NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2023 - 552

Haziran, 2023

Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.06.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-552
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' 27.06.2023 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Yetmiş Üç (73) 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6

1.2 Değerlemenin Amacı 6

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

2.4 İşin Kapsamı 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 10

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul 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 14

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 27
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 27
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 28
4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 28
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 28
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 28
5.1 Pazar Yaklaşımı 31
5.2 Maliyet Yaklaşımı 33
5.3 Gelir Yaklaşımı 35
5.4 Diğer Tespit ve Analizler 48
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 48
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 48
6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi 49
6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 49
6.4 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 49
6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 49
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 49
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 49
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 49
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 50
7. SONUÇ 50
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 50
7.2 Nihai Değer Takdiri 51
8. UYGUNLUK BEYANI 52
9. RAPOR EKLERİ 52

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-552 /27.06.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Yaprak Mahallesi, İstasyon Caddesi No:78/1 Şehitkamil - Gaziantep
Tapu Kayıt Bilgisi	Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 ada 2 Parsel "12 KATLI RESTRONTLI VEYA RESTRONATSIZ BETONORME OTEL VE ARSASI" vasıflı taşınmaz.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu taşınmaz otel olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	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.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	**324.190.000,00 TL (Üçyüzyirmidörtmilyonyüzdoksanbin Türk Lirası)**
%18 KDV Dahil Piyasa Değeri	**382.544.200,00 TL**
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibariyle başlamış, 26.06.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup 27.06.2023 tarihinde Özel 2023-552 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 Restrontlı 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 değer tespiti amacıyla 26.06.2023 tarihli pazar değerini içeren değerleme 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 değerleme 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 değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder."* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından;

*31.12.2021 tarihinde Özel 2021-1789 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme 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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine 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 değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 Mahallesinde bulunmaktadır. Taşınmaz bölgenin ana arteri olan İstasyon Bulvarı'na cepheli şekilde konumludur. Taşınmaza ulaşım için İstasyon Caddesi üzerinde Kuzey yönünde Nizip Caddesi ile kesişimde sağ kolda konumludur. 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 konumlu olup İstasyon Caddesi üzerinden rahatlıkla ulaşım sağlanabilmektedir.

Koordinatlar: Enlem: 37.0707084 - Boylam: 37.3806804

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 M²
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-YEVMİYE	: 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 M²
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-YEVMİYE	: Üst Hakkının Tesisi (17.07.2007 – 16976)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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)
İpotek: Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli 2. Derece 1. Sıra ile ipotek tesis edilmiştir. (28.01.2015 - 3407)
İpotek: Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli 2. Derece 2. Sıra ile ipotek tesis edilmiştir. (28.01.2015 - 3407)
İpotek: Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli 3. 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 satıma 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 arttırılacak 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Üst hakkı

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

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

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

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

***Madde 829**- Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin 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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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.

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 değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin 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 değerlemesi 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(dülükbaba 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 yaşanılan 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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.

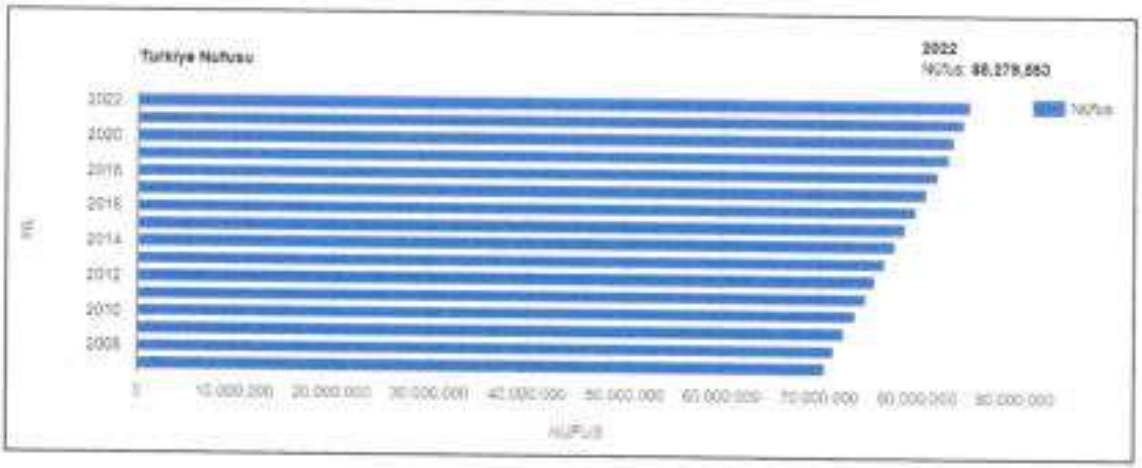
İldeki başlıca dağlar, ilin batısındaki Nur Dağları ile Sof Dağları'dır. Nur ve Sof Dağları arasındaki bölge levha hareketleri sonucu oluşmuş bir çöküntüdür. İldeki en yüksek dağ ise 1496 metre yüksekliği ile Büyük Sof Dağı'dır. İldeki başlıca ovalar ise İslahiye, Barak ve Tilbaşar ovalarıdır. Gaziantep 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

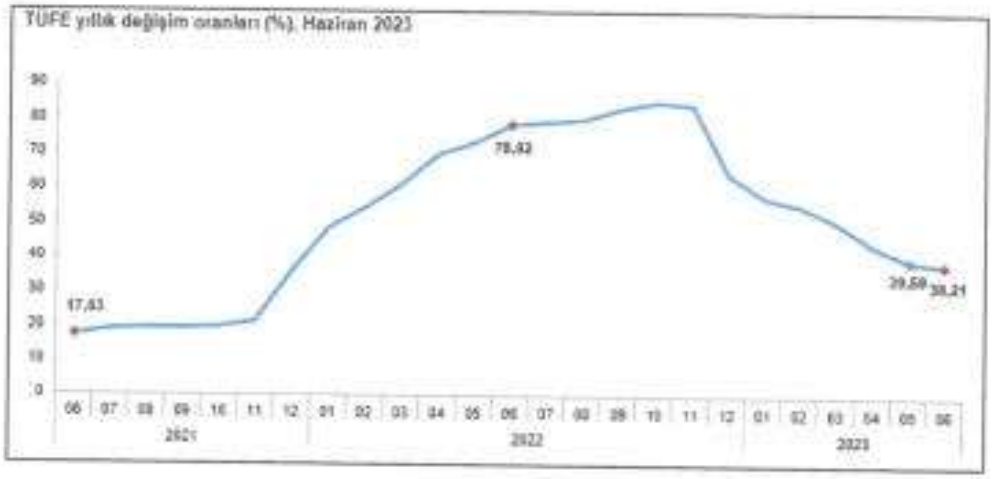
Δ Nüfus;



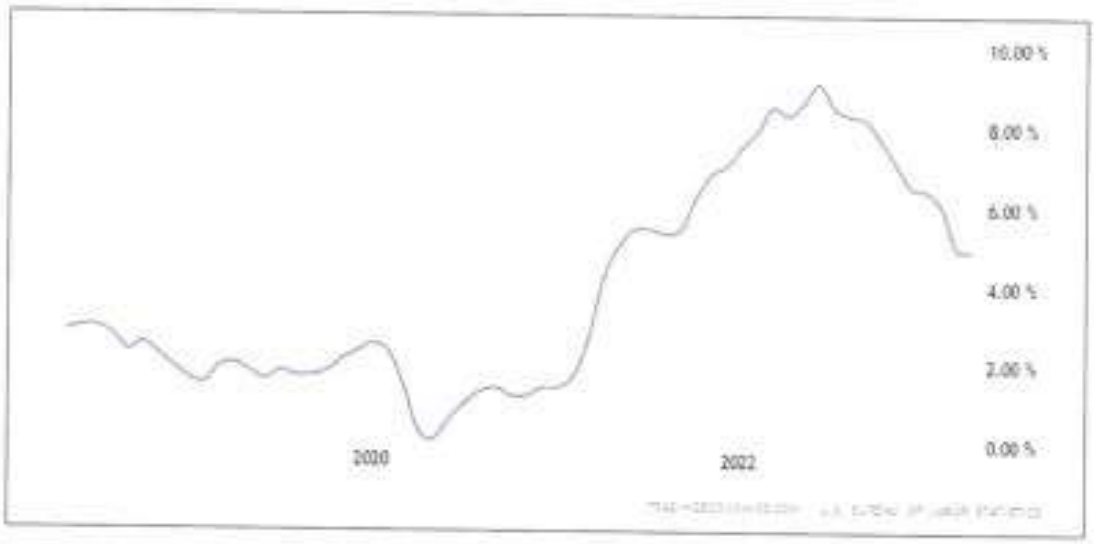
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



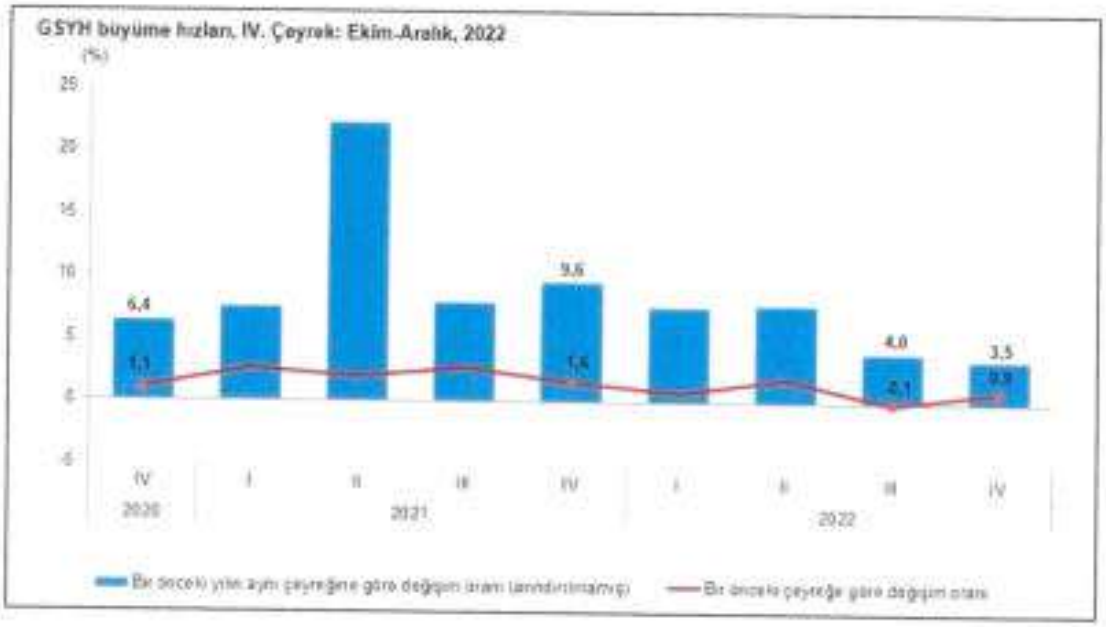
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %14,76 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %67,22 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %1,21 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,13 ile alkollü içecekler ve tütün oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,45, bir önceki yılın Aralık ayına göre %23,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %46,63 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,18 olarak gerçekleşti. (TUİK.)



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

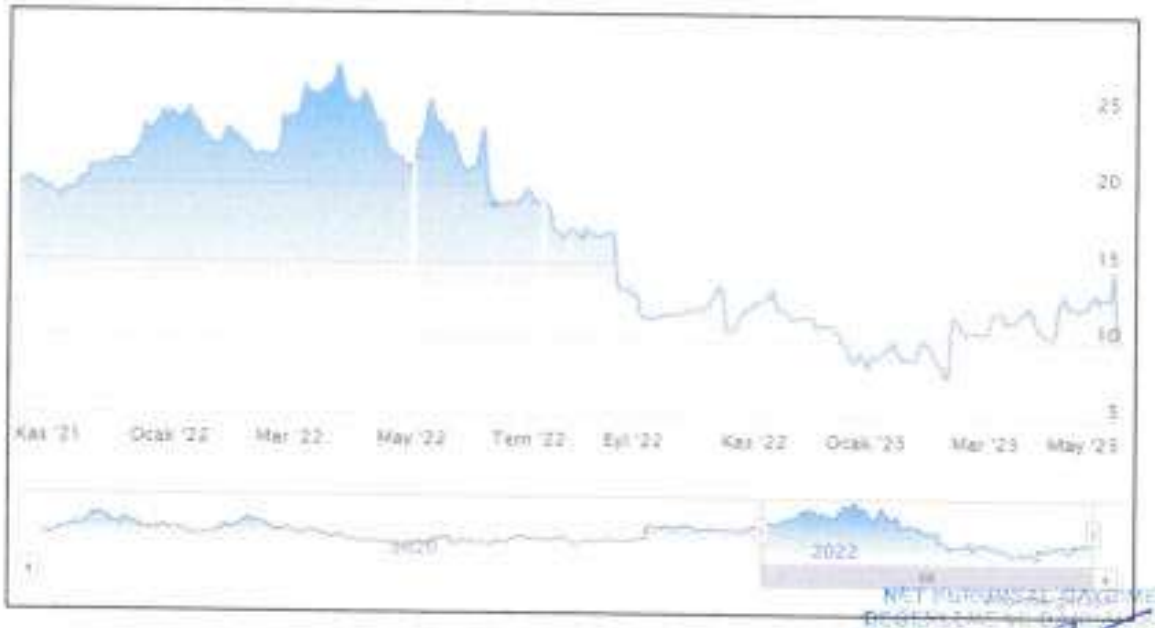
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

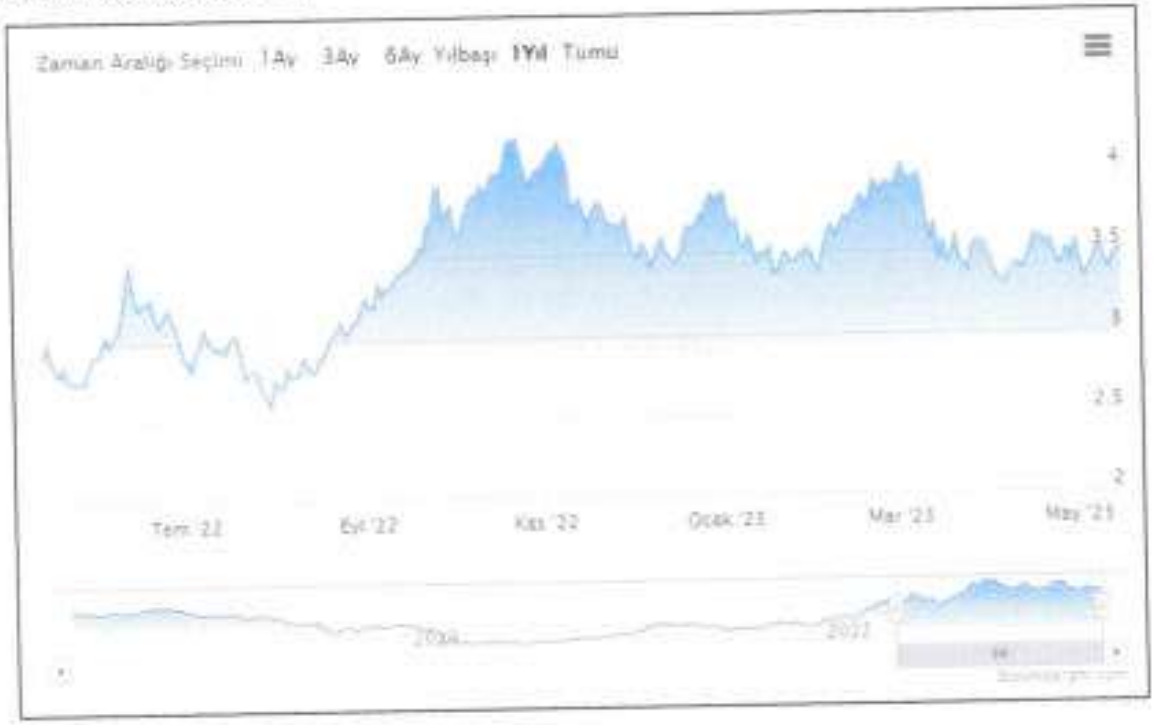


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TUİK)

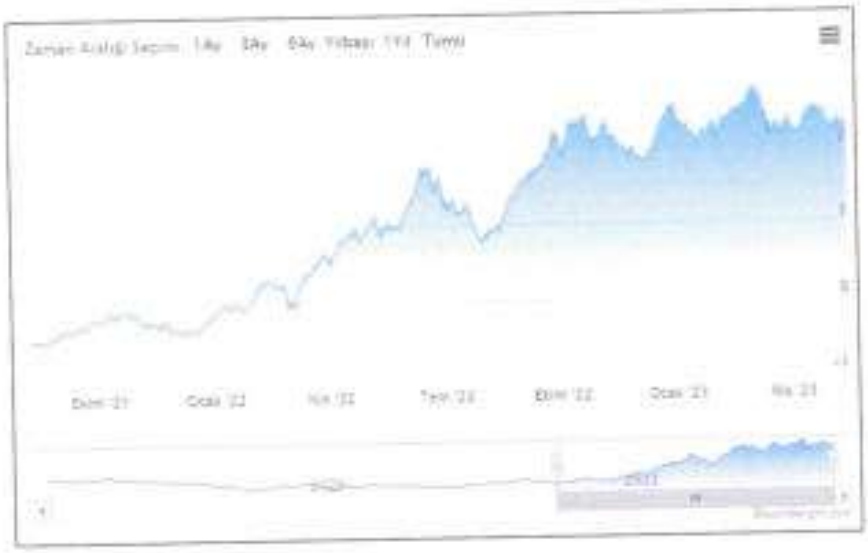
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %10 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

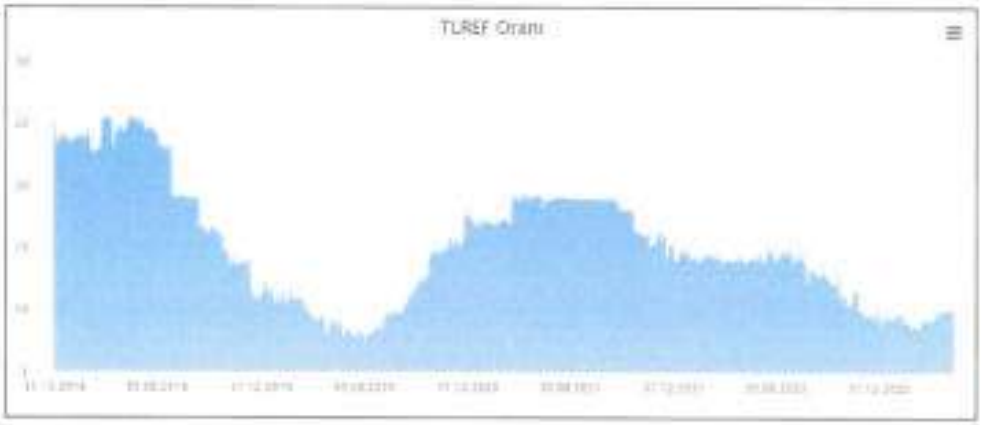


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi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



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

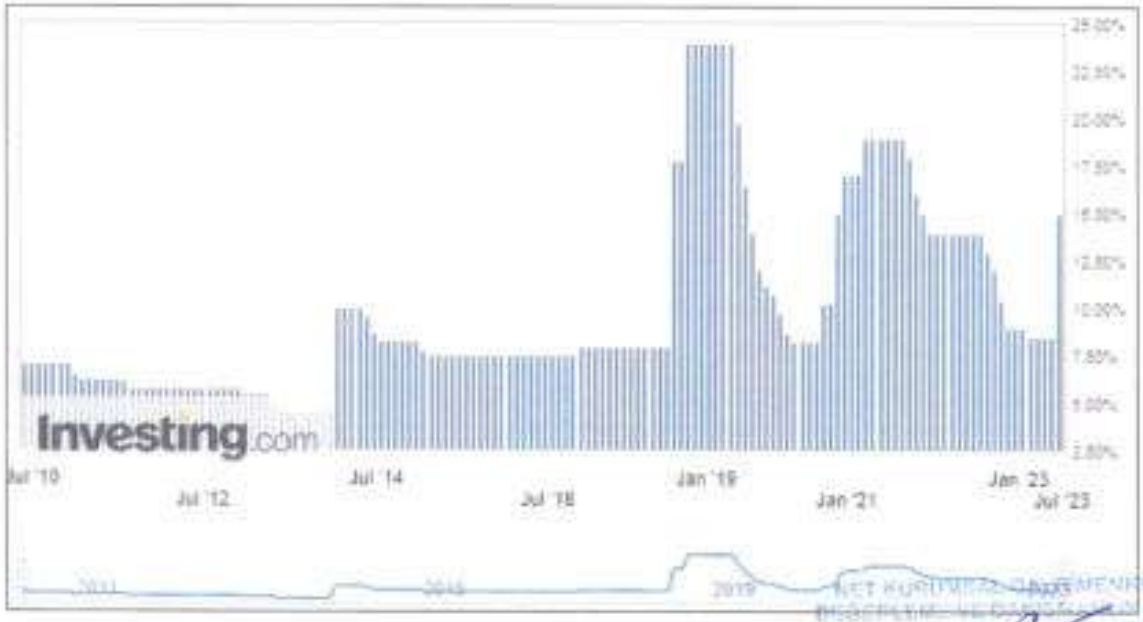
Δ Referans Faiz Oran Değişimi;



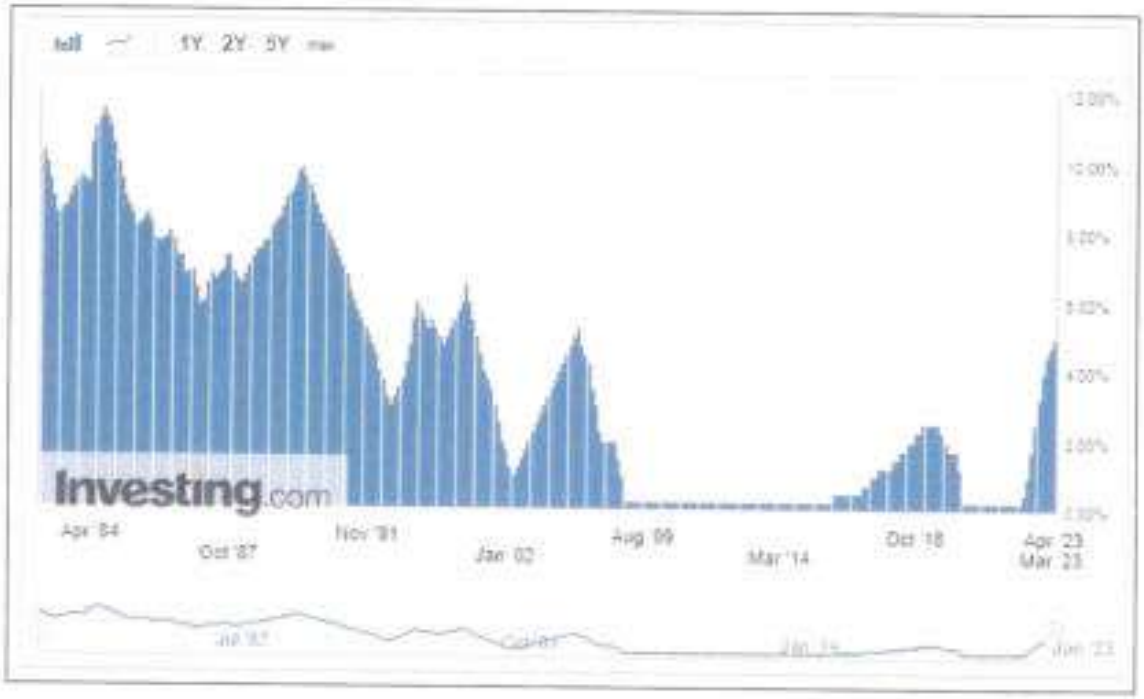
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.

ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



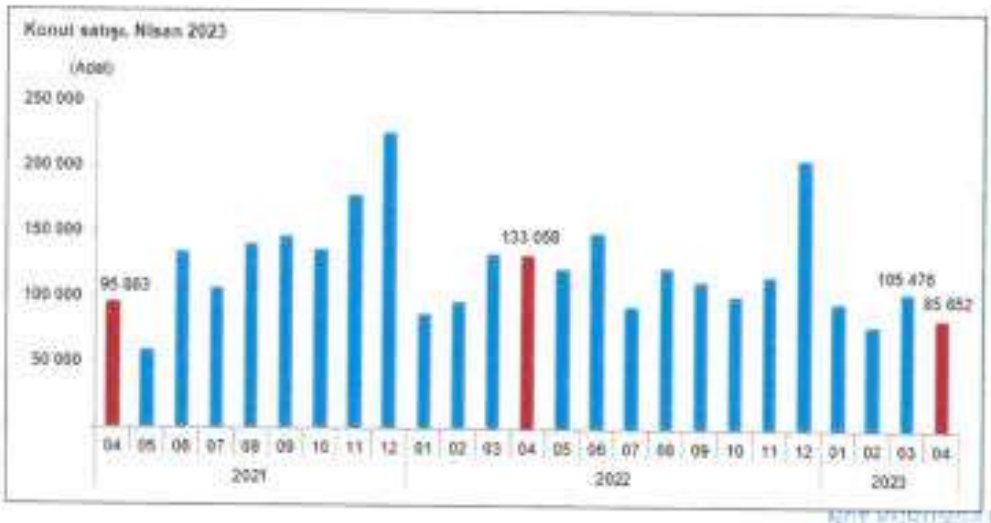
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 8,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyirde devam etmiştir. 2021 Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %15,00 seviyesindedir.



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

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

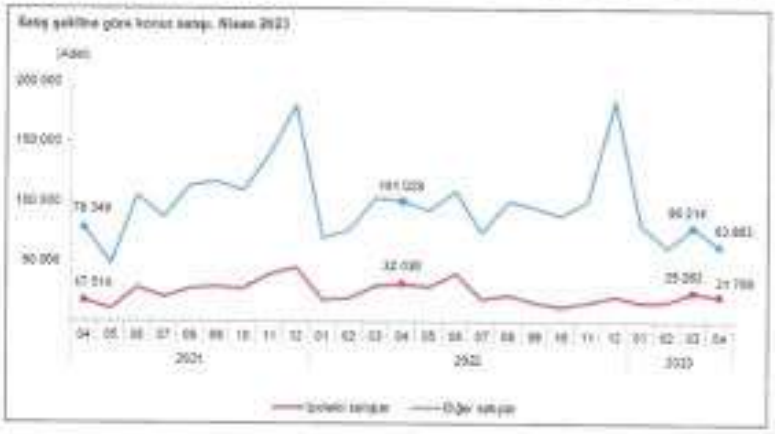
Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)



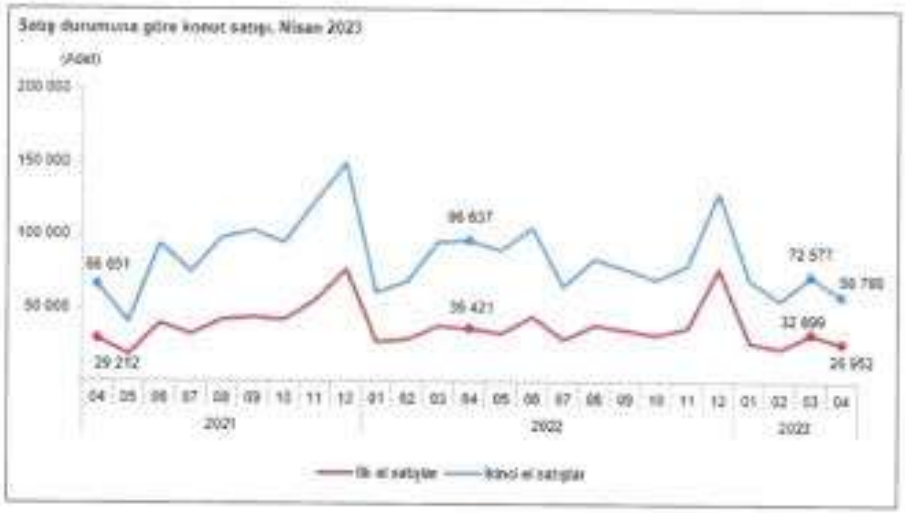
Konut satış sayısı, Nisan 2023

	Nisan			Ocak - Nisan		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	399 867	453 121	-16,6
İpotekli satış	21 769	32 030	-32,0	80 591	100 372	-19,7
Diğer satış	63 883	101 028	-36,8	299 276	352 749	-15,2
Satış durumuna göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	399 867	453 121	-16,6
İlk el satış	26 952	36 421	-26,0	110 859	130 858	-15,3
İkinci el satış	58 700	96 637	-39,3	288 008	322 263	-10,6

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

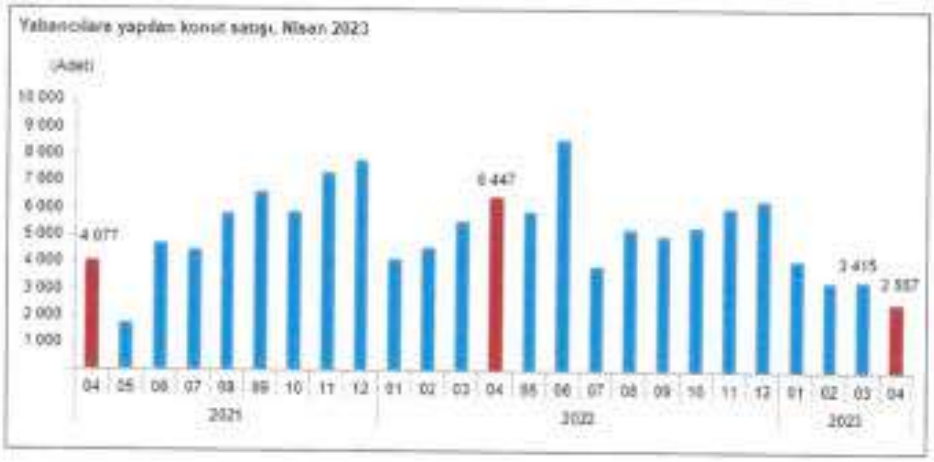


Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859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



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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



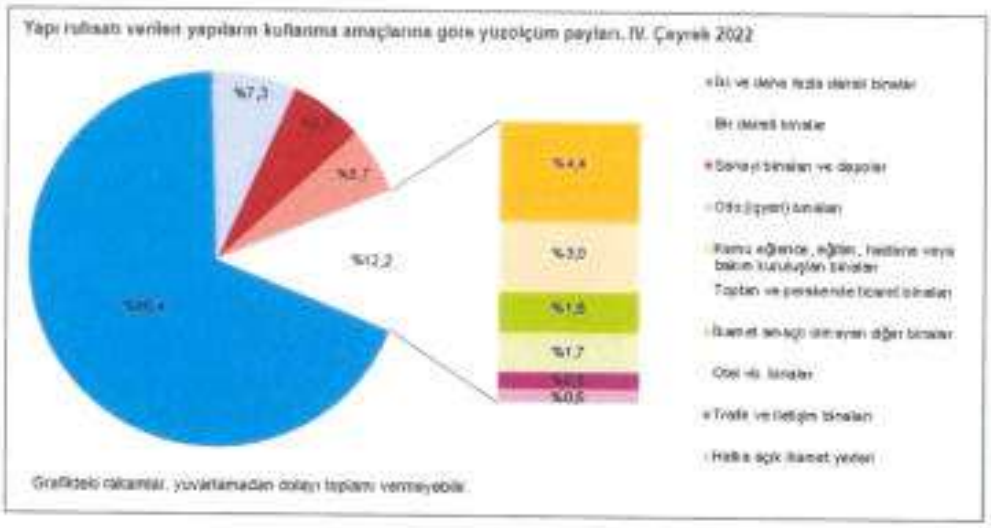
Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)

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

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

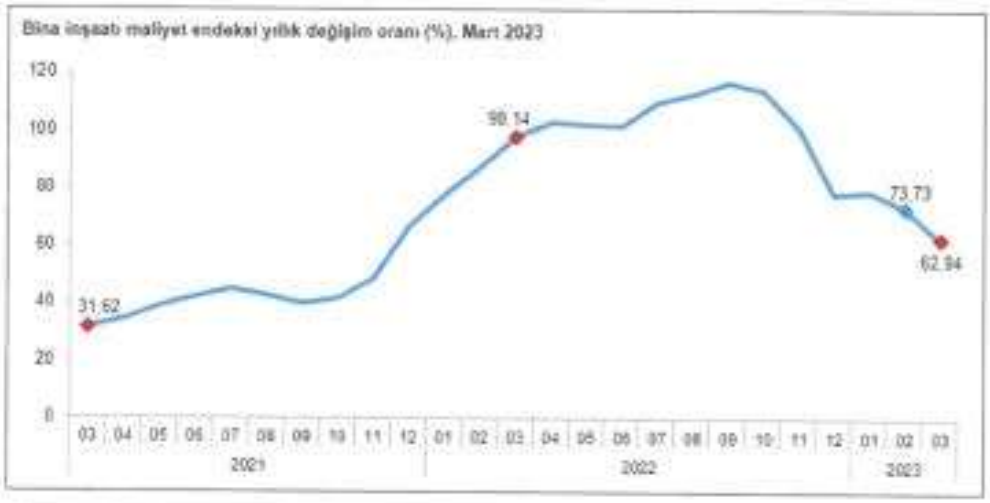
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		**96 169**	**72,6**	**555 132**	**73,6**	**112 621 366**	**53,5**
	I	14 164	3,9	88 537	4,8	17 560 075	-9,9
	II	19 616	119,1	137 812	207,4	27 492 677	142,5
	III	25 399	132,3	141 076	154,6	27 871 271	99,1
	IV	37 080	66,8	195 707	37,2	39 697 443	39,2
2021		**138 533**	**44,1**	**723 291**	**30,3**	**151 182 968**	**34,2**
	I	33 611	137,3	174 709	116,9	34 370 948	95,7
	II	30 532	55,6	157 507	14,3	31 752 163	15,5
	III	30 441	20,3	149 509	6,0	33 302 656	19,5
	IV	43 949	18,5	241 476	23,4	51 677 292	30,2
2022		**122 231**	**-11,8**	**652 677**	**-9,8**	**137 733 983**	**-8,8**
	I	26 117	-22,3	128 643	-26,4	27 159 251	-21,0
	II	28 967	-5,2	142 702	-9,4	30 552 566	-3,8
	III	28 169	-7,5	144 964	-3,0	32 039 026	-3,8
	IV	38 988	-11,3	236 368	-2,1	47 983 140	-7,1

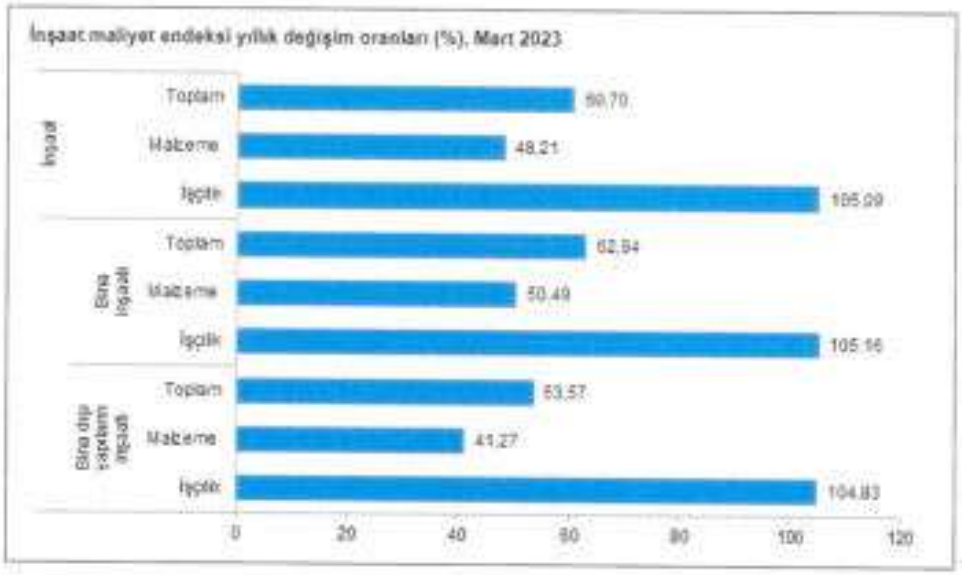
Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 32,8 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUİK)



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

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı. (TUİK)





Δ Türkiye'de Turizm Sektörü;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

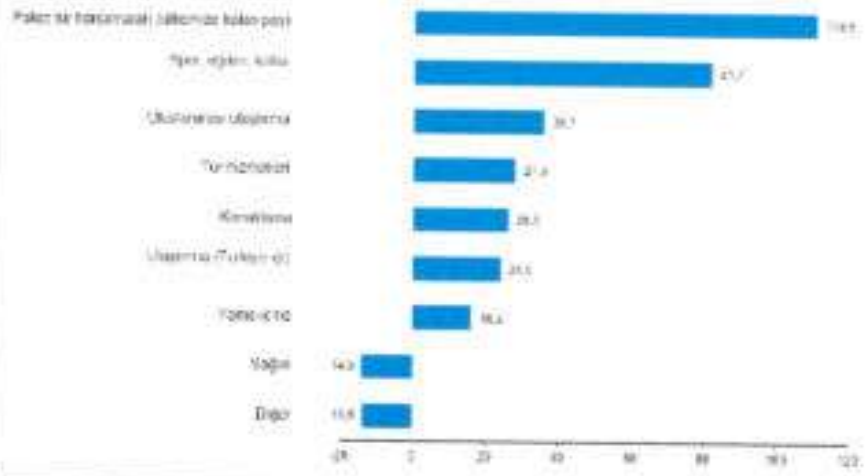
	Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)					
	2021 III	2022 III	Değişim oranı (1) (%)	2021 9 Aylık	2022 9 Aylık	Değişim oranı (1) (%)
Turizm gelir (Bin $)	14 126 732	17 952 361	27,1	20 896 783	35 028 540	67,9
Kişi sayısı	13 640 672	21 000 128	54,0	20 307 351	39 390 915	94,0
Kişi başı ortalama harcama ($)	1 036	855	-17,5	1 029	889	-13,6
Gecelik ortalama harcama ($)	91	89	-2,1	93	90	7,9

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

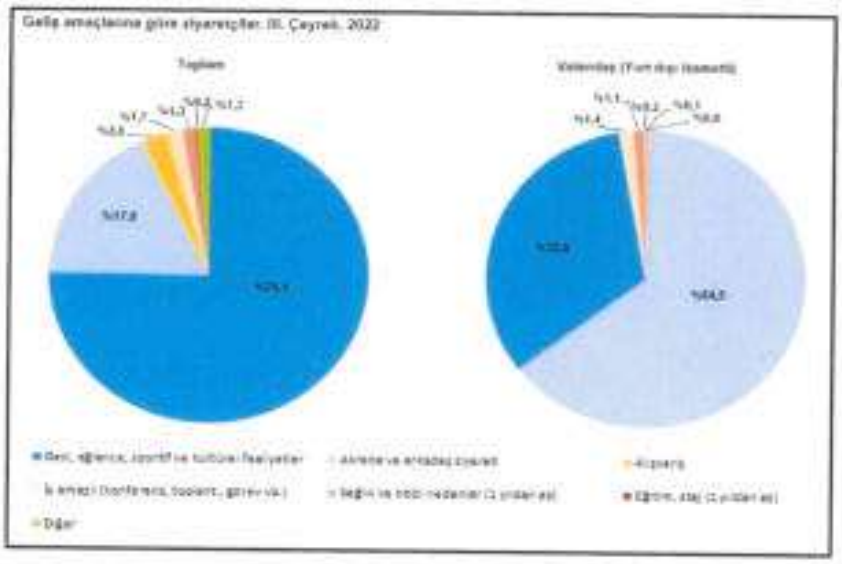
Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %54 artarak 21 milyon 128 kişi oldu. Ziyaretçilerin %11,3'ünü 2 milyon 374 bin 125 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

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

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



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



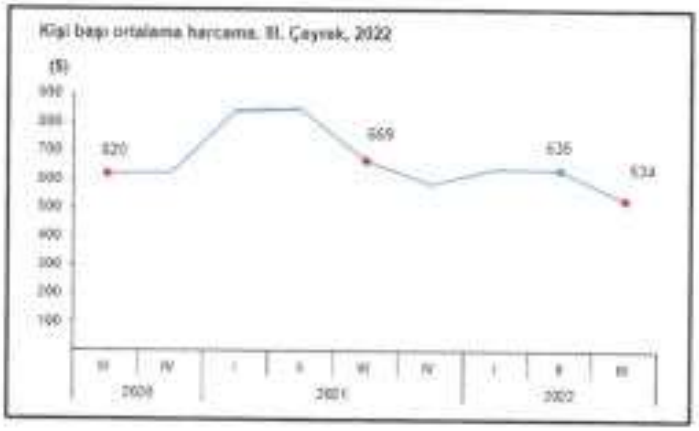
Bu çeyrekte ziyaretçiler ülkemizi %75,1 ile en çok "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" amacıyla ziyaret etti.İkinci sırada %17,8 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise ile %2,6 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %64,5 ile en çok "akraba ve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

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

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

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

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



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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme 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 alanlıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3m² alanlıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur. Bina oldukça bakımlıdır ve herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

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 sıva üzeri saten boyalıdır. Otelde 173 adet standart oda, 4 adet engelli odası olmak üzere 177 adet oda hacmi bulunmaktadır. Odalar yaklaşık 20m² kullanım alanlıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3m² alanlıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur. Bina oldukça bakımlıdır ve herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 Projeyle 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 Gerektirir 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 değerleme 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, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

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

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar 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 değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme 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 değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin 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 değerleme 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 sayısallaştırıldıklarına 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 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, bitişik nizam, Ticaret Alanı, 3 Kat, yapılaşma koşullarına sahip ve 107 m² alanlı arsa 1.926.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum ve imar bakımdan avantajlıdır.

İlgilisi: 0 507 990 49 97

[Emsal 2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Konut Alanı, Taks:0.40, Kaks:1.35, Ayrık Nizam yapılaşma koşullarına sahip ve 317 m² alanlı arsa, 4.100.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

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

İlgilisi: 0 536 922 27 63

[Emsal 3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Konut Alanı, Taks:0.40, Kaks:1.35, 3 Kat, Ayrık Nizam yapılaşma koşullarına sahip ve 314 m² alanlı arsa, 4.400.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

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

İlgilisi: 0 505 792 28 79

[Emsal 4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Konut Alanı, Kaks:1.00, 4 Kat yapılaşma koşullarına sahip ve 381 m² alanlı arsa, 6.350.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

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

İlgilisi: 0 532 598 12 85

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m²)	107,00m²		317,00m²		314,00m²		381,00m²	
Satış fiyatı	1.926.000 TL		4.100.000 TL		4.400.000 TL		6.350.000 TL	
m² birim fiyatı	18.000 TL		12.934 TL		14.013 TL		16.667 TL	
Pazarlık	7%	-	5%	-	7%	-	7%	-
Konum ve İmar Şerefiyesi	35%	+	50%	+	45%	+	45%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	17%	-	15%	-	15%	-	15%	-
İndirgenmiş birim fiyat	20.880 TL		16.167 TL		20.739 TL		21.333 TL	
Ortalama Birim fiyat	19.780TL/m²							

TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER				
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 KİŞİ İÇİN 1 GECE TARİFESİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA OLAN MESAFESİ	HAVAALANINA OLAN MESAFESİ
PALMİYE OTEL	3	€1.500,00	1 km	10 km
KATAN OTEL	3	€1.300,00	0,5 km	10 km
PLAZA OTEL	4	€1.300,00	2,5 km	9 km
GAP OTEL	3	€1.250,00	1 km	9 km

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, 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 16.000 TL ile 22.000 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 19.780 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

ADA/PARSEL	ALAN(m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	DEĞER (TL)
5020 ADA 2 PARSEL	6750,00	₺19.780,00	₺133.515.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **133.515.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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
NOVOTEL	4241	₺14.350,00	20	₺48.690.000,00
İBİS OTEL	6646	₺12.950,00	20	₺68.860.000,00
ORTAK ALAN	7938	₺8.000,00	20	₺50.810.000,00
Ortak alanlar, Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				₺640.000,00
TOPLAM				₺169.000.000,00

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

TAŞINMAZ	DEĞER (TL)
ARSA DEĞERİ	₺133.515.000,00
YAPI DEĞERİ	₺169.000.000,00
TOPLAM	₺302.515.000,00

* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda yaklaşık **302.500.000,00 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	27.06.2023
Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan ÜsT Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	5499
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	50,22

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	₺19.780,00
Arsa Yüzölçümü	6750,00
Arsa Toplam Değeri	₺133.515.000,00

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	50,22
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri	₺6.655,35
Arsa Yüzölçümü	6750,00
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri	₺44.923.590,86

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

Böylelikle rapora konu taşınmazın <u>üst hakkına esas maliyet yöntemine göre piyasa değeri</u>;

TAŞINMAZ	DEĞER (TL)
ARSA DEĞERİ	44.923.590,86 ₺
YAPI DEĞERİ	169.000.000,00 ₺
TOPLAM	**213.923.590,86 ₺**

Gayrimenkulün üst hakkı değeri bu yöntemle yaklaşık **214.000.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

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

<u>Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri</u>

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 Değeri (TL)
18825,59	₺8.100,00	₺152.487.279,00

5.3 <u>Gelir Yaklaşımı</u>

<u>Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni</u>

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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.

→ **<u>İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:</u>**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme 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 içer*ebilir*. 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 değerleme 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) değerleme konusu varlığın ve değerleme 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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,

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

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

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve 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-Mayıs ayları arasında %64,5 olduğu tespit edilmiştir. Oda fiyatları ise KDV Hariç 2021 yılı için 18,1 Avro, 2022 yılı için 25,6 Avro ve 2023 yılı Ocak-Mayıs ayları arasında 42,2 Avro olduğu tespit edilmiştir. Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2023 yılı ikinci yarısı oda fiyatı ortalama 35 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-Mayıs ayları arasında %55 olduğu tespit edilmiştir. Oda fiyatları ise KDV Hariç 2021 yılı için 21 Avro, 2022 yılı için 39,2 Avro ve 2023 yılı Ocak-Mayıs ayları arasında 62 Avro olduğu tespit edilmiştir. Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2023 yılı ikinci yarısı oda fiyatı ortalama 52 Avro olarak alınmıştır. Gelir verileri ve kira analizi ile ilgili detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir

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

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

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

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

* Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, 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. 2023 yılı için 187 gün olarak hesaplanmıştır.
- Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2023 yılı ikinci yarısı oda fiyatı 35 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2023 yılı için %62, takip eden 5 yıl için %5'lik artış sonrası ulaşılan %79,13'lük 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 35 Avro, ilk 4 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5'lik fiyatı artışı, 4 yıllık süreci takip eden yıllarda ise Euro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3'lük artış baz alınarak belirlenmiştir.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %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 %39, takip eden 3 yıl %5'lik artışlar sonrası 4.yılın sonunda %45,15 oranında sabit kalacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Novotel

- Değerleme konusu İbis Otel 92 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır. 2023 yılı için 187 gün olarak hesaplanmıştır.
- Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2023 yılı ikinci yarısı oda fiyatı ortalama 52 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2023 yılı için %60, takip eden 5 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 52 Avro, ilk 4 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5 lik bir oda fiyatı artışı,4 yıllık süreci takip eden yıllarda ise 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 %30, takip eden 5 yıl %5'lik artışlar sonrası 5.yılın sonunda %38,29 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. 2030 yılına kadar 96.269 USD, 2030 yılından sonra üst hakkı süresi sonuna kadar 105.896 USD 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar

İbis Otel

- Değerleme konusu İbis Otel 177 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır. 2023 yılı için 187 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 işletmeci payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2023 yılı ikinci yarısı oda fiyatı 35 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2023 yılı için %62, takip eden 5 yıl için %5'lik artış sonrası ulaşılan %79,13'lük 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 35 Avro, ilk 4 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5'lik fiyatı artışı, 4 yıllık süreci takip eden yıllarda ise Euro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3'lük artış baz alınarak belirlenmiştir.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %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 %39, takip eden 3 yıl %5'lik artışlar sonrası 4.yılın sonunda %45,15 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. 2023 yılı için 187 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 2023 yılı ikinci yarısı oda fiyatı ortalama 52 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2023 yılı için %60, takip eden 5 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 52 Avro, ilk 4 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5 lik bir oda fiyatı artışı,4 yıllık süreci takip eden yıllarda ise Euro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3 lük artış baz alınarak belirlenmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- 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 %30, takip eden 5 yıl %5'lik artışlar sonrası 5.yılın sonunda %38,29 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 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 attırılacak ve 21. yıl (dahil) kalan süre içinde kullanım bedeli bir önceki döneme göre %10 arttırılarak uygulanacaktır. 2030 yılına kadar 96.269 USD, 2030 yılından sonra üst hakkı süresi sonuna kadar 105.896 USD 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.

005-OTEL

Değerleme Yılı	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	0.10	0.11	0.12	0.13	0.14	0.15	0.16	0.17	0.18	0.19	0.20	0.21	0.22
Periyot	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Yıllar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Toplam Oda Sayısı	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111
Yıl Gün Sayısı	180	360	360	360	365	366	365	365	365	366	366	365	365	366	365	365	366	365
Doluluk Oranı	56,00%	65,00%	68,00%	71,27%	75,00%	75,13%	75,13%	75,13%	75,13%	75,13%	75,13%	75,13%	75,13%	75,13%	75,13%	75,13%	75,13%	75,13%
Oda Fiyatı (€)	35,00 €	38,75 €	38,00 €	40,50 €	42,50 €	43,82 €	46,13 €	46,40 €	47,08 €	49,12 €	50,80 €	52,52 €	53,80 €	55,61 €	57,57 €	58,80 €	60,60 €	59,40 €
Konaklama Geliri Toplamı	718.246,20 €	2.049.840,29 €	2.194.832,00 €	2.439.128,22 €	2.633.284,00 €	2.696.128,31 €	2.845.208,00 €	2.870.518,31 €	2.941.018,31 €	3.150.156,31 €	3.256.846,12 €	3.419.781,50 €	3.479.848,00 €	3.596.402,00 €	3.653.828,20 €	3.808.946,15 €	3.920.857,10 €	3.921.570,10 €
Diğer Gelir Toplamı	150.828,71 €	207.877,13 €	222.046,41 €	238.548,55 €	255.805,40 €	258.377,04 €	268.413,75 €	268.263,99 €	273.676,24 €	404.329,26 €	511.302,78 €	521.988,51 €	490.885,84 €	496.273,83 €	461.910,91 €	481.482,44 €	496.132,45 €	242.267,50 €
Toplam Brüt Gelir	872.268,91 €	2.257.838,42 €	2.416.878,41 €	2.677.711,99 €	2.889.089,40 €	2.955.015,37 €	3.076.467,43 €	3.138.782,30 €	3.214.694,55 €	3.552.001,20 €	3.767.207,89 €	3.941.769,51 €	3.970.733,84 €	4.092.675,83 €	4.115.739,11 €	4.290.428,59 €	4.416.989,55 €	4.163.837,60 €
Brüt Faaliyet Kârı Oranı - GOP Oranı	55,00%	60,00%	61,00%	65,13%	65,25%	65,13%	65,25%	65,13%	65,13%	65,25%	65,13%	65,25%	65,25%	65,13%	65,25%	65,25%	65,13%	65,25%
Brüt Faaliyet Kârı - GOP	479.577,41 €	1.241.811,08 €	1.449.811,21 €	1.743.332,70 €	1.888.111,12 €	1.926.273,11 €	2.000.208,60 €	2.040.808,12 €	2.089.451,61 €	2.308.513,04 €	2.448.684,63 €	2.562.150,40 €	2.580.976,96 €	2.660.939,04 €	2.676.705,91 €	2.789.028,48 €	2.871.017,55 €	2.706.594,44 €
Yönetim Giderleri Oranı	10,00%	10,00%	12,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Yönetim Giderleri Toplamı	198.311,50 €	1.003.613,03 €	1.156.960,46 €	1.339.666,89 €	1.517.900,40 €	1.606.715,04 €	1.684.112,25 €	1.717.176,19 €	1.757.178,93 €	1.848.600,64 €	1.941.375,83 €	1.980.187,60 €	1.992.585,00 €	2.050.000,00 €	2.069.961,13 €	2.151.026,15 €	2.195.208,77 €	2.163.112,13 €
Yönetim Giderleri (%)	2.771,00 €	17.908,34 €	24.747,00 €	32.791,14 €	39.000,00 €	39.896,12 €	39.964,00 €	37.507,62 €	38.384,00 €	39.326,00 €	38.113,00 €	41.017,00 €	32.414,00 €	37.007,00 €	35.000,00 €	39.000,00 €	39.000,00 €	35.000,00 €
Net Gelir Toplamı	280.000,00 €	1.022.000,00 €	1.067.000,00 €	1.062.000,00 €	1.088.000,00 €	1.080.000,00 €	1.080.000,00 €	1.121.000,00 €	1.120.000,00 €	1.096.000,00 €	1.110.000,00 €	1.080.000,00 €	1.080.000,00 €	1.080.000,00 €	1.080.000,00 €	1.080.000,00 €	1.080.000,00 €	1.080.000,00 €
Nakit Akışı	280.000,00 €	1.022.000,00 €	1.067.000,00 €	1.062.000,00 €	1.088.000,00 €	1.080.000,00 €	1.080.000,00 €	1.121.000,00 €	1.120.000,00 €	1.096.000,00 €	1.110.000,00 €	1.080.000,00 €	1.080.000,00 €	1.080.000,00 €	1.080.000,00 €	1.080.000,00 €	1.080.000,00 €	1.080.000,00 €

NET KURUMSAL DEĞERLEME

akfen GYO

NOVOTEL

Değerleme Yılı	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q
Dönem	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Yıllar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Toplam Oda Sayısı	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
Aktif Oda Sayısı	147	360	365	365	365	366	366	365	365	366	366	365	365	366	365	365	365	365	365
Doluluk Oranı	40,00%	55,00%	60,00%	65,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
Oda Fiyatı (€)	73,00 €	74,46 €	77,77 €	80,88 €	82,52 €	82,52 €	83,94 €	89,02 €	91,69 €	93,87 €	95,87 €	97,93 €	99,97 €	102,83 €	104,94 €	107,46 €	109,72 €	112,03 €	114,38 €
Konaklama Geliri Toplamı	7.106.700,00 €	7.220.490,00 €	7.271.400,00 €	7.380.900,00 €	7.437.500,00 €	7.437.500,00 €	7.524.300,00 €	7.710.000,00 €	7.800.000,00 €	7.880.000,00 €	7.960.000,00 €	8.040.000,00 €	8.120.000,00 €	8.200.000,00 €	8.280.000,00 €	8.360.000,00 €	8.440.000,00 €	8.520.000,00 €	8.600.000,00 €
Diğer Gelir Toplamı	313.229,44 €	343.814,04 €	350.690,32 €	357.704,07 €	364.857,71 €	372.154,92 €	379.598,14 €	387.190,10 €	394.934,00 €	402.832,68 €	410.889,33 €	419.107,12 €	427.489,32 €	435.938,80 €	444.456,60 €	453.045,80 €	461.706,50 €	470.440,80 €	479.249,70 €
Toplam Ürün Satışı	7.419.929,44 €	7.564.304,04 €	7.622.090,32 €	7.738.604,07 €	7.802.357,71 €	7.809.654,92 €	7.903.898,14 €	8.097.190,10 €	8.194.934,00 €	8.282.832,68 €	8.369.889,33 €	8.459.107,12 €	8.547.489,32 €	8.635.938,80 €	8.724.456,60 €	8.813.045,80 €	8.901.706,50 €	8.990.440,80 €	9.079.249,70 €
Brüt Faaliyet Kârı Oranı - EBITDA Oranı	40,00%	40,50%	50,00%	58,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
Brüt Faaliyet Kârı - EBITDA	2.967.971,77 €	4.174.301,72 €	4.811.900,00 €	5.111.700,00 €	5.415.101,00 €	5.496.115,00 €	5.542.100,00 €	5.830.100,00 €	5.920.100,00 €	6.010.100,00 €	6.100.100,00 €	6.190.100,00 €	6.280.100,00 €	6.370.100,00 €	6.460.100,00 €	6.550.100,00 €	6.640.100,00 €	6.730.100,00 €	6.820.100,00 €
İşletme Gideri Oranı	70,00%	70,00%	66,00%	65,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%
İşletme Giderleri Toplamı	5.196.729,67 €	5.390.003,32 €	5.410.190,32 €	5.393.904,07 €	5.386.756,71 €	5.313.539,92 €	5.361.798,14 €	5.267.090,10 €	5.274.834,00 €	5.282.732,68 €	5.290.789,33 €	5.298.007,12 €	5.305.389,32 €	5.312.838,80 €	5.320.356,60 €	5.327.945,80 €	5.335.606,50 €	5.343.340,80 €	5.351.149,70 €
Yönetime Müdahil Giderler	42.877,94 €	51.007,24 €	56.455,25 €	59.750,17 €	63.223,03 €	71.855,84 €	75.975,61 €	79.988,61 €	83.992,40 €	87.992,83 €	91.992,73 €	95.992,12 €	99.992,00 €	103.992,39 €	107.992,29 €	111.992,69 €	115.993,59 €	119.994,99 €	123.996,89 €
Net Gelir Toplamı	2.223.199,77 €	2.174.301,72 €	2.211.900,00 €	2.345.700,00 €	2.415.101,00 €	2.496.115,00 €	2.542.100,00 €	2.830.100,00 €	2.920.100,00 €	3.010.100,00 €	3.100.100,00 €	3.190.100,00 €	3.280.100,00 €	3.370.100,00 €	3.460.100,00 €	3.550.100,00 €	3.640.100,00 €	3.730.100,00 €	3.820.100,00 €
Satın Alma	2.223.199,77 €	2.174.301,72 €	2.211.900,00 €	2.345.700,00 €	2.415.101,00 €	2.496.115,00 €	2.542.100,00 €	2.830.100,00 €	2.920.100,00 €	3.010.100,00 €	3.100.100,00 €	3.190.100,00 €	3.280.100,00 €	3.370.100,00 €	3.460.100,00 €	3.550.100,00 €	3.640.100,00 €	3.730.100,00 €	3.820.100,00 €

Değerleme Yılı	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q
Dönem	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Yıllar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
BİG OTEL NET NAKİT AKIŞI	1.114.471,23 €	1.114.126,48 €	1.121.132,11 €	1.152.120,11 €	1.180.115,80 €	1.179.117,37 €	1.182.100,11 €	1.217.117,11 €	1.219.114,11 €	1.218.112,11 €	1.219.114,11 €	1.220.116,11 €	1.221.118,11 €	1.222.120,11 €	1.223.122,11 €	1.224.124,11 €	1.225.126,11 €	1.226.128,11 €	1.227.130,11 €
NOVOTEL NET NAKİT AKIŞI	925.199,77 €	959.175,24 €	1.114.400,00 €	1.193.600,00 €	1.234.986,42 €	1.317.115,00 €	1.359.900,00 €	1.613.000,00 €	1.700.750,00 €	1.792.100,00 €	1.883.750,00 €	1.975.700,00 €	2.067.950,00 €	2.160.500,00 €	2.253.350,00 €	2.346.500,00 €	2.439.950,00 €	2.533.700,00 €	2.627.750,00 €
FİLİR ÖDT NAKİT AKIŞI MALİYETİ(-)	2.040.671,00 €	2.073.301,72 €	2.235,532,11 €	2.345.720,11 €	2.415.101,80 €	2.496.115,37 €	2.542.100,11 €	2.830.117,11 €	2.920.114,11 €	3.010.112,11 €	3.100.114,11 €	3.190.116,11 €	3.280.118,11 €	3.370.120,11 €	3.460.122,11 €	3.550.124,11 €	3.640.126,11 €	3.730.128,11 €	3.820.130,11 €
FİLİR ÖDT NAKİT AKIŞI MALİYETİ(%)	54,91%	54,89%	54,25%	50,14%	58,58%	58,28%	58,28%	58,28%	58,28%	47,12%	47,12%	47,12%	47,12%	47,12%	47,12%	47,12%	47,12%	47,12%	47,12%
MALİK ANALİZİ	5.505,11 €	10.170,60 €	10.170,60 €	10.170,60 €	10.170,60 €	10.170,60 €	10.170,60 €	10.170,60 €	10.170,60 €	10.170,60 €	10.170,60 €	10.170,60 €	10.170,60 €	10.170,60 €	10.170,60 €	10.170,60 €	10.170,60 €	10.170,60 €	10.170,60 €
BİNA ÖDEMESİ(-)	11.278,50 €	22.556,24 €	22.556,24 €	22.556,24 €	22.556,24 €	22.556,24 €	22.556,24 €	22.556,24 €	22.556,24 €	22.556,24 €	22.556,24 €	22.556,24 €	22.556,24 €	22.556,24 €	22.556,24 €	22.556,24 €	22.556,24 €	22.556,24 €	22.556,24 €
TOPLAM NET NAKİT AKIŞI	2.052.115,47 €	1.959.232,95 €	2.159.806,01 €	1.904.464,51 €	1.943.130,21 €	2.000.183,00 €	1.964.951,00 €	2.002.211,00 €	2.047.981,00 €	2.100.550,00 €	2.150.000,00 €	2.200.000,00 €	2.250.000,00 €	2.300.000,00 €	2.350.000,00 €	2.400.000,00 €	2.450.000,00 €	2.500.000,00 €	2.550.000,00 €
İndirgenme Oranı	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı	1.832.242,13 €	1.749.332,11 €	1.921.996,00 €	1.815.324,00 €	1.775.728,13 €	1.749.000,00 €	1.711.187,00 €	1.674.212,00 €	1.637.349,00 €	1.601.000,00 €	1.565.000,00 €	1.529.000,00 €	1.493.000,00 €	1.457.000,00 €	1.421.000,00 €	1.385.000,00 €	1.349.000,00 €	1.313.000,00 €	1.277.000,00 €

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

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	3,50%	4,00%	4,50%
İndirgeme oranı	11,50%	12,00%	12,50%
Toplam Bugünkü Değer (€)	12.652.925,28 €	12.225.659,16 €	11.819.575,98 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	12.650.000,00 €	12.230.000,00 €	11.820.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺356.230.458,46	₺344.201.208,01	₺332.768.342,10
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺356.230.000,00	₺344.200.000,00	₺332.770.000,00

İBİS OTEL

Değerleme Yılı	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5	9.5	10.5	11.5	12.5	13.5	14.5	15.5	16.5	17.5	18.5	19.5
Periyot / Period	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Yıllar / Years	2023	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	177
Faal Gün Sayısı / The Number of Operation Days	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	365
Doluluk Oranı / Occupancy Rate	63,00%	65,10%	66,30%	72,77%	75,36%	76,13%	76,13%	76,13%	76,13%	76,13%	76,13%	76,13%	76,13%	76,13%	76,13%	76,13%	76,13%	76,13%
Oda Fiyatı (€) / Room Price (€)	55,00 €	56,75 €	58,55 €	60,42 €	62,34 €	64,32 €	66,37 €	68,49 €	70,67 €	72,93 €	75,26 €	77,67 €	80,16 €	82,73 €	85,38 €	88,12 €	90,94 €	93,84 €
Konaklama Geliri Toplamı / Total Accommodation Income	7.241.248,50 €	7.598.860,79 €	7.964.253,29 €	8.878.718,27 €	9.271.208,89 €	9.248.134,93 €	9.207.159,68 €	9.179.218,87 €	9.147.918,22 €	9.128.726,29 €	9.098.880,22 €	9.074.782,90 €	9.070.998,48 €	9.049.482,08 €	9.032.838,03 €	9.068.982,75 €	9.059.817,60 €	9.132.755,38 €
Diğer Gelir Toplamı / Total Other Income	724.020,73 €	759.911,13 €	796.649,46 €	888.099,93 €	927.499,89 €	924.913,49 €	920.715,97 €	917.921,87 €	914.791,82 €	912.872,63 €	909.888,22 €	907.478,29 €	907.099,85 €	904.948,21 €	903.283,84 €	906.898,28 €	905.981,76 €	913.275,54 €
Toplam Brüt Gelir / Total Gross Income	7.965.269,23 €	8.358.771,92 €	8.760.902,75 €	9.766.818,20 €	10.198.708,78 €	10.173.048,42 €	10.127.875,65 €	10.097.140,74 €	10.062.710,04 €	10.041.598,92 €	10.008.768,24 €	9.982.261,19 €	9.978.098,33 €	9.954.430,29 €	9.936.121,87 €	9.975.880,03 €	9.965.799,36 €	10.046.030,92 €
Brüt Faaliyet Kârı Oranı - AGOP Oranı / Gross Operating Profit Ratio	90,00%	90,00%	91,44%	90,25%	90,25%	90,25%	90,25%	90,25%	90,25%	90,25%	90,25%	90,25%	90,25%	90,25%	90,25%	90,25%	90,25%	90,25%
Ünal Gıda Dağıtım Oranı / Ünal Gıda Distribution Ratio	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Dağıtım AGOP Oranı / Gross Distribution Adjusted GOP Ratio	8,00%																	
AGOP Geliri / Adjusted GOP Income	95,00%																	
Bir Gelir Ünitesinden Yıllık Kira Bedeli / Annual Rental Fee per Gross Income	268.242,63 €	289.830,63 €	309.275,32 €	348.830,30 €	366.975,20 €	365.087,81 €	363.150,63 €	361.180,43 €	359.006,13 €	357.625,97 €	355.094,97 €	353.180,09 €	350.980,58 €	351.194,85 €	349.611,58 €	353.495,80 €	352.233,17 €	356.081,93 €
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli / Annual Rental Fee on AGOP Basis	282.362,98 €	302.768,29 €	327.206,24 €	366.979,26 €	387.552,84 €	384.523,32 €	382.525,29 €	372.385,26 €	380.547,26 €	376.547,26 €	374.563,83 €	372.563,83 €	370.563,83 €	368.563,83 €	366.563,83 €	364.563,83 €	362.563,83 €	360.563,83 €
Projeksiyon Esas Yıllık Kira Bedeli / Annual Rental Fee Based on Projection	282.362,98 €	302.768,29 €	327.206,24 €	366.979,26 €	387.552,84 €	384.523,32 €	382.525,29 €	372.385,26 €	380.547,26 €	376.547,26 €	374.563,83 €	372.563,83 €	370.563,83 €	368.563,83 €	366.563,83 €	364.563,83 €	362.563,83 €	360.563,83 €
Yenileme Maliyeti (Yıl Ötelemesi) / Renovation Cost	105,12 €	114,63 €	125,03 €	136,34 €	148,64 €	132,11 €	144,03 €	148,28 €	132,23 €	144,83 €	148,44 €	132,19 €	137,32 €	142,71 €	148,46 €	138,24 €	143,82 €	114,36 €
Net Gelir Toplamı / Total Net Income	7.683.000,00 €	7.942.995,48 €	8.406.318,13 €	9.362.282,40 €	9.868.979,79 €	9.924.484,54 €	9.983.111,08 €	9.913.473,19 €	9.890.233,49 €	9.919.870,33 €	9.961.771,63 €	9.990.026,64 €	9.998.973,89 €	9.992.867,13 €	9.999.009,33 €	9.998.886,93 €	9.997.931,54 €	10.010.011,09 €
Nakit Akışı / Cash Flow	7.683.000,00 €	7.942.995,48 €	8.406.318,13 €	9.362.282,40 €	9.868.979,79 €	9.924.484,54 €	9.983.111,08 €	9.913.473,19 €	9.890.233,49 €	9.919.870,33 €	9.961.771,63 €	9.990.026,64 €	9.998.973,89 €	9.992.867,13 €	9.999.009,33 €	9.998.886,93 €	9.997.931,54 €	10.010.011,09 €

NET KURUMSAL DEĞERLEME

akfen GYO

NOVOTEL

Değerleme Tarihi	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Periyot / Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Yıllar / Years	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Toplam Oda Sayısı / Total Number of Rooms	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Yıllık Bilet Adedi / Ticket Number per Year	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Metrekare Ücreti / Square Meter Price	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Oda Fiyatı (TL) / Room Price (TL)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Toplam Gelir / Total Revenue	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Doğrudan Gelir / Total Direct Income	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Toplam Gelir Kaybı / Total Revenue Loss	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Brüt Faaliyet Kar Oranı - BGFF Oranı / Gross Operating Profit Ratio	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Hisse Alım Maliyetine Oranı / Share Acquisition Ratio	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Maliyetine AGOP Oranı / Cost Depreciation Allocated EBITDA Ratio	[illegible]																	
AGOP Katsayı / Allocated EBITDA Multiple	[illegible]																	
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Ücret Oranı / Annual Rental Fee on Gross Revenue	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
AGOP Üzerinden Yıllık Ücret Oranı / Annual Rental Fee on AGOP Ratio	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Projeksiyon Dönemi Yıllık Ücret Oranı / Annual Rental Fee Ratio in Projection	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Tahsilatına Kadar Geçen Süre / Accounting Lag	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Net Gelir Toplamı / Total Net Income	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Nakit Akımı / Cash Flow	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Değerleme Tarihi	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Periyot / Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Yıllar / Years	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
NOVOTEL NET NAKİT AKIŞI	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
NOVOTEL NET NAKİT AKIŞI	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
YIL İÇİ NET NAKİT DEĞİŞİMİ	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
YIL İÇİ NET NAKİT ORANDAKİ DEĞİŞİM	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
TOPLAM NET NAKİT AKIŞI	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
İndirgenmiş Oranı / Discount Rate	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
İndirgenmiş Nakit Akışı / Discounted Cash Flow	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

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

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	1,50%	2,00%	2,50%
İndirgeme oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (€)	11.207.669,82 €	10.800.609,30 €	10.414.694,99 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	11.210.000,00 €	10.800.000,00 €	10.410.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺315.540.736,16	₺304.080.354,36	₺293.215.322,72
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺315.540.000,00	₺304.080.000,00	₺293.220.000,00

Kira Değer Analizi			
Projeksiyona Esas 2023 Yılı Kalan Aylar Kira Değeri			398.255 €
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%
Bugünki Kira Değeri(€)	380.161,80 €	379.275,51 €	378.395,29 €
Yaklaşık Bugünkü Kira Değeri (€)	380.000,00 €	380.000,00 €	380.000,00 €
Bugünkü Kira Değeri (TL)	₺10.698.520,00	₺10.698.520,00	₺10.698.520,00
Yaklaşık Bugünkü Değeri (TL)	₺10.700.000,00	₺10.700.000,00	₺10.700.000,00

NİHAİ DEĞER DETAYI	
Gelir İndirgeme Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri	12.230.000,00 €
Direk Kapitalizasyon Analizi ile Tespit Edilen Piyasa Değeri	10.800.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Değeri	11.515.000,00 €
Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1€)	28,1540 ₺
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺324.193.310,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺324.190.000,00
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen 6 Aylık Kira Değeri (€)	380.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen 6 Aylık Kira Değeri (TL)	₺10.698.520,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı 6 Aylık Kira Değeri	₺10.700.000,00

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

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

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

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerinin toplamının bugüne getirilmesi sonucundan takdir edilen değeri 11.515.000 Avro, yaklaşık **324.190.000,00** 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 gelirinin (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 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 Grup'a ödenecek işletmeci 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 760.000 Avro, yaklaşık 21.400.000 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 değerlemesi 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 değerleme 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 Gerekleri 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 itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu parsel 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 attırılacak 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 Tebliğ"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 görülmüş ve bu durumdan kaynaklı da GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; 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 değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerleme tarihi itibariyle Gelir Yöntemi'ne göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **324.190.000,00 TL** ve Yazıyla **Üçyüzyirmidörtmilyonyüzdoksanbin Türk Lirası'dır.**

Taşınmazın yıllık kira bedeli: **21.400.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Nihai Değer	
Rapor Tarihi	**27.06.2023**
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	324.190.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	382.544.200,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	11.515.000,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	13.587.700,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	21.400.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	25.252.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	760.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	896.800,00 €

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibariyle *TCMB Döviz Alış Kuru 1$:25,8231 TL ve 1Avro: 28,1540 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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda 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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.