



## Gayrimenkul Değerleme Raporu

### **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

KAZLIÇEŞME MAHALLESİ, KENNEDY CADDESİ  
NO: 56, 56/1 NOVOTEL VE İBİS OTEL  
ZEYTİNBURNU / İSTANBUL

06.01.2025  
SM-24-SPK-035

**Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler**

<b>Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : <a href="mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr">iletisim@smartkurumsal.com.tr</a>
<b>Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi</b> Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: <a href="mailto:info@akfengyo.com.tr">info@akfengyo.com.tr</a>
<b>Sözleşme Tarihi / Sayısı</b>	22.01.2024
<b>Talep Tarihi / Sayısı</b>	01.10.2024 / 035
<b>Değerleme Tarihi</b>	31.12.2024
<b>Rapor Tarihi</b>	06.01.2025
<b>Rapor Numarası</b>	SM-24-SPK-035
<b>Raporun Türü</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazlar(lar)</b>	2 Adet Otel
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazların Adresi</b>	Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No: 56, 56/1 Novotel ve İbis Otel, Zeytinburnu / İSTANBUL
<b>Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı</b>	Kübra EKİCİ Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:918464)
<b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
<b>Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

## İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	11
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	11
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	12
4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI	12
4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	12
4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	20
4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	21
4.5. SWOT ANALİZİ	24
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	25
5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	25
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	25
5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	25
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER	28
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	28
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	41
6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	42
6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	42
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	42
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	43
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	43

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	43
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	46
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	47
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	57
8. SONUÇ	58
9. EKLER	59
9.1 FOTOĞRAFLAR	59
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	68
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	92
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	94
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	96
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	98

## **1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ**

### **1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI**

Bu değerlendirme raporunun amacı; Akfen GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Zeytinburnu Mahallesi'nde, 11.720,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 774 ada 55 parsel üzerinde bulunan "ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI" nitelikli taşınmazın Üst (İnşaat) Hakkı değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

### **1.2 UYGUNLUK BEYANI**

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporunda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

### **1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER**

Bu raporda yer alan değerlendirme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" kapsamında hazırlanmıştır ve tebliğ ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar"ı içermektedir. Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları'nı (2017) kapsamaktadır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar 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.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda Pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

© Maliyet Yaklaşımı.

### **(a) Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,

© karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

© düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

### **b) Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

© söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

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

© uygun indirim oranının belirlenmesi ve

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

### **c) Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

© toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

## **2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

#### **SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.**

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 – Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : [iletisim@smartkurumsal.com.tr](mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr)

Web : [www.smartkurumsal.com.tr](http://www.smartkurumsal.com.tr)

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

### **2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

#### **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Büyükdere Caddesi, No: 201 Levent Loft C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL

Tel: (0212) 37187 00

Web: [info@akfengyo.com.tr](mailto:info@akfengyo.com.tr)

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

### **2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR**

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



### 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

#### 3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZLAR (ANA TAŞINMAZ)	
İli	İSTANBUL
İlçesi	ZEYTİNBURNU
Mahallesi	ZEYTİNBURNU
Köyü	-
Mevkii	SAHİLYOLU
Pafta No.	85/1
Ada No.	774
Parsel No.	55
Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> )	11.720,00
Ana Taşınmazların Niteliği	ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	7
Sayfa No.	604
Tarih / Yevmiye No.	31.01.2003 / 690
Sahibi	MALİYE HAZİNESİ (1/1)

\*Ana taşınmaz bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

RAPORA KONU TAŞINMAZLAR (ÜST HAKKI)	
İli	İSTANBUL
İlçesi	ZEYTİNBURNU
Mahallesi	ZEYTİNBURNU
Köyü	-
Mevkii	SAHİLYOLU
Pafta No.	85/1
Ada No.	774
Parsel No.	55
Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> )	-
Ana Taşınmazların Niteliği	KIRKDOKUZ YIL SÜRE İLE ALTIYÜZDÖRT SAHİFEDEKİ YEDİYÜZYETMİŞDÖRT ADA ELLİBEŞ PARSEL ÜZERİNDE ÜST HAKKI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	7
Sayfa No.	610
Tarih / Yevmiye No.	02.09.2008 / 11020
Sahibi	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

### **3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 25.12.2024 tarihinde, saat 10.25'de alınan üst hakkı tapu kaydına göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

#### **Beyanlar**

- 4.12.2003 TARİH 6650 YEVMİYE İLE TESİS EDİLEN ÜST HAKKI 16.YIL 1.AY 3.GÜN SÜRE UZATILARAK 22.12.2067 TARİHİNE ÇIKARILMIŞTIR. ( Şablon: Diğer) (29.05.2019 tarih 7354 yevmiye) (Müşterek)
- TAŞINMAZIN CİNSİ ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN +7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI OLARAK DEĞİŞTİRİLMİŞTİR. ( Şablon: Diğer) (13.06.2011 tarih 6893 yevmiye ile.) (Akfen GYO'ya ait üst hakkı üzerinde)
- 03.9.2008 GÜN,11096 YEVMİYE NOLU AKİT TABLOSUNDA GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ ÜST HAKKI İLE İLGİLİ RESMİ SENET DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.03.9.2008 TARİH YEY:11096( Şablon: Diğer) (03.09.2008 tarih 11096 yevmiye ile.) (Müşterek)

#### **Hak ve Mükellefiyetler**

-A-H:AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 49 YIL MÜDDETLERLE MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE ÜST HAKKI 610 SAHİFEYE TESCİL EDİLMİŞTİR.04/12/2003 TARİH 6650 YEVMİYE İLE TESİS EDİLEN ÜST HAKKINA 16.YIL 1.AY 3.GÜN SÜRE UZATIMI EKLENMEK SURETİYLE 22.12.2067 TARİHİNE KADAR SÜRE UZATILMIŞTIR.TAŞINMAZIN ÜZERİNDE BULUNAN TESİSLERİN İÇERİSİNDEKİ 3 ADET TİCARİ ÜNİTEDEN İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNİN 13.05 MADDESİNE DAYANILARAK HAZIRLANAN ONAYLI İNŞAAT PROJESİNE GÖRE OLUŞTURULAN 2 NOLU TİCARİ ÜNİTENİN TASARRUFU MALİYE HAZİNESİNE AİT OLUP,BU ÜNİTE İRTİFAK HAKKI SÜRESİNCE AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.TARAFINDAN KULLANILACAKTIR. 29.05.2019 TARİH 7354 YEVMİYE İLE.( Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı) (14.12.2003 tarih 6650 yevmiye ile) (Müşterek)

#### **Rehinler**

-TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 75000000.00.-EUR bedel ile 1 dereceden ipotek tesisi. (08.08.2024 tarih 35892 yevmiye ile.)

### **3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ**

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 25.12.2024 tarihinde alınan üst hakkı TAKBİS belgesine göre son üç yıl içerisinde değişiklik gözlenmemektedir. Değerlemeye konu ana taşınmazın mülkiyetinin "MALİYE HAZİNESİ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple ana taşınmaz tapu kayıt bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

## **4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER**

### **4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI**

Değerlemeye konu taşınmazlar, tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi'nde, 11.720,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 774 ada 55 parsel üzerinde yer alan "ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI" nitelikli taşınmazlardır.

### **4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ**

#### **4.2.1 İstanbul İli**

##### **Konum:**

İstanbul'un yüz ölçümü 5.313 km<sup>2</sup> olup 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşmaktadır. İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 16 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı metropollerinden biri haline gelmiştir.



İstanbul tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile ünlü, önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi "Boğaziçi" ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur.

Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Halic'in sardığı bir yarımada üzerinde yer alır. Burası 3 dünya imparatorluğuna, Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120'den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. Dünyada bu özelliğe sahip tek şehirdir.

Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarımada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur.

Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da, Moskova'dan sonra, ikinci sırada gelir.

### **İdari Sınırlar:**

İstanbul'un yüz ölçümü 5.313 km<sup>2</sup> olup 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır ve batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi büyükşehir belediyesi ile birlikte ise toplam 40 belediye ve 152 köy bulunmaktadır.



### **Ulaşım:**

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir.

**Karayolu:** Karayoluyla ulaşım, İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır.

Avrupa'yı Anadolu ve Ortadoğu'ya bağlayan milletlerarası E-5 karayolu Boğaziçi ve Fatih Köprüsünden geçer.

İstanbul ili, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü sorumluluk alanına girmekte olup 1.195 km devlet yolu, 1.194 km'si il yolu ve 526 km'si otoyol olmak üzere toplam şebeke uzunluğu 3.782 km.'dir



**Demiryolu:** İstanbul, demiryolu ağının mühim bir kavşak noktasıdır. Anadolu yakasında Haydarpaşa ve Trakya yakasında Sirkeci istasyon ve garları bulunmaktadır. Haydarpaşa'dan Anadolu'ya Sirkeci'den Trakya'ya her gün tarifeli seferler yapılmaktadır. Ayrıca Viyana, Münih, Budapeşte, Selanik, Halep, Tahran, Moskova, Bükreş gibi yurt dışındaki çeşitli şehirlere tren seferleri muhtelif günlerde Sirkeci garından yapılmaktadır. 577 km uzunluğundaki Haydarpaşa-Ankara hattı Türkiye'nin en yoğun demiryolu hattıdır.

Ayrıca, Elektrikli banliyö trenleri, şehir içi ulaşımında çok önemli bir yer işgal etmekte ve Anadolu yakasında Adapazarı'na kadar uzanmaktadır. 140 km'lik Haydarpaşa-Adapazarı ve 30 km'lik Sirkeci-Halkalı banliyö hatlarında senede 100 milyona yakın yolcu taşınmaktadır.

**Havayolu:** Yakın bir zamana kadar Atatürk Havalimanı, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesi sınırları içerisinde, 2012 yılı istatistiklerine göre dünyanın 20. en yoğun Türkiye'de ise toplam yolcu trafiği bakımından birinci havalimanı olarak hizmet vermekte iken, 2019 yılında; dünyanın en büyük havalimanlarından biri olan İstanbul Havalimanı hizmete açılmıştır. Arnavutköy ilçesi sınırları içinde yer alan İstanbul Havalimanı 200 milyon yolcu kapasitesi ile Asya ve Avrupa ile uzak kıta uçuşlarında önemli bir aktarma merkezi olması hedeflenmektedir.

Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı, Pendik ilçesi sınırlarında inşa edilen İstanbul'un 2. Havalimanıdır. 2001 yılında hizmete giren havalimanı yurt içi ve yurt dışı seferleri ile Türkiye'nin en yoğun 3. Havalimanı konumundadır.

İstanbul Hezarfen Havaalanı ise İstanbul'un Arnavutköy ilçesi sınırları içinde olup, Büyükçekmece Gölü'nün kuzeyinde, tam 500 dönümlük bir araziye sahiptir. 1992'den beri Türkiye'nin uluslararası tescilli ilk özel havaalanı olarak hizmet vermektedir. İstanbul'un 50 km batısında yer alan Hezarfen Havaalanı genel havacılık ve eğitim uçuşlarına ağırlıklı olarak hizmet vermektedir.

Samandıra Hava Üssü, Sancaktepe ilçesi içinde kalan, yönetimi ve denetimi Türk Silahlı Kuvvetleri'nde olan 1988 yılında inşa edilen askeri havalimanıdır.

**Denizyolu:** Her tarafı denizlerle çevrili olan, Ege ve Marmara denizi ile Karadeniz'i birbirine bağlayan İstanbul Boğazının etrafında yer alan İstanbul, binlerce senedir dünyanın sayılı liman şehri olmuştur.

İstanbul'da deniz yolu ile hem şehir içi hem de yurt içi ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca marinaların Avrupa limanlarına bağlantısı vardır.

Kadıköy- H.Paşa- Karaköy, Eminönü, Üsküdar, Eminönü-Kadıköy, Köprü-Yeniköy, Beykoz-Kavaklar, Sirkeci, Bostancı, Köprü-Adalar, Köprü-Yalova, Kabataş-Çınarcık, Bostancı, Çınarcık arasında vapur işlemektedir.

İlin merkezinde, şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul ili kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

### **Jeomorfolojik ve Jeolojik Yapı:**

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltilerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir peneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra peneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir.

Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (peneplen) görünümü kazanmıştır.

Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler (hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değillerdir. Soğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze – Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Peneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir.

Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepleni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece – Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir peneplen söz konusudur. Ancak bu yarımada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik – Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır

### **Su Kaynakları:**

İstanbul'da su kaynaklarının, kente uzaklığı büyük sorun oluşturmuştur. Bu nedenle kente içilebilir su sağlamak için çeşitli yollara başvurulmuş ve günümüzde gelişen teknolojinin yardımıyla il genelinde büyük baraj gölleri oluşturulmuştur. İstanbul'da hizmet veren 9 adet baraj bulunmaktadır. Bunlar içinde en büyükleri, Ömerli, Terkos, Büyükçekmece, Darlık ve Sazlıdere barajlarıdır.

İstanbul'da akarsu bazında kayda değer bir su kaynağı bulunmamaktadır. İstanbul'un akarsuları içinde başlıcaları Riva, Kâğıthane, Alibey, Göksu, Kurbağalı ve Ayamama dereleridir. İstanbul derelerinin büyük

çoğunluğu sularını Küçükçekmece ve Büyükçekmece gölleriyle Haliç'e boşaltırlar. İstanbul derelerinin büyük bir bölümü ıslah edilerek yer altına alınmış olup, kimileri kanalizasyon aktarımında kullanılmaktadırlar. Beşiktaş, Ortaköy, Sarıyer, Bayrampaşa ve Mecidiyeköy (Büyükdere) dereleri yeraltına alınan İstanbul derelerindedir. Düzensiz ve kayıt dışı yapılaşmanın yanı sıra, dere yataklarının gereğinden fazla küçültülerek ıslah edilmesi nedeniyle İstanbul ilinde sık sık su taşkınları olmakta, can ve mal kaybı yaşanmaktadır.

### **Ekonomik Durum:**

Türkiye'nin dünyaya açılan penceresi konumundaki İstanbul, tarihi, turistik ve kültürel açıdan olduğu kadar ekonomik faaliyetler ve istihdam açısından da ülke ekonomisine en büyük katkıyı sağlayan bölgemizdir.

Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmakta ve Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadî kuruluşları İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın %40'ı sanayi, %30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece %1'dir.

Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık %37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

İstanbul ilinde nüfusa nazaran ekilen arazi az olmasına rağmen verimi yüksektir. İl dahilinde modern tarım yapılmakta olup modern tarım araçları oldukça fazladır. Buğday, arpa, yulaf, mısır, bakla, ayçiçeği ve soğan en çok ekilen bitkilerdir.

Türkiye'de en çok et, süt ve süt ürünleri tüketen ilimiz İstanbul'dur. İstanbul'un hayvan varlığı, İstanbul halkının ihtiyacını karşılamaktan çok uzaktır. Fakat yine de hayvan potansiyeli küçümsenemez.

İstanbul balıkçılık bakımından Türkiye'nin ve Marmara bölgesinin merkezidir. Marmara'da 200'den fazla balık cinsi vardır. Fakat deniz kirliliği bazı yerlerde balık cinsini çok azaltmıştır. İstanbul Boğazı çok önemli bir balık avlama sahasıdır.

İstanbul'un orman varlığı zengindir. Ormanlık, fundalık ve ağaçlık bölgelerin miktarı arazinin %60'ını kaplar. Orman içi ve kenarlarında 160 bin m<sup>3</sup> tomruk, maden ve telgraf direği ile bir milyon stere yakın yakacak odun elde edilir. İstanbul'un yakacak ihtiyacının çok büyük kısmı kendi imkânı ile karşılanmaktadır.

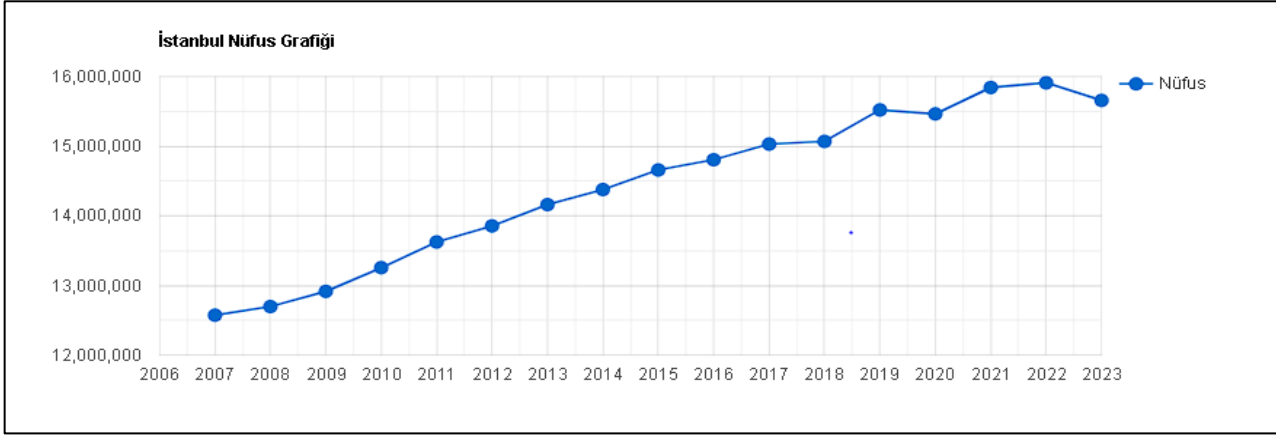
İstanbul, aynı zamanda bir sanayi şehri olup sanayi ve ticaret hacmi çok büyüktür. Türkiye'nin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 42'si ve en büyük 500 kuruluşun 250'si İstanbul'dadır. 1952'de kurulan İstanbul Sanayi Odası (İSO) Türkiye'nin en büyük sanayi odasıdır. İstanbul ilinde sanayinin gelişimi, giyim eşyası imalatı ve tekstil ürünleri sektörü çekim merkezli doğal bir kümelenme yapısı içinde olduğu görülmektedir.

1950'lerde iç kesimlerin iskana açılması, Levent ve Etiler mahallelerinin doğuşu, Barbaros Bulvarı'nın inşası, Boğaziçi sahil yolunun genişletilmesi gibi kent içi ulaşımı artıran etkenler ekonomik yaşamı da canlandırmıştır. Bu canlılık 1970'lerde Boğaziçi Köprüsü'nün (1973) açılmasıyla artarak sürmüştü, 1980'lerde ise Beşiktaş'ı merkezi iş alanı durumuna getiren bir sıçramaya dönüştürmüştür. Bu dönemden itibaren İstanbul'u uluslararası bir iş ve turizm merkezi yapmaya yönelik politikalar sonucu Beşiktaş'ta da iş merkezleri, alışveriş merkezleri ve beş yıldızlı oteller birbiri ardınca yükselmiştir.

### **Nüfus ve Demografik Yapı:**

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 252.027 azalmıştır. İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir. Bu nüfus, 7.806.787 erkek ve 7.849.137 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,86 erkek, %50,14 kadındır. Yüz ölçümü 5.313 km<sup>2</sup> olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2947 insan düşmektedir. İstanbul nüfus yoğunluğu 2947/km<sup>2</sup>'dir. TÜİK verilerine göre 39 belediye, bu belediyelerde toplam 964 mahalle bulunmaktadır.





Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	15.655.924	7.806.787	7.849.137
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

## **4.2.2 Zeytinburnu İlçesi**

İlçe Trakya'nın Güneydoğusunda Çatalca Yarımadasının Marmara Denizine bakan yamaçlarının bu denizle birleştiği yerdedir. İlçenin toprakları 29 derece doğu boylamı, 41 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. İlçe topraklarının Güneyden kuzeye uzunluğu 5.5 km, Doğu – Batı doğrultusundaki genişliği 2.5 km'yi bulmaktadır.

Doğusunda Fatih, Batısında Bakırköy ve Güngören, Kuzeyinde Bayrampaşa, Eyüp Güneyinde ise Marmara Denizi bulunmaktadır.

İklim; Marmara denizinin kıyısında bulunan Zeytinburnu İlçesinde nem etkili rol oynar. İlçe topraklarının denizden ortalama yüksekliği 30-35 m'dir. Deniz kıyısından içlere doğru hiçbir engele rastlanmaz. İlçenin doğu kesimi Marmara denizinden kuzeye doğru az bir meyille yükselir, bu yükseklik Maltepe'de 51 m'yi bulur. Güney kısmı Yedikule'den Yenimahalle'deki eski Sümerbank fabrikasının olduğu yere kadar düz bir ova görünümündedir. Daha önceki bitki örtüsü bodur çalılıklarla olan İlçe toprakları yerleşim ve sanayi alanı olmuştur.

Nüfusu günden güne çoğalan toplumsal, ekonomik, kültürel sorunları her geçen gün bir kat artan bir yöre olarak büyüdü. 1940'lardan 1960 yıllarına değin iç göçün pek çok sorunuyla karşılaştı. 1955 sayımlarında 17.585 olan nüfus, 5 yıl sonra 1960 yılı sayımlarında 5 kat artarak 88.341 oldu. Artık Fatih ilçesinin bir bucağı olarak kalamayacak duruma gelmişti. Bunun üzerine 1 Eylül 1957 tarihinde 7033 sayılı yasa ile Zeytinburnu İlçesi adıyla İstanbul ilinin 14. ilçesi olarak örgütlendirilmeye başlandı.

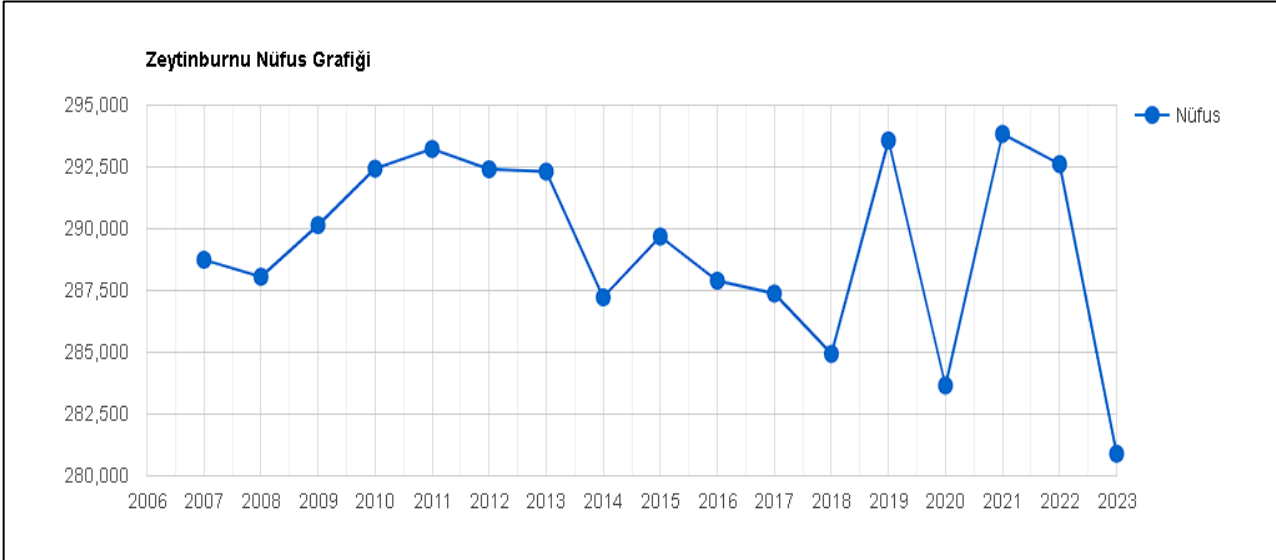
Günümüzde, Zeytinburnu İlçesi 13 mahalleden oluşup, ilçede köy yerleşimi yoktur. İlçede toplam 58 cadde ile 971 sokak bulunur. İlçenin ana caddesi 58. Bulvarı adlı, trafiğe tek yönlü açık caddedir. İlçede caddeler genellikle numara ile adlandırılır. İlçedeki söz edilmesi gereken bir diğer yapı Olivium Outlet Center alışveriş merkezidir.

Tarihsel olarak ilçenin İstanbul'a yakınlığı ve düşük yoğunluktaki iskan varlığı, Zeytinburnu'nu sanayiye dayalı ekonomi için cazip kılmıştır. Osmanlıda temelleri atılan Kazlıçeşme, tabakhaneleri ilçenin ana ekonomik faaliyetini ve ilçe kimliğini oluşturmuştur. Çevresel nedenlerle, 1996 yılında Tuzla Organize Sanayi Bölgesine taşınan tabakhaneler, uzun yıllar ilçede deri konfeksiyon atölyeleri, aksesuarcılık gibi ilgili yan sektörlerin gelişmesine yardım etmiştir. Günümüzde tabakhaneler olmasa da ilçede hala deri tacirliği, giyim atölyeleri ve aksesuarcılık iş kolları faaliyet göstermektedir.

Osmanlı'nın ilk fabrikalarında olan 1850'de kurulan Bakırköy-Zeytinburnu sınırına kurulan Bakırköy Pamuklu Dokuma Fabrikası, ilçe içinde kurulmasada, işçilerin bir kısmı Zeytinburnu'nda ikamet ettiği için, aynı zaman ilçesinde ekonomik yapısında önemli bir etkidir. Fabrika Cumhuriyet Döneminde Sümerbank'a devredilir. Zeytinburnu Sümer mahallesinin ismi de buradan gelir. Mahalle uzun yıllar fabrika işçilerinin iskan mekanı olmuştur. Bir diğer Osmanlı fabrikasında silah sanayisine hizmet için Zeytinburnu'nda kurulan demir fabrikasıdır. İlçe sahilindeki Demirhane Caddesi adını buradan almıştır.

Günümüzde ilçenin kuzeydeki Seyitnizam, Merkezefendi ve Maltepe mahallerinde Demirciler ve Matbacılar Siteleri ile Otopanayi Siteleri bulunmaktadır. İlçenin merkezi sayılan güney kısmı ise artık yoğun iskan nedeniyle, temel faaliyet sanayi yerine ticarettir.

İstanbul'un 7. organik pazarı olan Zeytinburnu Organik Halk Pazarı, 30 Ekim 2010 gününden beri ilçede faaliyettedir.



**Grafik. Zeytinburnu İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi**

Tabakhanelerin kaldırılmasıyla Kazlıçeşme'de açığa çıkan geniş alan günümüzde İstanbul'un önemli resmi miting alanlarından biridir.

İlçede 3 adet vakıf üniversitesinin yerleşkesi vardır. Bunlar Yeni Yüzyıl Üniversitesi Dr. Azmi Ofluoğlu Yerleşkesi, Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Topkapı yerleşkesi ve Koç Üniversitesi Sağlık Bilimleri Kampüsüdür. Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Topkapı yerleşkesi Yenikapı Mevlevihane'sidir. 27 Şubat 2014 tarihinde Biruni Üniversitesi Zeytinburnu sınırları içerisinde kurulmuştur.

Zeytinburnu ulaşım açısından İstanbul'un en şanslı ilçelerinden biridir. Bir yanından E-5'in diğer yanından demiryolunun geçtiği ilçeye otobüs, tren, hafif metro, tramvay ve minibüs ile ulaşmak mümkündür.

Zeytinburnu nüfusu 2023 yılına göre 280.896. Bu nüfus, 138.336 erkek ve 142.560 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,25 erkek, %50,75 kadındır.

### **4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ**

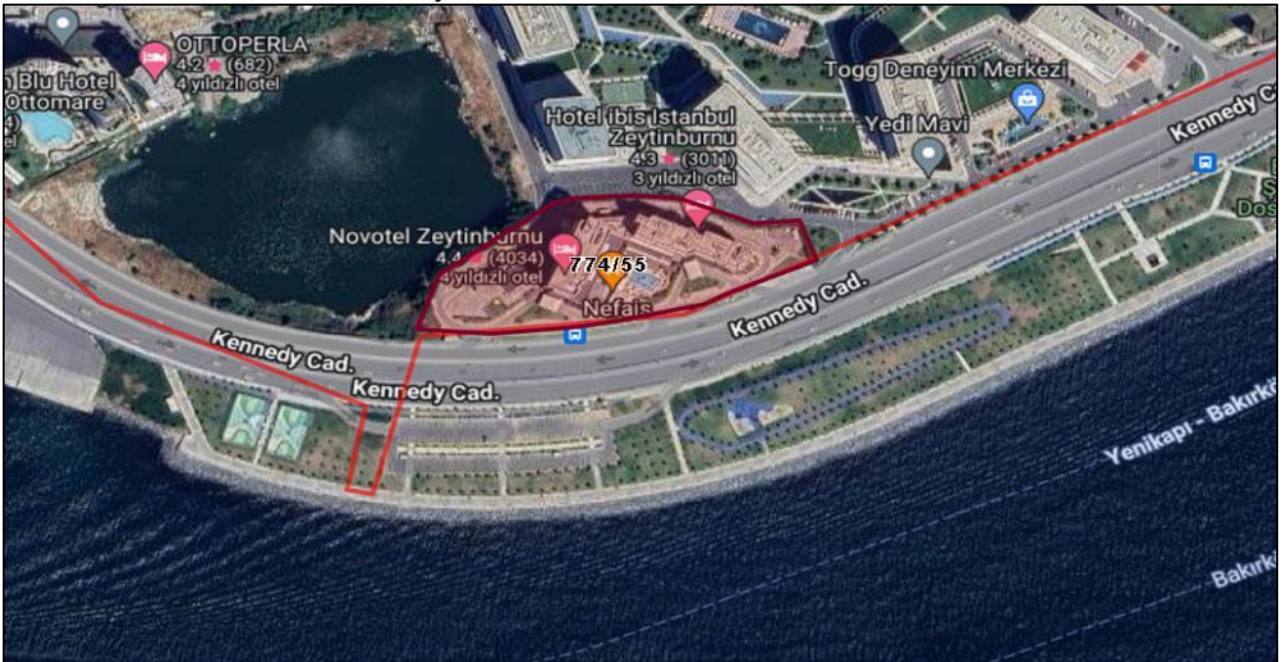
Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No:56, 56/1 adresinde yer alan Novotel ve İbis Otel adı altında işletilen oteller ile arsasıdır. (UAVT 1: 2103725780, UAVT2: 1809177585)

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana arterlerinden biri olan Zeytinburnu İskelesi'nin yer aldığı Kennedy Caddesi üzerinden doğu yönünde yaklaşık 790 m ilerlenir, otellerin konumlu olduğu parsel caddenin sol tarafında konumlandırılmıştır.

Taşınmazların bulunduğu bölge orta ve yüksek gelir gruplarının yer aldığı turizm ve ticaret işletmelerinin gelişmiş olduğu bölgelerden biridir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede; Zeytinburnu İskelesi, Türkiye Jokey Kulübü Veli Efendi Hipodromu, Bakırköy Tıp Merkezi, Zeytinburnu Semt Polikliniği, Zeytinburnu Metrobüs Hattı ve birçok sosyal donatı alanları bulunmaktadır.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

#### 4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### Ana Taşınmazların Özellikleri:

ANA TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	4/C
Yapım Yılı	2007 (Faaliyete Geçiş Yılı)	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	Novotel: 15 (2BK+ZK+12 NK) B Blok: 10 (2BK+ZK+7 NK)	Ana Taşınmazlardaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	1. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok

**Açıklama:** Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik öncesinde yapılmıştır.



Değerleme konusu taşınmazlar 11.720,00 m<sup>2</sup> alanlı, 774 ada 55 parsel üzerinde Novotel 4 yıldızlı, İbis Otel 4 yıldızlı olarak bitişik şekilde inşa edilmiş 2 adet yapı bulunmaktadır. Parsel, geometrik açıdan amorf formda olup parsel, Kennedy Caddesi'ne yaklaşık 215 m cephelidir. Oteller, parselin ortasında konumlandırılmışlardır. Değerleme konusu taşınmazlar, onaylı mimari projesine göre; Novotel; 2 bodrum kat + zemin kat + 12 normal kat olmak üzere toplam 15 katlı, İbis Otel; 2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı olarak inşa edilmiştir.

**Novotel;**

2. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 1.468 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, kapalı otopark, teknik hacimler, bulunmaktadır.

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 3.474 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, kapalı otopark, ofis, çamaşırhane, personel yemekhanesi, çamaşırhane, depo bulunmaktadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 2.197 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, otel girişi, lobi, restoran, 4 adet toplantı salonları, çok amaçlı salon, fuaye, lounge bar, restaurant, mutfak, business center bulunmaktadır.

1. Normal Katı; yaklaşık brüt 1.018 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, sauna, buhar odası, fitness alanı, masaj salonları, hamam, ofisler, teras alanı bulunmaktadır.

2. Normal Katı; yaklaşık brüt 772 m<sup>2</sup> alanlı olup katta 14 adet oda ve teknik hacimler bulunmaktadır.

3. ila 6. Katlarda; yaklaşık brüt 772 m<sup>2</sup> alanlı olup katta 20 adet oda ve teknik hacimler bulunmaktadır.

7 ila 12. Katlarda; yaklaşık brüt 772 m<sup>2</sup> alanlı olup katta 19 adet oda ve teknik hacimler bulunmaktadır.

Bodrum katta iki otelin kullandığı 1 adet 1650 KW'lik jeneratör, 3 adet klima santrali, 2 adet ısıtma kazanı, 13 adet sıcak su tankı, 3 adet yangın suyu pompası, 1. katta 6 adet klima santrali, çatı katında 1 adet ısı geri dönüşümlü klima santrali gibi teknik hacimler bulunmaktadır.

**İbis Otel;**

2. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 734 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, kapalı otopark, teknik hacimler, bulunmaktadır.

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 1.816 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, kapalı otopark, teknik hacimler, bulunmaktadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 1.245 alanlı olup katta, otel girişi, lobby, lounge bar, restaurant ve teras alanı, resepsiyon, 11 adet oda bulunmaktadır.

1. Normal Katı; yaklaşık brüt 858 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, 31 adet oda ve teknik hacimler bulunmaktadır.

2., 3., 4., 5., 6. ve 7. Katları; yaklaşık brüt 845 m<sup>2</sup> alanlı olup katlarda, 31 adet oda ve teknik hacimler bulunmaktadır.

Çatı katında iki otelin kullandığı 2 adet chiller, 2 adet klima santrali gibi teknik hacimler bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan inlemlerde konu taşınmazlar; kat, konum ve alan bakımından projesiyle uyumlu ve otel içlerinde kullanıma yönelik değişiklikler olup herhangi bir aykırı durum tespit edilmemiştir. Novotel; 3 adet misafir asansörü, 2 adet personel asansörü, 1 adet otopark asansörü mevcuttur. Novotel binasında 38 adet iletişimli oda, 4 adet engelli odası, 6 adet süit oda ve 160 adet standart oda olmak üzere toplamda 208 adet oda bulunmaktadır. Odalar yaklaşık brüt 25-47 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır.

Novotel zeminler, otopark mahallerinde epoksi, zemin katta seramik, kat hollerinde ve odalarda halı kaplama olup ortak alanlar ve banyolarda seramik kaplamadır. Duvarlar, tüm mahallerde boyalıdır. Tavanlarda spot aydınlatma ve havalandırma sistemi mevcuttur. Dış cephesi mantolama üzerine yer yer granit kaplama, yer yer cam giydirmedir. Otelin açık havuzu mevcut olup kullanımı Novotel'e aittir. İbis Otel ücret dahilinde kullanılmaktadır.

İbis Otel; 2 adet misafir asansörü, 1 adet personel asansörü, 1 adet otopark asansörü mevcuttur. 18 adet sofabed oda, 42 adet deskbed oda, 45 adet twin oda, 6 adet VIP oda, 2 adet engelli odası ve 115 adet standart oda olmak üzere toplamda 228 adet odaya sahiptir. Odalar yaklaşık brüt 20 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. Her iki otelde odalarda banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m<sup>2</sup> 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 vitrikiye takımları mevcuttur.

Otel girişleri, zemin kat seviyesinden, Kennedy Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Her iki otelin de görünebilirliği yüksektir. Yapı dışında kalan alanlar kısmen peyzaj alanı, kısmen otopark olarak düzenlenmiştir. Otopark alanlarında zeminler taş kaplamalıdır

<b>NOVOTEL KAT HESABI</b>		
<b>Kat</b>	<b>Yasal Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Mevcut Alan (m<sup>2</sup>)</b>
2. Bodrum Kat	1.468,00	1.468,00
1. Bodrum Kat	3.474,00	3.474,00
Zemin Kat	2.197,00	2.197,00
1. Normal Kat	1.018,00	1.018,00
2. Normal Kat	772,00	772,00
3. Normal Kat	772,00	772,00
4. Normal Kat	772,00	772,00
5. Normal Kat	772,00	772,00
6. Normal Kat	772,00	772,00
7. Normal Kat	772,00	772,00
8. Normal Kat	772,00	772,00
9. Normal Kat	772,00	772,00
10. Normal Kat	772,00	772,00
11. Normal Kat	772,00	772,00
12. Normal Kat	772,00	772,00
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>16.649,00</b>	<b>16.649,00</b>
<b>İBİS OTEL KAT HESABI</b>		
<b>Kat</b>	<b>Yasal Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Mevcut Alan (m<sup>2</sup>)</b>
2. Bodrum Kat	734,00	734,00
1. Bodrum Kat	1.816,00	1.816,00
Zemin Kat	1.245,00	1.245,00
1. Normal Kat	858,00	858,00
2. Normal Kat	845,00	845,00
3. Normal Kat	845,00	845,00
4. Normal Kat	845,00	845,00
5. Normal Kat	845,00	845,00
6. Normal Kat	845,00	845,00
7. Normal Kat	845,00	845,00
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>9.723,00</b>	<b>9.723,00</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>26.372,00</b>	<b>26.372,00</b>

**Olumlu ve Olumsuz Faktörler;**

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Deniz manzaralı olması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Ulaşılabilirliğinin iyi olması	Ekonomide dalgalanmalar yaşanması
Bakımlı olması akımlı olması	
Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması	
Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	

**4.5. SWOT ANALİZİ**

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
<b>GÜÇLÜ YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Merkezi konumda yer alması</li> <li>Altyapı imkanlarının iyi olması</li> <li>Otopark imkanının olması</li> <li>Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması</li> <li>Kennedy Caddesi'ne cepheli olması</li> </ul>	<b>ZAYIF YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması</li> <li>1. derece deprem bölgesinde yer alıyor olması</li> </ul>	<b>İÇ ETKENLER</b>
<b>FIRSATLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bilinirliğinin yüksek olması,</li> <li>Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması</li> <li>Bulunduğu bölgede kamu kurumlarının konumlu olması sebebiyle toplantı ve davet açısından potansiyel oluşturması</li> <li>Deniz manzaralı olması</li> <li>Ulaşılabilirliğinin iyi olması</li> <li>Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması</li> </ul>	<b>TEHDİTLER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar</li> </ul>	<b>DIŞ ETKENLER</b>



## 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

### 5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZLARIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
<b>Plan Türü</b>	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	<b>Lejant</b>	Tercihli Kullanım Alanı
<b>İnşaat Nizamı</b>	-	<b>H max</b>	45,50 – 55,50 m (Silüet onayı alınması gerekiyor)
<b>TAKS</b>	-	<b>KAKS (Emsal)</b>	2,00
<b>Çekme Mesafeleri</b>	Ön: -	Yan: -	Arka: -
<b>Diğer</b>	<p>Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazların bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu Kısmı Uygulama İmar Planı kapsamında "Tercihli Kullanım Alanı" lejantında, E:2,00, Hmax 45,50-55,50 m, şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.</p> <p>İlgili belediyeden alınan onaylı imar durumunda belirtilen Hmax: 70 m (çatı-baca dahil) ibaresinin son kararda silüet onayına göre belirleneceği ilgili belediyece belirtilmiştir.</p> <p>Plan Notları</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tercihli kullanım alanı (TK), bu alanlarda; Turizm tesisleri için emsal: 2.50, Turizm+Ticaret için toplam inşaat alanının en az %50'si turizm kullanımına ayrılmak koşuluyla emsal: 2.00 Ticaret veya konut için emsal: 1.00'dir.</li> <li>- TK alanlarında 10.000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.</li> </ul>		

### 5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Zeytinburnu Belediyesi'nde yapılan incelemede Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazların bulunduğu parsel 15.06.2007 tarihinde onaylanmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Tercihli Kullanım Alanı" lejantında, E:2,00, Hmax 45,50-55,50 m, şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Plan notlarına göre: Tercihli Kullanım Alanlarında turizm tesisleri için E:2,50 olabileceği gözlemlenmiştir. Halihazırda herhangi bir plan çalışması bulunmamaktadır.

### 5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmazlara ait aşağıdaki belgeler yer almaktadır:

- 31.12.2004 tarih, bila sayılı, Mimari Projesi incelenmiştir.
- 06.01.2005 tarih ve 2004/6254 sayılı "Yapı Ruhsatı" İbis Otel ve Novotel için 26.372,00 m<sup>2</sup> alanı düzenlenmiştir.

- 23.02.2007 tarih ve 2007/1544 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi İbis Otel ve Novotel için 26.372,00 m<sup>2</sup> alanı düzenlenmiştir.

19.08.2002 Tarih, 8606 Sayılı Novotel Zeytinburnu (4 Yıldızlı Otel): 198 Oda+6 Suit+4 Bedensel Engelli Odası 422 Yatak, 215 Kişilik 1. Sınıf Lokanta, Bar, 225 Kişilik Çok Amaçlı Salon, 70-20-20 Kişilik Toplantı Salonları, Çalışma Ofisi, Fitness Salonu, Sauna, Buhar Odası, Masaj Odası (4 Adet), Satış Ünitesi, Açık Yüzme Havuzu, 268 Araçlık Otopark, İbis Otel Zeytinburnu (3 Yıldızlı Otel): 224 Oda+4bedensel Engelli Odası-4560 Yatak, 230 Kişilik 1. Sınıf Lokanta, Turizm İşletme Belgesi Bulunmaktadır.

Değerleme günü itibariyle taşınmazın dosyasında olumsuz nitelikli herhangi bir belgeye rastlanmamıştır.

### **5.3.1 Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durum Analizi:**

Projesine göre yapı alanları ve kullanım şekilleri tespit edilmiş olup mahallinde alınan ölçüler ve yapılan gözlemler neticesinde parsel üzerindeki yapının mimari projesiyle uyumlu olduğu gözlenmiştir.

### **5.3.2 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

### **5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Rapora konu taşınmazın yapı denetim hizmeti Birikim Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından gerçekleştirilmiştir. Birikim Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. adresi Zuhuratbaba, İncirli Cd.No:45/3, 34147 Bakırköy/İstanbul'dur.

### **5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Tarafımıza dijital ortamda iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

### **5.3.5 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeyle İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### **5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-008 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-008	03.07.2024	2.598.625.000.-TL	Kübra EKİCİ Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No: 918464)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

### **5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Konu taşınmazların enerji kimlik belgelerinin olduğu bilgisi şifahi verilmiş olup belgeler temin edilememiştir. İlgili internet sitesi sorgulamalarında belgelere ulaşılamamıştır.

### **5.3.8 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar “ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI” niteliğindedir.

### **5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazın sahibi Maliye Hazinesi olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 49 yıllığına üst hakkı tesis edilmiştir. Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. 29.05.2019 tarihinde yapılan sözleşme ile 22.12.2067 tarihine kadar üst hakkı bulunmaktadır.

### **5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

## **6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER**

### **6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ**

#### **6.1.1 Küresel Ekonomi**

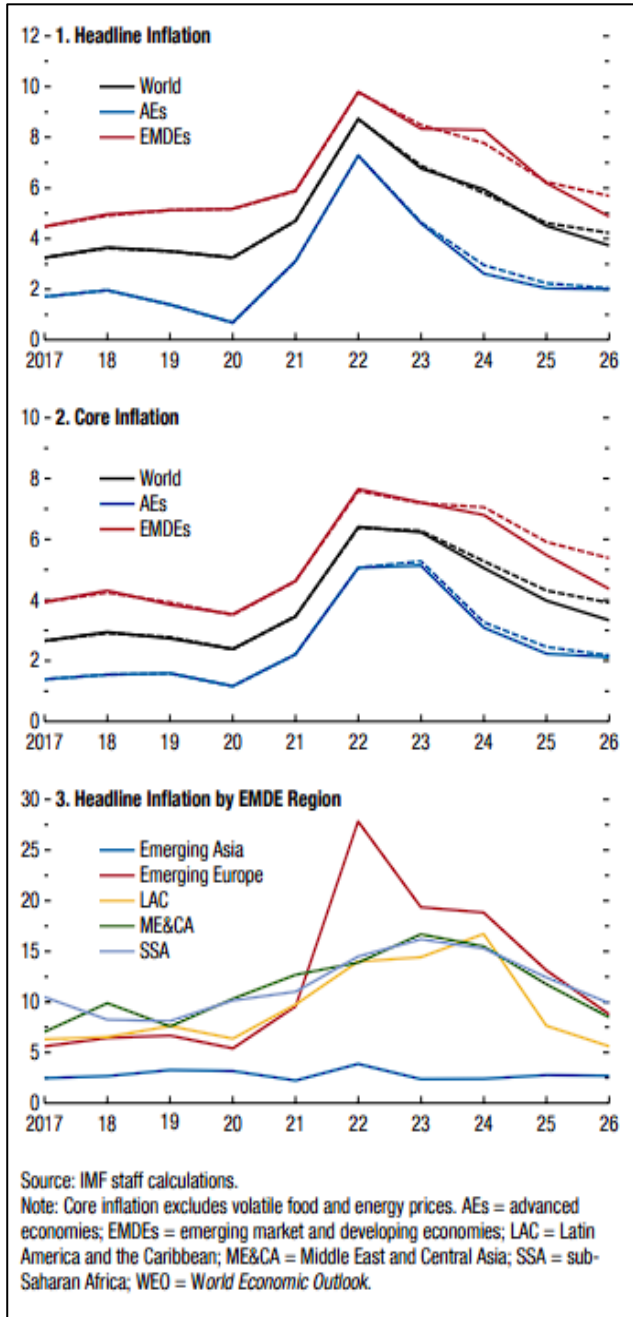
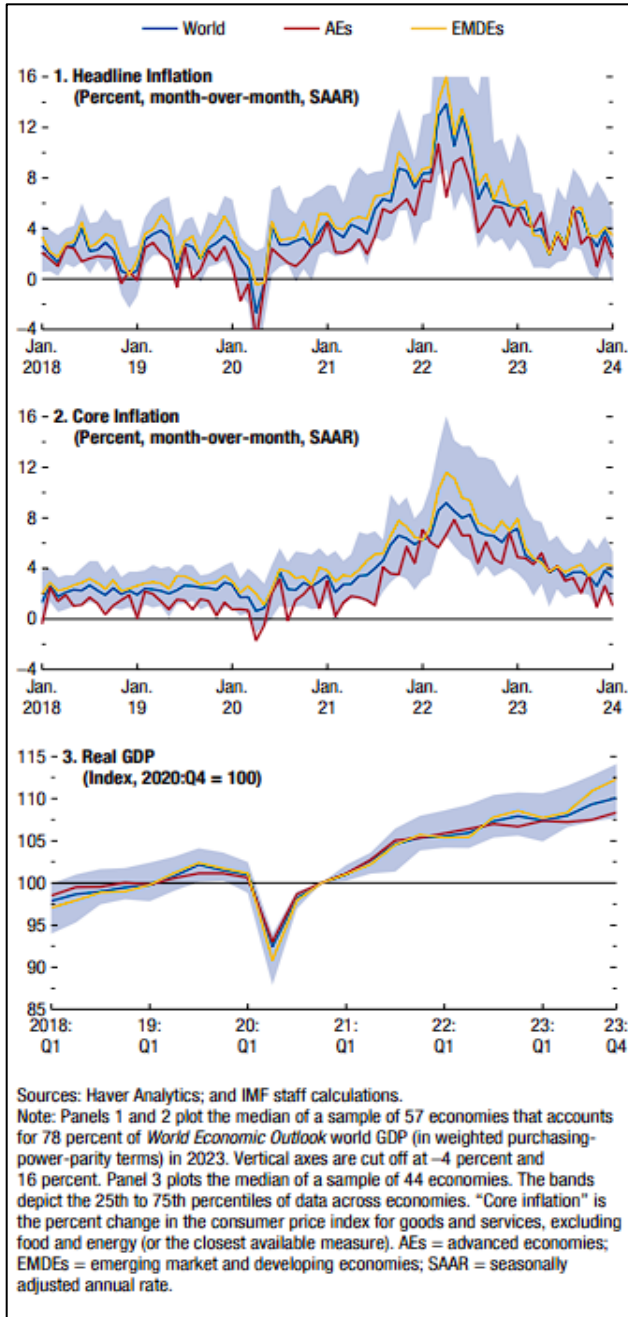
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrılmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

IMF'nin 2024 Nisan ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda temel tahmin, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025'te 2023'tekiyle aynı hızda büyümeye devam edeceği yönünde. Gelişmiş ekonomisinin hafif bir hızlanma; burada büyümenin 2023'teki yüzde 1,6'dan 2024'te yüzde 1,7'ye çıkması bekleniyor. ve 2025'te yüzde 1,8 - gelişmekte olan piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde 2023'te yüzde 4,3'ten 2024 ve 2025'te yüzde 4,2'ye hafif bir yavaşlama ile dengelenecek. Bundan beş yıl sonra küresel büyüme tahmini - yüzde 3,1 - en yüksek seviyesinde olacağı öngörülüyor. Küresel enflasyonun 2023'teki yüzde 6,8'den 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e istikrarlı bir şekilde düşeceği, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine gelişmekte olan piyasalara ve gelişmekte olan ekonomilere göre daha erken döneceği tahmin ediliyor. Çekirdek enflasyonun genel olarak daha kademeli bir düşüş göstermesi öngörülüyor.



\*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

## Enflasyon Grafikleri

	2023	Projections		Difference from January 2024 WEO Update <sup>1</sup>		Difference from October 2023 WEO <sup>1</sup>	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
<b>World Output</b>	<b>3.2</b>	<b>3.2</b>	<b>3.2</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.3</b>	<b>0.0</b>
<b>Advanced Economies</b>	<b>1.6</b>	<b>1.7</b>	<b>1.8</b>	<b>0.2</b>	<b>0.0</b>	<b>0.3</b>	<b>0.0</b>
United States	2.5	2.7	1.9	0.6	0.2	1.2	0.1
Euro Area	0.4	0.8	1.5	-0.1	-0.2	-0.4	-0.3
Germany	-0.3	0.2	1.3	-0.3	-0.3	-0.7	-0.7
France	0.9	0.7	1.4	-0.3	-0.3	-0.6	-0.4
Italy	0.9	0.7	0.7	0.0	-0.4	0.0	-0.3
Spain	2.5	1.9	2.1	0.4	0.0	0.2	0.0
Japan	1.9	0.9	1.0	0.0	0.2	-0.1	0.4
United Kingdom	0.1	0.5	1.5	-0.1	-0.1	-0.1	-0.5
Canada	1.1	1.2	2.3	-0.2	0.0	-0.4	-0.1
Other Advanced Economies <sup>2</sup>	1.8	2.0	2.4	-0.1	-0.1	-0.2	0.1
<b>Emerging Market and Developing Economies</b>	<b>4.3</b>	<b>4.2</b>	<b>4.2</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.2</b>	<b>0.1</b>
Emerging and Developing Asia	5.6	5.2	4.9	0.0	0.1	0.4	0.0
China	5.2	4.6	4.1	0.0	0.0	0.4	0.0
India <sup>3</sup>	7.8	6.8	6.5	0.3	0.0	0.5	0.2
Emerging and Developing Europe	3.2	3.1	2.8	0.3	0.3	0.9	0.3
Russia	3.6	3.2	1.8	0.6	0.7	2.1	0.8
Latin America and the Caribbean	2.3	2.0	2.5	0.1	0.0	-0.3	0.1
Brazil	2.9	2.2	2.1	0.5	0.2	0.7	0.2
Mexico	3.2	2.4	1.4	-0.3	-0.1	0.3	-0.1
Middle East and Central Asia	2.0	2.8	4.2	-0.1	0.0	-0.6	0.3
Saudi Arabia	-0.8	2.6	6.0	-0.1	0.5	-1.4	1.8
Sub-Saharan Africa	3.4	3.8	4.0	0.0	-0.1	-0.2	-0.1
Nigeria	2.9	3.3	3.0	0.3	-0.1	0.2	-0.1
South Africa	0.6	0.9	1.2	-0.1	-0.1	-0.9	-0.4
<i>Memorandum</i>							
World Growth Based on Market Exchange Rates	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.3	0.0
European Union	0.6	1.1	1.8	-0.1	-0.1	-0.4	-0.3
ASEAN-5 <sup>4</sup>	4.1	4.5	4.6	-0.2	0.2	0.0	0.1
Middle East and North Africa	1.9	2.7	4.2	-0.2	0.0	-0.7	0.3
Emerging Market and Middle-Income Economies <sup>5</sup>	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-Income Developing Countries <sup>5</sup>	4.0	4.7	5.2	-0.2	-0.1	-0.3	-0.1
<b>World Trade Volume (goods and services)</b>	<b>0.3</b>	<b>3.0</b>	<b>3.3</b>	<b>-0.3</b>	<b>-0.3</b>	<b>-0.5</b>	<b>-0.4</b>
Imports							
Advanced Economies	-1.0	2.0	2.8	-0.7	-0.4	-1.0	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	2.0	4.9	4.1	0.0	-0.3	0.5	-0.6
Exports							
Advanced Economies	0.9	2.5	2.9	-0.1	-0.3	-0.6	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	-0.1	3.7	3.9	-0.4	-0.4	-0.5	-0.3
<b>Commodity Prices (US dollars)</b>							
Oil <sup>6</sup>	-16.4	-2.5	-6.3	-0.2	-1.5	-1.8	-1.4
Nonfuel (average based on world commodity import weights)	-5.7	0.1	-0.4	1.0	0.0	2.8	-0.3
<b>World Consumer Prices<sup>7</sup></b>	<b>6.8</b>	<b>5.9</b>	<b>4.5</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>-0.1</b>
Advanced Economies <sup>8</sup>	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2
Emerging Market and Developing Economies <sup>7</sup>	8.3	8.3	6.2	0.2	0.2	0.5	0.0

Source: IMF staff estimates.

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during January 30, 2024—February 27, 2024. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = *World Economic Outlook*.<sup>1</sup> Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.<sup>2</sup> Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.<sup>3</sup> For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, and GDP from 2011 onward is based on GDP at market prices with fiscal year 2011/12 as a base year.<sup>4</sup> Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.<sup>5</sup> Vietnam is removed from the Low-Income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-Income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-Income Developing Countries excluding Vietnam and Emerging Market and Middle-Income Economies including Vietnam.\*Kaynak: *Küresel Ekonomik Görünüm Raporu*

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

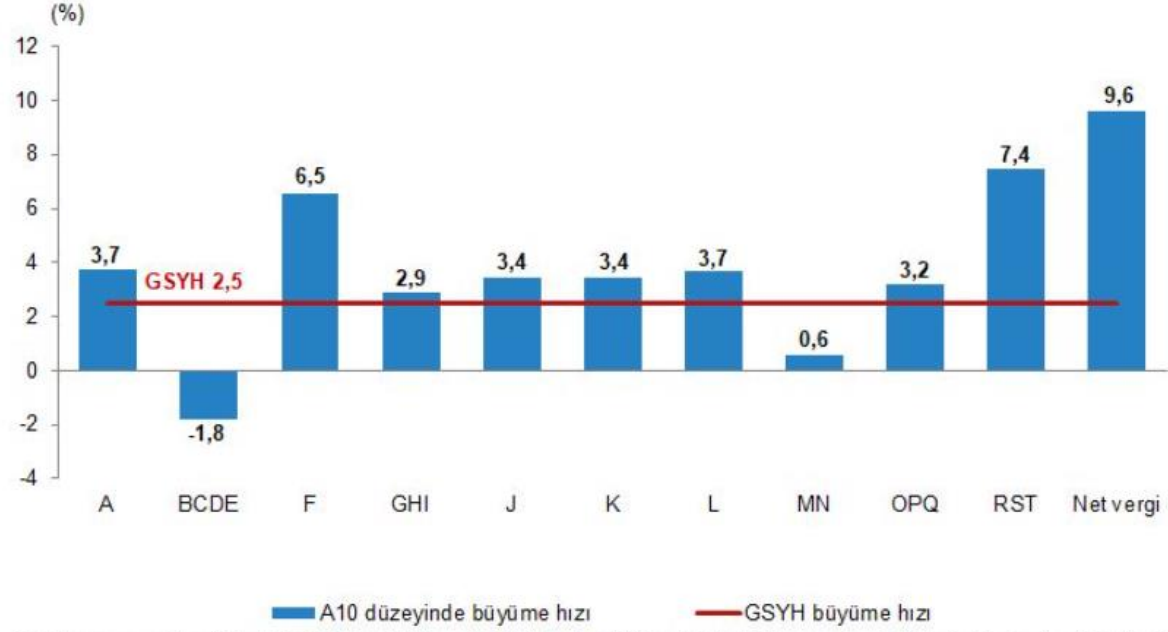
## **6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler**

GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. 21 Kasım 2024 toplantısı itibarıyla da TCMB politika faizi %50,00 seviyesinde tutmaya devam etmiş olup Yurt içi talebin yavaşlamasının, enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere ulaştığı ifade edilmiştir. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

**GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10<sup>(1)</sup> düzeyinde büyüme hızları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024****GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I <sup>(r)</sup>	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II <sup>(r)</sup>	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III <sup>(r)</sup>	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV <sup>(r)</sup>	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I <sup>(r)</sup>	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.



### 6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

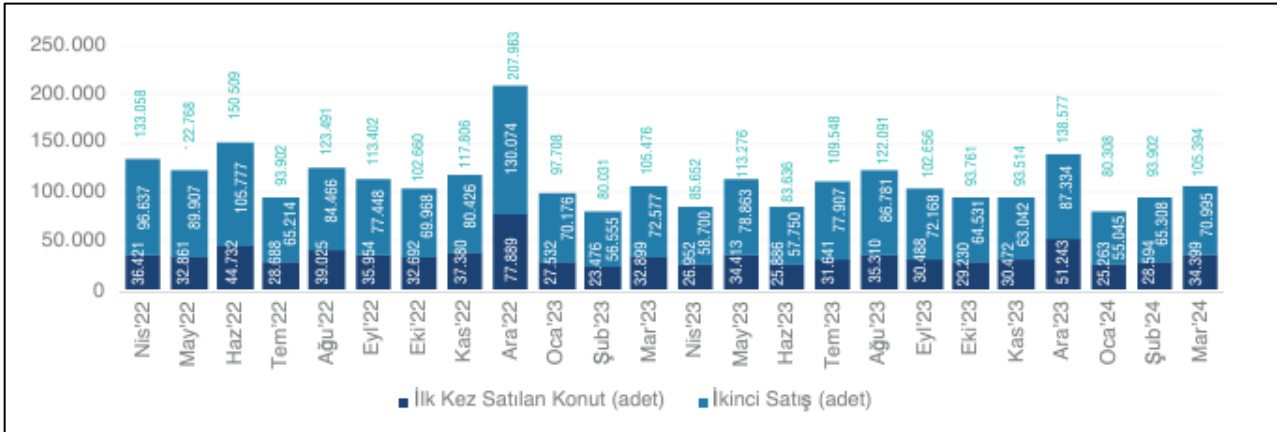
2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir..

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur..

Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 36.065 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 24.919 TL/m<sup>2</sup> olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024)

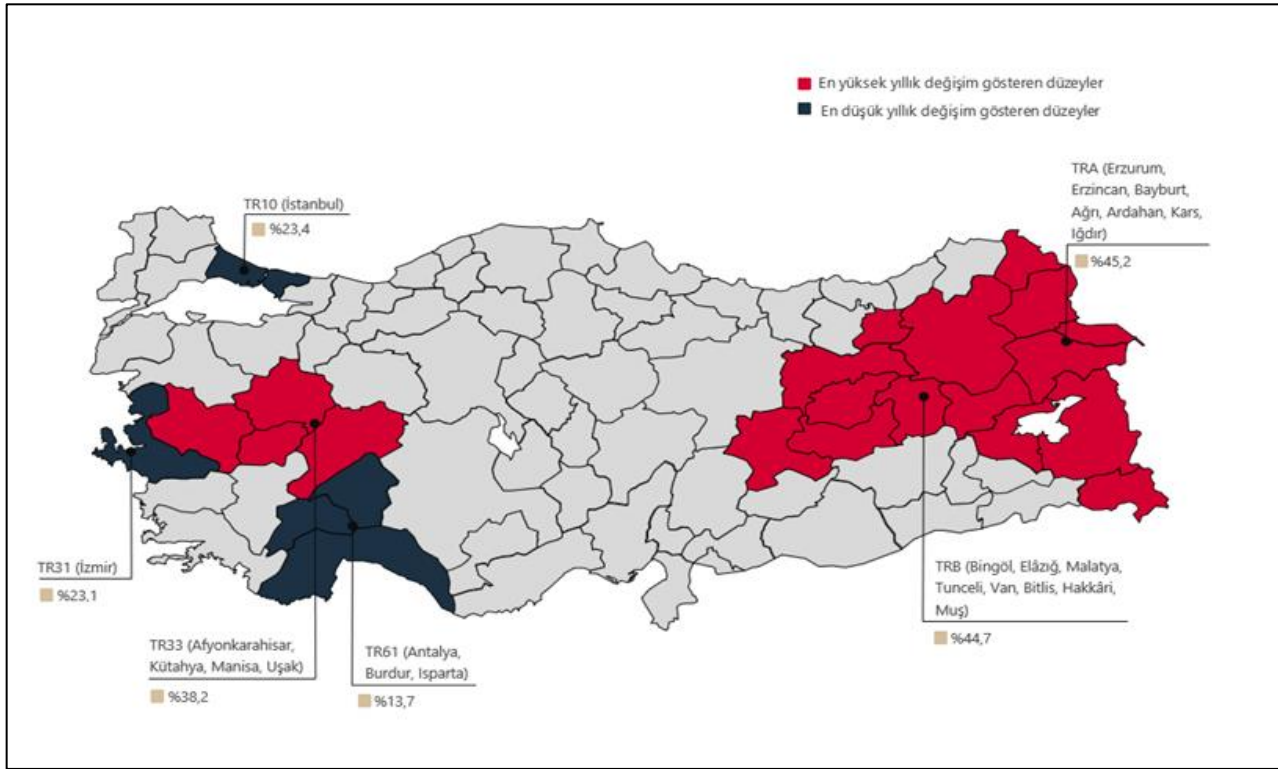






Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %43,13 olarak seyretmektedir.

2024 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 444,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Mart ayında %63,98 seviyesinden, 2024 yılı Mart ayında %56,66 seviyesine düşmüştür. Mart 2024'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,84'ten %23,07'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,41'ten %10,55'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2024 Mart ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 1,62 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Mart ayında %30,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2024 itibarıyla 3,5 puan azalarak %27,3 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 12,9 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,5 olmuştur. Bu oran 2023 Mart ayında %21,7 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,2, 2,2 ve 0,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,4, 30,4 ve 23,1 oranlarında artış göstermiştir.



	 TÜRKİYE	 İSTANBUL	 ANKARA	 İZMİR
<b>Konut Fiyat Endeksi</b>	148,0	139,4	153,7	142,5
<b>Yıllık Değişim</b>	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
<b>Aylık Değişim</b>	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8

#### **6.1.4 Turizm Sektörü**

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 57 milyon turist kişi başı 952 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında hem gelen turist sayısında, hem de kişi başı harcama miktarında artış olduğu görülmektedir. 2023 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'yi 12,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %4,12'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2022 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 44.6 milyon olurken, 2023 yılında bu sayının 49.2 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye 4.3 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 4.3 milyon yabancı turist %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 870 bin oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.976 tesis ve 123 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.652 tesis ve 106 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.501 işletme belgeli tesise ve 288 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 711 tesis içinde en büyük payı 107 tesis ve yaklaşık 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 79 tesis ve 14 bin oda kapasitesi ile Antalya, 76 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2023 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,16 ile Antalya, onu takiben %52,99 ile Muğla ve %52,75 ile İstanbul gelmektedir. Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %42,82 ve %41,74 olmuştur. 2024 yılı Şubat ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %31,79'dur.

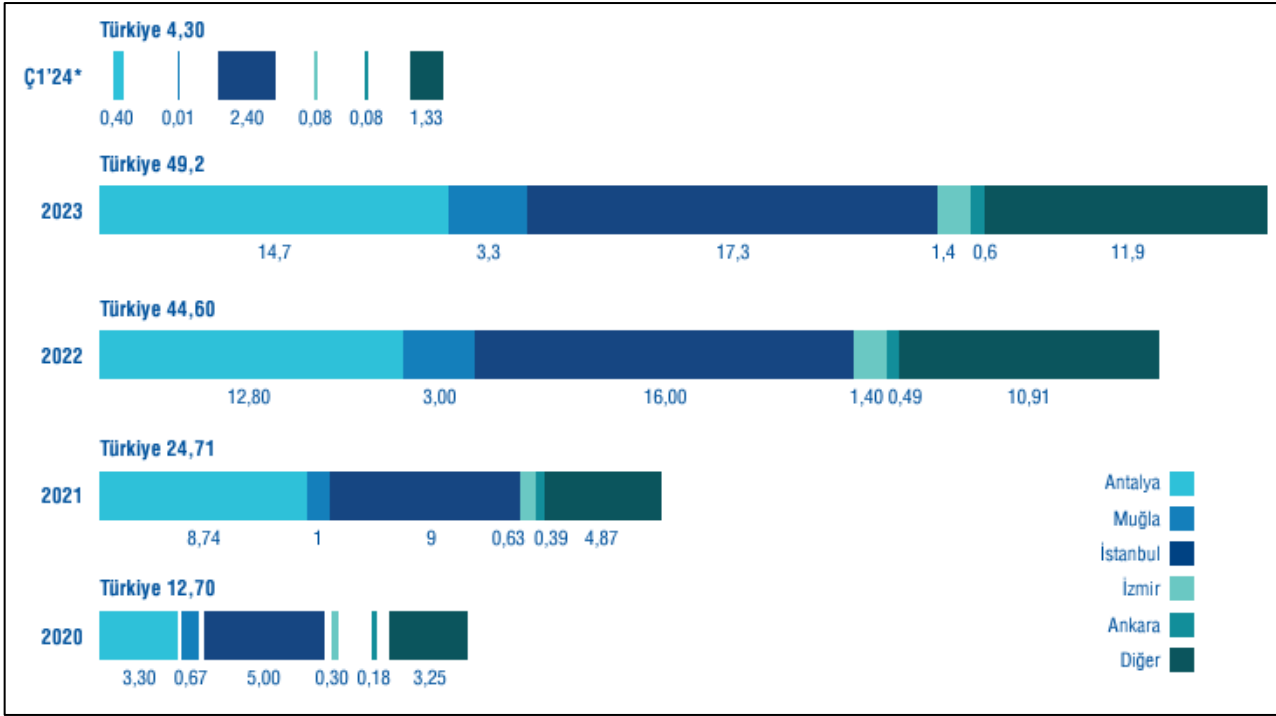
2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66,6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılına kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117.34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2020 yılı seviyesinden itibaren yükseldiği ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecinin yavaşladığı gözlemlenmiştir. 2024 yılı birinci çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %52,7 olarak hesaplanmıştır. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 98,79 Euro olmuştur. 2023 yılının aynı dönemine kıyasla, otel doluluk oranları %2,9 artarken, ortalama gerçekleşen oda fiyatı %5,8 azalmıştır.

YILLAR	TOPLAM					VATANDAŞ <sup>1</sup>	
	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM <sup>2</sup> GİDERİ	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
			( 1000 \$ )	( \$ )	( 1000 \$ )	( 1000 \$ )	( \$ )
<b>2004</b>	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459	3 862 552	1 262
<b>2005</b>	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601	4 374 383	1 214
<b>2006</b>	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948	4 463 614	1 153
<b>2007</b>	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283	4 703 850	1 121
<b>2008</b>	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197	5 418 439	1 191
<b>2009</b>	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440	5 690 629	1 222
<b>2010</b>	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520	5 558 366	1 231
<b>2011</b>	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486	5 638 484	1 168
<b>2012</b>	37 715 225	36 463 921	35 717 337	980	4 525 101	8 595 191	1 678
<b>2013</b>	39 860 771	39 226 226	40 186 327	1 024	5 875 183	9 193 811	1 703
<b>2014</b>	41 627 246	41 415 070	41 316 834	998	5 791 095	8 404 159	1 510
<b>2015</b>	41 114 069	41 617 530	37 700 923	906	6 296 506	7 270 820	1 207
<b>2016</b>	30 906 680	31 365 330	26 539 007	846	5 255 797	7 374 334	1 209
<b>2017</b>	37 969 824	38 620 346	31 253 835	809	5 487 607	7 210 947	1 102
<b>2018</b>	46 112 592	45 628 673	35 920 910	787	5 530 582	6 676 206	1 000
<b>2019</b>	51 747 199	51 860 042	42 851 778	826	4 655 848	7 014 139	981
<b>2020</b>	15 971 201	15 826 266	15 169 371	958	1 188 382	3 317 861	1 064
<b>2021</b>	30 038 961	29 357 463	30 309 722	1 032	2 203 157	6 507 848	1 201
<b>2022</b>	51 387 513	51 369 026	49 857 030	971	5 098 884	7 454 442	1 061
<b>2023</b>	56 693 837	57 077 440	55 874 176	979	8 429 980	8 391 864	1 086
<b>2024*</b>	<b>26 136 764</b>	<b>25 107 974</b>	<b>23 660 318</b>	<b>942</b>	<b>3 735 457</b>	<b>4 219 771</b>	<b>971</b>

(Kaynak: KTB,2024)

## Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

## Toplam Yabancı Ziyaretçiler:



(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı.)

2024 yılının Ocak-Şubat döneminde Türkiye'ye gelen 4,3 milyon yabancı turist'in %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13,6 artış görülmüştür.

## İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı:

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.501	287.904	79	14.084
Muğla	2.652	105.603	76	9.186
İstanbul	2.976	122.763	107	9.812
İzmir	1.720	41.628	67	5.380
Ankara	366	21.634	17	1.653
Diğer	10.236	290.616	365	33.152
<b>Türkiye</b>	<b>20.451</b>	<b>870.148</b>	<b>711</b>	<b>73.267</b>

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı 22.04.2024)

Türkiye genelinde toplam 870 bin 148 oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin 267 oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
<b>2018</b>	<b>38.951.902</b>	<b>617</b>
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
<b>2019</b>	<b>44.712.970</b>	<b>642</b>
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
<b>2020</b>	<b>12.708.265</b>	<b>716</b>
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
<b>2021</b>	<b>23.940.021</b>	<b>785</b>
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
<b>2022</b>	<b>44.341.522</b>	<b>822</b>
Ç1'23	6.509.234	1.057
Ç2'23	12.319.348	901
Ç3'23	19.740.776	856
Ç4'23	10.777.609	966
<b>2023</b>	<b>49.346.967</b>	<b>917</b>
Ç1'24	7.067.996	982

(Kaynak: TÜİK \*31.04.2024 tarihinde güncellenmiştir. \*\*TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.)

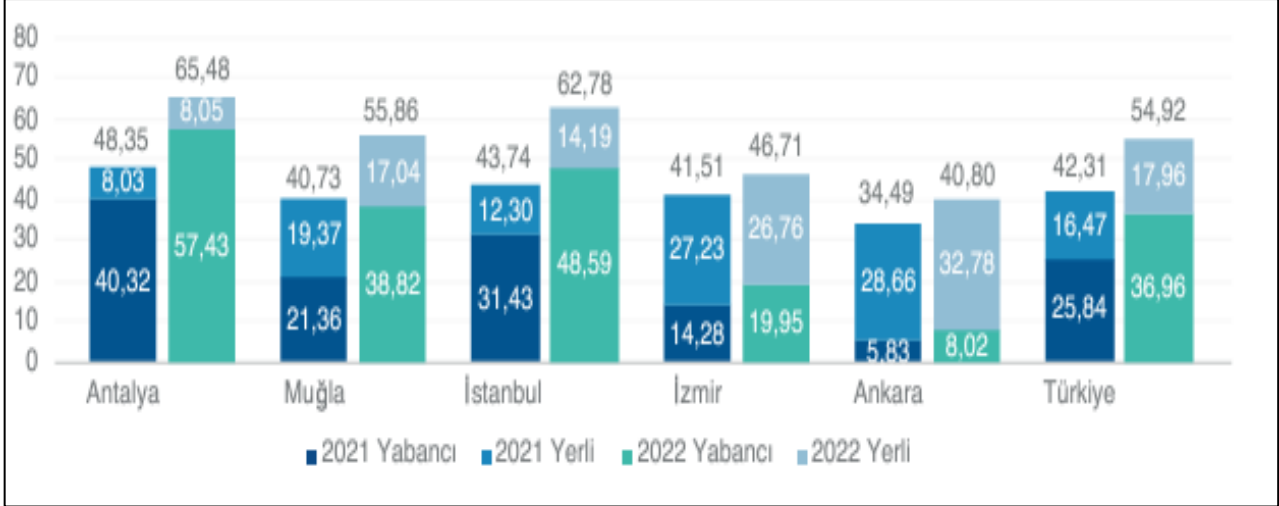
Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,4 artarak 8 milyar 784 milyon 800 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %21'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

2024 yılı 1.çeyrekte Türkiye'ye gelen 7 milyon 68 bin yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 982 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %8,58 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %7,13 azalmış görülmektedir.

2023 yılı 12 aylık dönem toplamında 49,4 milyon yabancı turist , kişi başı ortalama 917 Dolar harcama yaparak bir önceki yıla kıyasla ziyaretçi sayısı bazında %11,29 artış, kişi başı harcama bazında ise %11,57 artış sağlandığı gözlemlenmiştir.

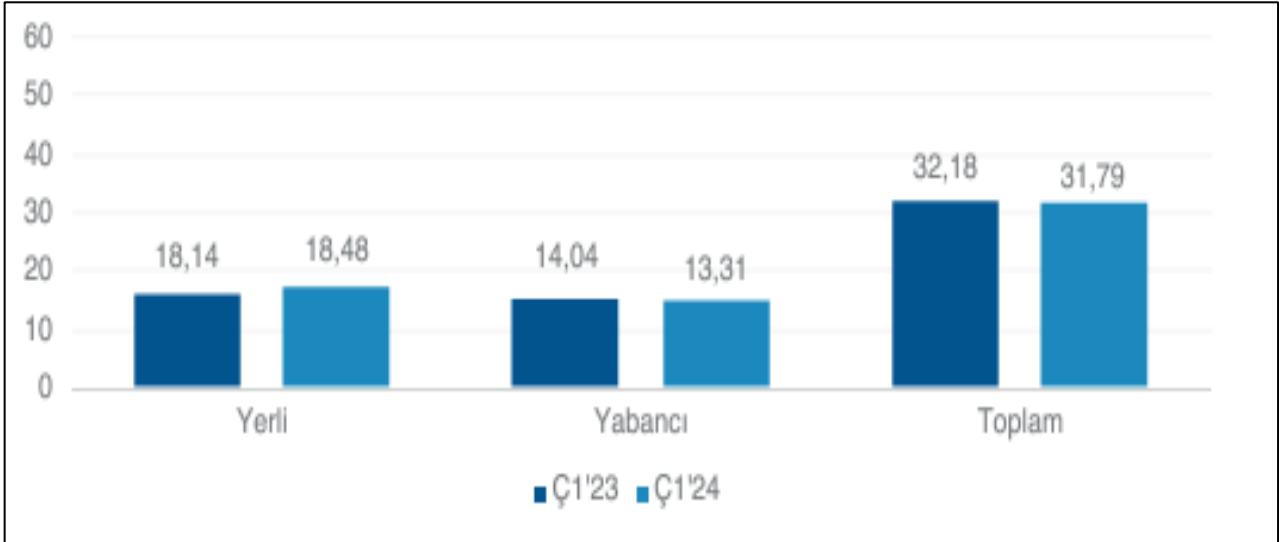
## **Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı;**

### **Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)**



(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı \*Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir. \*\*Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım arasındaki verileri kapsamaktadır.)

### **Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)**



(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı \*Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir. \*\*Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım arasındaki verileri kapsamaktadır.)

2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.



## Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar, kent merkezinin güneyinde yer alan ilçelerden biri olan Zeytinburnu ilçesinde konumlanmaktadır. Zeytinburnu Sahili ulaşım güzergahı olan Kennedy Caddesi üzerinde genellikle çok katlı yapılar, ticari ve turistik yapıları yer almaktadır. Değerleme konusu otel tatil konaklama oteli konseptinde olup Marmara Denizi manzaralıdır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan oteller ve detay bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Ottoperla Hotel	Suit, Standart (23 m <sup>2</sup> - 47 m <sup>2</sup> )	3.500.-TL (~95 €)	- Oda + Kahvaltı
Mercure İstanbul Bakirkoy	Suit, Standart (26 m <sup>2</sup> - 40 m <sup>2</sup> )	2.800.-€ (~75 €)	- Oda + Kahvaltı
Aura Marina Hotel	Suit, Standart, Deluxe (26 – 40 m <sup>2</sup> )	2.750.-TL (75 €)	- Oda + Kahvaltı



## 6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazların değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### **6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER**

Değerleme konusu taşınmazların yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

### **6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

TAŞINMAZLARIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	Su	✓
Kanalizasyon	✓	Isıtma Sistemi	✓
Asansör	✓	Klima Sistemi	✓
Kapalı Otopark	x	Yangın Merdiveni	x
Jeneratör	✓	Kapalı Devre Kamera Sistemi	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	x	Sosyal Tesis	✓
Diğer Özellikler: -			

Değerleme konusu taşınmazların teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazların teknik donanımının yapının müteammim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

### **6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ**

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler "Pazar Değeri Yaklaşımı", "Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı" ve "Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı" yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

#### **Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### **Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirilmesine konu gayrimenkulün Pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

## **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

## **6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ**

Taşınmazların bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazların değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, taşınmazın niteliği gereği otel olması sebebiyle “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi” ve “Nakit Akışı Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

## **6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmazlar “Turizm” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

## **6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ**

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

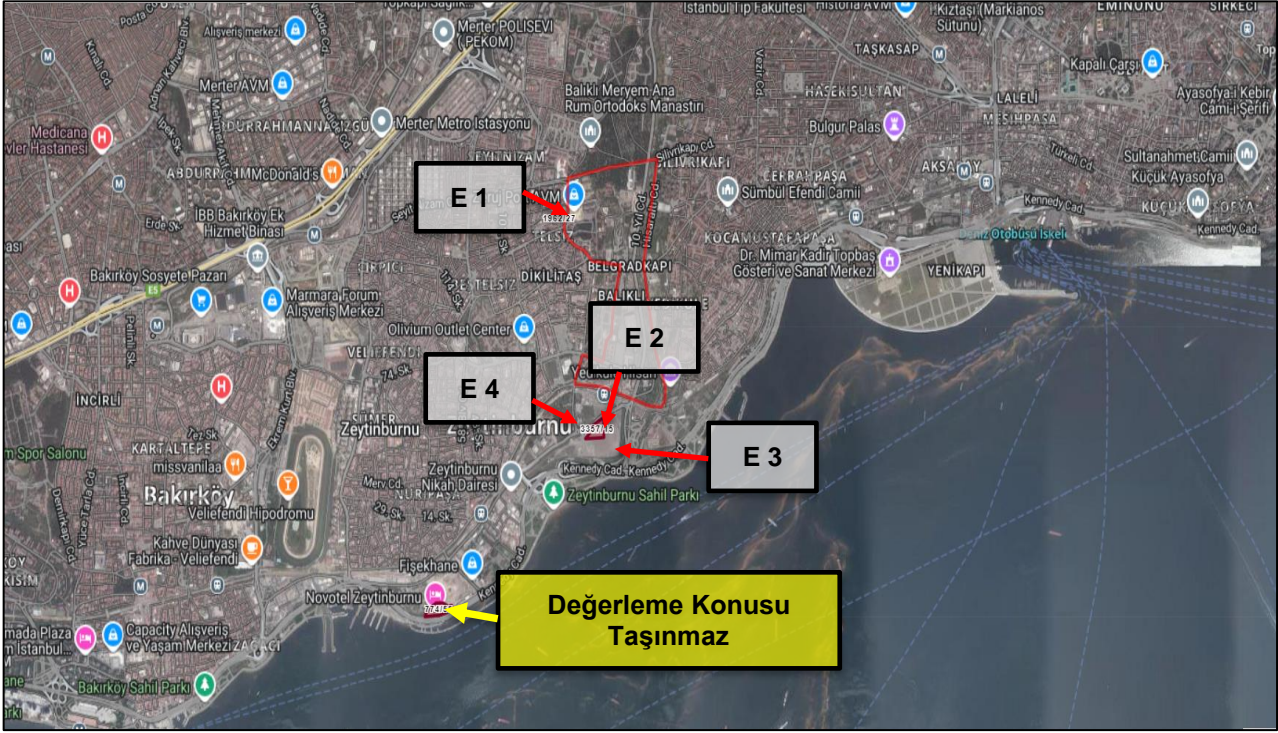
**Emsal 1:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Nuripaşa Mahallesi’nde, 1962 ada 27 parselde konumlu ara sokak cepheli, “Konut Alanlı”, 4 kat yapılaşma koşullarına sahip 403 m<sup>2</sup>’lik arsanın 150,00 m<sup>2</sup> hissesi için pazarlıklı olarak 20.000.000.-TL talep edilmektedir.

**Emsal 2:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Kazlıçeşme Mahallesi’nde, 3357 ada 15 parselde konumlu, cadde cepheli, Önemli Alan-1, Turizm+Ticari E: 1,50, yapılaşma koşullarına sahip 11.472,99 m<sup>2</sup> yüz arsanın 41 m<sup>2</sup>’lik hissesi için pazarlıklı olarak 10.520.777.-TL talep edilmektedir.

**Emsal 3:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Kazlıçeşme Mahallesi’nde konumlu, Ticaret Alanlı, E: 1,00 yapılaşma koşullarına sahip 4.000,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 685.000.000.-TL talep edilmektedir.

**Emsal 4:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Kazlıçeşme Mahallesi’nde konumlu, Önemli Alan-1 Ticaret+Konut Alanlı, E: 1,50 yapılaşma koşullarına sahip 82,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 20.520.000.-TL talep edilmektedir.

**Beyan:** Konu taşınmazların yer aldığı Zeytinburnu İlçesi İstanbul İli’nin önemli ilçelerinden biri olup söz konusu taşınmazlar Kennedy Caddesi üzerinde, kentin ticari ve turizm potansiyelin yüksek kesimlerinden birinde yer alması sebebiyle taşınmazların bulunduğu arsa önem arz etmektedir. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, benzer imar durumu ve büyüklüğü sahip arsaların 5.500.-USD/m<sup>2</sup> – 6.000.-USD/m<sup>2</sup> arsa birim değerine sahip olabileceği beyan edilmiştir.



### Emsallerin Değerlendirilmesi:

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış, emsallerde beyan edilen kullanım alanlarındaki hata/yanılma ve pazarlık payları da göz önüne alınarak konu gayrimenkul için arsa satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar şartları gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. Emsallerin konumu, kullanım alanları, pazarlık payları, değerlendirme konu taşınmazın tüm olumlu ve olumsuz özellikleri değerlemede dikkate alınmıştır.

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Nuripaşa	Kazlıçeşme	Kazlıçeşme	Kazlıçeşme	Kazlıçeşme
Ada / Parsel	1962/27	3357/15	-	-	774/55
Alan (m <sup>2</sup> )	150,00	41,00	4.000,00	82,00	11.720,00
Satış Fiyatı-SF (TL)	20.000.000	10.520.777	685.000.000	20.520.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	18.000.000	10.250.000	610.000.000	18.000.000	
İmar Durumu	Yerleşik Konut Alanı, 4 Kat	Önemli Alan-1, Turizm+Ticari E: 1,50	Ticari, E: 1,00	Önemli Alan-1, Turizm+Ticari E: 1,50	Tercihli Kullanım Alanı, E: 2,00
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	120.000	250.000	152.500	219.512	
İmar Durumu Şerefiyesi	-30%	-10%	-15%	-10%	
Konum Şerefiyesi	-60%	-10%	-30%	-10%	
Hisse Şerefiyesi	0%	-15%	0%	-15%	
Büyükük Şerefiyesi	15%	50%	10%	30%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	212.160	173.938	205.189	213.816	
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	201.275,53				201.275,53
<b>Konu Taşınmaz Değeri (TL)</b>					<b>2.358.949.163,72</b>
<b>Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)</b>					<b>2.358.950.000</b>

**ÜST HAKKI SÜRESİ TABLOSU**

Üst Hakkı Tesis Tarihi	29.05.2019
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	17743
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	26.12.2067
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	15700
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	88,49%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	201.275,60
Arsa Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	11.720
Arsa Toplam Değeri (TL)	2.358.950.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	88,49%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	118.733
Arsa Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	11.720
<b>Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)</b>	<b>1.391.554.040</b>

*Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 20.08.2008 başlangıç tarihi itibarıyla 49 yıllık üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır. 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde; "Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır" denilmektedir. Bu nedenle, Harçlar Kanunu'nda yapılan belirleme çerçevesinde, belirli süreli üst hakkının değerini, arazi değerinin yaklaşık 2/3'ü olarak dikkate almak uygun görünmektedir. Bu şekilde hesaplanan üst hakkı değeri sözleşmeye göre kalan süre dikkate alınarak aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.*

**Üst Hakkına Esas Arsa Değeri**

Taşınmaz	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)
774 Ada 55 Parsel	11.720,00	118.733	~1.391.554.040.-
<b>Arsa Değeri (TL)</b>			<b>1.391.554.040.-</b>

## 6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

Bu yöntemde yakın çevrede yer alan emsal taşınmazlardan elde edilen arsa değeri ile arsa üzerinde bulunan yapıların maliyet yaklaşımı ile değerleri dikkate alınarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır. Yapı birim değerleri belirlenirken parsel üzerinde yer alan yapılarda kullanılan malzeme ve işçiliğin iyi olması dikkate alınmıştır. Yapılardan hariç olarak çevre düzenlemesi (bahçe duvarı, ferforje korkuluklar, peyzaj alanları, kilitli parke taşı vb.) harici ve müteferrik işler kapsamında dikkate alınmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		Arsa Değeri
774 Ada 55 Parsel	11.720,00	118.733,28		1.391.554.040 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M <sup>2</sup> birim fiyatı	Amortisman Oranı	Değer
Novotel Otel Alanı	11.707	27.500	10%	289.748.250
Ibis Otel Alanı	7.173	27.500	10%	177.531.750
Teknik Alanlar (Kapalı otopark, teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	7.492	16.500	10%	123.618.000
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				5.000.000
Yapı Değeri Toplam				595.898.000
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				89.385.000
Arsa Değeri				1.391.554.040
Yapı Değeri				595.898.000
<b>Toplam Değer</b>				<b>2.076.835.000</b>

*\*Resmi Gazete'de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerlendirme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında otel maliyeti yaklaşık 800 USD/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.*

## **6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ**

Değerlemeye konu otellerin mevcut ünite özellikleri ve teknolojik yatırımları itibariyle sahip olabileceği kapasite nedeni ile sadece inşai yatırım olarak değerlendirilmemesi gereken bir tesis olup, bulunduğu ilde mevcut benzer oteller de incelenerek rantlı bir yatırım olup olmadığı da irdelenmiştir.

### **Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:**

#### **Ibis Otel Analizinde:**

- Zeytinburnu İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 228 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 61,1 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 56,1 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 59 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %72,5 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %75'ten başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk 4 yıl için %5, 5. ve 6. yıllar için %3,5, 7. ve 11. yıllar için %2,5, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %25'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %45'den başlayıp artarak %55'e ulaşip 2031 yılından itibaren sabit kalacağı öngörülmüştür.

#### **Novotel Otel Analizinde:**

- Zeytinburnu Novotel, turizm işletme belgesine göre 208 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 89,1 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 80,7 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 85 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %72,8 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %75'ten başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.

- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk 4 yıl için %5, 5. ve 6. yıllar için %3,5, 7. ve 11. yıllar için %2,5, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %35'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %45'ten başlayıp artarak %54'e ulaşip 2031 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

### **Genel Varsayımlar;**

- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli 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 %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %10 olarak alınmıştır.
- Otelin yıllık üst hakkı bedelinin 2024 yılı için 4.086.600.-TL, hasılatın alınan üst hakkı payının ise 2.886.000.-TL olduğu bilgisi verilmiştir. Takip eden yıllarda bedel projeksiyona eklenmiştir. Güncel döviz kuru kullanılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.



Otel Fonksiyonu (BİS OTEL)														
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Haric)												59,00		
Diğer Gelir Oranı												25,00%		
Yenileme												1,00%		
Artış Oranı (1.-4. yıllar)												5,0%		
Artış Oranı (5.-6. yıllar arasında)												3,5%		
Artış Oranı (7.-11. yıllar arasında)												2,5%		
Artış Oranı (12. yıl ve sonraki yıllar)												1,5%		
NAKİT AKIŞI														
Proje Nakit Akışı (EUR) (İbis Otel)														
Yıllar	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037
<b>Otel Fonksiyonu</b>														
Toplam Oda Sayısı (Adet)		228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi		83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220
Doluluk Oranı (%)		75,00%	76,00%	78,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Satılan Oda Satışı (Adet)		62.415	63.247	64.912	66.758	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576
Oda Fiyatı (EUR)		61,95	65,05	68,30	71,71	74,22	76,82	78,74	80,71	82,73	84,80	86,92	88,22	89,54
Oda Gelirleri (EUR)		3.866.609	4.114.072	4.433.454	4.787.570	4.941.596	5.114.552	5.242.416	5.388.198	5.507.813	5.645.509	5.786.646	5.889.538	5.961.548
Diğer Gelirler (EUR)		966.652	1.028.518	1.108.364	1.196.892	1.235.399	1.278.638	1.310.604	1.347.050	1.376.953	1.411.377	1.446.662	1.472.384	1.490.387
<b>Toplam Otel Gelirleri (EUR)</b>		<b>4.833.262</b>	<b>5.142.590</b>	<b>5.541.818</b>	<b>5.984.462</b>	<b>6.176.995</b>	<b>6.393.190</b>	<b>6.553.020</b>	<b>6.735.248</b>	<b>6.884.766</b>	<b>7.056.886</b>	<b>7.233.308</b>	<b>7.361.922</b>	<b>7.451.935</b>
Brüt Karlılık Oranı-GP (%)		45,00%	47,00%	50,00%	52,00%	53,00%	54,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%
Brüt Karlılık (EUR)		2.174.968	2.417.017	2.770.909	3.111.920	3.273.807	3.452.323	3.604.161	3.704.386	3.786.622	3.881.287	3.978.319	4.049.057	4.098.564
İşletme Gideri Oranı (%)		55,00%	53,00%	50,00%	48,00%	47,00%	46,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
<b>İşletme Gideri Toplamı (EUR)</b>		<b>2.658.294</b>	<b>2.725.573</b>	<b>2.770.909</b>	<b>2.872.542</b>	<b>2.903.188</b>	<b>2.940.867</b>	<b>2.948.859</b>	<b>3.030.861</b>	<b>3.098.145</b>	<b>3.175.599</b>	<b>3.254.989</b>	<b>3.312.865</b>	<b>3.353.371</b>
Yenileme Maliyeti (EUR)		48.333	51.426	55.418	59.845	61.770	63.932	65.530	67.352	68.848	70.569	72.333	73.619	74.519
<b>Toplam Otel Giderileri (EUR)</b>		<b>2.706.626</b>	<b>2.776.999</b>	<b>2.826.327</b>	<b>2.932.387</b>	<b>2.964.958</b>	<b>3.004.799</b>	<b>3.014.389</b>	<b>3.098.214</b>	<b>3.166.993</b>	<b>3.246.167</b>	<b>3.327.322</b>	<b>3.396.484</b>	<b>3.427.890</b>
<b>Net Gelir (EUR)</b>		<b>2.126.635</b>	<b>2.365.592</b>	<b>2.715.491</b>	<b>3.052.076</b>	<b>3.212.038</b>	<b>3.388.391</b>	<b>3.538.631</b>	<b>3.637.034</b>	<b>3.717.774</b>	<b>3.810.718</b>	<b>3.905.986</b>	<b>3.975.438</b>	<b>4.024.045</b>
<b>Net Nakit Akışları (İbis Otel)</b>		<b>2.126.635</b>	<b>2.365.592</b>	<b>2.715.491</b>	<b>3.052.076</b>	<b>3.212.038</b>	<b>3.388.391</b>	<b>3.538.631</b>	<b>3.637.034</b>	<b>3.717.774</b>	<b>3.810.718</b>	<b>3.905.986</b>	<b>3.975.438</b>	<b>4.024.045</b>

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052
228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00
83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758
90,89	92,25	93,64	95,04	96,47	97,91	99,38	100,87	102,38	103,92	105,48	107,06	108,67	110,30	111,95
6.050.971	6.141.735	6.250.941	6.327.369	6.422.280	6.518.614	6.634.520	6.715.639	6.816.374	6.918.619	7.041.638	7.127.735	7.234.651	7.343.170	7.473.738
1.512.743	1.535.434	1.562.735	1.581.842	1.605.570	1.629.654	1.658.630	1.678.910	1.704.093	1.729.655	1.760.410	1.781.934	1.808.663	1.835.793	1.868.435
7.563.714	7.677.169	7.813.676	7.909.212	8.027.850	8.148.268	8.293.151	8.394.549	8.520.467	8.648.274	8.802.048	8.909.668	9.043.313	9.178.963	9.342.173
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%
4.160.042	4.222.443	4.297.522	4.350.066	4.415.317	4.481.547	4.561.233	4.617.002	4.686.257	4.756.551	4.841.126	4.900.318	4.973.822	5.048.430	5.138.195
45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
3.403.671	3.454.726	3.516.154	3.559.145	3.612.532	3.666.720	3.731.918	3.777.547	3.834.210	3.891.723	3.960.921	4.009.351	4.069.491	4.130.533	4.203.978
75.637	76.772	78.137	79.092	80.278	81.483	82.932	83.945	85.205	86.483	88.020	89.097	90.433	91.790	93.422
3.479.308	3.531.498	3.594.291	3.638.237	3.692.811	3.748.203	3.814.849	3.861.493	3.919.415	3.978.206	4.048.942	4.098.447	4.159.924	4.222.323	4.297.399
4.084.405	4.145.671	4.219.385	4.270.974	4.335.039	4.400.065	4.478.301	4.533.056	4.601.052	4.670.068	4.753.106	4.811.221	4.883.389	4.956.640	5.044.773
4.084.405	4.145.671	4.219.385	4.270.974	4.335.039	4.400.065	4.478.301	4.533.056	4.601.052	4.670.068	4.753.106	4.811.221	4.883.389	4.956.640	5.044.773

29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067
228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00
83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.664
113,63	115,34	117,07	118,82	120,60	122,41	124,25	126,11	128,00	129,92	131,87	133,85	135,86	137,90	139,97
7.565.118	7.678.595	7.793.773	7.932.353	8.029.340	8.149.780	8.272.027	8.419.111	8.522.049	8.649.880	8.779.628	8.935.737	9.044.924	9.180.667	9.190.728
1.891.279	1.919.649	1.948.443	1.983.088	2.007.335	2.037.445	2.068.007	2.104.778	2.130.512	2.162.470	2.194.907	2.233.934	2.261.248	2.295.167	2.297.682
9.456.397	9.598.243	9.742.217	9.915.441	10.036.675	10.187.225	10.340.034	10.523.888	10.652.561	10.812.350	10.974.535	11.169.671	11.306.240	11.475.834	11.488.410
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%
5.201.018	5.279.034	5.358.219	5.453.493	5.520.171	5.602.974	5.687.019	5.788.138	5.858.909	5.946.792	6.035.994	6.143.319	6.218.432	6.311.709	6.318.626
45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
4.255.379	4.319.209	4.383.998	4.461.949	4.516.504	4.584.251	4.653.015	4.735.750	4.793.653	4.865.557	4.938.541	5.026.352	5.087.808	5.164.125	5.169.785
94.564	95.982	97.422	99.154	100.367	101.872	103.400	105.239	106.526	108.123	109.745	111.697	113.062	114.758	114.884
4.349.943	4.415.192	4.481.420	4.561.103	4.616.871	4.686.124	4.756.416	4.840.989	4.900.178	4.973.681	5.048.286	5.138.049	5.200.871	5.278.884	5.284.669
5.106.454	5.183.051	5.260.797	5.354.338	5.419.805	5.501.102	5.583.618	5.682.900	5.752.383	5.838.669	5.926.249	6.031.622	6.105.370	6.196.950	6.203.742
5.106.454	5.183.051	5.260.797	5.354.338	5.419.805	5.501.102	5.583.618	5.682.900	5.752.383	5.838.669	5.926.249	6.031.622	6.105.370	6.196.950	6.203.742

Otel Fonksiyonu (NOVOTEL)	
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Haric)	85,00
Diğer Gelir Oranı	35,00%
Yenileme	1,00%
Artış Oranı (1.-4. yıllar)	5,0%
Artış Oranı (5.-6. yıllar arasında)	3,5%
Artış Oranı (7.-11. yıllar arasında)	2,5%
Artış Oranı (12. yıl ve sonraki yıllar)	1,5%
NAKİT AKIŞI	
Proje Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	0
Yıllar	31.12.2024
Otel Fonksiyonu	31.12.2025
Toplam Oda Sayısı (Adet)	208
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	75.920
Doluluk Oranı (%)	75,00%
Satılan Oda Sayısı (Adet)	56.940
Oda Fiyatı (EUR)	89,25
Oda Gelirleri (EUR)	5.081.895
Diğer Gelirler (EUR)	1.778.668
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	6.860.568
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	45,00%
Brüt Karlılık (EUR)	3.087.251
İşletme Gideri Oranı (%)	55,00%
İşletme Gideri Toplamı (EUR)	3.773.307
Yenileme Maliyesi (EUR)	88.606
Toplam Otel Giderileri (EUR)	3.861.913
Net Gelir (EUR)	3.018.646
Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	3.018.646
Net Nakit Akışları (İbraz Otel)	2.126.635
Net Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	3.018.646
Hesaplanan Üst Hakk Pay Bedeli (EUR)	78.560
Bina Sigortası (EUR) (%)	108.242
Emlak Vergisi (EUR) (%)	14.175
Yük. Üst Hakk Maliyesi	111.242
Toplam Net Nakit Akışları (Novotel ve İbraz O)	0

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052
208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00
75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902
130,94	132,90	134,90	136,92	138,98	141,06	143,18	145,32	147,50	149,72	151,96	154,24	156,55	158,90	161,29
7.952.807	8.072.099	8.215.470	8.316.079	8.440.820	8.567.432	8.719.768	8.826.383	8.958.779	9.093.160	9.254.844	9.368.001	9.508.521	9.651.149	9.822.754
2.783.483	2.825.235	2.875.470	2.910.628	2.954.287	2.998.601	3.051.919	3.089.234	3.135.572	3.182.606	3.239.195	3.278.800	3.327.982	3.377.902	3.437.964
10.736.290	10.897.334	11.091.098	11.226.706	11.395.107	11.566.033	11.771.687	11.915.617	12.094.351	12.275.766	12.494.039	12.646.801	12.836.503	13.029.051	13.260.718
54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%
5.797.597	5.884.561	5.989.193	6.062.421	6.153.358	6.245.658	6.356.711	6.434.433	6.530.950	6.628.914	6.746.781	6.829.273	6.931.712	7.035.687	7.160.788
46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%
4.938.693	5.012.774	5.101.905	5.164.285	5.241.749	5.320.375	5.414.976	5.481.184	5.563.401	5.646.852	5.747.258	5.817.529	5.904.792	5.993.363	6.099.930
107.363	108.973	110.911	112.267	113.951	115.660	117.717	119.156	120.944	122.758	124.940	126.468	128.365	130.291	132.607
5.046.056	5.121.747	5.212.816	5.276.552	5.355.700	5.436.036	5.532.693	5.600.340	5.684.345	5.769.610	5.872.199	5.943.997	6.033.157	6.123.654	6.232.538
5.690.234	5.775.587	5.878.282	5.950.154	6.039.407	6.129.998	6.238.994	6.315.277	6.410.006	6.506.156	6.621.841	6.702.805	6.803.347	6.905.397	7.028.181
5.690.234	5.775.587	5.878.282	5.950.154	6.039.407	6.129.998	6.238.994	6.315.277	6.410.006	6.506.156	6.621.841	6.702.805	6.803.347	6.905.397	7.028.181
4.084.405	4.145.671	4.219.385	4.270.974	4.335.039	4.400.065	4.478.301	4.533.056	4.601.052	4.670.068	4.753.106	4.811.221	4.883.389	4.956.640	5.044.773
5.690.234	5.775.587	5.878.282	5.950.154	6.039.407	6.129.998	6.238.994	6.315.277	6.410.006	6.506.156	6.621.841	6.702.805	6.803.347	6.905.397	7.028.181
103.658	105.732	107.846	110.003	112.203	114.447	116.736	119.071	121.452	123.881	126.359	128.886	131.464	134.093	136.775
142.823	145.680	148.593	151.565	154.597	157.688	160.842	164.059	167.340	170.687	174.101	177.683	181.334	184.757	188.452
18.704	19.078	19.460	19.849	20.246	20.651	21.064	21.485	21.915	22.353	22.800	23.256	23.721	24.196	24.679
146.781	149.717	152.711	155.765	158.881	162.058	165.300	168.605	171.978	175.417	178.925	182.504	186.154	189.877	193.675
9.362.672	9.501.052	9.669.056	9.783.946	9.928.519	10.075.218	10.253.354	10.375.113	10.528.374	10.683.886	10.872.761	11.001.797	11.164.262	11.329.114	11.529.372

29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067
208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00
75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	74.880
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	59.904
163,71	166,16	168,65	171,18	173,75	176,36	179,00	181,69	184,41	187,18	189,99	192,84	195,73	198,67	201,65
9.942.855	10.091.998	10.243.378	10.425.513	10.552.984	10.711.278	10.871.948	11.065.260	11.200.552	11.368.560	11.539.089	11.744.263	11.887.558	12.066.176	12.079.399
3.479.999	3.532.199	3.585.182	3.648.930	3.693.544	3.748.947	3.805.182	3.872.841	3.920.193	3.978.996	4.038.681	4.110.492	4.160.750	4.223.161	4.227.790
13.422.854	13.624.197	13.828.560	14.074.443	14.246.528	14.460.226	14.677.129	14.938.101	15.120.745	15.347.557	15.577.770	15.824.756	16.048.608	16.289.337	16.307.189
54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%
7.248.341	7.357.066	7.467.422	7.600.199	7.693.125	7.808.522	7.925.650	8.066.574	8.165.203	8.287.681	8.411.996	8.561.568	8.666.248	8.796.242	8.805.882
46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%
6.174.513	6.267.130	6.361.137	6.474.244	6.553.403	6.651.704	6.751.479	6.871.526	6.955.543	7.059.876	7.165.774	7.293.188	7.382.360	7.493.095	7.501.307
134.229	136.242	138.286	140.744	142.465	144.602	146.771	149.381	151.207	153.476	155.778	158.548	160.486	162.893	163.372
6.308.741	6.403.372	6.499.423	6.614.988	6.695.868	6.796.306	6.898.251	7.020.907	7.106.750	7.213.352	7.321.552	7.451.735	7.542.846	7.655.988	7.664.379
7.114.113	7.220.824	7.329.137	7.459.455	7.550.660	7.663.920	7.778.878	7.917.193	8.013.995	8.134.205	8.256.218	8.403.020	8.505.762	8.633.349	8.642.810
7.114.113	7.220.824	7.329.137	7.459.455	7.550.660	7.663.920	7.778.878	7.917.193	8.013.995	8.134.205	8.256.218	8.403.020	8.505.762	8.633.349	8.642.810
5.106.454	5.183.051	5.260.797	5.354.338	5.419.805	5.501.102	5.583.618	5.682.900	5.752.383	5.838.669	5.926.249	6.031.622	6.105.370	6.196.950	6.203.742
7.114.113	7.220.824	7.329.137	7.459.455	7.550.660	7.663.920	7.778.878	7.917.193	8.013.995	8.134.205	8.256.218	8.403.020	8.505.762	8.633.349	8.642.810
139.511	142.301	145.147	148.050	151.011	154.031	157.112	160.254	163.459	166.728	170.063	173.464	176.933	180.472	181.560
192.221	196.066	199.987	203.987	208.067	212.228	216.472	220.802	225.218	229.722	234.317	239.003	243.783	248.659	250.158
25.173	25.676	26.190	26.714	27.248	27.793	28.349	28.916	29.494	30.084	30.686	31.299	31.925	32.564	32.760
197.548	201.499	205.529	209.640	213.833	218.109	222.471	226.921	231.459	236.088	240.810	245.626	250.539	255.550	257.090
11.666.114	11.838.333	12.013.081	12.225.403	12.370.307	12.552.860	12.738.092	12.963.201	13.116.748	13.310.251	13.506.592	13.745.250	13.907.951	14.113.055	14.124.984

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	2,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>84.794.171</b>	<b>80.060.813</b>	<b>75.755.773</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>84.790.000</b>	<b>80.060.000</b>	<b>75.760.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>3.115.015.608</b>	<b>2.941.130.043</b>	<b>2.782.979.244</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>3.115.020.000</b>	<b>2.941.130.000</b>	<b>2.782.980.000</b>
<b>31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru</b>			
<b>Eur Alış Kuru</b>	36,7362		
<b>USD/EUR PARİTESİ</b>	0,9260		

### Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

#### Ibis Otel Analizinde:

- Zeytinburnu İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 228 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 61,1 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 56,1 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 59 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurulmuş olup 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %72,5 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %75'ten başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurulmuş fiyat artış oranları ilk 4 yıl için %5, 5. ve 6. yıllar için %3, 7. ve 11. yıllar için %2, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurulmuş, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %25'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurulmuş otel GOP oranının 2025 yılında %45'den başlayıp artarak %55'e ulaşarak 2031 yılından itibaren sabit kalacağı öngörülmüştür.

#### Novotel Otel Analizinde:

- Zeytinburnu Novotel, turizm işletme belgesine göre 208 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 89,1 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 80,7 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 85 Eur olarak baz alınmıştır.

- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %72,8 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %75'ten başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk 4 yıl için %5, 5. ve 6. yıllar için %3, 7. ve 11. yıllar için %2 sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %35'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilere göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %45'ten başlayıp artarak %54'e ulaşip 2031 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

### **Genel Varsayımlar;**

- Akfen GYO AŞ. tarafından tarafımıza iletilen bilgiler doğrultusunda kira sözleşmesi detayları projeksiyona yansıtılmıştır. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; İbis Otel için toplam brüt gelirin %25'i, Novotel için toplam brüt gelirin %22'si veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin %95'inden (AGOP) 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 işletmecisi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli 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 %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %10 olarak alınmıştır. Kira getirisinin halihazırdaki kira sözleşmesi kapsamında daha öngörülebilir nitelikte olması sebebiyle toplam risk oranı %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranı %8 olarak alınmıştır.

- Otelin yıllık üst hakkı bedelinin 2024 yılı için 4.086.600.-TL, hasıllardan alınan üst hakkı payının ise 2.886.000.-TL olduğu bilgisi verilmiştir. Takip eden yıllarda bedel projeksiyona eklenmiştir. Güncel döviz kuru kullanılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu (İBİS OTEL)	
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	59,00
Diğer Gelir Oranı	25,00%
Yenileme	1,00%
Artış Oranı (1.-4. yıllar)	5,0%
Artış Oranı (5.-6. yıllar arasında)	3,0%
Artış Oranı (7.-11. yıllar arasında)	2,0%
Artış Oranı (12. yıl ve sonraki yıllar)	1,5%
NAKİT AKIŞI	
Proje Nakit Akışı (EUR) (İbis Otel)	
Yıllar	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13
	31.12.2024 31.12.2025 31.12.2026 31.12.2027 31.12.2028 31.12.2029 31.12.2030 31.12.2031 31.12.2032 31.12.2033 31.12.2034 31.12.2035 31.12.2036 31.12.2037
Otel Fonksiyonu	
Toplam Oda Sayısı (Adet)	228
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	83.220
Doluluk Oranı (%)	75,00%
Satılan Oda Sayısı (Adet)	62.415
Oda Fiyatı (EUR)	61,95
Oda Gelirleri (EUR)	3.866.609
Diğer Gelirler (EUR)	966.562
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	4.833.262
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	45,00%
Otel Kira Söleşme Oranı (%)	25,00%
Söleşme AGOP Oranı (%)	8,00%
AGOP Gelir Oranı (%)	95,00%
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	1.208.315
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	1.698.891
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli	1.698.891
Yenileme Maliyeti (EUR)	2.417
Net Gelir (EUR)	1.696.475
Net Nakit Akışları (İbis Otel)	1.696.475

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052
228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	366,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00
83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758
90,89	92,25	93,64	95,04	96,47	97,91	99,38	100,87	102,38	103,92	105,48	107,06	108,67	110,30	111,95
6.050.971	6.141.735	6.250.941	6.327.369	6.422.280	6.518.614	6.634.520	6.715.639	6.816.374	6.918.619	7.041.638	7.127.735	7.234.651	7.343.170	7.473.738
1.512.743	1.535.434	1.562.735	1.581.842	1.605.570	1.629.654	1.658.630	1.678.910	1.704.093	1.729.655	1.760.410	1.781.934	1.808.663	1.835.793	1.868.435
7.563.714	7.677.169	7.813.676	7.909.212	8.027.850	8.148.268	8.293.151	8.394.549	8.520.467	8.648.274	8.802.048	8.909.668	9.043.313	9.178.963	9.342.173
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%
25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
1.890.928	1.919.292	1.953.419	1.977.303	2.006.962	2.037.067	2.073.288	2.098.637	2.130.117	2.162.069	2.200.512	2.227.417	2.260.828	2.294.741	2.335.543
3.377.198	3.427.856	3.488.806	3.531.463	3.584.435	3.638.201	3.702.892	3.748.166	3.804.389	3.861.454	3.930.114	3.978.167	4.037.839	4.098.407	4.171.280
3.377.198	3.427.856	3.488.806	3.531.463	3.584.435	3.638.201	3.702.892	3.748.166	3.804.389	3.861.454	3.930.114	3.978.167	4.037.839	4.098.407	4.171.280
3.782	3.839	3.907	3.965	4.014	4.074	4.147	4.197	4.260	4.324	4.401	4.455	4.522	4.589	4.671
3.373.416	3.424.017	3.484.899	3.527.508	3.580.421	3.634.127	3.698.745	3.743.969	3.800.128	3.857.130	3.925.713	3.973.712	4.033.318	4.093.818	4.166.609
3.373.416	3.424.017	3.484.899	3.527.508	3.580.421	3.634.127	3.698.745	3.743.969	3.800.128	3.857.130	3.925.713	3.973.712	4.033.318	4.093.818	4.166.609

29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067
228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	366,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00
83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758
113,63	115,34	117,07	118,82	120,60	122,41	124,25	126,11	128,00	129,92	131,87	133,85	135,86	137,90	139,97
7.565.118	7.678.595	7.793.773	7.932.353	8.029.340	8.149.780	8.272.027	8.419.111	8.522.049	8.649.880	8.779.628	8.935.737	9.044.992	9.180.667	9.190.728
1.891.279	1.919.649	1.948.443	1.983.088	2.007.335	2.037.445	2.068.007	2.104.778	2.130.512	2.162.470	2.194.907	2.233.934	2.261.248	2.295.167	2.297.682
9.456.397	9.598.243	9.742.217	9.915.441	10.036.675	10.187.225	10.340.034	10.523.888	10.652.561	10.812.350	10.974.535	11.169.671	11.306.240	11.475.834	11.488.410
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%
25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
2.364.099	2.399.561	2.435.554	2.478.860	2.509.169	2.546.806	2.585.008	2.630.972	2.663.140	2.703.087	2.743.634	2.792.418	2.826.560	2.868.958	2.872.103
4.222.281	4.285.616	4.349.900	4.427.245	4.481.376	4.548.596	4.616.825	4.698.916	4.756.369	4.827.714	4.900.130	4.987.258	5.048.236	5.123.960	5.129.575
4.222.281	4.285.616	4.349.900	4.427.245	4.481.376	4.548.596	4.616.825	4.698.916	4.756.369	4.827.714	4.900.130	4.987.258	5.048.236	5.123.960	5.129.575
4.728	4.799	4.871	4.958	5.018	5.094	5.170	5.262	5.326	5.406	5.487	5.585	5.653	5.738	5.744
4.217.553	4.280.816	4.345.029	4.422.287	4.476.357	4.543.503	4.611.655	4.693.654	4.751.042	4.822.308	4.894.643	4.981.673	5.042.583	5.118.222	5.123.831
4.217.553	4.280.816	4.345.029	4.422.287	4.476.357	4.543.503	4.611.655	4.693.654	4.751.042	4.822.308	4.894.643	4.981.673	5.042.583	5.118.222	5.123.831

Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	85,00
Diger Gelir Oranı	35,00%
Yenileme	1,00%
Artis Oranı (1.-4. yillar)	5,0%
Artis Oranı (5.-6. yillar arasininda)	3,0%
Artis Oranı (7.-11. yillar arasininda)	2,0%
Artis Oranı (12. yil ve sonraki yillar)	1,5%
<b>NAKİT AKIŞI</b>	
Proje Nakit Akışı (EUR) (Novotek)	0
Yillar	31.12.2024
<b>Otel Fonksiyonu</b>	
Toplam Oda Sayisi (Adet)	208
Açık Oda Sayisi (Gün)	365,00
Yılık Oda Kapasitesi	75.920
Doküman Oranı (%)	75,00%
Satılan Oda Sayısı (Adet)	56.940
Oda Fiyatı (EUR)	89,25
Oda Gelirleri (EUR)	5.081.895
Diger Gelirler (EUR)	1.778.663
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	6.860.558
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	45,00%
Otel Kirası Süzülme Oranı (%)	22,00%
Sözleşme AGOP Oranı (%)	8,00%
AGOP Gelir Oranı (%)	95,00%
Brüt Gelir Üzerinden Yılık Kira Bedeli	1.509.323
AGOP Üzerinden Yılık Kira Bedeli	2.411.486
Projeksiyona Esas Yılık Kira Bedeli	2.411.486
Yenileme Maliyeti (EUR)	3.430
Net Gelir (EUR)	2.408.056
Nakit Akışı (EUR) (Novotek)	2.408.056
<b>Net Nakit Akışları (İbis Otel)</b>	
Net Gelir (EUR) (Novotek)	1.698.475
Hastaneler Üst Hakkı Pay Bedeli (EUR)	78.580
Bina Sigortası (EUR) (%)	108.242
Emlak Vergisi (EUR) (%)	14.175
Yılık Üst Hakkı Maliyeti	111.242
Toplam Net Nakit Akışları (Novotek ve İbis Otel)	0

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052
208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00
75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902
130,94	132,90	134,90	136,92	138,98	141,06	143,18	145,32	147,50	149,72	151,96	154,24	156,55	158,90	161,29
7.952.807	8.072.099	8.215.628	8.316.079	8.440.820	8.567.432	8.719.768	8.826.383	8.958.779	9.093.160	9.254.844	9.368.001	9.508.521	9.651.149	9.822.754
2.783.483	2.825.235	2.875.470	2.910.628	2.954.287	2.998.601	3.051.919	3.089.234	3.135.572	3.182.606	3.239.195	3.278.800	3.327.982	3.377.902	3.432.964
10.736.290	10.897.334	11.091.098	11.226.706	11.395.107	11.566.033	11.771.687	11.915.617	12.094.351	12.275.766	12.494.039	12.646.801	12.836.503	13.029.051	13.260.718
54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%
22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
2.361.984	2.397.414	2.440.042	2.469.875	2.506.923	2.544.527	2.589.771	2.621.436	2.660.757	2.700.669	2.748.689	2.782.298	2.824.031	2.866.391	2.917.358
4.691.759	4.762.135	4.846.810	4.906.071	4.979.662	5.054.357	5.144.227	5.207.125	5.285.231	5.364.510	5.459.895	5.526.652	5.609.552	5.693.695	5.794.934
4.691.759	4.762.135	4.846.810	4.906.071	4.979.662	5.054.357	5.144.227	5.207.125	5.285.231	5.364.510	5.459.895	5.526.652	5.609.552	5.693.695	5.794.934
5.368	5.449	5.546	5.613	5.698	5.783	5.866	5.958	6.047	6.138	6.247	6.323	6.418	6.515	6.630
4.686.391	4.756.686	4.841.264	4.900.457	4.973.964	5.048.574	5.138.341	5.201.167	5.279.184	5.358.372	5.453.648	5.520.329	5.603.134	5.687.181	5.788.303
3.373.416	3.424.017	3.484.899	3.527.508	3.580.421	3.634.127	3.698.745	3.743.969	3.800.128	3.857.130	3.925.713	3.973.712	4.033.318	4.093.818	4.166.609
4.686.391	4.756.686	4.841.264	4.900.457	4.973.964	5.048.574	5.138.341	5.201.167	5.279.184	5.358.372	5.453.648	5.520.329	5.603.134	5.687.181	5.788.303
103.658	105.732	107.846	110.003	112.203	114.447	116.736	119.071	121.452	123.881	126.359	128.886	131.464	134.093	136.775
142.823	145.680	148.593	151.565	154.597	157.688	160.842	164.059	167.340	170.687	174.101	177.583	181.134	184.757	188.452
18.704	19.078	19.460	19.849	20.246	20.651	21.064	21.485	21.915	22.353	22.800	23.266	23.721	24.196	24.679
146.781	149.717	152.711	155.765	158.881	162.058	165.300	168.605	171.978	175.417	178.925	182.504	186.154	189.877	193.675
7.647.840	7.760.498	7.897.553	7.990.783	8.108.459	8.227.856	8.373.145	8.471.915	8.596.628	8.723.164	8.877.176	8.981.812	9.113.978	9.248.075	9.411.331

29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067
208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00
75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902
163,71	166,16	168,65	171,18	173,75	176,36	179,00	181,69	184,41	187,18	189,99	192,84	195,73	198,67	201,65
9.942.855	10.091.998	10.243.378	10.425.513	10.552.944	10.711.278	10.871.948	11.065.280	11.200.552	11.368.550	11.539.089	11.744.263	11.887.858	12.066.176	12.079.399
3.479.999	3.532.199	3.585.182	3.648.930	3.693.544	3.748.947	3.805.182	3.872.841	3.920.193	3.978.999	4.038.681	4.110.493	4.160.750	4.223.161	4.227.790
13.422.854	13.624.197	13.828.560	14.074.443	14.246.528	14.460.226	14.677.129	14.938.101	15.120.745	15.347.557	15.577.770	15.854.756	16.048.608	16.289.337	16.307.189
54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%
22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
2.953.028	2.997.323	3.042.283	3.096.377	3.134.236	3.181.250	3.228.968	3.286.382	3.326.564	3.376.462	3.427.109	3.488.046	3.530.694	3.583.654	3.587.581
5.865.787	5.953.774	6.043.081	6.150.532	6.225.733	6.319.119	6.413.905	6.527.950	6.607.766	6.706.882	6.807.485	6.928.528	7.013.242	7.118.440	7.126.241
5.865.787	5.953.774	6.043.081	6.150.532	6.225.733	6.319.119	6.413.905	6.527.950	6.607.766	6.706.882	6.807.485	6.928.528	7.013.242	7.118.440	7.126.241
6.711	6.812	6.914	7.037	7.123	7.230	7.339	7.469	7.560	7.674	7.789	7.927	8.024	8.145	8.154
5.859.076	5.946.962	6.036.166	6.143.494	6.218.609	6.311.889	6.406.567	6.520.481	6.600.205	6.699.208	6.799.697	6.920.601	7.005.217	7.110.296	7.118.088
5.859.076	5.946.962	6.036.166	6.143.494	6.218.609	6.311.889	6.406.567	6.520.481	6.600.205	6.699.208	6.799.697	6.920.601	7.005.217	7.110.296	7.118.088
4.217.553	4.280.816	4.345.029	4.422.287	4.476.357	4.543.503	4.611.655	4.693.654	4.751.042	4.822.308	4.894.643	4.981.673	5.042.583	5.118.222	5.123.831
5.859.076	5.946.962	6.036.166	6.143.494	6.218.609	6.311.889	6.406.567	6.520.481	6.600.205	6.699.208	6.799.697	6.920.601	7.005.217	7.110.296	7.118.088
139.511	142.301	145.147	148.050	151.011	154.031	157.112	160.254	163.459	166.728	170.063	173.464	176.933	180.472	181.560
192.221	196.066	199.987	203.987	208.067	212.228	216.472	220.802	225.218	229.722	234.317	239.003	243.783	248.659	250.158
25.173	25.676	26.190	26.714	27.248	27.793	28.349	28.916	29.494	30.084	30.686	31.299	31.925	32.564	32.760
197.548	201.499	205.529	209.640	213.833	218.109	222.471	226.921	231.459	236.088	240.810	245.626	250.539	255.550	257.090
9.522.176	9.6													

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>88.855.119</b>	<b>83.048.185</b>	<b>77.827.636</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>88.860.000</b>	<b>83.050.000</b>	<b>77.830.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>3.264.199.431</b>	<b>3.050.874.730</b>	<b>2.859.091.595</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>3.264.200.000</b>	<b>3.050.870.000</b>	<b>2.859.090.000</b>
<b>Kira Analizi</b>			
<b>Yıllar</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>	
<b>Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)</b>	<b>0</b>	<b>4.104.531</b>	
DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>3.818.168</b>	<b>3.800.491</b>	<b>3.782.978</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>3.818.000</b>	<b>3.800.000</b>	<b>3.783.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>140.258.812</b>	<b>139.597.560</b>	<b>138.973.045</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>140.260.000</b>	<b>139.600.000</b>	<b>138.970.000</b>
<b>31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru</b>			
<b>Eur Alış Kuru</b>	<b>36,7362</b>		
<b>USD/EUR PARİTESİ</b>	<b>0,9235</b>		

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	80.060.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	83.050.000
<b>TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)</b>	<b>81.555.000</b>
<b>TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)</b>	<b>2.996.020.000</b>
<b>TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)</b>	<b>3.800.000</b>
<b>TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)</b>	<b>139.600.000</b>
<b>DÖVİZ KURU 31.12.2024 TCMB (1€)</b>	<b>36,7362</b>

**\*Değerleme konusu taşınmazın niteliği gereğince gelir getiren bir mülk olması göz önünde bulundurulur, otel gerçekleştirmeleri ve bölgede yapılan araştırmalar neticesinde otel nakit akışı ve kira gelirine göre iki farklı yöntem ile taşınmazın değerine ulaşılmıştır. İki yöntemden de çıkan değerlerin birbirleri ile uyumlu olduğu görülmüş olup iki değer ortalama baz alınarak taşınmaza değer takdir edilmiştir.**

### **Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

### **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

### **Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın üst hakkının değerinin tespiti yapılmıştır. Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi'nde yer alan, 11.720,00 m<sup>2</sup> arsa yüz ölçümüne sahip 774 ada 55 parselde bulunan taşınmaz, Maliye Hazinesi'ne aittir.



## **7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME**

### **Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:**

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazın mevcut durumunun yasal belgeleriyle uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazın onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

Ayrıca taşınmazın tapu kaydında yer alan ipoteğin, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), 7. Bölüm, 30. Madde, 1. ve 2. Fıkrası” hükmü kapsamında, şirketin kendi finansmanı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu dikkate alınarak, taşınmazın GYO portföyüne dahil edilmesinde herhangi bir engeli bulunmamaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Gayrimenkule Dayalı Hak” başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

### **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme uzmanının çalışma sistematığı, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

### **Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

### **Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

İşbu değerlendirme raporunda konu taşınmazın mevcut kullanımı gereği gelir getiren bir mülk olması sebebiyle piyasa değeri tespiti için "Nakit Akışı Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın arsa değeri için “Piyasa Analizi” yöntemi uygulanmıştır.

## 8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	2.996.020.000.-	3.595.225.000.-
	İkimilyardokuzyüzdoksanaltımilyonyirmibin Türk Lirası	Üçmilyarbeşyüzdoksanbeşmilyonikiyüzyirmibeşbin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	139.600.000.-	167.520.000.-
	Yüzotuzdokuzmilyonaltyüzbin Türk Lirası	Yüzaltmışyedimilyonbeşyüzyirmibin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	81.555.000.-	97.865.000.-
	Seksenbirmilyonbeşyüzellibeşbin Euro	Doksanyedimilyonsekiyüzaltmışbeşbin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	3.800.000.-	4.560.000.-
	Üçmilyonsekiyüzbin Euro	Dörtmilyonbeşyüzaltmışbin Euro

\*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 36,7362 alınmıştır.

(\*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Kübra EKİCİ

Lisans No: 918464

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

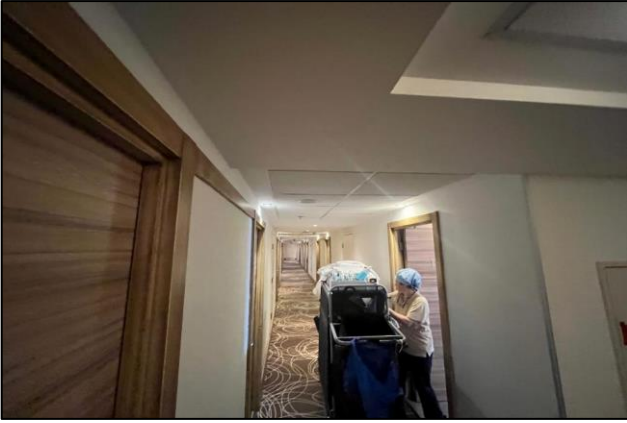
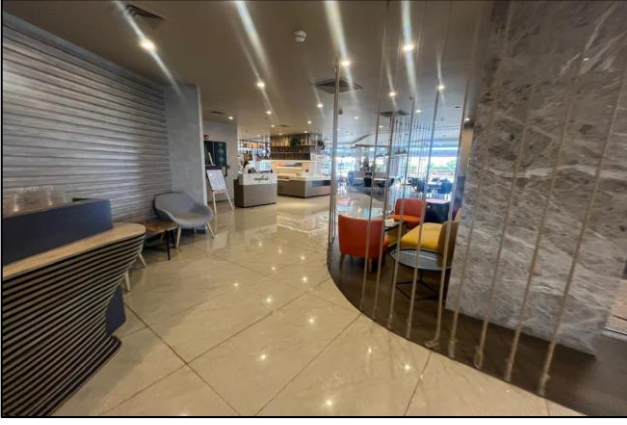
Lisans No:401187

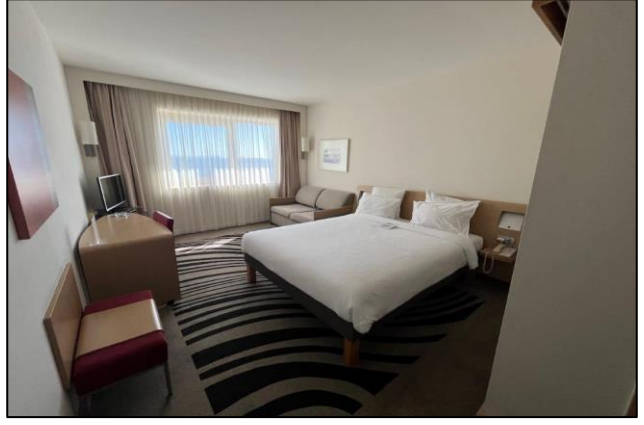
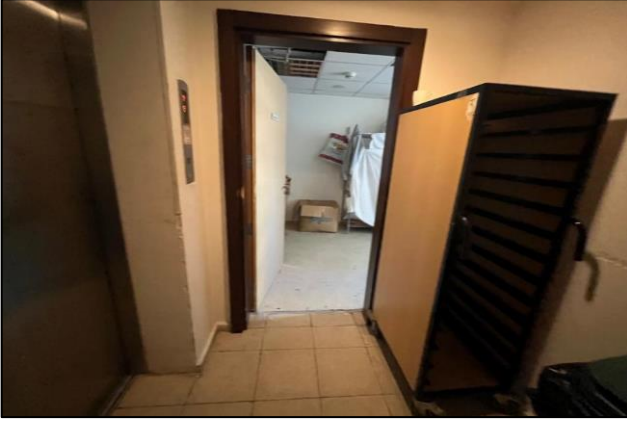
- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

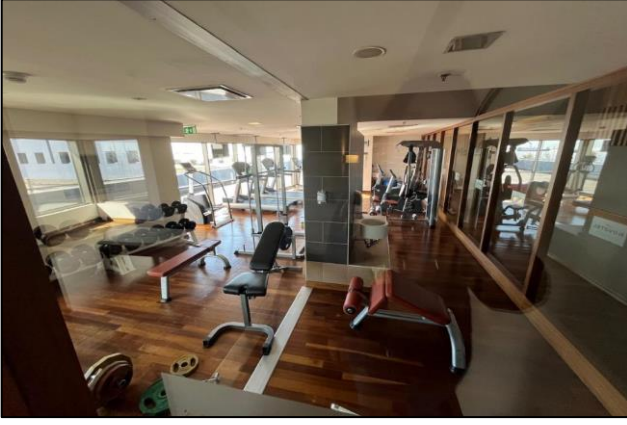
## 9. EKLER

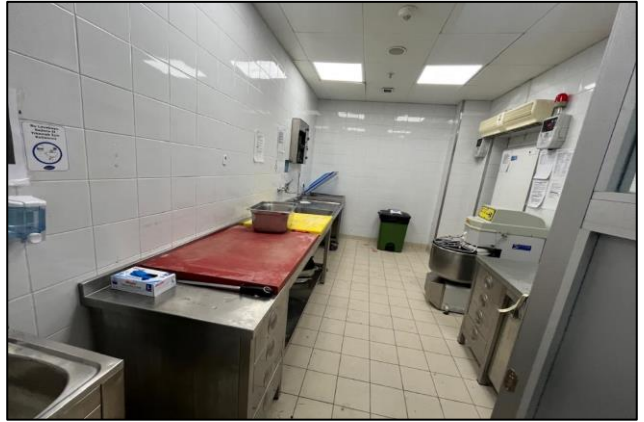
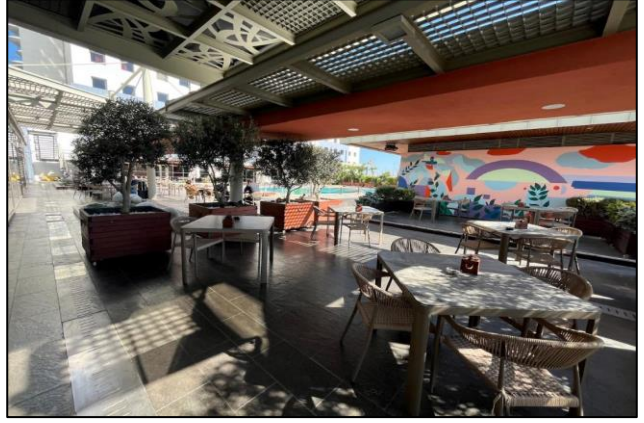
### 9.1 FOTOĞRAFLAR

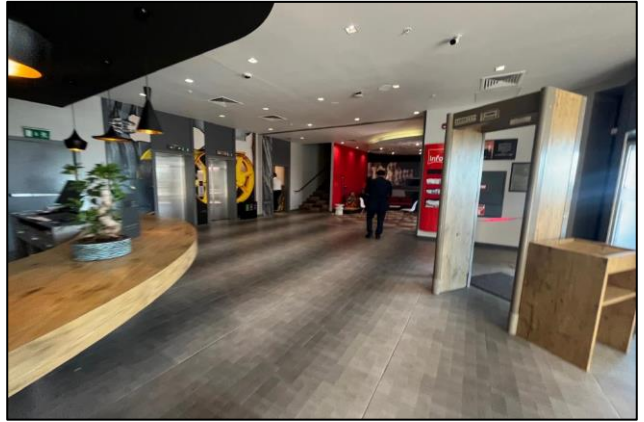
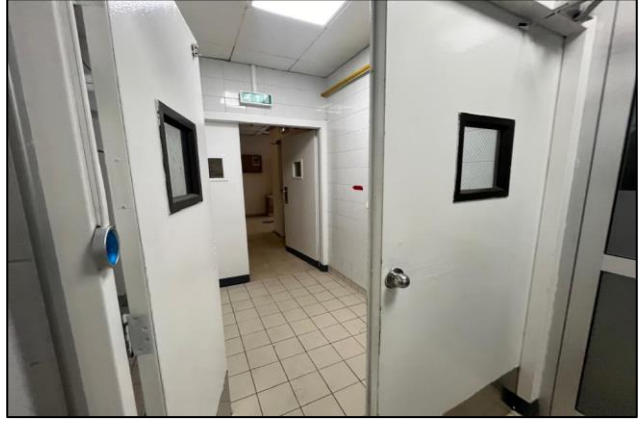






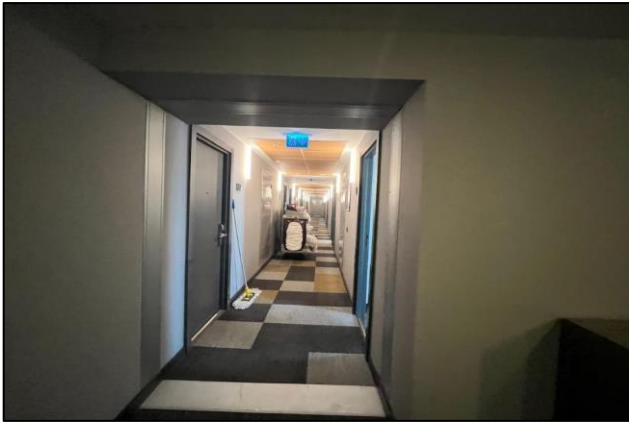
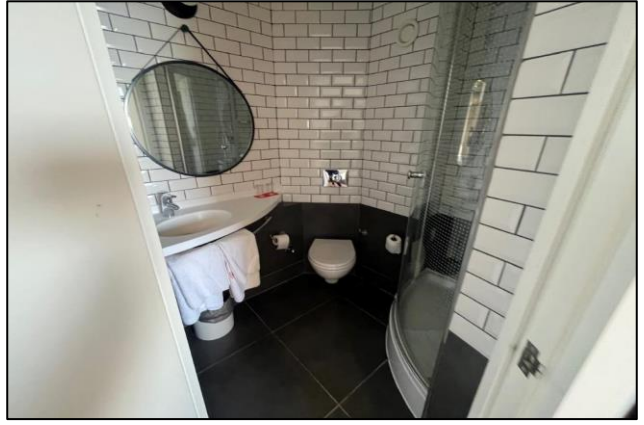
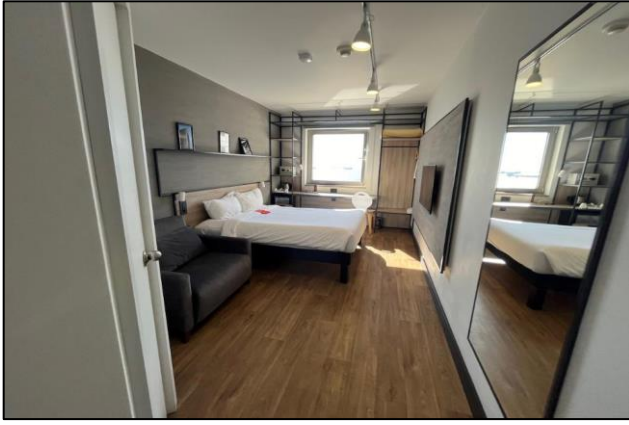


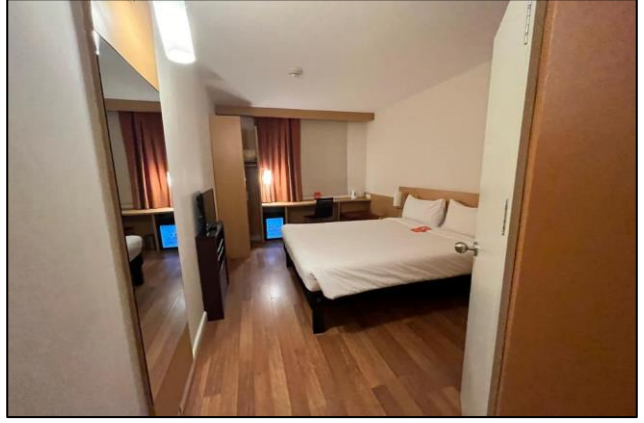







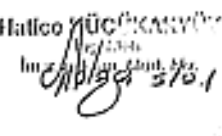

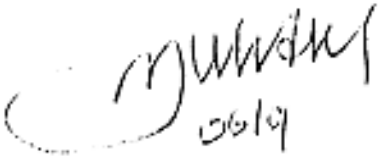








**9.2 RUHSATLAR VE PROJELER**

T.C. ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ					
YAPININ YERİ		BİNA YÜKSEKLİĞİ KAT ADEDİ-CİNSİ		İNCELENEN BELGELER TARİH VE NO	
İLÇE	ZEYTİNBURNU	YÜKSEKLİK	+27.10, +43.60	İMAR DURUMU	30.01.2004 2004/502
SOKAK	KAZLIÇEŞME	BODRUM KAT	2	TASOIKLI PROJE	
PAFTA	KENNEDY CAD.	ZEMİN KAT	1	ISI YALITIM	
ADA	85/1	ASMA KAT	-	TRAFİKO BELGESİ	
PARSEL	774	NORMAL KAT	12, 7	İST. RÖLÖVE	01.03.2004 2004/846
MAL SAHİBİ	AKSEL TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMECİLİK A.Ş.	TAŞ. SİGEM	B.A.K.	KOT. KEŞİT	30.01.2004
PROJE NO	2004 / 6254	KULLANIM AMACI	OTEL	TARİH	
Yukarıda adıyla yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ilgili projeler; İmar Kanunu, İmar Plan Yönetmelikleri, ilgili diğer mevzuat hükümlerini gördü incelenerek tasdik edilmiştir.					
MİMARİ	STATİK	ŞEF	MÜD. YRD.		
					
MÜDÜR		TEKNİK BAŞKAN			
					

YAĞ TUTUCU BENZİN AYIRICI + ÇAMUR KAPANI  
Şartı ile tesdik edilmiştir.  
Kabul işlemleri yapılmadığı ternaal üstü ve iskan izni varken  
Kan. Ruh. Tek. Şef.

2. B. K. A. D. İlçesi, K. Ç. Mah. 85/1. Pafta  
724. ada. 55. parsel'deki yapının  
1) K.K.P esas brüt inşaat alanı, 2578  
m<sup>2</sup>'dir. İst. Y. ve Tek. Müd.'ün 13.12/2004  
tarihli 11.29/1602. bordro/makbuz no ile  
KANAL KATILMA PAYI olarak 1- Tezisi  
peşin olarak teslim alınmıştır.  
2- Kanalı için KANAL KATILMA PAYI  
ÇUKULU geliştirme sözleşmesinde talimatı vardır.  
Kan. Ruh. Tek. Şef.

BAZILAR TESPİT VE DENETİM KOMİSYONUNCA  
GÖRÜLMEK ÜZERE UYGULAMA GÖRÜLMÜŞTÜR.  
Mimar BEKİR  
Dr. G. M.  
Bekir Ramazan KALYONCUOĞLU

T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İ.S.K.İ.  
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

2. B. K. A. D. İlçesi, K. Ç. Mah. 85/1. Pafta, 724. ada.  
55. parsel 1. 3/200.4 tarih ve 502 sayılı imar  
durumuna göre, 30.11/2004 tarih ve 20045108  
proje mecmu bakanından teslim alınmıştır.  
1) AYDINLIK RANAJ BAĞLANTISI: İlgili taraftan yazı ruhsat  
ve İ.S.K.İ. Genel Ruhsat Müdürlükleride denetim  
işi yapılmıştır.  
2) İ.S.K.İ. denetiminde yapılmış olan ekose kanul bağlantılarının  
İ.S.K.İ. Tarafından Yapılması İhtilal cezaları ve diğer cezalar  
işlem uygulanır.

birikim

Yapı D.  
Tic. Ş.

birikim

Yapı Denetim A.Ş.  
Tel : (312) 442 26 86  
Mimarlık Proje Kontrolü  
Targimday Yapılmıştır.

Bekir Ramazan KALYONCUOĞLU  
Proje ve Uygulama Denetçisi  
Mimar  
Belge No : 879

*[Handwritten Signature]*

23 ABALIK 2004  
Kerem ÇEKİR  
Avr. (1) 2. Bölge  
Kan. Ruh. Tekn. Şefi

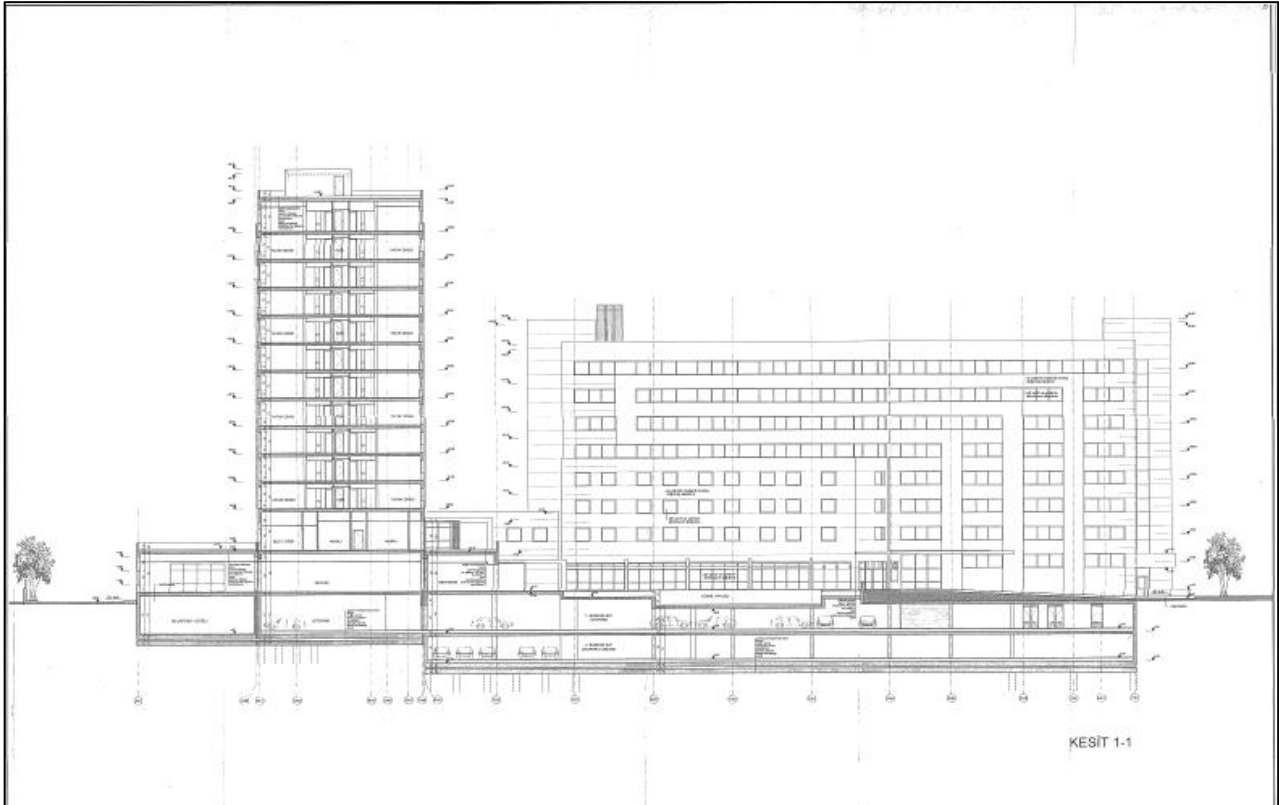
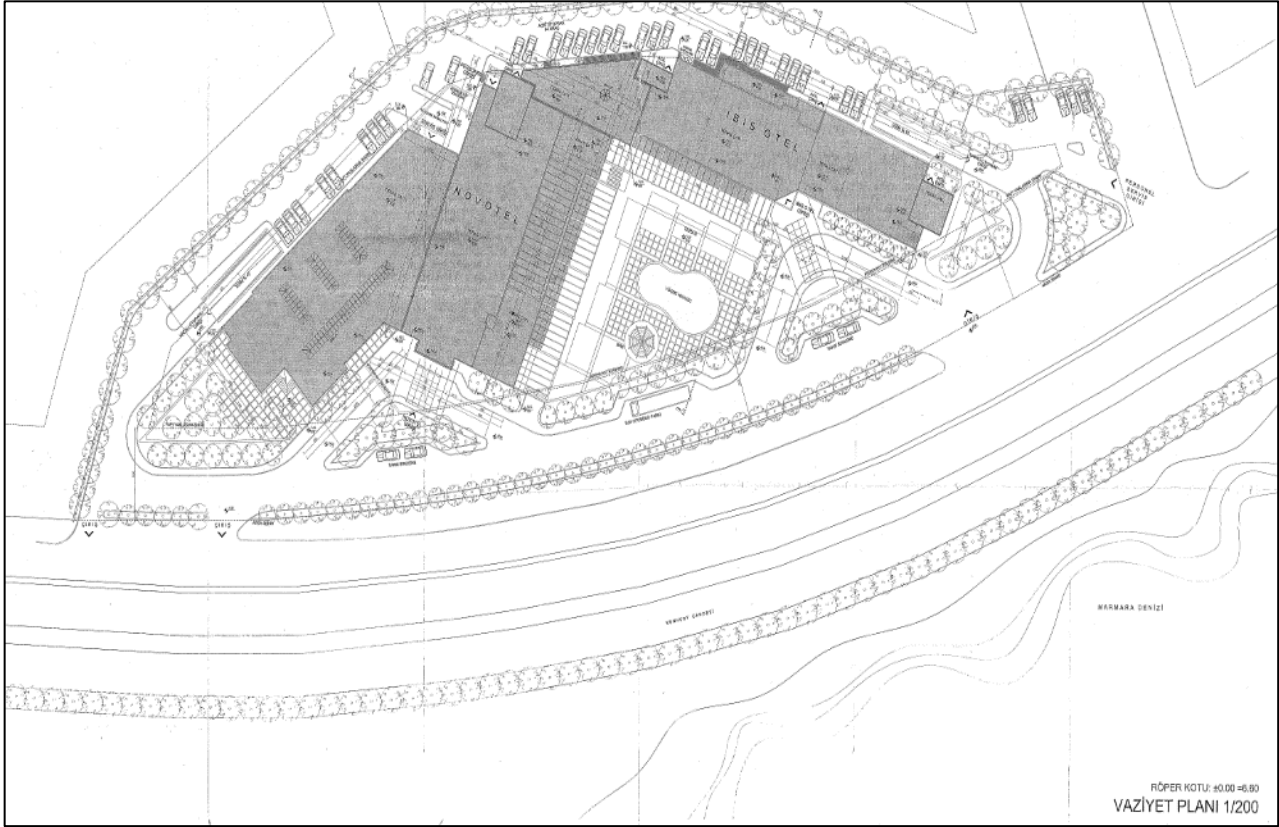
*[Handwritten Signature]*  
Kubilay KÖKER  
Avr.(1).Kan.Ruh.Md.

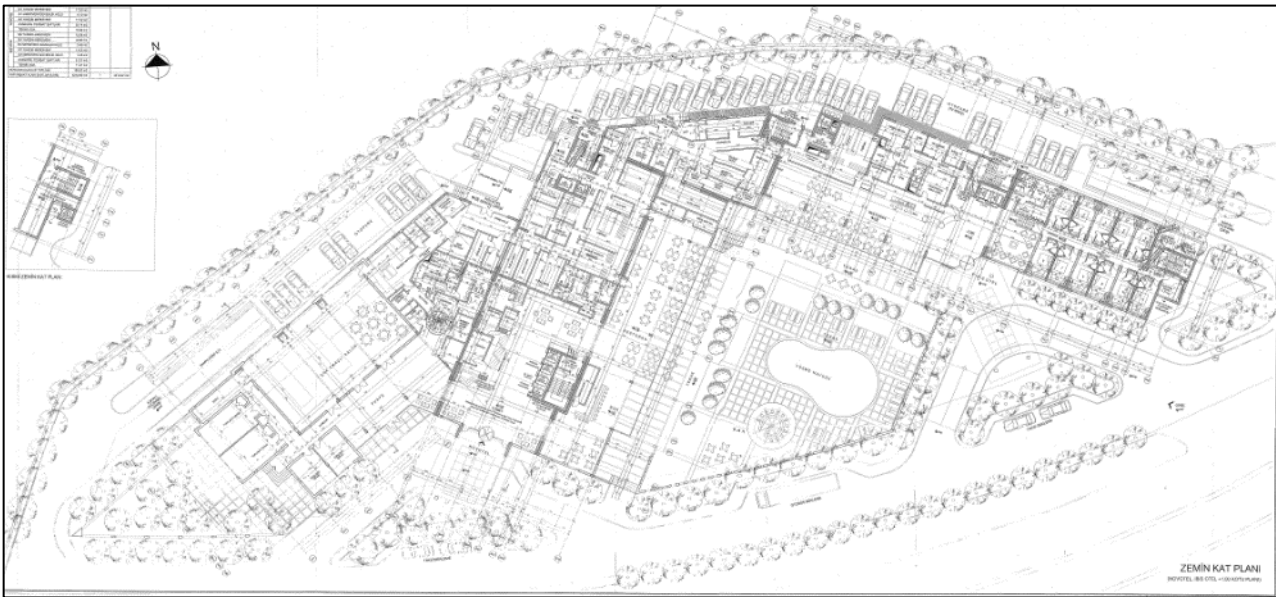
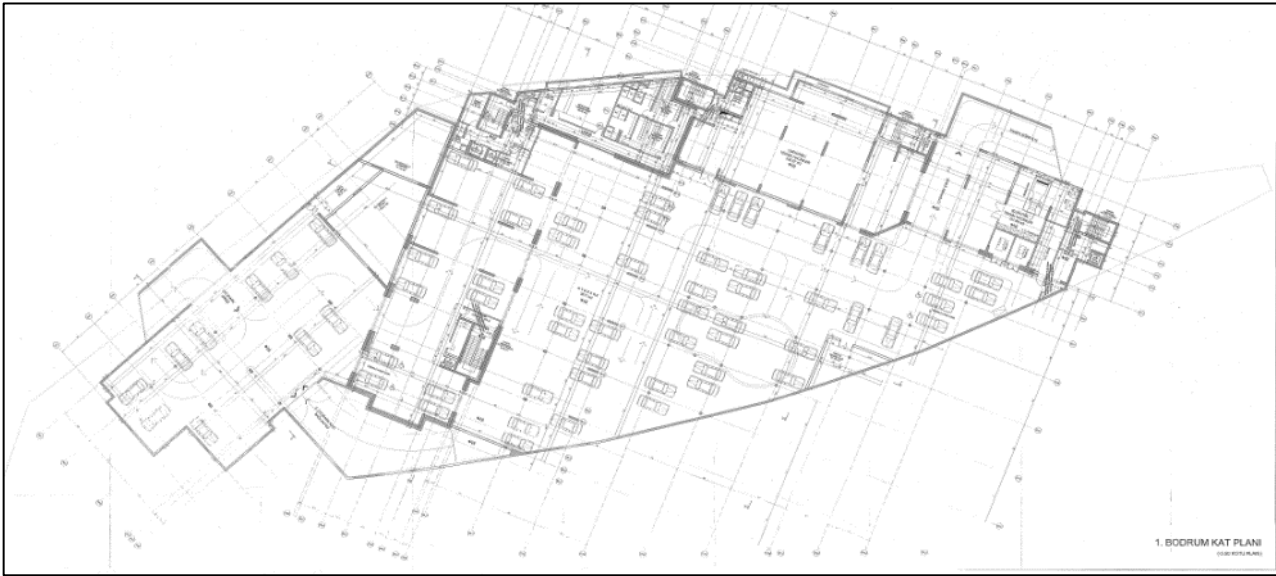
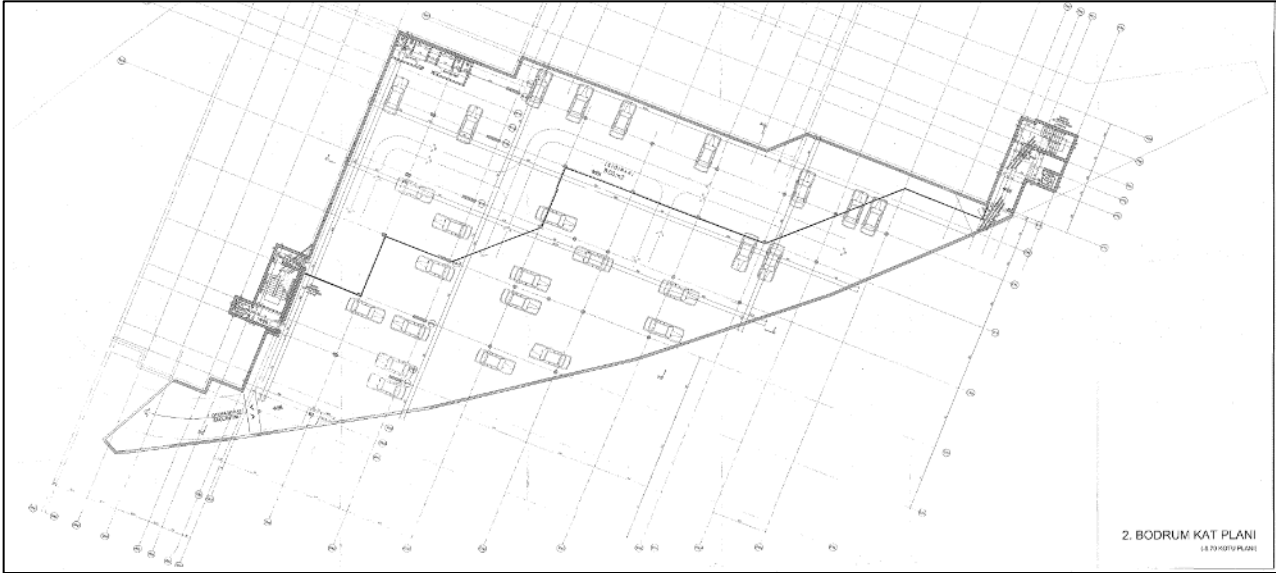
04/16254

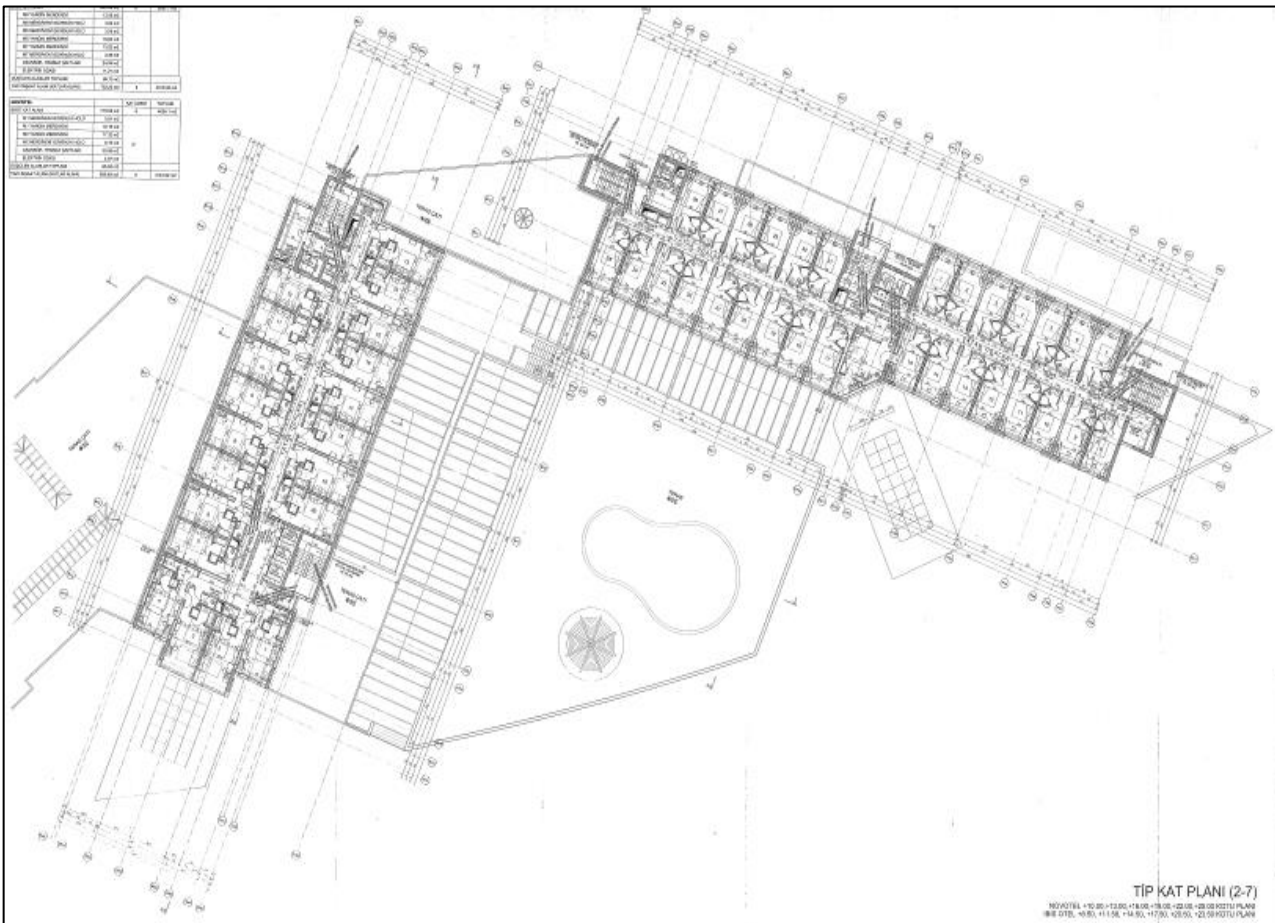
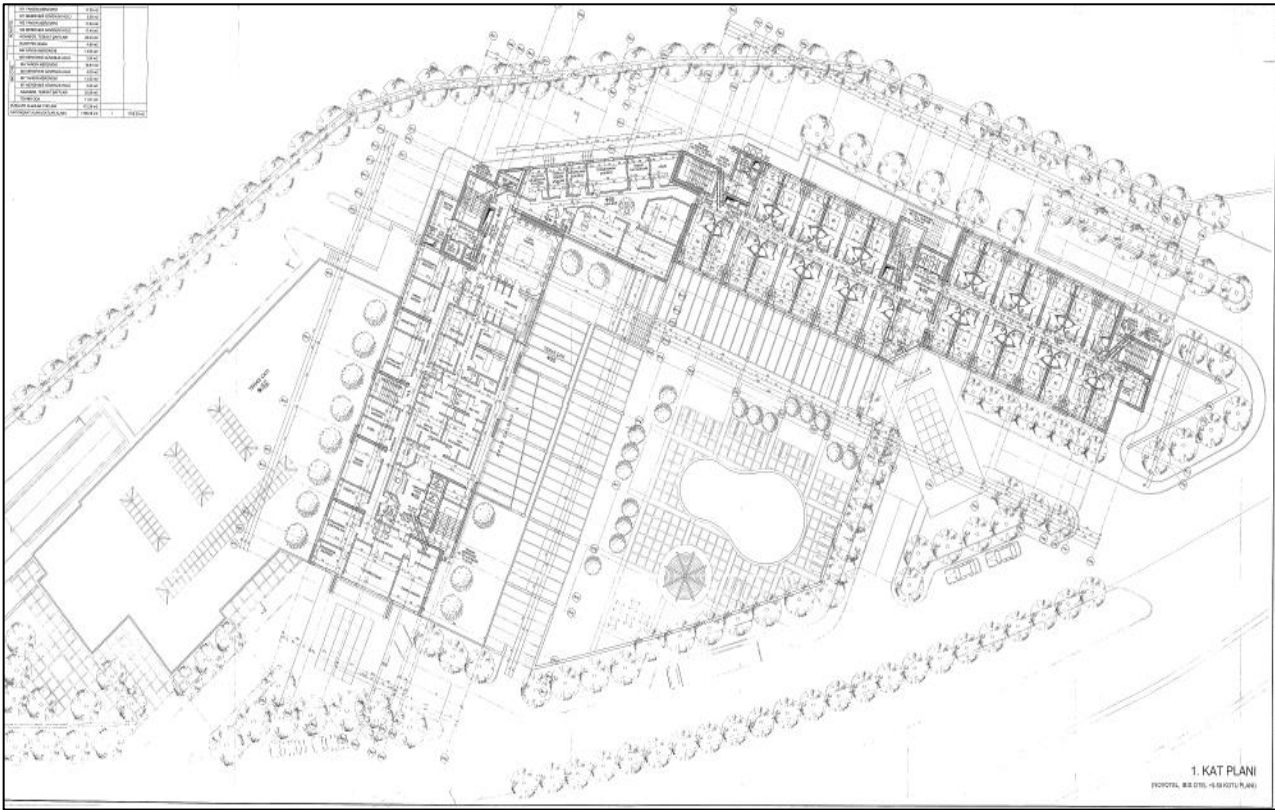
İmar izni 11.04.2004 Tarih ve  
11.04.2004 sayılı imar izni ile 34.892.621.182.  
Tulku No'dur.  
Aşağıya Gözden Geçirildi  
İmza:

GEREKLİ OTOYAPARK	
ANABALIKTIR	19
OTOYAPARK BİREKİ	122.362.000.000
% 25 Fiksen	30.590.500.000
% 75 Fiksen	91.771.500.000

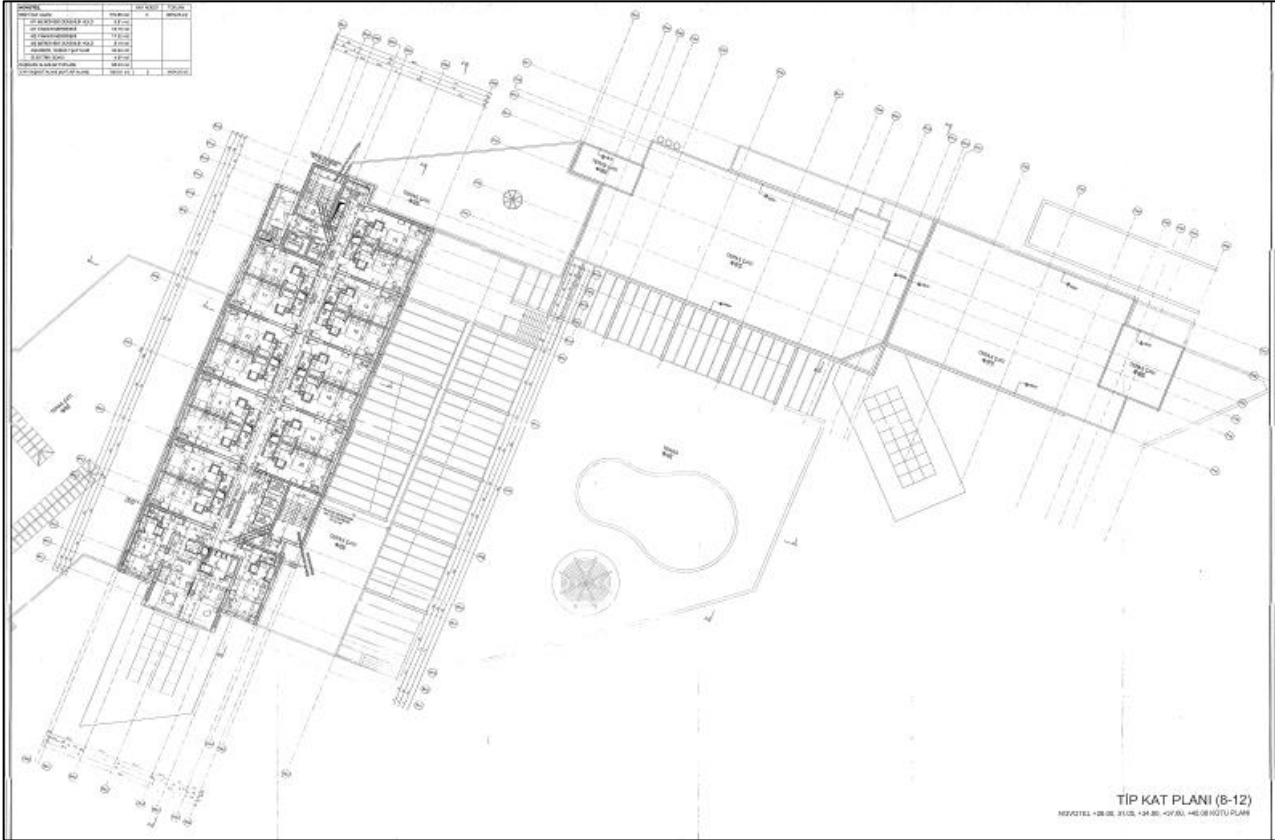
Ekli olarak 2014 yılı için Yeminat makbuzları  
gösterilmiştir.









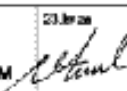
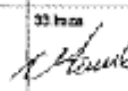




## YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 0 0 0 1 4 5 0 4

1. Ruhsat veren kurum <b>ZEYTİNBURNU BELEDİYE BŞK.</b>	2. Ruhsatın varlığı amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Yenileme	<input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Yanardan	<input type="checkbox"/> Kat İstisnai <input type="checkbox"/> İstisnai duvar <input type="checkbox"/> Yenileme + Tadilat	3. Ruhsatın onay tarihi <b>06 Ocak 2005</b>	4. Ruhsat no. <b>2004/8254</b>
5. İl: <b>İSTANBUL</b>	6. İlçe: <b>ZEYTİNBURNU</b>	7. İlçe Adı: <b>55/1</b>	8. Ada No: <b>774</b>	9. Parsel No: <b>55</b>	
10. İmar planı onay tarihi <b>20.01.2004</b>	11. Parçeleasyon planı onay tarihi	12. İmar durumu tarihi ve no <b>30/01/2004-502</b>	13. Tapu teslim belgesi vatan kur. <b>Zeytinburnu Tapu S</b>	14. Tapu teslim belgesi tarihi ve no <b>04.11.2004 6650</b>	
15. Zemin etüd onay L. <b>18.07.2003</b>	16. ÇED raporu onay L.	17. Planların inşaat başlangıcı tarihi <b>20.12.2004</b>	18. Planların inşaat bitimi tarihi <b>20.12.2006</b>	19. Ruhsatın geçerlik tarihi <b>20.12.2009</b>	

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı, ünvanı <b>Akşel Tur. Yat. ve İgl. A.Ş.</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kurum	24. Adı soyadı, ünvanı <b>Akşel Tur. Yat. ve İgl. A.Ş.</b>	25. Hukuki durumu <b>Anonim Şirket</b>	34. Adı soyadı, ünvanı	35. Oda sicil no.
20. Kağıt çıkışı vergi dairesi <b>Beylikdüzü</b>	26. Kurum sicil no. <b>372279-319863</b>	27. Bağlı olduğu vergi da. <b>Beylikdüzü</b>	28. Vergi dairesi sicil no. <b>0340051780</b>	36. Bina teslim no.	37. Oda belge no.
21. Vergi dairesi sicil no. <b>0340051780</b>	29. Şirket sicil no.	30. Sicil sicil tarihi ve no.	31. Mühür belgesi no.	38. Şirket sicil no.	39. Sicil sicil tarihi ve no.
22. Adres <b>Akşel Ebu'dullah Cd. M</b>	23. İmza 	32. Adres <b>Akşel Ebu'dullah Cd. M</b>	33. İmza 	40. Adres	41. İmza
42. Yapının kullanılabilir kullanım alanı	43. Üstün sayı	44. Yüksekliği (m <sup>2</sup> )	45. Katman yapı sayısı	46. Tavan yapı sayısı	47. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )
<b>2BK+1BK+2K+7NK</b>	<b>1</b>	<b>26372.00</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3391.00</b>
(BİS OTEL) ve	<b>0</b>	<b>0.00</b>	48. Yabancı bağımsız böl. sayısı	49. Toplam bağımsız böl. sayısı	50. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )
<b>12NK (NOV OTEL)</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>26372.00</b>
<b>TEK BAĞIMSIZDIR.</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	51. Yapının yıl kolu adı kat sayısı	52. Yapının yıl kolu adı kat sayısı	53. Yapının toplam kat sayısı
			<b>2</b>	<b>13</b>	<b>15</b>
			54. Yapının yüksekliği (m)	55. İlave kat yüksekliği (m)	56. Yapının sınıfı
			<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>C</b>
			57. Toplam yüksekliği (Bin TL)	58. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)	59. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)
			<b>483.000</b>	<b>12,737,676,000</b>	<b>10,404,195,600</b>
			60. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )	61. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)	62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)
			<b>26372.00</b>	<b>23,141,871,600</b>	<b>23,141,871,600</b>

## YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER


65. İHTİMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Üstün katmanlı katmanlı <input type="checkbox"/> Bina içi katmanlı <input checked="" type="checkbox"/> Kat katmanlı <input type="checkbox"/> Duşak (yağ sızması) <input type="checkbox"/> Sızma <input checked="" type="checkbox"/> Filtre	67. FESİHATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yangın tes. <input checked="" type="checkbox"/> Hareketleme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kuvvetlendirme <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Anma	68. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kömürhane <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Depo <input checked="" type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input checked="" type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapalı otopark <input type="checkbox"/> Bahçe kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/> Oto Asansör	70. YAHİT SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yama (çakır) <input checked="" type="checkbox"/> Nispet (harçta) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Alüminyum <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yarı otomatik <input type="checkbox"/> Alüminyum kalıp <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> İmalat <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Harç parlat <input type="checkbox"/> Toprak <input type="checkbox"/> Alüminyum <input type="checkbox"/> Kiremit <input checked="" type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Çimento
66. YAHİT ÇİNGİ <input type="checkbox"/> Katı yalıtım <input checked="" type="checkbox"/> Fuarit <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik	68. SICAK SU Tesis yöntemi <input type="checkbox"/> Fuarit <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Çelik <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuarit <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kat ısıtma <input type="checkbox"/> Termal	72. DÖŞEME <input checked="" type="checkbox"/> Fuarit <input type="checkbox"/> Marmer <input type="checkbox"/> Antrasit <input type="checkbox"/> Alüminyum		

## YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi Mevcut <b>31.12.2004</b>	74. Ada sayısı <b>B. Filyaz EKREN</b>	75. Oda sicil no. <b>11239</b>	76. Bina teslim no. <b>06-1117</b>	77. Oda belge no. <b>R. Galip Cd. 132/8GOPağ</b>	78. Adres <b>Y. Birinci C. A. H. Terz</b>
31.12.2004	<b>M. Can BİNZET</b>	<b>3518</b>	<b>06-0013</b>	<b>Y. Birinci C. A. H. Terz</b>	
30.12.2004	<b>Arzu İŞERİ</b>	<b>11117</b>	<b>06.05.00</b>	<b>Fişliye Sk. 14/1 ANKA</b>	
30.12.2004	<b>Süleyman ÖKTEM</b>	<b>15878</b>	<b>M120956</b>	<b>Kuluçka Sk. 4/7 ANKA</b>	
30.12.2004	<b>Bilge BULGURULUAR</b>	<b>8721</b>	<b>110</b>	<b>Yakıncı M. Mh. İhsan Cd</b>	

/B19741

**İPOTEK BELGESİ**

A N A G A Y R İ M E N K U L Ü	İLİ	İSTANBUL								
	İLÇESİ	ZEYTİNBURNU								
	BUCAĞI									
	MAHALLESİ	ZEYTİNBURNU								
	KÖYÜ									
	SOKAĞI									
	Meşhur Semti veva Mevkil									
N	NİTELİĞİ	TAPU KAYDININ								
	ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Günü		
		85/1	774	55	7	610				
B Ö L Ü M Ü	NİTELİĞİ	Arsa Payı	Kat:	Bağımsız Bölüm No.	Tapu Kaydının					
			Blok:		Cilt No.	Sahife No	Sıra No.	Günü		
			Giriş:							
İPOTEK'in										
Bedeli	Süresi	Derece	Sıra	Faiz	Kayıt Tarihi	Yev.No.	Sıra No.	Cilt No.	Sah. No.	Fiş No.
75.000.000,00 EUR	F.B.K.	1	--	%12	08/08/2024	35892				
Mahiyeti	İPOTEK									
Borçlu	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Alacaklı	(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444									
Düşünceler	Faiz oranı değişkendir.									
Sicil Kaydına uygunluğu onandır. 08/08/2024										
Zeytinburnu TM'den 30/07/2024 tarih ve 2024/20687 evrak no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.										
 Müdür / Yetkilil Md. Yardımcısı U. Gölbaş (ANKARA) TM Figen ÇAKIR										
Not : Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olmayan taşınmaz mallar için bağımsız bölüm sütunu doldurulmayacaktır.										

B19741

Yevmiye No : \_\_\_\_\_  
Tarih : \_\_\_\_\_**RESMİ SENET**

Gölbasi(ANKARA) Tapu Müdürlüğü Tapu Müdür V. Figen ÇAKIR Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.  
**İşlem Tanımı :** İpotek Tesisi(Malikin Talebiyle)

**İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:** (SN:22927150) ZEYTİNBURNU Mah.sı, 85/1 Pafta , 774 Ada , 55 Parsel , 11720.00 m2 ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI ,Cilt:7 Sayfa:610 Ana Sayfa ZH(77005934) Tam Mülkiyet Hisse Maliki (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL adına kayıtlı iken;  
**Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:**

**Beyan:** Gölbasi(ANKARA) Tapu Müdürlüğü ne. 30/07/2024 tarih 2024/20687 sayı ile yetki verilmiştir. --> ZH:(77005934) tam hisse maliki (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL. Tesisi:Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 02/09/2008 - 11020 (TaşınmazBilgisi: "ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz) ZeminTip:3 TesisİslemRef:36777066 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" üzerinde

**Beyan:** 03.9.2008 GÜN,11096 YEVMİYE NOLU AKIT TABLOSUNDA GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ ÜST HAKKI İLE İLGİLİ RESMİ SENET DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.03.9.2008 TARİH YEY:11096 Tesisi:Zeytinburnu 1.Bölge(Kapatıldı) TM - DMH Olabilecek İrtifak Haklarında Resmi Senet Tanzimi Suretiyle Sani Değişikliği - 03/09/2008 - 11096 --> "ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz) ZeminTip:3 TesisİslemRef:36777066 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" üzerinde

**Beyan:** 4.12.2003 TARİH 6650 YEVMİYE İLE TESİS EDİLEN ÜST HAKKI 16.YIL 1.AY 3.GÜN SÜRE UZATILARAK 22.12.2067 TARİHİNE ÇIKARILMIŞTIR. Tesisi:Zeytinburnu TM - DMH Olabilecek İrtifak Haklarında Resmi Senet Tanzimi Suretiyle Sani Değişikliği - 29/05/2019 - 7354 --> "ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz) ZeminTip:3 TesisİslemRef:36777066 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" üzerinde

**Beyan:** TAŞINMAZIN CİNSİ ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI OLARAK DEĞİŞTİRİLMİŞTİR. Tesisi:Zeytinburnu TM - Diğer Cins Değişiklikleri - 13/06/2011 - 6893 --> "ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz) ZeminTip:3 TesisİslemRef:36777066 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" üzerinde

**Beyan:** 03.9.2008 GÜN,11096 YEVMİYE NOLU AKIT TABLOSUNDA GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ ÜST HAKKI İLE İLGİLİ RESMİ SENET DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.03.9.2008 TARİH YEY:11096 Tesisi:Zeytinburnu 1.Bölge(Kapatıldı) TM - DMH Olabilecek İrtifak Haklarında Resmi Senet Tanzimi Suretiyle Sani Değişikliği - 03/09/2008 - 11096 --> "ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel ZeminTip:1 TesisİslemRef:28078792 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" üzerinde

**Beyan:** 4.12.2003 TARİH 6650 YEVMİYE İLE TESİS EDİLEN ÜST HAKKI 16.YIL 1.AY 3.GÜN SÜRE UZATILARAK 22.12.2067 TARİHİNE ÇIKARILMIŞTIR. Tesisi:Zeytinburnu TM - DMH Olabilecek İrtifak Haklarında Resmi Senet Tanzimi Suretiyle Sani Değişikliği - 29/05/2019 - 7354 --> "ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel ZeminTip:1 TesisİslemRef:28078792 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" üzerinde

**İrtifak:** A-HAKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 49 YIL MÜDDETLE MÜSTAKİL VE DAIMİ NİTELİKTE ÜST HAKKI 610 SAHİFFEYE TESCİL EDİLMİŞTİR.04/12/2003 TARİH 6650 YEVMİYE İLE TESİS EDİLEN ÜST HAKKINA 16.YIL 1.AY 3.GÜN SÜRE UZATIMI EKLENMEK SURETİYLE 22.12.2067 TARİHİNE KADAR SÜRE UZATILMIŞTIR.TAŞINMAZIN ÜZERİNDE BULUNAN TESİSLERİN İÇERİSİNDEKİ 3 ADET TİCARİ ÜNİTEDEN İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNİN 13.05 MADDESİNE DAYANILARAK HAZIRLANAN ONAYLI İNŞAAT PROJESİNE GÖRE OLUŞTURULAN 2 NOLU TİCARİ ÜNİTENİN TAŞINMAZ MALİYE HAZİNESİNE AİT OLUŞU BU ÜNİTE İRTİFAK HAKKI SÜRESİNCE AKFEN GAYRİMENKUL

1 / 1

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa uygun olarak e-imza ile hazırlanmıştır. TASSİT ile doğrulanabilir.


2024 yılı 48888, Sayı: 2024/20687, Tarih: 30/07/2024, Sayı: 2024/20687/11.000



YB13/41

Yevmiye No : _____ Tarih : _____				
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.TARAFINDAN KULLANILACAKTIR. 29.05.2019 TARİHİ 7354 YEYMIYE İLE. Tesisi:Zeytinburnu 1.Bölge(Kapatıldı) TM - Üst Hakkının Tesisi - 04/12/2003 - 6650- Malikler:(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL) --> "ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel ZeminTip:1 TesisSistemRef:28078792 KMKurulu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" üzerinde				
İrtifak: Daimi Müstakil Hak : ÜST HAKKI Miktar: _____ Başl. Tarih: / / Süre: Süresiz --> "ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel ZeminTip:1 TesisSistemRef:28078792 KMKurulu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" üzerinde				
Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır :Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ve Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'nün 31/07/2024 tarih ve 2024/20687 sayılı yazıları ile yetki verilen ve işlemin yapılmasında kanunen bir engel olmadığı belirtilen, ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH in tamamı AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, adına kayıtlı iken, bu taşınmazlar üzerine bu defa adı geçen AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına KADRI UMUT GÜVEN vekaleten , devam eden sayfada/sayfalarda yazılı şartlarla TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine ipotek tesis ettiğini , ve ipotek alacaklısı TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. adına SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN temsilen bu ipotegi TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine aynı bedel ve şartlarla kabul ettiğini, tarafların yapılacak tebligatları esas teşkil edecek yurt içinden bir tebligat adresi bildirmeleri gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi halinde tebligatların eski adrese ulaştığı tarihin tebellüğ tarihi sayılacağını kabul ettiklerini, birlikte ifade ve beyan ettiler.				
Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir.				
Akdî içeren bu Resmî Senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine _____ tarihinde _____ saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehçedara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.				
Taraftan <b>KADRI UMUT GÜVEN</b>		Taraftan <b>SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN</b>		
Tapu Müdür V. Figen ÇAKIR	Tekniker Başak SENAY	Tekniker Başak SENAY	Tapu Müdür Vekili Figen ÇAKIR	Tapu Müdür V. Figen ÇAKIR
Onaylayan B	Hazırlayan B	Takbis ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan	İşlemi Kontrol Eden	Takbis ve Tapu Kütüğü Tescilini Kontrol Eden
<b>Tapu Bölümleri İle İlgili Olarak Taraflar :</b> <b>(İpoteğin Konduğu Zemin Malikleri) &gt;</b> (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TİCARET BAKANLIĞI MERKEZİ SİCİL KAYIT SİSTEMİ'nin 30/07/2024 tarih 372279-0 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri SİLA CİLİZ İNANÇ : BİRKAN KIZI ANKARA 78. NOTERLİĞİ'nin 16/04/2024 tarih 4783 sayılı Vekaletname ile temsilcileri KADRI UMUT GÜVEN : MUSTAFA MEHMET OĞLU (Vekaletnamede yetki tam olup azil yoktur.Asl 2024/20697 yevmiyededir.) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TİCARET BAKANLIĞI MERKEZİ SİCİL KAYIT SİSTEMİ'nin 30/07/2024 tarih 372279-0 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri SELİM AKIN : HAMDİ OĞLU ANKARA 78. NOTERLİĞİ'nin 16/04/2024 tarih 4783 sayılı Vekaletname ile temsilcileri KADRI UMUT GÜVEN : MUSTAFA MEHMET OĞLU (Vekaletnamede yetki tam olup azil yoktur.Asl 2024/20697 yevmiyededir.)				
2 / 3		2024 yıl 48988_Revizyonlu_Revizyonat_Kurumsal_Verim_20240713.doc		

7B19741

		Yevmiye No : _____
		Tarih : _____
<b>(İpotek Alacaklısı)&gt;</b> (SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444		
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.'nin 18/07/2024 tarih 1352351 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN : KAMİL Kızı		
<b>(İpotek Konduğu Zemin Malikleri Vekilleri)&gt;</b> KADRI UMUT GÜVEN, MUSTAFA MEHMET, HATİCE TUL FATMA, ANKARA, 21/07/1983, KARS, MERKEZ, ORTAKAPI, Cilt:6, Aile:237, Sıra:16, Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartı, SeriNo:A02F91174, (SN:180591196), TC - 10976598982, Geçerlilik Tarihi:11/03/2027 Adres:EMEK MAH. 7 CAD. 1/84 ÇANKAYA/ANKARA,		
<b>(İpotek Alacaklısı Vekilleri)&gt;</b> SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN, KAMİL, ZÜBEYDE, ANKARA, 06/12/1983, ANKARA, ALTINDAĞ, SOLFASOL, Cilt:85, Aile:15, Sıra:90, Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartı, SeriNo:A11043193, (SN:179862096), TC - 38785066676, Geçerlilik Tarihi:04/06/2028 Adres:KIRKKONAKLAR MAH. 382 CAD. 25/4 ÇANKAYA/ANKARA, E-Tahsilat Numarası 004624469691		
Tahsilat Tipi	Tahsil Edilen Tutar	Taraf
DS(Döner Sermaye)	4.932,00TL (DÖRTBİNDOKUZYÜZOTUZİKİTL)	İpotek Konduğu Zemin Malikleri
İpotek Belgesini aldım.		
		
3/3		
<small>İmza belgesi, 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanununa uygun olarak e-imza ile imzalanmıştır. TMSB'ye gönderilmiştir. 2024 yılı 48988_Sayılı Elektronik İmza Kanunu, Kurum Adı: İletisim, İletisim No: 28744000000</small>		

VR10741

RESMİ SENET	Yevmiye No : Tarih :
<p><b>Madde 1:</b> TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. Merkez ve Şubeleri ile yapmış olduğu ya da ileride yapacağı; kambiyo senetlerinin iskonto veya iştirasından namına açılmış ve açılacak bileümle borçlu ve alacaklı cari hesaplardan veya lehine verilmiş ve verilecek teminat ve kefalet mektuplarından ve Bankanın Merkez ve Şubelerinin borçlu, keşideci, muhatap, ciranta, aval, kefil, müşterek borçlu, yed'i emin ve sair sıfatlarla imzasını havi olarak işleme kabul ettiği kambiyo senedi, mukavele, sözleşme, taahhütname ve saire ile ithalat, ihracat ve bilyumun kambiyo ve kısa, orta ve uzun vadeli kredi işlemlerinden ve sebepsiz zenginleşme, haksız fiil, kanun gibi diğer her türlü sebepten doğmuş ve doğacak borçlarını; a-) Anapara olan 75.000.000,00 EUR ve buna ek olarak, b-) Yıllık % 12 oranında (değişkendir) akdi faiz uygulanacağını, ayrıca temerrüt halinde akdi faiz oranına bu oranın %50'sinin ilavesi suretiyle bulunacak oran üzerinden temerrüt faizi uygulanacağını ve komisyonların uygulanmasını kabul ettiğini, c-) Banka Muamele Vergisini, d-) Yürürlükte bulunan veya sonradan yürürlüğe girecek kanunlarla kabul edilecek vergileri, e-) Her türlü hâz ve resimleri, f-) Sigorta ücretlerini, g-) Medeni Kanun'un 875.Maddesinde zikredilen her türlü hakları, h-) Fonları, ı-) Diğer her türlü masrafları, karşılamak üzere maliki bulunduğu yukarıda yazılı gayrimenkulleri ve yine yukarıda belirtilen gayrimenkul üzerinde tesis edilen üst hakkını Banka lehine 1.dereceden ve fekki Bankaca bildirilinceye kadar hüküm ifade etmek üzere yukarıda belirtilen taşınmazlar üzerinde süresiz olarak ve her halükarda adı geçenin üzerinde üst hakkı bulunan yukarıda belirtilen taşınmaz üzerinde üst hakkı süresince ipotek etmeyi kabul ettiğini, Bankanın tüm bu ipoteklerle ilgili olarak serbest dereceden yararlanmak hakkı olduğunu ve arada serbest dereceden istifade hakkı olmayan ipoteklerin mevcudiyeti halinde Bankanın bu dereceleri atlayarak boşalan derecedeki ipoteğe geçme hakkı da olduğunu kabul eder, talebine gerek kalmaksızın, Tapu Müdürlüğü tarafından ilerleme ve atamanın re'sen göz önünde bulundurulmasını ve serbest dereceden yararlanma hakkının kütüğe tescil edilmesini kabul ve talep ettiğini,</p> <p><b>Madde 2:</b> İpotek, ipotek edilen gayrimenkuller üzerindeki ve üst hakkının tesis edildiği gayrimenkulle/gayrimenkullere ait müstemilat, mütemmim cüz'ü ve Tapu Sicili Tüzüğü'nün 53.Maddesine göre tapu kütüğü sahibesinin beyanlar sütununda da kaydedilecek olan ve akıt tablosunun ayrılmaz bir cüz'ünü oluşturan müfradı ekli listede yazılı teferruatı (teferruat tabirine fabrikanın makinaları ile alet ve edavatı ve sökülüp takılabilen bilyümle aksamı dahildir.) haklarında da muteber ve cari olacaktır.</p> <p><b>Madde 3:</b> Banka lehine üzerine üst hakkı ipoteği ve ipotek tesis edilmiş olan gayrimenkulünü/gayrimenkullerini müstemilat, mütemmim cüz'ü ve teferruatıyla (teferruat tabirine ikinci maddede yazılı ve teferruat olarak gösterilen hususlar dahildir.) birlikte yangına ve Bankanın lüzum göstereceği sair tehlikelere karşı, asgari Bankaca tayin edilecek miktarlar üzerinden sigorta ettirmeyi ve evvelce sigortalı bulunanlarla beraber bütün sigorta poliçelerini Bankaya, Bankanın daini ve mürtehin bulunduğunu ve dain ile mürtehin olan yararlananın değiştiremeyeceğini ifade eden bir zeyilname ile ciro ve devretmeyi, sigorta ettirmediği takdirde, bütün masraf ve primler kendisine ait olmak üzere Banka tarafından sigorta ettirilmesini, müddeti biten sigortaları yenilemeyi, yenilemediği takdirde Banka tarafından yenilenmesini, ancak yenilenmenin Banka için bir mecburiyet teşkil etmeyeceğini, bu muamelelerin tamamen yapılmamasından veya gecikmesinden doğacak mesuliyetlerin keza kendisine aidiyetini,</p>	

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil





VD19741

(Devamı Diğer Sayfadadır)

**RESMİ SENET**Yevmiye No :  
Tarih :

gayrimenkulün yazması veya zayı olması veya bu hususların kısmen vuku bulması hallerinde sigorta bedellerinin Banka tarafından sigorta şirketinden alınmasını ve bu bedelin Bankaya aidiyetini, bedel borcu karşılamadığı takdirde kalan miktar için talep tarihinden itibaren 15 gün içinde başka gayrimenkullerini birinci derecede ipotek etmeyi, olmadığında bu miktarı def'aten tediyeye kabul ve taahhüt ettiğini, Bankanın yapılmasını talep ettiği sigortayı, risk grubu ve/veya bedel olarak yeterli görmediği takdirde dilediği risk grubunda dilediği bedelle ayrıca sigorta ettireceğini; ileride Bankaca sigorta ettirilmesi talep edilmeyen veya Bankaca sigorta ettirilmeyen bir risk doğduğunda Bankanın hiçbir sorumluluğunun bulunmadığını kabul ve taahhüt ettiğini,

**Madde 4:** Bankaya karşı doğacak borcunun birinci maddede yazılı ipotek miktarını aşığı takdirde, yahut borçlunun kusuru sonucu ipotekli taşınmazlar ve ipotekli üst hakkı veya üzerinde tesis edildiği gayrimenkulle bunun teferruat mütemmim cüz ve müştemilatında değer düşmesi tehlikesi mevcut olduğu veya değer düşmesi gerçekleştiği takdirde Bankanın talebinden itibaren 15 gün içinde ve talep ettiği miktarda yeni ipotek vermeyi veya müsait olduğu takdirde, ipotekli gayrimenkuller ve üzerinde bulunan üst hakkını ipotek ettiği ipotekli gayrimenkulle/gayrimenkullerle bunun mütemmim cüz, teferruat ve müştemilat üzerindeki ipotek miktarını arttırmayı veya birinci derecede yeni bir ipotek tesisini veya ipotekli gayrimenkullerin ve üzerinde üst hakkı bulunan gayrimenkulün eski hale getirilmesini, ipotekli gayrimenkullerin ve üzerinde bulunan üst hakkına ipotek ettiği gayrimenkulün/gayrimenkullerin değer düşmesinin borçlunun kusuru olmadan meydana gelmesi halinde ise Bankanın borçlunun zarardan ötürü aldığı tazminat miktarını aşmayacak ölçüde güvence vermesini veya kısmi ödeme yapmasını isteyebileceğini, tüm bu hususlar temin ve ikmal edilmediği veya borçlardan herhangi birisinin vadesi gelip de diğerlerinin vadesi gelmediği halde dahi vadesi gelen borcu faiz, komisyon ve sair masrafları ile birlikte ödemediği veya Bankaya depo etmediği takdirde veya acze veya iflas haline düştüğünde, Bankaca önceden bildirimde bulunmak suretiyle, o tarihte mevcut bilmum borçlarının muacceliyet kespmesini ve ipotegin paraya çevrilmesi suretiyle ipotekli gayrimenkuller ve üzerinde bulunan üst hakkının gayrimenkulle/gayrimenkuller mütemmim cüz, müştemilat ve teferruatı ile birlikte satılarak bilmum borçlarının tasfiyesini kabul ettiğini, Ayrıca borçlarının toplamı; 1.Maddede yazılı ipotek miktarını aşığı takdirde aşan kısmı ile birlikte borcunu tamamen ödemediği sadece ipotek miktarını ödeyerek ipotegin fekkini talep etmeyeceğini, bora mahsuben yapılacak her ödemenin Bankaca borcunun ipotek miktarını aşan kısmına mahsup edilmesi, taşınmazlarından/taşınmaz hisselerinden ve üzerinde üst hakkı bulunan gayrimenkullerden herbirinin borcun tamamından sorumlu olacağını ve 1. maddede yazılı borçlarının tamamı ödeninceye kadar Bankanın ipotegi fek etme hakkının bulunduğunu, Bankanın ipotekli taşınmazları ve üst hakkını, üzerinde tesis edildiği gayrimenkulün mütemmim cüz ve teferruatlarıyla birlikte hepsini birden sattırarak hakkına sahip olduğunu şimdiden kabul ettiğini,

Kurum İçi Sınırlı Kullanım / Kişisel Veri Değil



139741

(Devamı Diğer Sayfadadır)

**RESMİ SENET**Yevmiye No :  
Tarih :

**Madde 5:** Bankaya üst hakkının veya üzerinde bulunan üst hakkını ipotek ettiği gayrimenkul/gayrimenkuller veya üzerinde ayrıca üst hakkı bulunmaksızın ipotek tesis edilen gayrimenkuller kamulaştırıldığı takdirde, kamulaştırma bedeli ile kamulaştırmadan neş'et edecek her türlü hak ve menfaatlerin Bankaya aidiyetini, bu bedelin borcu karşılamaması ihtimali karşısında veya halinde ve Bankanın talebi vukuunda açıkta kalacak miktar için talep tarihinden itibaren 15 gün zarfında başka birinci derecede ipotek veya teminat vermeyi, aksi halde bundan neş'et edecek bilumum zararı tazmin etmeyi ve Bankanın önceden bildirimde bulunmak suretiyle borçlarına muacceliyet kespmesini kabul ettiğini,

**Madde 6:** Bankaya ipotek ettiği gayrimenkuller ile ipotekli üst hakkı ve/veya üzerinde bulunan üst hakkını ipotek ettiği gayrimenkulün kıymetinde vuku bulacak tenezzülden dolayı ihtara ve başkaca talebe ve mahkemeye gitmeye hacet kalmaksızın Bankanın gerekli tedbirleri almasını ve icap eden masrafları yapmasını ve bu masrafların dahi Medeni Kanun'un 865.Maddesi mucibince ipotekle mücümme borçlar meyanına dahil edilmesini kabul ettiğini,

**Madde 7:** İpotek ettiği üst hakkının ve gayrimenkullerin tamamını veya bir kısmını, ipoteğin tesis tarihinden itibaren Bankanın muvafakatını almadan 1 seneden fazla kiralamamayı ve bu kira akdini tapuya şerh ettirmemeyi ve gayrimenkulün tamamına veya bir kısmına ait mevcut istihkak davası ve müdahale ve münazaalar olmadıkça, mülkiyetin zevalini mucip fesat ve butlan sebepleri veya gayrimenkul üzerinde evvelce müesses herhangi bir mülkiyet veya intifa, süka ve irtifak hakları bulunmadığını beyan ve taahhüt ettiğini,

**Madde 8:** İpotek ettiği gayrimenkuller ile üst hakkı ve/veya üst hakkının üzerinde bulunduğu gayrimenkulün/gayrimenkullerin bir kısmı 3. kişiye, temlik ve taksim edilirse, ipotek miktarının tamamının gayrimenkulün her parçası için hüküm ifade edeceğini peşinen kabul ve beyan ettiğini, Bankaya ipotek ettiği müteaddit taşınmazların tamamını veya birini 3. kişiye, temlik ettiğinde yeni malik borcun tamamını veya kendi parçasına düşen hisseyi şahsen kabul etse dahi Medeni Kanunun 890. Maddesi gereğince Bankanın Kendisine karşı olan alacak hakkının devam ettiğini gayrikabili rücu olarak kabul ve taahhüt ettiğini,

**Madde 9:** Tapu tescil masrafları da dahil olmak üzere verilecek vesikalara ait harçların vesair bilcümle masraf, resim ve vergilerin tarafına aidiyetini kabul ettiğini,

**Madde 10:** İcra takibine mecburiyet hasıl olduğu takdirde avukatlık ücret tarifesine göre hesaplanacak avukatlık ücretini de ödemeyi kabul ve taahhüt ettiğini,

**Madde 11:** 1. maddede yer alan akdi faiz oranının değişken olduğunu, borçları hakkında Bankaca mevzuatın izin verdiği azami hadlerde faiz fahakkuk ettirilmesini ve mevzuatın değişmesi sonucu oluşacak yeni hadlerin uygulanmasını kabul ve taahhüt ettiğini,

**Madde 12:** Bu ipotekle teminat altına alınan Banka alacağını ödemede mütemerrit duruma düşmesi halinde, 1.maddede belirlenen temerrüt faizinin uygulanmasını; borcunun sözleşmelerde düzenlenen Banka ve Sigorta Muamele Vergisi ve sair eklentileriyle birlikte hesaplanmasını kabul ve taahhüt ettiğini,

Kurum İçerisinde Kullanım / Kişisel Veri Değil



YÖ19741

(Devamı Diğer Sayfadadır)

**RESMİ SENET**

Yevmiye No :  
Tarih :

**Madde 13:** İthal edecekleri veya yeniden satın alacakları makina ve teçhizatın işletmeleri bünyesine dahil oldukça ipotek kapsamı içinde sayılmasını ve teferruat olarak beyanlar hanesine kayıt ettirmeyi ve işbu teferruatın bu akde uygun muameleye tabi tutulmasını kabul ve taahhüt ettiğini,

**Madde 14:** Taraflar arasında zuhur edecek her türlü ihtilafın halinde İSTANBUL İli mahkemeleri, icra daireleri ve mercilerinin selahiyetini şimdiden kabul ettiğini,

**Madde 15:** Banka tarafından herhangi bir husus için aşağıdaki adresine vuku bulacak tebligatın kanuni ikametgahına veya şahsına yapılmış tebligat olarak şimdiden kabul ettiğini ve adres değişikliğinin tapu müdürlüğüne bildirilmesi halinde sonuç doğuracağını, yeni adresin bildirilmemesi halinde tebligatların eski adrese ulaştığı tarihin tebellüğ tarihi sayılacağını bildirdi.

İpotek verenler

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ temsilen KADRİ UMUT GÜVEN

İle alacaklı Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'yu temsilen SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN işbu ipoteki aynı şartlarla kabul ettiklerini birlikte İFADE ve BEYAN ettiler.

Taraf  
KADRİ UMUT GÜVEN

Taraf  
SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN

Müdür/Yetkili  
Müdür Yardımcısı  
Onaylayan

Resmî Senedi  
Hazırlayan



Takbis/Tapu  
Kütüğü Tescilli  
Yapan

İşlemi Kontrol  
Eden

Tescilli Kontrol  
Eden

Kurum İçı Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

29.5.2019

Yevmiye No :

Tarih : 7354

**RESMİ SENET**

Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı Ahmet ÖZGÜN Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

**İşlem Tanımı :** DMH Olabilecek İrtifak Haklarında Resmi Senet Tanzimi Suretiyle Şart Değişikliği (İlgilisinin Talebi İle)

**İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler :** (SN:22927150) ZEYTİNBURNU Mah. si, 85/1 Pafta, 774 Ada, 55 Parsel 11.720,00 m2 ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI , Cilt:7 Sayfa:604 Ana Sayfa Üst (İnşaat) Hakkı : 'A-H:AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 49 YIL MÜDDETLERLE MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE ÜST HAKKI 610 SAHİFFEYE TESCİL EDİLMİŞTİR.17898 Süreyle(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL Hisse : 1 / 1 lehine tesis edilmiş tarih 04/12/2003 yev 6650adına kayıtlı iken;

**Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:**

**Beyan:** 03.9.2008 GÜN,11096 YEVMİYE NOLU AKİT TABLOSUNDA GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ ÜST HAKKI İLE İLGİLİ RESMİ SENET DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.03.9.2008 TARİH YEV:11096  
**Tesis:** Zeytinburnu 1.Bölge(Kapatıldı) TM - DMH Olabilecek İrtifak Haklarında Resmi Senet Tanzimi Suretiyle Şart Değişikliği - 03/09/2008 - 11096 --> "ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel ZeminTip:1 TesisİslemRef:28078792 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1" üzerinde

**İrtifak:**

A-H:AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 49 YIL MÜDDETLERLE MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE ÜST HAKKI 610 SAHİFFEYE TESCİL EDİLMİŞTİR.  
**Tesis:** Zeytinburnu 1.Bölge(Kapatıldı) TM - Üst Hakkının Tesis - 04/12/2003 - 6650-  
**Malikler:** (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL) --> "ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel ZeminTip:1 TesisİslemRef:28078792 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1" üzerinde

**İrtifak:**

**Daimi Müstakil Hak :** ÜST HAKKI Miktar: Başl. Tarih: / / Süre: Süresiz --> "ZEYTİNBURNU Mah. 774 Adn 55 Parsel ZeminTip:1 TesisİslemRef:28078792 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1" üzerinde

**Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır :**

Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve ZEYTİNBURNU 1.BÖLGE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'nün 04/12/2003 tarih 6650 sayılı Önceki İşleme Ait Resmi Senet gereğince ve AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI'nın 06/05/2019 tarih E.47655 sayılı Yazısı ile işbu taşınmazın 04/12/2003 tarih 6650 yevmiye ile tesis edilen üst hakkına 16.yıl 1.ay 3.gün süre uzatımı eklenmek suretiyle 22.12.2067 tarihini de sonu erecektir şeklinde ekteki sahifelerdeki şartlar dairesinde değiştirilmesini arz ve talep ettiklerini;

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı huk ve takyid, bu resmi senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir.

Akdi içeren bu Resmi Senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutulmuş tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine 29.5.2019 tarihinde 11.03 saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, emlik alan/lehedara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf /

MEHMET UĞUR ÇUKAÇAR

Taraf

YUSUF ANIL

2019 yd. 30315, BaşvuruNo: 30315, SicilNo: 372279, Tarih: 29.05.2019, 153041101.doc

29.5.2019  
Yevmiye No :  
Tarih : 7354

Yetkili Mülkiyet  
Yardımcısı  
Ahmet ÖZGÜN  
Onaylayan

Bilgisayar  
İşletmeni  
Serpil GÜLER  
Hazırlayan

Takbîs ve Tapu  
Kütüğü Tescilini  
Yapan

Tapu Müdür  
Yardımcısı  
Ahmet ÖZGÜN  
İşlemi Kontrol  
Eden

Takbîs ve Tapu  
Kütüğü Tescilini  
Kontrol Eden

**Tapu Bölümleri İle İlgili Olarak Taraflar:**

**(Hak Lehdarı)**

> (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL  
AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ İSTANBUL TİCARET SİCİL  
MÜDÜRLÜĞÜ'nin 06/05/2019 tarih 852661 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri HAMDİ AKIN :  
HASAN Oğlu BEYOĞLU 48. NOTERLİĞİ'nin 06/05/2019 tarih 62952 sayılı Vekaletname ile  
temsilcileri YUSUF ANIL : METE Oğlu  
AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ İSTANBUL TİCARET SİCİL  
MÜDÜRLÜĞÜ'nin 06/05/2019 tarih 852661 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri PELİN AKIN ÖZALP :  
HAMDİ Kızı BEYOĞLU 48. NOTERLİĞİ'nin 06/05/2019 tarih 62952 sayılı Vekaletname ile  
temsilcileri YUSUF ANIL : METE Oğlu

**(Malik)**

> (SN:47) MALİYE HAZİNESİ VergiNo:6110312806 SicilNo:25425  
MALİYE HAZİNESİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK  
DAİRESİ BAŞKANLIĞI'nin 21/12/2018 tarih E.72404 sayılı Yetkili İdarenin Tesis Yazısı ile temsilcileri  
MEHMET UĞUR ÇUKADAR : MEHMET Oğlu

**(Malik Vekilleri)**

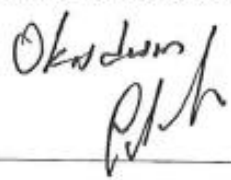
> MEHMET UĞUR ÇUKADAR, MEHMET, NEZİHE, KAHRAMANMARAŞ, 19/08/1973,  
KAHRAMANMARAŞ, ONİKİŞUBAT, KARAMANLI, Cilt:18, Aile:14, Sıra:38, Nüfus Cüzdanı,  
VerildiğiTarih:28/08/2010, SeriNo:V11 958882, (SN:152279828), TC - 25996882324, Adres:KEMER  
MAH. ŞEHİT MUSTAFA DÜNDAR CAD. 21/56 ESENLER/İSTANBUL,

**(Hak Lehdarı Vekilleri)**

> YUSUF ANIL, METE, RAZİYE NİHAL, İSTANBUL, 27/09/1969, İSTANBUL, ÜSKÜDAR,  
TOYGARHAMZA, Cilt:44, Aile:523, Sıra:11, Nüfus Cüzdanı, VerildiğiTarih:24/03/2004, SeriNo:H09  
226148, (SN:63131112), TC - 40177576670, Adres:EMİRHAN CD. NO:145/C K:12 BEŞİKTAŞ  
İSTANBUL,

Taraf

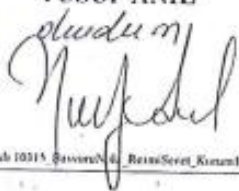
MEHMET UĞUR ÇUKADAR



  
Ahmet ÖZGÜN  
Müdür Yardımcısı  
ASLI GİDİR

Taraf

YUSUF ANIL



2/7

2019 yılı 10315 Sayılı Kanunla Resmi Sektör Kurumları İçin 155647515.doc

29.5.2019  
Yevmiye No :  
Tarih : 7354

## ÜST HAKKINA İLİŞKİN RESMİ SENEDE YAZILACAK HÜKÜMLER

### MADDE 1- ÜZERİNDE ÜST HAKKI KURULACAK TAŞINMAZIN TAPU KAYDI:

İli : İstanbul  
İlçesi : Zeytinburnu  
Mahalle/Köyü : Zeytinburnu (Kazlıçeşme)  
Mevkii : Sahil yolu  
Pafta No : 85-1  
Ada No : 774  
Parsel No : 55  
Vasfı : Denizden dolma arsa ve mahal.  
Yüzölçümü : 11.720,00 m<sup>2</sup>

### MADDE 2- ÜST HAKKININ SÜRESİ, BAŞLAMA VE BİTİŞ TARİHİ

Birinci maddede nitelikleri belirtilen taşınmaz üzerinde aşağıdaki koşullarla bağımsız ve sürekli ( müstakil ve daimi) nitelikte üst hakkı kurulmuştur.

Bu hak 18.11.2002 tarihinde başlayacak ve 49 yıllık mevcut süreye Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması İle Satışına İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca yapılan 16 yıl 1 ay 3 günlük süre uzatımı da eklenmek suretiyle 22/12/2067 tarihinde sona erecektir.

### MADDE 3- HAK SAHİBİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### MADDE 4- ÜST HAKKININ KONUSU

Birinci maddede belirtilen taşınmaz üzerinde 508 yatak kapasiteli 4 yıldızlı otel ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanan projelerde belirtilen diğer üniteler yapılacaktır. (tesisin uygun görülen son tür, sınıf ve kapasitesi, 422 yatak kapasiteli 4 yıldızlı otel ve 456 yatak kapasiteli 3 yıldızlı otel'dir.)

### MADDE 5- ÜST HAKKINA KONU TAŞINMAZIN KULLANIM ŞEKLİ

Üst hakkı kurulan alan sınırları içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca verilen "Turizm Yatırım Belgesi" esasları doğrultusunda yukarıda belirtilen üniteler yapılacaktır.

Üst hakkı süresince, üst hakkı konusu taşınmazın kullanım amacı değiştirilmeyecek ve amaç dışı kullanılmayacaktır.

Taşınmazın üzerinde bulunan tesislerin içerisindeki 3 adet ticari üniteden İstanbul İmar Yönetmeliğinin 13.05 maddesine dayanılarak hazırlanan onaylı inşaat projesine göre oluşturulan 2 nolu ticari ünitenin tasarrufu Maliye Hazinesine ait olup, bu ünite irtifak hakkı süresince Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından kullanılacaktır.

### MADDE 6- İNŞAATA BAŞLAMA VE BİTİM TARİHLERİ

Tesisin inşaatına başlanması için 6 ay, işletmeye açılması için de 3 yıl olmak üzere toplam 3.5 yıl süre verilmiştir. Bu süre 27/12/2002 tarihinde başlayacaktır.

Taraf

MEHMET UĞUR ÇUKADAR

7.9.2019  
Ahmet ÖZGÜN  
Müdür

Taraf

YUSUF ANIL



29.5.2019  
Yevmiye No :  
Tarih : 7354

#### D-Bedellerin Süresinde Ödenmemesi:

Süresi içinde ödenmeyen üst hakkı bedeli, kira bedeli, hasılat payları, yararlanma bedeli ve ilave yararlanma bedeli taksitleri ile diğer alacaklar hakkında 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır. Üst hakkı bedeli, kira bedeli veya hasılat payının herhangi birinin iki yıl üst üste süresi içinde yatırılmaması halinde üst hakkı iptal edilir. Ancak yararlanma bedeli veya ilave yararlanma bedeli taksitlerinin iki yıl üst üste veya son taksitinin ödenmemesi durumunda ise süre uzatımı işlemi iptal edilir ve üst hakkı süresi, hakkın başlangıç tarihinden itibaren ilk verilen 49 yıllık sürenin bitim tarihi olan 18/11/2051 tarihinde sona erer. Bu durumda tahsil edilmiş olan yararlanma bedelinin, uzatılan sürenin geçen kısmı ile varsa sözleşmeden doğan diğer borçlarına mahsup edilmesi sonucu geriye kalan kısmı iptal işleminin gerçekleştirilmesine müteakip faizsiz olarak iade edilir.

#### MADDE 8- TEMİNAT

Şirket, Kültür ve Turizm Bakanlığının 18.11.2002 tarihli yazısından itibaren 30 gün içerisinde yazıda belirtilen yükümlülüklerin yerine getirileceğine ilişkin Noterden onaylı bir taahhütname ile 1.242.517.200.000 TL tutarındaki kesin ve süresiz bir teminat mektubunu adı geçen Bakanlığa teslim etmiş olmalıdır. Teminatın iadesi ve gerektiğinde paraya çevrilmesi hususunda " Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkındaki Yönetmelik " hükümleri uygulanacaktır.

#### MADDE 9- PLAN VE PROJEYE UYGUNLUK

Üst hakkı konusu taşınmazın üzerinde inşa edilecek yapı ve tesisler şirket tarafından plan ve projesine uygun olarak yaptırılacaktır.

Üst hakkı kurulan alan sınırları dışındaki Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde inşaat yapılmayacak, arazi veya doğanın görünüşü ve doğal yapısı değiştirilmeyecektir.

#### MADDE 10- İNŞAATIN VE İŞLETMENİN KONTROLÜ

Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı inşaat aşamasında ve işletme süresince üst hakkı konusu taşınmazın üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu sırada belirlenecek hata ve noksanlıklar Bakanlıklarca saptanacak süre ve şartlarla şirket tarafından tamamlanacaktır.

İnşaatın projede belirtilen süre içerisinde projeye uygun olarak tamamlanmasını müteakip, her üç yılda bir ilgili idarelerin yöresinde yapacağı kontrollerde tesisin onarımının gerektiği saptandığı takdirde masraflı hak lehtarları tarafından karşılanmak koşuluyla gerekli onarım hak lehtarınca yapılacak ve Hazineden hiçbir bedel talebinde bulunulmayacaktır.

#### MADDE 11- KIYININ KORUNULMASI VE KULLANILMASI

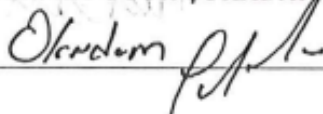
Üst hakkı kurulan taşınmazın kullanılması sırasında çevre ve deniz kirliliğinin önlenmesi için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

Üzerinde üst hakkı kurulan taşınmazın çevresindeki Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler (özellikle kıyılar, kumsallar) kamunun kullanımına açık tutulacak, geliş - geçiş kesinlikle engellenmeyecektir.

#### MADDE 12- VERGİ, RESİM, HARÇ, PRİM VE BENZERİ YÜKÜMLÜLÜKLER

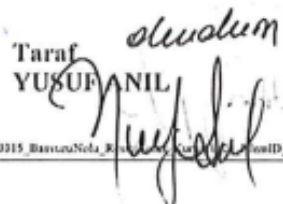
Üst hakkının tapuya tescili, devri ve terkinin, yapı ve tesislerin inşası ve kullanımı için Maliye Bakanlığı, mahalli idareler ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri yükümlülükler hak lehtarları tarafından karşılanacaktır.

Taraf  
MEHMET UĞUR ÇUKADAR



12.3.2019  
ASLI GİRİDİR  
317  
El ÖZGÜN  
Müdür Yardımcısı  
2009 yılı 10215 Baskın/Notu\_3...  
357647513.doc

Taraf  
YUSUF NİL





29.5.2019  
Yevmiye No :  
Tarih : 7354

### MADDE 13- ALTYAPI GİDERLERİNE KATILMA

Üst hakkı konusu arazinin bulunduğu alanda belediye hizmetlerinin belediyece, diğer hizmetlerin ilgili kuruluşlarca karşılanmaması halinde bu hizmetlerin görülmesi için kurulacak idarenin kararlarına kesinlikle uyulacak ve talep edilen katkı payları hak lehtarınca ödenecektir.

### MADDE 14 – DEVİR

Üst hakkını herhangi bir şekilde devralan gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri, bu devre ilişkin olarak tapuda yapılan tescil tarihinden itibaren en geç 1 (bir) ay içerisinde, Kalkınma Bankası veya başka bir kamu kuruluşu tarafından belirlenen cari yıl birim maliyet bedelleri esas alınarak veya Kültür ve Turizm Bakanlığınca o tarihte emsali tesis için belirlenen üst hakkı bedeli ve/veya Maliye Bakanlığınca 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 9. ve 13. maddeleri uyarınca günün rayicine göre belirlenecek bedel üzerinden Hazine ile yeniden sözleşme yapmak zorundadır. Ayrıca süre uzatımına ilişkin yararlanma bedeli veya ilave yararlanma bedelinin kalan taksitleri de devralan tarafından ödenir.

### MADDE 15 – ÜST HAKKININ SON BULMASI

Üst hakkı, tanınan süre sonunda bitecektir. Üzerinde üst hakkı kurulan alan, süresi sonunda üzerindeki bütün yapı ve tesisleriyle beraber sağlam ve işler durumda Hazineye teslim edilecektir. Bunun için şirket veya bir başka üçüncü kişi veya kuruluş tarafından herhangi bir hak, tazminat veya bedel talep edilemeyecektir.

### MADDE 16 – ÜST HAKKININ İPTALİ

Bu taahhüt senedinin 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 ve 14. maddelerindeki yazılı şartlara uyulmaması, üst hakkı sözleşmesinin önemli ölçüde ihlali sayılır ve üst hakkı iptal edilir. Bu durumda Hazinece bir tazminat veya bedel ödenmeksizin tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda Hazineye intikal eder.

Üst hakkı tesis edilen taşınmazın üzerinde yapılan tesise ait Turizm Yatırım veya Turizm İşletme Belgesinin iptal edilmesi halinde üst hakkı da iptal edilecektir.

Üst hakkının iptali halinde, süre uzatımı nedeniyle tahsil edilen yararlanma bedeli veya ilave yararlanma bedeli iade edilmez, varsa kalan taksit ve kanuni faizleri yasal yollara da başvurulmak suretiyle tahsil edilir. Bundan dolayı hak lehtarı veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

### MADDE 17- TAHLİYE

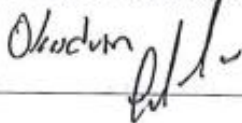
Hak lehtarı, hak süresi sonunda veya bu taahhütnamede belirtilen veya belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı hakkın son bulması halinde, taşınmazı tahliye etmez ve bu taahhütnamede yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri Hazineye teslim etmez ise, 7. maddeye göre alınacak bedellere ilave olarak her geçen gün için ilgili yıl üst hakkı bedelinin % 1 (yüzdebir)'i kadar ceza ödemek zorundadır. Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılması ve tahliyenin geciktirilmesi nedeni sayılamaz.

### MADDE 18- SORUMLULUK

Hak lehtarı hakkın tapuya tescil edildiği tarihten itibaren taşınmazın Hazineye fiilen teslim edileceği güne kadar çevreye verebileceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahi olsa) idari, mali ve cezai açıdan sorumludur.

Taraf

MEHMET UĞUR ÇUKADAR

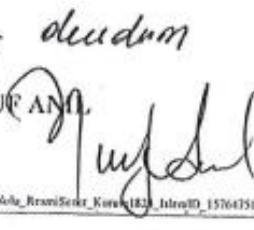


Ahmet ÖZGÜN  
Müdür Yardımcısı

ASLI İMZA

Taraf

YUSUF ANIL



677

2009 yılı 10312, İmza ve Nöbe, Resmi Sicil, Kurum (183), İletimID\_157643515.doc

e

29.5.2019

Yevmiye No :

Tarih : 29.5.19

#### MADDE 19- SÜRE UZATIMI

- 1 - Tabii afetler (yangın, zelzele, su baskını v.s.),
- 2 - Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,
- 3 - Genel ve kısmi grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi,
- 4 - Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,

Ve benzeri hallerde süre uzatımı talebinde bulunulabilir.

#### MADDE 20- UYGULANACAK HÜKÜMLER

Bu taahhütnamede belirtilmeyen hallerde 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik ile Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması İle Satışına İlişkin Yönetmelik hükümleri ve kesin tahsis koşulları, bunlarda açık bir hüküm olmaması halinde ilgili mevzuat uygulanacaktır.

#### MADDE 21- HUSUMETİN KABULÜ

Üst hakkı ile ilgili olarak açılmış ya da açılacak her türlü davaya ilişkin husumeti hak lehtarı karşılayacak, açılan davaları öğrendiği tarihten itibaren on beş gün (15) içinde yazılı olarak ilgili Maliye Dairesine bildirecektir. Bildirilmemesinden dolayı Hazine aleyhine doğabilecek her türlü zarar ve ziyandan hak lehtarı Hazineye karşı sorumlu olacaktır. Davaya Hazine temsilcisi katılsın katılmasın dava Hazine veya hak lehtarı aleyhine sonuçlanacak olursa hak lehtarı Hazineden uğradığı veya uğrayacağı zarar ziyana ve kar kaybına karşı herhangi bir tazminat, hak, bedel ve benzeri bir şey istemeyecektir.

Ayrıca, üzerinde üst hakkı tesis edilen taşınmazla ilgili olarak hak lehtarı aleyhine açılacak her türlü dava hak lehtarı tarafından HUMK hükümleri uyarınca on beş gün içinde Hazineye ihbar edilecektir.

#### MADDE 22- HAFRİYAT SIRASINDA BULUNACAK TARİHİ ESERLER

Proje uygulama sırasında eski ve tarihi eserlere rastlanıldığında kazı işlemleri derhal durdurulacak, bulunan eserler kazı yerinde muhafaza edilecek, durumdan hemen en yakın mülki amirliği haberdar edilecektir.

#### MADDE 23- UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜM YERİ

Uyuşmazlıkların çözüm yeri taşınmazın bulunduğu ilçedeki İcra Daireleri ve Mahkemeleridir.

Taraf

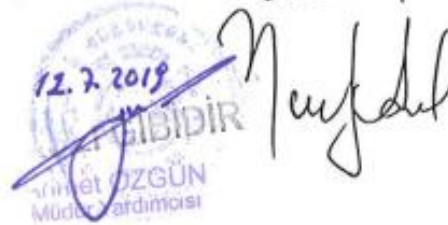

MEHMET UĞUR ÇUKADAR

Okudum  
  


Taraf

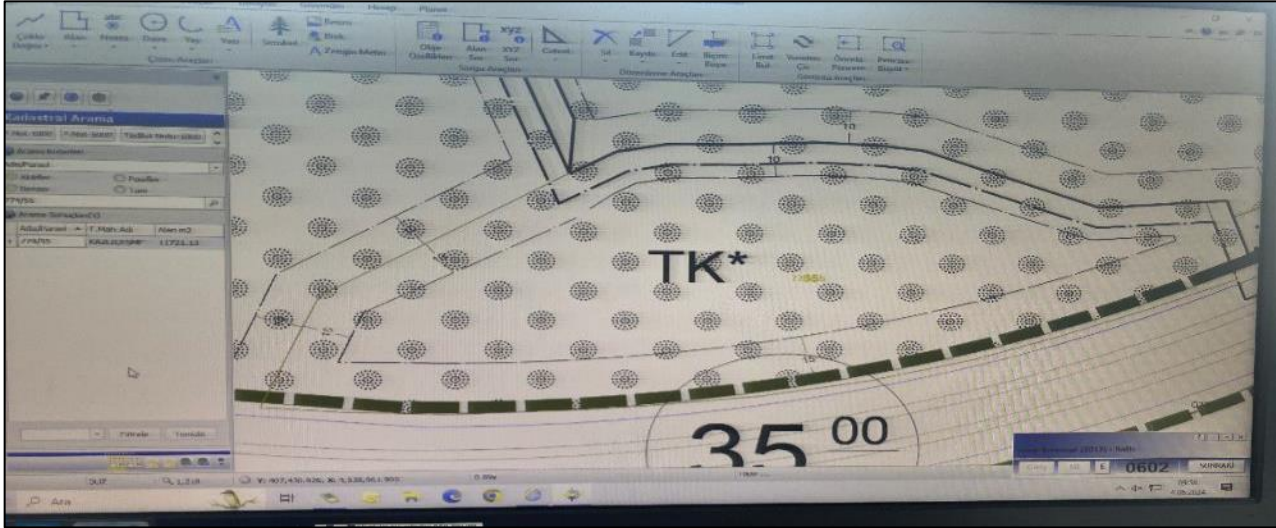
YUSUF ANIL

Okudum

  
  
12.7.2019  
Müdürlüğüne  
Müdür Yardımcısı

7 / 7

2019 yb 10315\_BasvuruNolu\_KesniSevst\_KurumIR24\_İfcerID\_131642515.doc



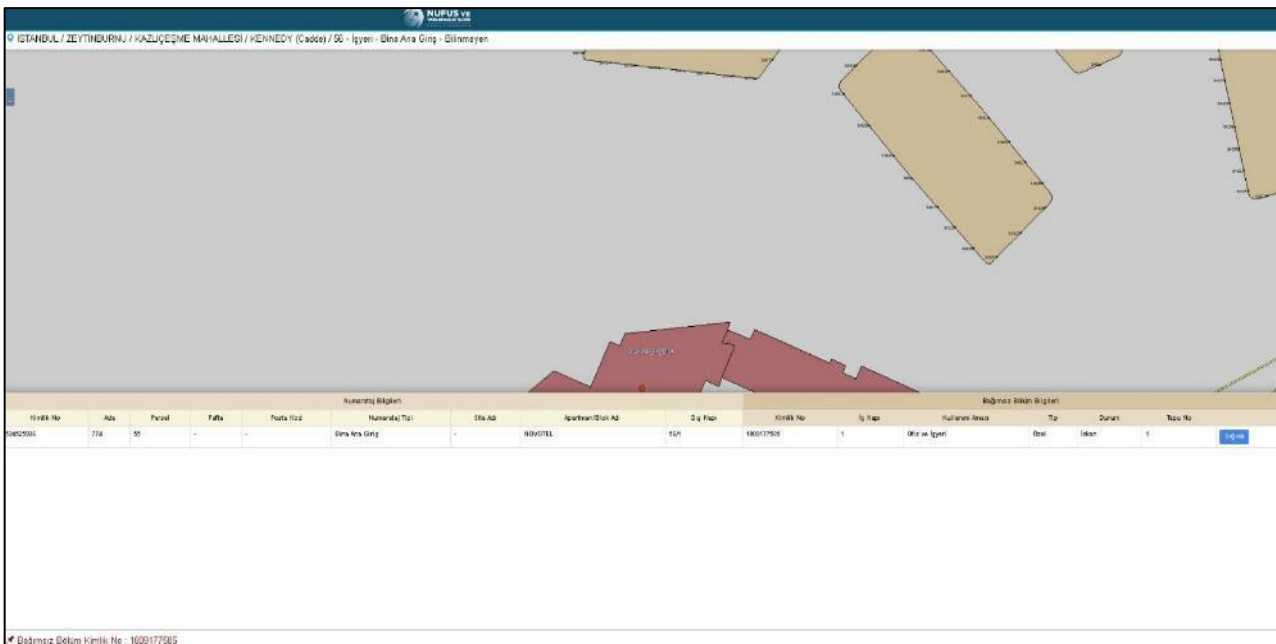
1. **TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI (TK): BU ALANLARDA TURİZM TESİSLERİ İÇİN EMSAL= 2.50, TURİZM+TİCARET İÇİN TOPLAM İNŞAAT ALANININ EN AZ % 50'Sİ TURİZM KULLANIMINA AYRILMAK KOŞULUYLA EMSAL= 2.00 TİCARET VEYA KONUT İÇİN EMSAL= 1.00'DİR.**

10 TEMMUZ 2003 ONAY TARİHLİ PLANDA YER ALAN TTKR VE TİM KULLANIMLARI (\* İŞARETLİ ALANLAR) İÇİN VERİLEN HAKLAR KULLANILABİLİR. BU HAKKIN ÜSTÜNDEKİ BU PLANLA VERİLEN EMSALDEN DOĞAN FARK TURİZM TESİSİ İÇİN KULLANILACAKTIR. JEOTEKNIK VE JEOTEKNIK ETÜD RAPORLARINA GÖRE UYGUN BULUNMASI HALİNDE BU ALANDA YER ALAN MEVCUT BİNALARA EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAYINCAYA KADAR YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEBİLİR, BU BİNALARDA ESASLI TADİLAT / TAMİRAT YAPILMASI, YIKILIP YENİDEN YAPILMASI VEYA FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI HALİNDE BU PLANDA BELİRLENEN YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

28.02.2012 TASDİK TARİHLİ

2. TK ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI İRTİFA ZEMİN-YAPI, YAPI-DEPREM İLİŞKİSİNİ İNCELEYEN AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLI AYRINTILI JEOTEKNIK ETÜD RAPORLARI İLE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE HMAX= 70 M (ÇATI-BACA DAHİL) AŞAMAZ.

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



### 9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-10:25



**Kayıd Oluşturan: SELİM AKIN ( AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	774/55
Taşınmaz Kimlik No:	32147364	AT Yüzölçüm(m2):	0.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/ZEYTİNBURNU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Zeytinburnu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ZEYTİNBURNU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	SAHİLYOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/610	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KIRKDOKUZ YIL SÜRE İLE ALTİYÜZDÖRT SAHİFEDEKİ YEDİYÜZETMİŞDÖRT ADA ELLİBEŞ PARSEL ÜZERİNDE ÜST HAKKI

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------

1 / 4

			Yevmiye
Beyan	4.12.2003 TARİH 6650 YEVMİYE İLE TESİS EDİLEN ÜST HAKKI 16.YIL 1.AY 3.GÜN SÜRE UZATILARAK 22.12.2067 TARİHİNE ÇIKARILMIŞTIR. ( Şablon: Diğer)		Zeytinburnu - 29-05-2019 11:03 - 7354
Beyan	4.12.2003 TARİH 6650 YEVMİYE İLE TESİS EDİLEN ÜST HAKKI 16.YIL 1.AY 3.GÜN SÜRE UZATILARAK 22.12.2067 TARİHİNE ÇIKARILMIŞTIR. ( Şablon: Diğer)		Zeytinburnu - 29-05-2019 11:03 - 7354
Beyan	TAŞINMAZIN CİNSİ ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN +7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI OLARAK DEĞİŞTİRİLMİŞTİR. ( Şablon: Diğer)		Zeytinburnu - 13-06-2011 16:00 - 6893
Beyan	03.9.2008 GÜN,11096 YEVMİYE NOLU AKİT TABLOSUNDA GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ ÜST HAKKI İLE İLGİLİ RESMİ SENET DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.03.9.2008 TARİH YE:11096( Şablon: Diğer)		Zeytinburnu 1.Bölge(Kapatildi) - 03-09-2008 15:26 - 11096
Beyan	03.9.2008 GÜN,11096 YEVMİYE NOLU AKİT TABLOSUNDA GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ ÜST HAKKI İLE İLGİLİ RESMİ SENET DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.03.9.2008 TARİH YE:11096( Şablon: Diğer)		Zeytinburnu 1.Bölge(Kapatildi) - 03-09-2008 15:26 - 11096
İrtifak	A-H:AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 49 YIL MÜDDETLERLE MÜSTAKİL VE DAIMİ NİTELİKTE ÜST HAKKI 610 SAHİFEYE TESCİL EDİLMİŞTİR.04/12/2003 TARİH 6650 YEVMİYE İLE TESİS EDİLEN ÜST HAKKINA 16.YIL 1.AY 3.GÜN SÜRE UZATIMI EKLENMEK SURETİYLE 22.12.2067 TARİHİNE KADAR SÜRE UZATILMIŞTIR.TAŞINMAZIN ÜZERİNDE BULUNAN TESİSLERİN İÇERİSİNDEKİ 3 ADET TİCARİ ÜNİTEDEN İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNİN 13.05 MADDESİNE DAYANILARAK HAZIRLANAN ONAYLI İNŞAAT PROJESİNE GÖRE OLUŞTURULAN 2 NOLU TİCARİ ÜNİTENİN TASARRUFU MALİYE HAZİNESİNE AİT OLUPBU ÜNİTE İRTİFAK HAKKI SÜRESİNCE AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.TARAFINDAN KULLANILACAKTIR. 29.05.2019 TARİH 7354 YEVMİYE İLE.( Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı)	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780	Zeytinburnu 1.Bölge(Kapatildi) - 04-12-2003 00:00 - 6650

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

2 / 4

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
77005934	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 02-09-2008 11020	-

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

3 / 4

**İpotek**

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	75000000.00 EUR	%12	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 08-08-2024 11:40 - 35892
<b>İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Zeytinburnu - ZEYTİNBURNU Mah. - (Aktif) - 774 Ada - 55 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	75000000.00 EUR	Gölbaşı(ANKARA) - 08-08-2024 11:40 - 35892	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **bHKmAAz2a3Eo** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

## 9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

 **SPL**  
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 6.08.2021 Belge No: 918464

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca


**KÜBRA EKİCİ**


Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

 **SPL**  
Gayrimenkul Değerleme


Düzenlenme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 409249


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**


Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

**MERVE GÜNEŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 06.11.2009 No : 401187

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Mehmet ÖZTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



## 9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

**Belge Tarihi: 16.11.2022** **Belge No: 2022-03.10634**

**Sayın Kübra EKİCİ**  
(T.C. Kimlik No: 45352026940 - Lisans No: 918464)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Konut Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



**Hakan UFUK**  
Genel Sekreter



**Yaşar BAHÇECİ**  
Başkan



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

**Belge Tarihi: 02.01.2023** **Belge No: 2023-01.11097**

**Sayın Merve GÜNEŞ**  
(T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249)

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



**Hakan UFUK**  
Genel Sekreter



**Yaşar BAHÇECİ**  
Başkan





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

**Sayın Mehmet ÖZTÜRK**

(T.C. Kimlik No: 12298179368 - Lisans No: 401187 )

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan

## 9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

ADI-SOYADI	: Kübra EKİCİ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 45352026940		
İKAMETGAH ADRESİ	: Tuzluçayır Mahallesi, Natoyolu Caddesi, No: 35/18, Mamak / ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Ankara Üniversitesi – Uygulamalı Bilimler Fakültesi – Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü (2016 - 2020) (Lisans) Ankara Üniversitesi. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2023 - ) (Yüksek Lisans)		
<u>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</u>	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr		
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI:	Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı		
VERGİ KİMLİK NUMARASI:	-		
ORTAKLIK PAYI:	-		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	-	-	-
3-	-	-	-
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER VE SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.08.2021 - 918464)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.08.2021 - 918464)

ADI-SOYADI	: Merve GÜNEŞ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 22117928978		
İKAMETGAH ADRESİ	: Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10 Etimesgut/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2014) Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (-) (Yüksek Lisans)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı - Denetmen			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: --			
ORTAKLIK PAYI: -			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Akaray Grup İnşaat	Ocak 2015 – Temmuz 2015	Harita Mühendisi
2-	Günka Harita	Mayıs 2016 – Mayıs 2017	Harita Mühendisi
3-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Temmuz 2017 – Kasım 2021	Kıdemli Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Kıdemli Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.04.2018- 409249)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.04.2018- 409249)

ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	:		
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans) Ankara Üniv. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)			
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: %45			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)