



## Gayrimenkul Değerleme Raporu

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

ALSANCAK MAHALLESİ, KOCASINAN BULVARI, NOVOTEL  
NO: 161/1, İBİS OTEL 161/2,  
KOCASINAN / KAYSERİ

06.01.2025  
SM-24-SPK-039

**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 / 039
<b>Değerleme Tarihi</b>	31.12.2024
<b>Rapor Tarihi</b>	06.01.2025
<b>Rapor Numarası</b>	SM-24-SPK-039
<b>Raporun Türü</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazlar(lar)</b>	2 Adet Otel
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazların Adresi</b>	Alsancak Mahallesi, Kocasinan Bulvarı, No: 161/1, 161/2 Nov&İbis Otel, Kocasinan / KAYSERİ
<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	18
4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.5. SWOT ANALİZİ	22
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	23
5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	23
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	23
5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	23
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER	26
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	26
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	40
6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	40
6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	40
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	40
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	41
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	41

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	41
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	44
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	45
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	55
8. SONUÇ	56
9. EKLER	57
9.1 FOTOĞRAFLAR	57
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	66
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	98
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	100
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	102
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	104

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

### **1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI**

Bu değerlendirme raporunun amacı; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden, Pervane Mahallesi'nde, 11.035,40 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 2420 ada 9 parsel üzerinde yer alan "KARKAS OTEL 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 değerlendirmede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) 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,

(c) 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,

(e) 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,

(c) 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,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme 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.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

### **2.1 DEĞERLEMİYİ 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	KAYSERİ
İlçesi	KOCASINAN
Mahallesi	PERVANE
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	349
Ada No.	2420
Parsel No.	9
Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> )	11.035,40
Ana Taşınmazların Niteliği	KARKAS OTEL VE ARSASI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	56
Sayfa No.	5913
Tarih / Yevmiye No.	02.08.2007 / 16329
Sahibi	KAYSERİ SANAYİ ODASI (1/1)

\*Ana taşınmaz bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

RAPORA KONU TAŞINMAZLAR (ÜST HAKKI)	
İli	KAYSERİ
İlçesi	KOCASİNAN
Mahallesi	PERVANE
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	349
Ada No.	2420
Parsel No.	9
Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> )	11.035,40
Ana Taşınmazların Niteliği	49 YIL SÜRE İLE 56. CILT 5913. SAYFADAKİ 2420 ADA 9 PARSEL ÜZERİNDEKİ "ÜST (İNŞAAT) HAKKI"
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	56
Sayfa No.	5919
Tarih / Yevmiye No.	17.08.2007 / 17645
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.

#### **Serhler Hanesinde:**

- 20.000.740,6 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( İSTANBUL 6. NOTERLİĞİNİN 24/09/2008 TARİH 11039 SAYILI SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN 12 YIL MÜDETLERİ KİRA ŞERHİ VARDIR. ) (26.09.2008 tarih, 25040 yevmiye)

- 26/09/2008 Tarih 25040 yevmiyeli 12 yıl süreli kira şerhine 13 yıl ilave edilerek kira şerhi süresi 25 yıl a çıkartılmıştır.Kira Şerhi Yenilenmiştir. (Süre: 13 Yıl , Bedel: 23.111.332,6 YTL .) (10.10.2008 tarih, 2526 yevmiye)

#### **Rehinler Hanesinde:**

- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 75000000.00 EUR bedelle, 1. dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.08.2024 tarih, 35901 yevmiye)

### **3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONUSU 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 "KAYSERİ SANAYİ ODASI" 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 Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi'nde, 11.035,40 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 2420 ada 9 parsel üzerinde yer alan "KARKAS OTELK VE ARSASI" nitelikli taşınmazlardır.

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

#### **4.2.1 Kayseri İli**

##### **Konum:**

İç Anadolu'nun yukarı Kızılırmak bölgesinde 340 56' ve 360 59' doğu boylamlarıyla 370 45' ve 380 18' kuzey enlemleri arasında yer alan Kayseri İli 16.917 kilometrekarelik yüz ölçümüyle ülke topraklarının %2,2'lik bir bölümünü kapsamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği 1054 metredir.



##### **İdari Sınırlar:**

Orta Kızılırmak Bölümünde, Erciyes Dağı'nın eteklerinde bir ildir. Kuzey ve kuzeybatıda Yozgat, kuzey ve kuzeydoğuda Sivas, doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda ise Nevşehir illeriyle çevrilidir.

Kayseri'de merkez ilçe ile birlikte 16 ilçesi bulunmaktadır. Bu ilçeler; İl merkezinde Kocasinan ve Melikgazi ilçeleri, Akkışla, Bünyan, Develi, Felahiye, Hacılar, İncesu, Özvatan, Pınarbaşı, Talas, Sarıoğlan, Sarız, Tomarza, Yahyalı, Yeşilhisar'dır.



#### **Ulaşım:**

İlimizde 464,4 km Devlet Yolu, 667,6 km İl Yolu olmak üzere, toplam 1.132 km. yol ağı bulunmaktadır. Yol ağımızın 566,7 km'si bölünmüş yol olup 1.184 km'sinde karla mücadele çalışmaları yapılmaktadır. Kayseri'de 2024 yılı şubat ayı sonu itibariyle trafiğe kayıtlı araç sayısı 454.768 olup, 2023 yılının Ocak (452.294) ayına göre trafiğe kayıtlı araç sayısı %1 artmıştır.

#### **Havayolu:**

2024 yılında yapılan 3.158 iç hat seferinde 408.801 yolcu, 745 dış hat seferinde 108.358 yolcu olmak üzere toplam 557.159 yolcu taşınmıştır.

#### **Demiryolu:**

İlimiz demiryolu ağı 260 km'dir. 2024 yılında toplam 9.967 yolcu, 326.498 ton yük (giden-gelen) taşınmıştır. Yine haftanın her günü yük trenleri işlemekte ve genel iş durumuna göre farklılık göstermekle olup, ortalama olarak günlük 35 adet 1500 ila 2000 ton çekerli yük blok treni işlemektedir.



### **İklim:**

Kayseri İli'nde kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları ise sıcak ve kurak karasal nitelikli Orta Anadolu iklimi egemendir. Ancak il iklimi, yükseltiye göre yer yer farklılıklar gösterir. Buna bağlı olarak ilde iklim, çukurda kalan bölgelerde daha yumuşakken, yaylalardan dağlık kesimlere doğru gidildikçe sertleşir. Örneğin, çevreye göre çukur bir alanda yer alan Develi Ovası'nda kış ayları görece yumuşak geçmektedir. Sıcaklık ortalaması, il merkezine göre daha yüksek kesimlerde yer alan Sarız ve Pınarbaşı ilçelerinde daha düşüktür. Aynı değer bir çöküntü çukurunda yer alan Develi İlçesi'nde de merkezdeki kadardır. Yağış miktarı ise, ilin yüksek kesimlerinde yer alan bölgelerinde daha fazladır.

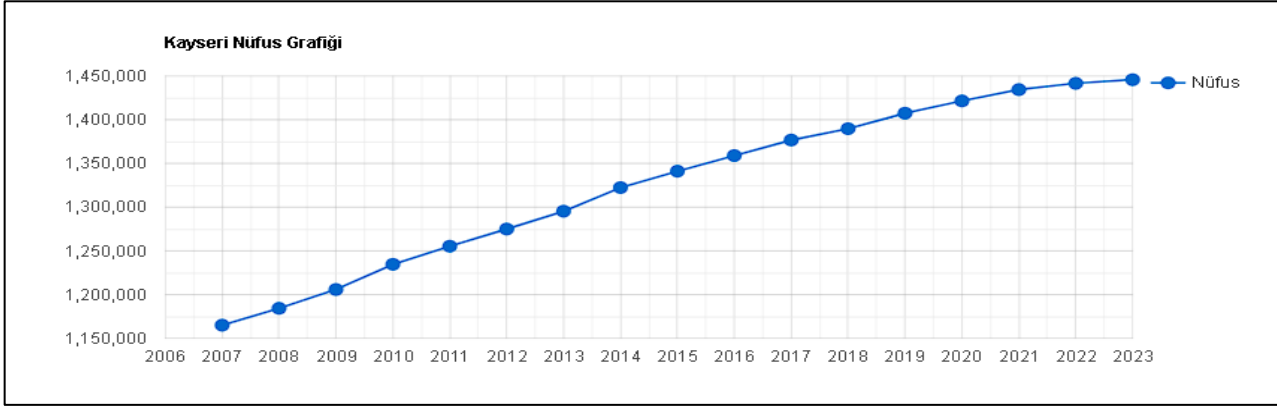
Kayseri İli'nin birçok yerinde bozkır iklimi özellikleri vardır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır. Yüksek yerlerde ise yayla iklimi hüküm sürer.

### **Su Kaynakları:**

Kızılırmak'ın Karasu ve Delisu kolları ile Zamantı ırmaklarından sulanan Kayseri, yer altı sularınca da zengin bir kent. Kayseri'ye hayat veren sular arasında Pınarbaşı Suyu, Sarız Suyu, Yahyalı Suyu, Develi Çayı, Sarımsaklı Suyu da başı çeker. Pervane deresi, Göz deresi, Hisarcık Deresi ve Kesdoğan derelerinden de zengin sulara sahip olan Kayseri'de Sultan Sazlığı, Engir Gölü, Tuzhisar Gölü, İlbashi Gölü, Çubuk Gölü, Sarı Göl ve Sazlık Gölü kente hayat verir.

### **Nüfus ve Demografik Yapı:**

Kayseri nüfusu bir önceki yıla göre 4.160 artmıştır. Kayseri nüfusu 2023 yılına göre 1.445.683'dir. Bu nüfus, 722.569 erkek ve 723.114 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,98 erkek, %50,02 kadındır. Yüzölçümü 17.170 km<sup>2</sup> olan Kayseri ilinde kilometrekareye 84 insan düşmektedir. Kayseri nüfus yoğunluğu 84/km<sup>2</sup>'dir.



Yıl	Kayseri Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	1.445.683	722.569	723.114
2022	1.441.523	721.809	719.714
2021	1.434.357	719.061	715.296
2020	1.421.455	712.710	708.745
2019	1.407.409	705.545	701.864
2018	1.389.680	696.658	693.022
2017	1.376.722	689.595	687.127
2016	1.358.980	681.269	677.711
2015	1.341.056	672.828	668.228
2014	1.322.376	663.249	659.127
2013	1.295.355	649.851	645.504
2012	1.274.968	640.095	634.873
2011	1.255.349	631.165	624.184
2010	1.234.651	621.667	612.984
2009	1.205.872	607.022	598.850
2008	1.184.386	595.275	589.111
2007	1.165.088	584.656	580.432

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

### **Ekonomi:**

İllerin sosyo-ekonomik gelişmişliklerinin takip edildiği indekse göre Kayseri 1996 yılında 15. sıradayken, en son 2003 yılında hazırlanan ve 2004 Mayıs'ında yayımlanan indekste ise 19.dur. Sıra değişimi -4'tür. Her iki indeks çalışmasında da Kayseri, 2. derece gelişmiş iller arasında yer almıştır.

**Tarım:** Kayseri ekonomisinde sanayi, ticaret, ulaştırma sektörlerinden sonra gelmektedir. 671.000 hektar arazi tarımda kullanılmaktadır. Bu miktar il topraklarının %40'ına karşılık gelmektedir. İl sanayisinin %13'ü tarım dışı, %6'sı çayır-mera, %41'i orman fundalıktır. Tarım arazisinin %48'i tahıl ekimine ayrılmakta %42'si ise nadasa bırakılmaktadır. Kalanı baklagillere, endüstriyel bitkilere, yağlı tohumlara, yumru bitkilere, sebzelere ve meyveciliğe ayrılmıştır. 607.000 hektar sulanabilir arazinin 150.000 hektarı ekonomik olarak sulanabilmektedir. Sulama kapasitesi artarken sulu tarımda verim 5-6 kat artacağından sulama projeleri inşaatları sürdürülmektedir.

**Hayvancılık:** Kayseri'de küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık Türkiye ortalamasına yakın olup küçükbaş potansiyeli büyükbaş potansiyeline göre daha fazla gelişmiş durumdadır. Kanatlı hayvan varlığı Türkiye ortalamasının iki katı seviyesindedir. Kayseri'nin Akkışla ilçesinde resmî rakamlarla 110.000 küçükbaş, 13.000 büyükbaş hayvan bulunmaktadır ki bu da nüfusu 7.000 olan bir ilçe için büyük rakamlardır. Kayseri'de üretilen

hayvansal ürünler içerisinde parasal değer olarak ilk sırayı et, ikinci sırayı süt, üçüncü sırayı da yumurta almaktadır. Beyaz et dördüncü ana üründür. Kayseri'de tatlı su balıkçılığı da sürekli gelişmektedir.

**Madenler:** Kayseri maden varlığı açısından zengin sayılabilecek bir ildir. Kayseri'nin maden ve diğer yer altı zenginlikleri şu şekildedir: Asbest, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, diyatomit, fosfat, jips, kaolen, krom, kumçakıl, manganez, mermer, tuğla-kiremit ve turba. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan bir rapora göre şehir merkezine 65 km uzaklıkta, Himmetdede beldesinde, 28,2 milyon ton altın rezervi bulunduğu belirtilmiştir.

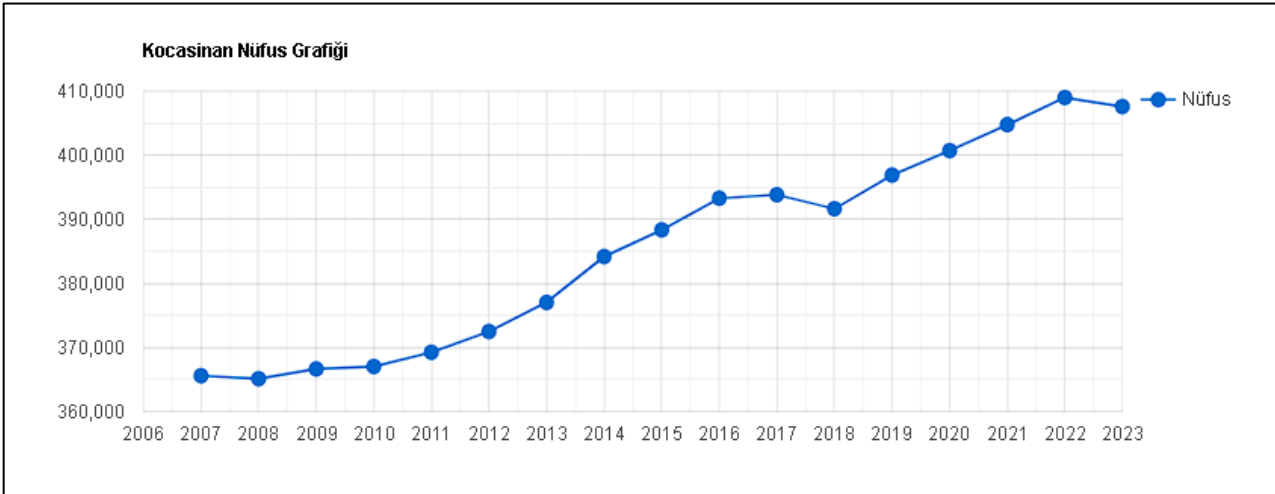
**Sanayi:** Sanayi siteleri ve büyük organize sanayi bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir. Kayseri'de KSS kapsamında 3500'e yakın iş yeri yapılmıştır. İilde 8 KSS faaliyet göstermektedir. Kayseri'de 3 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. 1. Organize Sanayi Bölgesi dışındaki Mimarsinan Organize Sanayi ve İncesu Organize Sanayi bölgeleri 2005 yılında faaliyete başlamıştır. Sanayi altyapısı çerçevesinde Kayseri Serbest Bölgesi de önemli bir yere sahiptir. Kayseri Serbest Bölgesi, Türkiye'nin en büyük serbest bölgesi alanına sahiptir. Kayseri Serbest Bölgesinde 2007 yılı verilerine göre yaklaşık 43 tesis faaliyet göstermektedir. Kayseri 1. Organize Sanayi Bölgesinde 2006 yılı itibarıyla 711 sanayi tesisi bulunmaktadır. Bu rakam 2013'te 816'ya ulaşmıştır. Ayrıca 2015 yılı Haziran ayında Kayseri'ye bağlı Kalkancık mahallesinde büyük bir sanayi sitesi yapılacaktır.

#### **4.2.2 Kocasinan İlçesi**

Kocasinan ilçesi, İç Anadolu bölgesinin orta Kızılırmak bölümünde yer alır. 33 derece 30 dakika boylamı ve 38 derece 45 dakika Kuzey enleminde yer almaktadır. İlçe belediye sınırları alanı 9025 hektardır. Kocasinan hudutları içerisinde bulunan dağların yüksekliğinde birçok düzlükler bulunmaktadır. İlçe merkezi, 1055 rakımlı bir ova üzerinde kurulmuştur. İlçe Belediyesine bağlı 116 mahalle bulunmaktadır. Kocasinan, 404.780 kişilik yerleşik nüfusu itibarıyla Kayseri'nin ikinci, Türkiye'nin en büyük 44. ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır.

İlçenin, biri ilçe merkezi olmak üzere Amarat, Ebiç, Erkilet, Güneşli, Himmetdede, Kuşçu, Mahzemin ve Yemliha ve Düver kasabalarında 10 belediyesi vardır. İlçeye bağlı 25 köy, 3 bucak bulunmaktadır. Ayrıca Kocasinan belediye sınırları içerisinde 68 mahalle, Amarat'ın 2, Ebiç'in 2, Erkilet'in 8, Güneşli'nin 3, Himmetdede'nin 3, Kuşçu'nun 1, Mahzemin'in 2, Yemliha'nın 4 ve Düver'in 1 mahallesi bulunmaktadır.





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

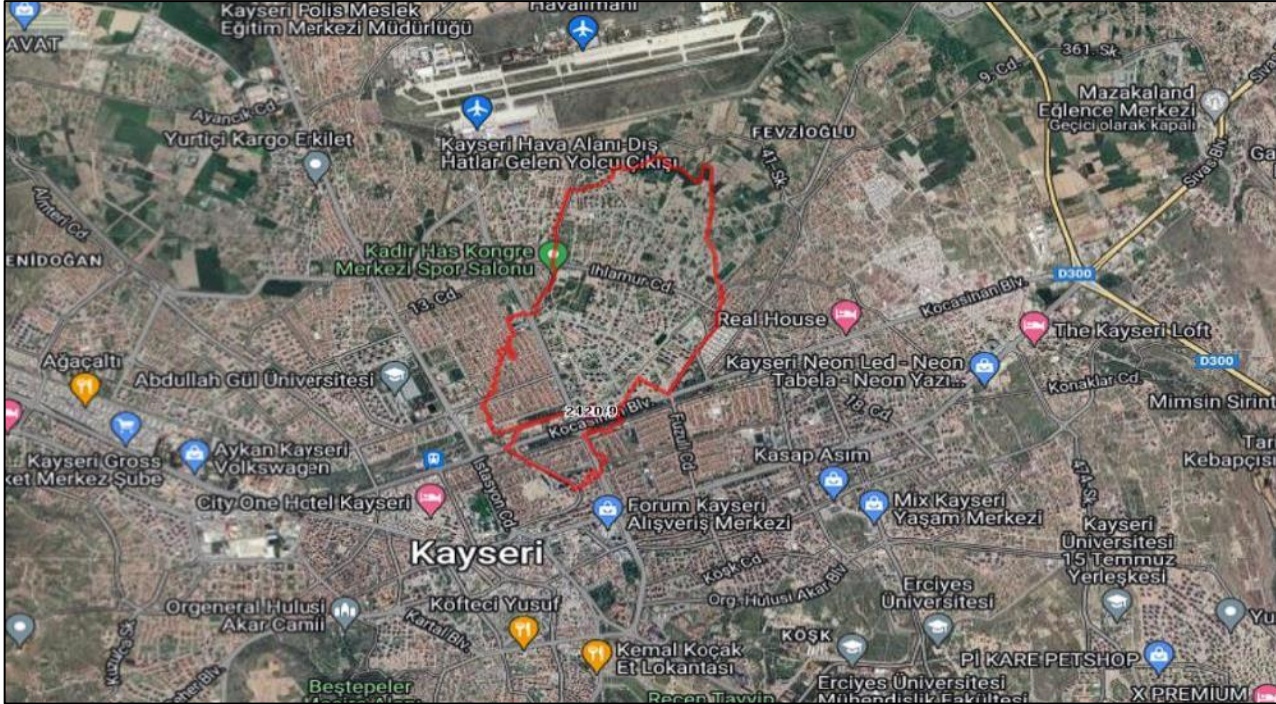
Kocasinan ilçesinde sosyal durumu iki bakımdan incelemek gerekir. Şehir merkezindeki sosyal durum ve yaşantı ile kasaba ve köylerdeki sosyal durum ve yaşantı arasında fazla bir fark görülmez. Şehir merkezine yakın köylerde oturan bazı haneler şehir içinde oturmaya devam etmekte olup, kasaba ve köylerdeki çiftçiliklerini de devam ettirmektedirler. Şehir merkezindeki konutlaşma durumu modern bir görüntü arz etmektedir. Şehirde imar durumu dikkatle takip edilmektedir. Şehir içi yollar geniş ve düzenli, tamamen asfalt kaplamadır. Şehirde sosyal yaşantı oldukça gelişmiştir. Şehirde evi olan birçok kimse yazları bağ evi şeklinde yaptıkları lüks villalarında yaz boyunca kalmaktadır. Bağ evleri en çok Talas, Hisarcık ve Erkilet civarındadır. Bu sebeple yaz aylarında şehir oldukça azalmaktadır. Bir kısım insanlar yaz aylarında Mersin tarafına göç etmekte ve yazlarını geçirmektedir. Şehirde iş ve çalışma hayatı oldukça gelişmiştir. Kayseri’de sanayileşme gelişmesi, son 10-15 sene içinde bir durgunluk içinde olmasına rağmen, yine de oldukça gelişmiştir

### 4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Alsancak Mahallesi, Kocasinan Bulvarı, No: 161/1, 162/2 adresinde yer alan Nov&İbis Otel adı altında işletilen oteller ile arsasıdır. (UAVT 1: 2074652997, UAVT2: 2074353000)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu konuma ulaşım Kocasinan Bulvarı üzerinde Kayseri Ticaret Odası'nın sol cephesinde yer alan parselde konumlandırılır

Taşınmazların bulunduğu bölgede; Kayseri Ticaret Odası, KASKİ Genel Müdürlüğü, Kocasinan Ahmet Erdem Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi ve birçok donatı alanları bulunmaktadır. Yakın çevrede genellikle turistik, ticari ve konut yapılaşmalar mevcut iken son yıllarda turizm tesisleri artış göstermektedir.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

#### 4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### Ana Taşınmazların Özellikleri:

ANA TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme, Prefabrik, Çelik Konstrüksiyon	Yapının Sınıfı ve Grubu	3/A, 2/C
Yapım Yılı	2010 (Faliyete Geçiş Yılı)	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	A Blok: 10 (BK+ZK+8 NK) B Blok: 7 (BK+ZK+5 NK)	Ana Taşınmazlardaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	3. 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 sonrasında yapılmıştır.



Değerleme konusu taşınmazlar 11.035,40 m<sup>2</sup> alanlı, 2420 ada 10 parsel üzerinde Novotel 4 yıldızlı, İbis Otel 3 yıldızlı olarak bitişik şekilde inşa edilmiş 2 adet yapı bulunmaktadır. Parsel, geometrik açıdan yamuk formda olup parsel, Kocasinan Bulvarı'na yaklaşık 115 m cephelidir. Oteller, parselin güney yönünde konumlandırılmışlardır. Değerleme konusu taşınmazlar, onaylı mimari projesine göre; Novotel A Blok şeklinde, İbis Otel B Blok şeklinde isimlendirilmiştir. Onaylı mimari projesine göre A Blok (Novotel); bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı, B Blok (İbis Otel); bodrum kat + zemin kat + 8 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı olarak inşa edilmiştir.

**A Blok (Novotel):**

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 945 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, dari ofisler, hidrofor odası, personel yemekhanesi, çamaşırhane, wc'ler, gerilim odası, asansör alanı, UPS odası, teknik atölyeler, mutfak hazırlık bölümü, ütü odası, kuru gıda deposu bulunmaktadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 876 alanlı olup katta, otel girişi, lobby, lounge bar, restaurant ve teras alanı, resepsiyon, asansör alanı 4 adet toplantı salonuna sahiptir. Bu salonlar 113 m<sup>2</sup>, 23 m<sup>2</sup>, 23 m<sup>2</sup> ve 45 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

1. Normal Katı; yaklaşık brüt 710 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, toplantı odaları, çok amaçlı salon, 15 adet standart oda, 2 adet küvetli standart oda, 1 adet ikiz birleşebilir oda, 1 adet engelli odası, 1 adet birleşilebilir oda, servis holü bulunmaktadır.

2. Normal Katı; yaklaşık brüt 710 m<sup>2</sup> alanlı olup katta 10 adet standart oda, 2 adet küvetli standart oda, 1 adet küvetli birleşilebilir oda, 2 adet ikiz oda, 2 adet ikiz birleşilebilir oda, 1 adet süit oda, servis holü bulunmaktadır.

3. Normal Katı; yaklaşık brüt 710 m<sup>2</sup> alanlı olup katta 10 adet standart oda, 2 adet küvetli standart oda, 2 adet küvetli birleşilebilir oda, 2 adet ikiz oda, 2 adet ikiz birleşilebilir oda, 1 adet süit oda, servis holü bulunmaktadır.

4. Normal Katı; yaklaşık brüt 710 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, 10 adet standart oda, 1 adet standart birleşilebilir oda, 2 adet küvetli standart oda, 1 adet küvetli birleşilebilir oda, 2 adet ikiz oda, 2 adet ikiz birleşilebilir oda, 1 adet süit oda, servis holü bulunmaktadır.

5. Normal Katı; yaklaşık brüt 710 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, 13 adet standart oda, 2 adet küvetli standart oda, 2 adet ikiz oda, 1 adet ikiz birleşilebilir oda, 1 adet süit oda servis holü bulunmaktadır.

**B Blok (İbis Otel):**

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 478 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, servis alanı, ana mutfak, idari ofisler, teknik hacimler bulunmaktadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 722 alanlı olup katta, otel girişi, lobby, lounge bar, restaurant ve teras alanı, resepsiyon, asansör alanı bulunmaktadır.

1. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, 12 adet standart oda, 3 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, 1 adet birleşebilir oda, servis holü bulunmaktadır.

2. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, 13 adet standart oda, 2 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, 1 adet engelli odası, servis holü bulunmaktadır.

3. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, 13 adet standart oda, 2 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, 1 adet engelli odası, servis holü bulunmaktadır.

4. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, 13 adet standart oda, 2 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, 1 adet engelli odası, servis holü bulunmaktadır.

5. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, 14 adet standart oda, 2 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, servis holü bulunmaktadır.

6. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, 14 adet standart oda, 2 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, servis holü bulunmaktadır.

7. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, 14 adet standart oda, 2 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, servis holü bulunmaktadır.

8. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m<sup>2</sup> alanlı olup katta, 14 adet standart oda, 2 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, servis holü bulunmaktadır.

Açık alanda; 1 adet jeneratör, 1 adet trafo kuru tip, çatı katında; 2 adet çiller soğutma sistemi, Nov Otelde 6 adet klima, İbis Otelde 4 adet klima, 3 adet baz istasyonu, bodrum katında; Isıtma sistemi 2 adet kazan ve brülör, 6 adet sıcak su boyleri gibi teknik hacimler bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan inlemlerde konu taşınmazlar; kat, konum ve alan bakımından projesiyle uyumlu olup herhangi bir aykırı durum tespit edilmemiştir. Her iki otelde; 2 adet tüm katlara çıkan misafir asansörü, Nov Otel'de 1 adet servis asansörü mevcuttur. Nov Otel binasında 91 adet standart oda, 4 adet süit oda, 1 adet engelli odası olmak üzere toplamda 96 adet oda bulunmaktadır. Odalar yaklaşık brüt 25-47 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. İbis Otel, 156 adet standart oda, 4 adet engelli odası 160 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 vitrifiye takımları mevcuttur.

Konu taşınmazın etrafı betonarme duvar üzeri panel çit ile çevrilidir. Otel girişi, zemin kattan Kocasinan Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Nov Otel Koca Sinan Bulvarı cepheli olup İbis Otel'e göre görünebilirliği daha yüksektir. Yapı dışında kalan alanlar kısmen peyzaj alanı, kısmen otopark olarak düzenlenmiştir. Otopark alanlarında zeminler taş kaplamalıdır. Otellerin içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

NOVOTEL KAT HESABI		
Kat	Yasal Alan (m <sup>2</sup> )	Mevcut Alan (m <sup>2</sup> )
Bodrum Kat	945,00	945,00
Zemin Kat	876,00	876,00
1. Normal Kat	710,00	710,00
2. Normal Kat	710,00	710,00
3. Normal Kat	710,00	710,00
4. Normal Kat	710,00	710,00
5. Normal Kat	710,00	710,00
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>5.371,00</b>	<b>5.371,00</b>
İBİS OTEL KAT HESABI		
Kat	Yasal Alan (m <sup>2</sup> )	Mevcut Alan (m <sup>2</sup> )
Bodrum Kat	478,00	478,00
Zemin Kat	719,00	719,00
1. Normal Kat	562,00	562,00
2. Normal Kat	562,00	562,00
3. Normal Kat	562,00	562,00
4. Normal Kat	562,00	562,00
5. Normal Kat	562,00	562,00
6. Normal Kat	562,00	562,00
7. Normal Kat	562,00	562,00
8. Normal Kat	562,00	562,00
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>5.693,00</b>	<b>5.693,00</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>11.064,00</b>	<b>11.064,00</b>

**Olumlu ve Olumsuz Faktörler;**

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Şehir merkezinde konumlanması	Ekonomide dalgalanmalar yaşanması
Bilinirliğinin yüksek olması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Ulaşım imkanının gelişmiş 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>Ticari yoğun bölgede konumlanması</li> <li>Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması</li> <li>Ulaşım imkanının iyi olması</li> <li>Merkezi konumda yer alması</li> <li>Altyapı imkanlarının iyi 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>Kapalı otopark alanının bulunmaması</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>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 Revizyon Uygulama İmar Planı	<b>Lejant</b>	Turizm Tesisi Alanı
<b>İnşaat Nizamı</b>	Ayrık	<b>H max</b>	Serbest
<b>TAKS</b>	-	<b>KAKS (Emsal)</b>	0,90
<b>Çekme Mesafeleri</b>	Ön: 30 m	Yan: 5 m	Arka: -
<b>Diğer</b>	Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazların bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Turizm Tesisi Alanı" lejantında, Ayrık Nizam, E:0,90, Hmax: Serbest, Ön Bahçe: 30 m, Yan Bahçe: 5, çekme mesafeleri olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.		

### 5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde rapora konu taşınmaza etki eden herhangi bir imar planı değişikliğinin ve taşınmaz için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararının bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.

### 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. Kocasinan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde; 11.02.2008 tarih, bila sayılı "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır. 06.03.2008 tarih, 1/28 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi için 11.064,00 inşaat alanı düzenlenmiştir. 27.03.2009 tarih, 1/37 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi", Otel ve Bunlara Ben Misafir Evi için 11.064,00 inşaat alanı düzenlenmiştir.

İbis Otel'e ait 08.02.2017 veriliş tarihli, 09.02.2027 geçerlilik tarihi ve S347954947893 numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır. Novotel'e ait 08.02.2017 veriliş tarihli, 09.02.2027 geçerlilik tarihi ve S34E2D66E85E9 numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

22.07.2008 tarih, 11514 sayılı Novotel Kayseri (4 Yıldızlı otel): 91 Oda+2 Bedensel Engelli Odası+3 Suit-192 Yatak, 100 kişilik 2. Sınıf lokanta, 95 kişilik çok amaçlı salon, 55 kişilik çok amaçlı salon, 45 kişilik kafeterya-snack bar, 18 kişilik toplantı salonu, çalışma ofisi, okuma mahalli, Amerikan bar, aletli jimnastik salonu, voleybol sahası, mini golf, satış ünitesi, 44 araçlık otopark İbis Otel Kayseri (3 yıldızlı otel): 156 oda+4bedensel engelli odası-320 yatak, 100 kişilik 2. Sınıf lokanta, Amerikan bar, 74 araçlık otopark.

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**

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" un 11 Maddesi gereği yapı denetimine tabi değildir. Kayseri ili Yapı Denetim Kanunu kapsamında 01.01.20211 tarihinden itibaren girmiştir.

### **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 Projeye 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-012 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-012	03.07.2024	462.640.000.-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**

İbis Otel'e ait 08.02.2017 veriliş tarihli, 09.02.2027 geçerlilik tarihi ve S347954947893 numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır. Novotel'e ait 08.02.2017 veriliş tarihli, 09.02.2027 geçerlilik tarihi ve S34E2D66E85E9 numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

### **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 "Karkas Otel ve Arsası" 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 taşınmazların arsa sahibi Kayseri Sanayi Odası olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 49 yıllığına üst hakkı kurulmuştur. Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. 20.08.2008 tarihinden itibaren 20.08.2057 tarihine kadar 49 yıllık 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**

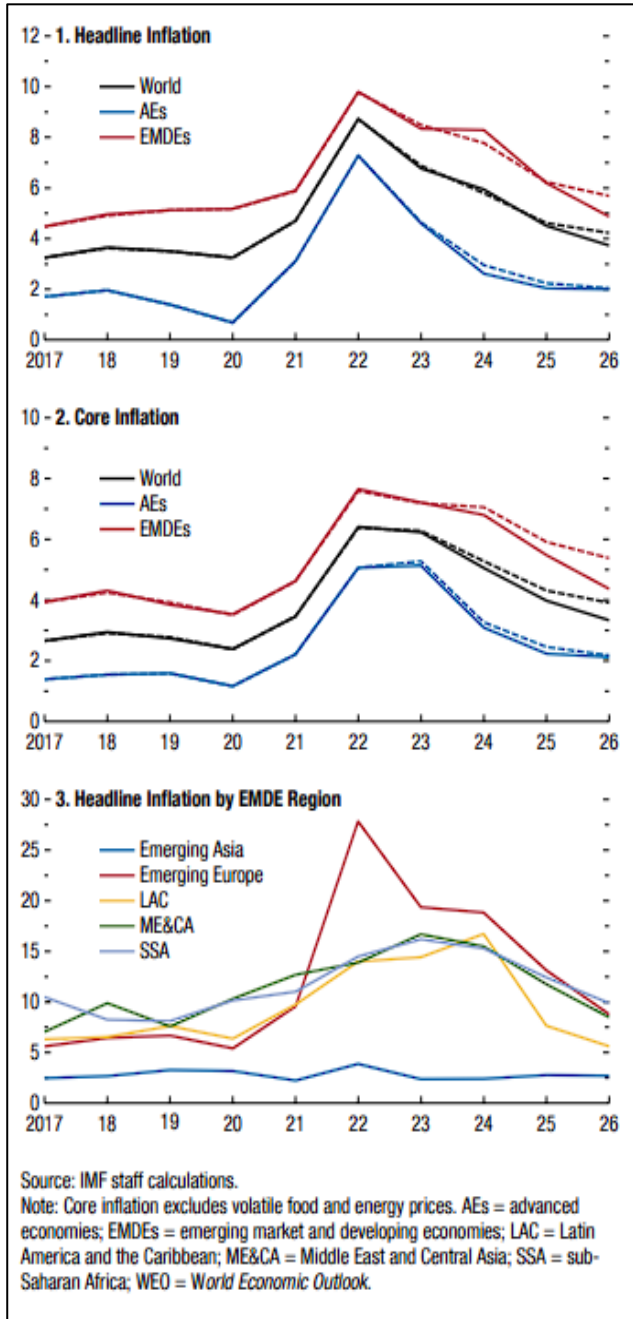
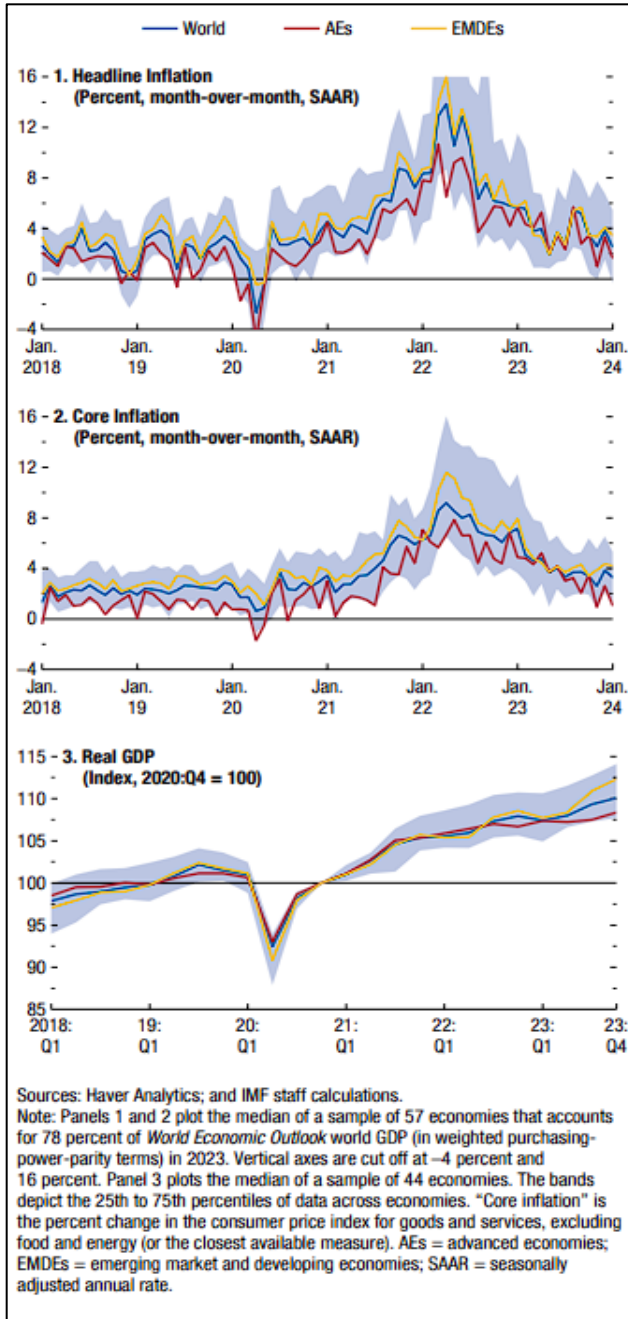
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını 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 ayrışmaktadır. 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

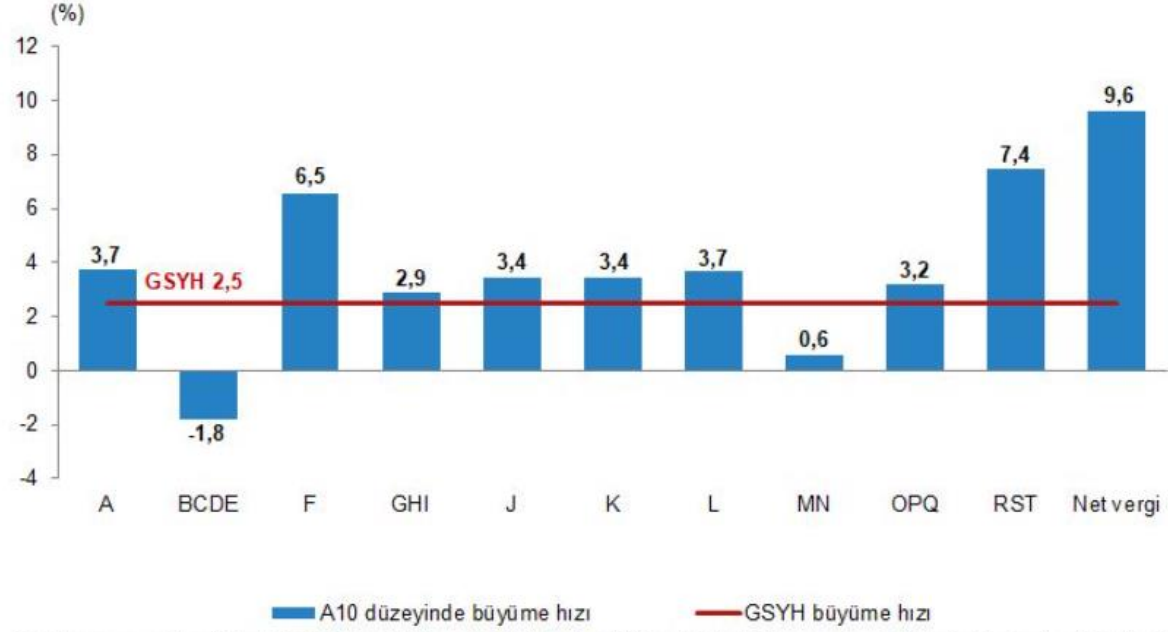
## **6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler**

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**


1) A-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, BCDE-Sanayi, F-İnşaat, GHI- Hizmetler, J-Bilgi ve iletişim, K-Finans ve sigorta faaliyetleri, L-Gayrimenkul faaliyetleri, MN- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, OPQ- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, RST- Diğer hizmet faaliyetleri.

**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:

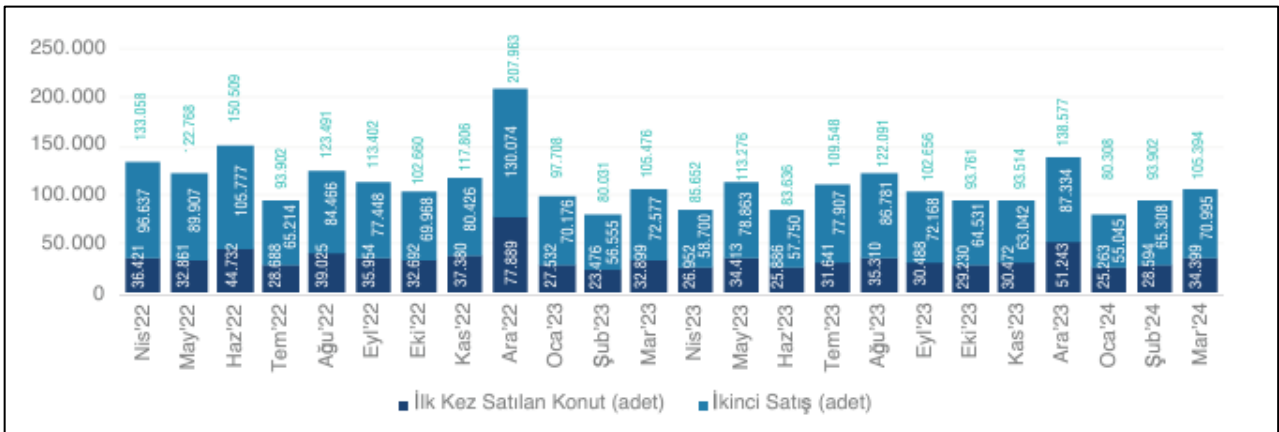
2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir..

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)



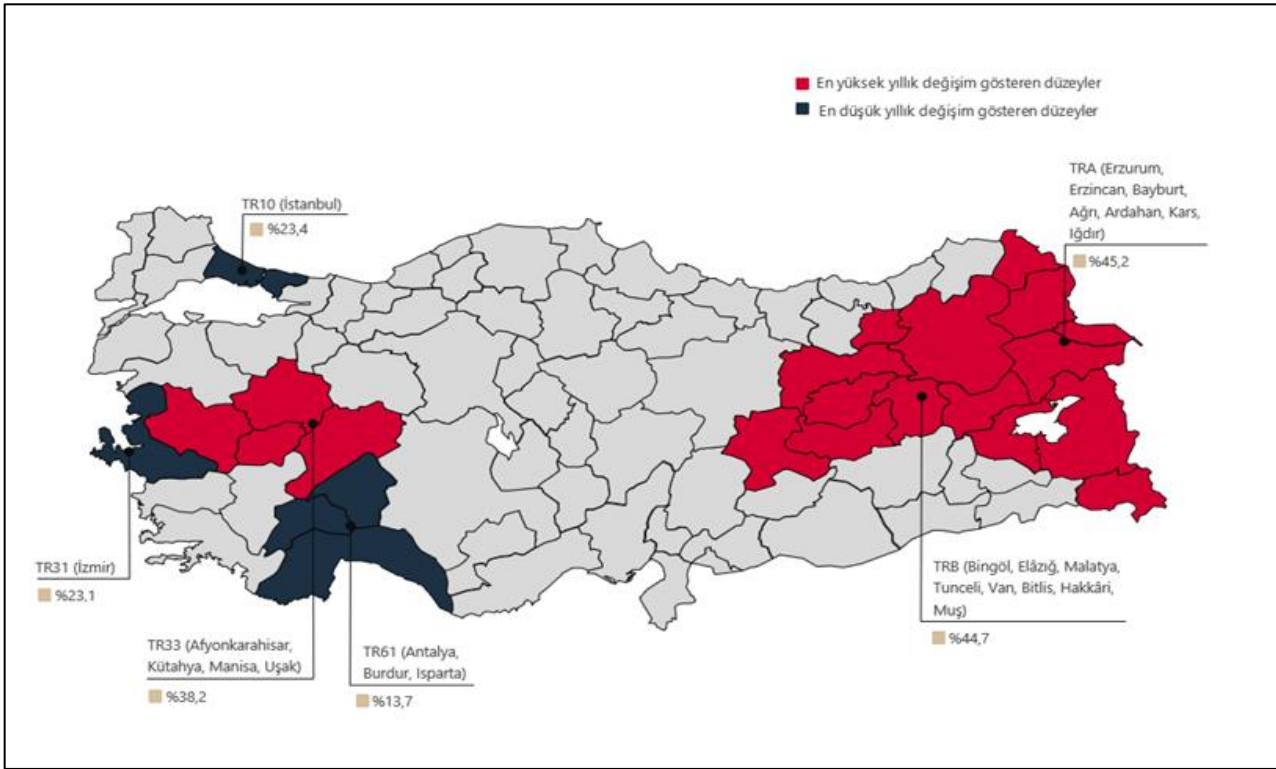
Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış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

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.

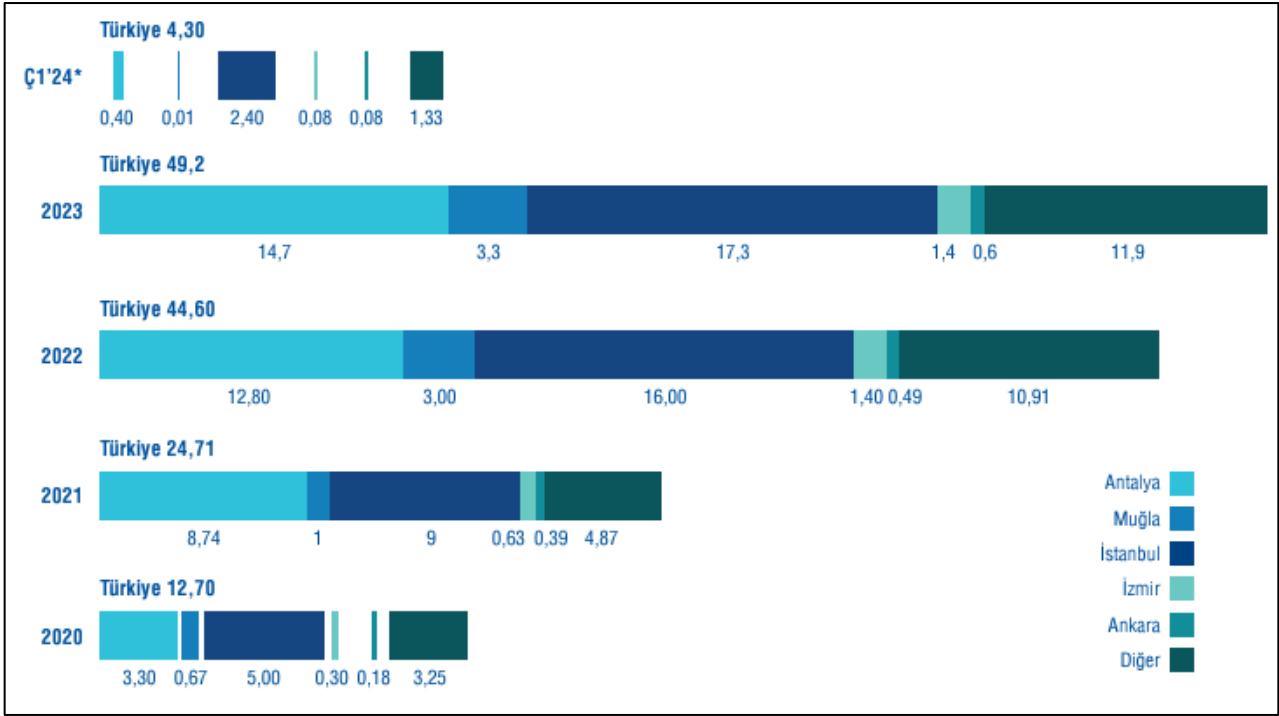
2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66,6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılına kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117.34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama 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.)

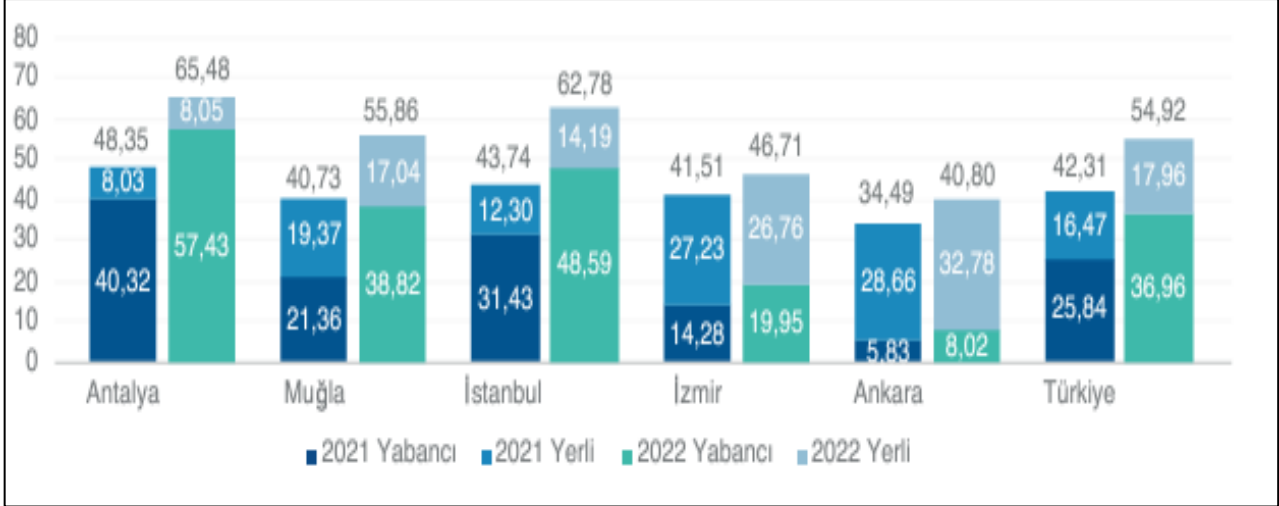
Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,4 artarak 8 milyar 784 milyon 800 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %21'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

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.

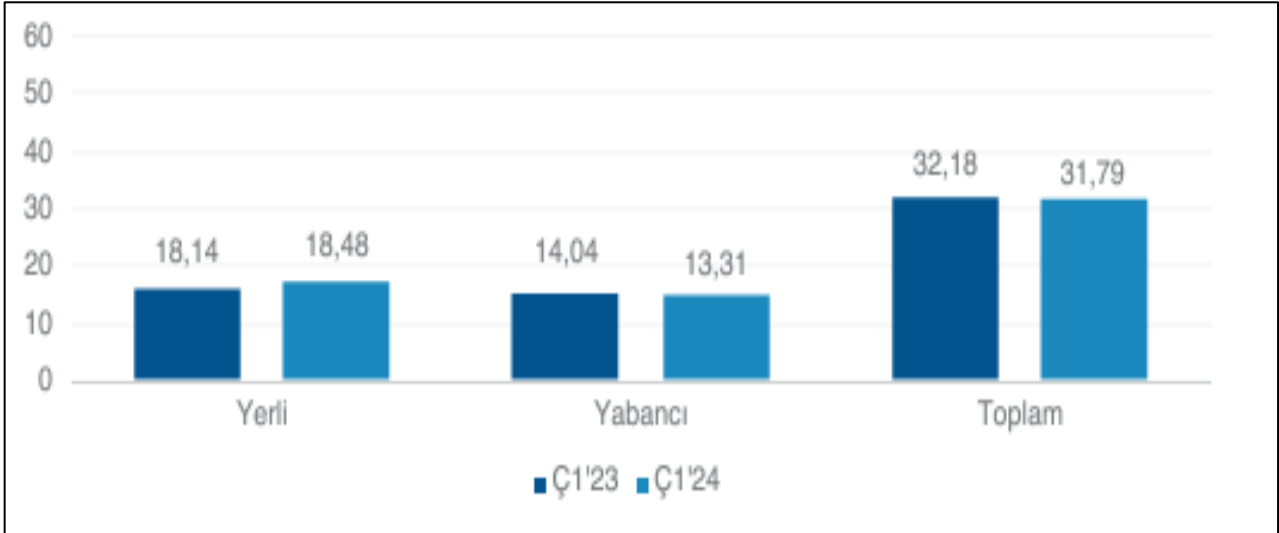
## **Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı;**

### **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'dur. 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.

## Kayseri İli Turizm Özellikleri:

Kayseri, üzerinde dört mevsim kar eksik olmayan yazın dağ ve doğa yürüyüşü kışın ise kayak merkezi olan kendine özgü bitki örtüsü flora ve faunası ile Türkiye'nin en yüksek dağlarında biri olan Erciyes Dağı, yüzlerce kuş türünün barınağı olan Sultan Sazlığı, bir doğa harikası olan Kapuzbaşı Şelaleleri, Hacer Ormanları, Yedi Göller, Kapodokya'nın giriş kapısı olan Soğanlı ve Erdemli Vadisi ilimizin coğrafyasında bulunmaktadır. Doğa turizmine ilgi duyanlar Kapuzbaşı Şelalerine, Sultan Sazlığına ve Erciyes Dağı'na yönelmektedir. Erciyes Dağı Konumu, pistleri ve kar kalitesiyle ülkemizdeki önemli kış turizmi merkezlerinden birisidir. Kayseri'nin antik kentleri, ören yerleri, tarihi ve doğal sit alanları ile zengin bir tarihi mirası vardır. Kültepe Ören Yeri ve Konya-Kayseri-Sivas İllerindeki Selçuklu Eserleri, 2014 yılı başında UNESCO geçici miras listesine alınmıştır. Kültepe Ören Yeri kazılarında 25 bin tablet çıkarılmıştır. Kültepe tabletleri, UNESCO Dünya Belleği kütüğüne kaydedilmiştir. Yahyalı İlçesine yaklaşık 80 km uzaklıkta bulunan Hacer Ormanları 18.000 hektar alanı kapsamakta, Yedi Göller adı ile bilinen mevkide ise irili ufaklı yedi göl bulunmaktadır.

## Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Değerleme konusu otel, kent merkezinin kuzeyinde yer alan ilçelerden biri olan Akyurt ilçesinde konumludur. Esenboğa Havalimanı ulaşım güzergahı olan Özal Bulvarı üzerinde genellikle lojistik depolar, depo alanları, sanayi yapıları ve showroom alanları gibi kentsel servis alanları yer almaktadır. Değerleme konusu otel şehir oteli konseptinde olup havalimanı çıkış güzergahında konumludur.

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

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Holiday Inn Kayseri Düvenönü	Suit, Standart (23 m <sup>2</sup> - 47 m <sup>2</sup> )	3.600 TL (~97 €)	- Oda + Kahvaltı
Fier Life Center	Suit, Standart (26 m <sup>2</sup> - 40 m <sup>2</sup> )	4.500 € (~120 €)	- Oda + Kahvaltı
The Kayseri Loft Hotel	Suit, Deluxe (40 m <sup>2</sup> )	2.500 TL (68 €)	- 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	✓
Jeneratör	✓	Kapalı Devre Kamera Sistemi	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	x	Sosyal Tesis	x
Diğer Özellikler: -			

Değerleme konusu taşınmazların teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazların teknik donanımının yapının mütemmim 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 örnekler 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 değerlendirilme 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 bilmese 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.

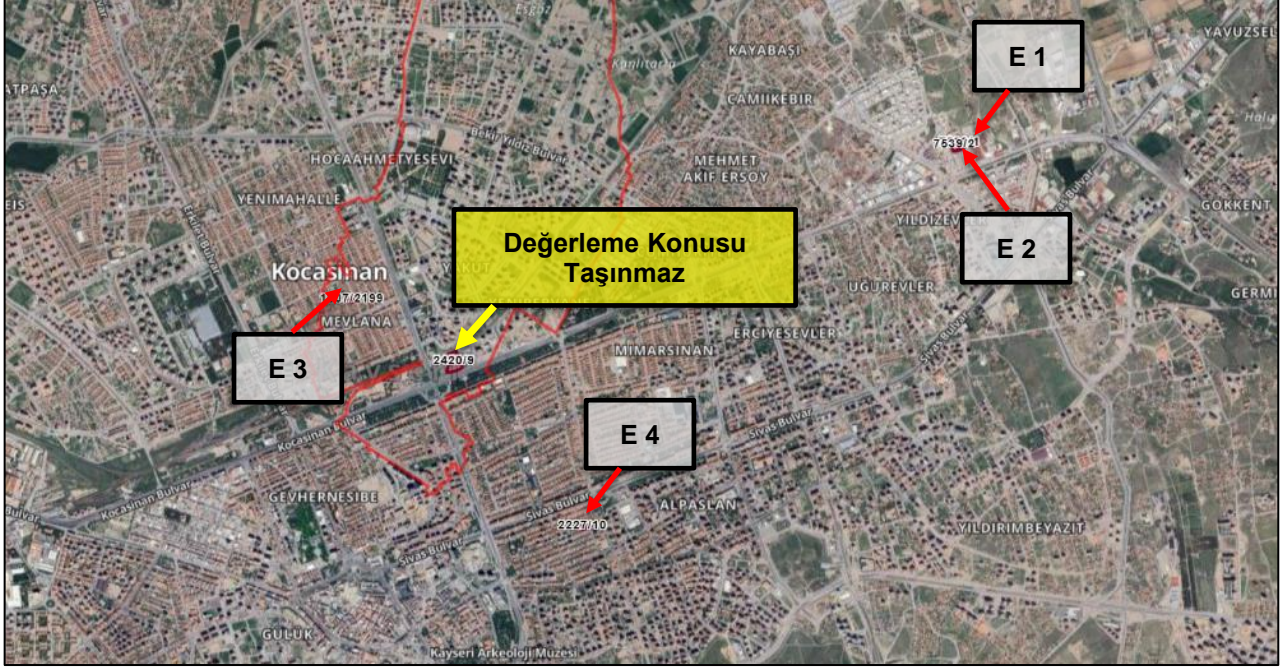
**Emsal 1:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Esentepe Mahallesi’nde, 7539 ada 1 parselde konumlu, Kocasinan Bulvarı’na 170 m mesafeli, ara sokak cepheli, “Ticaret Alanlı”, E: 0,50 yapılaşma koşullarına sahip 3.436,28 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı 49.170.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

**Emsal 2:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Esentepe Mahallesi’nde, 7539 ada 2 parselde konumlu, Kocasinan Bulvarı’na 165 m mesafeli, ara sokak cepheli, üzerinde değerde etkisi olmayan metruk yapı bulunup “Ticaret Alanlı”, E: 0,50 yapılaşma koşullarına sahip 2.933,32 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 42.000.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

**Emsal 3:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Pervane Mahallesi’nde, 1607 ada 2199 parselde konumlu, cadde cepheli, “Konut Alanlı”, E: 1,40 yapılaşma koşullarına sahip 480,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 6.550.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır. Parsel üzerinde değere etkisi bulunmayan metruk yapı bulunmaktadır.

**Emsal 4:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Melikgazi İlçesi, Kılıçaslan Mahallesi’nde, 2227 ada 10 parselde konumlu, ara sokak konumlu, Konut Alanlı, E: 1,90, yapılaşma koşullarına sahip 588,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 9.850.000.-TL talep edilmektedir.

**Beyan:** Konu taşınmazların yer aldığı Kocasinan İlçesi Kayseri İli'nin önemli ilçelerinden biri olup söz konusu taşınmazlar Kocasinan Bulvarı üzerinde ve kentin ticari 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 18.000.-TL/m<sup>2</sup> – 20.000.-TL/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 değerlendirilmiştir.

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Esentepe	Esentepe	Pervane	Kılıçaslan	Pervane
Ada / Parsel	7539/1	7539/2	1607/2199	2227/10	2420/9
Alan (m <sup>2</sup> )	3.436,28	2.933,32	480,00	588,00	11.035,40
Satış Fiyatı-SF (TL)	49.170.000	42.000.000	6.550.000	9.850.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	44.253.000	37.800.000	6.222.500	9.357.500	
İmar Durumu	Ticaret, E: 0,50	Ticaret E: 0,50	Konut, E: 1,40	Konut, E: 1,90	Turizm Tesisi Alanlı, E: 0,90
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	12.878	12.886	12.964	15.914	
İmar Durumu Şerefiyesi	-15%	-15%	-60%	-30%	
Konum Şerefiyesi	-50%	-50%	-50%	-50%	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Büyükük Şerefiyesi	5%	5%	40%	40%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	21.104	21.118	18.668	18.620	
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	19.877,19				19.877,19
<b>Konu Taşınmaz Değeri (TL)</b>					<b>219.352.692,16</b>
<b>Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)</b>					<b>219.400.000</b>

ÜST HAKKI SÜRESİ TABLOSU	
Üst Hakkı Tesis Tarihi	20.08.2008
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	17897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	20.08.2057
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	11920
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	66,60%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	19.881,47
Arsa Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	11.035
Arsa Toplam Değeri (TL)	219.400.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	66,60%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	8.828
Arsa Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	11.035
<b>Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)</b>	<b>97.418.487</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 değerlerin 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)
2420 Ada 9 Parsel	11,035,40	8.828	~97.418.487.-
<b>Arsa Değeri (TL)</b>			<b>97.418.487.-</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
2420 Ada 9 Parsel	11.035,40	8.827,82		97.418.487 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M <sup>2</sup> birim fiyatı	Amortisman Oranı	Değer
Novotel Otel Alanı	4.423	27.500	10%	109.469.250
Ibis Otel Alanı	5.183	27.500	10%	128.279.250
Teknik Alanlar (Kapalı otopark, teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	1.392	16.500	10%	22.968.000
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				3.000.000
Yapı Değeri Toplam				263.716.500
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				39.555.000
Arsa Değeri				97.418.487
Yapı Değeri				263.716.500
<b>Toplam Değer</b>				<b>400.690.000</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 rantbl bir yatırım olup olmadığı da irdelenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların arsa sahibi Kayseri Sanayi Odası olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 49 yıllığına üst hakkı kurulmuştur. Taşınmazın üst hakkı değeri için nakit akışları analizi kullanılmıştır.

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

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

- Kayseri İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 160 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 32,9 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 40,4 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 42 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 63 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %65'den 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 yıl için %5, 2. ve 12. yıllar için %3 sonraki yıllar için %2 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 %18'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 %43'den başlayıp artarak %47'ye ulaşıp 2029 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

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

- Kayseri Novotel Otel, turizm işletme belgesine göre 96 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 44,7 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 52,9 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 52 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 %59,5 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %64'den 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 yıl için %5, 2. ve 12. yıllar için %3, sonraki yıllar için %2 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 %32'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 %35'ten başlayıp artarak %40'a ulaşip 2030 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.
- Yıllık üst hakkı bedeli, ilgili üst hakkı sözleşmesine göre 2019-2023 yılları arasında 105.000 USD, 2024 yılında 140.000 USD, 2025 yılından itibaren üst hakkı süresi bitene kadar her yıl 1.400 USD artarak devam edecektir. Güncel döviz kuru kullanılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.







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>17.191.880</b>	<b>16.377.742</b>	<b>15.624.693</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>17.190.000</b>	<b>16.380.000</b>	<b>15.620.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>631.564.358</b>	<b>601.656.013</b>	<b>573.991.843</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>631.560.000</b>	<b>601.660.000</b>	<b>573.990.000</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:

- Kayseri İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 160 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 32,9 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 40,4 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 42 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 63 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %65'den 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 yıl için %5, 2. ve 12. yıllar için %3 sonraki yıllar için %2 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 %18'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 %43'den başlayıp artarak %47'ye ulaşip 2029 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

#### Novotel Otel Analizinde:

- Kayseri Novotel Otel, turizm işletme belgesine göre 96 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 44,7 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 52,9 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 52 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 %59,5 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %64'den 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 yıl için %5, 2. ve 12. yıllar için %3, sonraki yıllar için %2 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 %32'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 %35'ten başlayıp artarak %40'a ulaşip 2030 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 işletmeci 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.
- Yıllık üst hakkı bedeli, ilgili üst hakkı sözleşmesine göre 2019-2023 yılları arasında 105.000 USD, 2024 yılında 140.000 USD, 2025 yılından itibaren üst hakkı süresi bitene kadar her yıl 1.400 USD artarak devam edecektir. Güncel döviz kuru kullanılarak projeksiyona yansıtılmıştır.





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>15.432.273</b>	<b>14.638.849</b>	<b>13.907.826</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>15.430.000</b>	<b>14.640.000</b>	<b>13.910.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>566.923.078</b>	<b>537.775.677</b>	<b>510.920.677</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>566.920.000</b>	<b>537.780.000</b>	<b>510.920.000</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>1.069.582</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>994.960</b>	<b>990.354</b>	<b>985.790</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>995.000</b>	<b>990.000</b>	<b>986.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>36.552.519</b>	<b>36.368.838</b>	<b>36.221.893</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>36.550.000</b>	<b>36.370.000</b>	<b>36.220.000</b>
<b>31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru</b>			
<b>Eur Alış Kuru</b>	<b>36,7362</b>		
<b>USD/EUR PARİTESİ</b>	<b>0,9260</b>		

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	16.380.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	14.640.000
<b>TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)</b>	<b>15.510.000</b>
<b>TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)</b>	<b>569.780.000</b>
<b>TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)</b>	<b>990.000</b>
<b>TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)</b>	<b>36.370.000</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. Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi'nde yer alan, 11.035,40 m<sup>2</sup> arsa yüz ölçümüne sahip 2420 ada 9 parselde bulunan taşınmaz, Kayseri Sanayi Odası'na 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)	569.780.000.-	683.735.000.-
	<b>Beşyüztüzmilyonyediyüzseksenbin Türk Lirası</b>	<b>Altyüzseksenüçmilyonyediyütüzotuzbeşbin Türk Lirası</b>
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	36.370.000.-	43.645.000.-
	<b>Otuzaltımilyonüçyüzyetmişbin Türk Lirası</b>	<b>Kırküçmilyonaltıyüzkırkbeşbin Türk Lirası</b>

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	15.510.000.-	18.610.000.-
	<b>Onbeşmilyonbeşyüzonbin Euro</b>	<b>Onsekizmilyonaltıyüzonbin Euro</b>
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	990.000.-	1.190.000.-
	<b>Dokuzyüzdoksanbin Euro</b>	<b>Birmilyonyüzdoksanbin Euro</b>

\*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

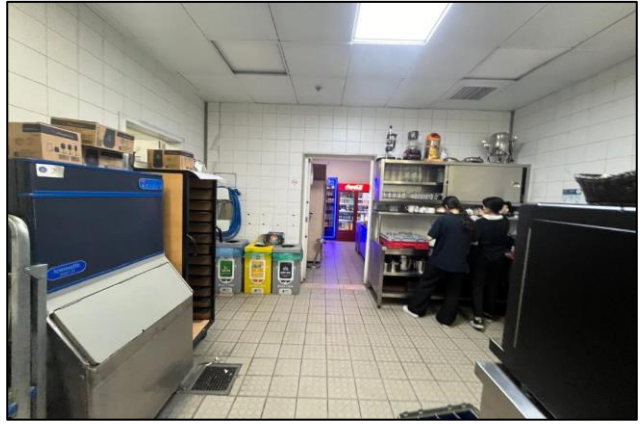
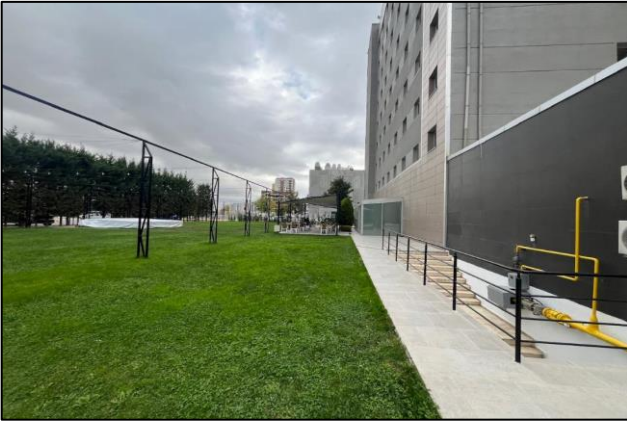
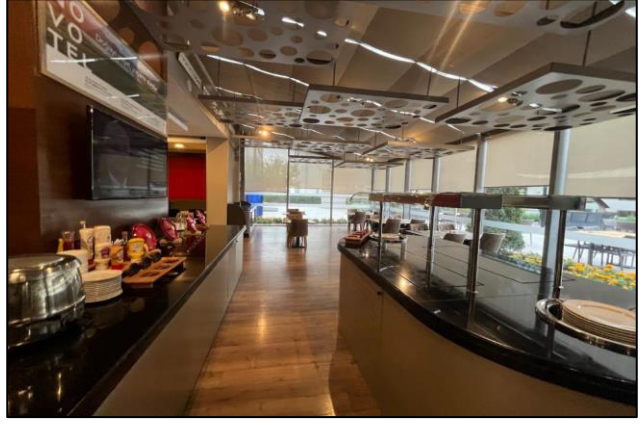
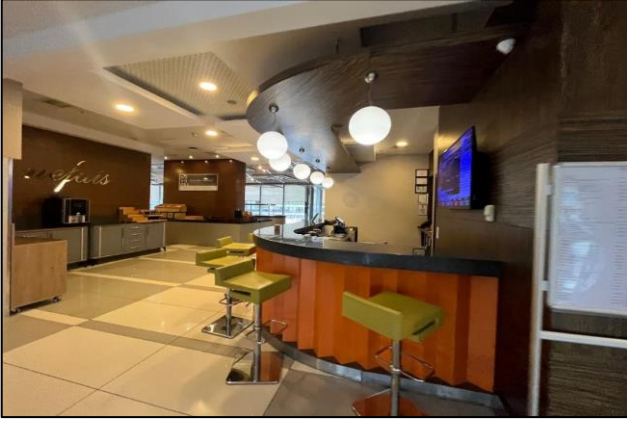
- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger 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.

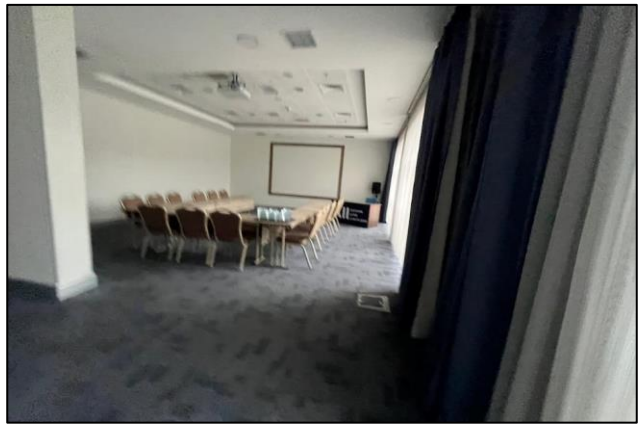
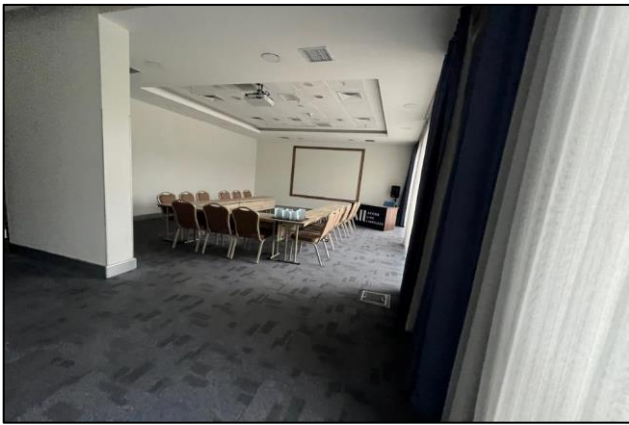
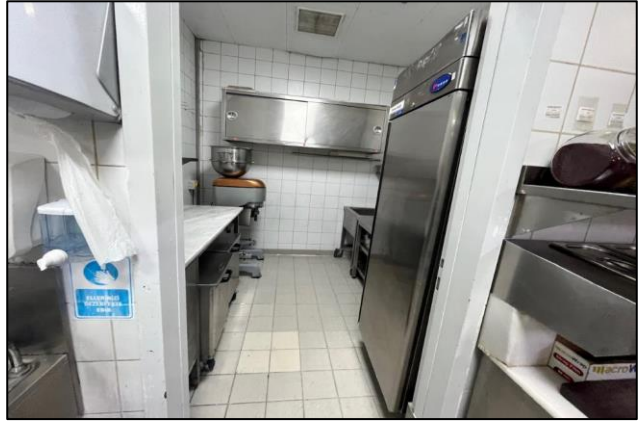
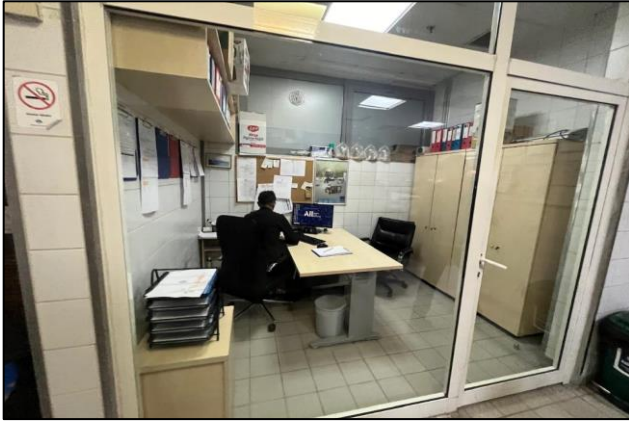


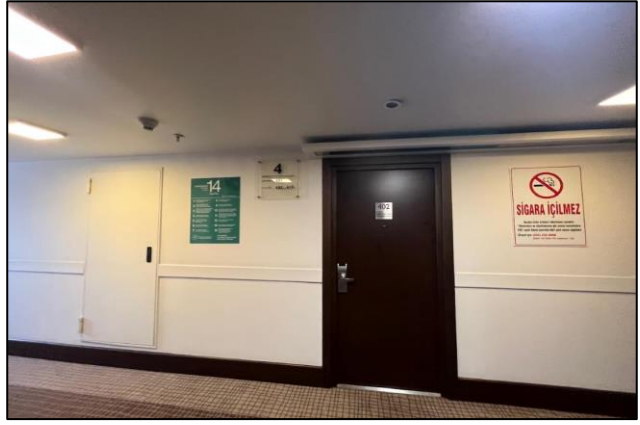
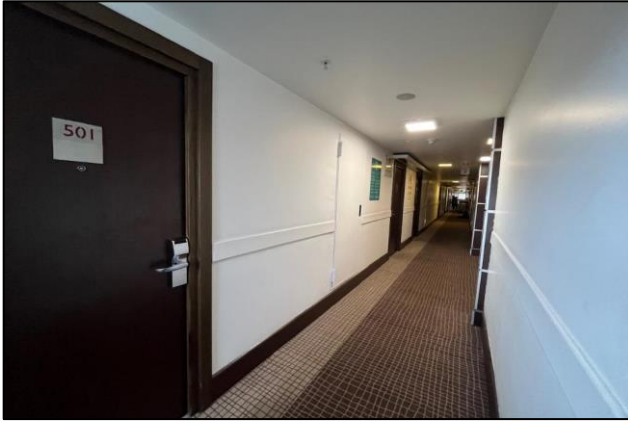
## 9. EKLER

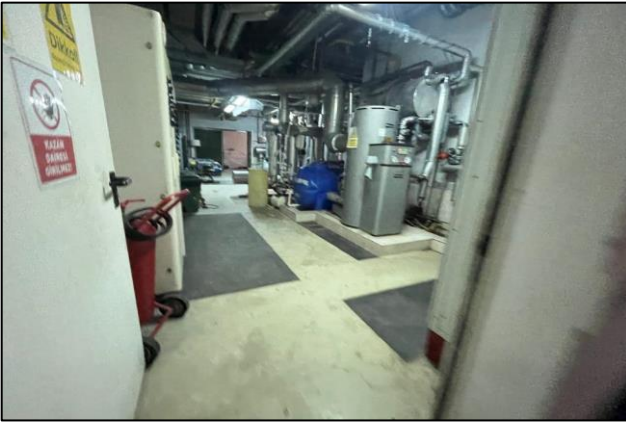
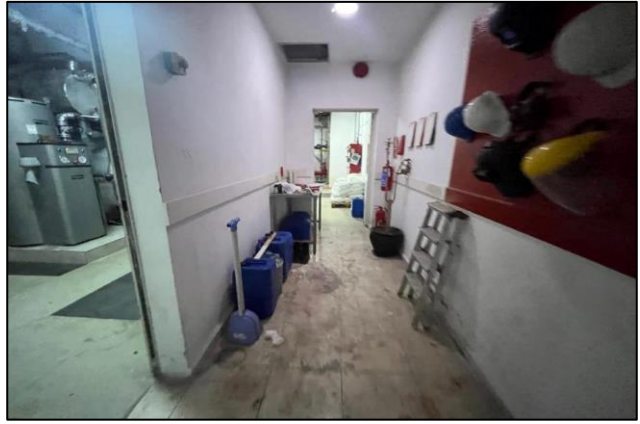
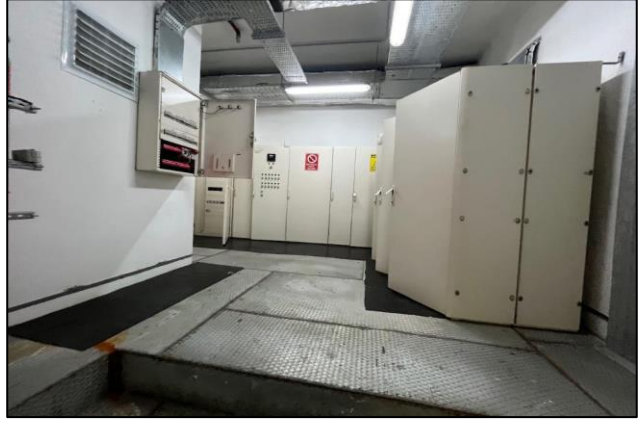
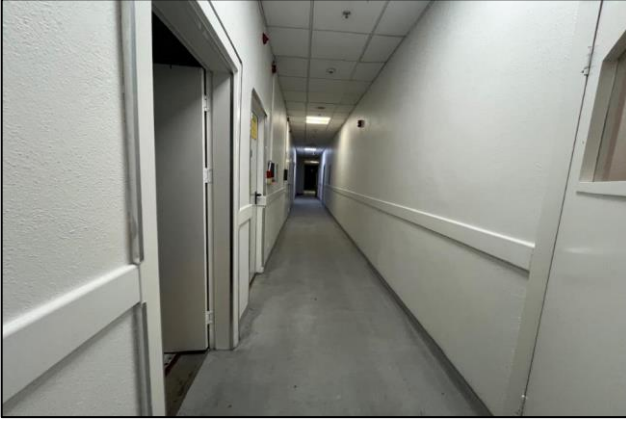
### 9.1 FOTOĞRAFLAR

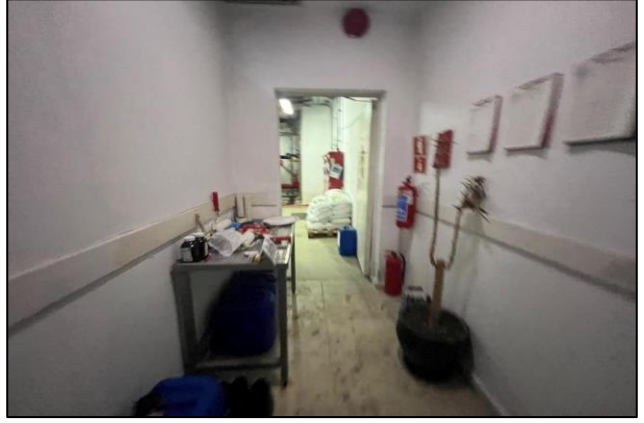


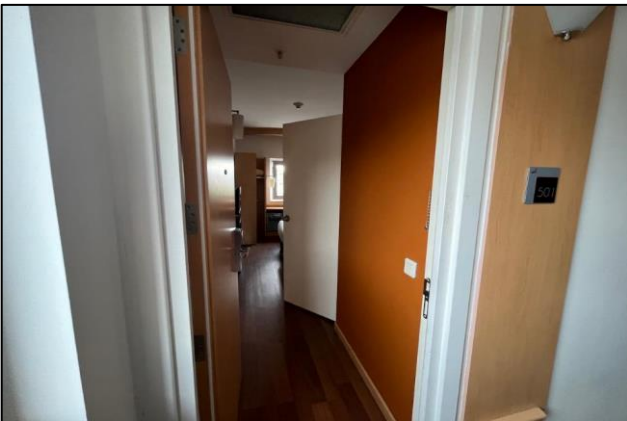


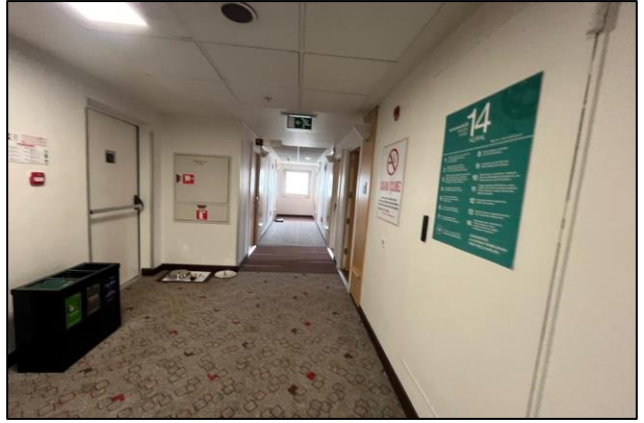
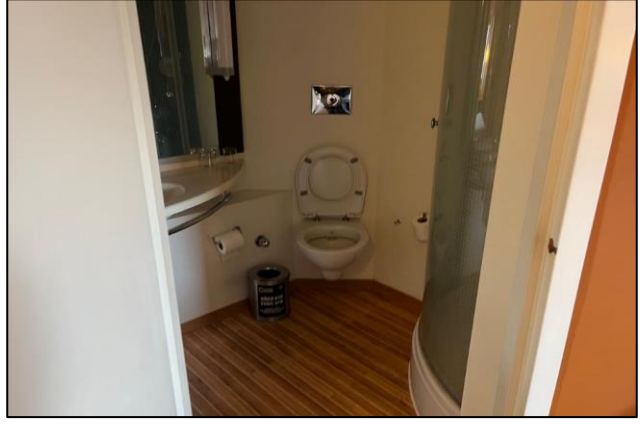
















## 9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

<b>YAP</b>	<b>SAHİBİ</b>	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
	<b>KULLANIM AMACI</b>	OTEL					
<b>ARSA</b>	<b>İL</b>	<b>İLÇESİ</b>	<b>MAHALLESİ</b>	<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	<b>PAFTA NO</b>	<b>ADA NO</b>	<b>PARSEL NO</b>
	<b>KAYSERİ</b>	<b>KOCASINAN</b>	<b>PERVANE</b>	<b>11.035,40</b>	<b>349</b>	<b>3435</b>	<b>9</b>
<b>ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE</b>	Mimar İhtisat Birim	Statik İhtisat Birim	m2 Birim Maaşiyet	Kat Ateşli	Yapı Alanı	İnşaat Sınırı	Yapıya Bölünmü
				<b>1B-Z+8 KAT</b>	<b>10.908,83 M2</b>		<b>B.A.K.</b>
<b>PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN</b>				<b>PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPILAN</b>			
1	<b>VERGİ DAİRESİ</b>	MALTEPE V.D.		<b>VERGİ DAİRESİ</b>		MECİDİYEKÖY	
2	<b>SİCİL NO</b>	5830375790		<b>SİCİL NO</b>		0040431824	
3	<b>ÖNVAHİ</b>	YAPRI PROJE MİMARLIK		<b>SOYADI (UNVANI)</b>		AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
4	<b>ADY SOYADI</b>	ÖZGE SELEN KANSU		<b>ADI</b>			
5	<b>BABA ADI</b>	MEHMET RUFAT		<b>Mahalle-Sema</b>		DİKLİTAŞ	
6	<b>DOĞUM TARİHİ</b>	01.03.1978		<b>Cadde</b>		EMİRHAN CADDESİ	
7	<b>DOĞUM YERİ</b>	<b>İL</b>	ANKARA	<b>Sokak</b>			
8	<b>MESLEĞİ</b>	Y. MİMAR		<b>Kapı No</b>			
9	<b>BAĞLI OLDUĞU ODA</b>	ANKARA MİMARLAR ODASI		<b>Daire No</b>			
10	<b>ODA SİCİL NO</b>	27441		<b>İL</b>		İSTANBUL	
		PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN Ad Soyadı Ö. Sevil KANSU		<b>YERİ</b>		İLÇESİ BEŞİKTAŞ	
		YAPILAN İŞİN ÇEŞİDİ		<b>MAHALLE</b>		PERVANE	
				<b>CADDE</b>			
				<b>SOKAK</b>			
<b>MİMARİ UYGULAMA PROJESİ</b>							
<b>MİMARLAR ODASI ONAYI</b>				<b>BELEDİYE ONAYI</b>			
KAYSERİ ŞUBESİ MESLEKİ DENETİM ONAYI				KAYSERİ BELEDİYESİ MİMARİ İZİN VE KONTROL BÜYÜK KURULU			
Bu proje, Mimarlar Odası'na teslim edilmiş ve hazırlanmıştır. İlgili yönetmelik, teknik şartname ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir. Sayı: Tarih: Mimarlar Odası Sana: 38.SB. 2007 : 85-1 2007 Arda AKSOY Mimar				a) Bölinen parçaların gift peşin veya özel birleşim için demir olup olmadığı olacaktır. b) İmar yönetmeliğine uygundur. c) Dokümanlarda yerli mecburiyetler vardır. d) Bu planda yerli mahal binalarına göre ve işleme müsait olmak üzere, işin kuruluşuna göre uygun görüldüğü takdirde geçerlidir. e) Kebe inşaat safhasında demir ve iskele yerli özel olarak temin edilmiş yapıya göre kullanma izni verilmektedir.			
Mimar Ö. Sevil KANSU				Mimar Ö. Sevil KANSU tasarruflarından kendi mesuliyeti altında İmar Kanunu ve Yönetmelik hükümlerine tamamen uygun olarak hazırladığı bütün edilen bu projelerin yapım kontrolünde görülen uygunsuzluklar düzeltilir ve imza sahibinin şahsiyetli beklenti edilecek açılışın ve yapım tamamlandı gününe kadar yapılmış olup gözetim keşif ve inşaat devam etmesinde doğabilecek uygunsuzluklar fenni mesul tarafından derhal müdürlüğümüze haber verilerek kaydı ile tasarruflarını yaparız.			
Oye				Mimar Ö. Sevil KANSU			
Oye				Mimar Ö. Sevil KANSU			
YASAL UYARI				BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FIKIR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.			

Taban Alanı = 1435

1/28/2008

Sipinot = 1238

Su Deposu = 130

Hidrofor = 68

Odet = 9629

11.064 x 1 v 7.5 = 82.980 İnş Ho  
Dinamik tarafa  
alınanlar alana  
yapılacaktır. 1.510 Teyit Her  
500 Kal Kar

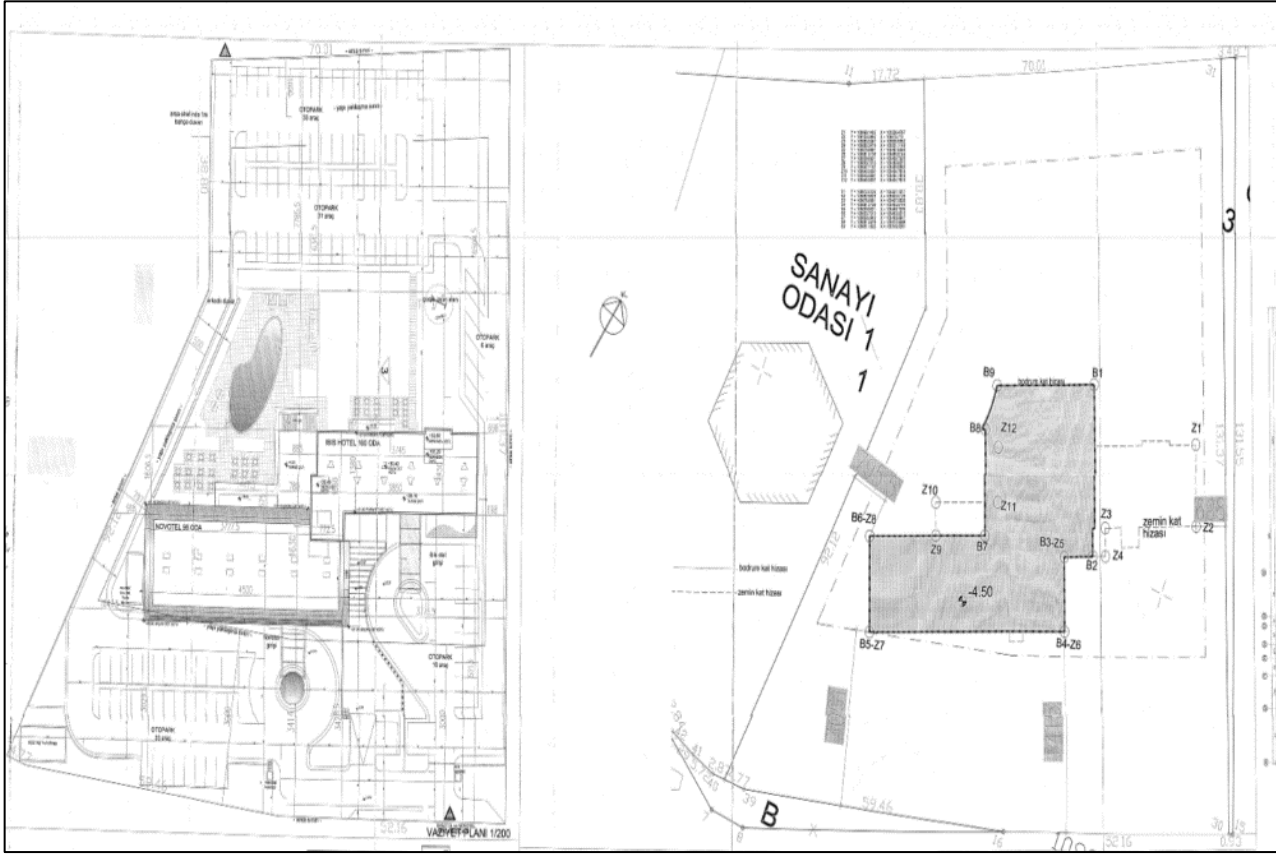
BU BİNA BİNELERİN YANINDAN  
KORUNMA TENEZELİĞİ İLE İLGİLİ  
MEVZUATTA İZLENİMLERİN İZLENİMLERİNE  
İHTİSAS VE İHTİSAS KURULUŞLARINA İHTİSAS  
KURULUŞLARINA İHTİSAS KURULUŞLARINA İHTİSAS  
KURULUŞLARINA İHTİSAS KURULUŞLARINA İHTİSAS

01.04.2008

84.990 v v l  
Türkiye'de  
sistemler ve alarm  
bilgi teknolojileri







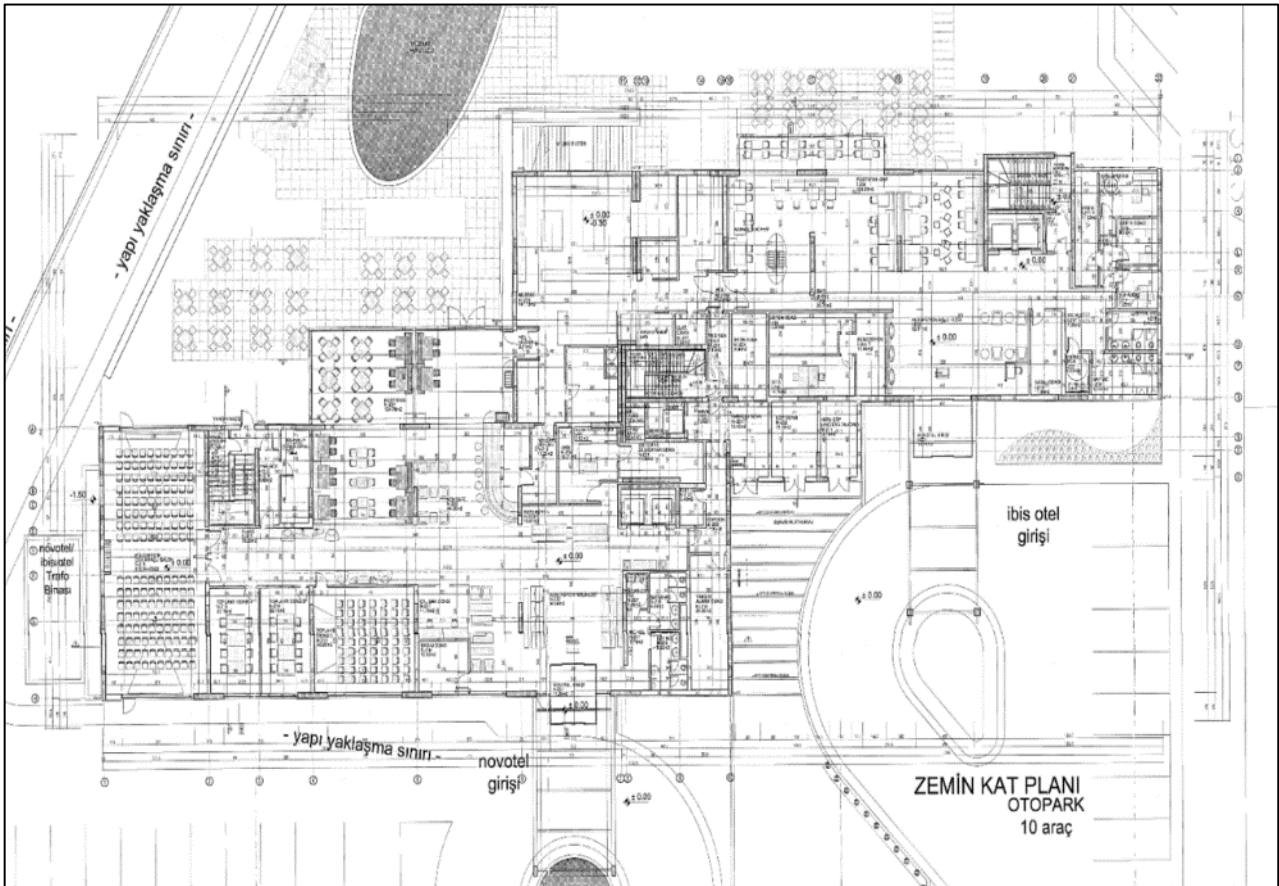
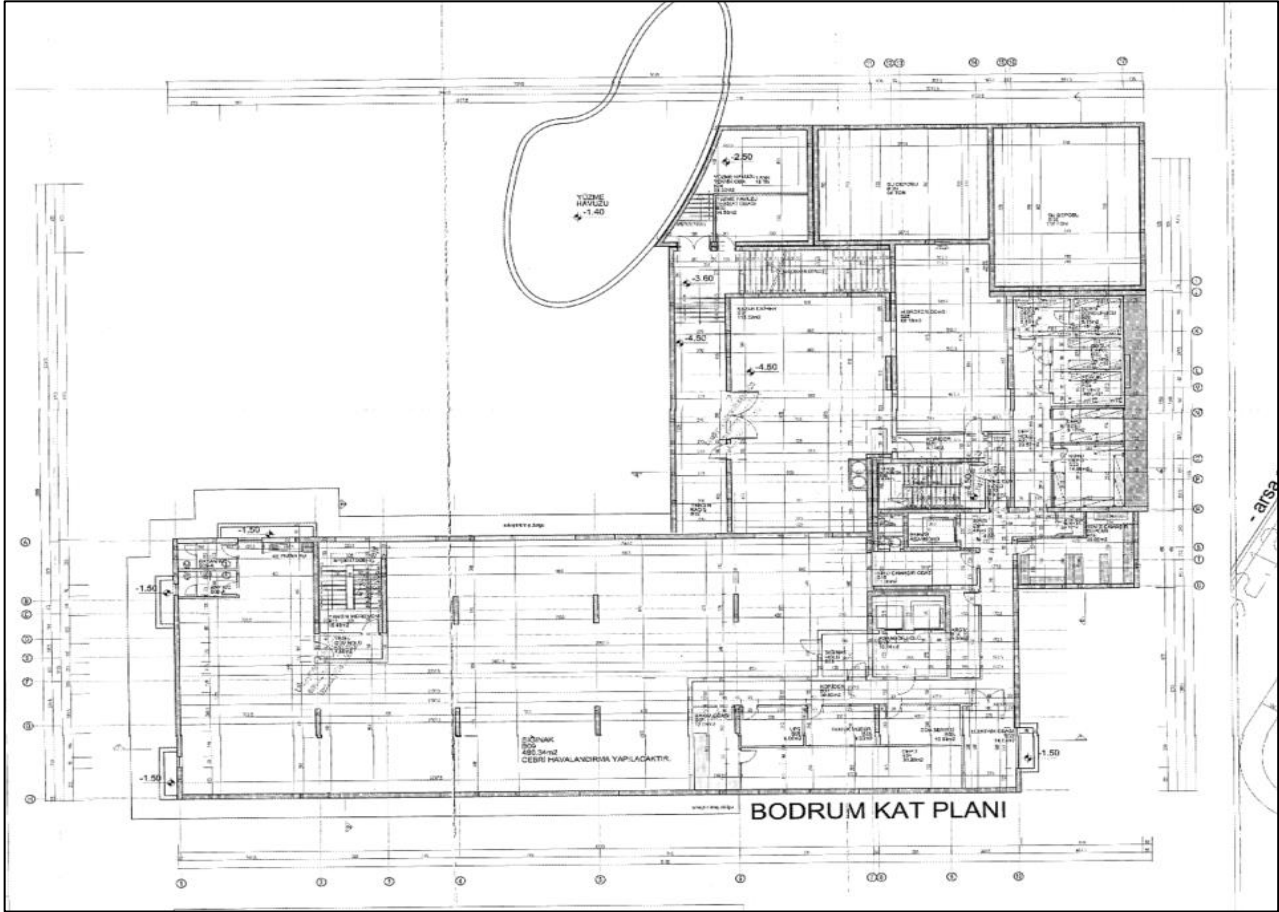
KATLAR	EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)
BODRUM KAT	60.42 M2	1393.11 M2
ZEMİN KAT	1515.35 M2	1562.43 M2
1. KAT	1220.20 M2	1269.44 M2
2.3.4. KAT	3674.65 M2	3816.27 M2
5. KAT	1224.85 M2	1272.09 M2
6.7.8. KAT	1568.61 M2	1685.19 M2
TOPLAM	9263.98 M2	10998.53 M2

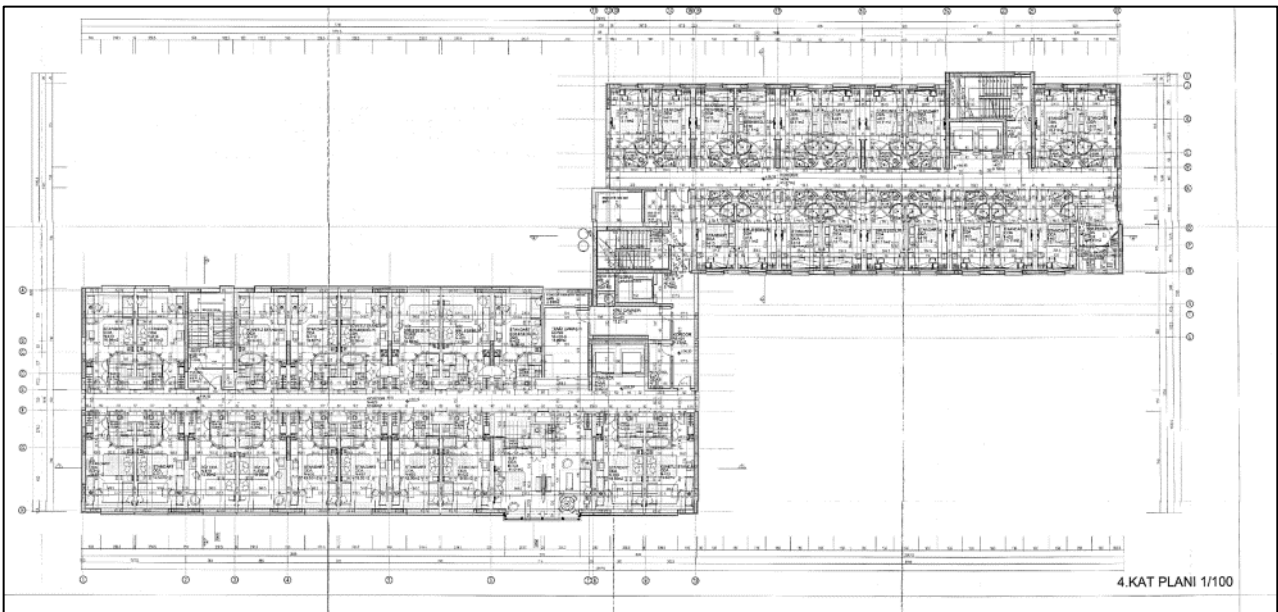
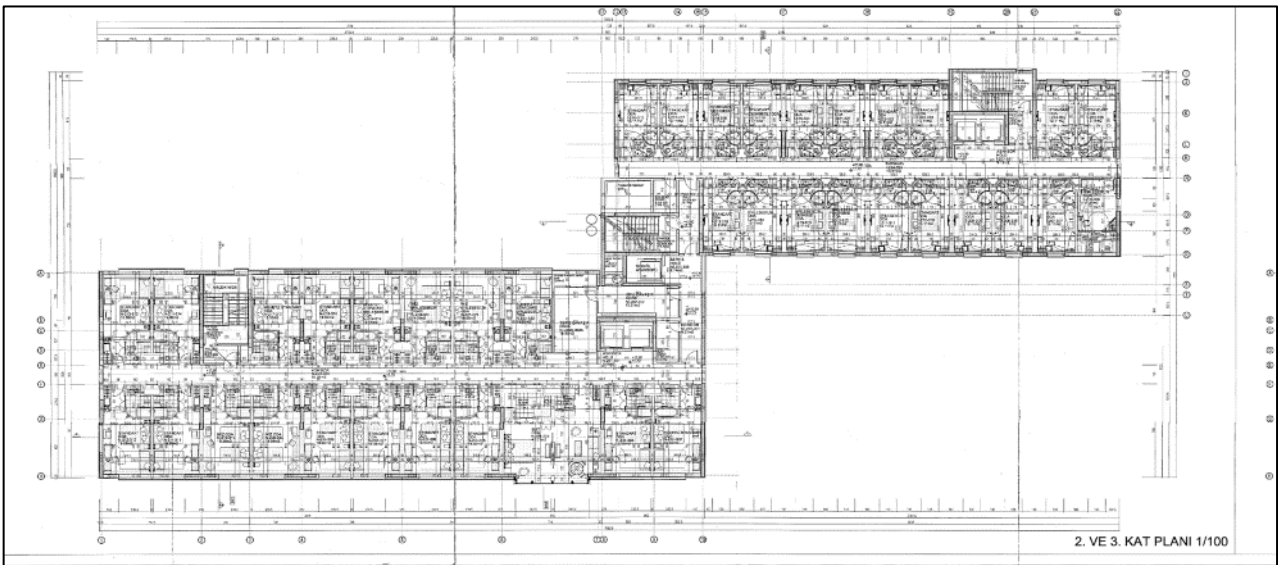
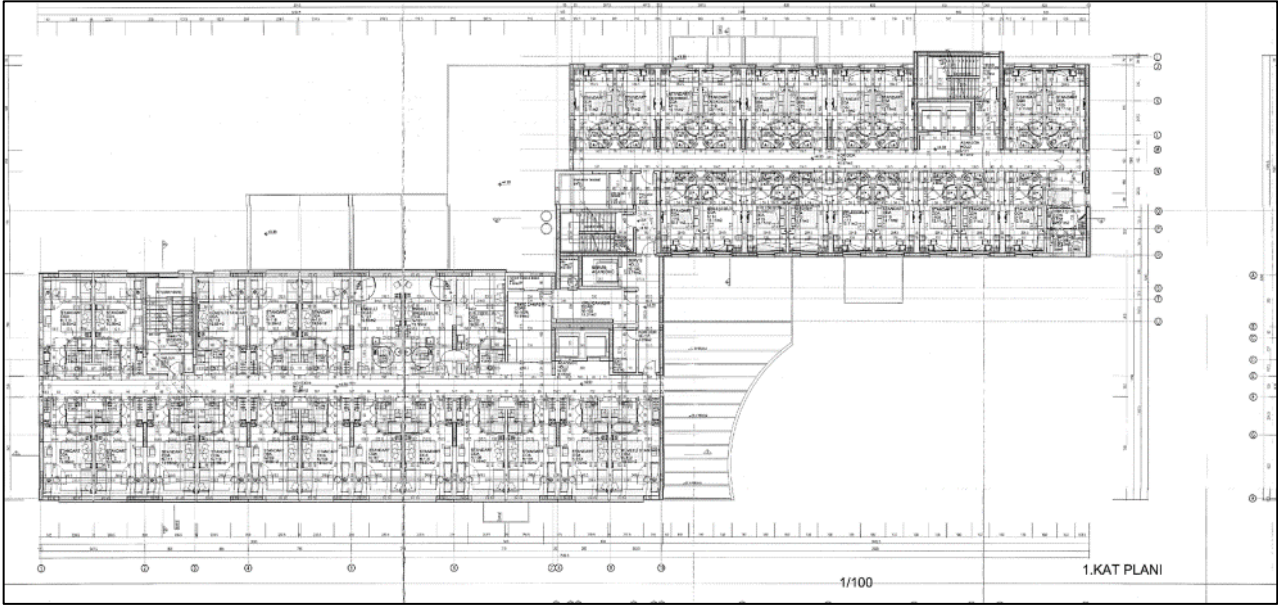
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	EMSALE KATSAYISI	KULLANILABİLİR EMSAL ALANI
11.035,40 M2	0.90	9.931,86 M2

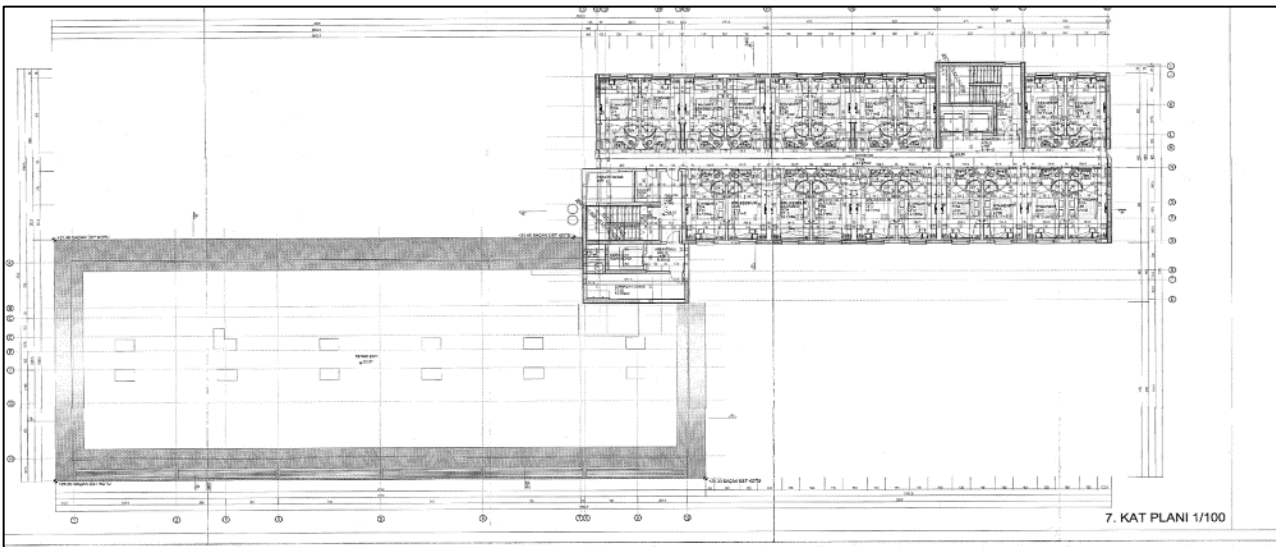
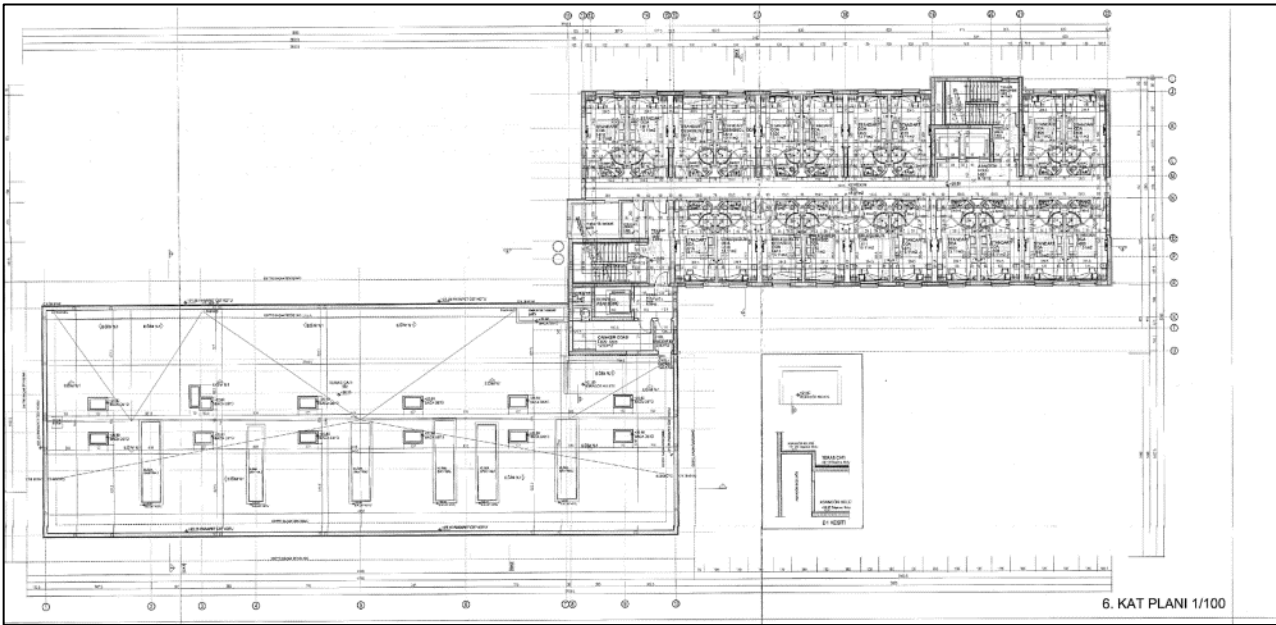
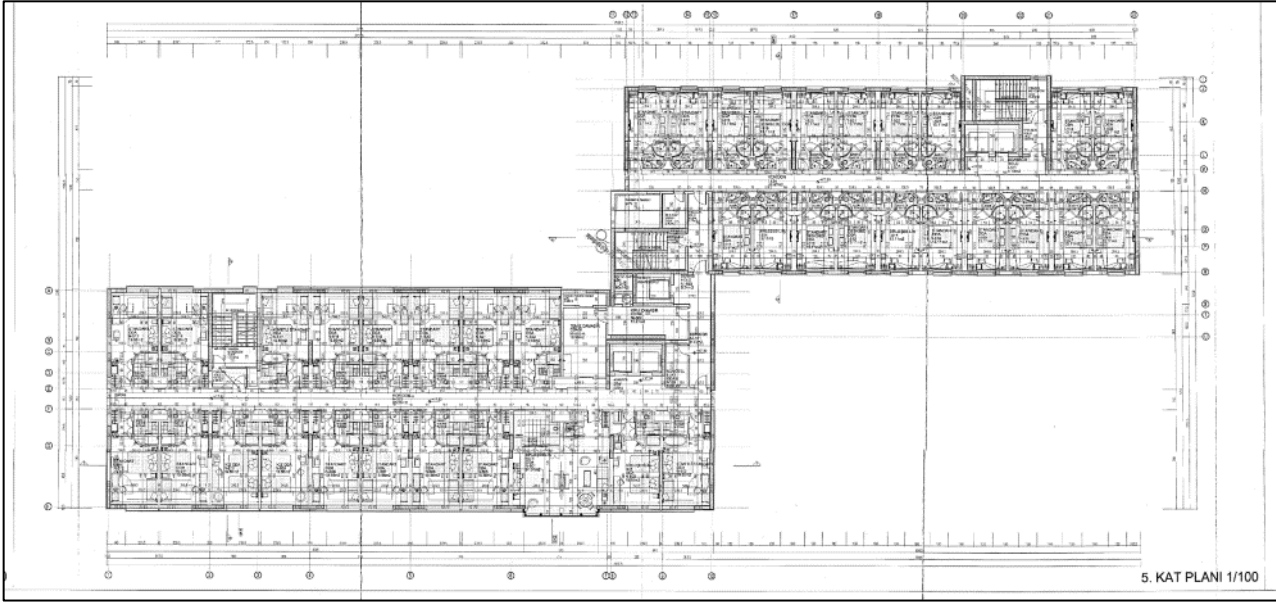
KULLANILAN EMSAL ALANI 9.263,98 M2 < 9.931,86 M2

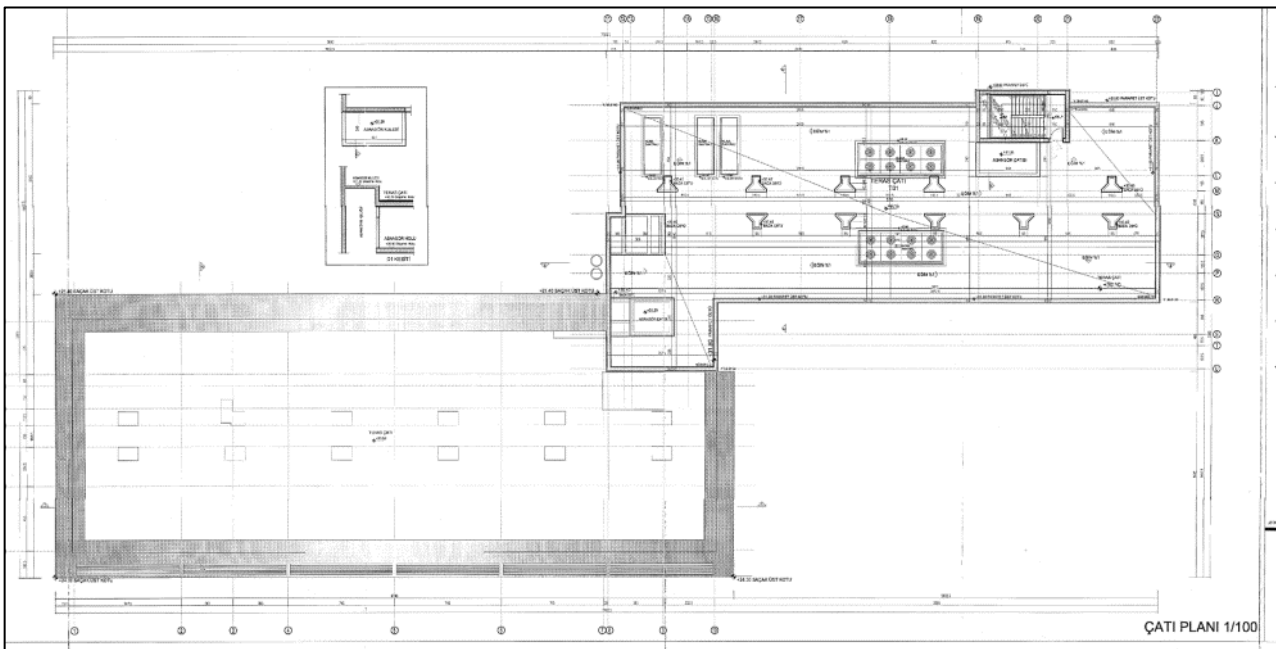
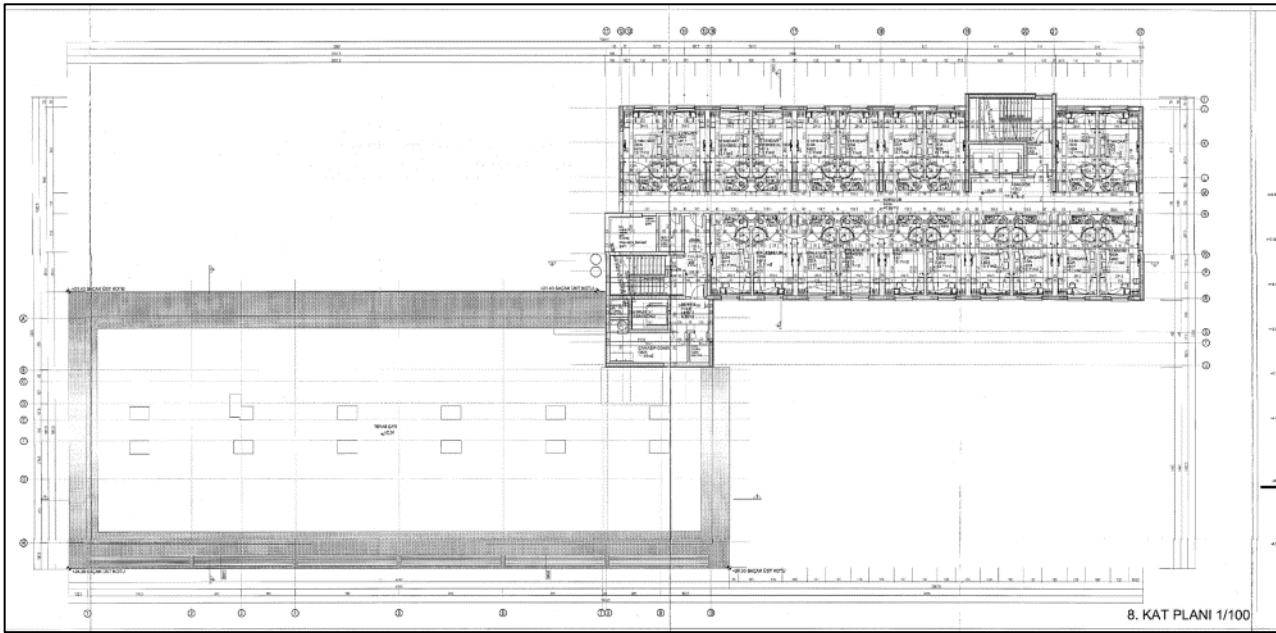
SİĞİNAK HESABI	
Gerekli sığınak alanı: EMSAL ALANI/20	
İNŞAAT ALANI HESABI	
TİCARET İNŞ. ALANI	9263.98 M2 / 20
GEREKLİ SİĞİNAK ALANI	463.19 m2
TOPLAM	460.63 m2 SİĞİNAK BODRUM KATTA KARŞILANMIŞTIR.

ISITMA SİSTEMİ : FAN-COİL İLE ISITMA VE SOĞUTMA YAPILMAKTADIR.  
RADYATÖR'LER İLE ISITMA DESTEKLENMEKTEDİR.

















T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI



## TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ

### İŞLETMENİN

Adı : NOVOTEL KAYSERİ- İBİS OTEL KAYSERİ  
Sınıf ve Türü : 4 YILDIZLI OTEL - 3 YILDIZLI OTEL  
Adresi : YENİ PERVANE MAH. KOCAŞINAN BUL. NO:161/1-2 KAYSERİ  
Belge Sahibi : TAMARİS TUR. A.Ş.  
Tarih ve Sayı : 22.07.2008 - 11514  
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR.  
Kapasite : NOVOTEL KAYSERİ(4 YILDIZLI OTEL): 91 ODA+ 2 BEDENSEL  
ENGELLİ ODASI+ 3 SUİT- 192 YATAK, 100 KİŞİLİK 2. SINIF  
LOKANTA, 95 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 55 KİŞİLİK ÇOK  
AMAÇLI SALON, 45 KİŞİLİK KAFETERYA-SNACK BAR, 18  
KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, ÇALIŞMA OFİSİ, OKUMA MAHALLİ,  
AMERİKAN BAR, ALETLİ JİMNASTİK SALONU, VOLEYBOL  
SAHASI, MİNİ GOLF, SATIŞ ÜNİTESİ, 44 ARAÇLIK OTOPARK  
  
İBİS OTEL KAYSERİ(3 YILDIZLI OTEL): 156 ODA + 4 BEDENSEL  
ENGELLİ ODASI- 320 YATAK, 100 KİŞİLİK 2. SINIF LOKANTA,  
AMERİKAN BAR, 74 ARAÇLIK OTOPARK

No 006426

Zeki CAN  
Bakan a.  
Genel Müdür V.

Bu belge 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca verilmiştir.

**KAYSERİ SANAYİ ODASI  
AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**YAP-İŞLET-DEVRET MODELİ İLE  
3 ve 4 YILDIZLI OTEL VE MÜŞTEMİLATI İNŞAAT VE  
İŞLETME SÖZLEŞMESİ**

**MADDE 1 : SÖZLEŞMENİN TARAFLARI**

İşbu sözleşme bir tarafta ticaret sicilinde Kocasinan Bulvarı No:161 Kocasinan 38110 / KAYSERİ adresinde faaliyet gösteren KAYSERİ SANAYİ ODASI (KAYSO) bundan böyle Mal Sahibi olarak ta anılacaktır.) ile diğer taraftan Emirhan Cad. Barbaros Plaza İş Merkezi 145/C Kat: 13 Dikilitaş, Beşiktaş 34350 İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (bundan böyle Yatırımcı Firma olarak anılacaktır.) arasında imzalanmıştır.

KAYSO ve Yatırımcı firma birlikte taraflar ve ayrı ayrı taraf olarak anılabilirler. Birlikte Sözleşmenin taraflarını teşkil etmektedir.

**MADDE 2: SÖZLEŞMENİN KONUSU**

Sözleşmenin konusu, taraflardan Mal Sahibi'nin sahibi ve mutasarrıfı bulunduğu Kayseri ili, Kocasinan ilçesi 308-349 pafta, 2420 ada'da kayıtlı 11.258 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arazi üzerinde tarafların mutabakatı ile tespit edilecek ve ek protokol ile belirlenecek yer ve alanda Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi ve Bayındırlık İşleri Genel Teknik Şartnamesi' ne uygun olarak yatırımcı tarafından hazırlanacak 3 yıldızlı İBİS OTEL ve 4 yıldızlı NOVOTEL (arsa alanı, otellerin kapalı alan metrekareleri ve kat sayıları daha sonra karşılıklı olarak yapılacak ek protokolle belirlenecektir), yüzme havuzuna, otele ait ya da bağımsız olarak fitness centre a sahip Novotel ve işbu otellerin müştemilatlarının projeleri dahil, Anahtar teslimi Yatırımcı Firma tarafından yapılması ve / veya yaptırılması ve işbu sözleşmenin 3.2 maddesinde belirtilen sürede işletilmesi ve süresinin sonunda Mal Sahibine devredilmesi (YAP-İŞLET-DEVRET) iş bu sözleşmenin konusunu teşkil etmektedir.

**MADDE 3: TAAHHÜDÜN ŞARTLARI**

Taahhüt konusu iş, birinci maddede adı geçen Yatırımcı Firma' ya verilmiştir ve Yatırımcı Firma da bu sözleşme ve ekleri olan proje teknik şartname inşaat takvimine bağlı kalmak kaydı ile,

3.1 – İş bu sözleşmenin 8. maddesinde belirtilen sürede projelerin tamamlanması ve arkasından 30 iş günü içerisinde inşaat ruhsatı için başvurulması, ardından ruhsatın alındığı tarihten başlamak üzere 24 aylık (takvim günü) süre sonunda 3 ve 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatını anahtar teslimi yapmayı,

3.2 - İnşaatların bitirilip Kültür ve Turizm bakanlığından işletme belgesinin alındığı tarihten- ki bu tarih inşaatın bitim tarihinden itibaren başlamak suretiyle 6 (altı) ayı geçemez - başlayarak ilk



#### **MADDE 4 : YATIRIMCI FİRMA' NIN BAŞLICA YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

Yatırımcı Firma, teklifi ile birlikte basiretli bir tacir olarak ve elindeki veriler çerçevesinde sözleşme ve ekleri muvacehesinde işin yapılacağı yerin ve mahallin hukuki ve teknik hususiyetlerini tetkik ve işin mahiyetine tamamen vukuf peyda etmiş sayılır.

Yatırımcı Firma, gerek inşaat, gerekse işletme süresince sözleşmenin konusuna ve kendi sorumluluğuna giren tüm işlerden dolayı sorumludur. Mal sahibi ile Yatırımcı Firma arasında akd olunmuş olan bu sözleşme ve ekleri her halükarda yatırımcı firma ile Mal Sahibi arasında ortaklık, müşterek riziko veya benzer bir birleşme anlamına gelmemek kaydıyla akd olunmuştur. Temel prensip Yap-İşlet-Devret'tir. KAYSO'dan kaynaklanmayan herhangi bir nedenle (mevzuat değişikliği, devletin resmi kurumların, belediyelerin, bakanlıkların yaptığı uygulamalar ve imar değişiklikleri, yatırımcı firmanın iflas ve benzeri duruma düşmesi veya işi takip edemeyecek duruma gelmesi, inşaatın tamamlanamaması ya da işletme sürecinde her iki otel işletmesi için ayrı olmak üzere işletmenin bir yıldan fazla süre ile kapalı tutulması ve işletilmemesi ya da sürekli olarak terk edilmesi vs. durumlarda) yatırımcıdan kaynaklanan subjektif imkansızlıklar nedeni ile yatırımcının yükümlülüklerini yerine getirememesi ya da getiremeyeceğini anlaşılması, ya da yukarıdaki durumlarda en az 30 gün süre verilen ihtarın sonuçsuz kalması durumlarında hakeme gidilebilir.

Sözleşmenin imzalanması dahil işletme süresinin bitimine kadar, resmi ve özel daireler nezdinde tüm muamelelerin takibi, inşaat ile ilgili her türlü resmi belge, izinlerin, inşaat ruhsatı için gerekli projelerin ( Vaziyet Planı ve Uygulama Projeleri ) tamamının tanzimi ve inşaat ruhsatı için ilgili Belediyeden işin takibi, imar durumunun alınması ve bunlarla ilgili tüm masrafların karşılanması velhasıl 3 ve/veya 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatı İnşaat İşlerinin anahtar teslimi bitirilmesine, işletmeye hazır hale getirilmesine kadar olan tüm inşaat masrafları ve işletme süresine ait olan tüm giderler, vergiler, SSK primleri zorunlu deprem sigortası masrafları, elektrik su aboneliği ile çöp vergisi vs. her türlü vergi ve resimler Yatırımcı Firma' ya ait olacaktır.

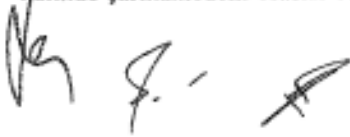
Sözleşmenin imzalanmasından itibaren sözleşmeye konu Otel ve müştemilatının işletilebilmesi için zorunlu ve faydalı olan her türlü harcama ( İmar Belgelerinin inşaat ruhsatının, işletme belgelerinin velhasıl gerekli her türlü belgenin alınması için gereken tüm harcamalar dahil) Yatırımcı Firma tarafından karşılanacaktır.

İnşaat sırasında meydana gelecek kaza ve sorumluluklarda işçilere ve resmi kurum ve kuruluşlara karşı işveren sıfatı ile yatırımcı ( kusursuz sorumluluk halleri dahil) ve üçüncü şahıslara karşı ika edilecek zararlardan dolayı Yatırımcı Firma sorumludur.

İmar planlarının ilgili Belediyece onaylanmasının sağlanması ve imar durumu alınması Yatırımcı Firmanın sorumluluk alanında bulunacaktır.

#### **MADDE 5 :İNŞAATIN SÜRESİ**

Sözleşmenin imzalanmasından itibaren taahhüt konusu iş yatırımcı firma tarafından belediyeden inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 24 (yirmidört) ayda (takvim günü ) bitirilecek ve anahtar teslimi yapılacaktır. (Belediye tarafından inşaat ruhsatının imar mevzuatlarına uygunluğu onaylandıktan sonra İnşaat ruhsatının alınması sözleşme tarihinden itibaren 6 ay geçemez, geçer ise 6 ay sonraki bu tarih 24 takvim ayı olan teslim süresini başlangıcı olacaktır.) (Bu süreye Kayseri'de çalışılmayan günler dahildir. Ayrıca süre uzatımı verilmez )İnşaatın mücbir sebep dışında herhangi bir nedenle süresinde tamamlanamaması ve anahtar teslimi yapılmaması halinde yatırımcı firma, Mal Sahibine her gün için 200 USD ödeyecektir. Bu süre hiçbir suretle inşaatın bitim tarihinden itibaren 12 (oniki) ay'ı geçemez. 12 (oniki) ay 'ı geçmesi halinde şartnamedeki esaslar dahilinde Mal Sahibi' ne teslim edilmemesi durumunda 12 nci ayın



5 (beş) yılı ödemesiz, takip eden 44 Yılı kira bedelli olmak üzere toplam 49 yıl müddetle tesisleri işletmeyi,

3.3 - Yatırımcı Firma tüm işletme süresince,

3.3.1. KAYSO'ya diğer tüm masrafları ve harcamaları (geceleme harici ekstra harcamalar) KAYSO tarafından belirtilen Müşteriye ait olmak üzere, her yıl İbis için 100 ve Novotel için 100 geceleme hakkı vermeyi (otelin doluluk durumuna göre, en az 5 gün önceden otel idaresine bildirilmesi kaydı ile), ayrıca İbis veya Novotel de yer alacak toplantı salonlarını, Mal Sahibinin talebi üzerine yılda 12 kez bedelsiz (ekstralar hariç) olarak kullanılmayı taahhüt eder.

3.3.2. Sözleşmenin imzalanmasından itibaren, 30 gün içinde Mal Sahibine tek seferde 50.000 USD (KDV hariç), inşaat ruhsatının alınmasından itibaren ise 90 gün içinde Mal Sahibine tek seferde 150.000 USD (KDV hariç), ödemeyi,

3.3.3. İnşaatların bitim tarihinden itibaren –ki inşaatın bitim tarihi Belediyeden İnşaat Ruhsatının alınmasını müteakip en geç 24 aydır.(takvim günü olarak )-

Kültür ve Turizm bakanlığından işletme belgesinin alındığı tarihten – ki bu tarih inşaatın bitim tarihinden itibaren başlamak suretiyle 6 (altı) ayı geçemez.- başlayarak KAYSO'ya; ilk 5 (beş) yılı ödemesiz,

6 ncı ve 10 uncu yıllar arasında her yıl 50.000 USD (KDV hariç) ,

11 inci ve 15 inci yıllar arasında her yıl 105.000 USD (KDV hariç),

16 ncı yılda 140.000 USD ( KDV hariç),

17 nci yıldan 49 yıllık işletme süresine kadar her yıl 140.000 USD'ye 1.400 USD / Yıl (KDV hariç olarak ) kira artışı yapılarak kiraları 10 uncu maddede belirtilen şartlar uyarınca ödemeyi

3.3.4. Ek protokol ile belirlenecek yer ve alanda Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi ve Bayındırlık İşleri Genel Teknik Şartnamesi' ne uygun olarak hazırlayacağı projelerle söz konusu işi yapmayı ve işletme süresince tesisleri işletmeyi,

3.3.5. İşletme süresi sonunda yeni bir anlaşma yapılmadığı takdirde 3 ve 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatını herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın en geç otuz gün içinde tahliye ve teslim etmeyi taahhüt etmiştir.

3.4. Ek protokolde belirlenecek olan OTOPARKLAR' ın işletilmesi ile ilgili Mal Sahibi tarafından işletme süresince herhangi bir nam ve ad altında herhangi bir bedel alınmayacağını, tüm işletim, kullanma ve yararlanma hakkının yatırımcı firmaya ait olduğunu, Mal Sahibi' nin otoparkı üyeleri ve özel misafirleri için ücretsiz kullanabileceğini, bunun dışında mal sahibinin otoparkın işletilmesinden kaynaklanan hiçbir sorumluluğunun olmayacağı taahhüt edilmiştir.

3.5 49 (kırkdokuz) yıllık işletme süresi Kültür ve Turizm bakanlığından işletme belgesinin alınması ile başlayacak olup – ki işletme belgesi alınması süresi inşaatın bitim tarihinden itibaren başlamak suretiyle 6 (altı) ayı geçemez. – Ancak her ne surette olursa olsun inşaat kısmen dahi olsa kullanıma açılırsa, İşletme Belgesinin alınması beklenmeksizin o tarihte 49 yıllık işletme süresi başlar.

3.6 - Yatırımcı Firma, kullanılabilir alanlarda gerekli güvenlik tedbirlerini almak suretiyle kısmi işletmeye geçebilecektir. Kısmi işletmeye geçme, sözleşmenin işletmeye geçme şartının yerine geldiği şeklinde yorumlanacaktır.



dolduğu tarih inşaatın tamamlandığı tarih olarak esas alınır ve 5 yıllık ödeme yapılmayacak dönem başlamış kabul edilir.

#### **MADDE 6 :İŞ PROGRAMI**

Yatırımcı firma, sözleşmenin imzalanmasına müteakiben imar planlarının ilgili belediyeye onaylatılmasından sonra 15 gün içinde mukavele esaslarına uygun olarak hazırlanan iş programına uygun şekilde çalışmalarına başlamak zorundadır. İş programının sunulması mücbir sebepler dışında 3 (üç) ay'dan fazla geciktirilemez. İş programı madde 5' de belirtilen inşaat süresi olarak kabul edilen 24 (yirmidört) ay'ı geçmeyecek şekilde hazırlanacaktır.

Mal sahibi adına KAYSO inşaat kontrol amirliği işleri kontrol edecektir. Bu konuda tespit edilen kontrol amiri yazılı bir belgeyle Yatırımcı Firmaya bildirilecektir. İnşaatın proje safhasından anahtar teslimi bitirilmesine kadar teknik şartlara, sözleşme ve eklerine göre gereken tüm hususları Yatırımcı Firma yerine getirmekle yükümlüdür.

Mal sahibi inşaat işinin, inşaat teknik şartname, proje, inşaat programı ve bu anlaşmaya uygun olarak yapılmaması ve kullanılan malzemeler ve işçiliğin kararlaştırılan kalitede ve düzeyde olmaması halinde inşaatın mimari projeye veya kullanılan malzemenin evsafının şartnameye uygunluğunu, işin niteliği ile orantılı olmak üzere ve her halükarda en az 7 (yedi) iş günü içinde Yatırımcı Firmadan talep eder. Bu durumda Yatırımcı Firma bu duruma dayanarak inşaatın bitim tarihi olan 24 (yirmidört) ay'ın uzatılmasını isteyemez. Ancak, hakeme giden ve işi durduran taraf sonunda haksız çıkarsa bu süre mücbir süre olarak kabul edilir.

#### **MADDE 7 :PROJENİN ONAYI, İMAR DURUM VE RUHSATLARIN ALINMASI**

Yatırımcı Firma, iş bu sözleşmenin 5. maddesi uyarınca iş programının Mal Sahibi'ne sunulmasından başlamak üzere 3 ve/veya 4 YILDIZLI OTEL VE MÜŞTEMİLATI'nın, mimari, statik, mekanik ve elektrik tesisat işlerinin gerektirdiği bütün uygulama projeleri ile teknik şartnameyi en geç 3 (üç) ay içinde Mal Sahibi'nin bilgisine sunacaktır.

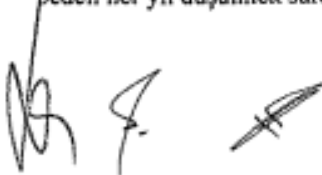
Projeler bu müddet içinde Mal Sahibi'nin bilgisine sunulmadığı takdirde her gecikme günü için Yatırımcı Firma' dan 25 USD / gün için gecikme cezası alınacaktır. Ancak inşaatlara ilişkin detay ve uygulama projeleri işin icabına göre inşaatın yapımı ile orantılı olarak peyderpey verilebilecektir.

İnşaatın bitiminde ilgili Belediye'den Mal Sahibi adına yapı kullanma izin belgesi alınması ile ilgili tüm resmi giderler Yatırımcı Firma' ya aittir.

#### **MADDE 8 : KESİN TEMİNAT**

İşbu sözleşmenin imzalanması ile birlikte 300.000 USD tutarında kesin teminat mektubu verilecektir. Teminat kati, her yıl yenilenmek şartıyla yıllık şartsız, döviz cinsinden ve istenildiğinde tahsil edilebilme özelliğine sahip olacaktır. Her ne suretle olursa olsun Mal Sahibi'nce alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konamaz. Kesin teminat mektubunun verilmemesi ya da her yıl süresinde yenilenmemesi sözleşmedeki diğer yükümlülüklerden ayrı olarak 300.000.USD cezai şartı gerektirir ve bu durum KAYSO için haklı fesih nedenidir.

Ancak sözleşme konusu işler anahtar teslimi tamamlandıktan sonra 300.000 USD tutarındaki kesin teminat mektubu, kira ödemelerinin garantisi olarak kistelyevm esası uyarınca bedeli her yıl düşülmek suretiyle işletme süresince tutulacaktır.



### MADDE 9:KİRA BEDELİNİN ÖDENMESİ

İş bu sözleşmenin kira ödemeleri, inşaatın bitimi ile başlayacak (her ne surette olursa olsun kısmi kullanım durumu inşaatın bitimi kabul edilir.) veya 24 (yirmidört) aylık inşaat süresinin tamamlanması ve Kültür ve Turizm Bakanlığından işletme belgesi alınmasından sonra – ki işletme belgesi alınması süresi inşaatın bitim tarihinden itibaren başlamak suretiyle 6 (altı) ayı geçemez - 5 (beş) yıl ödemesiz olmak üzere aşağıdaki şekilde kira artışı ile birlikte (KDV ve stopaj hariç olmak üzere )denecek olup, ödemeler her yılın 01 OCAK, 01 NİSAN, 01 TEMMUZ, 01 EKİM aylarında eşit şekilde ödenecektir. Bu tarihlerin resmi ve dini tatil günlerine rastlaması halinde, ödeme günü takip eden ilk işgünüdür.

6 . YILDA	50.000 USD	31 . YILDA	161.000 USD
7 . YILDA	50.000 USD	32 . YILDA	162.400 USD
8 . YILDA	50.000 USD	33 . YILDA	163.800 USD
9 . YILDA	50.000 USD	34 . YILDA	165.200 USD
10 . YILDA	50.000 USD	35 . YILDA	166.600 USD
11 . YILDA	105.000 USD	36 . YILDA	168.000 USD
12 . YILDA	105.000 USD	37 . YILDA	169.400 USD
13 . YILDA	105.000 USD	38 . YILDA	170.800 USD
14 . YILDA	105.000 USD	39 . YILDA	172.200 USD
15 . YILDA	105.000 USD	40 . YILDA	173.600 USD
16 . YILDA	140.000 USD	41 . YILDA	175.000 USD
17 . YILDA	141.400 USD	42 . YILDA	176.400 USD
18 . YILDA	142.800 USD	43 . YILDA	177.800 USD
19 . YILDA	144.200 USD	44 . YILDA	179.200 USD
20 . YILDA	145.600 USD	45 . YILDA	180.600 USD
21 . YILDA	147.000 USD	46 . YILDA	182.000 USD
22 . YILDA	148.400 USD	47 . YILDA	183.400 USD
23 . YILDA	149.800 USD	48 . YILDA	184.800 USD
24 . YILDA	151.200 USD	49 . YILDA	186.200 USD
25 . YILDA	152.600 USD		
26 . YILDA	154.000 USD		
27 . YILDA	155.400 USD		
28 . YILDA	156.800 USD		
29 . YILDA	158.200 USD		
30 . YILDA	159.600 USD		

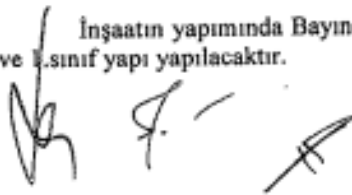
### MADDE 10 :İNŞAAT MASRAFLARI

Proje bedeli, inşaat ruhsat harcı, malzeme, işçilik, SSK, stopajlar velhasıl inşaat için ödenmesi gereken her türlü vergi, resmi harçlar ve cezalar yatırımcı firmaya aittir. Sözleşme noterde yapılacak olup her türlü noter harcı ve masraflar dahi yatırımcıya aittir.

Yatırımcı firma, bu gider ve harcamalar için mal sahibinden her ne nam altında olursa olsun bu ödemeler için talepte bulunamaz ve rücu edemez.

### MADDE 11 :İNŞAATIN KALİTESİ

İnşaatın yapımında Bayındırlık Bakanlığı' nca kabul edilen 1. sınıf malzeme kullanılacak ve 1.sınıf yapı yapılacaktır.





#### **MADDE 12 :YATIRIM KONUSU TESİSİN MUHAFAZASI**

Söz konusu tesislerin işletme süresi sonuna kadar evsafını kaybetmeyecek halde bulundurulması ve işletme sırasında meydana gelecek hasarların giderilmesi, Yatırımcı Firmaya aittir. Yatırımcı Firma, işleteceği tesislerin tesisat, cihaz, makine, teçhizat, tefriş ve dekorasyonunun işletme süresi boyunca ekonomik ömrünü dolduran makine ve teçhizatlar ekonomik ömürlerinin tamamlanması ile belli dönemlerde yenilenecek binaların bakım ve onarımı yapılacak ve tüm tesisler standardında muhafaza edilecektir.

#### **MADDE 13 :İŞLETME – KİRA SÜRESİNİN UZATILMASI**

Tesislerin kullanım süresinin sonunda Yatırımcı firmanın talebi ve mal sahibinin onayı ile işletme süresi taraflarca mutabık kalınacak müddetler kadar uzatılabilir. Tesisin yeniden kiralanmasında Yatırımcı Firma ve diğer istekliler aynı süreler içinde işletme bedelini ve şartlarını içeren tekliflerini yaparlar. Bu halde Yatırımcı Firma ile eş değer teklif veren diğer kuruluşlar arasında öncelik hakkının Yatırımcı Firmaya ait alacağını Mal Sahibi kabul ve taahhüt eder.

#### **MADDE 14 :TAHLİYE**

Mal Sahibine ait arazi üzerine yapılan yatırım konusu tesisler işletme süresi dolduğu bir yazı ile yatırımcı firmaya bildirildiği halde kabul edilebilir ve anlaşılır bir sebep göstermeksizin tahliye edilmezse Yatırımcı Firma boşaltmadığı her gün için Mal Sahibine en son ödenen yıllık kira bedelinin % 5' i kadar (tahliye edene dek) aylık kira bedeli ile birlikte, aylık kira bedelinin % 0,2 kadar olmak üzere günlük şartı ceza ödeyeceğini kabul ve taahhüt eder.

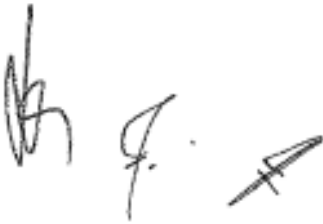
İşletme süresinin dolması dolayısıyla tahliye anında, yatırım, kullanılabilir standartlarda olmalıdır.

Teslim sırasında Tarafların 3 'er üye atadıkları 6 kişiden oluşan bir grup tarafından tespit ile devir işlemi yapılır.

#### **MADDE 15 :SİGORTA**

Yatırımcı firma, inşaat süresi içinde tüm tesis makine ve teçhizatı ile çalışan ve 3. şahıslara gelebilecek kazalar KAYSO ve yatırımcı lehine ve KAYSO tarafından teminat konusu ve teminat limitleri onaylanmış değeri üzerinden sigorta (All-Risk) ettirilecektir. Tesisler işletmeye açıldıktan sonra ise oluşacak maliyet değeri (USD cinsinden) üzerinden yine KAYSO ve yatırımcı lehine ve KAYSO tarafından teminat konusu ve teminat limitleri onaylanmış değeri üzerinden sigorta ettirilecektir. Yaptırılacak sigorta yangın, sel, fırtına, deprem, terör ve asayiş olayları, makine kırılması, elektronik cihaz, cam kırılması, yıldırım çarpması ve çalışanlar ile üçüncü şahıslara gelebilecek zararları tazmin edici niteliklerde olması özelliğine sahip olacaktır. Bu kurallara uyulmaması halinde 100.000 USD cezai şart ve ayrıca herhangi bir zarar, ziyan oluşması halinde zarar miktarı mal sahibince yatırımcı firmadan talep edilebilecektir.

Çıkabilecek kazalardan ve bu kazaların sebep olacağı idari, hukuki ve mali sorumluluklardan ve doğacak tüm zarar ve ziyandan sigorta poliçesinin karşılamadığı kısmı ile sınırlı olmak üzere Yatırımcı Firma sorumludur. Sigorta şirketlerindeki işlemleri takipten yatırımcı firma sorumludur.



## MADDE 16 :İŞ GÜVENLİĞİ

Yatırımcı Firma, inşaatın devamı süresince çalışma ve iş güvenliğinin gerektirdiği her türlü tedbiri almakla yükümlüdür. Mal Sahibinin çıkabilecek her türlü iş kazalarının sebep olacağı idari, hukuki, mali ve cezai mesuliyeti bulunmayacaktır. Her ne sebepten olursa olsun mal sahibinin bu işten dolayı bir sorumluluğu doğarsa bu sorumluluk herhangi bir ihtara hacet kalmadan Yatırımcı Firma tarafından karşılanacaktır.

## MADDE 17 :DİĞER HÜKÜMLER

17.1 - Yatırımcı Firma sözleşmeye esas teşkil olunan menkulleri hiçbir şekilde teminat olarak gösteremez ve menkullerin mülkiyeti mal sahibine ait olduğundan haczedilemez. Ancak; yatırımcı yapacak olduğu proje münderecatınca kira gelirlerini temlik ederek kredi oluşturma hakkına sahiptir.

17.2 - Yatırımcı Firma istihdam ettiği kişilerin yasal kıdem tazminatlarını ödeyecek, söz konusu tesisleri devir ettiği zaman ödenmemiş sigorta primleri, işçi ücret ve kıdem tazminatları kalmayacaktır. Kalması halinde, ihtara gerek olmaksızın Kat'i Teminat Mektubundan tahsil edilecektir.

17.3 - İşbu tesisler işletmeye açıldığında NOVOTEL / IBIS KAYSERİ adı altında işletilecektir. Bu isim Yatırımcı Firma tarafından tek taraflı olarak değiştirilemeyecek olup, ancak Mal Sahibinden onay alındıktan sonra isim değişikliği yapılabilecektir.

17.4 - Yatırımcı Firma Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri dışında tesisleri kısmen veya tamamen Mal Sahibi'nin bilgisi dışında 3. kişilere devir ve temlik edemez. Ancak; her türlü kiralama veya işletme sözleşmesini mal sahibine yazılı bilgi verilmesi ve onay alınması kaydıyla kendisi yapabilir.

17.5 - Taraflar, bu sözleşmenin tapu siciline şerh verilmesini ve böylece sözleşmeden doğan şahsi hakların kuvvetlendirilmesini kararlaştırmışlardır. Sözleşmenin imzalanmasını ve (SCL) teminat mektubunun yatırımcı firma tarafından mal sahibine teslim edilmesini müteakip işletme dönemini de kapsar şekilde tapuya şerh işlemleri tarafların katılımı ile ve masrafı yatırımcıya ait olmak üzere yapılır.

17.6 - Yatırımcı firma, anlaşma eki projelerde belirlenmiş taşınmaz üzerinde, gerek hasıl olduğunda, kredi kuruluşlarıyla ilişkilerinde kullanmak üzere "bağımsız ve anlaşma süresiyle sınırlı olmak kaydıyla üst hakkı" talep edebilir.

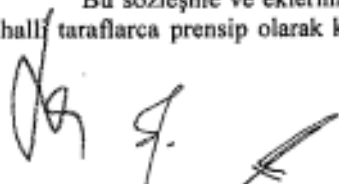
17.7 Tapu siciline şerh verilen bu haklar sözleşmenin geçerliliğine doğrudan bağlı olup sözleşmenin haklı sebeplerle feshi halinde geçersiz olacak ve tapu sicilinden tek taraflı beyan ile terkin ettirilebilecektir.

## MADDE 18 :SÖZLEŞMENİN EKLERİ

Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi, Vaziyet planı, tasdikli uygulama projesi iş programı, teknik şartname, yer teslim tutanağı sözleşmesinin ayrılmaz ekleri olup, hepsi bir bütün teşkil eder.

## MADDE 19 :UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

Bu sözleşme ve eklerinin uygulanmasından çıkabilecek uyuşmazlıkların öncelikle sulhen halli taraflarca prensip olarak kabul edilmiştir. Anlaşmazlık halinde bir taraf diğer tarafa yazılı



olarak anlaşmazlığın giderilmesi için görüşme talebinde bulunur. Yapılan görüşmeler ve müzakereler neticesinde anlaşmazlık giderilmezse uyuşmazlıklar hakem yoluyla çözülecektir.

Hakem usulünde hakkının ihlal edildiğini ileri süren taraf bir hakem seçerek Kayseri Asliye Ticaret Mahkemesi aracılığı ile karşı tarafa bildirecektir. Bu bildirim takip eden 7 gün içerisinde karşı taraf da kendi hakemini seçip bildirecek ve her iki hakem sorunu Kayseri Asliye Ticaret Mahkemesi aracılığı ile çözecektir. Karşı tarafın hakemini bu sürede atamaması halinde diğer taraf, Kayseri Asliye Ticaret Mahkemesinden karşı tarafın hakemini atanmasını isteyebilir.

Şayet iki hakem sorunu halledemezlerse, 15 (onbeş) gün içinde İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Dekanı üçüncü bir hakem seçecektir. Hakemler ekseriyetle karar vereceklerdir.

Seçilecek hakemlerin tarafların ortakları ve yöneticileri ile 3. dereceye kadar akrabalık bağlantısı veya ilişkileri olmaması ve uyuşmazlığın niteliğine göre mimarlık, mühendislik, işletme, ekonomi veya hukuk alanlarında uzmanlık sahibi olması gerekmektedir. Hakem Kurulu'nun almış olduğu kararlara uyulur. Ancak, tarafların yasal hakları saklıdır.

Hakemlerden herhangi birisinin görevi bırakması ya da hakemlik ehliyetinin kaybına neden olacak bir durum ortaya çıktığı takdirde uyuşmazlık yeni bir hakem atanarak ya da Kayseri mahkemelerince çözülecektir.

#### **MADDE 20 :UYGULANACAK MEVZUAT**

İş bu sözleşmede yer almayan hususlar ile sözleşme hükümlerinin tefsirini gerektiren hususlarda BK ve TTK ilgili hükümleri uygulanır.

#### **MADDE 21 :TEBLİGAT**

Tarafların sözleşmede yazılı adresleri kanuni tebligat adresleridir. Adres değişikliği halinde en kısa süre içinde yeni adresler bildirecektir. Bildirmeme halinde sözleşmede yazılı adreslere usulünce yapılan tebligatlar geçerli sayılacaktır

#### **MADDE 22 :SÜRE**

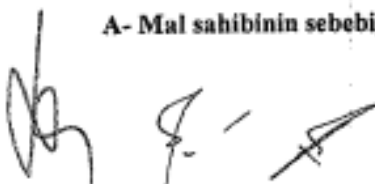
İş bu sözleşme taraflarca imzalandıktan sonra yürürlüğe girer.

49 yıllık işletme dönemi, inşaatın bitim tarihinden itibaren 6 ay içinde alınacak İşletme Belgesinin alındığı tarih itibarıyla başlayacaktır. Aksi takdirde inşaatın bitim tarihi 49 yıllık işletme döneminin de başlama tarihi olarak kabul edilecektir. Söz konusu inşaatın her ne suretle olursa olsun kısmen dahi kullanılmaya başlaması halinde İşletme belgesinin alınması beklenmeden 49 yıllık işletme döneminin başlangıcı inşaatın kullanıma başlandığı gün olarak kabul edilecektir.

#### **MADDE 23 :MÜCBİR HALLER**

Mücbir sebebin geçerliliği için vukuu ile buna ait belgenin mahallin mülki idari amirlerince tasdiki ile tasdikli belgelerin olayın vukuundan itibaren 30 gün içinde karşı tarafa ibrazı gerekir. Aksi takdirde temerrüt hükümleri uygulanır.

**A- Mal sahibinin sebebiyet verdiği haller:**



1. Projelerin ve diğer teknik evrakın teslim ve tasdikinde veya işin yapılacağı yerlerin tesliminde kısmi gecikmeler olması,
2. Mevcut projelerde ve inşaatın yapılacağı yerlerde değişikliğe lüzum görülmesi yüzünden gecikmeler vuku bulması,
3. Projelerde yapılan değişikliğin işin müddetine tesir edecek mahiyette olması,
4. Haklı nedenlere dayanmayan gerekçelerle herhangi bir oluru mal sahibinin geciktirmesi halinde,
5. Mal Sahibi'nin kendisinden veya 3. kişilerden kaynaklanan nedenlerle inşaatı durdurması halinde

**B- Tabiat Hadiseleri yüzünden Meydana Gelen Olaylar:**

1. Taahhüt edilen işin hepsinde veya bir kısmında çalışmalara imkân vermeyen heyelan halleri,
2. Yer sarsıntısı, yangın, su baskını, sel v.b. sebepler,
3. Olağanüstü hava koşulları halinde ( tayfun, kasırga gibi ),
4. İnşaat sırasında arazide inşaatı etkileyici ve tahmin edilemeyen olağanüstü zorlayıcı olan zemin durumları ile karşılaşılması

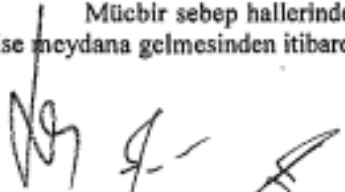
**C- Ekonomik ve Sosyal Sebepler Yüzünden Meydana Gelen Olaylar:**

1. Olağanüstü haller icabı olarak her türlü yapı malzemesi, infilak maddeleri, akaryakıt, vasıta ve bunların işlemesine yarayacak yedek parçanın kâfi derecede temin veya işyerine nakledilmemesi sebebi ile çalışmanın önemli şekilde durması,
  2. Yabancı ve yerli menşeli makine ve malzemeyi ve sair tesisleri verecek fabrikalarda, tahmil, tahliye ve nakliye işlerinde grev ve lokavt vuku bulması,
  3. Kısmi veya umumi seferberlik ilan edilmesi,
  4. İş bölgesinde sari hastalık çıkması yüzünden çalışmanın ehemmiyetli şekilde aksamaya uğraması,
  5. İnşaat işinin yapıldığı il (Kayseri dahilinde işle ilgili genel grev veya lokavt yapılması),
  6. Sözleşmenin imzasından sonra vergi ve harçlarda veya inşaat malzemelerinde olağanüstü artışlar olması, sözleşme tarihindeki mevcut vergi oranlarının/tutarlarının en az 2 (iki) katı oranına/tutarına çıkması
  7. Yükümlülükleri olağanüstü derecede zorlayacak etkide olmak üzere, İşletmeyi etkileyecek yasal düzenlemeler, mahkeme kararları, tedbirler ve kararlar dahil olmak üzere bu sözleşmenin yürürlük tarihinden sonra ulusal ve mahalli idareler veya adli makamlar tarafından olumsuz esaslı işlem veya değişiklik yapılması halinde,
  8. Kanun, kararname, koordinasyon kararları başta olmak üzere idari veya yerel mercilerce alınmış her isim altındaki işletmeyi olumsuz etkileyen işlem, karar, emir, tahdit ve yasaklar,
- Mücbir sebebin meydana gelmesinden itibaren taraflar en geç 15 iş günü içerisinde yazılı olarak karşı tarafa durumu bildirilecektir.

Mücbir sebebin geçerliliği için vukuu ile buna ait belgelerin mahallin mülki idare amirlerince tasdiki, tasdikli belgelerin olayın vukuundan itibaren 30 iş günü içerisinde karşı tarafa ibrazı gerekir. Aksi takdirde taahhüdün yerine getirilmemesinden dolayı defterlerinde görünenler haricinde taraflar mücbir sebebe isnat edemezler.

Yatırım döneminde ortaya çıkan mücbir sebep halleri inşaat süresine eklenir.

Mücbir sebep hallerinde Yatırımcı Firma, mücbir sebebin etkisinin geçmesi veya sürekli ise meydana gelmesinden itibaren 60 iş günü içerisinde mücbir sebep dolayısıyla kaç gün karşılığı



işletme yapılamadığı 30 iş günü içerisinde idare'ye bildirir. Bu süre, Yatırımcı Firma tarafından işletme süresi ile Mal Sahibi'ne ödenecek bedelin oranlanması sonucu bulunan değer üzerinden hesaplanarak Mal Sahibi'ne yapılacak ilk ödemeden mahsup edilir veya Yüklenici' nin talebi ile işletme süresine eklenebilir.

#### **MADDE 24 :SÖZLEŞME HÜKÜMLERİNİN İHLALİ**

Sözleşmenin hükümlerinin ihlal edilmesi ve KAYSO tarafından durumun mahiyetine uygun en az 30 gün süreli ihtar çekilmesine rağmen Yatırımcı Firma' nın ihlali gidermemesi halinde yatırımcı firma, KAYSO'ya en kısa zamanda sözleşme hükümlerini ifa etmeyi ve ifadan ayrı olarak 75.000 USD ceza-i şart ödemeyi taahhüt eder.

#### **MADDE 25 : SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ**

Taraflar bir araya gelerek mutabık kaldıkları konularda, her zaman bu sözleşmeye madde ilave edebilir veya çıkarabilir

### **TARAFLAR**

**04.11.2006**

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

  
**Hamdi AKIN**  
Yönetim Kurulu  
Başkanı

**KAYSERİ SANAYİ ODASI  
ADINA**

  
**Mustafa BOYDAK**  
Yönetim Kurulu  
Başkanı

  
**Nureddin OKANDAN**  
Yönetim Kurulu  
Başkan Vekili

**YAP-İŞLET-DEVRET MODELİ İLE  
3 VE 4 YILDIZLI OTEL VE MÜŞTEMİLATI İŞLETME SÖZLEŞMESİ  
I NO.LU EK PROTOKOL**

İşbu Yap-İşlet-Devret Modeli İle 3 ve 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatı İşletme Sözleşmesi I No.lu Ek Protokol ("**Protokol**"),

- (a) Merkez adresi Kocasinan Bulvarı No: 161 Kocasinan Kayseri’de bulunan Kayseri Sanayi Odası ("**KAYSO**") ile,
- (b) Merkez adresi Büyükdere Cad. Levent Loft C Blok No: 201 K: 8 Levent Beşiktaş İstanbul’da bulunan Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("**AKFEN GYO**")

arasında, aşağıda yazılı hüküm ve şartlar çerçevesinde tanzim ve imza edilmiştir.

BUTTİM ve AKFEN GYO ayrı ayrı "**Taraf**", birlikte "**Taraflar**" olarak anılacaktır.

**ŞÖYLE Kİ;**

- (A) KAYSO ve AKFEN GYO arasında, mülkiyeti KAYSO’ya ait olan Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, 308-349 pafta, 2420 adada kayıtlı arazi üzerinde 3 yıldızlı İBİS OTEL ve 4 yıldızlı NOVOTEL ("**Oteller**")’in Yatırımcı Firma tarafından anahtar tesliminin yapılması ve/veya yaptırılması ve Oteller’in AKFEN GYO tarafından, belirlenen süre boyunca işletilmesi/işlettirilmesi amacıyla 04.11.2006 tarihli Yap-İşlet-Devret Modeli İle 3 ve 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatı İşletme Sözleşmesi ("**Sözleşme**") akdedilmiştir.
- (B) Sözleşme’nin 15.maddesi, 04.09.2008 tarihinde tadil edilmiştir.
- (C) Oteller’in Sözleşme’ye uygun olarak tamamlanmasını müteakip Oteller işletmeye açılmış olup halen AKFEN GYO’nun alt kiracısı konumundaki Tamaris Turizm A.Ş. ("**Tamaris**") tarafından işletilmektedir.
- (D) İşbu kere Taraflar, COVID-19 salgın hastalığının Sözleşme tahtında mücbir sebep teşkil etmesi nedeniyle, Taraflar işbu Protokol’ün imzalanması hususunda mutabık kalmışlardır.

**BU SEBEPLE**, Taraflar arasında aşağıdaki hal ve şartlarda işbu Protokol akdedilmiştir;

1. Protokol’de kullanılan, ancak tanımlanmamış olup Sözleşme’de (ve eklerinde) tanımlanmış olan kelimeler ve terimler işbu Protokol tahtında da aynı anlamı taşırlar.
2. İşbu Protokol’de yer almayan konularda Sözleşmeleri hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Protokol ile yapılan tadil, ekleme ve çıkarmalar dışında Sözleşme’de hiçbir değişiklik, ilave, tadil ve ekleme yapılmamaktadır. İşbu Protokol hükümleri ile Sözleşme hükümlerinin çelişmesi halinde işbu Protokol hükümleri geçerli olacaktır.
3. Otellerinin işletme geliri üzerinden kira geliri tahsil eden Şirketimiz, Sözleşme’de düzenlenmiş olan mücbir sebebin (COVID-19 salgın hastalığı) meydana gelmesi ile, Türkiye Cumhuriyeti resmi makamlarının aldığı geniş kapsamlı kısıtlamalar, yurt içi ve yurt dışında uygulanan seyahat yasakları nedeniyle kapanan ve/veya faaliyetleri sekteye uğrayan otellerinden dolayı ciddi şekilde mali zarar görmüştür. Bu kapsamda Taraflar, (i) 2020 yılında, salgın hastalık dolayısıyla birçok tedbirin uygulandığı 3 aylık dönem (Mart, Nisan, Mayıs) için Sözleşme’nin ve dolayısıyla Sözleşme’den kaynaklanan hak ve yükümlülüklerin askıda bulunduğu ve bu dönemde ödeme de yapılamayacağı ve (ii) askı süresinin Sözleşme süresinin sonuna eklenmesi hususlarında mutabık kalmışlardır.

1



4. Bu durumda taraflar arasında imzalanan sözleşmedeki kira dönemi 3 (üç) ay süre ile uzatılmıştır. 49 yıllık işletme süresine ilave olarak uzayan 3 (üç)aya ilişkin aylık kira bedeli, 49 uncu işletme yılının kira bedeline 1.400 USD eklenerek hesaplanan 1 (bir) yıllık kira bedelinin 1/12'si kadar olup ve 3 (üç) aylık uzayan dönemin başında 3 (üç) aylık kiranın tamamı peşin olarak ödenecektir.
5. COVID-19 salgın hastalığı nedeniyle Oteller'in faaliyetlerinin Türkiye Cumhuriyeti mercileri tarafından verilecek idari bir kararla durdurulması ve/veya salgın hastalığın olumsuz etkilerinin artması halinde, Taraflar Sözleşme şartlarını yeniden müzakere edeceklerdir. Ancak bu hüküm, KAYSO'ya yeni bir düzenleme yapılması hususunda ilave bir yükümlülük getirmemektedir.
6. İşbu Protokol'ün ve her bir maddesinin ve bölümünün kurulması, geçerliliği, ifası ve yorumu Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına tabidir ve bu mevzuat uyarınca yorumlanacaktır.
7. İşbu Protokol, Taraflar'ın usulüne uygun şekilde yetkilendirilmiş temsilcileri tarafından imzalandığı tarihten itibaren tam ve etkin olarak yürürlüğe girer; Taraflar ve bunların halefleri bakımından bağlayıcı olur.

İşbu Protokol, 6 (altı) maddeden ibaret olup Taraflar'ca 17/11/2020 tarihinde 2 (iki) nüsha olarak imzalanmıştır.

**"KAYSO"**  
Kayseri Sanayi Odası




**"AKFEN GYO"**  
Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  
Anonim Şirketi



VB19741

**İPOTEK BELGESİ**

A N A G A Y R İ M E N K Ü L Ü N	İLİ	KAYSERİ								
	İLÇESİ	KOCASINAN								
	BUCAĞI									
	MAHALLESİ	PERVANE								
	KÖYÜ									
	SOKAĞI									
	Meşhur Senti veya Mevkii									
NİTELİĞİ	TAPU KAYDININ									
KARKAS OTEL VE ARSASI	Fafta No.	Ada No.	Parsel No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Günü			
	349	2420	9	56	5919					
NİTELİĞİ	Arsa Payı	Katı	Bağımsız Bölüm No.	Tapu Kaydının						
				Cilt No.	Sahife No	Sıra No.	Günü			
		Blok:								
		Girişi:								
<b>İPOTEK'in</b>										
Bedeli	Süresi	Derece	Sıra	Faiz	Kayıt Tarihi	Yev.No.	Sıra No.	Cilt No.	Sah. No.	Fiy No.
75.000.000,00 EU R	F.B.K.	1	--	5/12	08/08/2024	35901				
Mahiyeti	İPOTEK									
Borçlu	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Alacaklı	(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:376444									
Düğünceler	Faiz oranı değişkendir.									
Sicil Kaydına uygunluğu onandır. 08/08/2024 Kocasinan TM'den 31/07/2024 tarih ve 2024/54560 evrak no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.										
 Müdür / Teknik Sorumlusu M. Gülbağcıoğlu / ARARİ TİM / GEN ÇAKIR										
Not : Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olmayan taşınmaz mallar için bakımsız bölüm sibilini bildirulmayacaktır.										



VB19741

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

Gölbaşı(ANKARA) Tapu Müdürlüğü Tapu Müdür V. Figen ÇAKIR Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşılarak gerçekleştirilmiştir.

**İşlem Tanımı:** İpotek Tesisi(Malikin Talebiyle)

**İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:** (SN:19050848) PERVANE Mah.ı, 349 Pafta , 2420 Ada , 9 Parsel , 11035.40 m2 KARKAS OTEL VE ARSASI,Cilt:56 Sayfa:5919 Ana Sayfa ZH(76176093) Tam Mülkiyet Hisse Maliki :(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL adına kayıtlı İken;  
**Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:**

**Serh:** 20.000.740,6 YTL. bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( İSTANBUL 6. NOTERLİĞİNİN 24/09/2008 TARİH 11039 SAYILI SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN 12 YIL MÜDETLİ KİRA ŞERHİ YARDIR. ) Tesisi:Kocasinan TM - Kira Serhinin Tesisi - 26/09/2008 - 25040-Malıklar:(SN:6286796) TAMARIS TURİZM A.Ş. VergiNo:8170010182 SicilNo:299447) -> ZH:(76176093) tam hisse maliki (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL. Tesisi:Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi - 17/08/2007 - 17645 (TapınmazBilgisi: "PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl) ZeminTip:3 TesisİslemRef:36797396 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" ) üzerinde

**Serh:** 26/09/2008 Tarih 25040 yevmiyeli 12 yıl süreli kira serhine 13 yıl süreyle edilerek kira serhi süresi 25 yıl a çıkarılmıştır.Kira Serhi Yenilenmiştir. (Süre: 13 Yıl , Bedel: 23.111.332,6 YTL ) Tesisi:Kocasinan TM - Kira Serhinin Süresinin Uzatılması - 10/10/2008 - 25726-Malıklar:(SN:6286796) TAMARIS TURİZM A.Ş. VergiNo:8170010182 SicilNo:299447) -> ZH:(76176093) tam hisse maliki (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL. Tesisi:Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi - 17/08/2007 - 17645 (TapınmazBilgisi: "PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl) ZeminTip:3 TesisİslemRef:36797396 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" ) üzerinde

**Beyan:** Gölbaşı(ANKARA) Tapu Müdürlüğü no. 31/07/2024 tarih 2024/54560 sayılı yetki verilmiştir. -> ZH:(76176093) tam hisse maliki (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL. Tesisi:Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi - 17/08/2007 - 17645 (TapınmazBilgisi: "PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl) ZeminTip:3 TesisİslemRef:36797396 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" ) üzerinde

**İrtifak:** Daimi Müstakil Hak : Müstakil ve daimi nitelikte olan "Üst (İnşaat) Hakkı" tescil edilmiştir  
Miktar: 11035.40 M2 Başl. Tarih: 20/08/2008 Süre: 49 yıl -> "PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel ZeminTip:1 TesisİslemRef:24495887 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" üzerinde

**Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır:** Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ve Kocasinan Tapu Müdürlüğü'nün 01/08/2024 tarih ve 2024/54560 sayılı yazıları ile yetki verilen ve işlemin yapılmasında kanunen bir engel olmadığı belirtilen, PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH 'in tamamı AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken, 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 ipoteki TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine aynı bedel ve şartlarla kabul ettiğini, tarafların yapılacak tebligatlarla 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.

1 / 2

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre oluşturulmuş ve imzalanmıştır. Tarih: 01/08/2024

2024 yılı 08/01, Sayfa:0001, Konu:AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

VB19741

Yevmiye No : \_\_\_\_\_  
Tarih : \_\_\_\_\_

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

Akdi içeren bu Resmi 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/lehedara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraflar

Taraflar

KADRI UMUT GÜVEN

SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN

Tapu Müdür V. Figen ÇAKIR	Tekniker Başak ŞENAY	Tekniker Başak ŞENAY	Tapu Müdür Vekili Figen ÇAKIR	Tapu Müdür V. Figen ÇAKIR
Onaylayan	Hazırlayan	Takbis ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan	İşlemi Kontrol Eden	Takbis ve Tapu Kütüğü Tescilini Kontrol Eden

**Tapu Bölümleri ile İlgili Olarak Taraflar :**

**(İpotekin Konduğu Zemin Malikleri)**- (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 SILA CILIZ INANÇ : BİRKAN Kızı 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.)

**(İpotek Alacaklısı)**- (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 1352391 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN : KAMIL Kızı

**(İpotekin Konduğu Zemin Malikleri Vekilleri)**- 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:11/03/2027Adres:EMEK MAH. 7 CAD. 1/84 ÇANKAYA/ANKARA.

**(İpotek Alacaklısı Vekilleri)**- SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN, KAMIL, 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:04/06/2028Adres:KIRKKONAKLAR MAH. 382 CAD. 25/4 ÇANKAYA/ANKARA.

E-Tahsilat Numarası  
004624469730

Tahsilat Tipi	Tahsil Edilen Tutar	Taraflar
DS(Döner Sermaye)	4.932,00TL (DÖRTBİNDOKUZYÜZOTUZİKİTL)	İpotekin Konduğu Zemin Malikleri

İpotek Belgesini aldım.

2 / 2

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu kapsamındaki e-imza ile yapılmıştır. Tarih: 2024/07/16 10:00:00

2024/07/16 10:00:00, Başvuru No: 2024/07/16 10:00:00, Kimlik: 10976598982

VB19741

**RESMİ SENET**

Yevmiye No :

Tarih :

**Madde 1:** TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. Merkez ve Şubeleri ile yaptığı olduğu ya da ileride yapacağı; kambiyo senetlerinin iskonto veya iştirasından namına açılmış ve açılacak biletimle borçlu ve alacaklı cari hesaplarından veya lehine verilmiş ve verilecek teminat ve kefalet mektuplarından ve Bankanın Merkez ve Şubelerinin borçlu, keşideci, muhatap, cinanta, aval, kefil, müşterek borçlu, yed'i emin ve sair sıfatlarla imzasına havi olarak işleme kabul ettiği kambiyo senedi, mukavele, sözleşme, taahhütname ve saire ile ithalat, ihracat ve bilyumum kambiyo ve kıssa, orta ve uzun vadeli kredi işlemlerinden ve sebepsiz zenginleşme, haksız fiil, kanun gibi diğer her türlü sebepten doğmuş ve doğacak borçlarına; a-) Anapara olan 75.000.000,00 EUR ve buna ek olarak, b-) Yıllık % 12 oranında (değişkendir) akdi faiz uygulanacağına, ayrıca temerrüt halinde akdi faiz oranına bu oranın %50'sinin ilavesi suretiyle bulunacak oran üzerinden temerrüt faizi uygulanacağına ve komisyonların uygulanmasını kabul ettiğini, c-) Banka Muamele Vergisini, d-) Yürürlükte bulunan veya sonradan yürürlüğe girecek kanunlarla kabul edilecek vergileri, e-) Her türlü harç ve resimleri, f-) Sigorta ücretlerini, g-) Medeni Kanun'un 875.Maddesinde zikredilen her türlü hakları, h-) Fesahat, v-) 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 olmayışın ipoteklerin mevcudiyeti halinde Bankanın bu dereceleri atlayarak boşalan derecedeki ipotete geçme hakkı da olduğunu kabul eder, talebine gerek kalmaksızın, Tapu Müdürlüğü tarafından ilerleme ve atlanmanın re'sen göz önünde bulundurulmasını ve serbest dereceden yararlanma hakkının kütüğe tescil edilmesini kabul ve talep ettiğini,

**Madde 2:** İpotek, ipotek edilen gayrimenkuller üzerindeki ve üst hakkının tesis edildiği gayrimenkul/gayrimenkullere ait müstemilat, mütemmim cüz'ü ve Tapu Sicili Tüzüğü'nün 53.Maddesine göre tapu kütüğü sahifesinin beyanlar sütununda da kaydedilecek olan ve akit tablosunun ayrılmaz bir cüz'ünü oluşturan müfradatı ekli listede yazılı teferruatı (teferruat tabirine fabrikanın makinaları ile alet ve edevatı ve sökülüp takılabilen bilyümle aksamı dahildir.) haklarında da muteber ve cari olacaktır.

**Madde 3:** Banka lehine üzerine üst hakkı ipoteci ve ipotek tesis edilmiş olan gayrimenkul/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 bulunduğuna ve dain ile mürtehin olan yararlarının değiştirilemeyeceğini ifade eden bir zeyilname ile ciro ve devretmeyi, sigorta ettirmediği takdirde, bütün masraf ve primler kendisine ait olmak üzere Banka tarafından sigorta ettirilmesini, maddeti bönen 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,

Kanun İki Tarafın Kullanım / Kişisel Veri Deği



KB19741

(Devamı Diğer Sayfadadır)

**RESMİ SENET**Yeniye No :  
Tarih :

gayrimenkulün yanması veya zayi 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 bediye etmeyi kabul ve taahhüt ettiğini, Bankanın yapımını talep ettiği sigortayı, risk grubu ve/veya bedel olarak yeterli görmediği takdirde dilettiği risk grubunda dilettiği 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 borcunun kusuru sonucu ipotekli taşınmazlar ve ipotekli üst hakkı veya üzerinde tesis edildiği gayrimenkulle bunun teferruat mütemmim cüz ve mütemmillerinde 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 mütemmiller üzerindeki ipotek miktarını artırmayı veya birinci derecede yeni bir ipotek tesisini veya ipotekli gayrimenkullerin ve üzerinde bulunan üst hakkı bulunan gayrimenkulün eski hale getirilmesini, ipotekli gayrimenkullerin ve üzerinde bulunan üst hakkını ipotek ettiği gayrimenkulün/gayrimenkullerin değer düşmesinin borcunun kusuru olmadan meydana gelmesi halinde ise Bankanın borcunun zararlarındaki taminat 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 acele veya iflas haline düştüğünde, Bankaca önceden bildirimde bulunmak suretiyle, o tarihte mevcut bütümlü borçlarının muacceliyet kespertesini ve ipotegin paraya çevrilmesi suretiyle ipotekli gayrimenkuller ve üzerinde bulunan üst hakkının gayrimenkulle/gayrimenkuller mütemmim cüz,\*mütemmiller ve teferruat ile birlikte satılarak bütümlü 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, borca mahsuben yapılacak her ödeme 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 etmeme hakkının bulunduğunu, Bankanın ipotekli taşınmazları ve üst hakkını, üzerinde tesis edildiği gayrimenkulün mütemmim cüz ve teferruatlarıyla birlikte hepsini birden satılmak hakkına sahip olduğunu şimdiden kabul ettiğini,

Kurum İçi Senet Kullanım / Kişisel Veri Deği

VB19741

(Devamı Diğer Sayfadadır)

RESMİ SENET

Yeremiye 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 müacceliyet kespetmesini 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 mücemen borçlar meyanına dahil edilmesini kabul ettiğini,

**Madde 7:** İpotek ettiği üst hakkının ve gayrimenkullerin tamamını veya bir kısmını, ipotekin 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 müzazalar olmadığını, mülkiyetin zevalini mucip fesat ve batlan sebepleri veya gayrimenkul üzerinde evvelce müesses herhangi bir mülkiyet veya intifa, vâkna 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 mücaddit 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 bütümlü 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 tahakkuk 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 İçerisiz Kullanım / Kişisel Veri Deği



VB19741

(Devamı Diğer Sayfadadır)

**RESMİ SENET**

Yevmiye No :

Tarih :

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

**Madde 14:** Taraflar arasında zahir edecek her türlü ihtilafın hâlinde Kayseri İİ mahkemeleri, icra daireleri ve mercilerinin yetkilerini 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 KADRI UMUT GÜVEN

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

Taraflar

KADRI UMUT GÜVEN

Taraflar

SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN

Müdür/Yetkili  
Müdür Yardımcısı  
OnaylayanResmi Senedi  
HazırlayanıTaksit/Tapu  
Kütüğü Tescilli  
Yapanİşlemi Kontrol  
EdenTescilli Kontrol  
Eden

Kurum İçi Senetler Kullanım / Kişisel Veri Deği



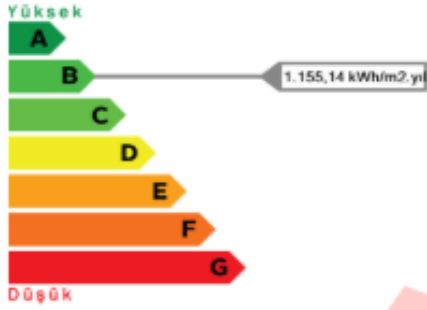
# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

## Binanın

**Tipi** : Otel  
**İnşaat Yılı** : 1.04.2010  
**Kapalı Kullanma Alanı** : 4.862,00  
**Ada, Parseli** : 2420/349/9  
**Adresi** : Kocasinan ilçesi pervane mahallesi KOCASINAN/KAYSERİ  
**Bina Sahibinin**  
**Adı Soyadı** : HOTEL İBİS KAYSERİ  
**Adresi** : Kocasinan ilçesi pervane mahallesi  
**Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)**  
**Adı Soyadı** : HOTEL İBİS KAYSERİ  
**Adresi** : Kocasinan ilçesi pervane mahallesi

## Binanın Resmi

## Enerji Performansı



## Sera Gazı Emisyonu



## Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Nihai (kWh/yıl)	Birinci (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m <sup>2</sup> .yıl)	
TOPLAM	Sistemler	5.616.270,41	6.345.975,51	1.155,14	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemleri	1.772.137,18	1.772.137,18	364,49	ABCDEF G
SIHHİ SICAK SU	Sıcak Su Sistemleri	3.307.585,35	3.307.585,35	680,29	ABCDEF G
SOĞUTMA	Soğutma Sistemleri	389.944,50	920.269,01	80,20	ABCDEF G
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemleri	230,61	544,25	0,05	ABCDEF G
AYDINLATMA	Aydınlatma Sistemleri	146.372,77	345.439,72	30,10	ABCDEF G

## Açıklamalar

## Belgenin

**Numarası** : 5347954947893  
**Veriliş Tarihi** : 8.02.2017  
**Son Geçerlilik Tarihi** : 9.02.2027

## Belgeyi Düzenleyenin

**Adı Soyadı** : CEVDET EŞKİ  
**Firması** : A.V.D Enerji Verimliliği Danışmanlık Eğitim İnşaa  
**Oda Sicil Nosu** : EĞT-0065



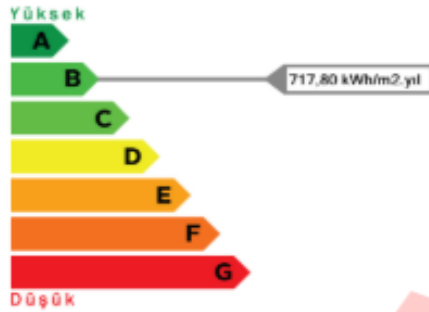
# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

## Binanın

**Tipi** : Otel  
**İnşaat Yılı** : 1.04.2010  
**Kapalı Kullanma Alanı** : 4.862,00  
**Ada, Parseli** : 2420/349/9  
**Adresi** : Kocasinan ilçesi pervane mahallesi KOCASINAN/KAYSERİ  
**Bina Sahibinin**  
**Adı Soyadı** : NOVOTEL KAYSERİ  
**Adresi** : Kocasinan ilçesi pervane mahallesi  
**Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)**  
**Adı Soyadı** : NOVOTEL KAYSERİ  
**Adresi** : Kocasinan ilçesi pervane mahallesi

## Binanın Resmi

## Enerji Performansı



## Sera Gazı Emisyonu



## Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Nihai (kWh/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m <sup>2</sup> .yıl)	
TOPLAM	Sistemler	3.489.965,54	4.219.670,64	717,80	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemleri	1.772.137,18	1.772.137,18	364,49	ABCDEF G
SIHHİ SICAK SU	Sıcak Su Sistemleri	1.181.280,48	1.181.280,48	242,96	ABCDEF G
SOĞUTMA	Soğutma Sistemleri	389.944,50	920.269,01	80,20	ABCDEF G
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemleri	230,61	544,25	0,05	ABCDEF G
AYDINLATMA	Aydınlatma Sistemleri	146.372,77	345.439,72	30,10	ABCDEF G

## Açıklamalar

## Belgenin

**Numarası** : 534E2D66E85E9  
**Veriliş Tarihi** : 8.02.2017  
**Son Geçerlilik Tarihi** : 9.02.2027

## Belgeyi Düzenleyenin

**Adı Soyadı** : CEVDET EŞKİ  
**Firması** : A.V.D Enerji Verimliliği Danışmanlık Eğitim İnşaa  
**Oda Sicil Nosu** : EĞT-0065





## E-İMAR

Güncel İmar Durumu Sorgulama



İlçesi  
KOCASINAN  
Mahallesi  
ALSANCAK  
Ada / Parsel  
2420/9  
TAKS  
-  
KAKS  
-  
Kat Adedi  
-  
Tapu Alanı  
11032.08 m<sup>2</sup>

© KAYSERİ / KOCASINAN / ALSANCAK MAHALLESİ / KOCASINAN (Evinin) / 101 - Kamu - Bina Alanı - İskan

NUMUS VE

YERİNE

YERİNE

Nüfus Bilgileri										Büyük Alan Bilgileri									
Kimlik No	Adı	Pasaport	Yabancı	Posta Kodu	Nüfuslu Tipi	Sıra No	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Alanı	Tip	Durum	Tapu No					
04150708	-	-	-	-	Evinin Alanı	-	OTEL	1011	207402067	-	4 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">Ekle</a>				
04287070	-	-	-	-	Büyük Alan Alanı	-	-	1012	207402069	-	3 Yıllık Otel	Otel	Birleşen	-	<a href="#">Ekle</a>				

© Büyükşehir Bölüm Kimlik No : 2074022997

### 9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-10:25



Kaydı 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:	2420/9
Taşınmaz Kimlik No:	32157163	AT Yüzölçüm(m2):	11035.40
İl/İlçe:	KAYSERİ/KOCASINAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kocasinan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	PERVANE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	56/5919	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	49 yıl süre ile 56. cilt 5913. sayfadaki 2420 ada 9 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
76176093	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11035.40	11035.40	Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi	-

1 / 3

						17-08-2007 17645	
--	--	--	--	--	--	---------------------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	20.000.740,6 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( İSTANBUL 6. NOTERLİĞİNİN 24/09/2008 TARİH 11039 SAYILI SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN 12 YIL MÜDETLLE KİRA ŞERHİ VARDIR. )	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6286796) TAMARIS TURİZM A.Ş. VKN:8170010182	Kocasinan - 26-09-2008 11:23 - 25040	
Serh	26/09/2008 Tarih 25040 yevmiyeli 12 yıl süreli kira şerhine 13 yıl ilave edilerek kira şerhi süresi 25 yıl a çıkartılmıştır.Kira Şerhi Yenilenmiştir. (Süre: 13 Yıl , Bedel: 23.111.332,6 YTL .)	76176093	(SN:6286796) TAMARIS TURİZM A.Ş. VKN:8170010182	Kocasinan - 10-10-2008 16:36 - 25726	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

**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 11:45 - 35901

**İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kocasinan - PERVANE Mah. - (Aktif) - 2420 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	75000000.00 EUR	Gölbaşı(ANKARA) - 08-08-2024 11:45 - 35901	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wZh5et79Po7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



## 9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

 Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

 Sermaye Piyasası  
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



 Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

 Sermaye Piyasası  
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



**TURKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ**  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

### 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



**TURKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ**  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

### 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)		
<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:	Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı		
VERGİ KİMLİK NUMARASI:	-		
ORTAKLIK PAYI:	-		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	-	-	-
3-	-	-	-
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER VE SERTİFİKALAR</b>			
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)