephesindeki, aynı yapılaşma şartlarına sahip 1.539 m² yüzölçümüne sahip arsa 8.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz, emsale göre konum olarak avantajlıdır. Ayrıca taşınmazın emsale göre reklam kabiliyeti avantajı da vardır.

112 Gayrimenkul : 0 (539) 978 47 80

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede iç kısımda, MİA alanı 10 kat yapılaşmaya sahip 380 m² yüz ölçümüne sahip arsa 3.300.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

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

İlgilisi: 0 (536) 959 08 16

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede iç kısımda, MİA alanı 10 kat yapılaşmaya sahip 192 m² yüz ölçümüne sahip arsa 1.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

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

İlgilisi: 0 (542) 241 19 79

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede iç kısımda, MİA alanı 10 kat yapılaşmaya sahip 308 m² yüz ölçümüne sahip arsa 1.350.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz, emsal taşınmaza göre konum olarak avantajlıdır. Emsalin yol cephesinin dar olması ve ara sokak cepheli olması dezavantajdır.

YILDIRIM Gayrimenkul : 0 (322) 453 13 40

[E:5 Beyan Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanlarından Koçak Gayrimenkul ile yapılan görüşmede rapora konu taşınmazın arsa birim fiyatının 8.000 TL/m² ile 10.000 TL/m² aralığında olabileceği görüşü alınmıştır.

KOÇAK Gayrimenkul : 0 (541) 847 58 00

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (ARSA)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	1.539,00m ²		380,00m ²		192,00m ²		308,00m ²		1,00m ²	
Satış fiyatı	8.500.000 TL		3.300.000 TL		1.500.000 TL		1.350.000 TL		9.000 TL	
m ² birim fiyatı	5.523 TL		8.684 TL		7.813 TL		4.383 TL		9.000 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	0%	-
Konum şerefiyesi	30%	+	30%	+	30%	+	50%	+	0%	-
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İmar durumu şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	6.904 TL		10.855 TL		9.766 TL		6.356 TL		9.000 TL	
Ortalama Birim fiyat	8.576TL/m²									

TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER			
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 Kişi için 1 GECE TARİFESİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA OLAN MESAFESİ (M)
SEYHAN OTEL	4	450	600
SÜRME Lİ OTEL	4	450	500
ÇAVUŞOĞLU OTEL	3	350	100
ÇUKUROVA PARK OTEL	3	350	500

[E:6 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, içerisi natamam durumda, 285 m² zemin, 300 m² asma kat, 160 m² bodrum kat alanına sahip dükkan 5.250.000 TL bedelle satılıktır. Aynı zamanda 25.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Bodrum kat alana 1/4, asma kat alanı 1/3 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan = 425 m² (satılık birim değer : 12.350 TL/m²)

Not: Emsal , 2 nolu bağımsız bölüm ile benzer şerefiyelidir.

Emlak Ofisi : 0533 797 0764

[E:7 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, içerisi natamam durumda, 124 m² zemin, 124 m² bodrum kat alanına sahip dükkan aylık 10.000 TL bedelle kiralıktır. Bodrum kat alana 1/4, oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan = 155 m²

Not: Emsal , 2 nolu bağımsız bölüm ile benzer şerefiyelidir.

Emlak Ofisi : 0533 644 80 31

[E:8 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, içerisi yapılı , 200 m² zemin, 200 m² bodrum kat alanına sahip dükkan aylık 8.000 TL bedelle kiralıktır. Bodrum kat alana 1/4, oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan = 250 m²

Not: Emsal , reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlıdır.

Emlak Ofisi : 0542 771 58 54

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

[E:9 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, içerisi yapılı, ticari potansiyelin yüksek olduğu cadde üzerinden 150 m2 zemin, 120 m2 asma kat, 60 m2 bodrum kat alanına sahip dükkan 5.850.000 TL bedelle satılıktır. Aynı zamanda 25.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Bodrum kat alana 1/4, asma kat alanı 1/3 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan = 215 m2

(satılık birim değer : 27.209 TL/m2 x 0,95 p.p x 0,60 konum = 15.509 TL/m2)

Not: Emsal , 2 nolu bağımsız bölüm ile benzer şerefiyelidir.

Emlak Ofisi : 0533 797 0764

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		
Brüt alanı (m²)	425,00m²		155,00m²		250,00m²		215,00m²		
Kira fiyatı	25.000 TL		10.000 TL		8.000 TL		25.000 TL		
m² birim fiyatı	59 TL		65 TL		32 TL		116 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	+	20%	+	40%	-	
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
Yapı Kalitesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	56 TL		61 TL		37 TL		64 TL		
Ortalama Birim fiyat	54TL/m²								

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

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

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

Bölgede taşınmaza yakın konumda genellikle Merkezi İş Alanı (MİA) imarlı 10 kat yapılaşma şartlarına sahip arsalar bulunmaktadır. Söz konusu arsalar ara sokak ve bulvar cephesine göre birim değerleri değişiklik göstermektedir. Taşınmazın mevcut konumu itibarıyla benzer arsalarda dikkate alındığından arsa birim değerinin 7000-10.000 TL/ m² aralığında olacağına kanaat getirilmiştir.

Ayrıca 2 nolu bağımsız bölümün değer tespiti için yapılan araştırmalarda dükkan vasıflı taşınmazların konum ve ticari potansiyeline göre m² birim değerleri 12.000-18.000 TL/ m² 'dir. Taşınmazın içerisindeki natamam olması sebebiyle birim değerlerinin 14.000 TL/ m² civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

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 9037 TL/ m² olarak takdir edilmiştir.

585 ada 2 Parsel Arsa Değeri : 2.213,00 m² x 9.037 TL/ m² = ~20.000.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **20.000.000,00- 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

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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

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

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

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmamıştır. Taşınmazın mahallinde yapılan tespitler ile güncel inşaat maliyetleri karşılaştırılmış ve taşınmazın otel alanı için ayrı, otopark alanı için ayrı bir birim değer belirlenmiştir. Natamam durumdaki dükkan alanı için ise ayrı bir birim değer takdir edilmiştir. Yapının mevcut yaşı ve kullanım durumu dikkate alındığında yaklaşık %15 civarında amortisman uygulanmasının uygun olacağına kanaat getirilmiştir.

YAPI NO	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER (TL)
OTEL ALANLARI	6126	₺6.500,00	14	34.250.000,00 ₺
OTOPARK ALANLARI	2202	₺3.000,00	14	5.690.000,00 ₺
2 NOLU İŞYERİ ALANI	719	₺3.600,00	14	2.230.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				330.000,00 ₺
TOPLAM				42.500.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri : 20.000.000,00 TL Yapı Değeri : 42.500.000,00 TL

TOPLAM : 62.500.000,00 TL

* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **62.500.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

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

Kapalı Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER (TL)
9047	₺2.480,00	22.436.560,00 ₺

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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 *çererebilir*. 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 gelinine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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; Adana Seyhan İbis Hotel'e ait son 3 yıllık veriler dikkate alınarak belirlenmiştir. 2019 yılında otelin doluluk oranı %78 olup, ortalama oda fiyatı yaklaşık 20 € dur. 2020 yılında ise Mart ayından sonra doluluk oranları düşmüş olup otelin yıl içinde 4 aylık süre kapalı kaldığı bilinmektedir. Yıl sonu doluluk oranı ise %52 olmuştur. Yıllık ortalama oda fiyatı ise 19 € dur. 2021 yılı ilk 6 aylık süreçte pandemi etkilerinin devam ettiği görülmüş olup bu tarihten itibaren otelin doluluk oranlarında artış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın 2021 yılı 3.çeyrek verileri dikkate alındığında otelin doluluk oranının arttığı görülmüştür. Bu oranın 4.çeyrek verilerinde daha yükseğe çıkacağı düşünülmektedir. Gelir verileri ve kira analizi ile ilgili detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

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

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**

* Risksiz getiri oranı, Sabit gelirli menkul kıymetlerin getirilerinin önümüzdeki 6 yıllık süre içerisinde Euro bazlı getiri oranı dikkate alınarak %4,20 olarak belirlenmiştir. Bu oranların belirlenmesinde en likit tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %1,5-2 civarında sektör riski, ülkenin döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin yaklaşık %3,5-4 civarında olması gibi etkenler göz önüne alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı %10,5 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle ülke riski %2,5-3 civarında alınarak indirgeme oranı %8,50 olarak alınmıştır.

Δ Gelir Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu otel 165 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır.
- Otelin ortalama doluluk oranı, otel işletmecisinden alınan son 3 yıllık veriler, pandemi sürecinde turizm sektöründe yaşanan olumsuzluklar, son 5 aylık süreçte pandemi etkisinin azalmaya başlaması sonrası artan otel dolulukları dikkate alınarak belirlenmiştir. Otelin 2019 pandemi öncesi 2019 yılı doluluk oranı %78'dir. 2019 yılında otelin doluluk oranı %78 olup, ortalama oda fiyatı yaklaşık 20 € dur. 2020 yılında ise Mart ayından sonra doluluk oranları düşmüş olup otelin yıl içinde

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

4 aylık süre kapalı kaldığı bilinmektedir. Yıl sonu doluluk oranı ise %52 olmuştur. Yıllık ortalama oda fiyatı ise 19 € dur. 2021 yılı ilk 6 aylık süreçte pandemi etkilerinin devam ettiği görülmüş olup bu tarihten itibaren otelin doluluk oranlarında artış olduğu tespit edilmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda otelin 2022 yılı doluluk oranı %70 olarak kabul edilmiş, ilk 3 yıllık periyotta %4, 4 ve 5. yıllarda %2 oranında bir doluluk oranı artışı ile 5. Yılın sonunda 2019 verilerini yakalayacağı, bu yıldan sonra %78-%79 oranlarında sabit kalacağı varsayılmıştır.

- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Ayrıca otelin pandemi etkisinin azaldığı son 5 aydaki ortalama oda fiyatları göz önünde bulundurulmuştur. Otel oda fiyatı gecelik 23 Euro/oda, ilk 5 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5 lik bir oda fiyatı artışı, 5 yıllık süreci takip eden yıllarda ise Euro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3 lük artış baz alınarak belirlenmiştir.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %26 'sı oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %33, takip eden yıllarda ise oda fiyatlarında belirlenen artış oranları ile eşdeğer artış olacağı kabul edilmiştir. 10 yıllık işletme süresi sonucunda ulaşılan GOP oranının makul olduğu görülmüştür.
- Parsel üzerinde yer alan 2 numaralı bağımsız bölümün , Pazar yaklaşımı ile tespit edilen kira bedeli yıllık bazda Euro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda kira birim değerleri 50-60 TL/m2 civarındadır. Buda yaklaşık 4,5-5 Euro/m2 civarındadır. Bu durum dikkate alınarak taşınmazın bodrum kat alanının küçük olması sebebiyle toplam kapalı alan üzerinden kira birim değeri belirlenmiştir. 719 m2 alanlı dükkan için 4,86 Euro/m2 birim değer üzerinden Aylık 3500 Euro, yıllık 42.000 Euro dükkan kira geliri olacağı, kira geliri artış oranının Euro bölgesi enflasyon oranına göre her yıl yaklaşık %3 oranında olacağı öngörülmüştür.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %7 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde ve yurt genelinde benzer bir şehir oteli için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere gelir projeksiyonunda %10,5 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Δ Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu otel 165 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır.
- Akfen GYO AŞ. Tarafından iletilen kira sözleşmesi detayları incelenmiştir. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. Mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin

%25'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.

- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeciyi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Otelin ortalama doluluk oranı, otel işletmecisinden alınan son 3 yıllık veriler, pandemi sürecinde turizm sektöründe yaşanan olumsuzluklar, son 5 aylık süreçte pandemi etkisinin azalmaya başlaması sonrası artan otel dolulukları dikkate alınarak belirlenmiştir. Otelin 2019 pandemi öncesi 2019 yılı doluluk oranı %78'dir. 2019 yılında otelin doluluk oranı %78 olup, ortalama oda fiyatı yaklaşık 20 € dur. 2020 yılında ise Mart ayından sonra doluluk oranları düşmüş olup otelin yıl içinde 4 aylık süre kapalı kaldığı bilinmektedir. Yıl sonu doluluk oranı ise %52 olmuştur. Yıllık ortalama oda fiyatı ise 19 € dur. 2021 yılı ilk 6 aylık süreçte pandemi etkilerinin devam ettiği görülmüş olup bu tarihten itibaren otelin doluluk oranlarında artış olduğu tespit edilmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda otelin 2022 yılı doluluk oranı %70 olarak kabul edilmiş, ilk 3 yıllık periyotta %4, 4 ve 5. yıllarda %2 oranında bir doluluk oranı artışı ile 5. Yılın sonunda 2019 verilerini yakalayacağı, bu yıldan sonra %78-%79 oranlarında sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Ayrıca otelin pandemi etkisinin azaldığı son 5 aydaki ortalama oda fiyatları göz önünde bulundurulmuştur. Otel oda fiyatı gecelik ilk 23 Euro/oda, ilk 5 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5 lik bir oda fiyatı artışı, 5 yıllık süreci takip eden yıllarda ise Euro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3 lük artış baz alınarak belirlenmiştir.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirin yaklaşık %26 'sı oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %33, takip eden yıllarda ise oda fiyatlarında belirlenen artış oranları ile eşdeğer artış olacağı kabul edilmiştir. 10 yıllık işletme süresi sonucunda ulaşılan GOP oranının makul olduğu görülmüştür.
- Parsel üzerinde yer alan 2 numaralı bağımsız bölümün , Pazar yaklaşımı ile tespit edilen kira bedeli yıllık bazda Euro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda kira birim değerleri 50-60 TL/m2 civarındadır. Buda yaklaşık 4,5-5 Euro/m2 civarındadır. Bu durum dikkate alınarak taşınmazın bodrum kat alanının küçük olması sebebiyle toplam kapalı alan üzerinden kira birim değeri belirlenmiştir. 719 m2 alanlı dükkan için 4,86 Euro/m2 birim değer üzerinden Aylık 3500 Euro, yıllık 42.000 Euro dükkan kira geliri olacağı, kira geliri artış oranının Euro bölgesi enflasyon oranına göre her yıl yaklaşık %3 oranında olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %6,5 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalar garanti bir kira anlaşmasının olduğu otel için belirlenen oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere kira geliri projeksiyonunda %8,5 olarak alınmıştır.
- Çalışmalar Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır

Otel Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı

(Değerleme Yılı) Periyot (Üstel Kuvvet) Valuation Period	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5
Yıllar Years	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031

Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165
Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
Doluluk Oranı Occupancy Rate	70,00%	72,80%	75,71%	77,23%	78,77%	78,77%	78,77%	78,77%	78,77%	78,77%
Oda Fiyatı (€) Room Price (T€)	23,00 €	24,15 €	25,36 €	26,63 €	27,96 €	28,80 €	29,66 €	30,55 €	31,47 €	32,41 €
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	969.622,50 €	1.058.827,77 €	1.159.407,71 €	1.238.332,96 €	1.326.254,60 €	1.366.028,97 €	1.410.864,67 €	1.449.220,14 €	1.492.696,74 €	1.537.477,65 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	252.101,85 €	275.295,22 €	301.446,00 €	321.966,57 €	344.826,20 €	355.167,53 €	366.824,81 €	376.797,24 €	388.101,15 €	399.744,19 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	1.221.724,35 €	1.334.122,99 €	1.460.853,71 €	1.560.299,53 €	1.671.080,80 €	1.721.196,51 €	1.777.689,48 €	1.826.017,38 €	1.880.797,90 €	1.937.221,83 €

Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	33,00%	34,65%	36,38%	38,20%	40,11%	41,32%	42,55%	43,83%	45,15%	46,50%
Brüt Faaliyet Karı - GOP Gross Operating Profit	403.169,04 €	462.273,62 €	531.495,10 €	596.059,77 €	670.299,02 €	711.113,33 €	756.487,03 €	800.364,31 €	849.106,50 €	900.817,09 €

İşletme Gideri Oranı OpEx Rate	67,00%	65,35%	63,62%	61,80%	59,89%	58,68%	57,45%	56,17%	54,85%	53,50%
İşletme Gider Toplamı Total Operating Expense	818.555,31 €	871.849,37 €	929.358,61 €	964.239,75 €	1.000.781,78 €	1.010.083,18 €	1.021.202,45 €	1.025.653,06 €	1.031.691,40 €	1.036.404,75 €
Yenileme Maliyeti (%1) Renovation Cost	12.217,24 €	13.341,23 €	14.608,54 €	15.603,00 €	16.710,81 €	17.211,97 €	17.776,89 €	18.260,17 €	18.807,98 €	19.372,22 €
Emlak Vergisi Bedeli Property Tax Fee	9.030,00 €	9.030,00 €	9.030,00 €	9.030,00 €	9.030,00 €	9.030,00 €	9.030,00 €	9.030,00 €	9.030,00 €	9.030,00 €
Bina Sigorta Bedeli Buildibg Insurance Cost	9.013,00 €	9.013,00 €	9.013,00 €	9.013,00 €	9.013,00 €	9.013,00 €	9.013,00 €	9.013,00 €	9.013,00 €	9.013,00 €

Net Gelir Toplamı Total Net Income	372.908,79 €	430.889,39 €	498.843,56 €	562.413,78 €	635.545,21 €	675.858,36 €	720.667,14 €	764.061,14 €	812.255,52 €	863.401,87 €
Dükkan Kira Geliri Shop Rental Income	42.000,00 €	43.260,00 €	44.557,80 €	45.894,53 €	47.271,37 €	48.689,51 €	50.150,20 €	51.654,70 €	53.204,34 €	54.800,47 €

Nakit Akışı Cash Flow	414.908,79 €	474.149,39 €	543.401,36 €	608.308,31 €	682.816,58 €	724.547,87 €	770.817,33 €	815.715,84 €	865.459,86 €	918.202,34 €
---------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

İndirgeme Oranı Discount Rate	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	394.703,97 €	408.198,85 €	423.365,08 €	428.899,74 €	435.686,20 €	418.383,51 €	402.806,68 €	385.764,10 €	370.397,09 €	355.628,66 €	

Kapitalizasyon Oranı Capitalization Rate	7,00%
Terminal/Artık/Devam Eden Değer Terminal/Residual Value	€ 5.080.409,44

	Yalın / Çıplak Değer	Yaklaşık Artık Değer
Toplam Piyasa Değeri (€):	4.023.833,88 €	5.080.409,44 €
Toplam Piyasa Değeri (€):	9.104.243,32 €	
Döviz Kuru 30.12.2021 TCMB (1€)	14,6823 ₺	
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺133.671.231,74	

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	4,20%	4,20%	4,20%
Risk Primi	5,80%	6,30%	6,80%
İndirgeme oranı	10,00%	10,50%	11,00%
Toplam Bugünkü Değer (€)	9.418.445,01 €	9.104.243,32 €	8.803.443,48 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	9.420.000,00 €	9.100.000,00 €	8.800.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺138.307.266,00	₺133.608.930,00	₺129.204.240,00
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺138.310.000,00	₺133.610.000,00	₺129.200.000,00

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Kira Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı

(Değerleme Yılı) Periyot (Üstel Kuvvet) Valuation Period	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5
Yıllar Years	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165
Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
Doluluk Oranı Occupancy Rate	70,00%	72,80%	75,71%	77,23%	78,77%	78,77%	78,77%	78,77%	78,77%	78,77%
Oda Fiyatı (€) Room Price (TE)	23,00 €	24,15 €	25,36 €	26,63 €	27,96 €	28,80 €	29,66 €	30,55 €	31,47 €	32,41 €
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	969.622,50 €	1.058.827,77 €	1.159.407,71 €	1.238.332,96 €	1.326.254,60 €	1.366.028,97 €	1.410.864,67 €	1.449.220,14 €	1.492.696,74 €	1.537.477,65 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	252.101,85 €	275.295,22 €	301.446,00 €	321.966,57 €	344.826,20 €	355.167,53 €	366.824,81 €	376.797,24 €	388.101,15 €	399.744,19 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	1.221.724,35 €	1.334.122,99 €	1.460.853,71 €	1.560.299,53 €	1.671.080,80 €	1.721.196,51 €	1.777.689,48 €	1.826.017,38 €	1.880.797,90 €	1.937.221,83 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	33,00%	34,65%	36,38%	38,20%	40,11%	41,32%	42,55%	43,83%	45,15%	46,50%
Otel Kira Sözleşme Oranı Hotel Lease Agreement Rate	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Sözleşme AGOP Oranı Lease Agreement Adjusted GOP Rate	8,00%	8,00%								
AGOP Geliri Adjusted GOP Income	95,00%									
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on Gross Income	305.431,09 €	333.530,75 €	365.213,43 €	390.074,88 €	417.770,20 €	430.299,13 €	444.422,37 €	456.504,34 €	470.199,47 €	484.305,46 €
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on AGOP Rate	290.159,53 €	337.766,59 €	393.895,46 €	447.674,02 €	509.781,93 €	544.746,72 €	583.558,28 €	621.568,78 €	663.710,53 €	708.547,37 €
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee Based on Projection	305.431,09 €	337.766,59 €	393.895,46 €	447.674,02 €	509.781,93 €	544.746,72 €	583.558,28 €	621.568,78 €	663.710,53 €	708.547,37 €
Dükkan Kira Geliri Shop Rental Income	42.000,00 €	43.260,00 €	44.557,80 €	45.894,53 €	47.271,37 €	48.689,51 €	50.150,20 €	51.654,70 €	53.204,34 €	54.800,47 €
Yenileme Maliyeti (%5 Sözleşme) Renovation Cost	610,86 €	667,06 €	730,43 €	780,15 €	835,54 €	860,60 €	888,84 €	913,01 €	940,40 €	968,61 €
Emlak Vergisi Bedeli Property Tax Fee	9.030,00 €	9.030,00 €	9.030,00 €	9.030,00 €	9.030,00 €	9.030,00 €	9.030,00 €	9.030,00 €	9.030,00 €	9.030,00 €
Bina Sigorta Bedeli Building Insurance Cost	9.013,00 €	9.013,00 €	9.013,00 €	9.013,00 €	9.013,00 €	9.013,00 €	9.013,00 €	9.013,00 €	9.013,00 €	9.013,00 €

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

Net Gelir Toplamı <i>Total Net Income</i>	328.777,23 €	362.316,53 €	419.679,84 €	474.745,41 €	538.174,76 €	574.532,64 €	614.776,63 €	654.267,47 €	697.931,48 €	744.336,23 €
Nakit Akışı <i>Cash Flow</i>	328.777,23 €	362.316,53 €	419.679,84 €	474.745,41 €	538.174,76 €	574.532,64 €	614.776,63 €	654.267,47 €	697.931,48 €	744.336,23 €
İndirgeme Oranı <i>Discount Rate</i>	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
İndirgenmiş Nakit Akışı <i>Discounted Cash Flow</i>	315.636,24 €	320.585,25 €	342.250,24 €	356.826,16 €	372.811,67 €	366.818,43 €	361.762,92 €	354.839,77 €	348.867,10 €	342.915,13 €
Kapitalizasyon Oranı <i>Capitalization Rate</i>	6,50%									
Terminal/Artık/Devam Eden Değer <i>Terminal/Residual Value</i>	€ 5.275.617,40									

	Yalın / Çıplak Değer	Yaklaşık Artık Değer
Toplam Piyasa Değeri (€):	3.483.312,91 €	5.275.617,40 €
Toplam Piyasa Değeri (€):	8.758.930,31 €	
Döviz Kuru 30.12.2021 TCMB (1€)	14,6823 ₺	
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺128.601.242,47	

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	4,20%	4,20%	4,20%
Risk Primi	3,80%	4,30%	4,80%
İndirgeme oranı	8,00%	8,50%	9,00%
Toplam Bugünkü Değer (€)	9.078.480,87 €	8.758.930,31 €	8.453.426,10 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	9.080.000,00 €	8.760.000,00 €	8.450.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺133.315.284,00	₺128.616.948,00	₺124.065.435,00
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺133.320.000,00	₺128.620.000,00	₺124.070.000,00

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

Kira Değer Analizi			
Projeksiyona Esas 2022 Yılı Kira Değeri		305.431 €	
Risksiz Getiri Oranı	4,20%	4,20%	4,20%
Risk Primi	3,80%	4,30%	4,80%
İndirgeme oranı	8,00%	8,50%	9,00%
Bugünkü Kira Değeri (€)	282.806,56 €	281.503,31 €	280.212,01 €
Yaklaşık Bugünkü Kira Değeri (€)	280.000,00 €	280.000,00 €	280.000,00 €
Bugünkü Kira Değeri (TL)	₺4.111.044,00	₺4.111.044,00	₺4.111.044,00
Yaklaşık Bugünkü Değeri (TL)	₺4.110.000,00	₺4.110.000,00	₺4.110.000,00

NİHAİ DEĞER DETAYI	
Gelir İndirgeme Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri	9.100.000,00 €
Direk Kapitalizasyon Analizi ile Tespit Edilen Piyasa Değeri	8.760.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Değeri	8.930.000,00 €
Döviz Kuru 30.12.2021 TCMB (1€)	14,6823 ₺
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺131.112.939,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺131.110.000,00
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Yıllık Kira Değeri (€)	280.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Yıllık Kira Değeri (TL)	₺4.111.044,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Yıllık Kira Değeri	₺4.110.000,00

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

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

** Tabloda kullanılan döviz kuru 30.12.2021 tarih, 15:30 itibarıyla geçerli olan TCMB verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın 10 yıllık projeksiyon sonrası artık değer hesabı da dikkate alınarak edilen değeri 8.930.000 € , yaklaşık **131.110.000,00 TL**'dir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın gelir verileri dikkate alınarak Akfen GYO AŞ. ve Accor Grubu arasında yapılan sözleşmelere göre taşınmazın kira değeri tespit edilmiştir. Yapılan sözleşmeye göre Accor grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %25'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.

Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'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 %8,50 olarak belirlenen indirgeme oranına göre bugüne getirilerek taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira geliri 280.000 € , yaklaşık 4.110.000 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 %50-%65 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %35-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Detaylı değerlendirme tablosu verilmiştir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlene 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 ve 2 nolu bağımsız bölüm kira değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile de yapı değeri ayrıca tespit edilmiştir. Değer oluşumları Maliyet ve Gelir yöntemiyle beraber desteklenmiştir. Söz konusu varlığın Otel olması ve fiilen işletilmesi, direkt gelir getirici bir mülk sınıfında olması sebebi ile nihai değer takdiri gelir yöntemi esasına göre belirlenmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Bölgenin ana arteri üzerinde yer alması ve ulaşım imkanının iyi olması
- Yakın çevresinde ticari amaçlı kullanılan gayrimenkullerin ve otellerin bulunması
- Otelin dünya genelinde biline bir marka altında işletiliyor olması

Δ Olumsuz Özellikler

- Alternatif konaklama işletmelerinin bulunması
- 2 nolu bağımsız bölümüm reklam kabiliyeti ve görünürlüğü düşük olması

Δ Fırsatlar

- Otelin kamu kurumlarına, şehir merkezine ve havaalanına yakın konumda olması

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı
- Covid salgını vb. beklenmedik olaylardan dolayı turizm sektörünün kapalı kalabilme olasılığı

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

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

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

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

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 ada 2 Parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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; **131.110.000,00-TL** ve Yazıyla **Yüz Otuz Bir Milyon Yüz On Bin Türk Lirası'dır**.

Taşınmazın aylık kira bedeli : **342.500 TL/ay** olarak belirlenmiştir.

Nihai Değer	
Rapor Tarihi	31.12.2021
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	131.110.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	154.709.800,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	8.930.000,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	10.537.400,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	4.110.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	4.849.800,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	280.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	330.400,00 €

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\$:12,9775 TL ve 1€: 14,6823 TL'dir.

Özger ÇAM Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407920	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;

- Raporla 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 Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-10-2021-17:03



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	585/2
Taşınmaz Kimlik No:	79119644	AT Yüzölçüm(m2):	2213.00
İl/ilçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Otel
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇINARLI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN+1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8./1
Cilt/Sayfa No:	36/3547	Arsa Pay/Payda:	2054/2213
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Seyhan - 23-10-2012 14:29 - 33811	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Seyhan - 23-10-2012 14:29 - 33811	-

1 / 4

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
224312381	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 23-10-2012 33811	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

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	
Seyhan - ÇINARLI - (Aktif) - 585 Ada - 2 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	2/0	F.B.K.	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Seyhan - ÇINARLI - (Aktif) - 585 Ada - 2 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	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) v5GJ8424Xq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-11-2021-09:42



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1839211025296	20211116-898-F01462	102529

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	585/2
Taşınmaz Kimlik No:	79119645	AT Yüzölçüm(m2):	2213.00
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇINARLI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN+1. BODRUM//2
Cilt/Sayfa No:	36/3548	Arsa Pay/Payda:	159/2213
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Seyhan - 23-10-2012 14:29 - 33811	-

1 / 4

Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Seyhan - 23-10-2012 14:29 - 33811	-
-------	--	--	-----------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
224312382	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 23-10-2012 33811	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4805108) CREDİT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	1/0	F.B.K.	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Seyhan - ÇINARLI - (Aktif) - 585 Ada - 2 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	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	2/0	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	
Seyhan - ÇINARLI - (Aktif) - 585 Ada - 2 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	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) tADbOvgsiKS kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

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

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat Veren Kurum: SEYHAN BELEDİYESİ				8. Ruhsatın Verildi Tarihi				9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no	
2. Ruhsat verilen yapının adresi				10. Restorasyon				01.12.2010		11. Ruhsat tarihi	
B. ADANA İlye SEYHAN				<input type="checkbox"/> 1. Yeni Yapı				12/13		12. Ruhsat no	
Bunaltı: SEYHAN BELEDİYESİ				<input type="checkbox"/> 2. Yenileme				13. İmar planı onay tarihi		13. İmar durumu tarihi	
Mahalle: ÇINARLI				<input type="checkbox"/> 3. Varidat				25.06.2010		14. İmar durumu no	
Meydan/buvar/caddesi/sokak/köşe adı: DRALİ MENTEŞOĞLU				<input type="checkbox"/> 4. Ek Bina				15. İmar durumu no		16. Zemin etidi onay tarihi	
Caddesi/Sokak/temizleme kodu: 11				<input type="checkbox"/> 5. Kat Binası				17. Planlaşım plan onay tarihi		18. Parselin kullanma amacı	
Site adı: AKFEN GYO A.Ş.				<input type="checkbox"/> 6. İlave				07.12.2010		19. Parselin alanı(m ²)	
3. Parçes No: 585				<input type="checkbox"/> 7. Geçici				20. Tapu hesabı belgesi veren kurum		21. Tapu hesabı belgesi tarihi	
4. Adis No: 2				<input type="checkbox"/> 8. Tadilat				SEYHAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		22. Tapu hesabı belgesi no	
5. Blok No: UMUMİ TADILAT				<input type="checkbox"/> 9. Diğer				23. ÇED raporu onay tarihi		24. Planların inşaatına başlama tarihi	
6. Bağımsız bölüm no:				<input type="checkbox"/> 10. Değişiklik				25. Planların eşgüdümlü bilime tarihi		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
17. M. III				<input type="checkbox"/> 11. 17. Sınıf				03.08.2010		01.12.2015	
18. III				<input type="checkbox"/> 12. 18. Sınıf							
19. III				<input type="checkbox"/> 13. 19. Sınıf							
20. III				<input type="checkbox"/> 14. 20. Sınıf							
21. III				<input type="checkbox"/> 15. 21. Sınıf							
22. III				<input type="checkbox"/> 16. 22. Sınıf							
23. III				<input type="checkbox"/> 17. 23. Sınıf							
24. III				<input type="checkbox"/> 18. 24. Sınıf							
25. III				<input type="checkbox"/> 19. 25. Sınıf							
26. III				<input type="checkbox"/> 20. 26. Sınıf							
27. III				<input type="checkbox"/> 21. 27. Sınıf							
28. III				<input type="checkbox"/> 22. 28. Sınıf							
29. III				<input type="checkbox"/> 23. 29. Sınıf							
30. III				<input type="checkbox"/> 24. 30. Sınıf							
31. III				<input type="checkbox"/> 25. 31. Sınıf							
32. III				<input type="checkbox"/> 26. 32. Sınıf							
33. III				<input type="checkbox"/> 27. 33. Sınıf							
34. III				<input type="checkbox"/> 28. 34. Sınıf							
35. III				<input type="checkbox"/> 29. 35. Sınıf							
36. III				<input type="checkbox"/> 30. 36. Sınıf							
37. III				<input type="checkbox"/> 31. 37. Sınıf							
38. III				<input type="checkbox"/> 32. 38. Sınıf							
39. III				<input type="checkbox"/> 33. 39. Sınıf							
40. III				<input type="checkbox"/> 34. 40. Sınıf							
41. III				<input type="checkbox"/> 35. 41. Sınıf							
42. III				<input type="checkbox"/> 36. 42. Sınıf							
43. III				<input type="checkbox"/> 37. 43. Sınıf							
44. III				<input type="checkbox"/> 38. 44. Sınıf							
45. III				<input type="checkbox"/> 39. 45. Sınıf							
46. III				<input type="checkbox"/> 40. 46. Sınıf							
47. III				<input type="checkbox"/> 41. 47. Sınıf							
48. III				<input type="checkbox"/> 42. 48. Sınıf							
49. III				<input type="checkbox"/> 43. 49. Sınıf							
50. III				<input type="checkbox"/> 44. 50. Sınıf							
51. III				<input type="checkbox"/> 45. 51. Sınıf							
52. III				<input type="checkbox"/> 46. 52. Sınıf							
53. III				<input type="checkbox"/> 47. 53. Sınıf							
54. III				<input type="checkbox"/> 48. 54. Sınıf							
55. III				<input type="checkbox"/> 49. 55. Sınıf							
56. III				<input type="checkbox"/> 50. 56. Sınıf							
57. III				<input type="checkbox"/> 51. 57. Sınıf							
58. III				<input type="checkbox"/> 52. 58. Sınıf							
59. III				<input type="checkbox"/> 53. 59. Sınıf							
60. III				<input type="checkbox"/> 54. 60. Sınıf							
61. III				<input type="checkbox"/> 55. 61. Sınıf							
62. III				<input type="checkbox"/> 56. 62. Sınıf							
63. III				<input type="checkbox"/> 57. 63. Sınıf							
64. III				<input type="checkbox"/> 58. 64. Sınıf							
65. III				<input type="checkbox"/> 59. 65. Sınıf							
66. III				<input type="checkbox"/> 60. 66. Sınıf							
67. III				<input type="checkbox"/> 61. 67. Sınıf							
68. III				<input type="checkbox"/> 62. 68. Sınıf							
69. III				<input type="checkbox"/> 63. 69. Sınıf							
70. III				<input type="checkbox"/> 64. 70. Sınıf							
71. III				<input type="checkbox"/> 65. 71. Sınıf							
72. III				<input type="checkbox"/> 66. 72. Sınıf							
73. III				<input type="checkbox"/> 67. 73. Sınıf							
74. III				<input type="checkbox"/> 68. 74. Sınıf							
75. III				<input type="checkbox"/> 69. 75. Sınıf							
76. III				<input type="checkbox"/> 70. 76. Sınıf							
77. III				<input type="checkbox"/> 71. 77. Sınıf							
78. III				<input type="checkbox"/> 72. 78. Sınıf							
79. III				<input type="checkbox"/> 73. 79. Sınıf							
80. III				<input type="checkbox"/> 74. 80. Sınıf							
81. III				<input type="checkbox"/> 75. 81. Sınıf							
82. III				<input type="checkbox"/> 76. 82. Sınıf							
83. III				<input type="checkbox"/> 77. 83. Sınıf							
84. III				<input type="checkbox"/> 78. 84. Sınıf							
85. III				<input type="checkbox"/> 79. 85. Sınıf							
86. III				<input type="checkbox"/> 80. 86. Sınıf							
87. III				<input type="checkbox"/> 81. 87. Sınıf							
88. III				<input type="checkbox"/> 82. 88. Sınıf							
89. III				<input type="checkbox"/> 83. 89. Sınıf							
90. III				<input type="checkbox"/> 84. 90. Sınıf							
91. III				<input type="checkbox"/> 85. 91. Sınıf							
92. III				<input type="checkbox"/> 86. 92. Sınıf							
93. III				<input type="checkbox"/> 87. 93. Sınıf							
94. III				<input type="checkbox"/> 88. 94. Sınıf							
95. III				<input type="checkbox"/> 89. 95. Sınıf							
96. III				<input type="checkbox"/> 90. 96. Sınıf							
97. III				<input type="checkbox"/> 91. 97. Sınıf							
98. III				<input type="checkbox"/> 92. 98. Sınıf							
99. III				<input type="checkbox"/> 93. 99. Sınıf							
100. III				<input type="checkbox"/> 94. 100. Sınıf							
101. III				<input type="checkbox"/> 95. 101. Sınıf							
102. III				<input type="checkbox"/> 96. 102. Sınıf							
103. III				<input type="checkbox"/> 97. 103. Sınıf							
104. III				<input type="checkbox"/> 98. 104. Sınıf							
105. III				<input type="checkbox"/> 99. 105. Sınıf							
106. III				<input type="checkbox"/> 100. 106. Sınıf							
107. III				<input type="checkbox"/> 101. 107. Sınıf							
108. III				<input type="checkbox"/> 102. 108. Sınıf							
109. III				<input type="checkbox"/> 103. 109. Sınıf							
110. III				<input type="checkbox"/> 104. 110. Sınıf							
111. III				<input type="checkbox"/> 105. 111. Sınıf							
112. III				<input type="checkbox"/> 106. 112. Sınıf							
113. III				<input type="checkbox"/> 107. 113. Sınıf							
114. III				<input type="checkbox"/> 108. 114. Sınıf							
115. III				<input type="checkbox"/> 109. 115. Sınıf							
116. III				<input type="checkbox"/> 110. 116. Sınıf							
117. III				<input type="checkbox"/> 111. 117. Sınıf							
118. III				<input type="checkbox"/> 112. 118. Sınıf							
119. III				<input type="checkbox"/> 113. 119. Sınıf							
120. III				<input type="checkbox"/> 114. 120. Sınıf							
121. III				<input type="checkbox"/> 115. 121. Sınıf							
122. III				<input type="checkbox"/> 116. 122. Sınıf							
123. III				<input type="checkbox"/> 117. 123. Sınıf							
124. III				<input type="checkbox"/> 118. 124. Sınıf							
125. III				<input type="checkbox"/> 119. 125. Sınıf							
126. III				<input type="checkbox"/> 120. 126. Sınıf							
127. III				<input type="checkbox"/> 121. 127. Sınıf							
128. III				<input type="checkbox"/> 122. 128. Sınıf							
129. III				<input type="checkbox"/> 123. 129. Sınıf							
130. III				<input type="checkbox"/> 124. 130. Sınıf							
131. III				<input type="checkbox"/> 125. 131. Sınıf							
132. III				<input type="checkbox"/> 126. 132. Sınıf							
133. III				<input type="checkbox"/> 127. 133. Sınıf							
134. III				<input type="checkbox"/> 128. 134. Sınıf							
135. III				<input type="checkbox"/> 129. 135. Sınıf							
136. III				<input type="checkbox"/> 130. 136. Sınıf							
137. III				<input type="checkbox"/> 131. 137. Sınıf							
138. III				<input type="checkbox"/> 132. 138. Sınıf							
139. III				<input type="checkbox"/> 133. 139. Sınıf							
140. III				<input type="checkbox"/> 134. 140. Sınıf							
141. III				<input type="checkbox"/> 135. 141. Sınıf							
142. III				<input type="checkbox"/> 136. 142. Sınıf							
143. III				<input type="checkbox"/> 137. 143. Sınıf							
144. III				<input type="checkbox"/> 138. 144. Sınıf							
145. III				<input type="checkbox"/> 139. 145. Sınıf							
146. III				<input type="checkbox"/> 140. 146. Sınıf							
147. III				<input type="checkbox"/> 141. 147. Sınıf							
148. III				<input type="checkbox"/> 142. 148. Sınıf							
149. III				<input type="checkbox"/> 143. 149. Sınıf							
150. III				<input type="checkbox"/> 144. 150. Sınıf							
151. III				<input type="checkbox"/> 145. 151. Sınıf							
152. III				<input type="checkbox"/> 146. 152. Sınıf							
153. III				<input type="checkbox"/> 147. 153. Sınıf							
154. III				<input type="checkbox"/> 148. 154. Sınıf							
155. III				<input type="checkbox"/> 149. 155. Sınıf							
156. III				<input type="checkbox"/> 150. 156. Sınıf							
157. III				<input type="checkbox"/> 151. 157. Sınıf							
158. III				<input type="checkbox"/> 152. 158. Sınıf							
159. III				<input type="checkbox"/> 153. 159. Sınıf							
160. III				<input type="checkbox"/> 154. 160. Sınıf							
161. III				<input type="checkbox"/> 155. 161. Sınıf							
162. III				<input type="checkbox"/> 156. 162. Sınıf							
163. III				<input type="checkbox"/> 157. 163. Sınıf							
164. III				<input type="checkbox"/> 158. 164. Sınıf							
165. III				<input type="checkbox"/> 159. 165. Sınıf							
166. III				<input type="checkbox"/> 160. 166. Sınıf							
167. III				<input type="checkbox"/> 161. 167. Sınıf							
168. III				<input type="checkbox"/> 162. 168. Sınıf							
169. III				<input type="checkbox"/> 163. 169. Sınıf							
170. III				<input type="checkbox"/> 164. 170. Sınıf							
171. III				<input type="checkbox"/> 165. 171. Sınıf							
172. III				<input type="checkbox"/> 166. 172. Sınıf							
173. III				<input type="checkbox"/> 167. 173. Sınıf							
174. III				<input type="checkbox"/> 168. 174. Sınıf							
175. III				<input type="checkbox"/> 169. 175. Sınıf							
176. III				<input type="checkbox"/> 170. 176. Sınıf							
177. III				<input type="checkbox"/> 171. 177. Sınıf							
178. III				<input type="checkbox"/> 172. 178. Sınıf							
179. III				<input type="checkbox"/> 173. 179. Sınıf							
180. III				<input type="checkbox"/> 174. 180. Sınıf							
181. III				<input type="checkbox"/> 175. 181. Sınıf							
182. III				<input type="checkbox"/> 176. 182. Sınıf							
183. III				<input type="checkbox"/> 177. 183. Sınıf							
184. III				<input type="checkbox"/> 178. 184. Sınıf							
185. III				<input type="checkbox"/> 179. 185. Sınıf							
186. III				<input type="checkbox"/> 180. 186. Sınıf							
187. III				<input type="checkbox"/> 181. 187. Sınıf							
188. III				<input type="checkbox"/> 182. 188. Sınıf							
189. III				<input type="checkbox"/> 183. 189. Sınıf							
190. III				<input type="checkbox"/> 184. 190. Sınıf							
191. III				<input type="checkbox"/> 185. 191. Sınıf							
192. III				<input type="checkbox"/> 186. 192. Sınıf							
193. III				<input type="checkbox"/> 187. 193. Sınıf							
194. III				<input type="checkbox"/> 188. 194. Sınıf							
195. III				<input type="checkbox"/> 189. 195. Sınıf							
196. III				<input type="checkbox"/> 190. 196. Sınıf							
197. III				<input type="checkbox"/> 191. 197. Sınıf							
198. III				<input type="checkbox"/> 19							

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

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ
The Certificate of Tourism Establishment

Adı : İBİS OTEL ADANA
Sınıfı ve Türü : 3 YILDIZLI OTEL
Adresi : ÇINARLI MAH. TURHAN CEMAL BERİKER BULVARI NO:49
SEYHAN/ADANA
Belge Sahibi : TAMARİS TURİZM A.Ş.
Tarih ve Sayı : 15/04/2011 - 12960
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR
Kapasite : 163 ODA(2Y) + 2 BEDENSEL ENGELLİ ODASI(2Y) – 330 YATAK.
120 KİŞİLİK 2.SINIF LOKANTA, BAR, 150 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI
SALON, 30 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, SATIŞ ÜNİTESİ, 24
ARAÇLIK KAPALI OTOPARK, 8 ARAÇLIK AÇIK OTOPARK.


Zeki CAN
Bakan a.
Genel Müdür

T.C. SERİSİ No: 002959

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

T.C.
ADANA İLİ
SEYHAN İLÇE BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
İŞYERİ AÇMA ve ÇALIŞMA RUHSATI

SEYHAN BELEDİYESİ **SEYHAN BELEDİYESİ**

Adı Soyadı : TAMARİS TURİZM A.Ş.(ADANA ŞUBESİ)

İşyerinin Ünvanı : İBİS OTEL

Faaliyet Konusu : OTEL

İşyerinin Adresi : ÇINARLI MAH. T.CEMAL BERİKER BLV. NO:49

İşyerinin Sınıfı : UMUMA AÇIK İSTİRAHAT VE EĞLENCE YERİ

Düzenleme Tarihi : 19/07/2012

Ruhsat Numarası : 1808

Kullanım Alanı : 9047 m²


FERİDUN SARI
BAŞKAN YARDIMCISI



ADANA / SEYHAN / ÇINARLI MAHALLESİ



Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Pareel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
212385983	585	2	-	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS OTEL	49	2675837260	101	3 Yıldız Otel	Özel	İskan	-	Doğrula
672220811	585	2	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	-	49A	3350517268	-	Otelle ve İşyeri	Özel	İskan	-	Doğrula

✦ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2675837260

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Halil Coşkun
Srdl No: 21610

B.B. NO	ARSA PAYI	KATI	NİTELİĞİ	MALİKİ	NET M ²	BRÜT M ²	HISSE PAYI
1	2054/2213	Zemin +1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8. Katlar	OTEL	AKFEN GYO A.Ş.	5811	8395	TAM
2	159/2213	Zemin+1.bodrum	İŞYERİ	AKFEN GYO A.Ş.	622	652	TAM

Halil Coşkun
Srdl No: 21610

Ehlat Tarih: 01.12.2010	12/13
Sahibi: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ort.A.Ş.	
Mesul Firma: Pegasus Yapı Denetim Ltd. Şti.	
İnceleme: Çınarlı	Ada: 585
	Parşel: 2
tasdik tarihi: 28/12/2011	
Umumi Tadilat: İmar İşleri Müdürlüğü	

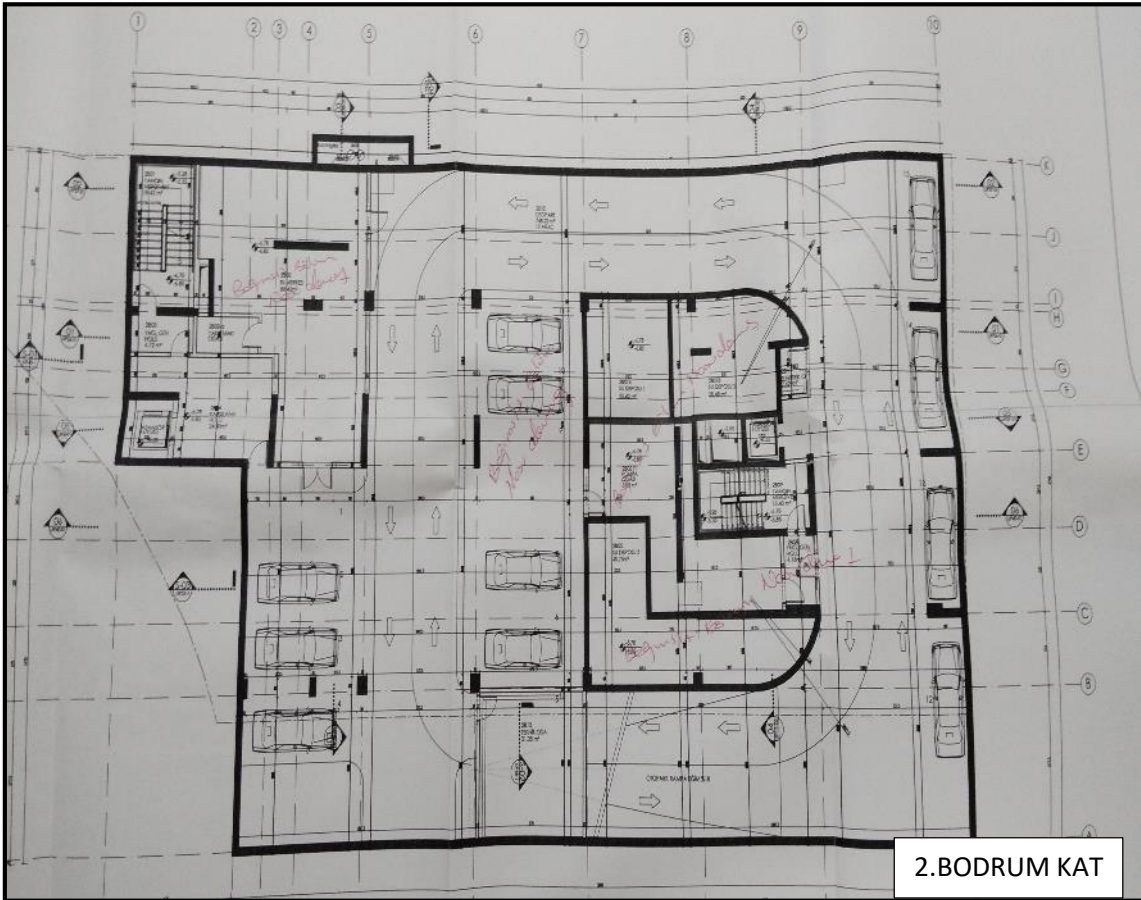
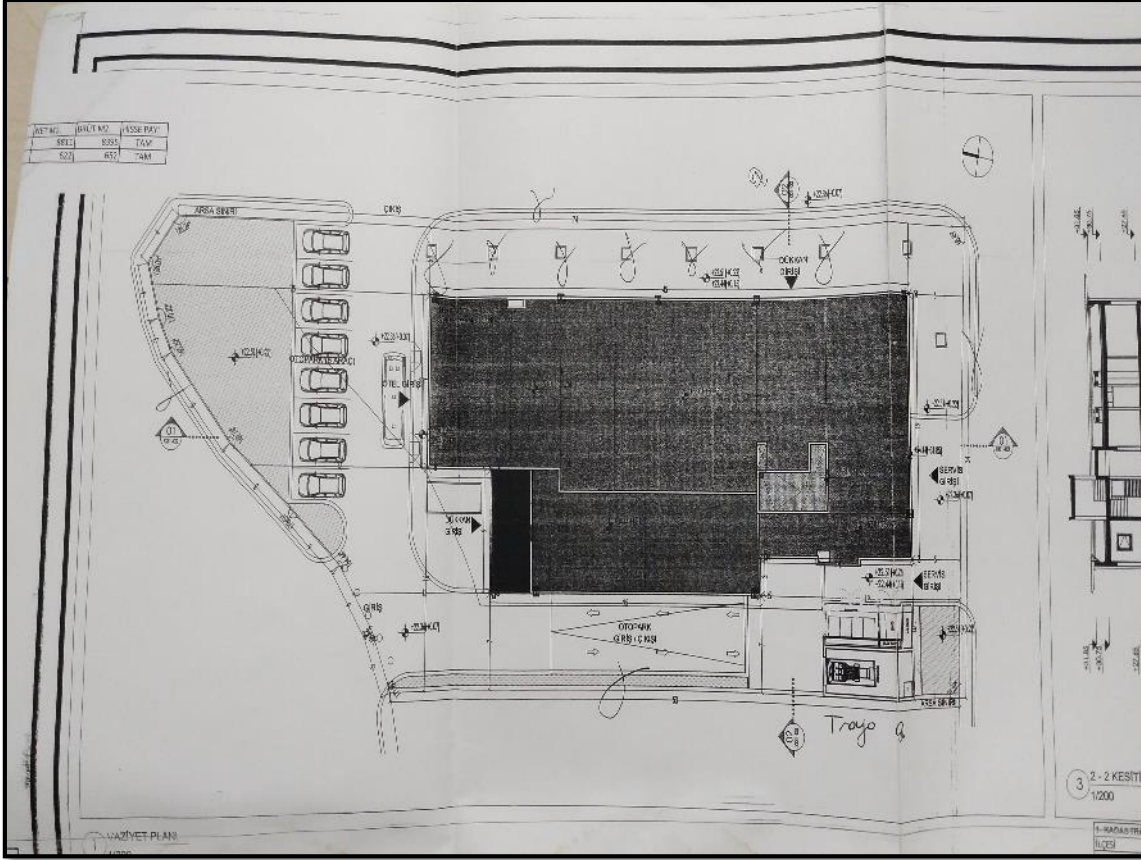
KAT İRTİFAKI =

İş bu proje tapunun 17.M.Ü.
parşel 585 ada 2 parşelinde bulunan
01/12/2010 12/13 sayılı ruhsatlı
inşaatı ait olup, 2 bodrum katı ve
ve 8 normal katlı inşaatıdır.
Zemin katı 2 işyeri, konut, normal
katların her birinde 1 işyeri bulunmaktadır.
Toplam 2 işyeri, konut, normal
2 adet bağımsız bölüm vardır.

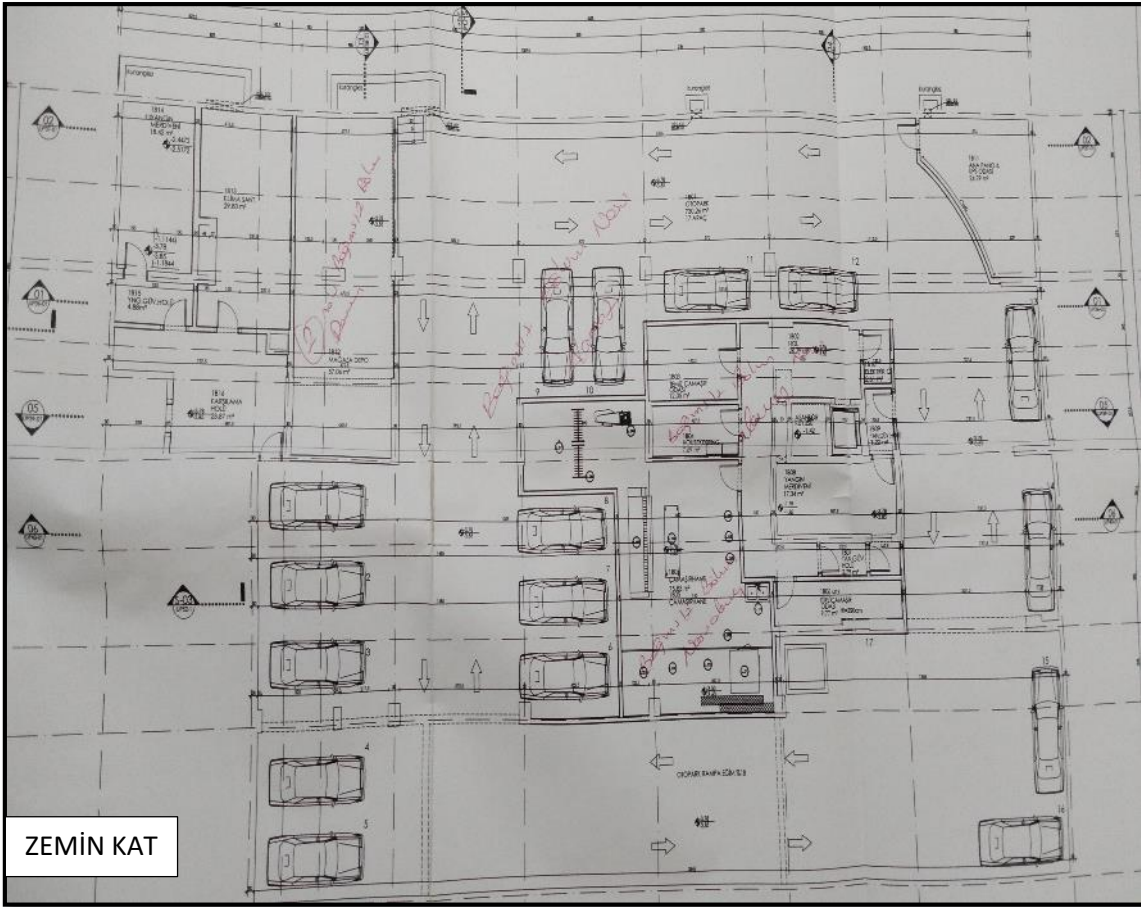
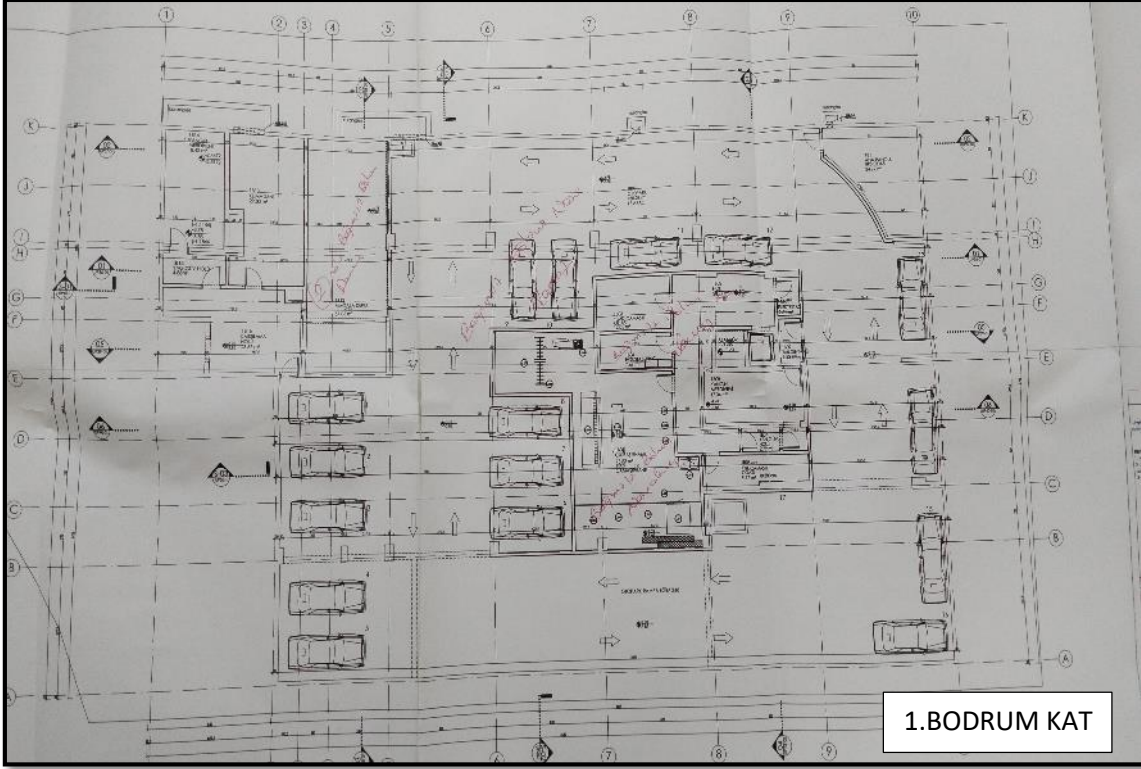
22 MAY 2012

Yasemin TATAR
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

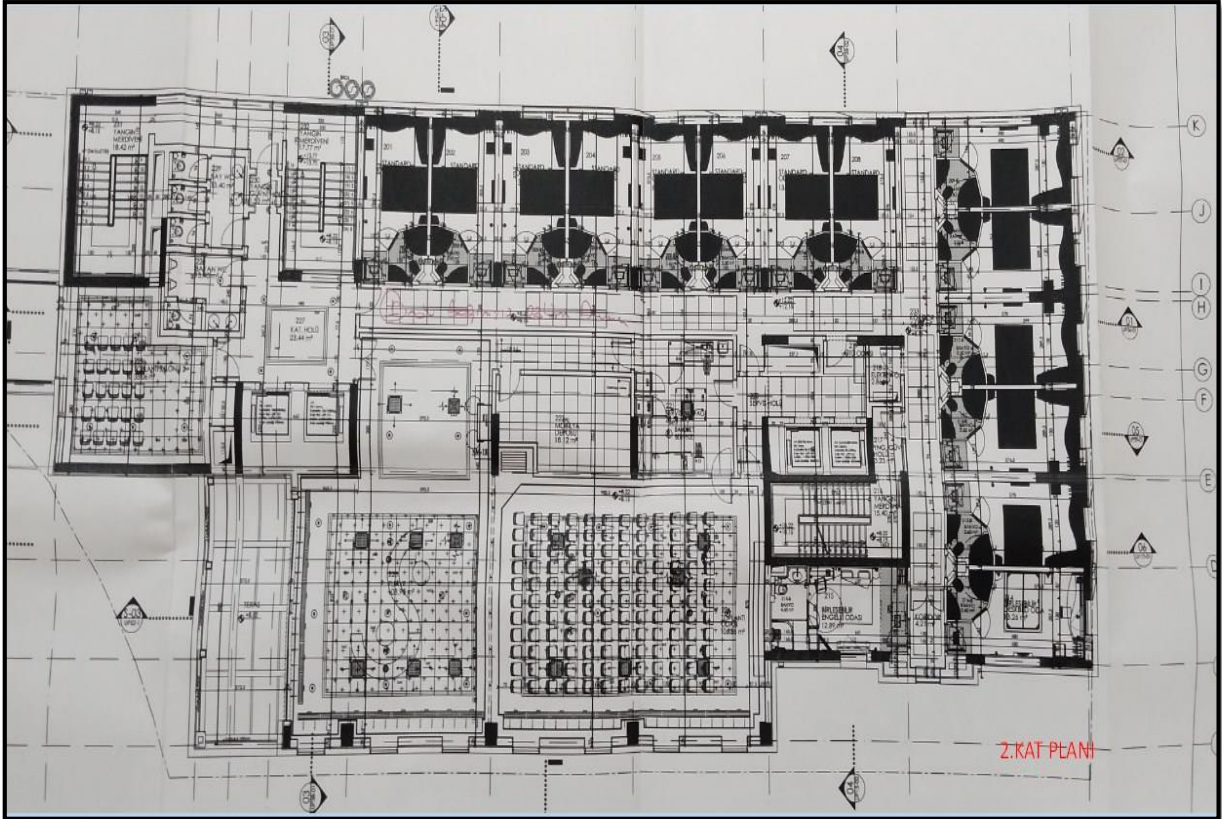
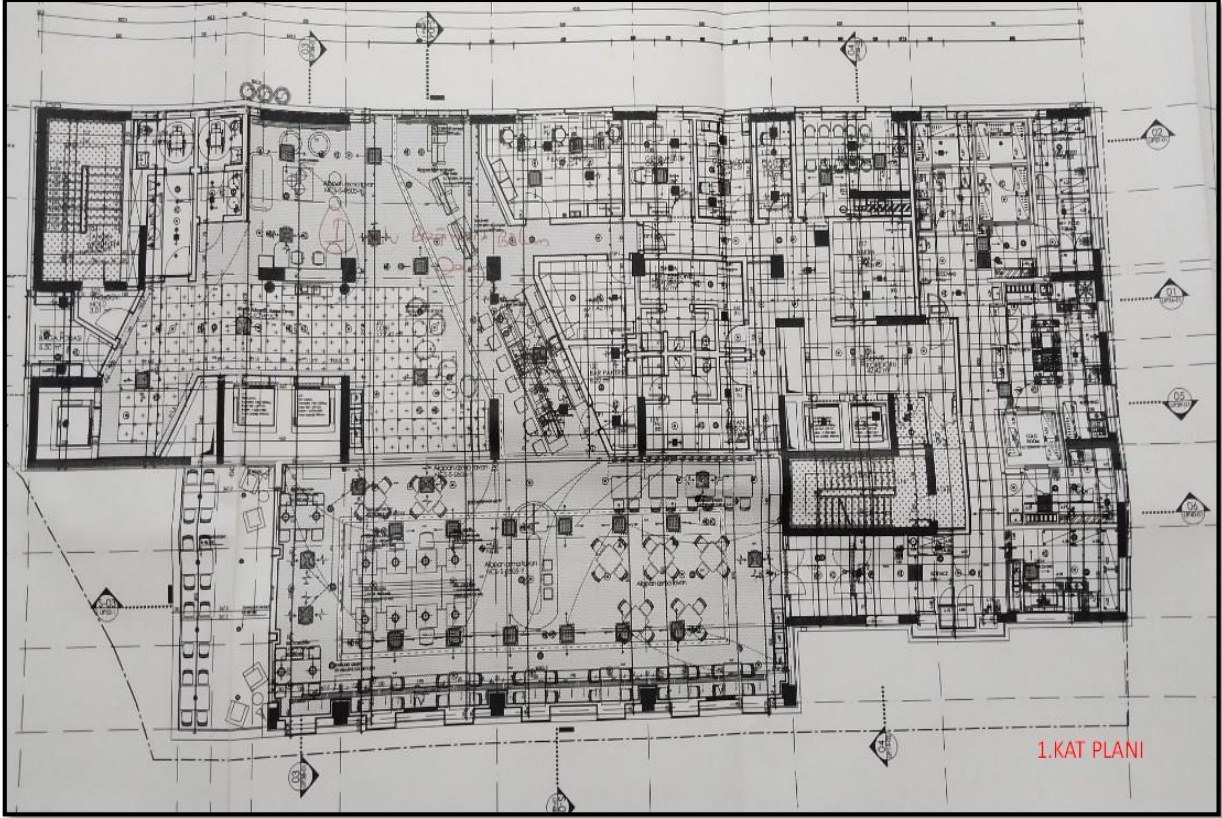
İŞİN ADI: **İBİS OTEL(165 ODALI). ADANA**



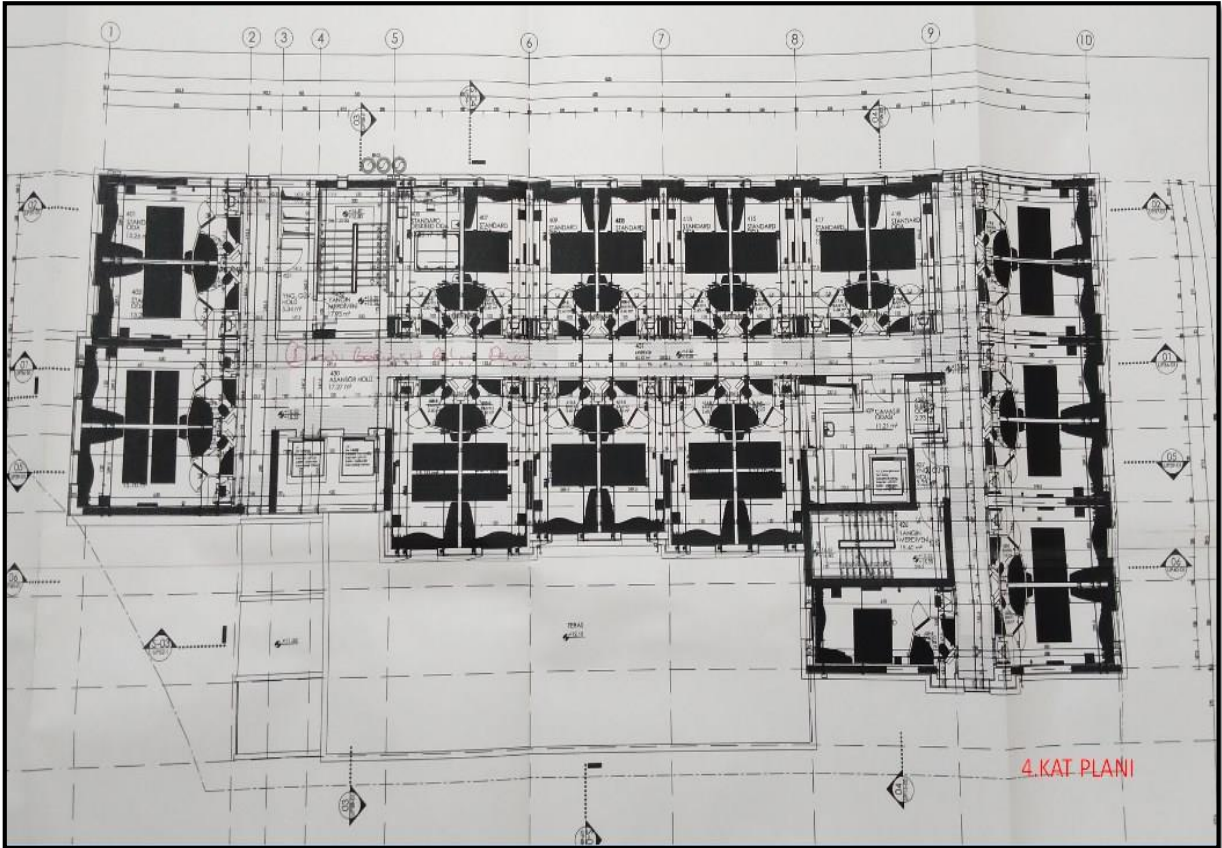
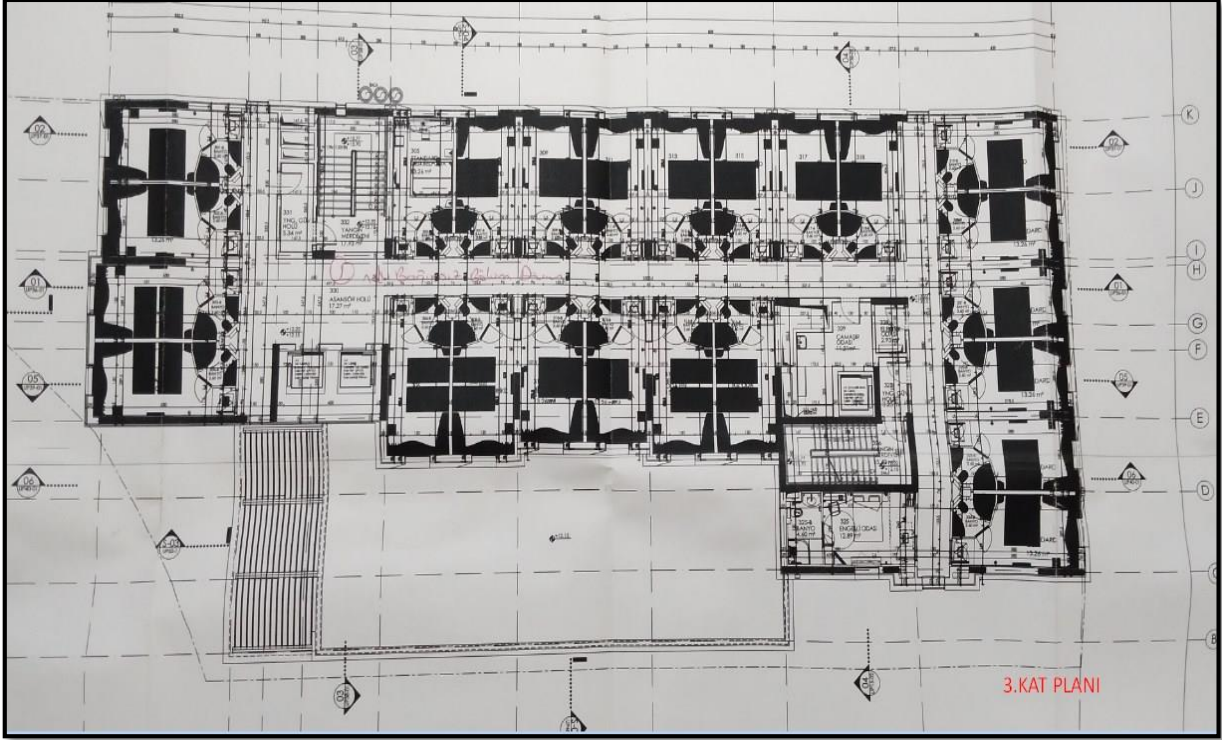
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



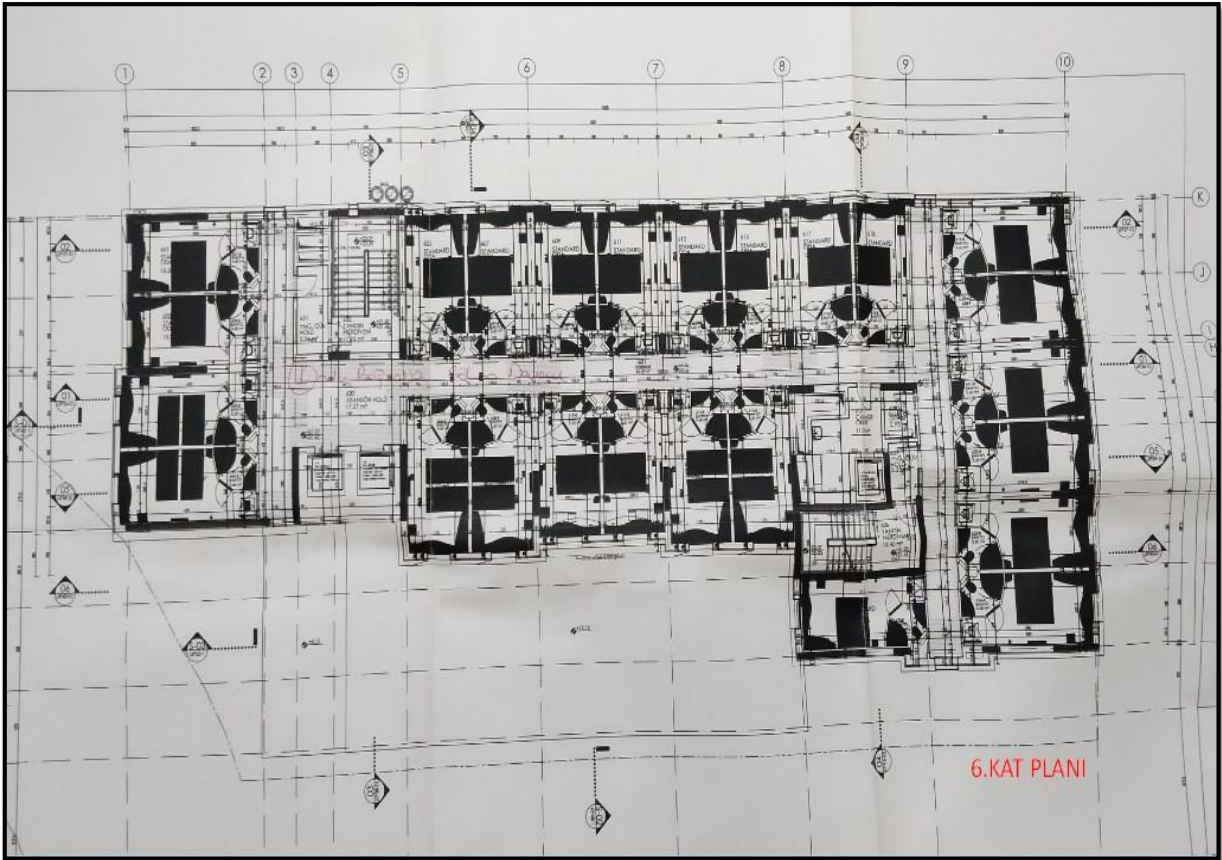
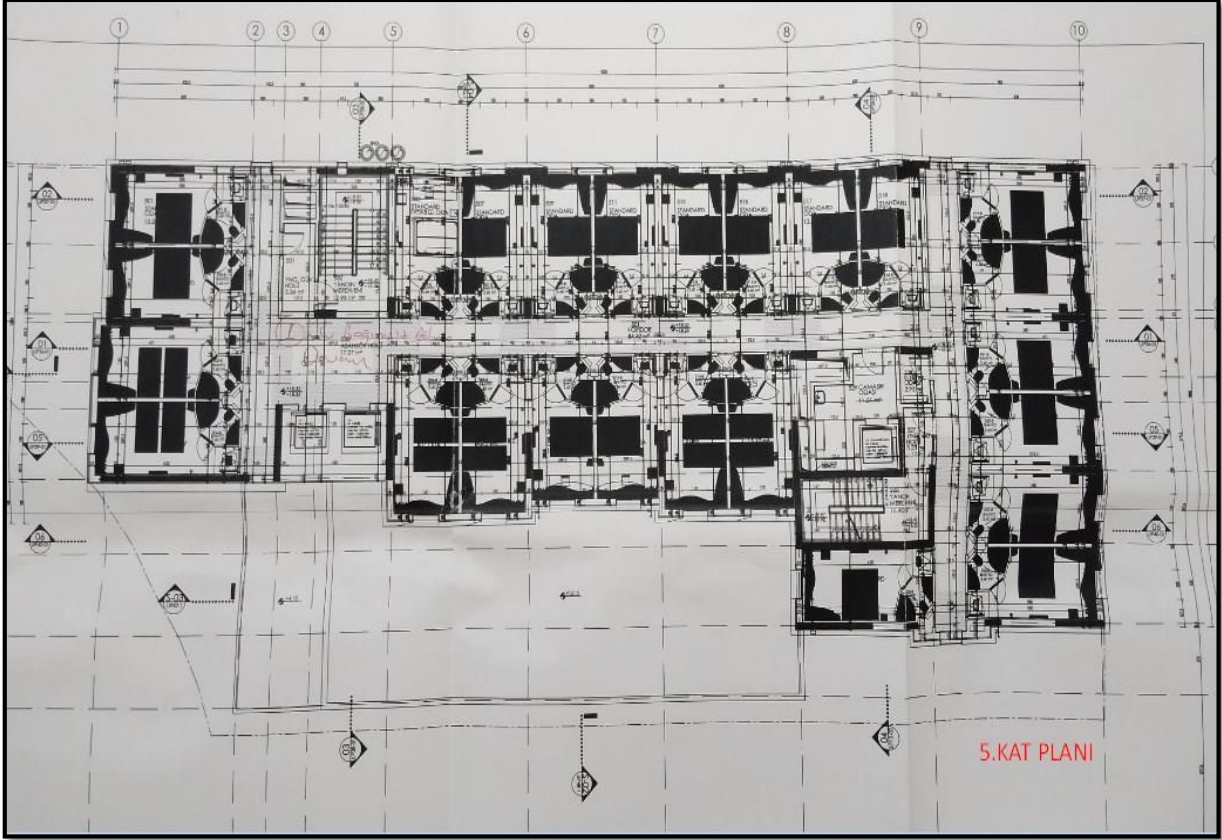
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



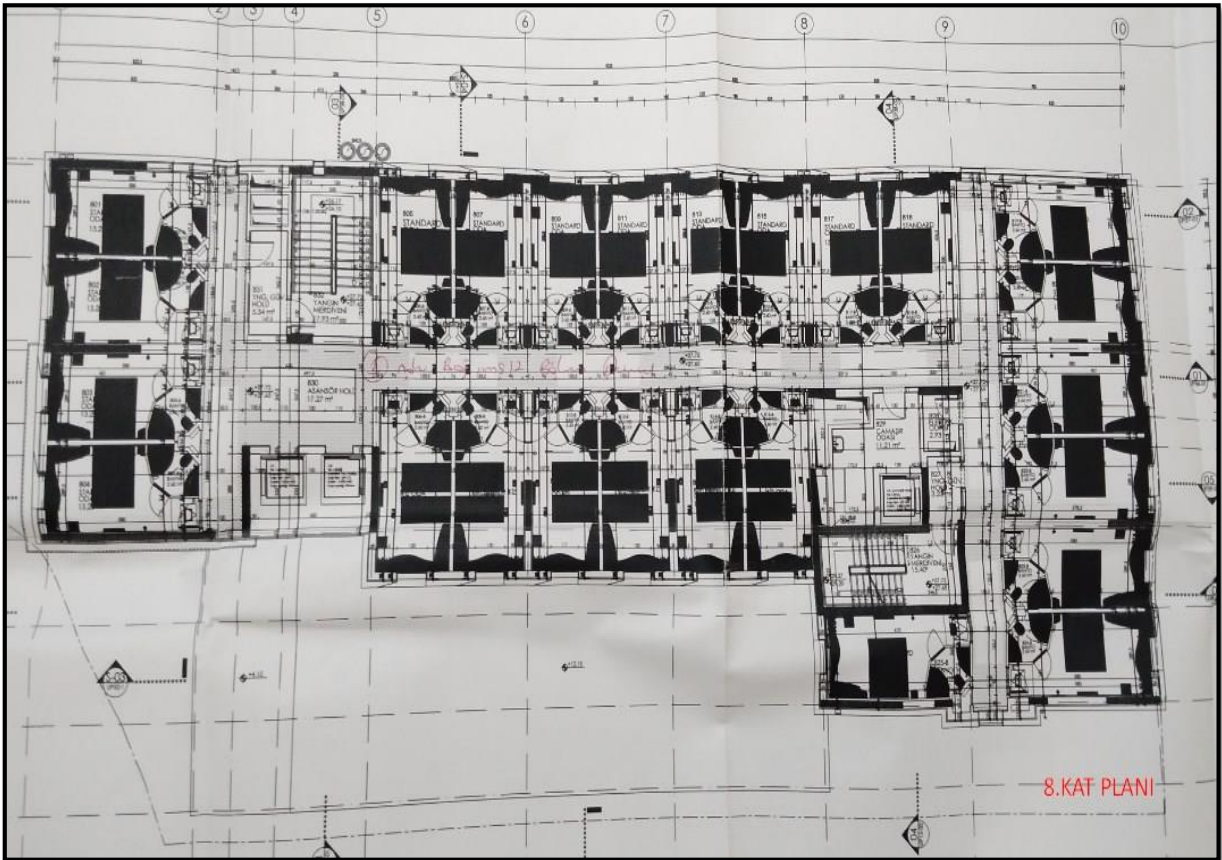
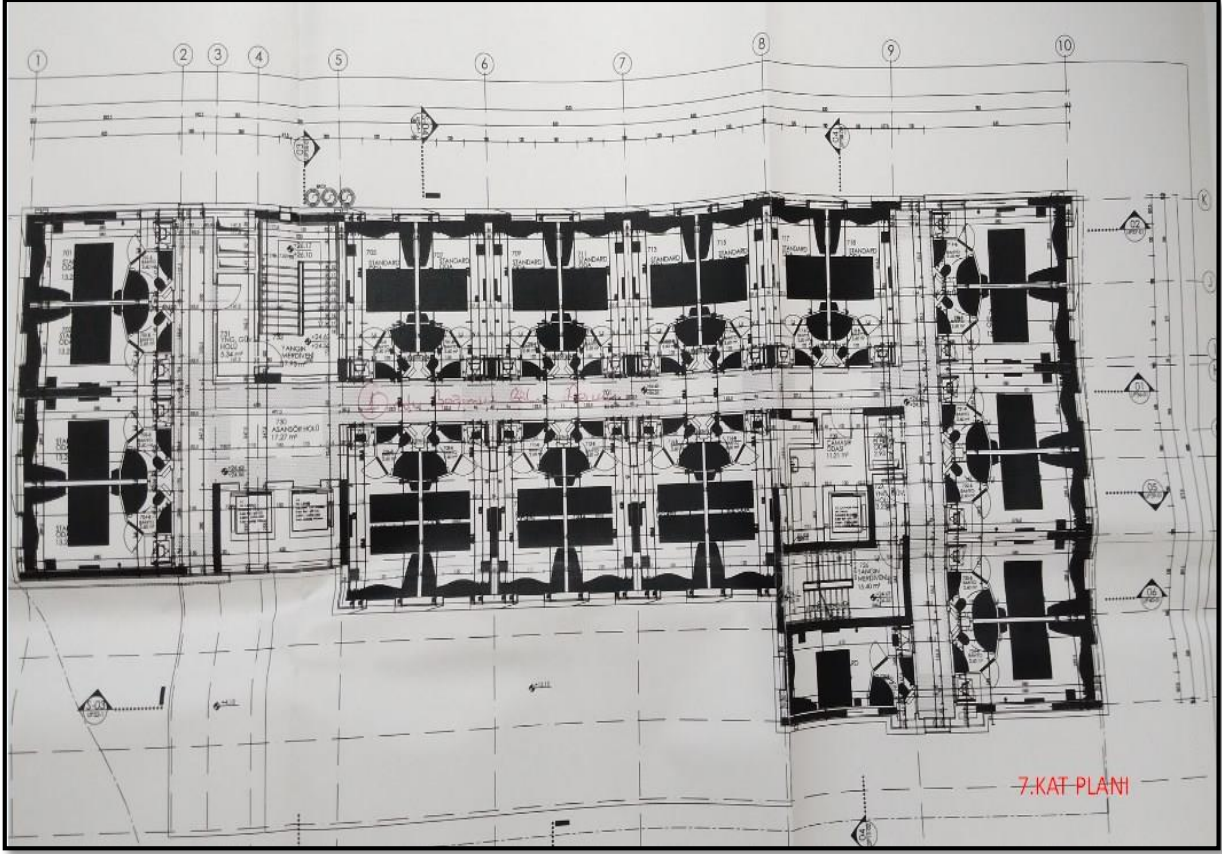
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



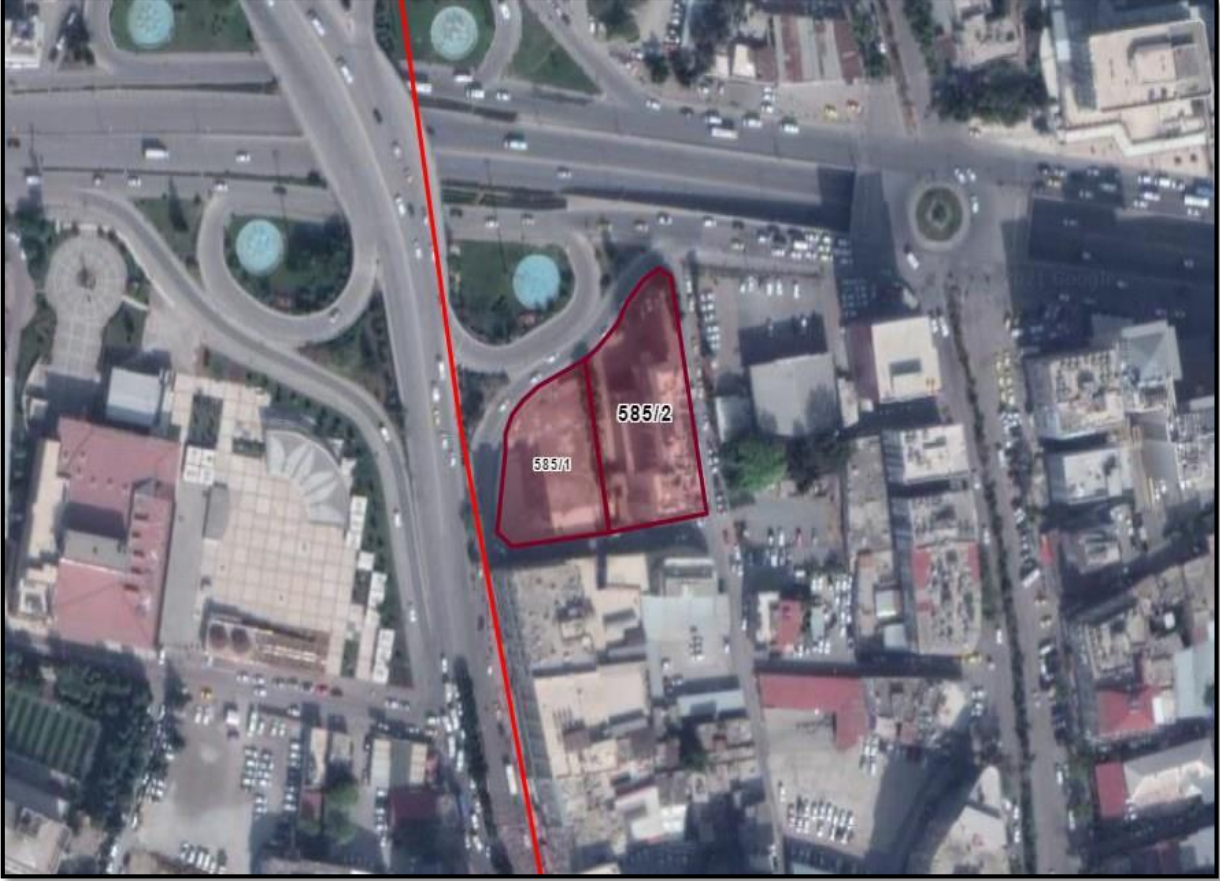
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



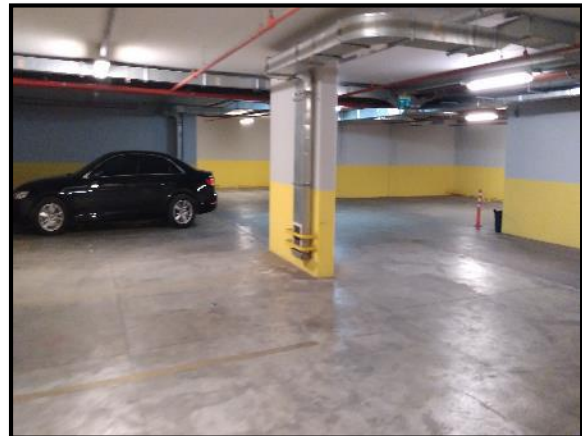
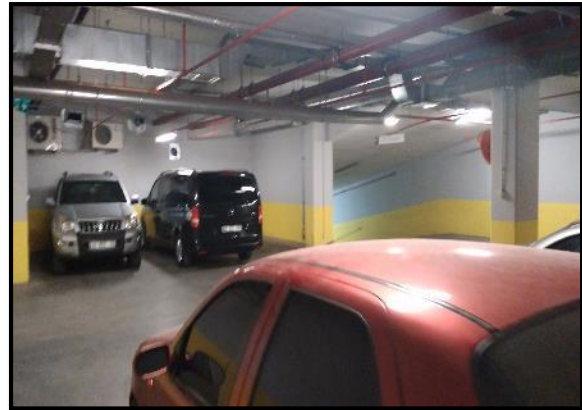
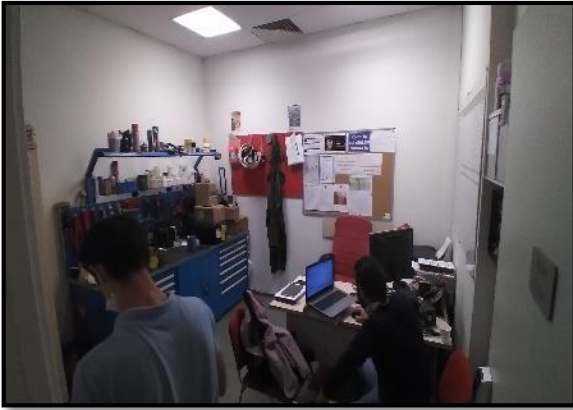
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



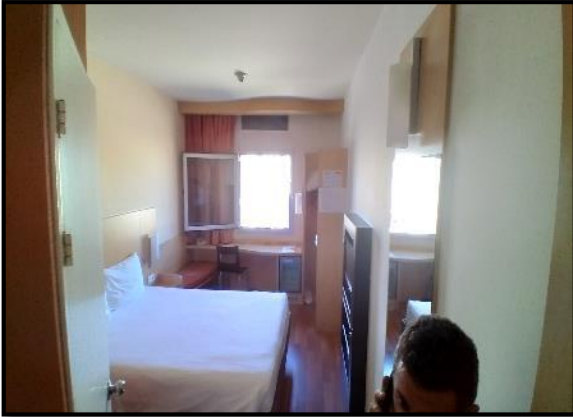
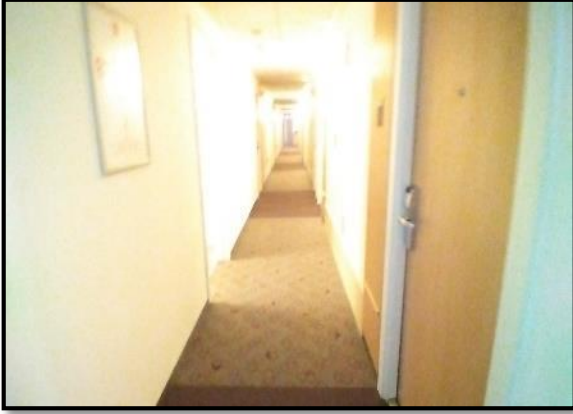
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir


Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Eğitim Kuruluşu

Tarih : 18.01.2018 No : 407920

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Özger ÇAM

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Eğitim Kuruluşu

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



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: 16.10.2019

Belge No: 2019-01.1915

Sayın Özger ÇAM

(T.C. Kimlik No: 60256190818 - Lisans No: 407920)

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

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir