



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1247

Aralık, 2023



| | |
|------------------------------------|--|
| Talep Sahibi | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Düzenleyen | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi | Rapor Tarihi: 08.01.2024 (Değerleme Tarihi: 31.12.2023) |
| Rapor Numarası | Özel 2023-1247 |
| Raporun Konusu | Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti |
| Değerleme Konusu ve Kapsamı | Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 ada 2 Parselde kayıtlı "12 KATLI RESTORANLI VEYA RESTORANSIZ BETONORME OTEL VE ARSASI" vasıflı taşınmazın 'Üst (İnşaat) Hakkının' 31.12.2023 değerleme tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. |

➤ İş bu rapor, Yetmiş İki (72) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|----|
| YÖNETİCİ ÖZETİ..... | 5 |
| 1. RAPOR BİLGİLERİ | 6 |
| 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası..... | 6 |
| 1.2 Değerlemenin Amacı | 6 |
| 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)..... | 6 |
| 1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası..... | 6 |
| 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı | 6 |
| 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler | 6 |
| 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER | 7 |
| 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi..... | 7 |
| 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi..... | 7 |
| 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar | 7 |
| 2.4 İşin Kapsamı..... | 7 |
| 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER | 8 |
| 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler | 8 |
| 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları | 10 |
| 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi..... | 11 |
| 3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi..... | 11 |
| 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler | 11 |
| 3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar | 11 |
| 3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler..... | 11 |
| 3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi..... | 12 |
| 3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi | 13 |
| 3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama..... | 13 |
| 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi..... | 13 |
| 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ | 13 |
| 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler | 13 |
| 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri | 15 |

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

| | | |
|-----|---|----|
| 4.3 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler | 25 |
| 4.4 | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri | 25 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler..... | 26 |
| 4.6 | Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi | 26 |
| 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..... | 26 |
| 5. | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ | 26 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı | 29 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı | 31 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı | 33 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler | 45 |
| 6. | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 46 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması..... | 46 |
| 6.2 | Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi..... | 46 |
| 6.3 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri..... | 46 |
| 6.4 | Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 46 |
| 6.5 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş..... | 47 |
| 6.6 | Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi..... | 47 |
| 6.7 | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi | 47 |
| 6.8 | Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi | 47 |
| 6.9 | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 48 |
| 7. | SONUÇ..... | 48 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi | 48 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri..... | 49 |
| 8. | UYGUNLUK BEYANI | 50 |
| 9. | RAPOR EKLERİ | 50 |

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|---|---|
| <u>Talep Sahibi</u> | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u> | Özel 2023-1247 /08.01.2024 (Değerleme Tarihi: 31.12.2023) |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u> | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. |
| <u>Taşınmazın Açık Adresi</u> | Yaprak Mahallesi, İstasyon Caddesi No:78/1 Şehitkamil - Gaziantep |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u> | Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 ada 2 Parsel "12 KATLI RESTRONTLI VEYA RESTRONATSIZ BETONORME OTEL VE ARSASI" vasıflı taşınmaz. |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u> | Rapora konu taşınmaz otel olarak kullanılmaktadır. |
| <u>İmar Durumu</u> | Söz konusu parsel, 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planına göre; Otel Alanında kalmakta, E:1,50 Hmaks: 15 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> | 472.970.000,00 TL (Dörtüzyetmişikimilyondokuzyüzyetmişbin Türk Lirası) |
| <u>%20 KDV Dahil Piyasa Değeri</u> | 567.564.000,00 TL |
| <u>Açıklama</u> | Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u> | Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 |
| <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u> | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418 |

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 31.12.2023 itibarıyla değerlendirme çalışmaları ve değer takdir tamamlanmış olup 08.01.2024 tarihinde Özel 2023-1247 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 ada 2 Parsel üzerindeki 12 Katlı Restrontlu veya Restronatsız Betonarme Otel ve Arsası vasıflı taşınmazın "Üst (İnşaat) Hakkının" adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın 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 25.01.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından;

*31.12.2021 tarihinde Özel 2021-1789 rapor no ile 111.070.000,00 TL-7.565.000,00 Euro değer takdir edilmiştir.

*30.06.2022 tarihinde Özel 2022-610 rapor no ile 136.720.000,00 TL-7.845.000,00 Euro değer takdir edilmiştir.

*31.12.2022 tarihinde Özel 2022-1201 rapor no ile 189.680.000,00 TL-9.515.000,00 Euro değer takdir edilmiştir.

*27.06.2023 tarihinde Özel 2023-552 rapor no ile 324.190.000,00 TL-11.515.000,00 Euro değer takdir edilmiştir.

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

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye _____ : 14.000.000, TL
Ticaret Sicil _____ : 256696
Telefon _____ : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web _____ : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres _____ : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı _____ : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi _____ : Büyükdere cd. No:201 C Blok Kat:8 Levent-İstanbul
Şirket Amacı _____ : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek.
Sermaye _____ : 3.900.000.000, TL*
Telefon _____ : 0 212 371 87 00
E-Posta _____ : www.akfengyo.com.tr

(*)Şirketin 6.500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakit karşılığı ve %200 oranında olmak üzere 2.600.000.000 TL artışla 3.900.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.12.2023 tarihli ve 76/1684 sayılı toplantısında onaylanmıştır. 04.01.2024 tarihi itibarıyla da nakit olarak artırılan 2.600.000.000 TL nominal değerli payların ihracı izahnamede belirtilen koşullar çerçevesinde tamamlanarak, bedelleri nakden ve tamamen ödenmiş olması sebebiyle yeni çıkarılmış sermayesi 3.900.000.000 TL'ye yükselmiştir.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 ada 2 Parsel üzerindeki 12 Katlı Restoranlı veya Restronatsız Betonarme Otel ve Arsası vasıflı taşınmazın "Üst (İnşaat) Hakkının" adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

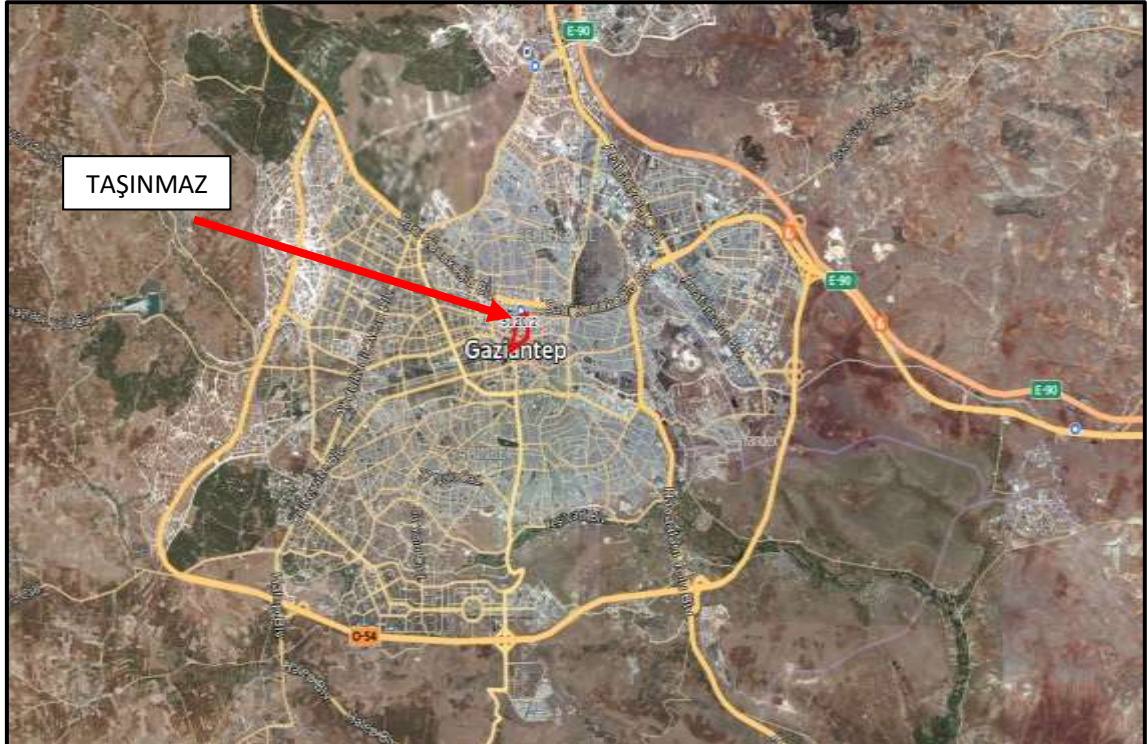
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

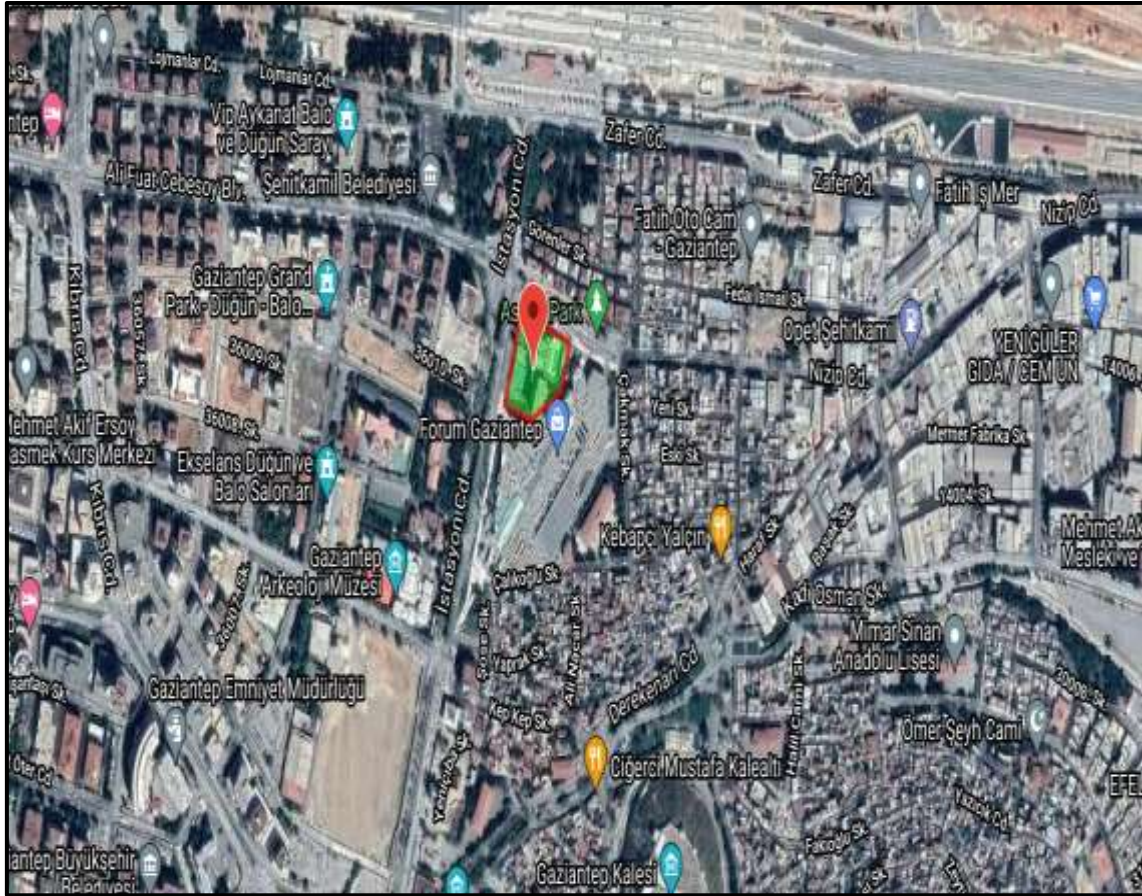
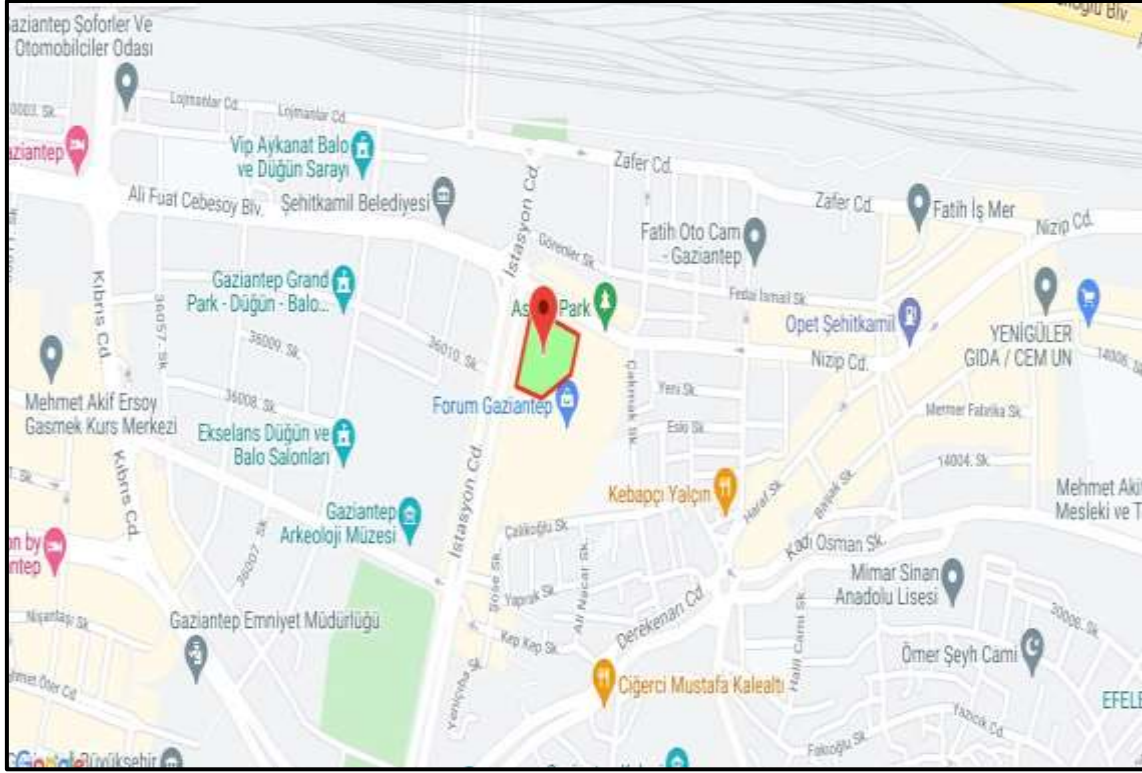
Rapora konu gayrimenkul; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmaz bölgenin ana arteri olan İstasyon Bulvarı'na cepheli şekilde konumlandırılmıştır. Taşınmaza ulaşım için İstasyon Caddesi üzerinde Kuzey yönünde Nizip Caddesi ile kesişimde sağ kolda konumlandırılmıştır. Otele ulaşım bölgenin ana arteri olan İstasyon Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazın yakın çevresi konut ve işyeri nitelikli gelişmiştir. Taşınmaz Gaziantep Havalimanı'na yaklaşık 10 km. mesafede konumlandırılmış olup İstasyon Caddesi üzerinden rahatlıkla ulaşım sağlanabilmektedir.



Koordinatlar: Enlem: 37.0707084 - Boylam: 37.3806804



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



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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Ana Taşınmaz Tapu Kaydı Bilgileri

| | |
|--------------------------------|--|
| İL – İLÇE | : GAZİANTEP - ŞEHİTKAMİL |
| MAHALLE – KÖY - MEVKİİ | : YAPRAK MAHALLESİ |
| CİLT - SAYFA NO | : 6/556 |
| ADA - PARSEL | : 5020 ADA 2 PARSEL |
| YÜZÖLÇÜM | : 6.750,00 M ² |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ | : 12 KATLI RESTRONTLI VEYA RESTRONATSIZ BETONORME OTEL VE ARSASI |
| TAŞINMAZ ID | : 14204522 |
| MALİK - HİSSE | : Gaziantep Büyükşehir Belediyesi (1/1) |
| EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE | : İfraz İşlemi (22.03.2007-6223) |

Ana Taşınmaz Tapu Kaydı Bilgileri

| | |
|--------------------------------|---|
| İL – İLÇE | : GAZİANTEP - ŞEHİTKAMİL |
| MAHALLE – KÖY - MEVKİİ | : YAPRAK MAHALLESİ |
| CİLT - SAYFA NO | : 6/560 |
| ADA - PARSEL | : 5020 ADA 2 PARSEL |
| YÜZÖLÇÜM | : 6.750,00 M ² |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ | : 5020 ADA 2 PARSEL SAYILI TAŞINMAZIN 30 YIL SÜRE İLE ÜST HAKKI |
| TAŞINMAZ ID | : 32755625 |
| MALİK - HİSSE | : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1) |
| EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE | : Üst Hakkının Tesisi (17.07.2007 – 16976) |

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

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

Şerh: 20.676.237 YTL . bedel karşılığında kira şerhi vardır. Şehitkamil 2.Bölge(Kapatildi) - 25-09-2008 16:58 – 34188

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

5020 ada 2 parsel üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 30 yıl süreyle, bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edilmiştir (17-07-2007-16976). Söz konusu üst hakkının devrinde aksi sözleşmede belirtilmediği sürece kısıtlama bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin 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

Şehitkamil Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazın 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre konu taşınmaz Otel Alanı'nda kalmakta E:1,50, Hmaks: 15 kat, yoldan 5m. yandan 5m. çekme mesafeli olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 17. Maddesi'nde "5.000,00 m²'den büyük ticari parsellerde 1,20 kat emsal arttırılabilir." ibaresi uyarınca Emsal 1,80'e kadar arttırılabilir.

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

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

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

Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. 17.07.2007 tarihinden itibaren 17.07.2038 tarihine kadar 30 yıllık üst hakkı bulunmaktadır. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 30 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği; Yıllık "Üst Hakkı" bedelinin, işletme döneminden (Ocak 2010) başlamak üzere ilk 5 yıllık kullanım bedelini bir defada defaten peşin ödenecektir. Takip eden ikinci beş yıl için %5 arttırılacak, bir önceki döneme göre 11. yıldan (dahil) itibaren ve 20. yıla (dahil) kadar %10 attırılacak ve 21. yıl (dahil) kalan süre içinde kullanım bedeli bir önceki döneme göre %10 arttırılarak uygulanacaktır. Bu değerler Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasındaki kira sözleşmesine göre belirlenmiştir.

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

Üst hakkı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mimari Proje: 28.06.2007 tarih onaylı

Yapı Ruhsatı: 01.08.2007 tarih ve 246 numara ile 15.921,59 m² inşaat alanı için verilmiştir.

İlave Yapı Ruhsatı: 21.10.2008 tarih ve 217 numara ile 18.825,59 m² inşaat alanı için verilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 06.11.2009 tarih ve 150 numara ile 18.825,59 m² inşaat alanı için verilmiştir.

Turizm İşletme Belgesi: 22.06.2010 – 12453

Novotel Gaziantep(4 Yıldızlı otel): 86 Oda+2 Bedensel Engelli Odası+4 Suit-184 Yatak, 84 kişilik 2. Sınıf lokanta, 145 kişilik çok amaçlı salon (2 adet), 145 kişilik konferans salonu, 40 kişilik çok amaçlı salon, açık yüzme havuzu, havuz bar, snack bar, aletli jimnastik salonu, satış ünitesi, 70 araçlık kapalı otopark

İbis Otel Gaziantep (3 yıldızlı otel): 173 oda+4 bedensel engelli odası-354 yatak, 75 kişilik 2. Sınıf lokanta, lobi bar, 60 araçlık kapalı otopark.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun”a tabii olup parselin Gaziantep Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olması sebebiyle parsel üzerine yapılan yapıların yapı denetim Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Daire Başkanlığı tarafından yapılmıştır.

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

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İl merkezi, kuzeyde ve kuzeybatıda Kahramanmaraş, kuzeydoğuda Yavuzeli, doğuda Nizip, güneydoğuda Oğuzeli, güneyde Kilis, güneybatıda İslahiye ve batıda Nurdağı ile çevrilidir.



Gaziantep'te çok sayıda pınar bulunmasına karşın hiç doğal göl bulunmamaktadır. Bu yüzden şehrin birçok yerine yapay göller ve barajlar inşa edilmiştir. Gaziantep şehri, Gaziantep Platosu üzerine kurulmuştur. Gaziantep'ten geçen Alleben Deresi iki merkez ilçeyi birbirinden ayırır. İl merkezinin yakınında hiç doğal orman bulunmaz. Bu yüzden il çevresinde kızılçam ağaçlarından oluşan yapay ormanlar

oluşturulmuştur(dülükbaşa ve burç ormanlıkları). İl merkezi 2. derece deprem bölgesindedir. Gaziantep ya da eski ve halk arasındaki adıyla Antep, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dokuzuncu, şehir merkez nüfusuyla en kalabalık 6. şehri. 2020 sonu itibarıyla 2.101.157 nüfusa sahiptir. Akdeniz ile Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin kesişme noktasında bulunan Türkiye'nin en önemli şehirlerinden Gaziantep; sanayi ve gelişmişlik bakımından ilk sıralarda yer alır. Eğitim, ticaret ve sanayi şehridir. Hâlâ yaşanan en eski kentlerinden biridir.[4] Bunların yanında Gaziantep, Türkiye sanayisi ve ticaretinde de çok önemli bir yer tutar. Bunun sebepleri arasında Gaziantep'in Anadolu ile Orta Doğu arasında bir konumda bulunması ve liman kentlerine yakınlığı sayılabilir. Gaziantep'in simgeleri arasında Gaziantep Kalesi sayılabilir.

Gaziantep'te çok sayıda pınar bulunmasına karşın hiç doğal göl bulunmamaktadır. Bu yüzden şehrin birçok yerine yapay göller ve barajlar inşa edilmiştir. İlin en önemli akarsuyu Fırat Nehri ve kollarıdır. Gaziantep ilinde çok az doğal orman bulunmaktadır. İldeki toprakların sadece %14'ü ormanlık alanlarla kaplıdır. Bu ormanlarda özellikle meşe ve kızılçam ağaçları hâkimdir. Meşe ormanlarının hepsi bozuk olup koruma altındadırlar. Kızılçam ormanlarının çoğunluğu yapay ormandır. Gaziantep ilinin batı ve kuzey çevreleri ormanlık, bozkır ve meralarla çevrilidir. İlin topraklarının yüzde 60'ı tarıma elverişlidir. Bu kısım, tarlalar, zeytin, Antep fıstığı, meyve ve sebze bahçeleri ile bağlarla kaplıdır.

İldeki başlıca dağlar, ilin batısındaki Nur Dağları ile Sof Dağları'dır. Nur ve Sof Dağları arasındaki bölge levha hareketleri sonucu oluşmuş bir çöküntüdür. İldeki en yüksek dağ ise 1496 metre yüksekliği ile

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

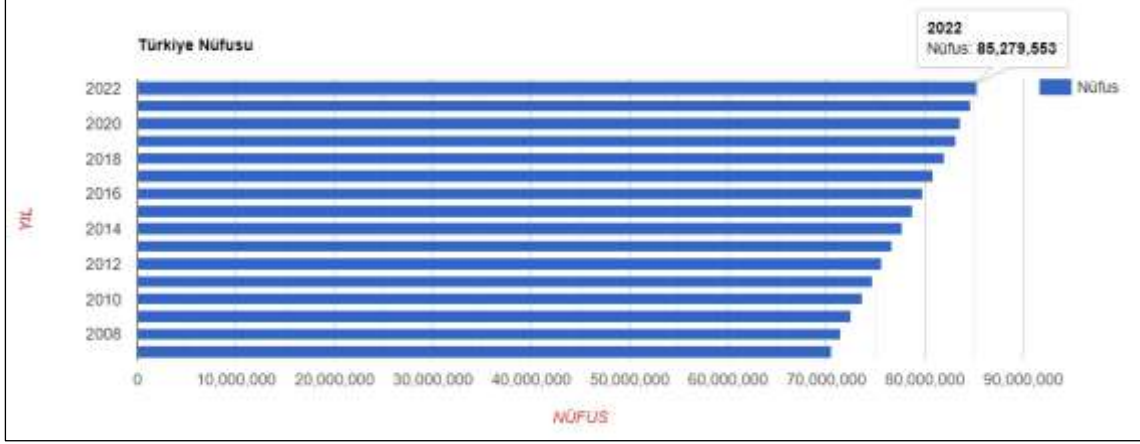
Büyük Sof Dağı'dır. İldeki başlıca ovalar ise İslahiye, Barak ve Tilbaşar ovalarıdır. Gaziantep ilinde Nurdağı ve İslahiye 1. derece, Yavuzeli ve Araban 2. derece, Oğuzeli, Nizip ve Karkamış ise 3. derece deprem bölgesidir.

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir. İlçemiz "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır. Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçemiz 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçemizde her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçemizin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır. İlçemizde başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir. 2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir.Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

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

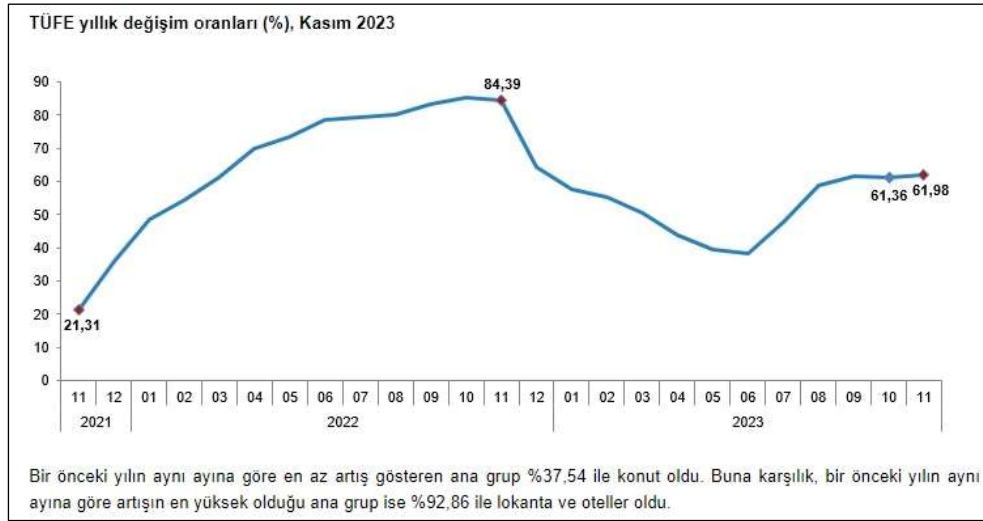
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

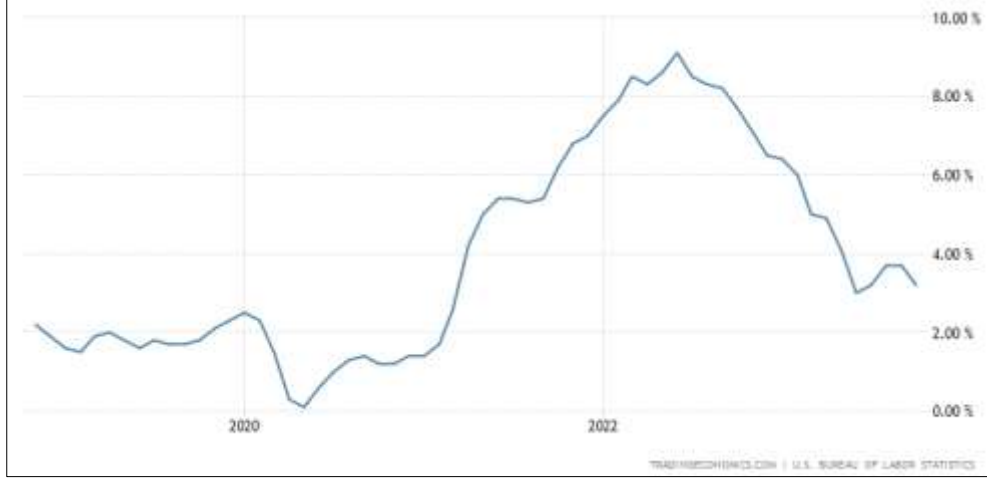


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

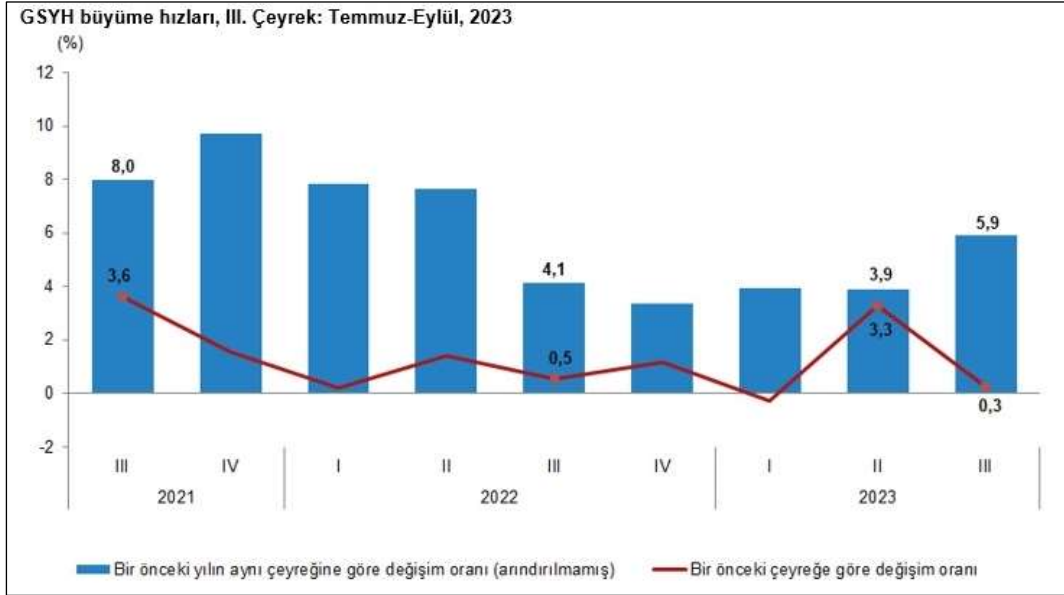


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



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

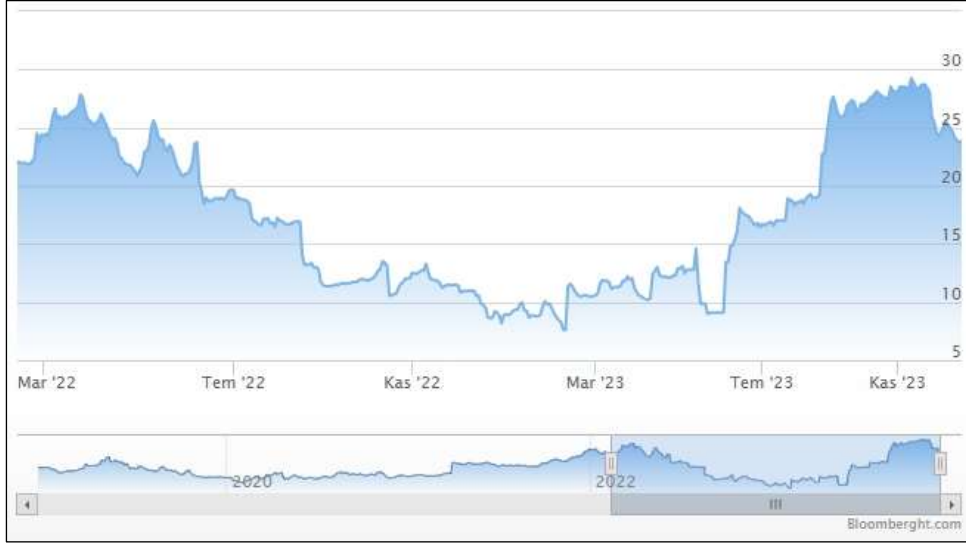
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



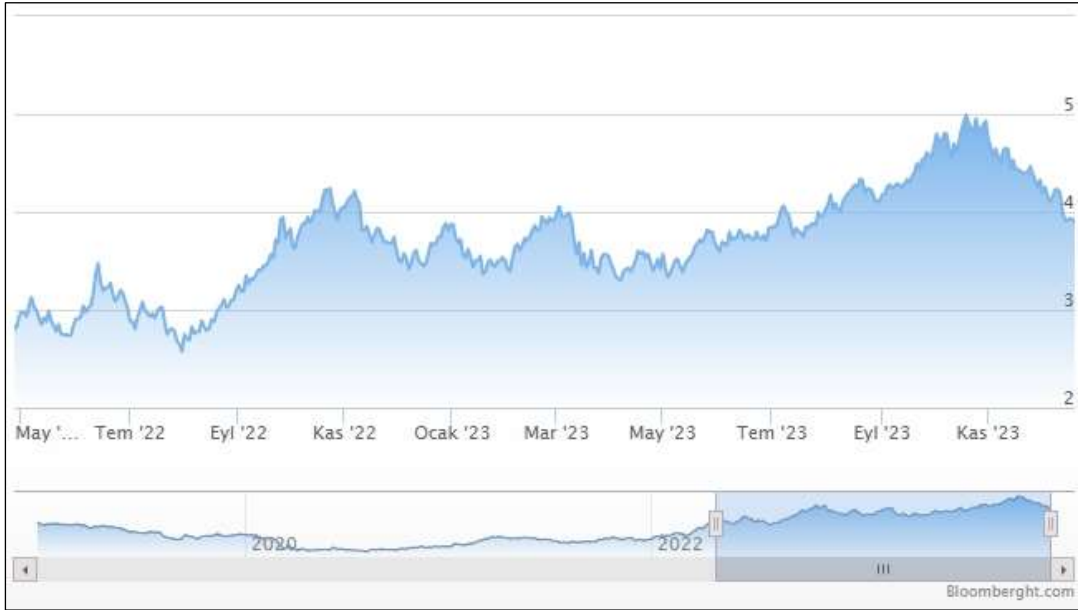
GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TUİK)

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

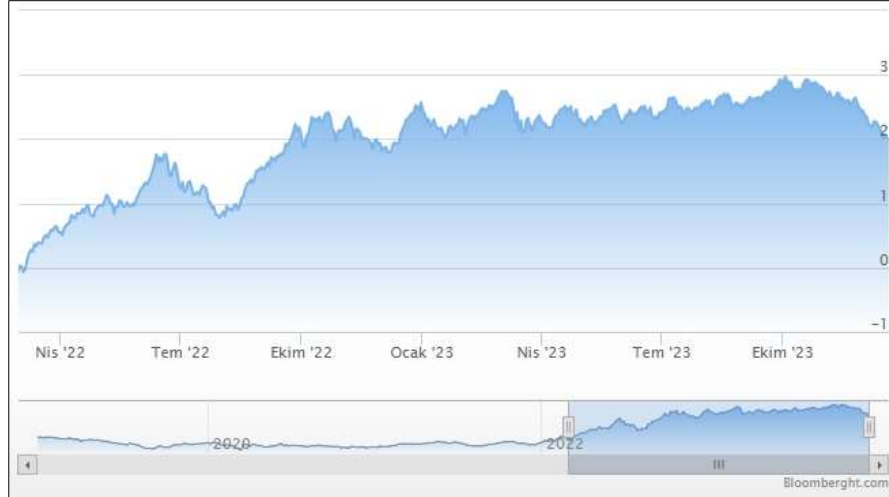
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyredirken 2021 yılı 3. çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %23,70 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

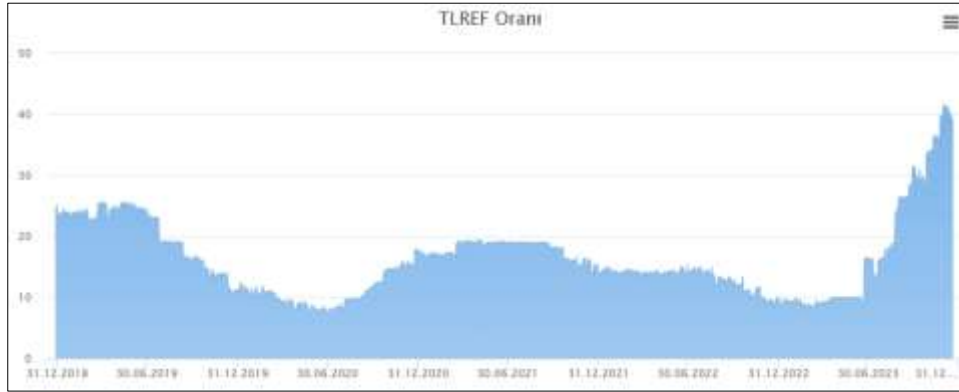


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %3,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %1,98 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

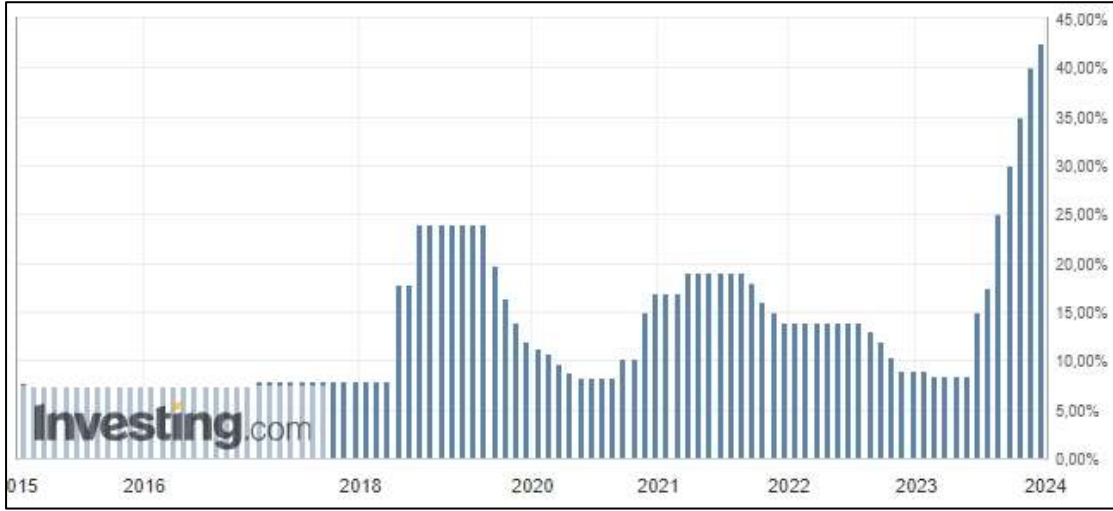


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %39 civarındadır.

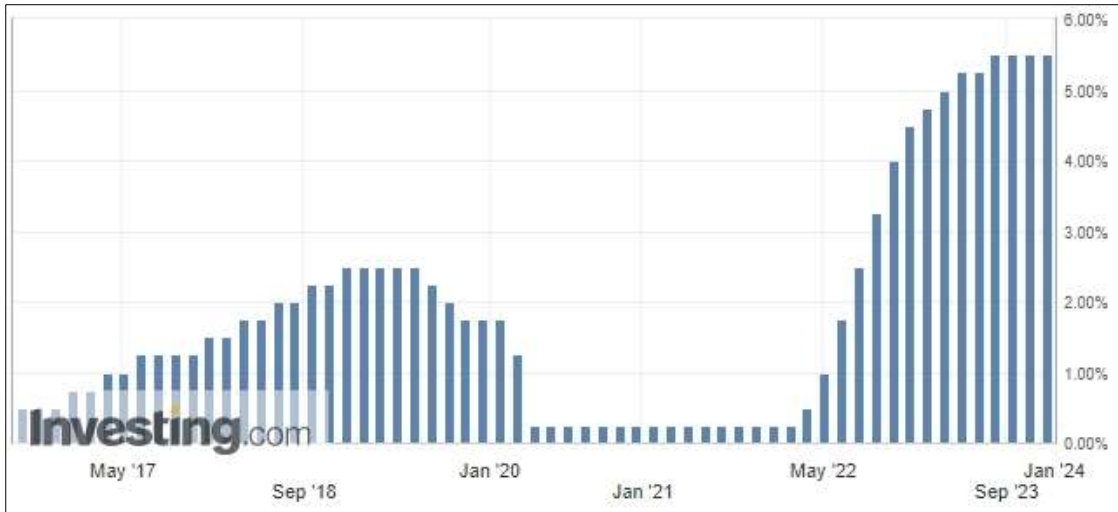


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibari ile %5,31 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



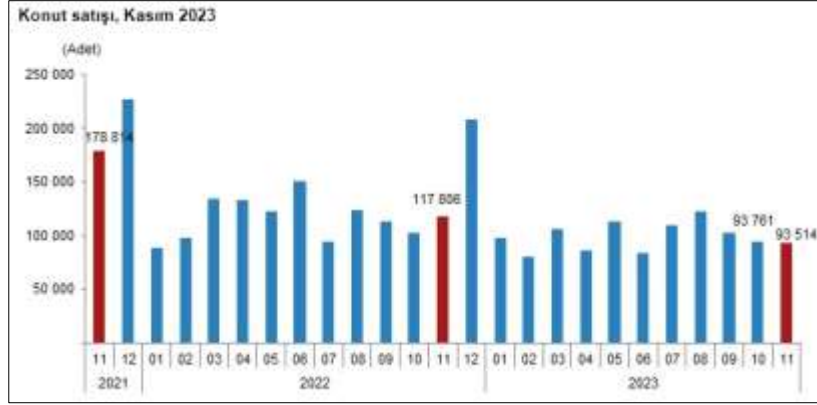
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %42,50 seviyesine gelmiştir.



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

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu. (TÜİK)



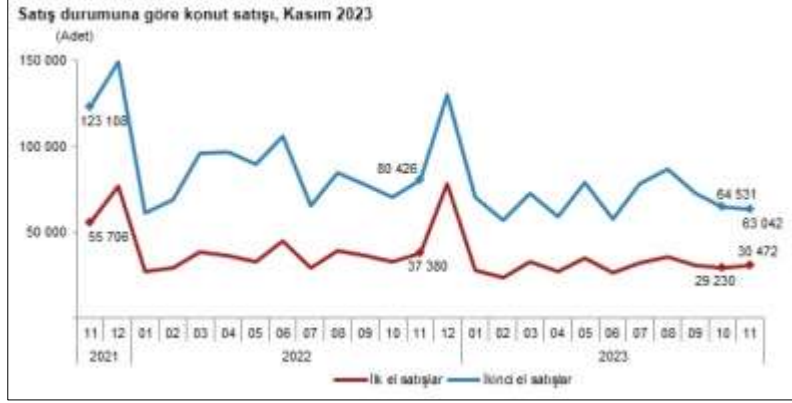
Konut satış sayısı, Kasım 2023

| | Kasım | | | Ocak - Kasım | | |
|----------------------------------|--------|---------|-------------|--------------|-----------|-------------|
| | 2023 | 2022 | Değişim (%) | 2023 | 2022 | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış | 93 514 | 117 806 | -20,6 | 1 087 349 | 1 277 659 | -14,9 |
| İpotekli satış | 5 245 | 16 655 | -68,5 | 171 706 | 258 524 | -33,6 |
| Diğer satış | 88 269 | 101 151 | -12,7 | 915 643 | 1 019 135 | -10,2 |
| Satış durumuna göre toplam satış | 93 514 | 117 806 | -20,6 | 1 087 349 | 1 277 659 | -14,9 |
| İlk el satış | 30 472 | 37 380 | -18,5 | 328 299 | 382 190 | -14,1 |
| İkinci el satış | 63 042 | 80 426 | -21,6 | 759 050 | 895 469 | -15,2 |

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu. Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



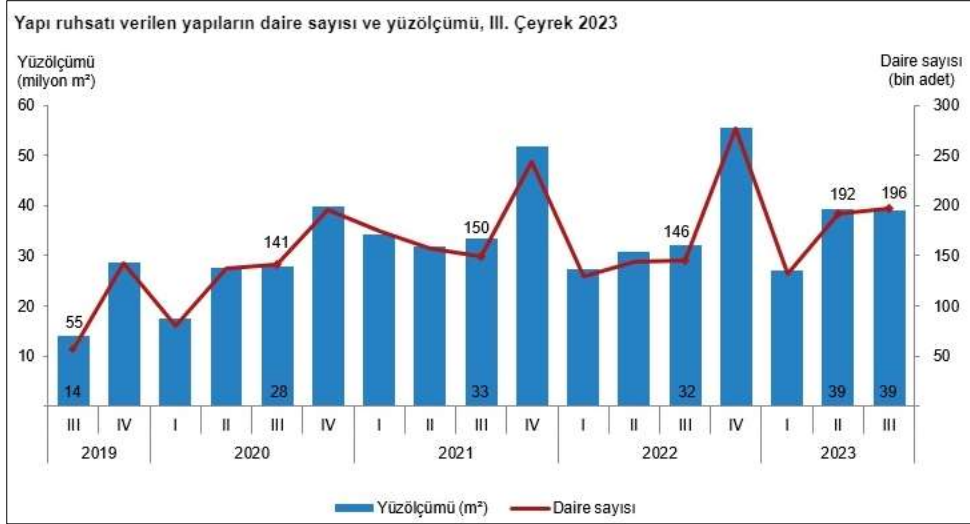
Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi. (TUIK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m² iken; bunun 21,0 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 8,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUIK)



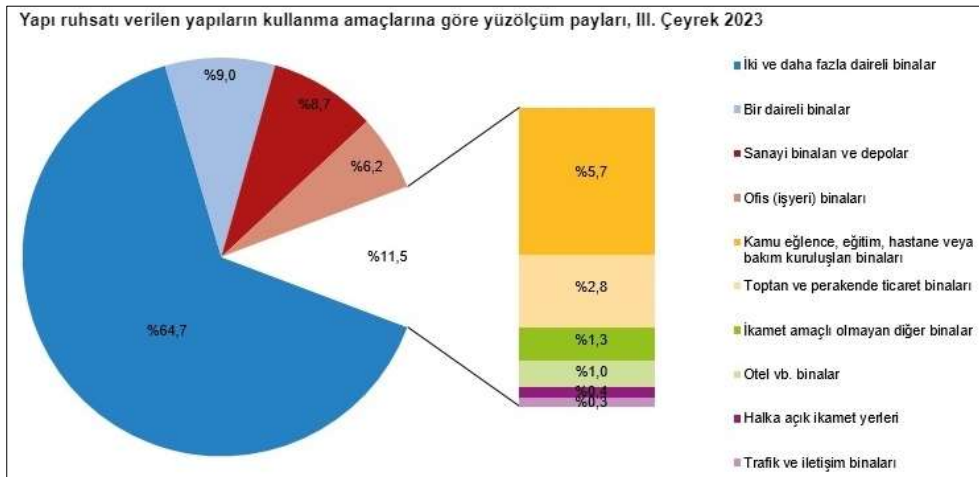
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUIK)



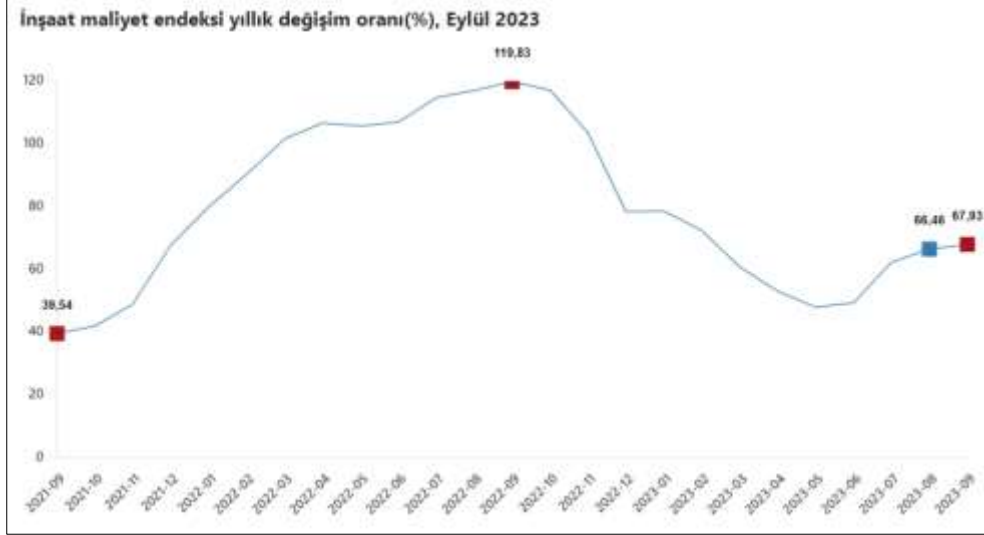
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

| Yıl | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m ²) | Yıllık değişim (%) |
|------|--------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|----------------------------|--------------------|
| 2021 | | 138 522 | 44,0 | 725 294 | 30,7 | 151 362 144 | 34,4 |
| | I | 33 571 | 137,0 | 174 664 | 116,9 | 34 357 552 | 95,7 |
| | II | 30 534 | 55,7 | 157 696 | 14,4 | 31 780 568 | 15,6 |
| | III | 30 416 | 20,2 | 149 614 | 6,1 | 33 312 277 | 19,5 |
| 2022 | IV | 44 001 | 18,7 | 243 320 | 24,3 | 51 911 747 | 30,8 |
| | | 127 831 | -7,7 | 695 804 | -4,1 | 145 745 708 | -3,7 |
| | I | 26 134 | -22,2 | 129 572 | -25,8 | 27 414 905 | -20,2 |
| | II | 29 077 | -4,8 | 144 076 | -8,6 | 30 750 734 | -3,2 |
| 2023 | III | 28 293 | -7,0 | 145 507 | -2,7 | 32 120 043 | -3,6 |
| | IV | 44 327 | 0,7 | 276 649 | 13,7 | 55 460 026 | 6,8 |
| | I | 23 087 | -8,6 | 131 562 | 1,5 | 26 946 184 | -1,7 |
| | II | 31 047 | 6,8 | 192 158 | 33,4 | 39 188 657 | 27,4 |
| III | 35 351 | 24,9 | 196 489 | 35,0 | 39 080 808 | 21,7 | |

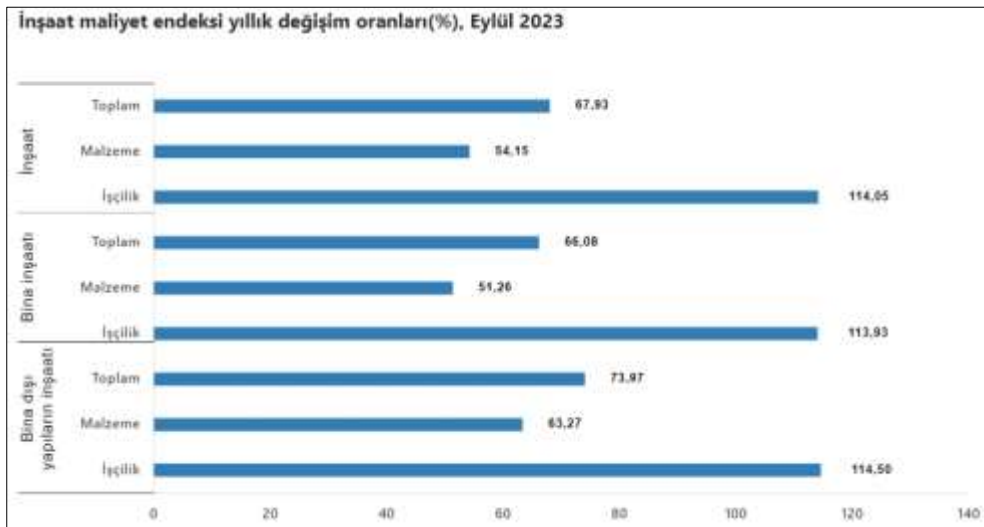
Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUIK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TUIK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TÜİK)



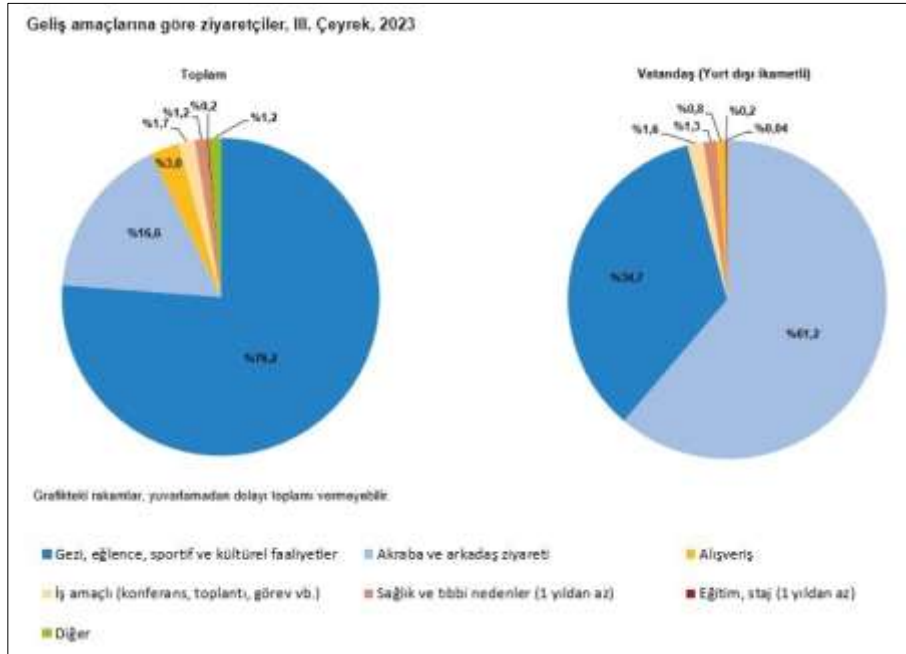
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Türkiye’de Turizm Sektörü:

Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,1 artarak 20 milyar 225 milyon 317 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %16,5'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 14 milyar 644 milyon 632 bin dolarını kişisel harcamalar, 5 milyar 580 milyon 686 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,1 artarak 20 milyar 225 milyon 317 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %16,5'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 14 milyar 644 milyon 632 bin dolarını kişisel harcamalar, 5 milyar 580 milyon 686 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu (TUİK)

| | Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2023 | | | | | |
|---------------------------------|--|-------------|--|-----------------|--------------------------------|--|
| | Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli) | | | | | |
| | 2022 III | 2023 III | Değişim oranı ⁽¹⁾ (%) | 2022 9 Aylık | 2023 ⁽¹⁾ 9 Aylık | Değişim oranı ⁽¹⁾ (%) |
| Turizm geliri (Bin \$) | 17 875 112 | 20 225 317 | 13,1 | 34 982 689 | 41 999 592 | 20,1 |
| Kişi sayısı | 21 000 128 | 22 428 234 | 6,8 | 39 390 915 | 44 605 295 | 13,2 |
| Kişi başı ortalama harcama (\$) | 851 | 902 | 5,9 | 888 | 942 | 6,0 |
| Gecelik ortalama harcama (\$) | 89 | 103 | 15,8 | 89 | 101 | 13,5 |

Bu çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre spor, eğitim, kültür harcaması %33,3, konaklama harcaması %26,1, yeme-içme harcaması %24,6 artarken tur hizmetleri harcaması %1,6 azaldı. İkinci sırada %16,6 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %3 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %61,2 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi. (TUİK)



Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %74,8 artarak 1 milyar 933 milyon 781 bin dolar oldu. Bunun 1 milyar 491 milyon 933 bin dolarını kişisel, 441 milyon 848 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %43,7 artarak 2 milyon 978 bin 418 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 649 dolar olarak gerçekleşti. (TUİK)

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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmaz 6.750,00 m² yüzölçümüne sahip 5020 ada 2 parsel üzerinde yer almaktadır. Parsel bölgenin ana arteri olan İstasyon Caddesine cephelidir. Parsel geometrik olarak dikdörtgen formundadır. Parsel üzerinde Novotel ve İbis Otel olarak kullanılan bitişik şekilde inşa edilmiş iki adet yapı bulunmaktadır.

6 Şubat 2023 tarihinde ülkemizde yaşanan deprem felaketinden etkilenen bölgede yer alan taşınmazların deprem sonrasında önemli bir hasar almadığı tespit edilmiştir. Bölgede hasar almayan otel sayısının az olması dolayısıyla performansında artış görülmektedir.

Söz konusu yapılar betonarme tarzda inşa edilmiştir. Projesine göre Novotel 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 adet normal kattan oluşmakta, İbis otel ise 2 bodrum kat, zemin kat ve 10 adet normal kattan oluşmaktadır. Yapılar projesine göre toplam yaklaşık brüt 18.825,59 m² kullanım alanına sahiptir.

2. bodrum katta 53 araçlık otopark alanı, sığınak, depolar, klima santrali, yakıt tankı, elektrik odası, pompa odası, su deposu, foseptik çukuru, bakım odası, revir, arşiv ve teknik müdür odaları yer almaktadır. 1. bodrum katta iki blok beraber inşa edilmiş olup 43 araçlık otopark alanı, kazan dairesi, klima santral odası, pompa odası, trafo odası, jeneratör odası, ısı merkezi; personel soyuma odaları ve duş alanları, personel yemekhane, çamaşırhane, kirli ve temiz çamaşır odaları, mutfak depoları, kuru depo ve soğuk ve normal çöp odaları yer almaktadır.

Novotel: Otel girişi zemin kat seviyesinden ve İstasyon Caddesi cephesinden sağlanmaktadır. Novotel bloğunda, restoran ve bar, mutfak birimleri, resepsiyon, sistem odası, bagaj odası, fitness alanı ve bay bayan soyunma odası, toplantı odaları fuaye alanları, düğün veya büyük toplantı salonu yer almaktadır. Restoran ve bar kısmında bahçeye ulaşılmaktadır. Bahçe kısmında yüzme havuzu yer almaktadır. Fuaye alanı ve toplantı salonlarına ayrı bir giriş alanı bulunmaktadır. Novotel bloğunda 1. normal katta 16 adet oda yer almaktadır. Söz konusu kata 2 adet engelli odası yer almaktadır. 2., 3., 4. ve 5. normal katlarda toplam 15 adet oda yer standart odalardan 6 tanesi birbiri ile birleştirilebilmektedir. Katlarda 4 adet ikiz oda, 10 adet standart oda ve 1 adet süit oda yer almaktadır. 6. normal katta 16 adet standart oda yer almaktadır. Odalar yaklaşık 25-30m² kullanım alanıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3m² alanıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı siva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrikiye takımları mevcuttur. Bina oldukça bakımlıdır ve herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

İbis Otel: zemin katında; restoran, lobi, idari alanlar, normal katlarında oda hacimleri bulunmaktadır. Otel girişi zemin kat seviyesinden ve İstasyon Caddesi cephesinden sağlanmaktadır. Binada diğer blok ile ortak kullanılan 1 adet servis asansörü, 2 adet oda katlarına çalışan yolcu asansörü bulunmaktadır. Binada ısınma merkezi havalandırma sistemi ile sağlanmaktadır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı siva üzeri saten boyalıdır. Otelde 173 adet standart oda, 4 adet engelli odası olmak üzere 177 adet oda hacmi bulunmaktadır. Odalar yaklaşık 20m² kullanım alanıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3m² alanıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı siva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrikiye takımları mevcuttur. Bina oldukça bakımlıdır ve herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

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

| KATLAR | Brüt Alan (m2) | NOVOTEL | | | İBİS OTEL | | | |
|---------------|----------------|--------------|----------|---------------|----------------|--------------|----------|---------------|
| | | Standart Oda | Suit Oda | Engelli Odası | Brüt Alan (m2) | Standart Oda | Suit Oda | Engelli Odası |
| 1.Bodrum Kat | 1608 | - | - | - | 2417 | - | - | - |
| 1.Bodrum Kat | 1563 | - | - | - | 2349 | - | - | - |
| Zemin Kat | 1032 | - | - | - | 1467 | - | - | - |
| 1. Kat | 535 | 15 | - | 1 | 518 | 11 | - | 1 |
| 2. Kat | 535 | 14 | 1 | - | 518 | 17 | - | 1 |
| 3. Kat | 535 | 14 | 1 | - | 518 | 17 | - | 1 |
| 4. Kat | 535 | 14 | 1 | - | 518 | 17 | - | 1 |
| 5. Kat | 535 | 14 | 1 | - | 518 | 18 | - | - |
| 6. Kat | 534 | 16 | - | - | 518 | 18 | - | - |
| 7. Kat | - | - | - | - | 518 | 18 | - | - |
| 8. Kat | - | - | - | - | 518 | 19 | - | - |
| 9. Kat | - | - | - | - | 518 | 19 | - | - |
| 10. Kat | - | - | - | - | 518 | 19 | - | - |
| Toplam | 7412 | 87 | 4 | 1 | 11413 | 173 | - | 4 |
| | | 92 | | | | 177 | | |

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

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

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

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz faal durumda otel olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konularını 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 kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplamak için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** 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 sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[Emsal 1 Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, ara sokakta, bitişik nizam, Ticaret Alanı, 2 Kat, yapılaşma koşullarına sahip ve 300 m² alanlı arsa 2.600.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum ve imar bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0 537 923 28 00

[Emsal 2 Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Konut+Ticaret Alanı, ayırık nizam, 5 kat, Kaks:1.80, yapılaşma koşullarına sahip ve 2593 m² alanlı arsa içerisinde 102 m² hisse, 2.500.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum ve imar durumu bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0 537 928 65 34

[Emsal 3 Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Konut+Ticaret Alanı, ayırık nizam, 5 kat, Kaks:1.80, yapılaşma koşullarına sahip ve 2000 m² alanlı arsa 110.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaza göre imar avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi: 0 532 778 60 49

[Emsal 4 Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Bulvar cepheli Konut+Ticaret Alanı, Kaks:2.00, 5 Kat yapılaşma koşullarına sahip ve 955 m² alanlı arsa, 34.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaza göre imar ve konum avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi: 0 342 502 02 00

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

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU | | | | | | | | |
|------------------------------|-------------------------|---|----------------------|---|------------------------|---|----------------------|---|
| İçerik | Emsal 1 | | Emsal 2 | | Emsal 3 | | Emsal 4 | |
| Brüt alanı (m ²) | 300,00m ² | | 102,00m ² | | 2.000,00m ² | | 955,00m ² | |
| Satış fiyatı | ₺2.600.000,00 | | ₺2.500.000,00 | | ₺110.000.000,00 | | ₺34.000.000,00 | |
| m ² birim fiyatı | ₺8.666,67 | | ₺24.509,80 | | ₺55.000,00 | | ₺35.602,09 | |
| Pazarlık | 10% | - | 10% | - | 20% | - | 10% | - |
| Konum şerefiyesi | 100% | + | 50% | + | 0% | + | 10% | - |
| İmar Durumu şerefiyesi | 100% | + | 0% | + | 10% | - | 12% | - |
| Yüzölçüm şerefiyesi | 15% | - | 15% | - | 10% | - | 15% | - |
| İndirgenmiş birim fiyat | ₺23.833,33 | | ₺30.637,25 | | ₺33.000,00 | | ₺18.869,11 | |
| Ortalama Birim fiyat | 26.585TL/m ² | | | | | | | |

| TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER | | | | |
|---|---------------|-----------------------------|--|---------------------------|
| OTEL İSMİ | YILDIZ SAYISI | 1 Kişi için 1 GECE TARİFESİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA OLAN MESAFESİ | HAVAALANINA OLAN MESAFESİ |
| PALMİYE OTEL | 3 | ₺1.750,00 | 1 km | 10 km |
| KATAN OTEL | 3 | ₺1.500,00 | 0,5 km | 10 km |
| PLAZA OTEL | 4 | ₺1.750,00 | 2,5 km | 9 km |
| GAP OTEL | 3 | ₺1.600,00 | 3 km | 9 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

Bölgede taşınmaz ile benzer imar durumuna sahip arsa emsali bulunmamaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık Konut ve 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 ve şerefiye düzeltmeleri doğrultusunda 18.000 TL ile 33.000 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 26.585 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

| ARSA DEĞERİ | | | |
|-------------------|----------|---------------------|-----------------|
| ADA/PARSEL | ALAN(m2) | BİRİM DEĞER (TL/m2) | DEĞER (TL) |
| 5020 Ada 2 Parsel | 6750,00 | ₺26.585,00 | ₺179.448.750,00 |

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **179.448.750,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmıştır.

| YAPI DEĞERİ | | | | |
|---|-------------------|-----------------------|-------------------|------------------------|
| NİTELİK | İNŞAAT ALANI (m2) | BİRİM MALİYET (TL/m2) | YIPRANMA PAYI (%) | DEĞER (TL) |
| NOVOTEL | 4241 | ₺21.400,00 | 20 | ₺72.610.000,00 |
| İBİS OTEL | 6646 | ₺18.100,00 | 20 | ₺96.240.000,00 |
| ORTAK ALAN | 7938 | ₺8.000,00 | 20 | ₺50.810.000,00 |
| Ortak alanlar, Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs. | | | | ₺840.000,00 |
| TOPLAM | | | | ₺220.500.000,00 |

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

| TAŞINMAZ | DEĞER (TL) |
|---------------|------------------------|
| ARSA DEĞERİ | ₺179.448.750,00 |
| YAPI DEĞERİ | ₺220.500.000,00 |
| TOPLAM | ₺399.948.750,00 |

* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda yaklaşık **399.950.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

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

| Üst Hakkı Süresi ve Oran Tablosu | |
|--|-----------------------|
| Üst hakkı Tesisi Tarihi | 17.07.2008 |
| Üst hakkı Süresi | 30 Yıl |
| Üst Hakkı Süresi Gün Bazında | 10950 |
| Üst Hakkı Bitiş Tarihi | 17.07.2038 |
| Değerleme Tarihi | 29.12.2023 |
| Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında | 5314 |
| Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi | 48,53 |
| | |
| Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri | ₺26.585,00 |
| Arsa Yüzölçümü | 6750,00 |
| Arsa Toplam Değeri | ₺179.448.750,00 |
| | |
| Üst Hakkı Değerinin Oranı | 0,67 |
| Üst hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi | 48,53 |
| Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri | ₺8.644,08 |
| Arsa Yüzölçümü | 6750,00 |
| Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri | ₺58.347.556,21 |

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

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

| TAŞINMAZ | DEĞER (TL) |
|---------------|-------------------------|
| ARSA DEĞERİ | 58.347.556,21 ₺ |
| YAPI DEĞERİ | 220.500.000,00 ₺ |
| TOPLAM | 278.847.556,21 ₺ |

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

Gayrimenkulün üst hakkı değeri bu yöntemle yaklaşık **278.850.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

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

| Kapalı Alan | Birim Değer (TL/m2) | Sigorta Esas Yapı Değeri (TL) |
|-------------|---------------------|-------------------------------|
| 18825,59 | ₺12.050,00 | ₺226.848.359,50 |

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

Aşağıda kullanılan bilgiler; Gaziantep Novotel ve İbis Hotel'e ait son 3 yıllık veriler dikkate alınarak belirlenmiştir.

İbis Otel:

Geçmiş dönemlerdeki otel doluluk ve oda fiyatlarına baktığımızda doluluk oranı 2021 yılı için %60,7, 2022 yılı için %74,6 ve 2023 yılı Ocak-Ekim ayları arasında %65 olduğu tespit edilmiştir. Oda fiyatları ise KDV Hariç 2021 yılı için 18,1 Avro, 2022 yılı için 25,6 Avro ve 2023 yılı Ocak-Ekim ayları arasında 40,2 Avro olduğu tespit edilmiştir. Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2024 yılı oda fiyatı ortalama 41 Avro olarak alınmıştır. Gelir verileri ve kira analizi ile ilgili detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir

Novotel Otel:

Geçmiş dönemlerdeki otel doluluk ve oda fiyatlarına baktığımızda doluluk oranı 2021 yılı için %73,9, 2022 yılı için %69 ve 2023 yılı Ocak-Ekim ayları arasında %62 olduğu tespit edilmiştir. Oda fiyatları ise KDV Hariç 2021 yılı için 21 Avro, 2022 yılı için 39,2 Avro ve 2023 yılı Ocak-Ekim ayları arasında 59,6 Avro olduğu tespit edilmiştir. Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2023 yılı ikinci yarısı oda fiyatı ortalama 59 Avro olarak alınmıştır. Gelir verileri ve kira analizi ile ilgili detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

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

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

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

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

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

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %3-4 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %12 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle toplam risk oranı %2-3 civarında alınarak indirgeme oranı %10 olarak alınmıştır.

Δ Gelir Analizinde Kullanılan Varsayımlar

İbis Otel

- Değerleme konusu İbis Otel 177 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır. 2024 yılı için 366 gün olarak hesaplanmıştır.
- Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2024 yılı oda fiyatı 41 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2024 yılı için %66, 2025-2027 yılları için %5'lik artış sonrası ulaşılan %80,22'lik oranın projeksiyon sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Otel oda fiyatı 2024 yılı için gecelik 41 Avro, 2025-2027 yılları arasında son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişiklikler de dikkate alınarak %5'lik fiyatı artışı, sonraki yıllarda ise Euro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3'lük artış baz alınarak belirlenmiştir.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %17'si oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %38, takip eden 3 yıl %5'lik artışlar sonrası 4.yılın sonunda %43,99 oranında sabit kalacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.

Novotel

- Değerleme konusu Novotel Otel 92 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır. 2024 yılı için 366 gün olarak hesaplanmıştır.
- Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2024 yılı oda fiyatı ortalama 59 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2024 yılı için %63, takip eden 4 yıl için %5'lik artış sonrası ulaşılan %76,58'lik oranın projeksiyon sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Otel oda fiyatı gecelik 59 Avro, 2025-2027 yılları arasında son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5 lik bir oda fiyatı artışı, sonraki yıllarda ise Euro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3 lük artış baz alınarak belirlenmiştir.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %35'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 %37, takip eden 5 yıl %5'lik artışlar sonrası 5.yılın sonunda %47,22 oranında sabit kalacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.

Genel Veriler

- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Parsel, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olup emlak vergisinden muaftır.
- Yenileme maliyeti toplam brüt gelirin %1'i oranında kabul edilmiş ve projeksiyona eklenmiştir.
- Yıllık "Üst Hakkı" bedelinin, işletme döneminden (Ocak 2010) başlamak üzere ilk 5 yıllık kullanım bedelini bir defada defaten peşin ödenecektir. Takip eden ikinci beş yıl için %5 arttırılacak, bir önceki döneme göre 11. yıldan (dahil) itibaren ve 20. yıla (dahil) kadar %10 attırılacak ve 21. yıl (dahil) kalan süre içinde kullanım bedeli bir önceki döneme göre %10 arttırılarak uygulanacaktır. 2039 yılına kadar 90.211 Euro, 2040 yılından sonra üst hakkı süresi sonuna kadar 42.640,72 Euro olarak belirlenmiştir. Bu bedeller güncel kur üzerinden Euro bedeli yazılarak projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere gelir projeksiyonunda %12 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Δ Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar

İbis Otel

- Değerleme konusu İbis Otel 177 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır. 2024 yılı için 366 gün olarak hesaplanmıştır.
- 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 %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 işletmecî payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.

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

- Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2024 yılı oda fiyatı 41 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2024 yılı için %66, 2025-2027 yılları için %5'lik artış sonrası ulaşılan %80,22'lik oranın projeksiyon sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Otel oda fiyatı gecelik 41 Avro, 2025-2027 yılları arasında son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5'lik fiyatı artışı, sonraki yıllarda ise Euro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3'lük artış baz alınarak belirlenmiştir.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %16'sı oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %38, takip eden 3 yıl %5'lik artışlar sonrası 4.yılın sonunda %43,99 oranında sabit kalacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.

Novotel

- Değerleme konusu Novotel 92 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır. 2024 yılı için 366 gün olarak hesaplanmıştır.
- 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 %22'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 işletmeci payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2024 yılı oda fiyatı ortalama 59 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2024 yılı için %63, 2025-2027 yılları için %5'lik artış sonrası ulaşılan %76,58'lik oranın projeksiyon sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Otel oda fiyatı gecelik 59 Avro, 2025-2027 yılları arasında son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5 lik bir oda fiyatı artışı, sonraki yıllarda ise Euro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3 lük artış baz alınarak belirlenmiştir.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %30'u oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %37, takip eden 5 yıl %5'lik artışlar sonrası 5.yılın sonunda %47,22 oranında sabit kalacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.

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

Genel Veriler

- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Parsel, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olup emlak vergisinden muaftır.
- Yenileme maliyeti toplam brüt gelirin %1'i oranında kabul edilmiş olup, kira projeksiyonunda yapılan sözleşmeye göre AKFEN GYO A.Ş. 'nin bu bedelin %5'i oranında hesaplanan bedele katlanacağı göz önüne alınarak projeksiyona eklenmiştir.
- Yıllık "Üst Hakkı" bedelinin, işletme döneminden (Ocak 2010) başlamak üzere ilk 5 yıllık kullanım bedelini bir defada defaten peşin ödenecektir. Takip eden ikinci beş yıl için %5 arttırılacak, bir önceki döneme göre 11. yıldan (dahil) itibaren ve 20. yıla (dahil) kadar %10 atırılacak ve 21. yıl (dahil) kalan süre içinde kullanım bedeli bir önceki döneme göre %10 arttırılarak uygulanacaktır. 2039 yılına kadar 90.211 Euro, 2040 yılından sonra üst hakkı süresi sonuna kadar 42.640,72 Euro olarak belirlenmiştir. Bu bedeller güncel kur üzerinden Euro bedeli yazılarak projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere kira geliri projeksiyonunda %10 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

| IBIS OTEL | | Otel Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--|
| Değerleme Yılı | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | |
| Periyot | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | |
| Yıllar | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | |
| Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | |
| Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days | 366 | 365 | 365 | 365 | 366 | 365 | 365 | 365 | 366 | 365 | 365 | 365 | 366 | 365 | 365 | 365 | 173 | |
| Doluluk Oranı Occupancy Rate | 66,00% | 69,30% | 72,77% | 76,40% | 80,22% | 80,22% | 80,22% | 80,22% | 80,22% | 80,22% | 80,22% | 80,22% | 80,22% | 80,22% | 80,22% | 80,22% | 80,22% | |
| Oda Fiyatı (€) Room Price (€) | 41,00 € | 43,05 € | 45,20 € | 47,46 € | 48,89 € | 50,35 € | 51,86 € | 53,42 € | 55,02 € | 56,67 € | 58,37 € | 60,12 € | 61,93 € | 63,79 € | 65,70 € | 67,67 € | 69,70 € | |
| Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income | 1.753.000,92 € | 1.927.402,96 € | 2.124.961,76 € | 2.342.770,34 € | 2.540.647,79 € | 2.609.717,31 € | 2.688.008,83 € | 2.768.649,09 € | 2.859.521,47 € | 2.937.259,82 € | 3.025.377,62 € | 3.116.138,95 € | 3.218.416,60 € | 3.305.911,81 € | 3.405.089,16 € | 3.507.241,84 € | 1.712.206,64 € | |
| Diğer Gelir Toplamı Total Other Income | 298.010,16 € | 327.658,50 € | 361.243,50 € | 398.270,96 € | 431.910,12 € | 443.651,94 € | 456.961,50 € | 470.670,35 € | 486.118,65 € | 499.334,17 € | 514.314,19 € | 529.743,62 € | 547.130,82 € | 562.005,01 € | 578.865,16 € | 596.231,11 € | 291.075,13 € | |
| Toplam Brüt Gelir Total Gross Income | 2.051.011,08 € | 2.255.061,46 € | 2.486.205,26 € | 2.741.041,30 € | 2.972.557,91 € | 3.053.369,25 € | 3.144.970,33 € | 3.239.319,44 € | 3.345.640,11 € | 3.436.593,99 € | 3.539.691,81 € | 3.645.882,57 € | 3.765.547,42 € | 3.867.916,81 € | 3.983.954,32 € | 4.103.472,95 € | 2.003.281,77 € | |
| Brüt Faaliyet Kar Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate | 38,00% | 39,90% | 41,90% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | |
| Brüt Faaliyet Kar - GOP Gross Operating Profit | 779.384,21 € | 899.769,52 € | 1.041.595,69 € | 1.205.777,22 € | 1.307.620,79 € | 1.343.169,50 € | 1.383.464,59 € | 1.424.968,52 € | 1.471.738,72 € | 1.511.749,11 € | 1.557.101,58 € | 1.603.814,63 € | 1.656.454,90 € | 1.701.486,94 € | 1.752.531,55 € | 1.805.107,49 € | 881.238,64 € | |
| İşletme Gideri Oranı OpEx Rate | 62,00% | 60,10% | 58,11% | 56,01% | 56,01% | 56,01% | 56,01% | 56,01% | 56,01% | 56,01% | 56,01% | 56,01% | 56,01% | 56,01% | 56,01% | 56,01% | 56,01% | |
| İşletme Gider Toplamı Total Operating Expense | 1.271.626,87 € | 1.355.291,94 € | 1.444.609,57 € | 1.535.264,08 € | 1.664.937,12 € | 1.710.199,75 € | 1.761.505,74 € | 1.814.350,92 € | 1.873.901,39 € | 1.924.844,89 € | 1.982.590,23 € | 2.042.067,94 € | 2.109.092,53 € | 2.166.429,88 € | 2.231.422,77 € | 2.298.365,46 € | 1.122.043,13 € | |
| Yenileme Maliyeti (%1) Renovation Cost | 20.510,11 € | 22.550,61 € | 24.862,05 € | 27.410,41 € | 29.725,58 € | 30.533,69 € | 31.449,70 € | 32.393,19 € | 33.456,40 € | 34.365,94 € | 35.396,92 € | 36.458,83 € | 37.655,47 € | 38.679,17 € | 39.839,54 € | 41.034,73 € | 20.032,82 € | |
| Net Gelir Toplamı Total Net Income | 758.874,10 € | 877.218,91 € | 1.016.733,64 € | 1.178.366,80 € | 1.277.895,21 € | 1.312.635,81 € | 1.352.014,88 € | 1.392.575,33 € | 1.438.282,32 € | 1.477.383,17 € | 1.521.704,66 € | 1.567.355,80 € | 1.618.799,42 € | 1.662.807,77 € | 1.712.692,00 € | 1.764.072,76 € | 861.205,82 € | |
| Nakit Akışı Cash Flow | 758.874,10 € | 877.218,91 € | 1.016.733,64 € | 1.178.366,80 € | 1.277.895,21 € | 1.312.635,81 € | 1.352.014,88 € | 1.392.575,33 € | 1.438.282,32 € | 1.477.383,17 € | 1.521.704,66 € | 1.567.355,80 € | 1.618.799,42 € | 1.662.807,77 € | 1.712.692,00 € | 1.764.072,76 € | 861.205,82 € | |

NOVOTEL

| Değerleme Yılı | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Periyot | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| Yıllar | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 |
| Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 |
| Faaliyet Gün Sayısı The Number of Operative Days | 366 | 365 | 365 | 365 | 366 | 365 | 365 | 365 | 366 | 365 | 365 | 365 | 366 | 365 | 365 | 365 | 173 |
| Doluluk Oranı Occupancy Rate | 63,00% | 66,15% | 69,46% | 72,93% | 76,58% | 76,58% | 76,58% | 76,58% | 76,58% | 76,58% | 76,58% | 76,58% | 76,58% | 76,58% | 76,58% | 76,58% | 76,58% |
| Oda Fiyatı (€) Room Price (€) | 59,00 € | 61,95 € | 65,05 € | 68,30 € | 70,35 € | 72,46 € | 74,63 € | 76,87 € | 79,18 € | 81,55 € | 84,00 € | 86,52 € | 89,12 € | 91,79 € | 94,54 € | 97,38 € | 100,30 € |
| Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income | 1.251.588,24 € | 1.376.105,88 € | 1.517.156,73 € | 1.672.665,30 € | 1.813.943,65 € | 1.863.257,15 € | 1.919.154,86 € | 1.976.729,51 € | 2.041.609,56 € | 2.097.112,33 € | 2.160.025,70 € | 2.224.826,48 € | 2.297.849,55 € | 2.360.318,41 € | 2.431.127,96 € | 2.504.061,80 € | 1.222.462,39 € |
| Diğer Gelir Toplamı Total Other Income | 438.055,88 € | 481.637,06 € | 531.004,86 € | 585.432,85 € | 634.880,28 € | 652.140,00 € | 671.704,20 € | 691.855,33 € | 714.563,35 € | 733.989,32 € | 756.009,00 € | 778.689,27 € | 804.247,34 € | 826.111,44 € | 850.894,79 € | 876.421,63 € | 427.861,84 € |
| Toplam Brüt Gelir Total Gross Income | 1.689.644,12 € | 1.857.742,94 € | 2.048.161,59 € | 2.258.098,15 € | 2.448.823,93 € | 2.515.397,15 € | 2.590.859,06 € | 2.668.584,84 € | 2.756.172,91 € | 2.831.101,65 € | 2.916.034,70 € | 3.003.515,74 € | 3.102.096,89 € | 3.186.429,85 € | 3.282.022,75 € | 3.380.483,43 € | 1.650.324,23 € |
| Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate | 37,00% | 38,85% | 40,79% | 42,83% | 44,97% | 47,22% | 47,22% | 47,22% | 47,22% | 47,22% | 47,22% | 47,22% | 47,22% | 47,22% | 47,22% | 47,22% | 47,22% |
| Brüt Faaliyet Karı - GOP Gross Operating Profit | 625.168,33 € | 721.733,13 € | 835.496,32 € | 967.191,42 € | 1.101.327,49 € | 1.187.831,35 € | 1.223.466,29 € | 1.260.170,28 € | 1.301.531,49 € | 1.336.914,65 € | 1.377.022,09 € | 1.418.332,75 € | 1.464.885,15 € | 1.504.709,22 € | 1.549.850,49 € | 1.596.346,01 € | 779.323,00 € |
| İşletme Gideri Oranı Opex Rate | 63,00% | 61,15% | 59,21% | 57,17% | 55,03% | 52,78% | 52,78% | 52,78% | 52,78% | 52,78% | 52,78% | 52,78% | 52,78% | 52,78% | 52,78% | 52,78% | 52,78% |
| İşletme Gideri Toplamı Total Operating Expense | 1.064.475,80 € | 1.136.009,81 € | 1.212.665,27 € | 1.290.906,73 € | 1.347.496,44 € | 1.327.565,80 € | 1.367.392,77 € | 1.408.414,55 € | 1.454.641,42 € | 1.494.187,00 € | 1.539.012,61 € | 1.585.182,99 € | 1.637.211,74 € | 1.681.720,63 € | 1.732.172,25 € | 1.784.137,42 € | 871.001,22 € |
| Yenileme Maliyeti (%) Renovation Cost | 16.896,44 € | 18.577,43 € | 20.481,62 € | 22.580,98 € | 24.488,24 € | 25.153,97 € | 25.908,59 € | 26.685,85 € | 27.561,73 € | 28.311,02 € | 29.160,35 € | 30.035,16 € | 31.020,97 € | 31.864,30 € | 32.820,23 € | 33.804,83 € | 16.503,24 € |
| Net Gelir Toplamı Total Net Income | 608.271,88 € | 703.155,70 € | 815.014,70 € | 944.610,44 € | 1.076.839,25 € | 1.162.677,38 € | 1.197.557,70 € | 1.233.484,43 € | 1.273.969,76 € | 1.308.603,63 € | 1.347.861,74 € | 1.388.297,60 € | 1.433.864,18 € | 1.472.844,92 € | 1.517.030,27 € | 1.562.541,17 € | 762.819,76 € |
| Nakit Akışı Cash Flow | 608.271,88 € | 703.155,70 € | 815.014,70 € | 944.610,44 € | 1.076.839,25 € | 1.162.677,38 € | 1.197.557,70 € | 1.233.484,43 € | 1.273.969,76 € | 1.308.603,63 € | 1.347.861,74 € | 1.388.297,60 € | 1.433.864,18 € | 1.472.844,92 € | 1.517.030,27 € | 1.562.541,17 € | 762.819,76 € |
| İBİS OTEL NET NAKİT AKIŞI | 758.874,10 € | 877.218,91 € | 1.016.733,64 € | 1.178.366,80 € | 1.277.895,21 € | 1.312.635,81 € | 1.352.014,88 € | 1.392.575,33 € | 1.438.282,32 € | 1.477.383,17 € | 1.521.704,66 € | 1.567.355,80 € | 1.618.799,42 € | 1.662.807,77 € | 1.712.692,00 € | 1.764.072,76 € | 861.205,82 € |
| NOVOTEL NET NAKİT AKIŞI | 608.271,88 € | 703.155,70 € | 815.014,70 € | 944.610,44 € | 1.076.839,25 € | 1.162.677,38 € | 1.197.557,70 € | 1.233.484,43 € | 1.273.969,76 € | 1.308.603,63 € | 1.347.861,74 € | 1.388.297,60 € | 1.433.864,18 € | 1.472.844,92 € | 1.517.030,27 € | 1.562.541,17 € | 762.819,76 € |
| EMLAK VERGİSİ | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 3.995,54 € |
| YILLIK ÜST HAKKI MALİYETİ | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 42.640,72 € |
| BİNA SİGORTASI | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 7.850,70 € |
| TOPLAM NET NAKİT AKIŞI | 1.251.872,98 € | 1.465.101,61 € | 1.716.475,34 € | 2.007.704,24 € | 2.239.461,47 € | 2.360.040,19 € | 2.434.299,58 € | 2.510.786,76 € | 2.596.979,08 € | 2.670.713,80 € | 2.754.293,40 € | 2.840.380,40 € | 2.937.390,61 € | 3.020.379,69 € | 3.114.449,27 € | 3.211.340,94 € | 1.569.538,62 € |
| İndirgeme Oranı Discount Rate | 12,00% | 12,00% | 12,00% | 12,00% | 12,00% | 12,00% | 12,00% | 12,00% | 12,00% | 12,00% | 12,00% | 12,00% | 12,00% | 12,00% | 12,00% | 12,00% | 12,00% |
| İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow | 1.117.743,73 € | 1.167.970,03 € | 1.221.753,24 € | 1.275.932,34 € | 1.270.730,58 € | 1.195.669,81 € | 1.101.153,51 € | 1.014.064,66 € | 936.496,69 € | 859.898,37 € | 791.793,54 € | 729.054,90 € | 673.174,11 € | 618.029,53 € | 568.998,24 € | 523.839,27 € | 228.594,42 € |

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

| | |
|----------------------------------|----------|
| Döviz Kuru 29.12.2023 TCMB (1\$) | ₺29,4382 |
| Döviz Kuru 29.12.2023 TCMB (1€) | ₺32,5739 |

| Değerleme Tablosu | | | |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Risksiz Getiri Oranı | 8,00% | 8,00% | 8,00% |
| Risk Primi | 3,50% | 4,00% | 4,50% |
| indirgeme oranı | 11,50% | 12,00% | 12,50% |
| Toplam Bugünkü Değer (€) | 15.817.925,47 € | 15.294.896,97 € | 14.797.205,53 € |
| Yaklaşık Bugünkü Değer (€) | 15.820.000,00 € | 15.290.000,00 € | 14.800.000,00 € |
| Bugünkü Değer (TL) | ₺515.251.522,40 | ₺498.214.444,45 | ₺482.002.693,11 |
| Yaklaşık Bugünkü Değer (TL) | ₺515.250.000,00 | ₺498.210.000,00 | ₺482.000.000,00 |

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

| IBİS OTEL | | Kira Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--|
| Değerleme Yılı | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | |
| Periyot Period | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | |
| Yıllar Years | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | |
| Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | |
| Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days | 366 | 365 | 365 | 365 | 366 | 365 | 365 | 365 | 366 | 365 | 365 | 365 | 366 | 365 | 365 | 365 | 173 | |
| Doluluk Oranı Occupancy Rate | 66,00% | 69,30% | 72,77% | 76,40% | 80,22% | 80,22% | 80,22% | 80,22% | 80,22% | 80,22% | 80,22% | 80,22% | 80,22% | 80,22% | 80,22% | 80,22% | 80,22% | |
| Oda Fiyatı (€) Room Price (€) | 41,00 € | 43,05 € | 45,20 € | 47,46 € | 48,89 € | 50,35 € | 51,86 € | 53,42 € | 55,02 € | 56,67 € | 58,37 € | 60,12 € | 61,93 € | 63,79 € | 65,70 € | 67,67 € | 69,70 € | |
| Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income | 1.753.000,92 € | 1.927.402,96 € | 2.124.961,76 € | 2.342.770,34 € | 2.540.647,79 € | 2.609.717,31 € | 2.688.008,83 € | 2.768.649,09 € | 2.859.521,47 € | 2.937.259,82 € | 3.025.377,62 € | 3.116.138,95 € | 3.218.416,60 € | 3.305.911,81 € | 3.405.089,16 € | 3.507.241,84 € | 1.712.206,64 € | |
| Diğer Gelir Toplamı Total Other Income | 298.010,16 € | 327.658,50 € | 361.243,50 € | 398.270,96 € | 431.910,12 € | 443.651,94 € | 456.961,50 € | 470.670,35 € | 486.118,65 € | 499.334,17 € | 514.314,19 € | 529.743,62 € | 547.130,82 € | 562.005,01 € | 578.865,16 € | 596.231,11 € | 291.075,13 € | |
| Toplam Brüt Gelir Total Gross Income | 2.051.011,08 € | 2.255.061,46 € | 2.486.205,26 € | 2.741.041,30 € | 2.972.557,91 € | 3.053.369,25 € | 3.144.970,33 € | 3.239.319,44 € | 3.345.640,11 € | 3.436.593,99 € | 3.539.691,81 € | 3.645.882,57 € | 3.765.547,42 € | 3.867.916,81 € | 3.983.954,32 € | 4.103.472,95 € | 2.003.281,77 € | |
| Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate | 38,00% | 39,90% | 41,90% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | 43,99% | |
| Otel Kira Sözleşme Oranı Hotel Lease Agreement Rate | 25,00% | 25,00% | 25,00% | 25,00% | 25,00% | 25,00% | 25,00% | 25,00% | 25,00% | 25,00% | 25,00% | 25,00% | 25,00% | 25,00% | 25,00% | 25,00% | 25,00% | |
| Sözleşme AGOP Oranı Lease Agreement Adjusted GOP Rate | 8,00% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AGOP Geliri Adjusted GOP Income | 95,00% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on Gross Income | 512.752,77 € | 563.765,37 € | 621.551,32 € | 685.260,33 € | 743.139,48 € | 763.342,31 € | 786.242,58 € | 809.829,86 € | 836.410,03 € | 859.148,50 € | 884.922,95 € | 911.470,64 € | 941.386,86 € | 966.979,20 € | 995.988,58 € | 1.025.868,24 € | 500.820,44 € | |
| AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on AGOP Rate | 584.538,16 € | 683.396,38 € | 800.564,31 € | 937.169,22 € | 1.016.325,35 € | 1.043.954,96 € | 1.075.273,61 € | 1.107.531,82 € | 1.143.883,14 € | 1.174.980,51 € | 1.210.229,92 € | 1.246.536,82 € | 1.287.450,55 € | 1.322.450,91 € | 1.362.124,44 € | 1.402.988,17 € | 684.927,29 € | |
| Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee Based on Projection | 584.538,16 € | 683.396,38 € | 800.564,31 € | 937.169,22 € | 1.016.325,35 € | 1.043.954,96 € | 1.075.273,61 € | 1.107.531,82 € | 1.143.883,14 € | 1.174.980,51 € | 1.210.229,92 € | 1.246.536,82 € | 1.287.450,55 € | 1.322.450,91 € | 1.362.124,44 € | 1.402.988,17 € | 684.927,29 € | |
| Yenileme Maliyeti (%5 Sözleşme) Renovation Cost | 876,50 € | 963,70 € | 1.062,48 € | 1.171,39 € | 1.270,32 € | 1.304,86 € | 1.344,00 € | 1.384,32 € | 1.429,76 € | 1.468,63 € | 1.512,69 € | 1.558,07 € | 1.609,21 € | 1.652,96 € | 1.702,54 € | 1.753,62 € | 856,10 € | |
| Net Gelir Toplamı Total Net Income | 583.661,66 € | 682.432,67 € | 799.501,83 € | 935.997,83 € | 1.015.055,03 € | 1.042.650,10 € | 1.073.929,61 € | 1.106.147,49 € | 1.142.453,38 € | 1.173.511,88 € | 1.208.717,23 € | 1.244.978,75 € | 1.285.841,34 € | 1.320.797,96 € | 1.360.421,90 € | 1.401.234,55 € | 684.071,19 € | |
| Nakit Akışı Cash Flow | 583.661,66 € | 682.432,67 € | 799.501,83 € | 935.997,83 € | 1.015.055,03 € | 1.042.650,10 € | 1.073.929,61 € | 1.106.147,49 € | 1.142.453,38 € | 1.173.511,88 € | 1.208.717,23 € | 1.244.978,75 € | 1.285.841,34 € | 1.320.797,96 € | 1.360.421,90 € | 1.401.234,55 € | 684.071,19 € | |

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

**NOVOTEL**

| Değerleme Yılı | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Periyot Period | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| Yıllar Years | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 |
| Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 |
| Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days | 366 | 365 | 365 | 365 | 366 | 365 | 365 | 365 | 366 | 365 | 365 | 365 | 366 | 365 | 365 | 365 | 173 |
| Doluluk Oranı Occupancy Rate | 63,00% | 66,15% | 69,46% | 72,93% | 76,58% | 76,58% | 76,58% | 76,58% | 76,58% | 76,58% | 76,58% | 76,58% | 76,58% | 76,58% | 76,58% | 76,58% | 76,58% |
| Oda Fiyatı (€) Room Price (€) | 59,00 € | 61,95 € | 65,05 € | 68,30 € | 70,35 € | 72,46 € | 74,63 € | 76,87 € | 79,18 € | 81,55 € | 84,00 € | 86,52 € | 89,12 € | 91,79 € | 94,54 € | 97,38 € | 100,30 € |
| Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income | 1.251.588,24 € | 1.376.105,88 € | 1.517.156,73 € | 1.672.665,30 € | 1.813.943,65 € | 1.863.257,15 € | 1.919.154,86 € | 1.976.729,51 € | 2.041.609,56 € | 2.097.112,33 € | 2.160.025,70 € | 2.224.826,48 € | 2.297.849,55 € | 2.360.318,41 € | 2.431.127,96 € | 2.504.061,80 € | 1.222.462,39 € |
| Diğer Gelir Toplamı Total Other Income | 438.055,88 € | 481.637,06 € | 531.004,86 € | 585.432,85 € | 634.880,28 € | 652.140,00 € | 671.704,20 € | 691.855,33 € | 714.563,35 € | 733.989,32 € | 756.009,00 € | 778.689,27 € | 804.247,34 € | 826.111,44 € | 850.894,79 € | 876.421,63 € | 427.861,84 € |
| Toplam Brüt Gelir Total Gross Income | 1.689.644,12 € | 1.857.742,94 € | 2.048.161,59 € | 2.258.098,15 € | 2.448.823,93 € | 2.515.397,15 € | 2.590.859,06 € | 2.668.584,84 € | 2.756.172,91 € | 2.831.101,65 € | 2.916.034,70 € | 3.003.515,74 € | 3.102.096,89 € | 3.186.429,85 € | 3.282.022,75 € | 3.380.483,43 € | 1.650.324,23 € |
| Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate | 37,00% | 38,85% | 40,79% | 42,83% | 44,97% | 47,22% | 47,22% | 47,22% | 47,22% | 47,22% | 47,22% | 47,22% | 47,22% | 47,22% | 47,22% | 47,22% | 47,22% |
| 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% |
| 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 | 371.721,71 € | 408.703,45 € | 450.595,55 € | 496.781,59 € | 538.741,26 € | 553.387,37 € | 569.988,99 € | 587.088,66 € | 606.358,04 € | 622.842,36 € | 641.527,63 € | 660.773,46 € | 682.461,32 € | 701.014,57 € | 722.045,00 € | 743.706,35 € | 363.071,33 € |
| AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on AGOP Rate | 465.496,96 € | 544.458,01 € | 638.061,22 € | 747.216,39 € | 860.150,50 € | 937.269,60 € | 965.387,69 € | 994.349,32 € | 1.026.985,77 € | 1.054.905,19 € | 1.086.552,35 € | 1.119.148,92 € | 1.155.881,53 € | 1.187.305,09 € | 1.222.924,24 € | 1.259.611,97 € | 614.932,21 € |
| Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee Based on Projection | 465.496,96 € | 544.458,01 € | 638.061,22 € | 747.216,39 € | 860.150,50 € | 937.269,60 € | 965.387,69 € | 994.349,32 € | 1.026.985,77 € | 1.054.905,19 € | 1.086.552,35 € | 1.119.148,92 € | 1.155.881,53 € | 1.187.305,09 € | 1.222.924,24 € | 1.259.611,97 € | 614.932,21 € |
| Yenileme Maliyeti (KŞ Sözleşme) Renovation Cost | 625,79 € | 688,05 € | 758,58 € | 836,33 € | 906,97 € | 931,63 € | 959,58 € | 988,36 € | 1.020,80 € | 1.048,56 € | 1.080,01 € | 1.112,41 € | 1.148,92 € | 1.180,16 € | 1.215,56 € | 1.252,03 € | 611,23 € |
| Net Gelir Toplamı Total Net Income | 464.871,16 € | 543.769,96 € | 637.302,64 € | 746.380,06 € | 859.243,53 € | 936.337,97 € | 964.428,11 € | 993.360,95 € | 1.025.964,97 € | 1.053.856,64 € | 1.085.472,34 € | 1.118.036,51 € | 1.154.732,61 € | 1.186.124,93 € | 1.221.708,68 € | 1.258.359,94 € | 614.320,98 € |
| Nakit Akışı Cash Flow | 464.871,16 € | 543.769,96 € | 637.302,64 € | 746.380,06 € | 859.243,53 € | 936.337,97 € | 964.428,11 € | 993.360,95 € | 1.025.964,97 € | 1.053.856,64 € | 1.085.472,34 € | 1.118.036,51 € | 1.154.732,61 € | 1.186.124,93 € | 1.221.708,68 € | 1.258.359,94 € | 614.320,98 € |
| Değerleme Yılı | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| Periyot Period | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| Yıllar Years | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 |
| İBİS OTEL NET NAKİT AKIŞI | 583.661,66 € | 682.432,67 € | 799.501,83 € | 935.997,83 € | 1.015.055,03 € | 1.042.650,10 € | 1.073.929,61 € | 1.106.147,49 € | 1.142.453,38 € | 1.173.511,88 € | 1.208.717,23 € | 1.244.978,75 € | 1.285.841,34 € | 1.320.797,96 € | 1.360.421,90 € | 1.401.234,55 € | 684.071,19 € |
| NOVOTEL NET NAKİT AKIŞI | 464.871,16 € | 543.769,96 € | 637.302,64 € | 746.380,06 € | 859.243,53 € | 936.337,97 € | 964.428,11 € | 993.360,95 € | 1.025.964,97 € | 1.053.856,64 € | 1.085.472,34 € | 1.118.036,51 € | 1.154.732,61 € | 1.186.124,93 € | 1.221.708,68 € | 1.258.359,94 € | 614.320,98 € |
| EMLAK VERGİSİ | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 8.453,00 € | 3.995,54 € |
| YILLIK ÜST HAKKI MALİYETİ | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 90.211,00 € | 42.640,72 € |
| BİNA SİGORTASI | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 16.609,00 € | 7.850,70 € |
| TOPLAM NET NAKİT AKIŞI | 933.259,82 € | 1.110.929,63 € | 1.321.531,47 € | 1.567.104,89 € | 1.759.025,56 € | 1.863.715,08 € | 1.923.084,72 € | 1.984.235,45 € | 2.053.145,34 € | 2.112.095,51 € | 2.178.916,57 € | 2.247.742,26 € | 2.325.300,95 € | 2.391.649,89 € | 2.466.857,57 € | 2.544.321,49 € | 1.243.905,21 € |
| İndirgeme Oranı Discount Rate | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% |
| İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow | 848.418,02 € | 918.123,66 € | 992.886,15 € | 1.070.353,73 € | 1.092.216,48 € | 1.052.018,57 € | 986.846,53 € | 925.660,48 € | 870.734,05 € | 814.304,25 € | 763.696,96 € | 716.199,95 € | 673.556,86 € | 629.796,16 € | 590.546,09 € | 553.718,49 € | 246.100,01 € |

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

| | |
|----------------------------------|----------|
| Döviz Kuru 29.12.2023 TCMB (1\$) | ₺29,4382 |
| Döviz Kuru 29.12.2023 TCMB (1€) | ₺32,5739 |

| Değerleme Tablosu | | | |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Risksiz Getiri Oranı | 8,00% | 8,00% | 8,00% |
| Risk Primi | 1,50% | 2,00% | 2,50% |
| İndirgeme oranı | 9,50% | 10,00% | 10,50% |
| Toplam Bugünkü Değer (€) | 14.251.379,92 € | 13.745.176,46 € | 13.264.651,28 € |
| Yaklaşık Bugünkü Değer (€) | 14.250.000,00 € | 13.750.000,00 € | 13.260.000,00 € |
| Bugünkü Değer (TL) | ₺464.223.024,33 | ₺447.734.003,36 | ₺432.081.424,48 |
| Yaklaşık Bugünkü Değer (TL) | ₺464.220.000,00 | ₺447.730.000,00 | ₺432.080.000,00 |

| Kira Değer Analizi | | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Projeksiyona Esas Kira Değeri | | | 1.048.533 € |
| Risksiz Getiri Oranı | 8,00% | 8,00% | 8,00% |
| Risk Primi | 1,50% | 2,00% | 2,50% |
| İndirgeme oranı | 9,50% | 10,00% | 10,50% |
| Bugünkü Kira Değeri(€) | 957.326,16 € | 952.962,78 € | 948.638,94 € |
| Yaklaşık Bugünkü Kira Değeri (€) | 960.000,00 € | 950.000,00 € | 950.000,00 € |
| Bugünkü Kira Değeri (TL) | ₺31.270.944,00 | ₺30.945.205,00 | ₺30.945.205,00 |
| Yaklaşık Bugünkü Değeri (TL) | ₺31.270.000,00 | ₺30.950.000,00 | ₺30.950.000,00 |

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

| NİHAİ DEĞER DETAYI | |
|---|-----------------|
| Gelir İndirgeme Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri | 15.290.000,00 € |
| Direk Kapitalizasyon Analizi ile Tespit Edilen Piyasa Değeri | 13.750.000,00 € |
| Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Değeri | 14.520.000,00 € |
| Döviz Kuru 29.12.2023 TCMB (1€) | 32,5739 ₺ |
| Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri: | ₺472.973.028,00 |
| Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri: | ₺472.970.000,00 |
| Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Yıllık Kira Değeri (€) | 950.000,00 € |
| Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Yıllık Kira Değeri (TL) | ₺30.945.205,00 |
| Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Yıllık Kira Değeri | ₺30.950.000,00 |

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 29.12.2023 tarih, saat 15:30 itibariyle geçerli olan TCMB verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerinin toplamının bugüne getirilmesi sonucundan takdir edilen değeri 14.520.000 Avro, yaklaşık **472.970.000,00 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. Novotel için ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %22'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.

Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR Grup'a ödenecek işletmecisi 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 950.000 Avro, yaklaşık 30.950.000 TL olarak tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz cins değişikliği yapılmış ve halihazırda otel olarak kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

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
- Yapının işçilik ve malzeme kalitesinin iyi olması, halihazırda bakımlı olması

Δ Olumsuz Özellikler

- Alternatif konaklama işletmelerinin bulunması

Δ Fırsatlar

- Gaziantep ilinin sanayi ve ticaret anlamında her gün gelişiyor olması

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

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

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

6.4 Yasal 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.

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

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu parsel Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup üzerine 30 yıllığına üst hakkı kurulmuş otel tesisi vardır. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 30 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği; yıllık "Üst Hakkı" bedelinin, işletme döneminden (Ocak 2010) başlamak üzere ilk 5 yıllık kullanım bedelini bir defada defaten peşin ödenecektir. Takip eden ikinci beş yıl için %5 arttırılacak, bir önceki döneme göre 11. yıldan (dahil) itibaren ve 20. yıla (dahil) kadar %10 arttırılacak ve 21. yıl (dahil) kalan süre içinde kullanım bedeli bir önceki döneme göre %10 arttırılarak uygulanacaktır. Söz konusu sözleşmeye göre üst hakkının devredilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

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

Ayrıca aynı tebliğin 7. bölüm 30. madde 1. ve 2. fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipoteğin gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin Akfen GYO A.Ş. olduğu tespit edilmiştir. Bu durum neticesinde ilgili taşınmazın GYO portföyünde gayrimenkule dayalı hak olarak bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 ada 2 Parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

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; **472.970.000,00 TL** ve Yazıyla **Dörtüzyetmişikimilyondokuzyüzyetmişbin Türk Lirası'dır.**

Taşınmazın yıllık kira bedeli: **30.950.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

| | |
|---|------------------|
| Taşınmaz Değeri (KDV Hariç) | 472.970.000,00 ₺ |
| Taşınmaz Değeri (KDV Dahil) | 567.564.000,00 ₺ |
| Taşınmaz Değeri (KDV Hariç) | 14.520.000,00 € |
| Taşınmaz Değeri (KDV Dahil) | 17.424.000,00 € |
| Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç) | 30.950.000,00 ₺ |
| Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil) | 37.140.000,00 ₺ |
| Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç) | 950.000,00 € |
| Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil) | 1.140.000,00 € |

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru 1€:32,5739 TL'dir.

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Üst Hakkı Tapu Kaydı

webtapu Tapu ve Sicil Hizmetleri

Kayıd Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

| Makbuz No | Dekont No | Başvuru No |
|--------------|---------------------|------------|
| 184322560631 | 20220602-898-F03399 | 56063 |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|---|
| Zemin Tipi: | DaimiMustakilHak | Ada/Parsel: | 5020/2 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 32755625 | AT Yüzölçüm(m2): | 6750.00 |
| İl/İlçe: | GAZİANTEP/ŞEHİTKAMİL | Bağımsız Bölüm Nitelik: | |
| Kurum Adı: | Şehitkamil | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | YAPRAK Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevki: | - | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | |
| Cilt/Sayfa No: | 6/560 | Arsa Pay/Payda: | |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Nitelik: | 5020 ADA 2 PARSEL SAYILI TAŞINMAZIN 30 YIL SÜRE İLE ÜST HAKKI |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 78297205 | (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | - | 1/1 | 6750.00 | 6750.00 | Üst Hakkının Tesisi | - |

1 / 6

| Ş/B/i | Açıklama | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--|---|--|-----------------------------|
| Serh | 20.676.237 YTL . bedel karşılığında kira serhi. | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN | (SN:6286796) TAMARİS TURİZM A.Ş. VKN:8170010182 | Şehitkamil 2.Bölge(Kapatıldı) - 25-09-2008 16:58 - 34188 | |

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

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

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

| Taşınmaz | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tescil Tarih - Yev | Terkin Sebebi Tarih Yev |
|--|------------------|---|------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| Şehitkamil - YAPRAK Mah. - (Aktif) - 5020 Ada - 2 Parsel | 1/1 | (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | 173052185.00 EUR | Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407 | - |

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

Ana Taşınmaz Tapu Kaydı



Kayıd Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

| Makbuz No | Dekont No | Başvuru No |
|--------------|---------------------|------------|
| 184322560631 | 20220602-898-F03399 | 56063 |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|--|
| Zemin Tipi: | Ana Taşınmaz | Ada/Parsel: | 5020/2 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 14204522 | AT Yüzölçümü(m2): | 6750.00 |
| İl/İlçe: | GAZİANTEP/ŞEHİTKAMİL | Bağımsız Bölüm Nitelik: | |
| Kurum Adı: | Şehitkamil | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | YAPRAK Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevkii: | - | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | |
| Cilt/Sayfa No: | 6/556 | Arsa Pay/Payda: | |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Nitelik: | 12 KATLI RESTRONTLI VEYA RESTRONATSIZ BETONORME OTEL VE ARSASI |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | Eİ Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|-----------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 33408458 | (SN:2859367) GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ V | - | 1/1 | 6750.00 | 6750.00 | İfraz İşlemi (TSM) | - |

1 / 2

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--------------------|--|
| | | | | | | 22-03-2007 6223 | |
|--|--|--|--|--|--|--------------------|--|

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) K_1Du7nZV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

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

Sermaye Piyasası Kurulu'na

Credit Europe Bank N.V.
Kanspeldreef 6A 1101 CJ Amsterdam
P.O. Box 12036 1100 AA Amsterdam
Tel.: + 31 (20) 35 76 300
Fax: + 31 (20) 35 76 301
Trade Register Amsterdam 33256675
www.crediteurope.nl

07.12.2015

Konu : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Akfen GYO) ile ilgili teminat niteliğinde alınma ipotekler hakkında

Accor Grubu ve Akfen Akfen GYO arasındaki anlaşma uyarınca Accor Grubu tarafından "IBIS" ve "NOVOTEL" markaları altında işletilmekte olan 8 adet otelin ve inşaatı devam etmekte olup inşaatın tamamlanmasını muteakip "IBIS" markası altında işletilecek 1 adet otelin yatırımının finansmanını amacıyla 2015 yılı içerisinde tarafımızca EUR 116,000,000 tutarında Proje Finansman Sendikasyon Kredisi sağlanmıştır.

Bahsi geçen Proje Finansman Sendikasyon Kredisi'nin teminatı olarak aşağıda bahsi geçen taşınmazlar üzerinde 1. derecede ipotek tesis edilmiştir

| No | Mallık / Üst Hakkı Sahibi | İli, İlçesi, Mahallesi, Mevki | Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No | Niteliği | Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü |
|----|--|---|---|-----------|---|
| 1. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Bölge Sahil Yolu Mevkii | 774 ada, 55 parsel, 85/1 pafta numaralı | Üst Hakkı | Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 2. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Trabzon İli, Yomra İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kaşüstü Köyü, Yalı Mevkii | 209 ada, 12 parsel, G43B02C1C2AD2 pafta numaralı, 13.450,71 m ² yüzölçümlü | Üst Hakkı | Yomra Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 3. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi | 5020 ada, 2 parsel, 21L.4C pafta numaralı, 6.750,00 m ² yüzölçümlü | Üst Hakkı | Şehitkamil 2.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 4. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi | 2420 ada, 9 parsel, 349 pafta numaralı, 11.035,40 m ² yüzölçümlü | Üst Hakkı | Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 5. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Albnova Mahallesi | 3198 ada, 67 parsel numaralı, 7.961,79 m ² yüzölçümlü | Üst Hakkı | Osmangazi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 6. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi | 585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m ² Yüzölçümlü, Bağımsız No:1 | Otel | Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü |



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

| | | | | | |
|-----|--|---|--|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 7. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi | 585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m ² Yüzölçümlü Bağımsız No:2 | İş yeri | Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 8. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Köyü | 404 ada, 39 parsel, F21d24d3a pafta numaralı, 1.755,37 m ² yüzölçümlü | On Katlı Betonarme Otel ve Arsası | Büyükkçekmece 2. Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 9. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi | 1843 ada, 5 parsel numaralı, 14.443,00 m ² yüzölçümlü | On Katlı Otel ve Arsası | Akyurt Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 10. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi | 4599 parsel ve G22B1C3C pafta numaralı ve 4.687,64 m ² yüzölçümlü | Arsa | Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü |

Bilgilerinize arz ederiz.


Credit Europe Bank

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

T.C. ANKARA 28. NOTERLİĞİ
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
25 HAZİRAN 2010
Türkiye
№ 08883

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ

İŞLETMENİN
Adı : NOVOTEL GAZİANTEP- İBİS OTEL GAZİANTEP
Sınıf ve Türü : 4 YILDIZLI OTEL-3 YILDIZLI OTEL
Adresi : YAPRAK MAH. İSTASYON CAD. NO:78-80
ŞEHİTKAMİLİGAZİANTEP
Belge Sahibi : TAMARİS TURİZM A.Ş. GAZİANTEP ŞUBESİ
Tarih ve Sayı : 2306/2010 - 12453
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR
Kapasite : 4 YILDIZLI OTEL: 86 ODA (2Y) + 2 BEDENSEL ENGELLİ ODASI (2Y) + 4 SUİT (2Y)- 184 YATAK, 84 KİŞİLİK 2. SINIF LOKANTA, 145 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, (2 ADET), 145 KİŞİLİK KONFERANS SALONU, 40 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, AÇIK YÜZME HAVUZU, HAVUZ BAR, SNACK BAR, ALETLİ JİMNASTİK SALONU, SATIŞ ÜNİTESİ, 70 ARAÇLIK KAPALI OTOYERK
3 YILDIZLI OTEL: 173 ODA (2Y) + 4 BEDENSEL ENGELLİ ODASI (2Y)-354 YATAK, 75 KİŞİLİK 2. SINIF LOKANTA, LOBİ BAR, 60 ARAÇLIK KAPALI OTOYERK

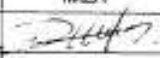




ASLINA UYGUNDUR
ANKARA 28. NOTERİ
İMZA YETKİLİ MEMURU
YUSUF YILDIRIM

№ 006384

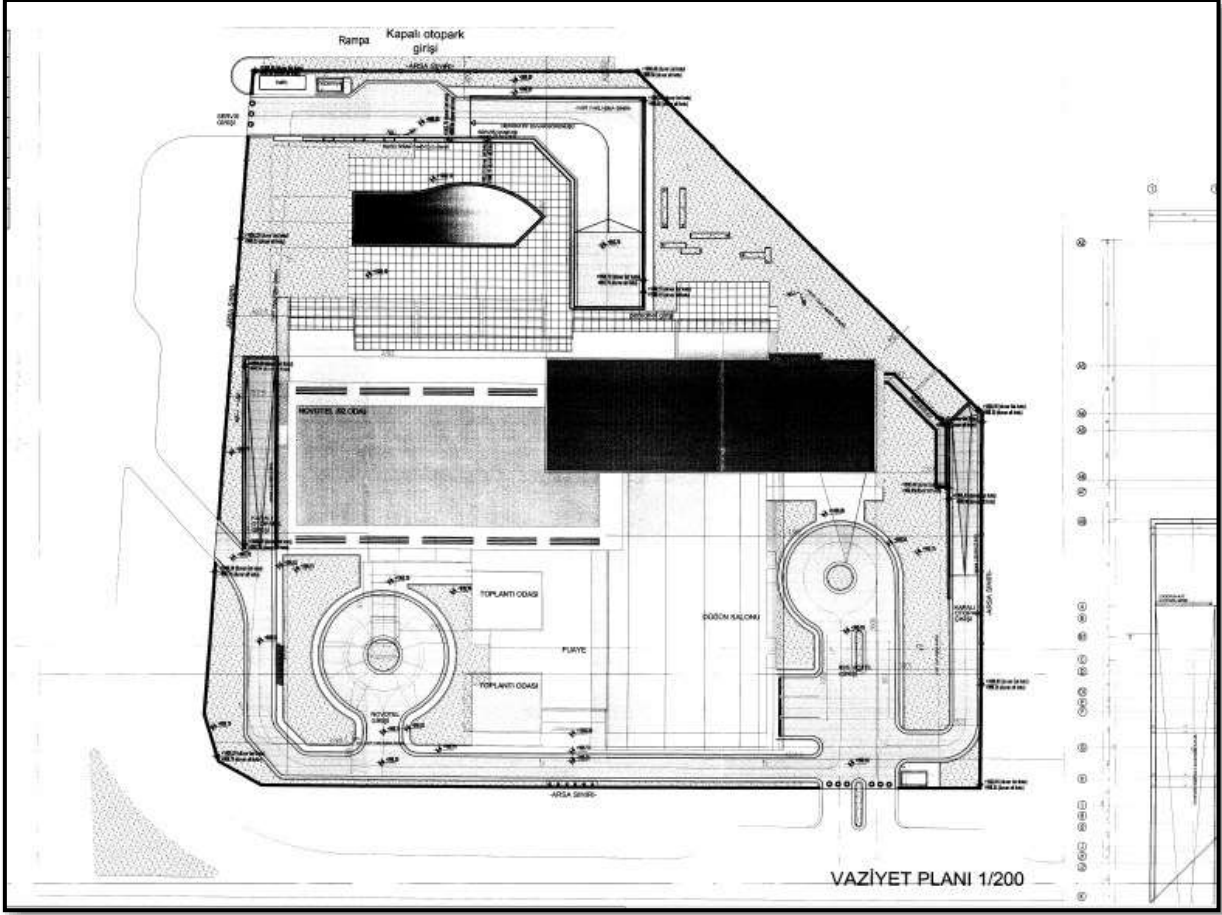
Zeki CAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Bu belge 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca verilmiştir.

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

| REV. NO. | TARİH | AÇIKLAMA | | |
|--|--------------|--|--|--|
| | | T.C. GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ | | |
| İŞİN ADI | | OTEL | | |
| | | ÖLÇEK : 1/120 - 1/100 | | |
| PAFTA ADI | OTEL | ÇİZİM NO : 06.044-MA-30.04.07 | | |
| 5020-2 | | | | |
| YÜKLENİCİ | AKFEN G.Y.O. | | | |
| İŞİ | ÖNVANI | ADI SOYADI | İMZA | TARİH |
| MİMARİ | Y. MİMAR | SELEN KANSU |  | 19.08.2007 |
| | | | | |
| | | | | |
| BELEDİYE ONAYI TASDİK GELİRLERİ | | | | |
| KONTROL | | TASDİK EDEN | 21.08.2008 217 ONAY | |
|  Asuman GÖREN Mimar | |  Ebru CANDAN AK Mimar |  Özgür ERVİN Mimar (Şhr. Md. Yrd) |  |

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



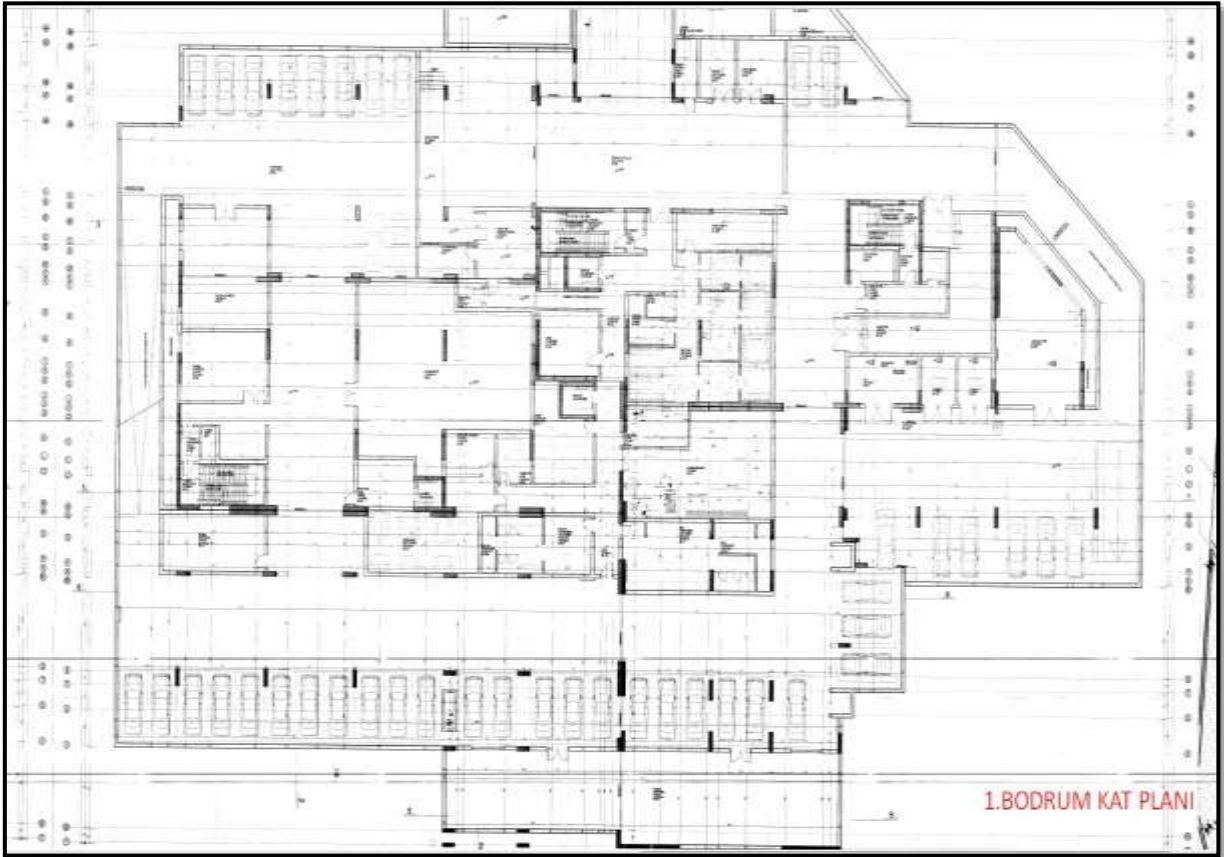
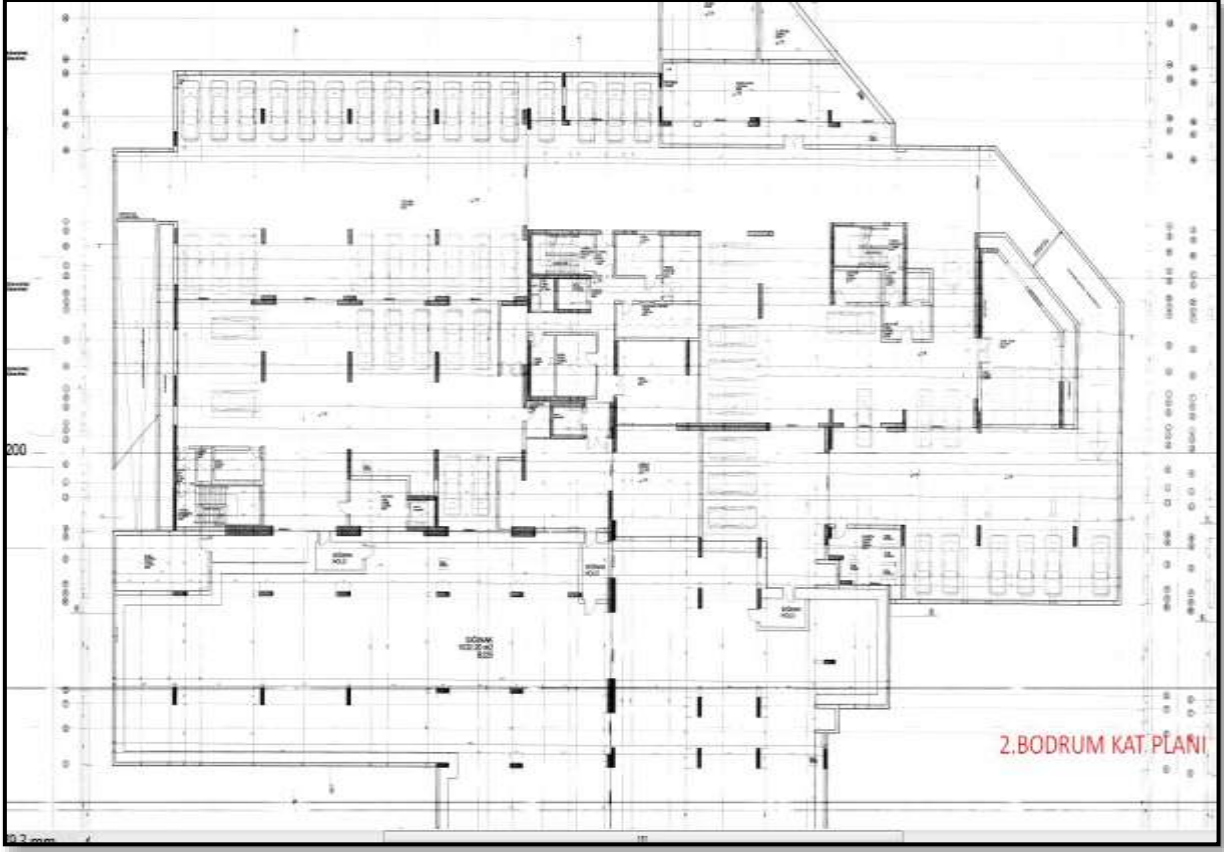
| KATLAR | EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2) | TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2) |
|------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| 2. BODRUM KAT | --- | 4115.04 M2 |
| 1. BODRUM KAT | --- | 4001.98 M2 |
| ZEMİN KAT | 2262.55 M2 | 2321.31 M2 |
| 1.2.3.4.5.6. KAT | 6027.72 M2 | 6315.78 M2 |
| 7.8.9.10. KAT | 1983.72 M2 | 2071.48 M2 |
| TOPLAM | 10273.99 M2 | 18825.59 M2 |

| ARSA YÜZÖLÇÜMÜ | EMSAL KATSAYISI | KULLANILABİLİR EMSAL ALANI |
|----------------|-----------------|----------------------------|
| 6750 M2 | 1,80 | 12150 M2 |

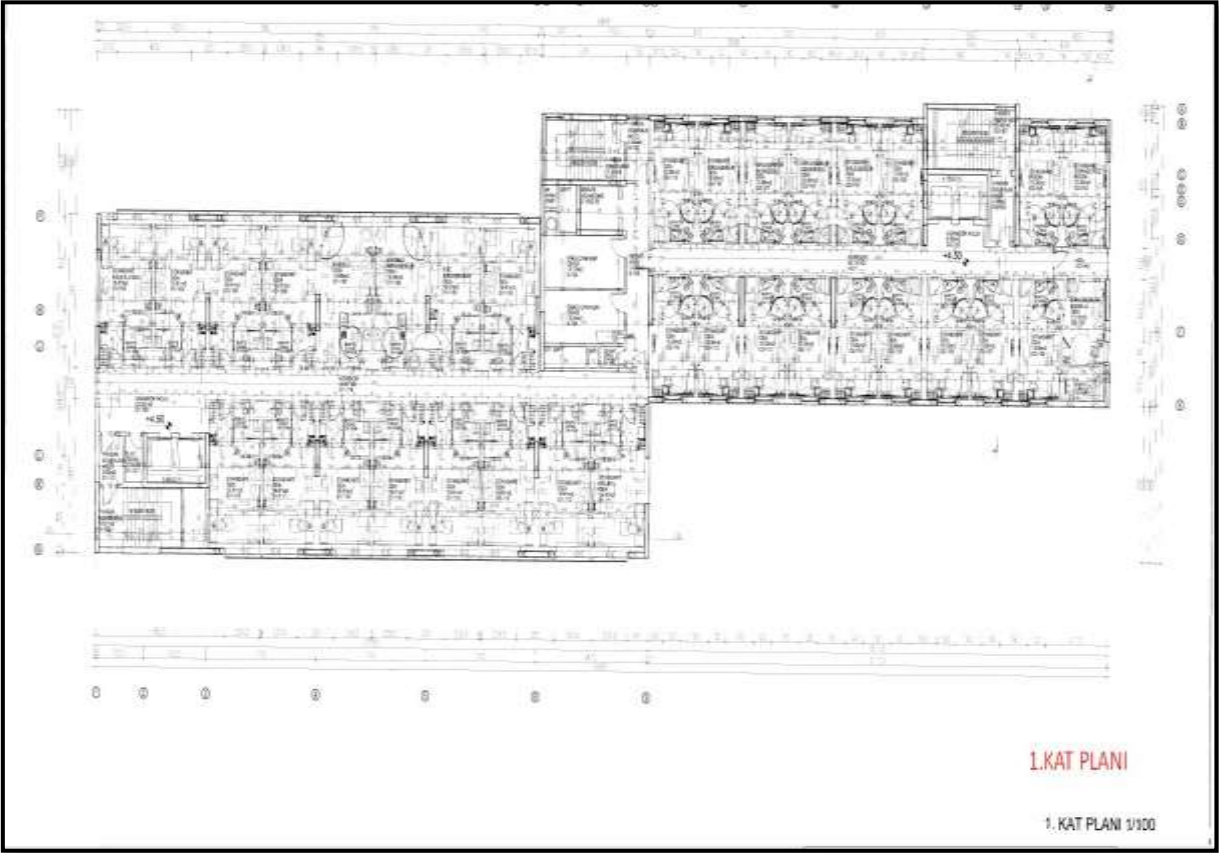
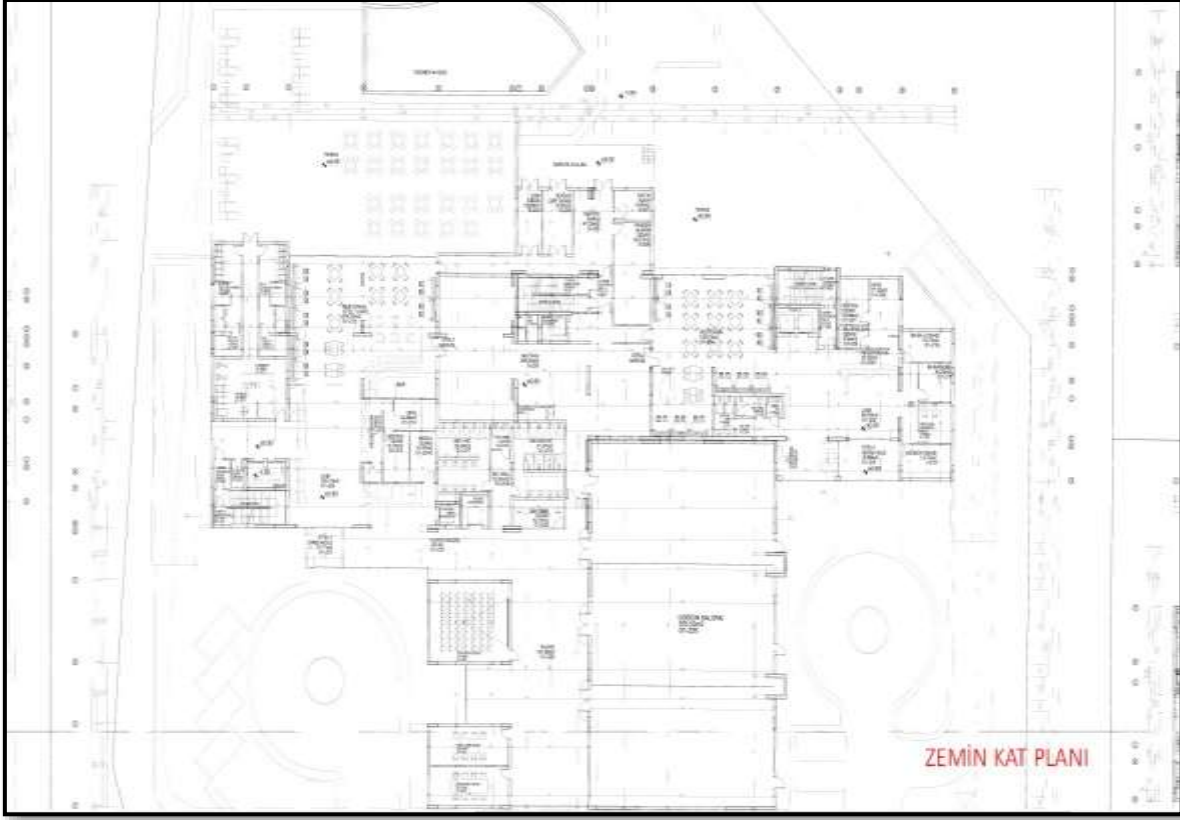
KULLANILAN EMSAL ALANI 10273.99 M2 < 12150 M2

| | |
|--|---|
| SİĞİNAK HESABI | |
| Gerekli sığınak alanı: İNŞAAT ALANI/20 | |
| İNŞAAT ALANI HESABI | |
| TİCARET İNŞ. ALANI | 18825.59 M2 / 20 |
| GEREKLİ SİĞİNAK ALANI | 941.23 m2 |
| TOPLAM | 1032.20 m2 SİĞİNAK 2. BODRUM KATTA KARŞILANMIŞTIR. |
| OTOPARK HESABI | |

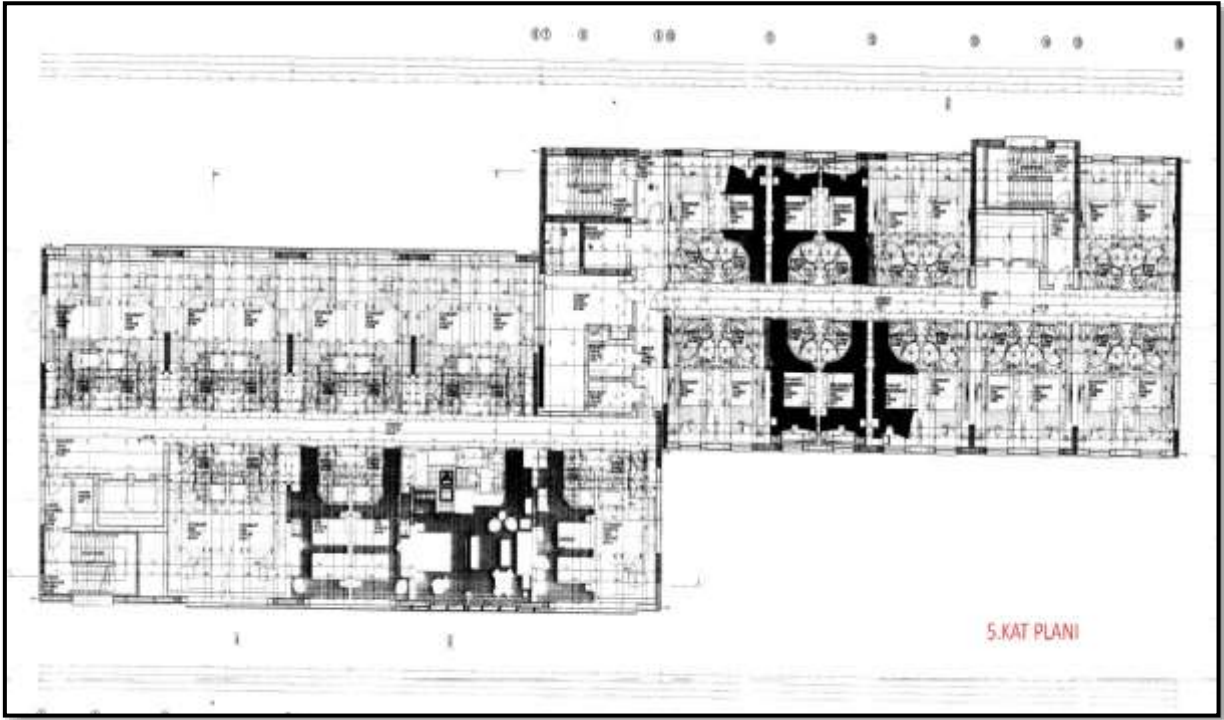
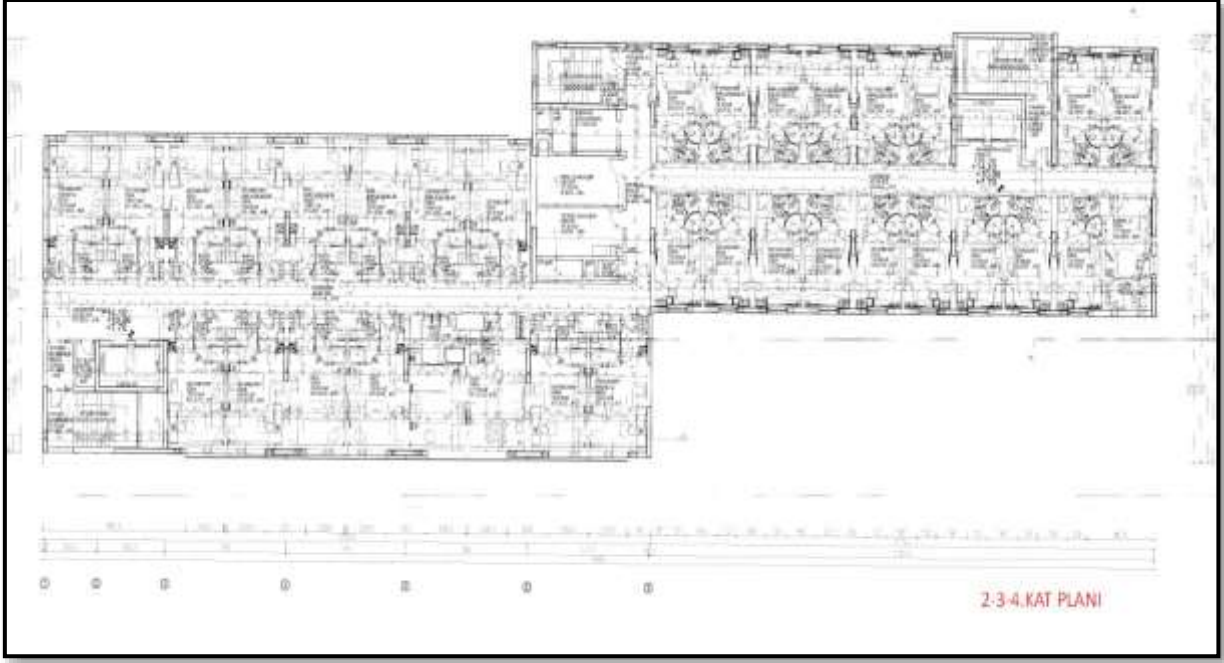
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



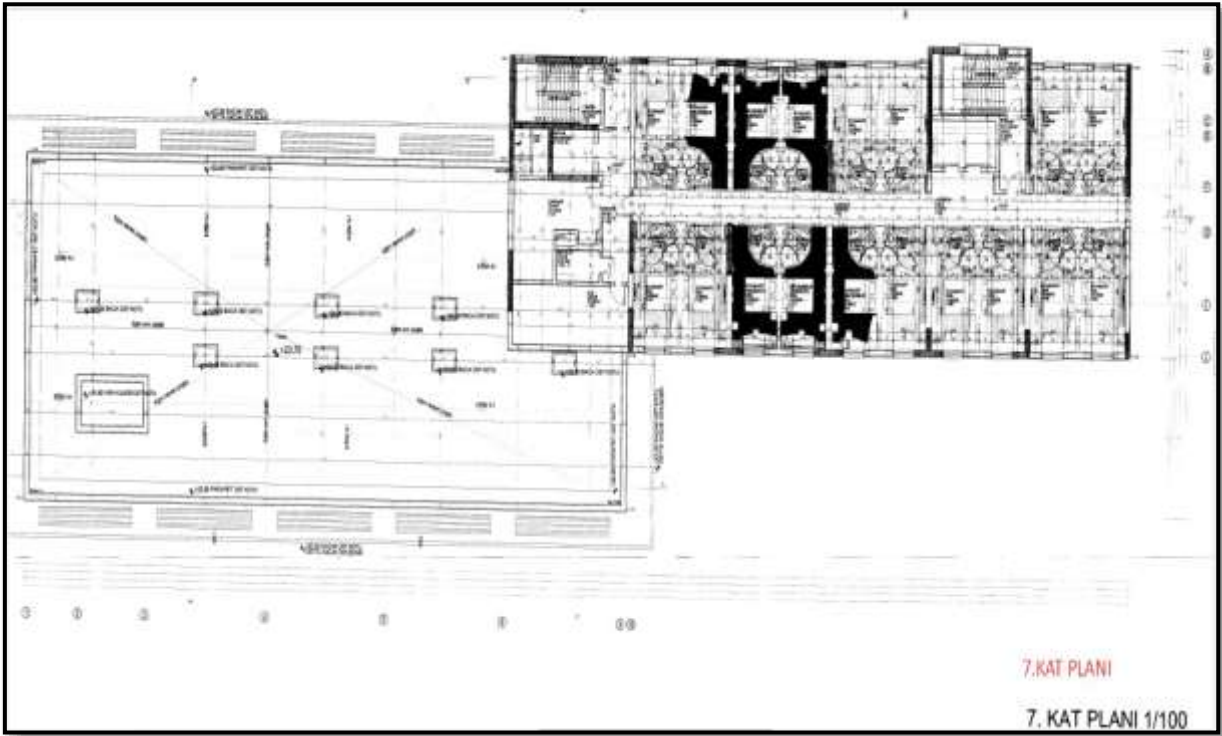
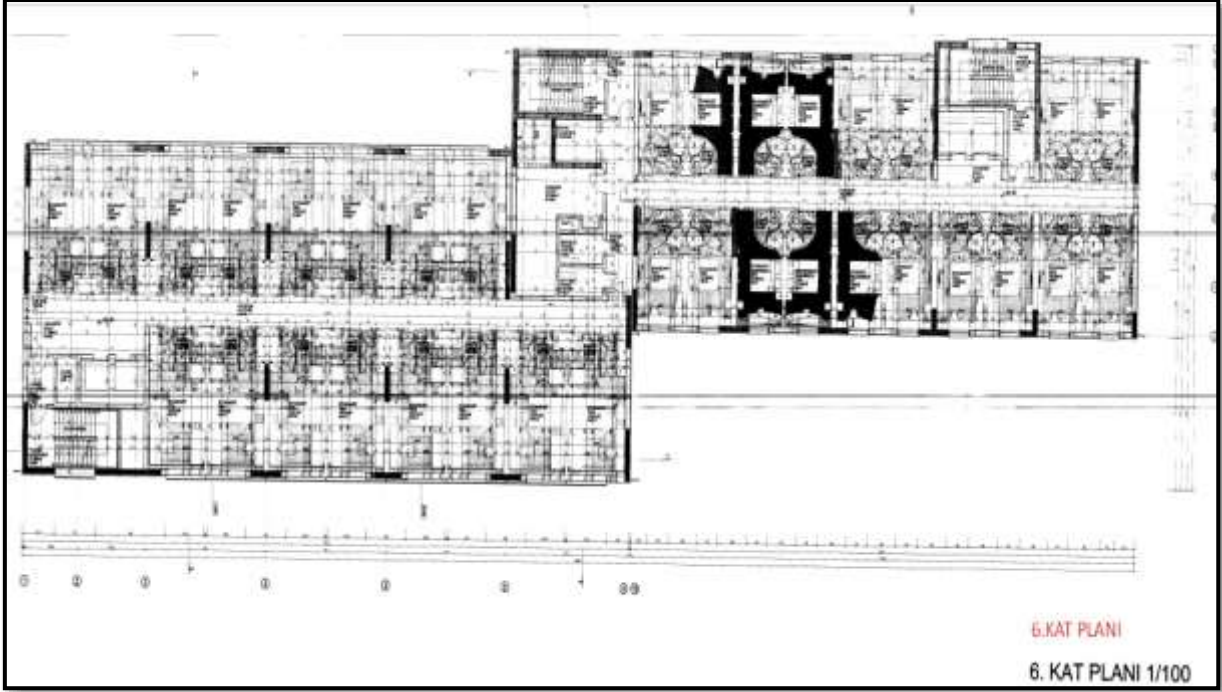
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



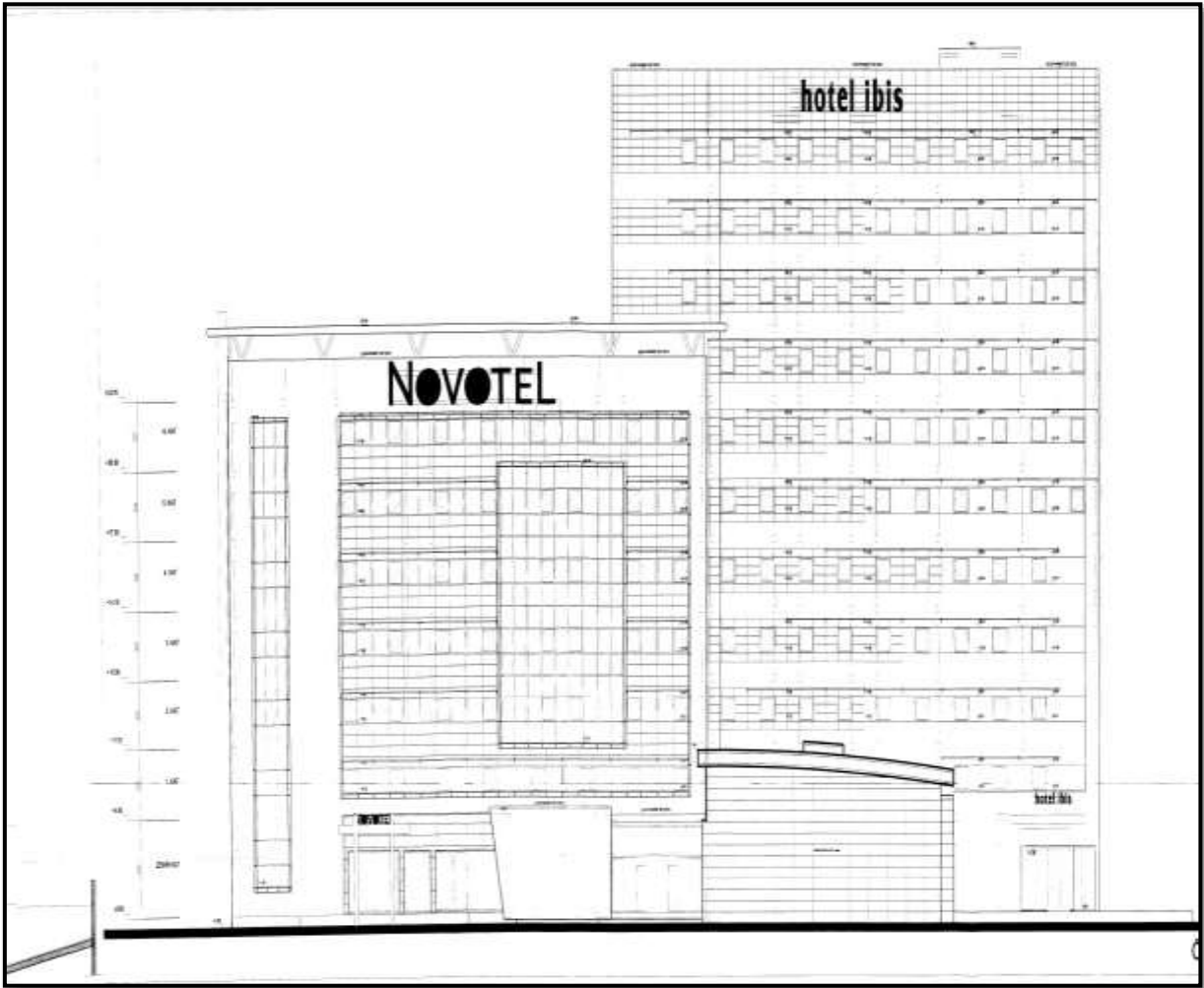
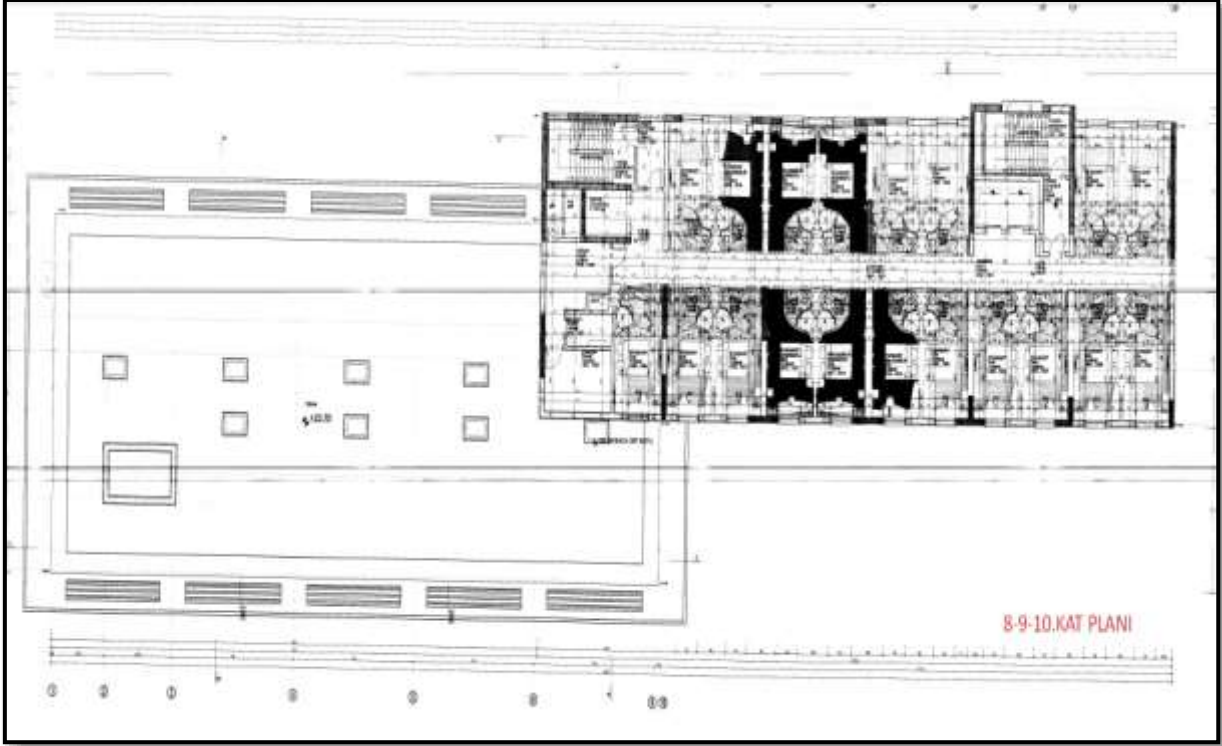
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



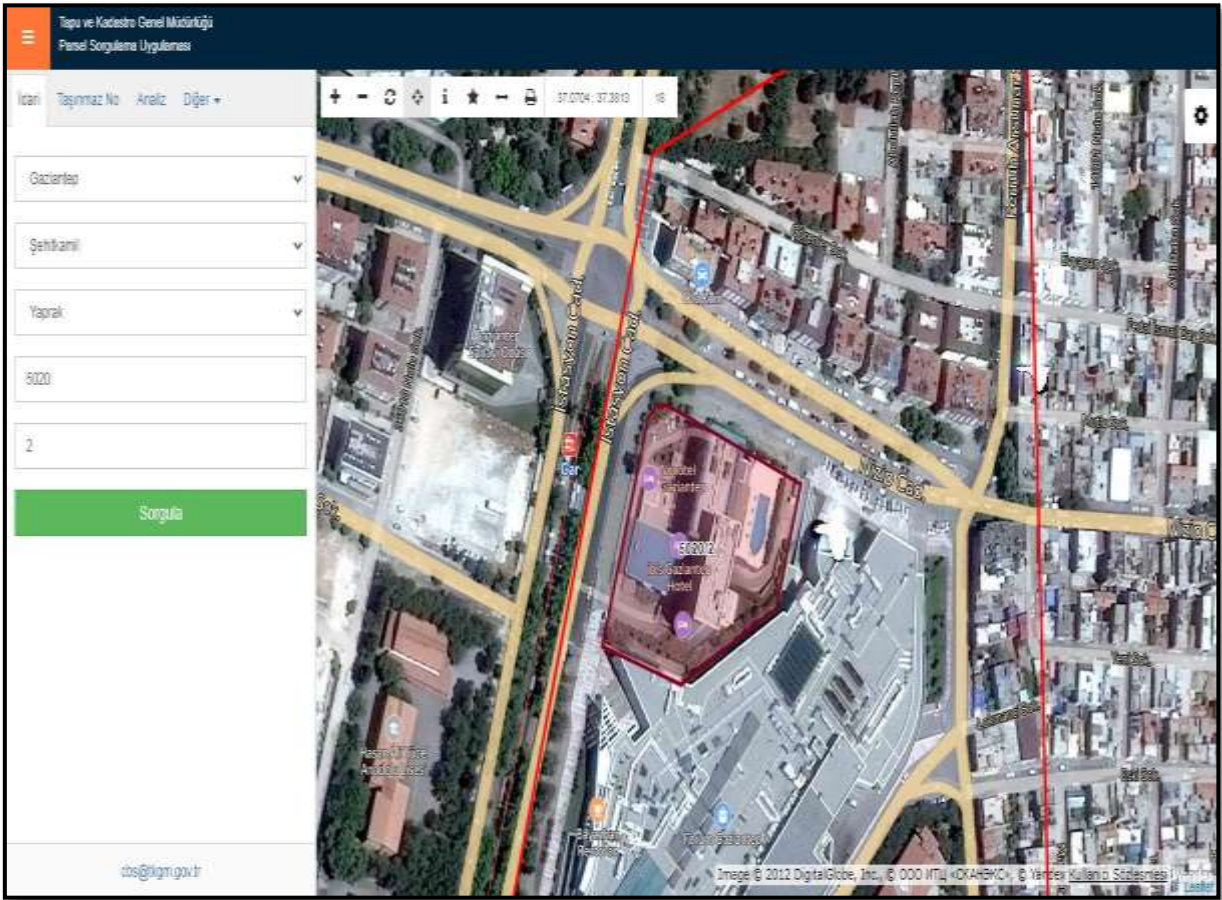
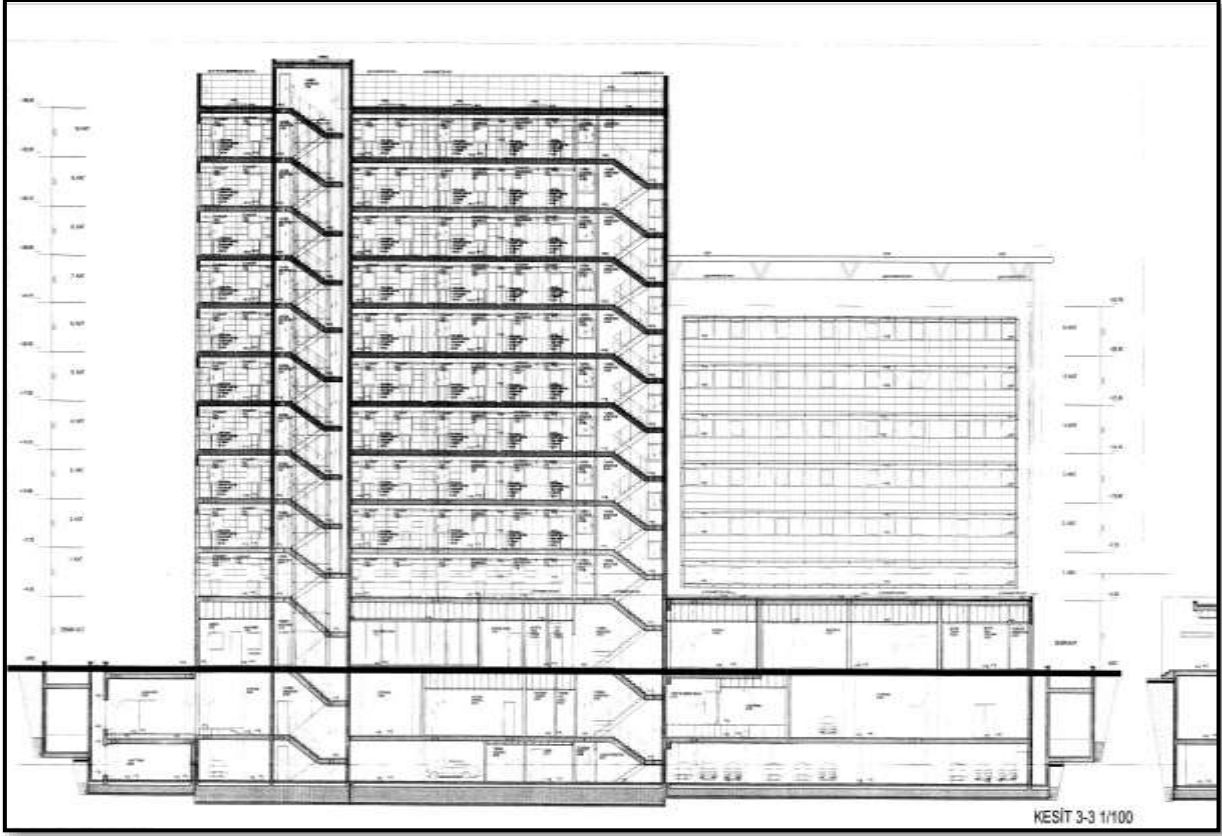
Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



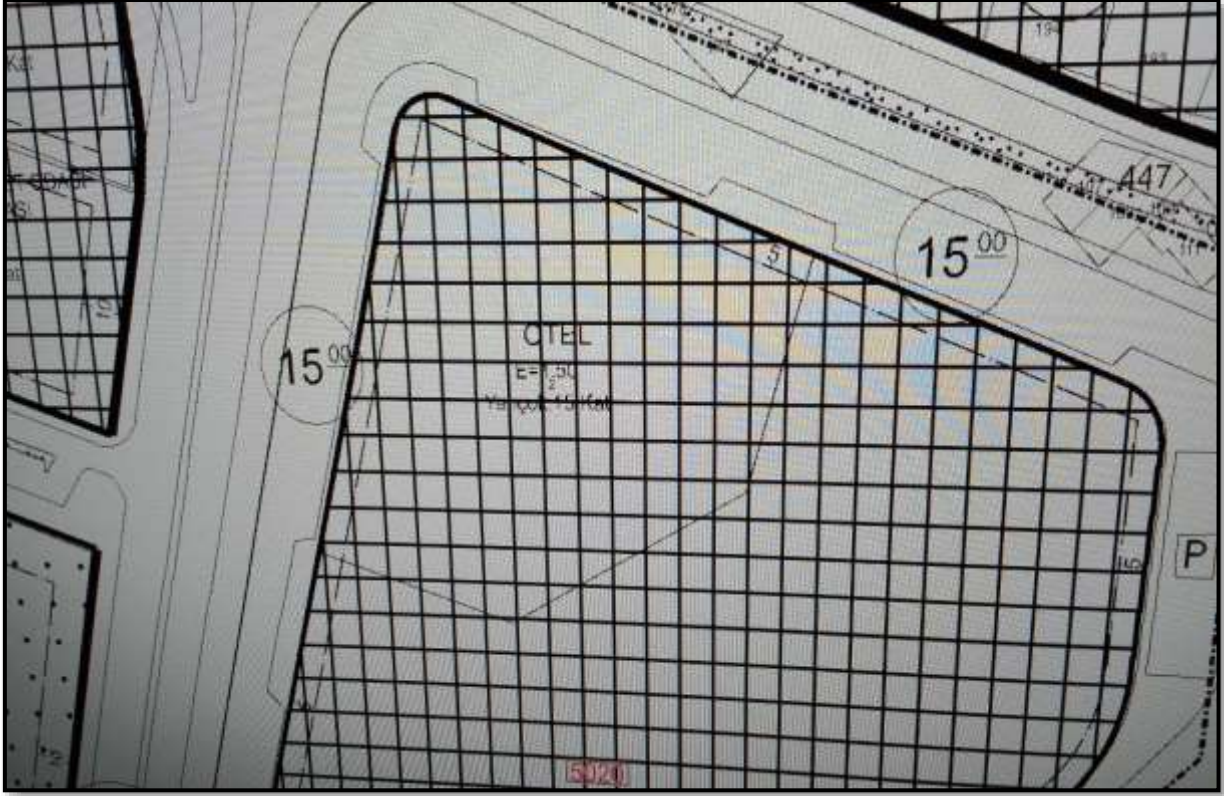
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



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



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



| | | | |
|--|--|--|--|
| <p>TC GAZİANTEP ŞEHİTKAMİL İLÇE BELEDİYESİ</p> <p>İmar Müdürlüğü Sayı: 245 Gör: 29/08/2008</p> | | <p>İsim: Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Adres:</p> <p>İlgili 30/05/2008 Tarih ve 2143 sayılı Kanunla Değiştirilmiştir</p> | |
| <p>İmar durumu ve yapılaşma şartları imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak, boş arazi için yapılaşma potansiyelidir. Bu imar planının ile ilgili proje teslimi, etablaştırma, inşaat yapılması, imar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa, ilgili belediye tarafından değiştirilebilir.</p> <p>Proje ile mevzuatı arasında bir uyum, Müdürlüğümüz tarafından hazırlanan veya başka bir kurum tarafından hazırlanan, yapılaşma alanındaki imar planı, imar mevzuatı (BKK) değişiklikleri ve diğer mevzuatla uyumlu olarak hazırlanmıştır. Bu belge, imar planı ile ilgili olarak hazırlanmıştır.</p> <p>Müdürlüğümüzce hazırlanan bu belge, imar planı, imar mevzuatı ve diğer mevzuatla uyumlu olarak hazırlanmıştır. Bu belge, imar planı ile ilgili olarak hazırlanmıştır.</p> | | | |
| <p>1/2000</p> | | <p>5020</p> | |
| <p>Merit İmar Planı</p> <p>Adı ve Parçası: 5020-21L.4c</p> <p>Teslim Tarihi: 16/02/2007</p> <p>Ölçekteki: 1/1000</p> <p>Düzenli No:</p> <p>İmar Durumu: YAPRAK</p> <p>Saha: İmar yolu</p> <p>Katman: İmar 21L.4c 5020 2 8750.00</p> | | <p>İmar planı ile ilgili olarak hazırlanan imar planı, imar mevzuatına uygun olarak hazırlanmıştır. Bu belge, imar planı ile ilgili olarak hazırlanmıştır.</p> <p>İmar planı ile ilgili olarak hazırlanan imar planı, imar mevzuatına uygun olarak hazırlanmıştır. Bu belge, imar planı ile ilgili olarak hazırlanmıştır.</p> <p>İmar planı ile ilgili olarak hazırlanan imar planı, imar mevzuatına uygun olarak hazırlanmıştır. Bu belge, imar planı ile ilgili olarak hazırlanmıştır.</p> | |
| <p>Adı-Soyadı:</p> <p>İmza:</p> | | <p>Adı-Soyadı: M. YETİM ÖZKARAHAN</p> <p>İmza:</p> | |
| <p>Adı-Soyadı:</p> <p>İmza:</p> | | <p>Adı-Soyadı:</p> <p>İmza:</p> | |

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



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



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



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



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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.6851

Sayın Burak BARIŞ

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

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