



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1794

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 2021-1794
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 7656 ada 2 Parselde kayıtlı BODRUM KATLARI DAHİL 10 KATLI BETONARME OTEL BİNASI vasıflı taşınmazın 'Kira sözleşmesinden doğan hakkın' 31.12.2021 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti

➤ İş bu rapor, Altmış Dört (64) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme 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	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12

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

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
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.....	24
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	24
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	24
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
5.1	Pazar Yaklaşımı	27
5.2	Maliyet Yaklaşımı	30
5.3	Gelir Yaklaşımı	32
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	42
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	43
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	43
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 ise, 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	44
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 2021-1794 / 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>	Alsancak Mahallesi, Atatürk Bulvarı No:410 Konak - İzmir
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 7656 ada 2 Parsel
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz otel olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel, 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planına göre; 'Ticaret Seçenekli Konut' Alanında kalmakta, Bitişik nizam, 8 kat, olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	125.610.000,00-TL (Yüz Yirmi Beş Milyon Altı Yüz On Bin Türk Lirası)
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	148.219.800,00-TL (Yüz Kırk Sekiz Milyon İki Yüz On Dokuz Bin Sekiz Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" 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 2021-1794 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 7656 ada 2 Parsel üzerindeki BODRUM KATLARI DAHİL 10 KATLI BETONARME OTEL BİNASI vasıflı taşınmazın "Kira sözleşmesinden doğan hakkın" 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 Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 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 İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 7656 ada 2 parsel üzerindeki BODRUM KATLARI DAHİL 10 KATLI BETONARME OTEL BİNASI vasıflı taşınmazın "Kira sözleşmesinden doğan hakkın" adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

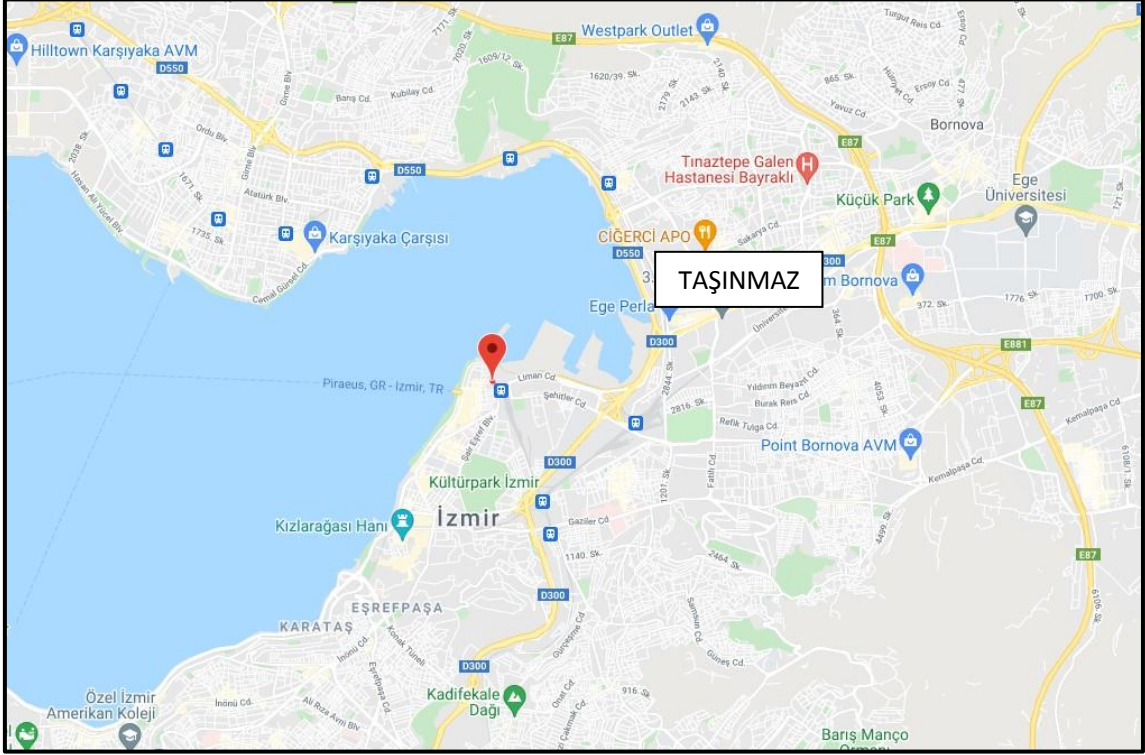
2.4 İşin Kapsamı

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.

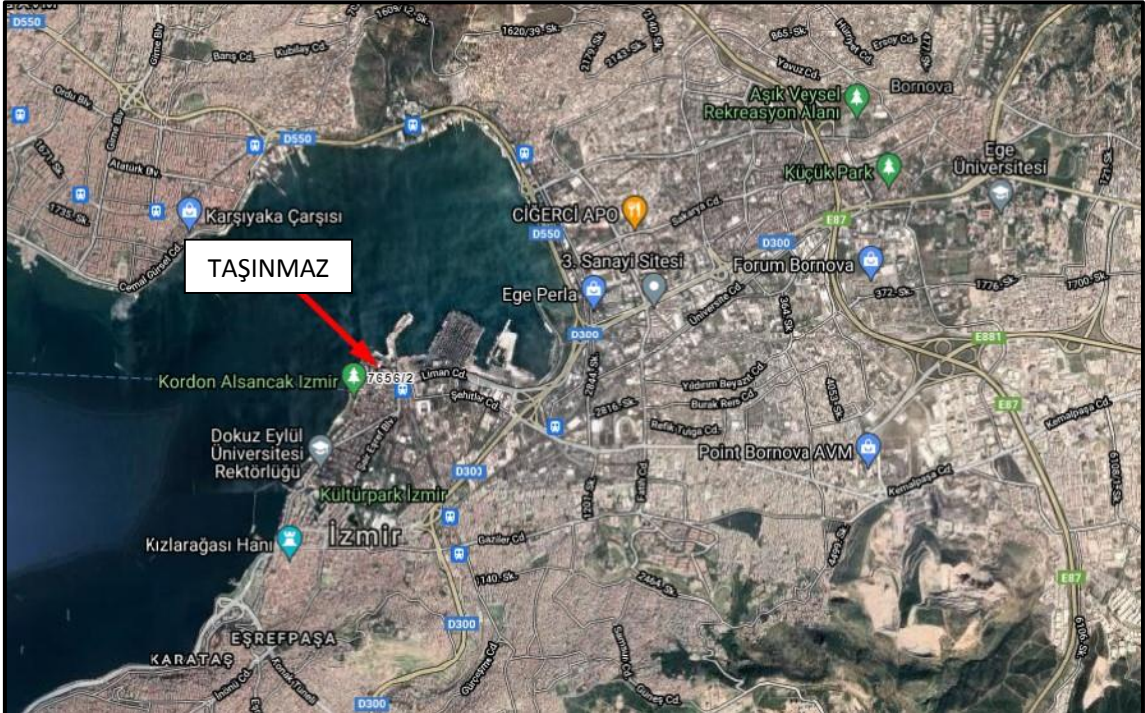
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

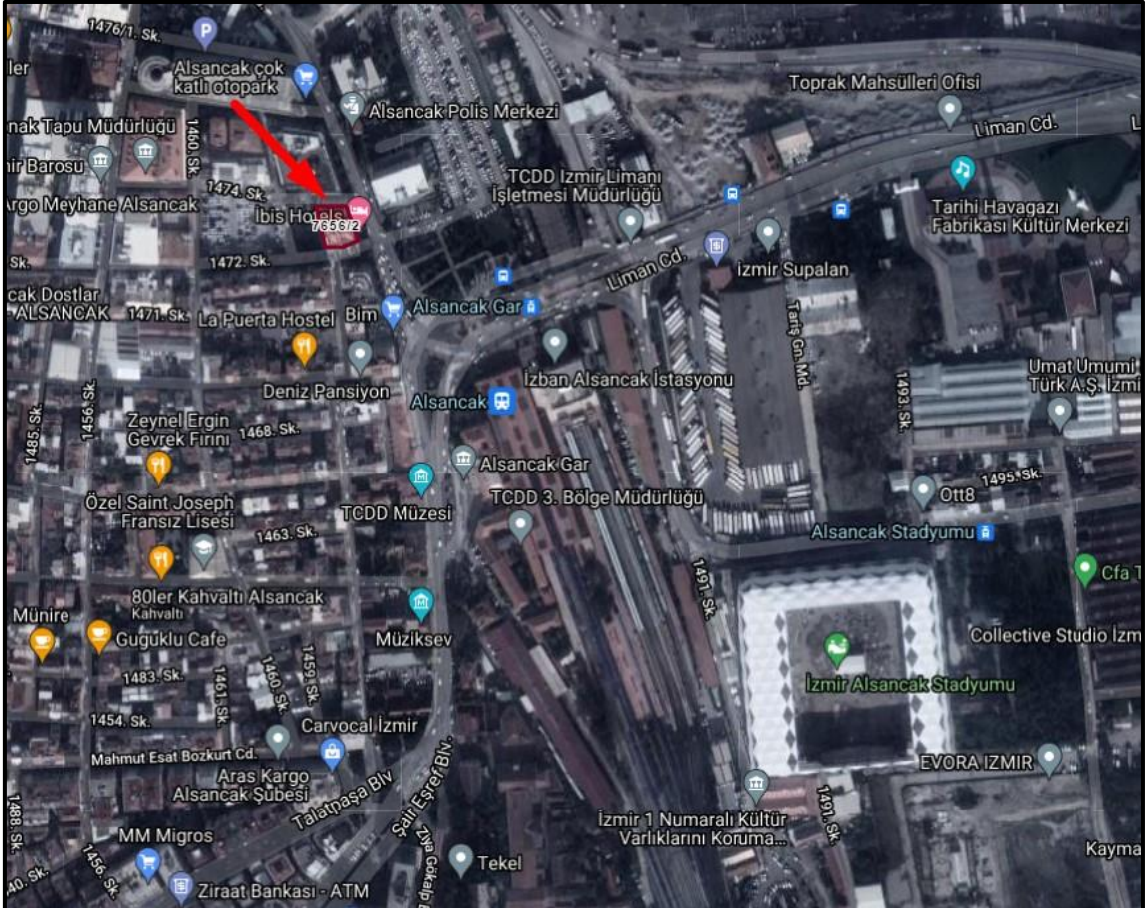
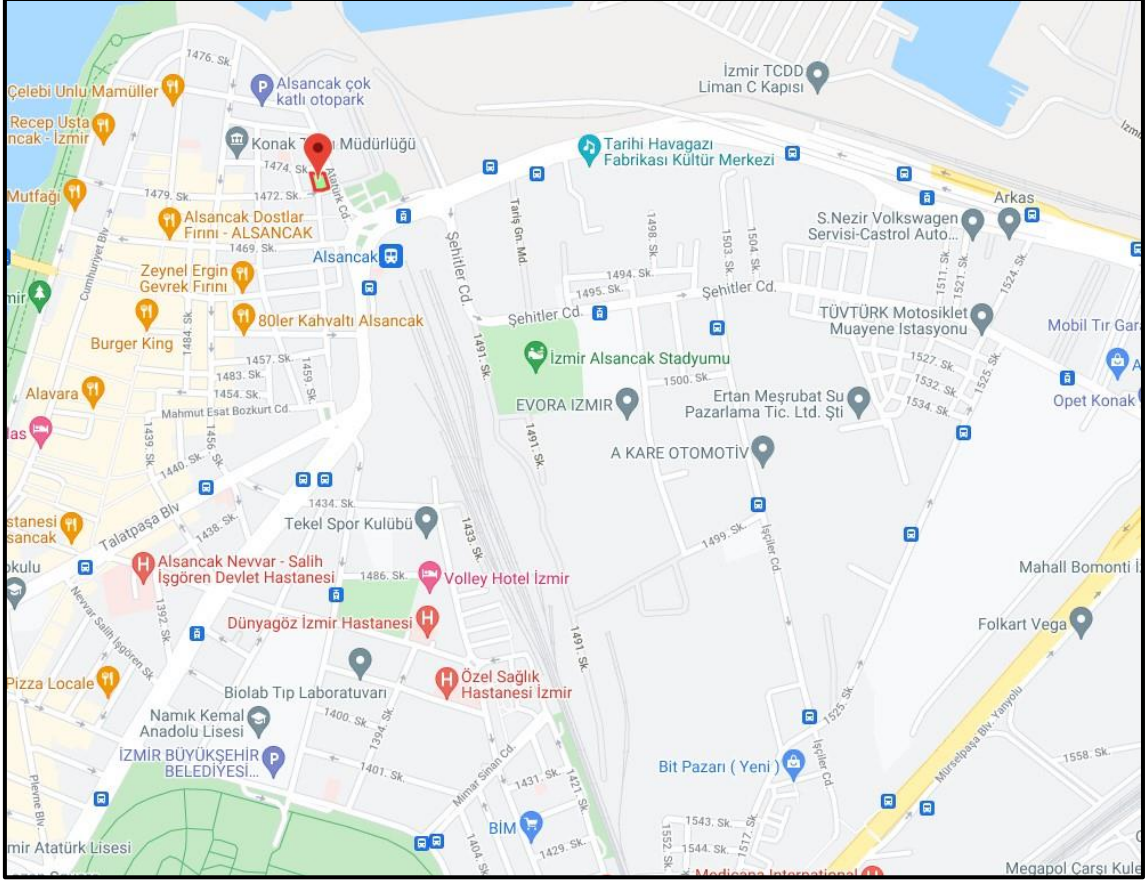
Rapora konu gayrimenkul; İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmaz bölgenin ana arteri olan Atatürk Bulvarı'na cepheli şekilde konumlandırılmıştır. Taşınmaza ulaşım için Atatürk Caddesi üzerinde kuzey yönünde ilerlerken bu caddenin 1472. Sokak ile kesişiminde sol kol üzerinde köşe parselde konumlandırılmıştır. Otele ulaşım bölgenin ana arteri olan Atatürk Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazın yakın çevresi konut ve ticari nitelikli gelişmiştir.



Koordinatlar: Enlem: 38.440097 - Boylam: 27.146677



*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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İZMİR - KONAK
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ALSANCAK MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 485/4453
ADA - PARSEL	: 7656 ADA 2 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 629,00 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BODRUM KATLARI DAHİL 10 KATLI BETONARME OTEL BİNASI
TAŞINMAZ ID	: 18174072
MALİK - HİSSE	: VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Hükmen Tescil (21.01.2000 – 316)

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 27.10.2021 tarihi 12.08 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

Şerh: 19.488.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (16.09.2010 TARİHİNDE BAŞLAMAK ÜZERE 49 YIL SÜRE İLE AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ) (15.02.2011 – 3272)

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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Konak Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazın 24.01.1985 tarih onaylı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre konu taşınmaz 'Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi' Alanı'nda kalmakta, Bitişik nizam 8 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, tescilli eski eser karşısı olduğundan, her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir.

Not: İlgili plan notunda TM kullanımı "Konut, çarşı, büro, perakende ticaret, eğlence yerleri, turistik tesisler, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı vb. yapılabilir. Zemin katlarda konut yapılamaz." şeklinde açıklanmıştır.

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

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

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

Söz konusu taşınmaz ‘Yap-İşlet-Devret’ modeli ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından inşa edilmiş ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl süreli kullanım hakkı tesis edilmiştir. İlgili resmi sözleşmede; bu hakkın 49 yıl (3 yıl projelendirme, inşa süresi dahil) süreli olduğu, Vakıflar Genel Müdürlüğü görüşü alınarak taşınmazın 3. kişiler tarafından kullanılabilceği, kira bedelinin ilk 3 yıl için aylık 2000 TL, 4. Yıl aylık 21.500,00 TL, 4. Yıldan sonra 15. Yılın sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE oranında artırılması, 16. yıl aylık 40.000,00 TL, kira alınması, 16. Yıldan sonra 49. Yılın sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE oranında artırılması, 16. Yılın sonunda yasal artışlar eklenerek bulunacak miktar 40.000,00 TL’yi geçerse fazla olan bu bedel kadar kira alınacağı görülmektedir.

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

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

Mimari Proje: 19.07.2011 tarih onaylı

Yapı Ruhsatı: 10.10.2011 tarih ve 80 numara ile 5760m² inşaat alanı için verilmiştir.

İsim Değişikliği Ruhsatı: 10.10.2011 tarih ve 1/2011 numara ile şantiye şefi değişikliği için verilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 03.05.2013 tarih ve 169 numara ile 5.760 m² inşaat alanı için verilmiştir.

Not: Taşınmaz mimari projesi ile yapı ruhsatı arasında alan farkı bulunmaktadır. Söz konusu alan farkı emsale dahil edilmeyen merdiven boşluğu, teknik alan vb. alanlardan kaynaklanmaktadır.

Turizm İşletme Belgesi: 22.07.2011 - 13127

İbis İzmir Otel (3 Yıldızlı otel): 138 Oda (2Y)+2 Bedensel Engelli Odası(2Y) Toplam:140 Oda – 280 Yatak, 65 Kişilik 2. Sınıf Lokanta, 40 Kişilik Toplantı Salonu, Lobi Bar.

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

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetimini Kordon Yapı Denetim Firması gerçekleştirmiştir. Kordon Yapı Denetim firması adresi; Güneş Mahallesi, Eski İzmir Caddesi, No:12/B, Yağhaneler/İzmir.

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

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait C sınıfı S34A94942B35F belge numaralı 20.11.2012 tarihli enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Nüfusu 2020 itibarıyla 4.394.694 kişidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir. Antik Çağ'ın ünlü kentleri arasında yer alan Smyrna, İyon kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran bir şehir olarak adını duyuruyordu. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "la Perle de l'Ionie" (İyonya'nın incisi) deniyordu. İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmiye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır.

MÖ 1050 yılı civarında Dorlar'ın Yunanistan (Hellas)'ı istilası sonucu Dorların önünden kaçan kavimler Anadolu'ya geçmişlerdi. Göçler sonunda Yunan anakarasından ayrılan Aioller, Edremit ve Çandarlı Körfezi civarı; İyonlar ise kabaca bu günkü İzmir ili ve civarına yerleşmişlerdi. İzmir'in Bergama ilçesi sınırlarında bulunan Antik Çağ'da Misya bölgesinin önemli merkezlerinden biri olan Pergamon antik kentinin yanı sıra, Aiolis bölgesinin antik kentlerinden Kyme ve Pitane İzmir il sınırları içerisinde yer almaktadır. MÖ. 1000 dolayında Yunan ana karasında Dorlardan kaçarak Batı Anadolu'ya yerleşen Akalar tarafından kurulmuş 12 bağımsız İyon şehir devletinden Phokaia (Foça), Klazomenai, Erythrae, Teos, Kolophon, Lebedos, Ephesos (Efes) olmak üzere 7 tanesi de günümüzde İzmir il sınırları içerisinde yer almaktadır. Eski İzmir (Smyrna) kenti ise, körfezin kuzeydoğusunda yer alan ve yüz ölçümü yaklaşık yüz dönüm olan bir yarım adacık üzerinde kurulmuştu. Sonraki yüzyıllar boyunca Meles Çayı'nın ve bugünkü Yamanlar Dağı'ndan gelen sellerin getirdikleri mil ile bugünkü Bornova ovası oluştu ve yarım



adacık, bir tepe hâline dönüştü. İzmir'deki ilk yerleşim yeri olarak tespit edilen Bayraklı/Tepekule Höyüğü'nün çevresindeki yerleşim her ne kadar MÖ 3000 yılından çok daha geriye uzanmakta ise de yapılan son kazılarda henüz MÖ 3000 yıllarına kadar gidilebilmiştir. Kazılarda elde edilen bilgiler ışığında, Erken Tunç Çağında ilk İzmir yerleşikleri evlerini höyüğün en üst düzeyinde denizden 3 ile 5 metre yukarıdaki kayalar üzerine oturtmuşlardır. Bulunan çanak ve

çömlekler Troya/Truva dönemi (MÖ 3000-2500) kültürüyle benzerlikler göstermektedir. Ancak 2005 yılında yapılan kazılarda keşfedilmiş olan Bornova ilçesindeki Yeşilova Höyüğü'nden elde edilen bulgularla kentin tarihinin MÖ 6500 yılına kadar uzandığı keşfedilmiştir. Bu höyükteki buluntular İzmir'deki ilk yerleşimin Neolitik Çağda Bornova Ovası'nda başladığını, yerleşim sayısının Kalkolitik ve Tunç Çağlar süresince artarak devam ettiğini göstermiştir. 1893 yılı Osmanlı nüfus sayımına göre İzmir merkezde yaşayan kişi sayısı 207.548 kişidir. İzmir'de yaşayan Türk sayısı 79.288 kişi olup nüfusun %38'ini teşkil etmekteydi. Rumlar %26, Osmanlı tebaasında olmayan yabancılar %25, Yahudiler %7, Ermeniler ise nüfusun %3'ünü teşkil etmekteydi. İzmir'deki nüfusun %55'i Hristiyan, %38'i Müslüman ve %7'si Museviydi. Kentin nüfusu 1970-1985 arasında çok artmıştır. 1945 yılına kadar Türkiye'nin ikinci büyük şehriydi. TÜİK verilerine göre İzmir aldığı göç en çok 186.000 kişiyle Manisa, 130.000 Mardin, 126.000 Erzurum, 120.000 Konya, 84.000 Aydın, 83.000 Afyonkarahisar ve diğer illerin nüfuslarına kayıtlı önemli bir nüfus vardır. Diğer şehirlerden önemli oranlarda göç almıştır. İl nüfusu 4.394.694 kişidir. İlde km²'ye 369,5 kişi düşmektedir. İlde yoğunluğun en fazla olduğu ilçe 14.362 kişi ile Konak'tır.

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

İlde yıllık nüfus artış oranı %0,63 olmuştur. Nüfus en çok artan ilçeler: Güzelbahçe (% 8,90) ve Seferihisar (% 8,52). Nüfusu en çok azalan ilçe: Konak (-% 1,96) olmuştur.

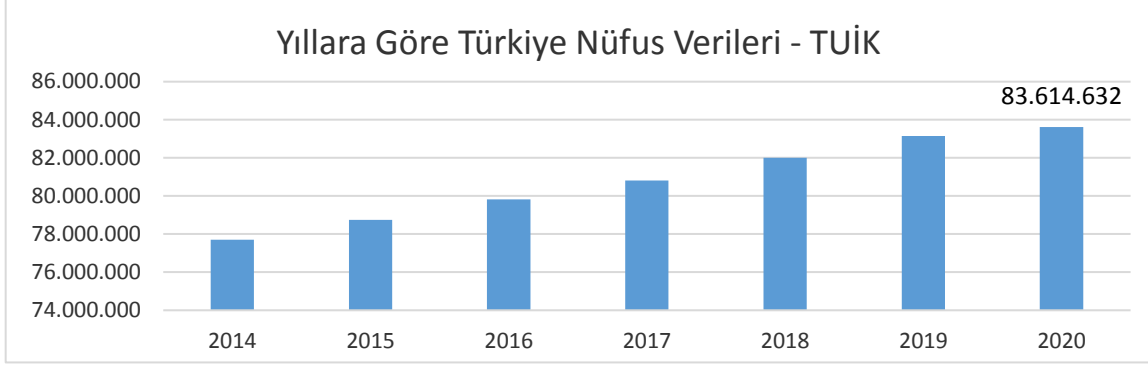
İzmir ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 233,5 milyar ile ülkenin üçüncü büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirden ise 54.047 ile dördüncü sırada yer almaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İzmir 300 şehir arasında Makao'nun ardından 2. sırayı aldı. İzmir 2013'teki listede 6. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul 3, Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İzmir'deki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6.6 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılı İnsani Gelişim Endeksi verisine göre İzmir, elde ettiği 0,770 puanla Ankara'nın ardından ikinci sırada yer aldı. Aliğa Limanı ve İzmir Limanı, sırasıyla Türkiye'nin konteyner hacmi bakımından altıncı ve yedinci, kargo tonajı bakımından üçüncü ve on üçüncü büyük limanlarıdır. İzmir, üç büyükşehir içerisinde kendine yetecek elektrik enerjisini üretebilen tek şehirdir. İlde 3.992 MW kurulu güce sahip elektrik santrali bulunmaktadır. (tr.wikipedia.org)

Konak İlçesi hakkında: Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı ilçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak Vapur İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirililerle dolup taşar. Konak Meydanına çıkan caddeler ve bulvarlar üzerinde meydana gelen ve Neoklasik Türk Üslubu veya Milli Mimari Rönesans'ı denilen fakat daha sonra adı 1. Ulusal Mimarlık Akımı diye değişen üslupta binalar yükselmeye başlamıştı. 1. Ulusal Mimari Akım Cumhuriyet dönemi mimarlarımızdan Kemalettin ve Vedat beylerin öncülüğünde ortaya çıkmıştır. Üslup Türk milli tarzını hedeflemeyi amaçlamıştır. Yapılarda klasik Osmanlı dönemi mimari öğeleri ve süslemeleri kullanılırken bunun yanında Selçuklu dönemi mimari öğeleri ve süslemeleriyle melez bir üslup ortaya çıkarılmıştır. Teraslar, konsollar, yuvarlak köşeler, köşe kubbeleri, plasterler, sivri kemerli pencere ve kapılar, çini panolar, mukarnaslı kemerler, köşe alınlıkları gibi detaylar bu yapılarda kullanılmıştır. Bu yapıların bazılarında örnek verecek olursak; Borsa Sarayı, Tuhafiyeciler Çarşısı, Türkiye Denizcilik İşletmeleri İzmir Şube Müdürlüğü Binası, Tekel Müdürlüğü Binası, Ziraat Bankası, Çatalkaya Hanı (Roma Bankası Binası), Afyon Hanı, Bahçeliler Hanı, Osmanlı Bankası, Kısmet Hanı, Silahtaroğlu Hanı, Kavaflar Çarşısı, Türkiye Ekonomi Bankası binası, Pasaport binası, yangın alanı dışında kalan Milli Kütüphane ve Elhamra Sineması Binaları, Türk Ocağı binası ve şimdi bahsedeceğim Kardıçalı Hanı bu yapılardan bazılarıdır. (Kültür ve Turizm Bakanlığı)



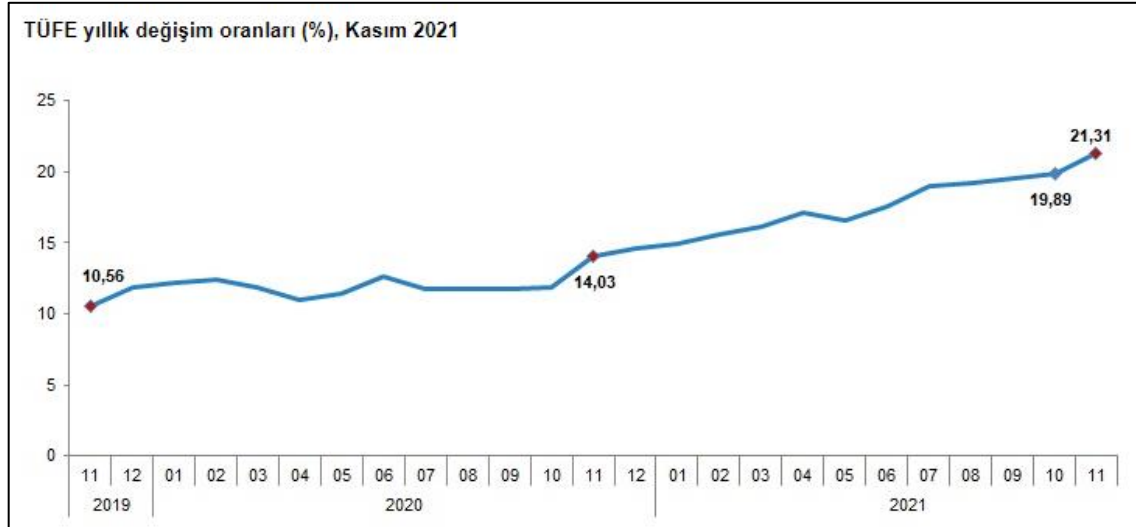
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

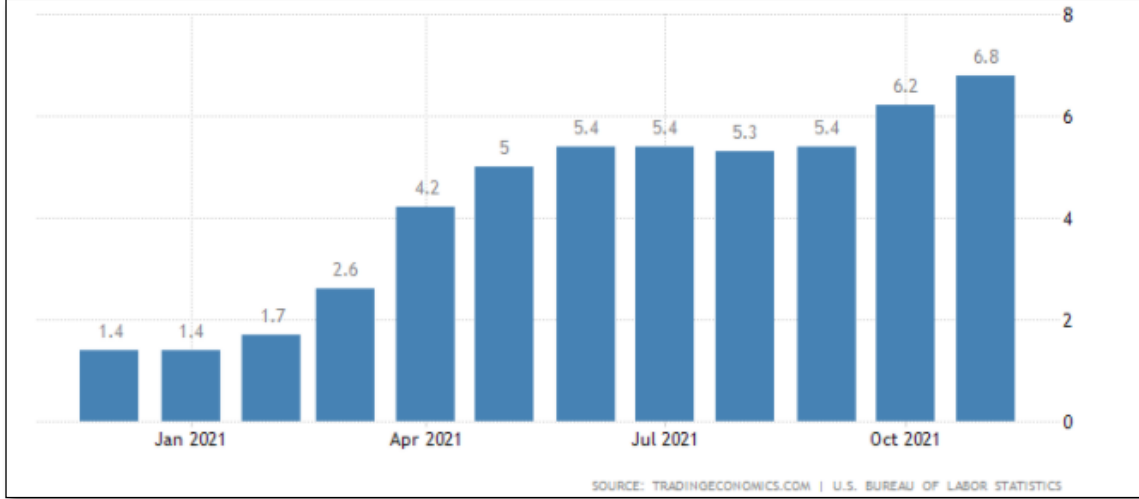


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler,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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

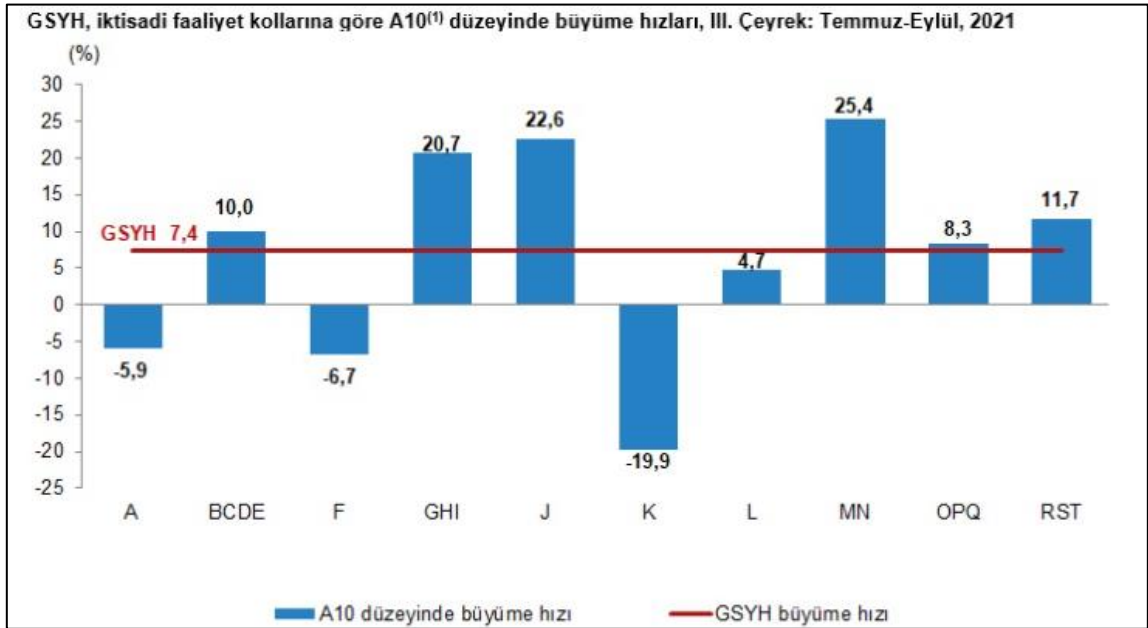


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,51, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,31 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,71 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



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 GSYH/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. (TÜİK)

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

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



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS 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)

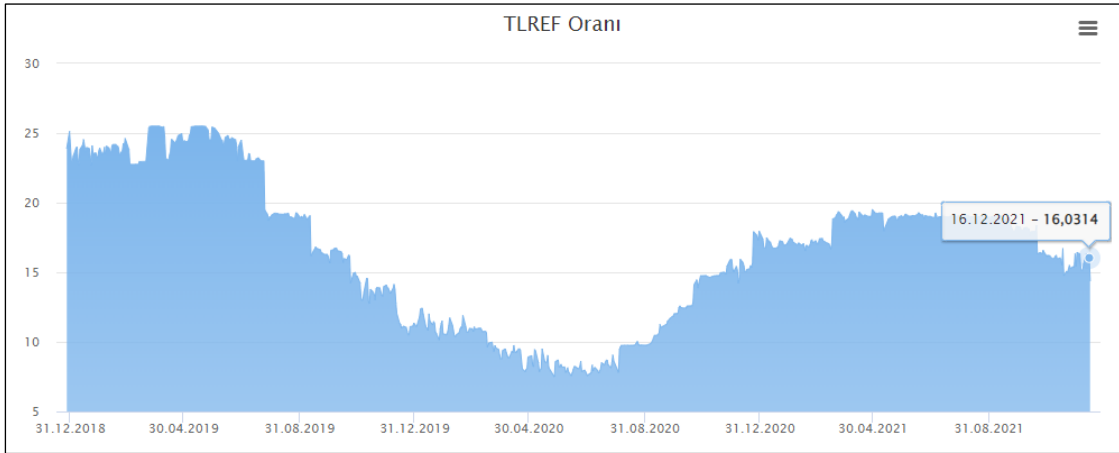


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Aralık 2021 itibariyle ortalama 1,4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

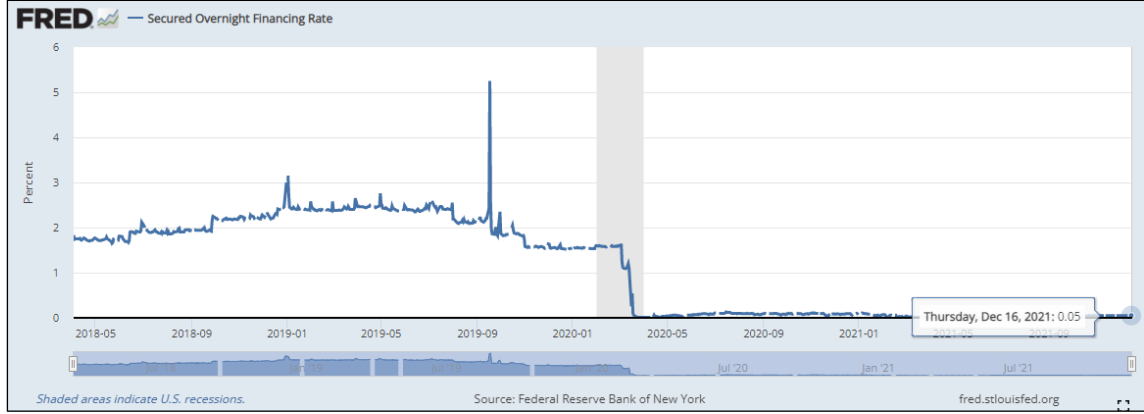


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Aralık 2021 itibariyle ortalama -0,35 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

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 faizi 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;



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% altında seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye CDS Risk Primi ;



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

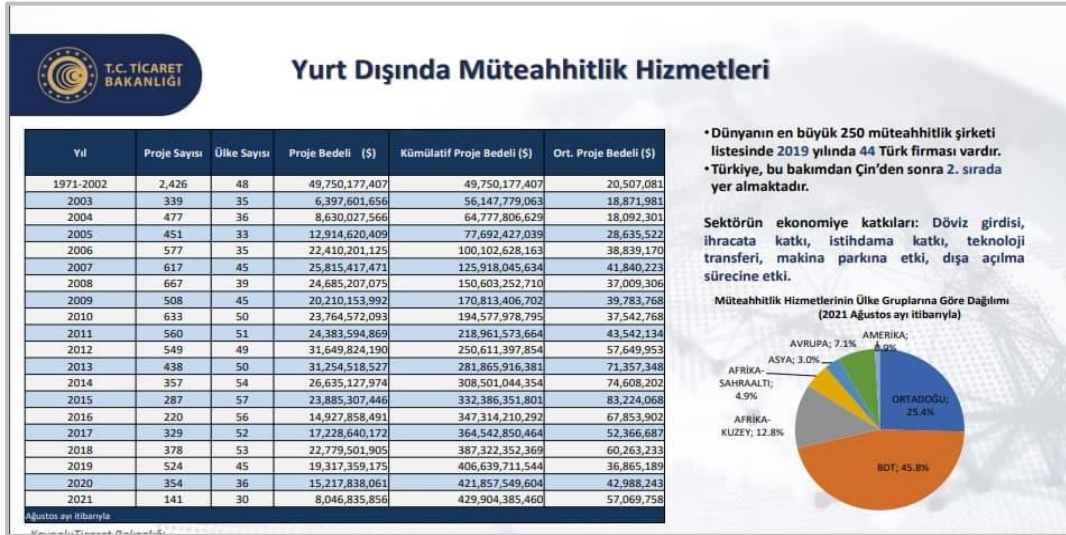
Rapor Terimlerini Açıklayıcı Doküman

Tanım	Enstrüman	Kupon	Vade ↓	İhraç Büyüklüğü (mlnY)	Son	Alış Fiyatı	Satış Fiyatı	Birikmiş Faiz	Alış Getiri (%)	Satış Getiri (%)	Minimum İşlem	Fiyat Performansı 1Y(A%)	Fiyat Performansı 3Y(A%)	Dur.	Payment Rank
*Vadelerine göre sıralanmıştır.															
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’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.



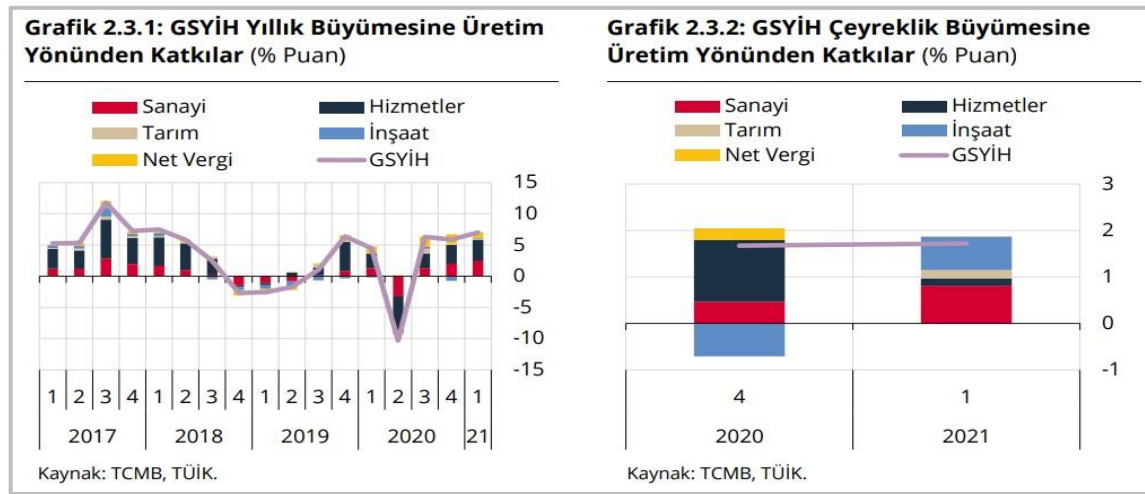
2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de 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 düzendeki 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

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

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.



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
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.

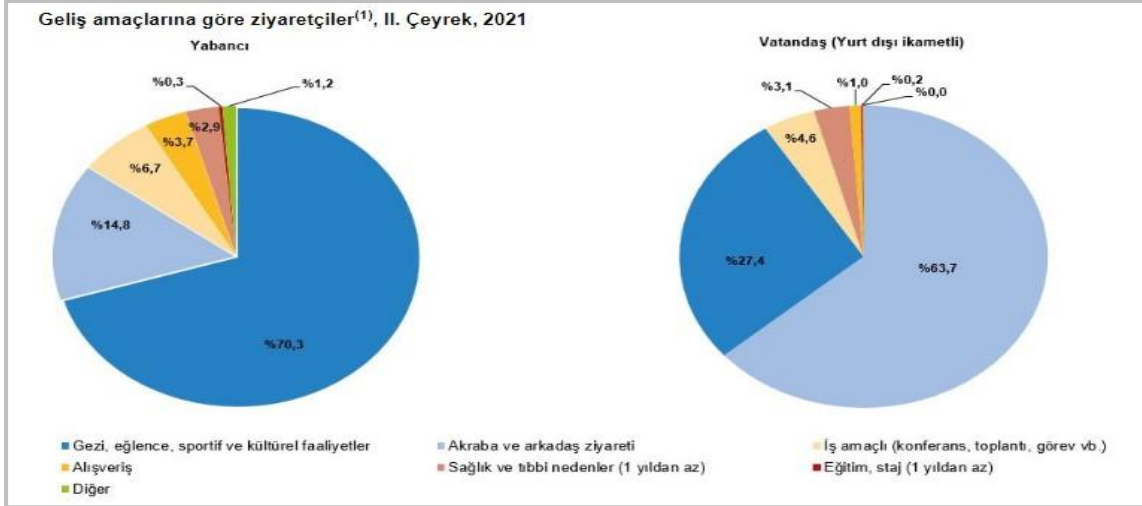
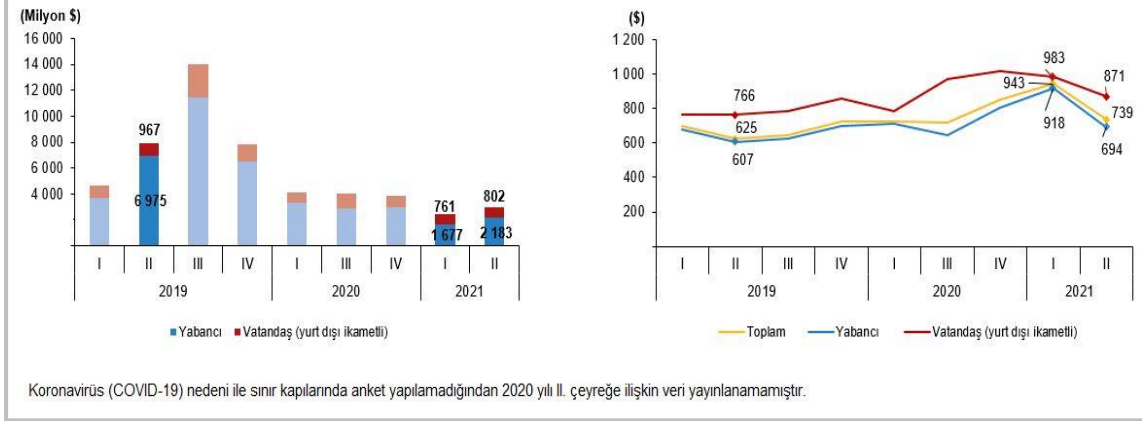
Türkiye’de ilk Covid-19 vakasının 11 Mart 2020 tarihinde tespit edilmesiyle kısıtlamalar başladı. Pandeminin başlangıç yılı olan 2020’de Türkiye’nin toplam turizm geliri %65 azalışla 12,1 milyar dolara Türkiye’yi ziyaret eden turist sayısı pandemi sebebiyle gerçekleşen uçuş ve seyahat yasakları sebebiyle %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

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

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)

Türkiye konaklama doluluk oranı									
İller	2019 - Haziran			2020 - Haziran			2021 - Haziran		
	Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri			Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri			Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri		
	Doluluk Oranı (%)			Doluluk Oranı (%)			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
İstanbul	%45,4	%16,29	%61,69	%2,86	%5,47	%8,32	%24,58	%11,75	%36,33
Antalya	%81,64	%7,7	%89,34	%0,2	%2,35	%2,55	%32,6	%9,14	%41,74
Muğla	%62,2	%18,98	%81,18	%0,23	%7,52	%7,75	%16,68	%19,66	%36,34

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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmaz 629m² yüzölçümüne sahip 7656 ada 2 parsel üzerinde yer almaktadır. Parsel bölgenin ana arterlerinden biri olan Atatürk Caddesi cephelidir. Parsel geometrik olarak yamuk formundadır.

Taşınmaz 3 yıldızlı konseptte İzmir İbis Otel olarak faaliyettedir. Taşınmaz betonarme tarzda inşa edilmiştir. Projesine göre 2 Bodrum kat, Zemin kat ve 7 adet normal kattan oluşmaktadır. Taşınmaz mimari projesine göre yaklaşık 5947 m² inşaat alanıdır.

Projesine göre 2. bodrum katında sığınak alanı, teknik hacimler olmak üzere yaklaşık 596 m², 1. Bodrum katında; ofis, büro vb. idari alanlar, mutfak, depolar olmak üzere yaklaşık 311 m², zemin katında; lobi, restoran, toplantı salonu, teknik alanlar olmak üzere yaklaşık 595 m², 1,2,3 ve 7. normal katlarında oda hacimleri, çamaşır odaları olmak üzere her bir katta yaklaşık 627 m², 4,5,6. Normal katlarında oda hacimleri olmak üzere yaklaşık 624 m², çatı katında teknik alanlar olmak üzere yaklaşık 65 m² kullanım alanıdır. Otel girişi zemin kat seviyesinden ve Atatürk Caddesi cephesinden sağlanmaktadır. Otel 40 kişilik 1 adet toplantı salonuna sahiptir.

Binada 1 adet servis asansörü, 2 adet oda katlarına çalışan yolcu asansörü bulunmaktadır. Binada ısınma merkezi havalandırma sistemi ile sağlanmaktadır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Otelde 138 adet standart oda, 2 adet engelli odası olmak üzere 140 adet oda hacmi bulunmaktadır. Odalar yaklaşık 18 m² kullanım alanıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m² alanıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur. Bina oldukça bakımlıdır ve herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. Otelin açık ve kapalı otoparkı bulunmamaktadır. Otopark ihtiyacını yolun hemen karşısında yer alan ücretli otopark alanından sağlamaktadır.

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

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

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

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz faal durumda otel olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

Bir varlığa ilişkin değerleme 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme 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) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme 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 sayısalılaştırdıklarına 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 Ticaret Alanı, 8 Kat yapılaşma şartlarına ve 1050 m² yüzölçümüne sahip arsa 38.450.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaz ile benzer şerefiyelidir. Emsal taşınmaz uzun süredir satılık olup pazarlık payının yüksek olduğu düşünülmektedir.

Coldwell Gayrimenkul : 0232 372 06 40

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Fevzipaşa Bulvarı cepheli, Ticaret Alanı, 8 Kat yapılaşma şartlarına ve 180 m² yüzölçümüne sahip arsa 9.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün emsale göre büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İnvest Gayrimenkul : 0232 421 90 90

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Ticaret Alanı, 8 Kat yapılaşma şartlarına ve 960 m² yüzölçümüne sahip arsa 20.400.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır

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

Dinamik Gayrimenkul : 0232 463 00 12

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Merkezi İş Alanı, E:3,50 yapılaşma şartlarına ve 5.000 m² yüzölçümüne sahip arsa 135.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

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

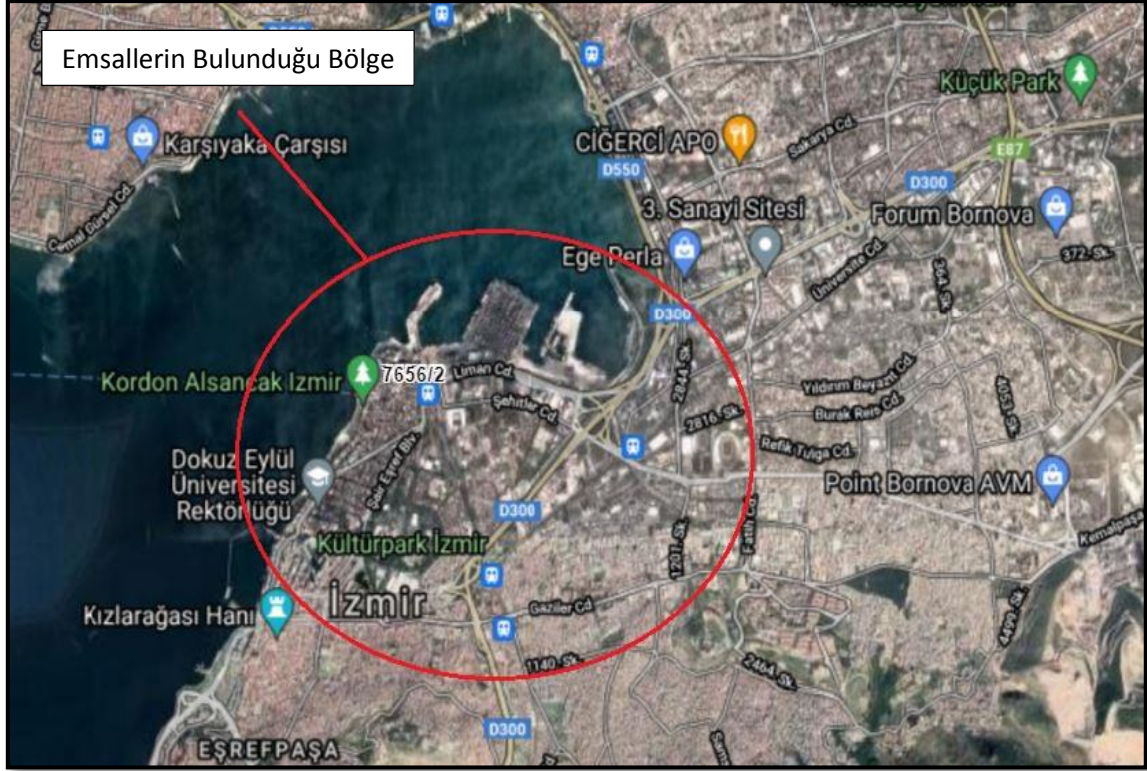
Dinamik Gayrimenkul : 0232 463 00 12

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m²)	1.050,00m²		180,00m²		960,00m²		5.000,00m²	
Satış fiyatı	38.450.000 TL		9.500.000 TL		20.400.000 TL		135.000.000 TL	
m² birim fiyatı	36.619 TL		52.778 TL		21.250 TL		27.000 TL	
Pazarlık	15%	-	10%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	0%	-	0%	+	50%	+	10%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	+	25%	-	0%	+	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	31.126 TL		34.306 TL		30.813 TL		32.400 TL	
Ortalama Birim fiyat	32.161TL/m²							

[Alternatif Oteller]

TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER			
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 kişi için 1 GECE TARİFESİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA OLAN MESAFESİ
BEYOND HOTEL	4	575 TL	2,5 km
İZMİR PALAS	3	400 TL	1,6 km
ZENİVA OTEL	4	600 TL	2,5 km
MARLA OTEL	3	350 TL	3 km

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



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

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

Arsa metrekare satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda 25.000 TL ile 35.000 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 32.591 TL/ m² olarak takdir edilmiştir.

7656 ada 2 Parsel Arsa Değeri : 629,00 m² x 32.591 TL/ m² = ~20.500.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **20.500.000,00- TL** takdir edilmiştir.

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

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER
OTEL ALANLARI	5041	5500	8	25.510.000,00 ₺
BODRUM KATLAR	906	2480	8	2.070.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				420.000,00 ₺
TOPLAM				28.000.000,00 ₺

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

* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **48.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde tesis edilen kira hakkına esas değer hesaplama tablosu aşağıdaki şekildedir. Kiraya esas irtifak hakkı üst hakkı gibi düşünülerek değerlendirilmiştir.

Üst Hakkı - Kira Sözleşme Süresi ve Oran Tablosu	
Üst Hakkı Tesisi Tarihi	16.09.2010
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17850
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	31.07.2059
Değerleme Tarihi	31.12.2021
Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	13726
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	76,90
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	32.591,41 ₺
Arsa Yüzölçümü	629,00
Arsa Toplam Değeri	20.500.000,00 ₺
Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Klan Kullanım Süresi Yüzdesi	76,90
Üst Hakına Esas Arsa Birim Değeri	16.791,28 ₺
Arsa Yüzölçümü	629,00
Üst Hakına Esas Arsa Toplam Değeri	10.561.714,85 ₺

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

Arsa Değeri: ~ 10.560.000,00 TL ile Yapı Değeri: 28.000.000,00 TL toplamı olan ~38.560.000,00 TL hesaplanmıştır. Gayrimenkulün üst hakkı değeri bu yöntemle **38.560.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

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

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
5947 m ²	x	2.480 TL/m ²	=	14.748.560,00-TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından 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 gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Aşağıda kullanılan bilgiler; İzmir İbis Otel'e ait son 3 yıllık veriler dikkate alınarak belirlenmiştir.

2019 yılında değerlendirme konusu taşınmazın doluluk oranlarının yıl sonunda %79,3 oranında olduğu görülmüştür. 2020 yılında Mart ayından sonra pandemi sebebiyle doluluk oranları düşmüş olup yıl sonu doluluk oranı %46,4 civarına düşmüştür. 2021 yılında pandemi etkilerinin devam ettiği görülmüş olup pandemi kısıtlamalarının ardından doluluk oranlarında artış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın 2021 yılı ilk üç çeyrek verileri dikkate alındığında otelin doluluk oranı ortalama %49 civarına çıkmıştır. Bu oranın 4. Çeyrek verileri ile daha yükseğe çıkacağı düşünülmektedir.

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

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

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

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

* 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 İbis Otel 140 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır.

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

- 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. 2019 yılında değerlendirme konusu taşınmazın doluluk oranlarının yıl sonunda %79,3 oranında olduğu görülmüştür. 2020 yılında Mart ayından sonra pandemi sebebiyle doluluk oranları düşmüş olup yıl sonu doluluk oranı %46,4 civarına düşmüştür. 2021 yılında pandemi etkilerinin devam ettiği görülmüş olup pandemi kısıtlamalarının ardından doluluk oranlarında artış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın 2021 yılı ilk üç çeyrek verileri dikkate alındığında otelin doluluk oranı ortalama %49 civarına çıkmıştır. Bu oranın 4. Çeyrek verileri ile daha yükseğe çıkacağı düşünülmektedir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda otelin 2022 yılı doluluk oranı %60 olarak kabul edilmiş, İlk 5 yıllık periyotta %5, 5. Yılda 7. Yıla kadar %3 oranında bir doluluk oranı artışı ile 7.yılın sonunda 2019 verilerini yakalayacağı, bu yıldan sonra %81,24 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 32 Euro/oda, ilk 5 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5'lik bir oda fiyatı artışı, 5 yıllık sürecin sonunda 5. Ve 10. Yıllar arasında %3, takip eden yıllarda ise %1 oranında artış olacağı varsayılmıştır.
- 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 %18'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %41, takip eden yıllarda ise oda fiyatlarında belirlenen artış oranları ile eşdeğer artış olacağı kabul edilmiştir. 7. yılın sonundan işletme döneminin sonuna kadar %52,87 oranında sabit kalacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.
- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Parsel maliki Vakıflar Genel Müdürlüğü olması sebebiyle emlak vergisi yoktur.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Yıllık arsa kira bedeli , ilgili kira sözleşmesine göre İlk üç yıl, yıllık 28.080.-TL; 4. yıl, yıllık 301.860.-TL olarak belirlenmiş olup ; 4...15. yıllar, bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılması; 16. yıl, yıllık 480.000.-TL ve 17...49. yıllar bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılması kararlaştırılmıştır. Söz konusu kira bedeli 2022 yılı için 913,044 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel rapor tarihindeki Euro kuruna göre euro üzerinden projeksiyona eklenmiş olup, ÜFE oranlarındaki belirsizlik ve döviz kurlarındaki keskin dalgalanmalardan dolayı her yıl sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere gelir projeksiyonunda %10,5 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Δ Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu İbis Otel 140 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır.
- Akfen GYO A.Ş. Tarafından iletilen kira sözleşmesi detayları incelenmiştir. Taşınmaz Akfen GYO A.Ş. Mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin

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

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

- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeciyi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- 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. 2019 yılında değerlendirme konusu taşınmazın doluluk oranlarının yıl sonunda %79,3 oranında olduğu görülmüştür. 2020 yılında Mart ayından sonra pandemi sebebiyle doluluk oranları düşmüş olup yıl sonu doluluk oranı %46,4 civarına düşmüştür. 2021 yılında pandemi etkilerinin devam ettiği görülmüş olup pandemi kısıtlamalarının ardından doluluk oranlarında artış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın 2021 yılı ilk üç çeyrek verileri dikkate alındığında otelin doluluk oranı ortalama %49 civarına çıkmıştır. Bu oranın 4. Çeyrek verileri ile daha yükseğe çıkacağı düşünülmektedir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda otelin 2022 yılı doluluk oranı %60 olarak kabul edilmiş, İlk 5 yıllık periyotta %5, 5. Yılda 7. Yıla kadar %3 oranında bir doluluk oranı artışı ile 7.yılın sonunda 2019 verilerini yakalayacağı, bu yıldan sonra %81,24 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 32 Euro/oda, ilk 5 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5'lik bir oda fiyatı artışı, 5 yıllık sürecin sonunda 5. ve 10. yıllar arasında %3, takip eden yıllarda ise %1 oranında artış olacağı varsayılmıştır.
- 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 %18'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %41, takip eden yıllarda ise oda fiyatlarında belirlenen artış oranları ile eşdeğer artış olacağı kabul edilmiştir. 7.yılın sonundan işletme döneminin sonuna kadar %52,87 oranında sabit kalacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.
- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Parsel maliki Vakıflar Genel Müdürlüğü olması sebebiyle emlak vergisi yoktur.
- Kira projeksiyonunda, yapılan sözleşme gereği, %1'lik yenileme maliyetinin %5 i oranında bir maliyetin Akfen GYO A.Ş.'ye yansıtılacağı kanaatiyle yapılmıştır.
- Yıllık arsa kira bedeli , ilgili kira sözleşmesine göre İlk üç yıl, yıllık 28.080.-TL; 4. yıl, yıllık 301.860.-TL olarak belirlenmiş olup ; 4...15. yıllar, bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılması; 16. yıl, yıllık 480.000.-TL ve 17...49. yıllar bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılması kararlaştırılmıştır. Söz konusu kira bedeli 2022 yılı için 913,044 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel rapor tarihindeki Euro kuruna göre euro üzerinden projeksiyona eklenmiş olup, ÜFE oranlarındaki belirsizlik ve döviz kurlarındaki keskin dalgalanmalardan dolayı her yıl sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere kira geliri projeksiyonunda %8,5 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

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

İBİS OTEL	Otel Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı																	
	Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Yıllar Years	1.01.2022	1.01.2023	1.01.2024	1.01.2025	1.01.2026	1.01.2027	1.01.2028	1.01.2029	1.01.2030	1.01.2031	1.01.2032	1.01.2033	1.01.2034	1.01.2035	1.01.2036	1.01.2037	1.01.2038	1.01.2039
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Faali Gün Sayısı The Number of Operative Days	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
Doluluk Oranı Occupancy Rate	60,00%	63,00%	66,15%	69,46%	72,93%	76,58%	78,87%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%
Oda Fiyatı (€) Room Price (€)	32,00 €	33,60 €	35,28 €	37,04 €	38,90 €	40,06 €	41,26 €	42,50 €	43,78 €	45,09 €	45,54 €	46,00 €	46,46 €	46,92 €	47,39 €	47,87 €	48,34 €	48,83 €
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	981.120,00 €	1.081.684,80 €	1.195.824,77 €	1.314.794,63 €	1.449.561,09 €	1.567.700,31 €	1.667.729,90 €	1.764.460,51 €	1.817.384,79 €	1.871.906,33 €	1.895.805,19 €	1.909.531,65 €	1.928.626,96 €	1.947.913,23 €	1.972.782,48 €	1.987.066,29 €	2.006.936,95 €	2.027.006,32 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	176.601,60 €	194.703,26 €	215.248,46 €	236.663,03 €	260.921,00 €	282.186,06 €	300.191,38 €	317.602,89 €	327.129,26 €	336.943,14 €	341.244,93 €	343.715,70 €	347.152,85 €	350.624,38 €	355.100,85 €	357.671,93 €	361.248,65 €	364.861,14 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	1.157.721,60 €	1.276.388,06 €	1.411.073,23 €	1.551.457,67 €	1.710.482,08 €	1.849.886,37 €	1.967.921,28 €	2.082.063,41 €	2.144.514,05 €	2.208.849,47 €	2.237.050,12 €	2.253.247,34 €	2.275.779,82 €	2.298.537,62 €	2.327.883,33 €	2.344.738,22 €	2.368.185,60 €	2.391.867,46 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	41,00%	43,05%	45,20%	47,46%	49,84%	51,33%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%
Brüt Faaliyet Karı - GOP Gross Operating Profit	474.665,86 €	549.485,06 €	637.840,38 €	736.362,54 €	852.431,68 €	949.562,01 €	1.040.454,82 €	1.100.786,92 €	1.133.804,58 €	1.167.818,71 €	1.182.728,40 €	1.191.291,87 €	1.203.204,79 €	1.215.236,84 €	1.230.751,92 €	1.239.663,10 €	1.252.059,73 €	1.264.580,33 €
İşletme Gideri Oranı OpEx Rate	59,00%	56,95%	54,80%	52,54%	50,16%	48,67%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%
İşletme Gider Toplamı Total Operating Expense	683.055,74 €	726.903,00 €	773.232,85 €	815.095,13 €	858.050,40 €	900.324,36 €	927.466,47 €	981.276,48 €	1.010.709,47 €	1.041.030,76 €	1.054.321,72 €	1.061.955,47 €	1.072.575,03 €	1.083.300,78 €	1.097.131,41 €	1.105.075,12 €	1.116.125,88 €	1.127.287,13 €
Yenileme Maliyeti (%) Renovation Cost	11.577,22 €	12.763,88 €	14.110,73 €	15.514,58 €	17.104,82 €	18.498,86 €	19.679,21 €	20.820,63 €	21.445,14 €	22.088,49 €	22.370,50 €	22.532,47 €	22.757,80 €	22.985,38 €	23.278,83 €	23.447,38 €	23.681,86 €	23.918,67 €
Emlak Vergisi Bedeli Property Tax Fee	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bina Sigorta Bedeli Buildibg Insurance Cost	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €
Arsa Kira Bedeli (TL) Land Rental Cost	6913.044,00																	
Arsa Kira Bedeli (€) Land Rental Cost	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €
Net Gelir Toplamı Total Net Income	388.277,93 €	461.910,47 €	548.918,93 €	646.037,24 €	760.516,14 €	856.252,43 €	945.964,89 €	1.005.155,57 €	1.037.548,72 €	1.070.919,51 €	1.085.547,18 €	1.093.948,68 €	1.105.636,28 €	1.117.440,75 €	1.132.662,37 €	1.141.405,00 €	1.153.567,16 €	1.165.850,94 €
Nakit Akışı Cash Flow	388.277,93 €	461.910,47 €	548.918,93 €	646.037,24 €	760.516,14 €	856.252,43 €	945.964,89 €	1.005.155,57 €	1.037.548,72 €	1.070.919,51 €	1.085.547,18 €	1.093.948,68 €	1.105.636,28 €	1.117.440,75 €	1.132.662,37 €	1.141.405,00 €	1.153.567,16 €	1.165.850,94 €
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%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	369.369,95 €	397.662,27 €	427.663,82 €	455.501,26 €	485.264,13 €	494.435,09 €	494.333,69 €	475.352,96 €	444.047,20 €	414.777,50 €	380.491,35 €	347.001,02 €	317.383,10 €	290.291,12 €	266.285,45 €	242.842,37 €	222.108,56 €	203.143,61 €

18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5	37,5
18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
1.01.2040	1.01.2041	1.01.2042	1.01.2043	1.01.2044	1.01.2045	1.01.2046	1.01.2047	1.01.2048	1.01.2049	1.01.2050	1.01.2051	1.01.2052	1.01.2053	1.01.2054	1.01.2055	1.01.2056	1.01.2057	1.01.2058	1.01.2059
140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%
49,32 €	49,81 €	50,31 €	50,81 €	51,32 €	51,83 €	52,35 €	52,87 €	53,40 €	53,94 €	54,48 €	55,02 €	55,57 €	56,13 €	56,69 €	57,25 €	57,83 €	58,40 €	58,99 €	59,58 €
2.052.885,36 €	2.067.749,15 €	2.088.426,64 €	2.109.310,91 €	2.136.240,74 €	2.151.708,06 €	2.173.225,14 €	2.194.957,39 €	2.222.980,68 €	2.239.076,03 €	2.261.466,79 €	2.284.081,46 €	2.313.242,61 €	2.329.991,50 €	2.353.291,41 €	2.376.824,33 €	2.407.169,54 €	2.424.598,50 €	2.448.844,48 €	2.473.332,93 €
369.519,37 €	372.194,85 €	375.916,80 €	379.675,96 €	384.523,33 €	387.307,45 €	391.180,52 €	395.092,33 €	400.136,52 €	403.033,69 €	407.064,02 €	411.134,66 €	416.383,67 €	419.398,47 €	423.592,45 €	427.828,38 €	433.290,52 €	436.427,73 €	440.792,01 €	445.199,93 €
2.422.404,73 €	2.439.944,00 €	2.464.343,44 €	2.488.986,87 €	2.520.764,07 €	2.539.015,51 €	2.564.405,66 €	2.590.049,72 €	2.623.117,20 €	2.642.109,72 €	2.668.530,81 €	2.695.216,12 €	2.729.626,28 €	2.749.389,97 €	2.776.883,87 €	2.804.652,71 €	2.840.460,05 €	2.861.026,22 €	2.889.636,49 €	2.918.532,85 €
52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%
1.280.725,38 €	1.289.998,39 €	1.302.898,37 €	1.315.927,36 €	1.332.727,97 €	1.342.377,50 €	1.355.801,27 €	1.369.359,29 €	1.386.842,06 €	1.396.883,41 €	1.410.852,24 €	1.424.960,76 €	1.443.153,41 €	1.453.602,48 €	1.468.138,50 €	1.482.819,89 €	1.501.751,23 €	1.512.624,56 €	1.527.750,81 €	1.543.028,32 €
47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%	47,13%
1.141.679,35 €	1.149.945,61 €	1.161.445,06 €	1.173.059,51 €	1.188.036,11 €	1.196.638,01 €	1.208.604,39 €	1.220.690,43 €	1.236.275,14 €	1.245.226,31 €	1.257.678,57 €	1.270.255,36 €	1.286.472,87 €	1.295.787,49 €	1.308.745,37 €	1.321.832,82 €	1.338.708,82 €	1.348.401,66 €	1.361.885,68 €	1.375.504,53 €
24.224,05 €	24.399,44 €	24.643,43 €	24.889,87 €	25.207,64 €	25.390,16 €	25.644,06 €	25.900,50 €	26.231,17 €	26.421,10 €	26.685,31 €	26.952,16 €	27.296,26 €	27.493,90 €	27.768,84 €	28.046,53 €	28.404,60 €	28.610,26 €	28.896,36 €	29.185,33 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €
62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €
1.181.690,62 €	1.190.788,24 €	1.203.444,23 €	1.216.226,78 €	1.232.709,61 €	1.242.176,63 €	1.255.346,50 €	1.268.648,07 €	1.285.800,18 €	1.295.651,60 €	1.309.356,22 €	1.323.197,89 €	1.341.046,44 €	1.351.297,86 €	1.365.558,95 €	1.379.962,64 €	1.398.535,91 €	1.409.203,59 €	1.424.043,73 €	1.439.032,28 €
1.181.690,62 €	1.190.788,24 €	1.203.444,23 €	1.216.226,78 €	1.232.709,61 €	1.242.176,63 €	1.255.346,50 €	1.268.648,07 €	1.285.800,18 €	1.295.651,60 €	1.309.356,22 €	1.323.197,89 €	1.341.046,44 €	1.351.297,86 €	1.365.558,95 €	1.379.962,64 €	1.398.535,91 €	1.409.203,59 €	1.424.043,73 €	1.439.032,28 €
10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
186.338,09 €	169.930,02 €	155.417,27 €	142.143,03 €	130.379,56 €	118.896,71 €	108.739,62 €	99.449,61 €	91.216,44 €	83.181,28 €	76.073,41 €	69.572,50 €	63.810,82 €	58.188,79 €	53.215,29 €	48.666,60 €	44.634,95 €	40.701,73 €	37.222,04 €	34.039,65 €

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

Döviz Kuru 30.12.2021 TCMB (1\$)	₺12,9775
Döviz Kuru 30.12.2021 TCMB (1€)	₺14,6823

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	4,20%	4,20%	4,20%
Risk Primi	5,80%	6,30%	6,80%
indirgeme oranı	10,00%	10,50%	11,00%
Toplam Bugünkü Değer (€)	9.008.469,58 €	8.539.771,86 €	8.109.566,90 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	9.010.000,00 €	8.540.000,00 €	8.110.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺132.265.052,85	₺125.383.492,41	₺119.067.094,07
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺132.270.000,00	₺125.380.000,00	₺119.070.000,00

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

İBİS OTEL		Kira Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı																
Değerleme Yılı		0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Yıllar Years	1.01.2022	1.01.2023	1.01.2024	1.01.2025	1.01.2026	1.01.2027	1.01.2028	1.01.2029	1.01.2030	1.01.2031	1.01.2032	1.01.2033	1.01.2034	1.01.2035	1.01.2036	1.01.2037	1.01.2038	
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
Doluluk Oranı Occupancy Rate	60,00%	63,00%	66,15%	69,46%	72,93%	76,58%	78,87%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%
Oda Fiyatı (€) Room Price (€)	32,00 €	33,60 €	35,28 €	37,04 €	38,90 €	40,06 €	41,26 €	42,50 €	43,78 €	45,09 €	45,54 €	46,00 €	46,46 €	46,92 €	47,39 €	47,87 €	48,34 €	48,81 €
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	981.120,00 €	1.081.684,80 €	1.195.824,77 €	1.314.794,63 €	1.449.561,09 €	1.567.700,31 €	1.667.729,90 €	1.764.460,51 €	1.817.384,79 €	1.871.906,33 €	1.895.805,19 €	1.909.531,65 €	1.928.626,96 €	1.947.913,23 €	1.972.782,48 €	1.987.066,29 €	2.006.936,95 €	2.026.807,61 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	176.601,60 €	194.703,26 €	215.248,46 €	236.663,03 €	260.921,00 €	282.186,06 €	300.191,38 €	317.602,89 €	327.129,26 €	336.943,14 €	341.244,93 €	343.715,70 €	347.152,85 €	350.624,38 €	355.100,85 €	357.671,93 €	361.248,65 €	364.825,37 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	1.157.721,60 €	1.276.388,06 €	1.411.073,23 €	1.551.457,67 €	1.710.482,08 €	1.849.886,37 €	1.967.921,28 €	2.082.063,41 €	2.144.514,05 €	2.208.849,47 €	2.237.050,12 €	2.253.247,34 €	2.275.779,82 €	2.298.537,62 €	2.327.883,33 €	2.344.738,22 €	2.368.185,60 €	2.391.632,98 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	41,00%	43,05%	45,20%	47,46%	49,84%	51,33%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%
Otel Kira Sözleşme Oranı Hotel Lease Agreement Rate	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Sözleşme AGOP Oranı Lease Agreement Adjusted GOP Rate	8,00%																	
AGOP Geliri Adjusted GOP Income	95,00%																	
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on Gross Income	254.698,75 €	280.805,37 €	310.436,11 €	341.320,69 €	376.306,06 €	406.975,00 €	432.942,68 €	458.053,95 €	471.793,09 €	485.946,88 €	492.151,03 €	495.714,42 €	500.671,56 €	505.678,28 €	512.134,33 €	515.842,41 €	521.000,83 €	525.858,25 €
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on AGOP Rate	362.945,72 €	425.005,32 €	498.706,79 €	581.633,63 €	679.813,46 €	761.492,54 €	838.870,06 €	887.510,76 €	914.131,28 €	941.555,22 €	953.576,17 €	960.480,48 €	970.085,28 €	979.786,14 €	992.295,19 €	999.479,84 €	1.009.474,64 €	1.019.474,64 €
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee Based on Projection	362.945,72 €	425.005,32 €	498.706,79 €	581.633,63 €	679.813,46 €	761.492,54 €	838.870,06 €	887.510,76 €	914.131,28 €	941.555,22 €	953.576,17 €	960.480,48 €	970.085,28 €	979.786,14 €	992.295,19 €	999.479,84 €	1.009.474,64 €	1.019.474,64 €
Yenileme Maliyeti (%5 Sözleşme) Renovation Cost	490,56 €	540,84 €	597,91 €	657,40 €	724,78 €	783,85 €	833,86 €	882,23 €	908,69 €	935,95 €	947,90 €	954,77 €	964,31 €	973,96 €	986,39 €	993,53 €	1.003,47 €	1.011,41 €
Emlak Vergisi Bedeli Property Tax Fee	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bina Sigorta Bedeli Buildibg Insurance Cost	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €
Arsa Kira Bedeli (TL) Land Rental Cost	€913.044,00																	
Arsa Kira Bedeli (TL) Land Rental Cost	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €
Net Gelir Toplamı Total Net Income	287.644,45 €	349.653,76 €	423.298,17 €	506.165,51 €	604.277,96 €	685.897,98 €	763.225,48 €	811.817,81 €	838.411,87 €	865.808,55 €	877.817,55 €	884.715,00 €	894.310,26 €	904.001,47 €	916.498,08 €	923.675,59 €	933.660,45 €	943.645,31 €
İndirgeme Oranı Discount Rate	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	276.147,51 €	309.380,97 €	345.201,00 €	380.442,01 €	418.603,58 €	437.921,19 €	449.117,07 €	440.286,67 €	419.087,44 €	398.877,33 €	372.727,99 €	346.227,37 €	322.564,44 €	300.516,05 €	280.802,10 €	260.830,59 €	242.995,53 €	229.160,58 €

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

17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5	37,5
17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
1.01.2039	1.01.2040	1.01.2041	1.01.2042	1.01.2043	1.01.2044	1.01.2045	1.01.2046	1.01.2047	1.01.2048	1.01.2049	1.01.2050	1.01.2051	1.01.2052	1.01.2053	1.01.2054	1.01.2055	1.01.2056	1.01.2057	1.01.2058	1.01.2059
140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%	81,24%
48,83 €	49,32 €	49,81 €	50,31 €	50,81 €	51,32 €	51,83 €	52,35 €	52,87 €	53,40 €	53,94 €	54,48 €	55,02 €	55,57 €	56,13 €	56,69 €	57,25 €	57,83 €	58,40 €	58,99 €	59,58 €
2.027.006,32 €	2.052.885,36 €	2.067.749,15 €	2.088.426,64 €	2.109.310,91 €	2.136.240,74 €	2.151.708,06 €	2.173.225,14 €	2.194.957,39 €	2.222.980,68 €	2.239.076,03 €	2.261.466,79 €	2.284.081,46 €	2.313.242,61 €	2.329.991,50 €	2.353.291,41 €	2.376.824,33 €	2.407.169,54 €	2.424.598,50 €	2.448.844,48 €	2.473.332,93 €
364.861,14 €	369.519,37 €	372.194,85 €	375.916,80 €	379.675,96 €	384.523,33 €	387.307,45 €	391.180,52 €	395.092,33 €	400.136,52 €	403.033,69 €	407.064,02 €	411.134,66 €	416.383,67 €	419.398,47 €	423.592,45 €	427.828,38 €	433.290,52 €	436.427,73 €	440.792,01 €	445.199,93 €
2.391.867,46 €	2.422.404,73 €	2.439.944,00 €	2.464.343,44 €	2.488.986,87 €	2.520.764,07 €	2.539.015,51 €	2.564.405,66 €	2.590.049,72 €	2.623.117,20 €	2.642.109,72 €	2.668.530,81 €	2.695.216,12 €	2.729.626,28 €	2.749.389,97 €	2.776.883,87 €	2.804.652,71 €	2.840.460,05 €	2.861.026,22 €	2.889.636,49 €	2.918.532,85 €

52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%	52,87%
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

526.210,84 €	532.929,04 €	536.787,68 €	542.155,56 €	547.577,11 €	554.568,10 €	558.583,41 €	564.169,25 €	569.810,94 €	577.085,78 €	581.264,14 €	587.076,78 €	592.947,55 €	600.517,78 €	604.865,79 €	610.914,45 €	617.023,60 €	624.901,21 €	629.425,77 €	635.720,03 €	642.077,23 €
1.019.569,38 €	1.032.586,35 €	1.040.062,73 €	1.050.463,35 €	1.060.967,99 €	1.074.513,50 €	1.082.293,44 €	1.093.116,38 €	1.104.047,54 €	1.118.143,05 €	1.126.238,90 €	1.137.501,29 €	1.148.876,30 €	1.163.544,15 €	1.171.968,71 €	1.183.688,40 €	1.195.525,29 €	1.210.788,70 €	1.219.555,34 €	1.231.750,90 €	1.244.068,41 €
1.019.569,38 €	1.032.586,35 €	1.040.062,73 €	1.050.463,35 €	1.060.967,99 €	1.074.513,50 €	1.082.293,44 €	1.093.116,38 €	1.104.047,54 €	1.118.143,05 €	1.126.238,90 €	1.137.501,29 €	1.148.876,30 €	1.163.544,15 €	1.171.968,71 €	1.183.688,40 €	1.195.525,29 €	1.210.788,70 €	1.219.555,34 €	1.231.750,90 €	1.244.068,41 €

1.013,50 €	1.026,44 €	1.033,87 €	1.044,21 €	1.054,66 €	1.068,12 €	1.075,85 €	1.086,61 €	1.097,48 €	1.111,49 €	1.119,54 €	1.130,73 €	1.142,04 €	1.156,62 €	1.165,00 €	1.176,65 €	1.188,41 €	1.203,58 €	1.212,30 €	1.224,42 €	1.236,67 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €	12.624,00 €
62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €	62.186,71 €

943.745,17 €	956.749,19 €	964.218,14 €	974.608,43 €	985.102,62 €	998.634,66 €	1.006.406,88 €	1.017.219,05 €	1.028.139,35 €	1.042.220,85 €	1.050.308,65 €	1.061.559,84 €	1.072.923,55 €	1.087.576,81 €	1.095.993,00 €	1.107.701,04 €	1.119.526,16 €	1.134.774,40 €	1.143.532,33 €	1.155.715,76 €	1.168.021,03 €
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
226.378,05 €	211.518,30 €	196.469,62 €	183.029,26 €	170.506,96 €	159.307,98 €	147.970,37 €	137.843,38 €	128.408,47 €	119.969,73 €	111.429,23 €	103.799,90 €	96.692,21 €	90.334,35 €	83.901,75 €	78.154,88 €	72.801,11 €	68.011,69 €	63.167,36 €	58.839,04 €	54.806,93 €

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

Döviz Kuru 30.12.2021 TCMB (1\$)	₺12,9775
Döviz Kuru 30.12.2021 TCMB (1€)	₺14,6823

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 (€)	9.110.639,04 €	8.565.069,42 €	8.068.778,84 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	9.110.000,00 €	8.570.000,00 €	8.070.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺133.765.135,52	₺125.754.918,68	₺118.468.231,63
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺133.770.000,00	₺125.750.000,00	₺118.470.000,00

Kira Değer Analizi			
Projeksiyona Esas Kira Değeri			362.946 €
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 (€)	336.060,85 €	334.512,19 €	332.977,73 €
Yaklaşık Bugünkü Kira Değeri (€)	340.000,00 €	330.000,00 €	330.000,00 €
Bugünkü Kira Değeri (TL)	₺4.991.982,00	₺4.845.159,00	₺4.845.159,00
Yaklaşık Bugünkü Değeri (TL)	₺4.990.000,00	₺4.850.000,00	₺4.850.000,00

Gelir İndirgeme Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri	8.540.000,00 €
Direk Kapitalizasyon Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri	8.570.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Değeri	8.555.000,00 €
Döviz Kuru 30.12.2021 TCMB (1€)	14,6823 ₺
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺125.607.076,50
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺125.610.000,00
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Yıllık Kira Değeri (€)	330.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Yıllık Kira Değeri (TL)	₺4.845.159,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Yıllık Kira Değeri	₺4.850.000,00

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

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerinin toplamının bugüne getirilmesi sonucundan takdir edilen değeri 8.555.000 € , yaklaşık **125.610.000,00 TL**'dir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

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

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

Kira geliri üzerinden yapılan indirgenmiş nakit akışı projeksiyonuna göre taşınmazın kira değeri tespit edilmiş ve söz konusu kira değeri üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerin toplamının bugüne getirilmesi sonucunda tespit edilmiştir. Bu hesaba göre otelin yıllık kira geliri 330.000 € , yaklaşık 4.850.000 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-%55 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. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Bölgenin ana arteri üzerinde yer alması ve ulaşım imkanının iyi olması
- Şehir merkezinde ve kamu kurumlarına yakın mesafede yer alıyor olması
- Yapının işçilik ve malzeme kalitesinin iyi olması, halihazırda bakımlı olması

Δ Olumsuz Özellikler

- Alternatif konaklama işletmelerinin bulunması
- Otopark ihtiyacını dışarıdan sağlaması

Δ Fırsatlar

- Şehrin turizm çeşitliliği bakımından geniş portföye sahip 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 Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu parsel Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait olup 49 yıllığına Akfen GYO A.Ş. tarafından kiralanmıştır. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 49 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği; irtifak hakkı bedelinin ilk 5 yıl için ödemesiz olduğu, sonraki yıllar için ise sözleşmede belirtilen bedeller şeklinde olduğu görülmektedir. Söz konusu sözleşmeye göre üst hakkının devredilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 7656 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 bölgedeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir.

*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 'Gelir 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; **125.610.000,00-TL** ve Yazıyla **Yüz Yirmi Beş Milyon Altı Yüz On Bin Türk Lirası'dır**.

Taşınmazın aylık kira bedeli : **404.000 TL/ay** olarak belirlenmiştir.

Nihai Değer	
Rapor Tarihi	31.12.2021
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	125.610.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	148.219.800,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	8.555.000,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	10.094.900,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	4.850.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	5.723.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	330.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	389.400,00 €

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.*

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporun sunulan bulgulara 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 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-10-2021-12:08



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183521489162	20211027-898-F01725	48916

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	7656/2
Taşınmaz Kimlik No:	18174072	AT Yüzölçüm(m2):	629.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALSANCAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	485/4453	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BODRUM KATLARI DAHİL 10 KATLI BETONARME OTEL BİNASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
42233315	(SN:163194) VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ V	-	1/1	629.00	629.00	Hükmen Tescil 21-01-2000 316	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	19.488.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (16.09.2010 TARİHİNDE BAŞLAMAK ÜZERE 49 YIL SÜRE İLE AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş LEHİNE KIRA ŞERHİ)	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780	Konak - 15-02-2011 14:38 - 3272	

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

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

RUHSAT – İSKAN – TURİZM İŞLETME BELGESİ –PROJE VS.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ												2207221											
1. Belgeli veren kurum KONAK BELEDİYESİ				9. Belgenin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kişni kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni <input type="checkbox"/> Geçici				10. Belgenin onay tarihi 03/07/2013		11. Belge no 169													
2. Belge verilen yapının adresi İZMİR İlçe KONAK Bucak Kuy Belediye KONAK BELEDİYESİ Mahalle ALSANCAK Mahalle lanfom kodu 150 Meydan/bulvar/caddesi/sokak/kürme adı ATATÜRK Cadde/Sokak lanfom kodu 19 Dış kapı no 404 - 410 EŞ BINA DIŞ KAPI NO:13				12. Belgeye esas ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek Bina <input type="checkbox"/> 5.Kat İlaveli <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosforitlik tesisat <input type="checkbox"/> 14.Mekânlik tesisat <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisat <input type="checkbox"/> 16.İsmin değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.																			
3.Pafta no. 24M-3B		4.Ada no. 7656		5.Parsel no. 2		6.Blok no.		13. İlk yapı ruhsat tarihi 10.10.2011		14. İk. yapı ruhsat no. 80		15. Son yapı ruhsat tarihi		16. Son yapı ruhsat no.		17. Yenileme ruhsat tarihi							
18. Yeniden ruhsat tarihi		19. Tadilat ruhsat tarihi		20. İmar planı onay tarihi 24.01.1985		21. İmar durumu tarihi 28.02.2011		22. İmar durumu no. 2793		23. Zemin etüdü onay tarihi 28.09.2007		24. ÇED raporu onay tarihi		25. Tapu tesvil belgesi tarihi 21.01.2000		26. Tapu tesvil belgesi no. 316							
7. Nispet kullannya izni ve belge verilen bağımız bölüm				8. Dişya Önce kullannya izni alınmış bağımız bölüm no				27. Tapu tesvil belgesi veren kurum KONAK TAPU SİCİL MÜD.		28. Parselasyon planı onay tarihi		29. Parselin kullannya amacı OTEL		30. Parselin alanı(m ²) 629									
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhidinin				Şantiye Şefinin															
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ				36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. AKFEN İNŞ. TUR. VE TİC. A.Ş.				46. Adı soyadı, unvanı. ÇAĞLAR ARAS-İNŞ. MÜH.															
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				37. Oda sicil no. 62098.1				47. TC kimlik no. 28723464094															
33. Vergi kimlik no.				38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı HİTTİ V.D.				48. Oda sicil no. 78256															
34. Adres FEVZİPAŞA BULV. NO:4 KONAK-İZMİR				40. Sigorta sicil no. 14335540352334				49. Sigorta sicil no.															
35. İmza				41. Sözleşme tarihi 29.03.2011				50. Sözleşme tarihi 08.07.2011															
				42. Sözleşme no. 0				51. Sözleşme no.															
				43. Yapı mütahhidi yetki belge no. 0008215555363148				52. Adres İNÖNÜ CAD. NO:809/7 KARABAĞLAR-İZMİR				53. İmza											
				44. Sicile esas adres KOZA SOK. NO:22 ÇANKAYA-ANKARA				45. İmza															
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler																			
54. Kullannya amaçına göre yapının bağımız bölümleri ile ortak alanları (12111) Restorantlı veya restoranlız otel			55. Bağımız bölüm sayısı 1		56. Yüzölçümü (m ²) 5760		57. Bercer yapı sayısı		58. Yapıda bağımız bölüm sayısı 1		59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı		60. Yapının taban alanı(m ²) 595		61. Yapı inşaat alanı(m ²) 5760								
							62. Toplam yapı sayısı 1		63. Toplam bağımız bölüm sayısı		64. Toplam konut birimi(daire) sayısı		65. Toplam taban alanı(m ²) 595		66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²) 5760								
							67. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2		68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 8		69. Yapının toplam kat sayısı 10		70. İlave kat sayısı										
							71. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 5,7		72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 24,8		73. Yapının toplam yüksekliği(m) 30,5		74. İlave kat yüksekliği(m)										
Toplam (12111) Restorantlı veya restoranlız otel			1		5760		75. Yapının sınıfı IV		76. Yapının grubu C		77. 1 m ² maliyet (TL) 819		78. Yapının maliyeti (TL) 4717440		79. Yapının arsa değeri (TL) 1797516		80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 6514956		81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 4717440				
Yapının Teknik Özellikleri																							
82. İstima sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input checked="" type="checkbox"/> 7. FAN-OL				88. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Antim <input type="checkbox"/> 2. Buz itasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Fıa su <input checked="" type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisat <input type="checkbox"/> 12.				89. Ortak Kullanım Alanları <input checked="" type="checkbox"/> 1. Asansör <input checked="" type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				90. Yapının Tıyıcı Sistemi <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yüzme (Kagıt) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input checked="" type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Pardeveli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz+Pardeveli sistem <input checked="" type="checkbox"/>											
83. İstima amaçlı kullanılan yakıt cinsi <input type="checkbox"/> 1. Kat yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fıuel-öl <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. DOĞAL GAZ + MAZOT <input checked="" type="checkbox"/>				84. Sıcak Su Temin Şekli <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müjterek <input type="checkbox"/> 6. BOYLER <input checked="" type="checkbox"/>				85. Sıcak Su Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fıuel-öl <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. DOĞAL GAZ + MAZOT <input checked="" type="checkbox"/>				86. İlgme Suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tıyınma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosforitlik <input type="checkbox"/>				87. Akık Su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforitlik <input type="checkbox"/>							
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabılır olması şarttır. Kullanma izni düzenlenemeyen yapılar ve/veya bağımız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağına gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar kametgah olamaz. Bağımız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağılı olduğu bağımız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya ...1... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.																							
Yapının Bilen Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin								Konut İle İlgili Özellikler															
93. Belge tarihi		94. Belge no.		95. Blok no.		96. Bağımız bölüm no.		97. Konutun salın dahil oda sayısı															
								1		2		3		4		5		6		7+		TOPLAM	
								98. Daire sayısı															
								99. Parke olan daire sayısı															
								100. Bir dairenin yüzölçümü															

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

Yapı Denetimi					
Mimar	101 Adı Soyadı MEHMET ŞEFİK BAHADIROĞLU	102 TC kimlik no. 37417850788	103 Oda sicil no.	104 Adresi ESKİZMİR CAD NO:12B KONAK-İZMİR	105 İmza
Statik	ISMAIL KELEŞ	48880048008		ESKİZMİR CAD NO:12B KONAK-İZMİR	
Elektrik	OSMAN BERBEROĞLU	28231804052		ESKİZMİR CAD NO:12B KONAK-İZMİR	
Mekanik tesisat	İZZET TOKDEMİR	23825164148		ESKİZMİR CAD NO:12B KONAK-İZMİR	
FENNİ MESULÜN					
Yapı Denetim Kuruluşu					
106 Kuruluşun Adı KORDON YAPI DENLTD.ŞTİ.	107 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no. TANSU TURABİK 41824208548	108 Vergi kimlik no.	109 İzin belge no ve sınıfı 805	110 Adres ESKİZMİR CAD NO:12B KONAK-İZMİR	111 İmza
Mimari Proje Müellifi					
112 Adı soyadı RAGİP GÜNEŞ GÖKÇEK	113 T.C. kimlik no. 71278106978	114 Oda sicil no 30872	115 Adres ESKİŞEHİR YOLU NO:9 A BLOK K:17 D:27 YENİ MAHALLE-ANKARA	116 İmza	
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının		117 Değeri(TL) 633,6	118 Mektuz tarihi 30.04.2013	119 Mektuz no. 1673	
120. Diğer Hususlar					
<p>ATATÜRK CADDESİ, 404-410 DIŞ KAPI NOLU BİNANIN 201, 202, 203, 204, 205, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 2801, 2802, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 21 0, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 201, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 5 01, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM : 182 İÇ KAPI) 2.1 BOODRUM ZEMİN 1.2.3.4.5.6.7 KATTA = 404 NOLU OTEL İÇİNDİR.</p>					
<p>Yapı sahibinin ...29.03.2013... günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.</p>					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih OZAN ABAT İNŞ. MÜHENDİSİ 16406424456 03.05.2013	122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih MUSTAFA KAYAN İNŞ. TEKNİKERİ 23915283124 03.05.2013	123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih			
124. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih MAYDIN ERMİŞ YAPI KULLANMA BİRİM YERLİSİ 16511222288 03.05.2013	125. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür HALİSİ ERDOĞMUŞ İMAR VE BEHRCLİK MÜDÜRÜ 22472198048 03.05.2013	126. Onay kodu 2380659			

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

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

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ
The Certificate Of Tourism Establishment

İŞLETMENİN

Adı : İBİS İZMİR OTEL
Sınıfı ve Türü : 3 YILDIZLI OTEL
Adresi : ALSANCAK MAH. ATATÜRK CAD.NO:404/410 KONAK/İZMİR
Belge Sahibi : TAMARİS TURİZM A.Ş.
Tarih ve Sayı : 22/07/2011 - 13127
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR
Kapasite : 138 ODA (2 Y)+2 BEDENSEL ENGELLİ ODASI (2 Y)
TOPLAM:140 ODA-280 YATAK, 65 KİŞİLİK 2. SINIF
LOKANTA, 40 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, LOBİ BAR.


Dr. Adnan ASLAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

T-1 SERİSİ No: 004721

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

YAPI PROJE MİMARLIK
Armada İş Merkezi 17.kat Söğütözü 06520 Ankara
70 312 444 0 978 F: +90 312 219 10 33 E: info@yapiproje.com

İŞİN YERİ

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PLAN NO	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
İZMİR	KONAK	ALSANCAK	909	7656	2	

MİMARLAR ODASI
İZMİR ŞUBESİ
Proje Müsahih Mimarı
Öğretim Üyesidir.

PROJE	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA NO	DIPL. NO
MİMAR	R. GÜNEŞ GÖKÇEK	MİMAR	30052	37972
MİMARLIK	ALİ İHSAN GÜNER	İNŞ. Y. MÜH.	45002	3138-14252
MİMARLIK	KUTAY UÇGUNOĞLU	MAKİNA MÜH.	69781	5
MİMARLIK	DİLEK AKMEŞE	ELK. ELETR. Y. MÜH.	31658	E-0681

ARŞİVE AİTTİR

ADI SOYADI	ÜNVANI	ADRES TEL
AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI		Levent Loft, Büyükdere, No: 201, Kat: 17, No: 34394, Etiler, Beşiktaş, İstanbul 34394, T. 0212 298 87 00

KORDON YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Cüneyt Mh. Esiközü Cad. No: 12/B
FENNİ MESULİYE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. İZMİR ŞUBESİ
Tel: 0.232.255 45 85 Fax: 262 54 94
Başmane Y.D. 585 038 9042
08/02/2011
M.Şefik BAHADİROĞLU
Mimar
Proje ve Uygulama Denetçisi
İsli No: 4163

ETİM KABUL EDİYORUM.

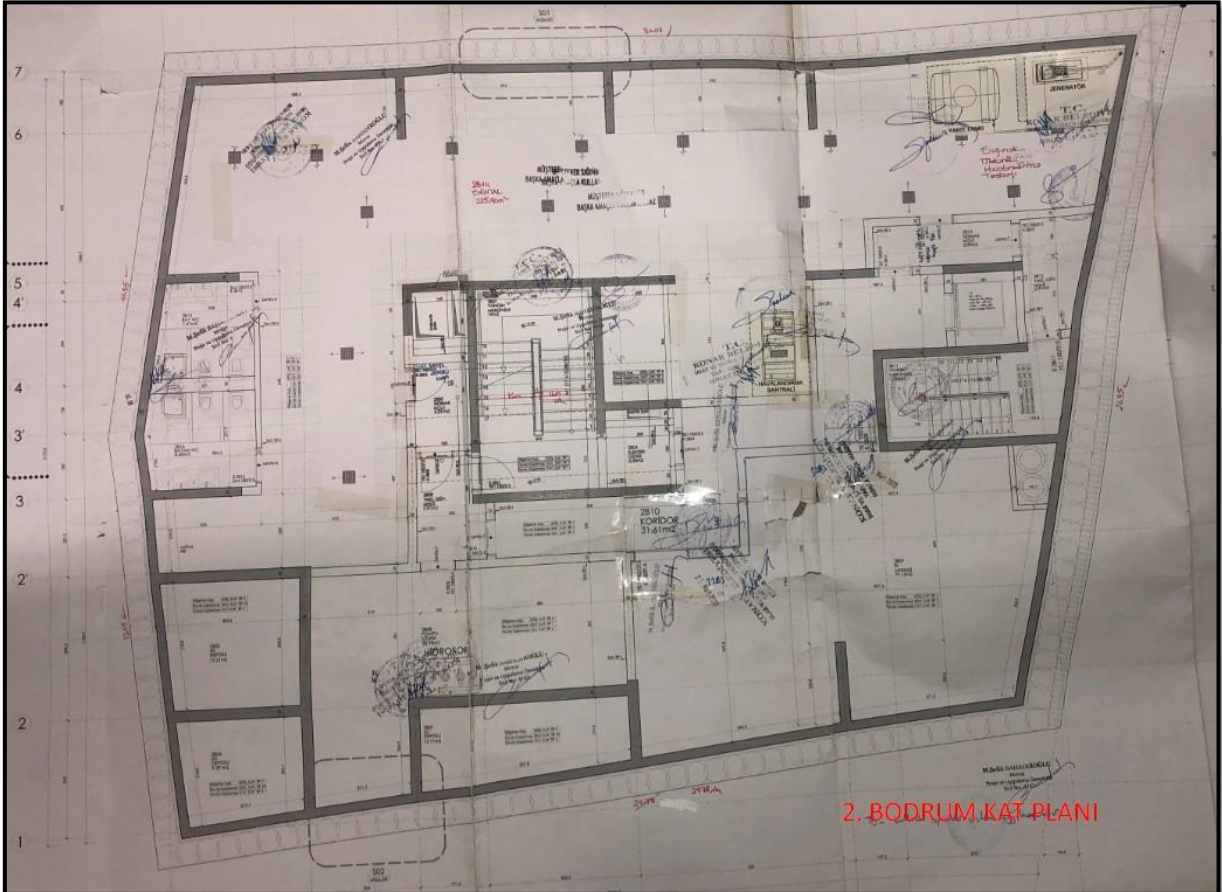
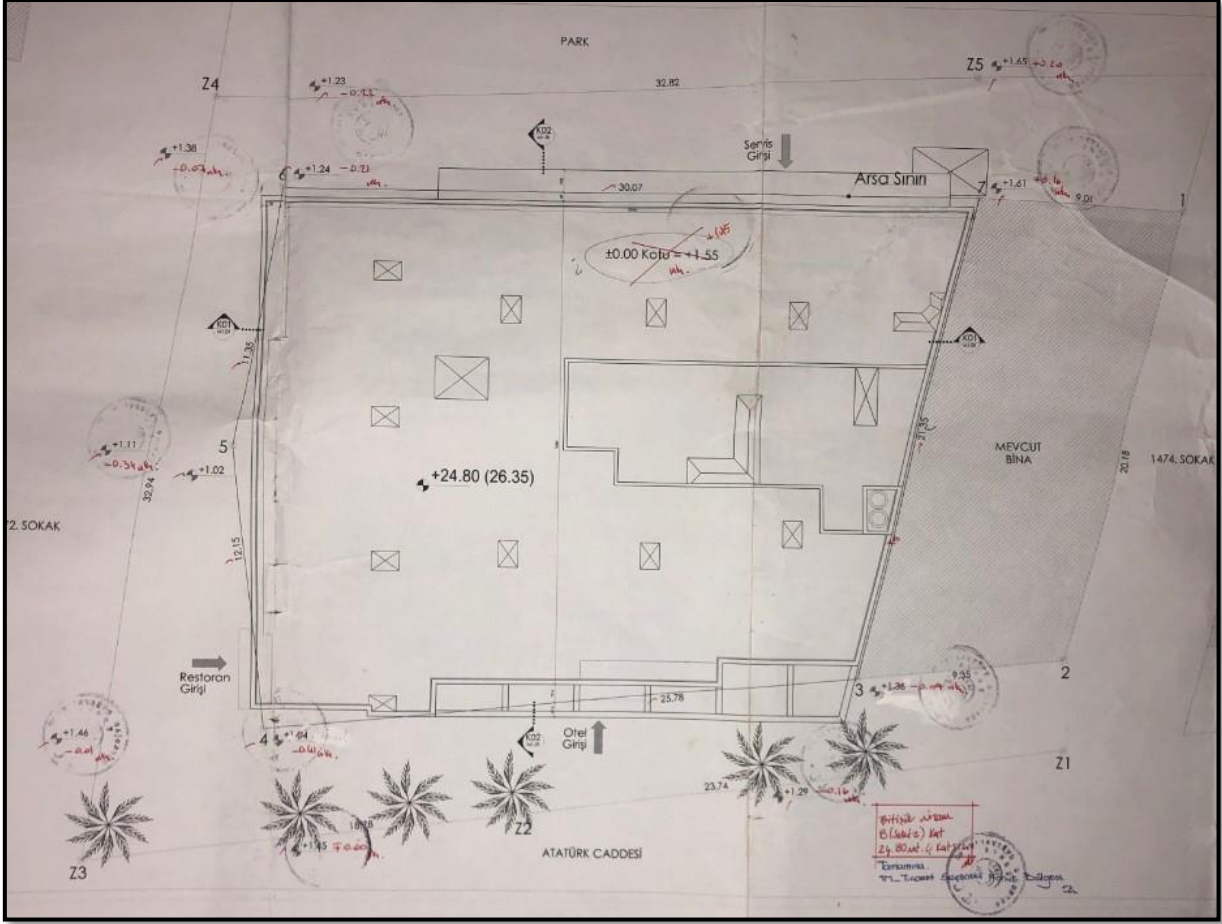
YASAL UYARI
BU PROJEDeki TASINCI SİSTEMİ ALIŞTIRMA TASARIMLA İLGİLİ BİR GÖRÜŞMEYİ İZMİR ŞUBESİ MİMARLAR ODASINDAN ALINMIŞTIR. PROJENİN TASARIM VE İZLENİM VE ONAYI ODA VE İZMİR ŞUBESİ MİMARLAR ODASINDAN ALINMIŞTIR.

İDARE ONAYI
İZMİR VAKIF İZMİR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
FEYZA KUŞÇELİNDİ
Y.MİMAR

YERİNİN ALANI	TL/M ²	Y.YAKMAL	YAPIL. SIN.	M.HİZ. SIN.	ZOR. İP. KTE.	SUN. YKS.
5495 m ²	819	5319405	4c			

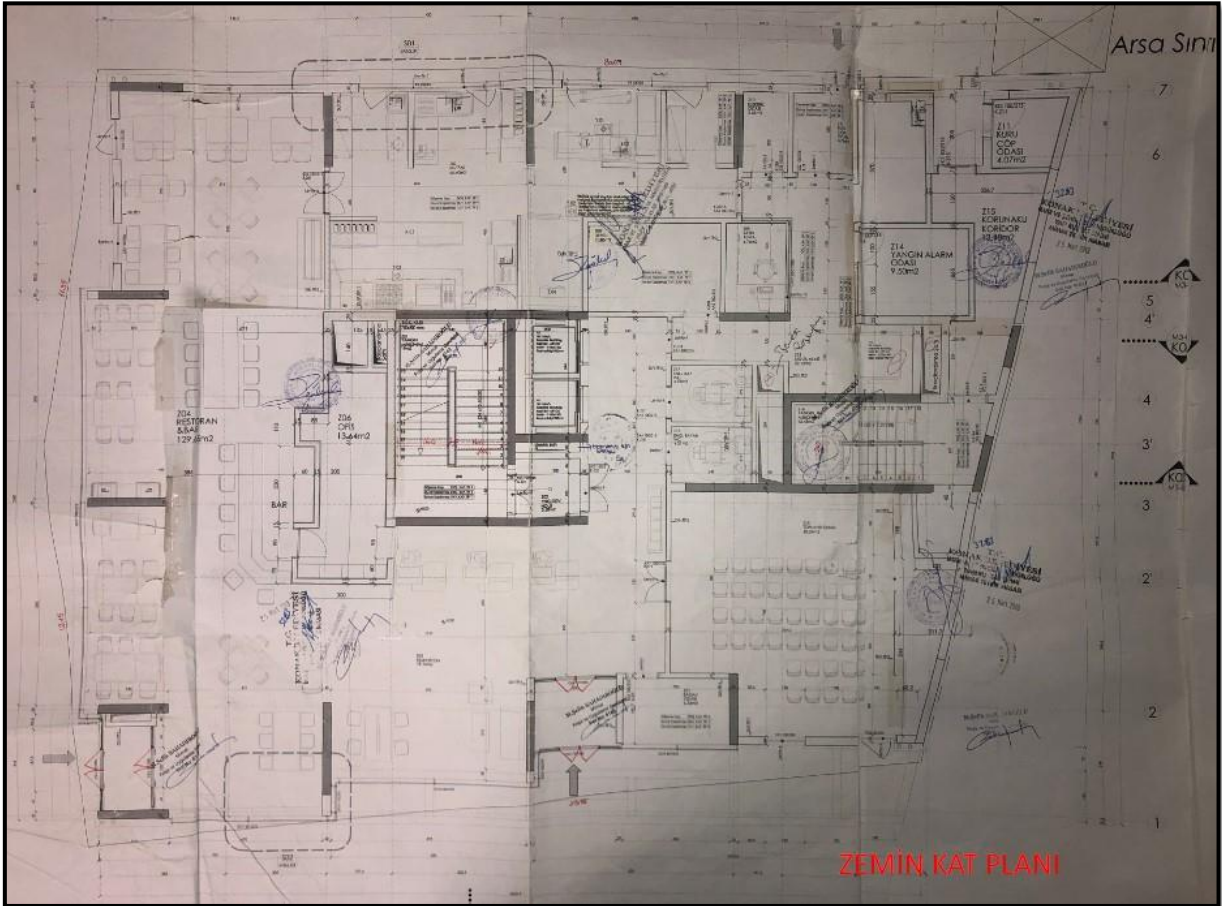
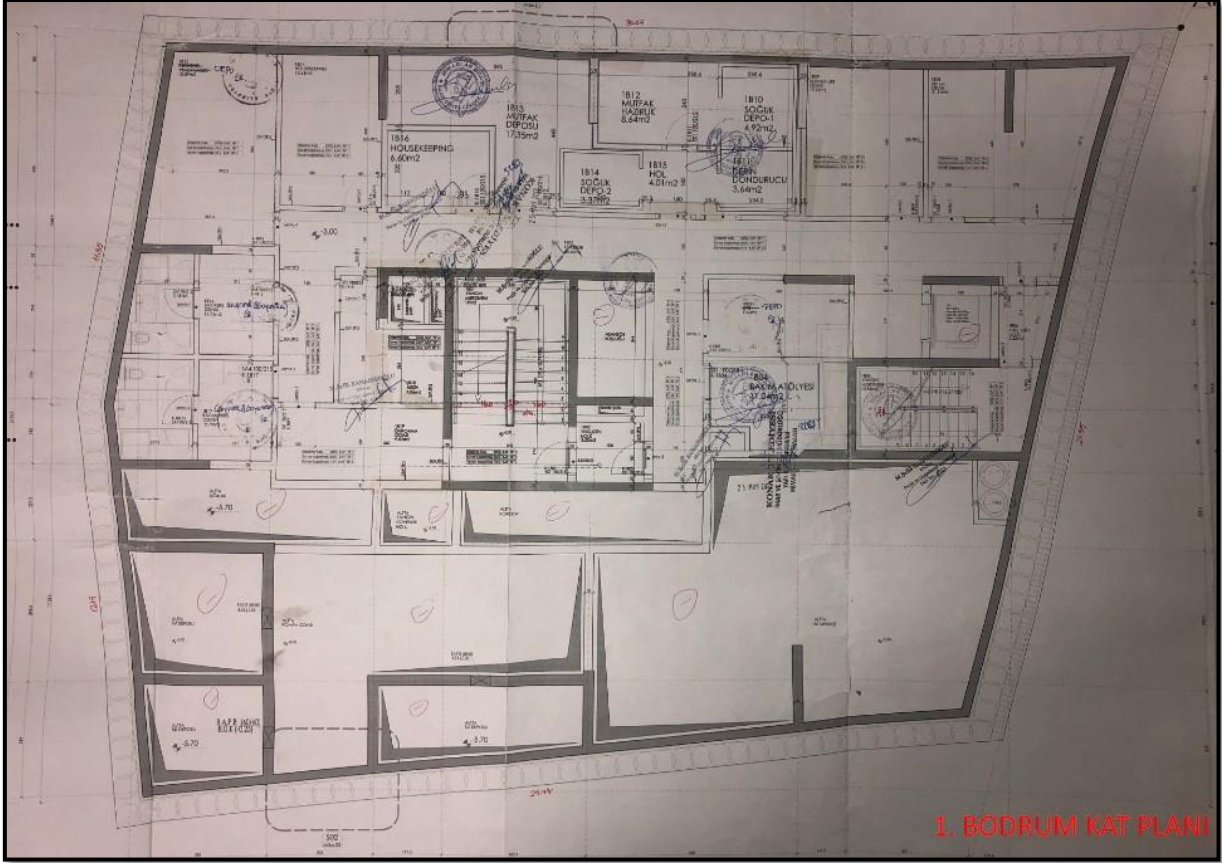
İZMİR ŞUBESİ OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-COGALTILAMAZ
ALL RIGHTS OF THIS PROJECT ARE RESERVED

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

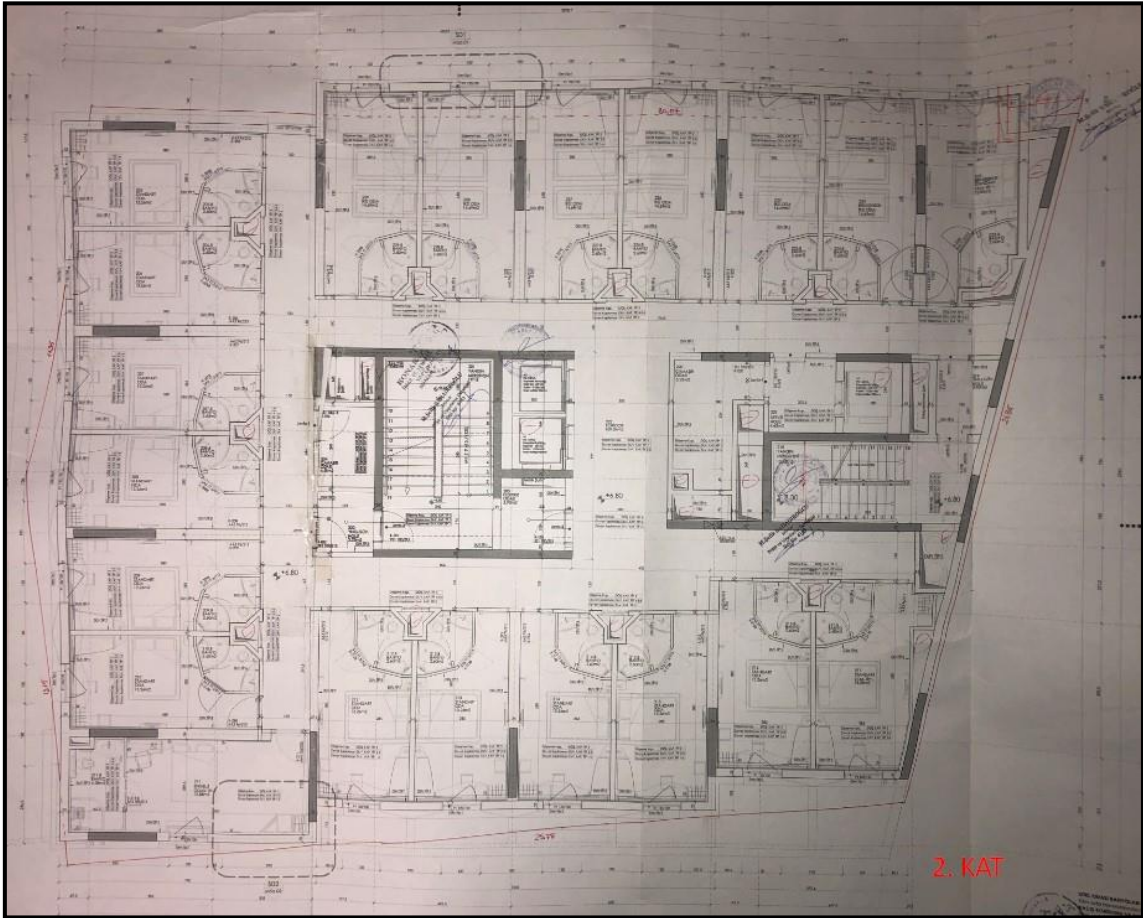
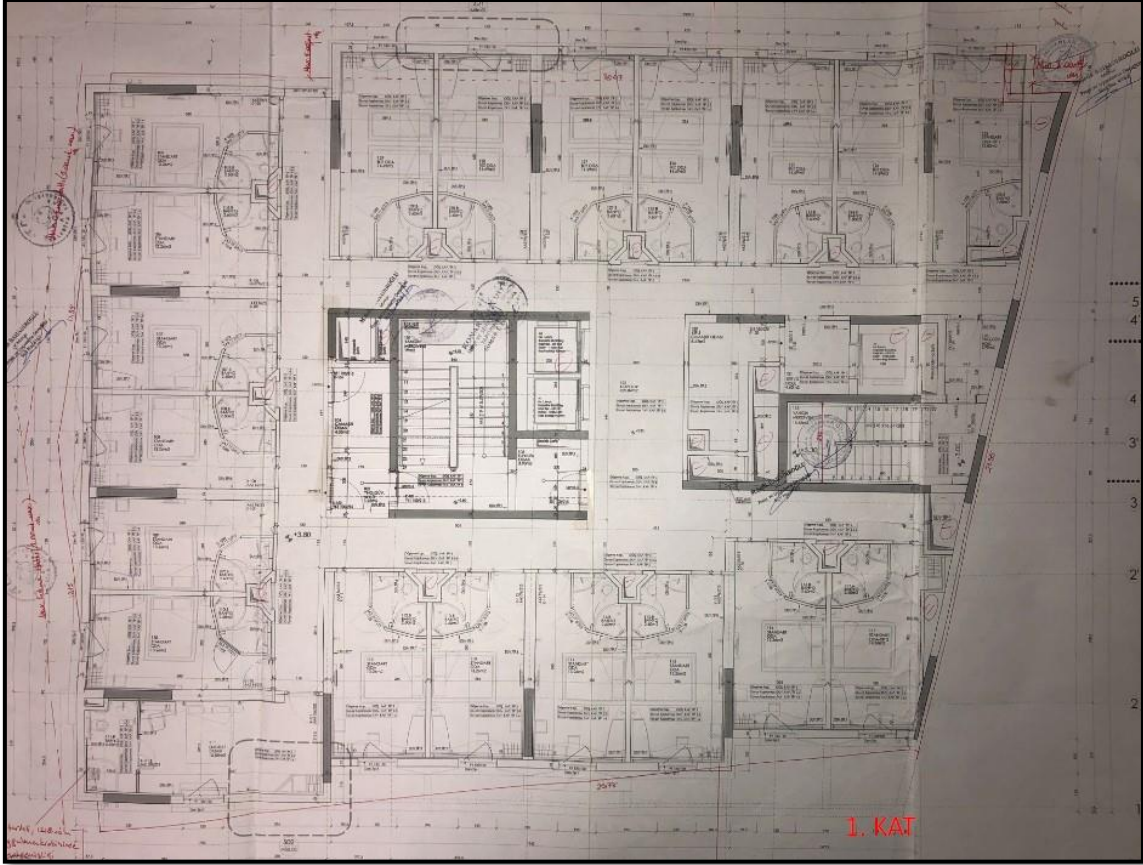


2. BÖDRÜM KAT PLANI

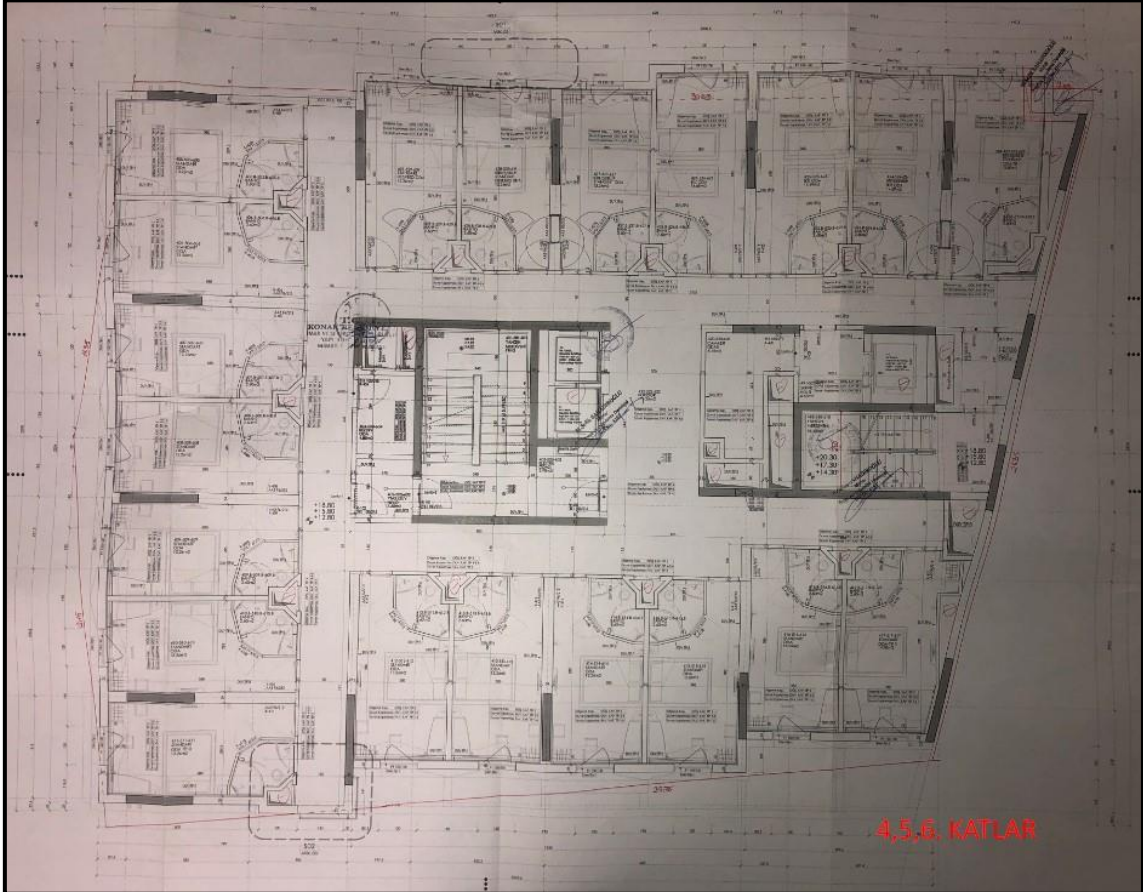
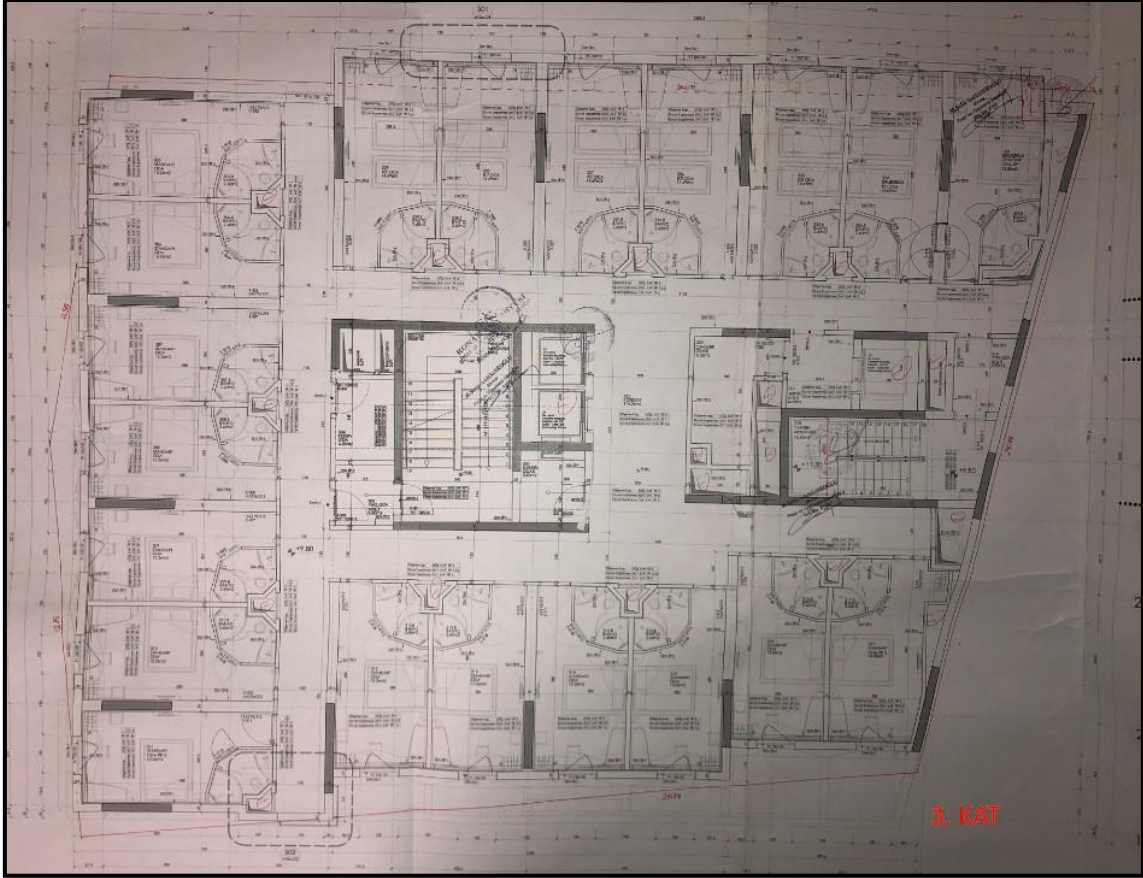
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



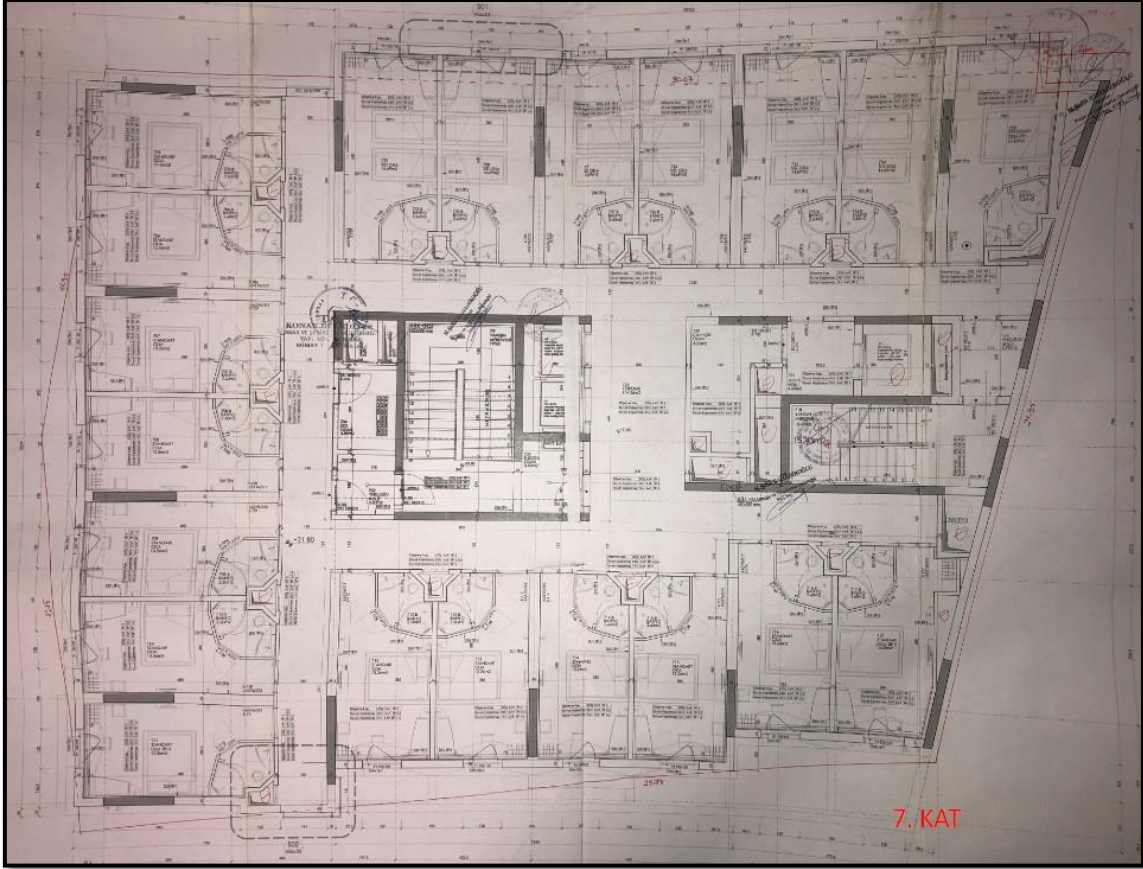
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



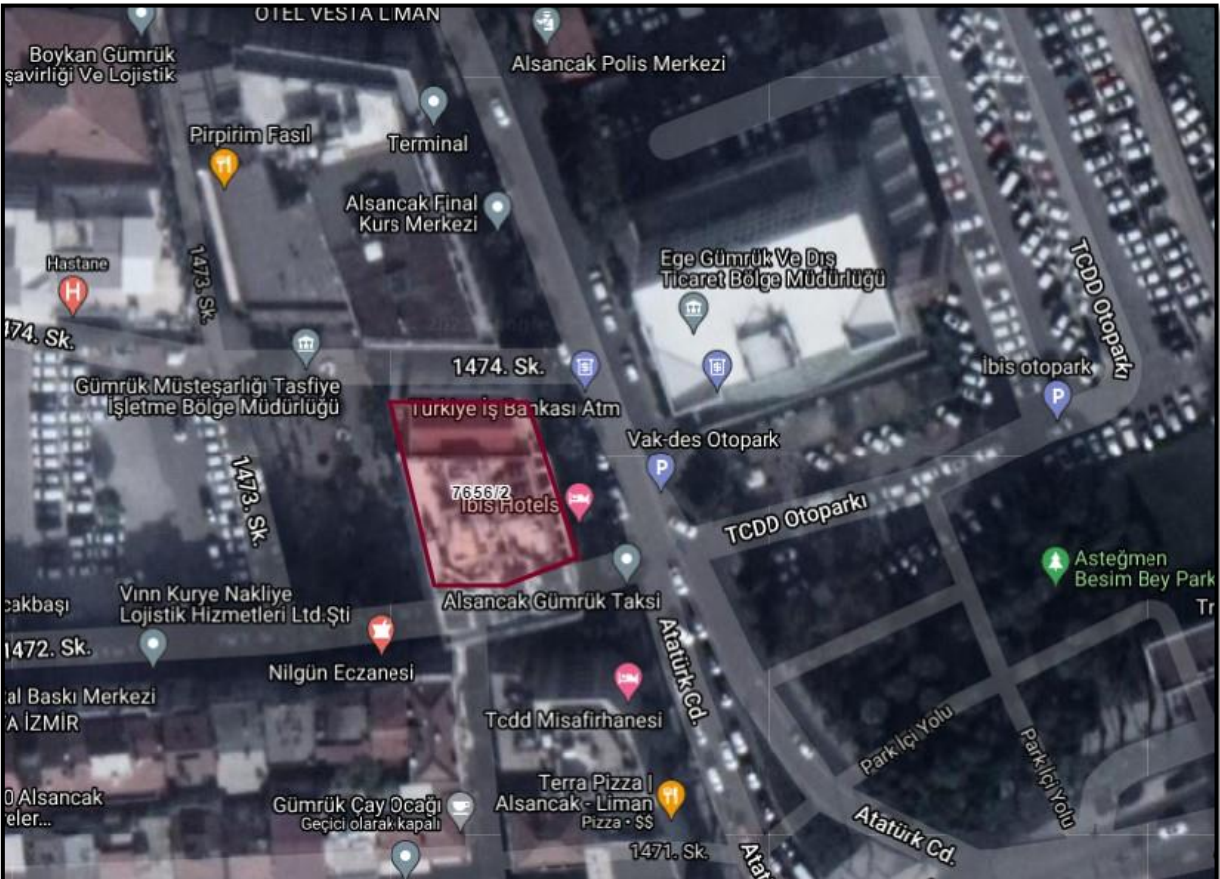
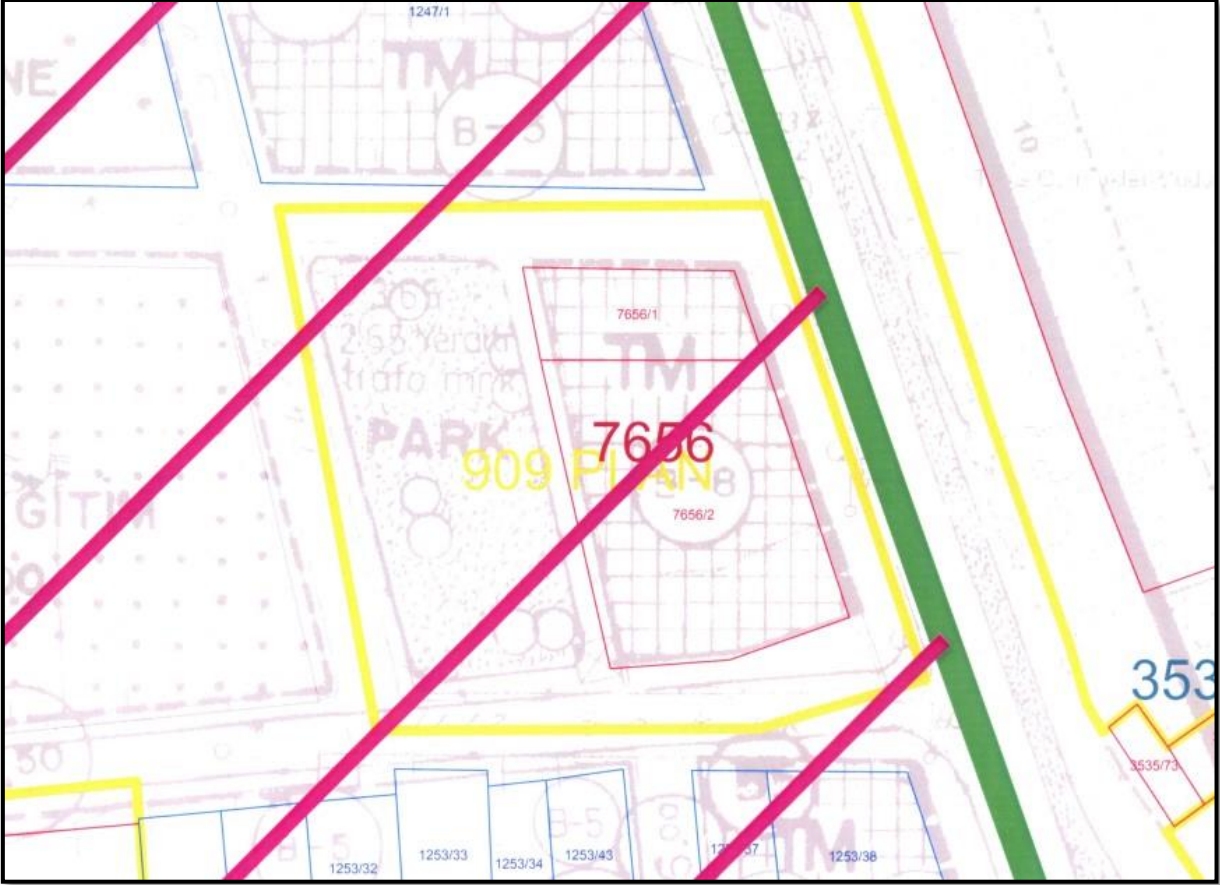
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



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



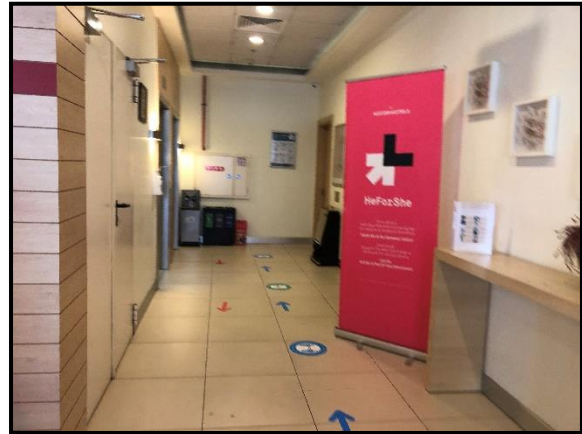
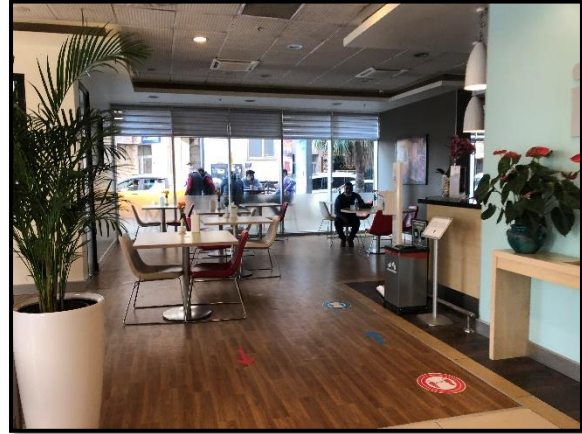
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*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



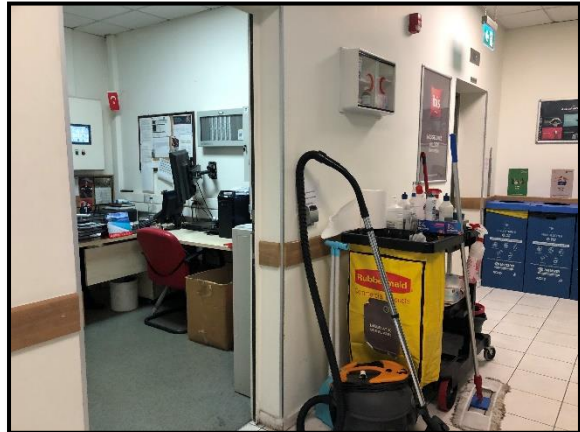
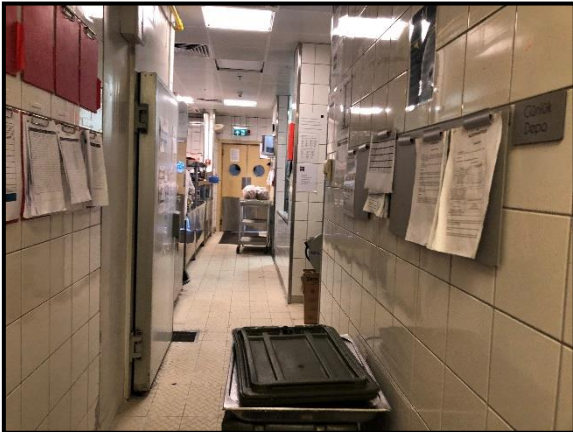
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*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

 SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 12.07.2017 No : 406713

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



 SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve 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 Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" 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: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.6851

Sayın Burak BARIŞ

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan