



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BALIKHİSAR MAHALLESİ, ÖZAL BULVARI,
İBİS ANKARA AIRPORT OTEL, NO:393
AKYURT / ANKARA

06.01.2025
SM-24-SPK-044

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	22.01.2024
Talep Tarihi / Sayısı	01.10.2024 / 044
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Tarihi	06.01.2025
Rapor Numarası	SM-24-SPK-044
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Balıklıhisar Mahallesi, Özal Bulvarı, İbis Otel, No:393 Akyurt / ANKARA
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Kübra EKİCİ Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:918464)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	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 TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	11
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	11
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	11
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	18
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.5. SWOT ANALİZİ	22
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	23
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	23
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	23
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	23
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	26
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	26
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	39
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	39
6.4 TAŞINMAZIN 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	43
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	44
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	49
8. SONUÇ	50
9. EKLER	51
9.1 FOTOĞRAFLAR	51
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	59
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	77
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	79
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	81
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	83

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerlendirme raporunun amacı; Akfen GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Balıkhisar Mahallesi'nde 14.443,00 m² arsa yüz ölçümüne sahip 215057 ada 10 no.lu parselde bulunan "On Katlı Otel ve Arsası" nitelikli taşınmaz için pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporla 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,
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

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

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

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

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

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

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(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 olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygundurma 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, Mevlâna Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

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

E-Posta: iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

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

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazın 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 TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ	
İli	ANKARA
İlçesi	AKYURT
Mahallesi	BALIKHİSAR
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	H29C20B1A
Ada No.	215057
Parsel No.	10
Yüz ölçümü (m ²)	14.443,00
Ana Taşınmazın Niteliği	ON KATLI OTEL VE ARSASI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Alanın Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No. / Sayfa No.	29 / 2852
Tarih / Yevmiye No.	13.03.2018 / 1979
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 10.26 itibari ile alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza iletilen tapu kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Teferruat Bilgileri:

-5 (BEŞ) KALEMDEN İBARET 3.434.000.000 TL BEDELLİ TEFERRUAT LİSTESİ (06.10.2003 – 1789)

Şerhler Hanesinde:

-1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (T.C. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine yıllık 1,00 TL' den 99 yıllığına Trafo yeri olarak kullanılmak üzere 29.11.2013 tarihinde başlamak üzere kira Şerhi) (12.12.2013 – 6311) (Taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.)

İpotekler Hanesinde:

-TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 75000000.00.-Euro bedelli 1. derece ipotek tesis edilmiştir. (08.08.2024 - 35882)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 25.12.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazın son üç yıl içerisinde değişiklik gözlenmemekte olup tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesi yapılamamaktadır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, 215057 ada 10 parsel üzerinde yer alan “On Katlı Otel ve Arsası” nitelikli taşınmazdır.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Ankara İli

Konum:

İç Anadolu'nun kuzeybatısında yer alan Türkiye'nin başkenti Ankara, 32 ve 53 derece doğu boylamı ile 39 ve 57 derece kuzey enlemi arasında bulunur.

Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük alanı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır.



İdari Sınırlar:

İl alanı, idari bakımdan Kırıkkale, Çankırı, Bolu, Eskişehir, Konya, Kırşehir ve Aksaray Ankara'nın etrafını çevreleyen komşularıdır.

Ankara ili sınırları içerisinde 25 ilçe bulunmaktadır. Ankara Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan ilçeler; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar ve Yenimahalle'dir.



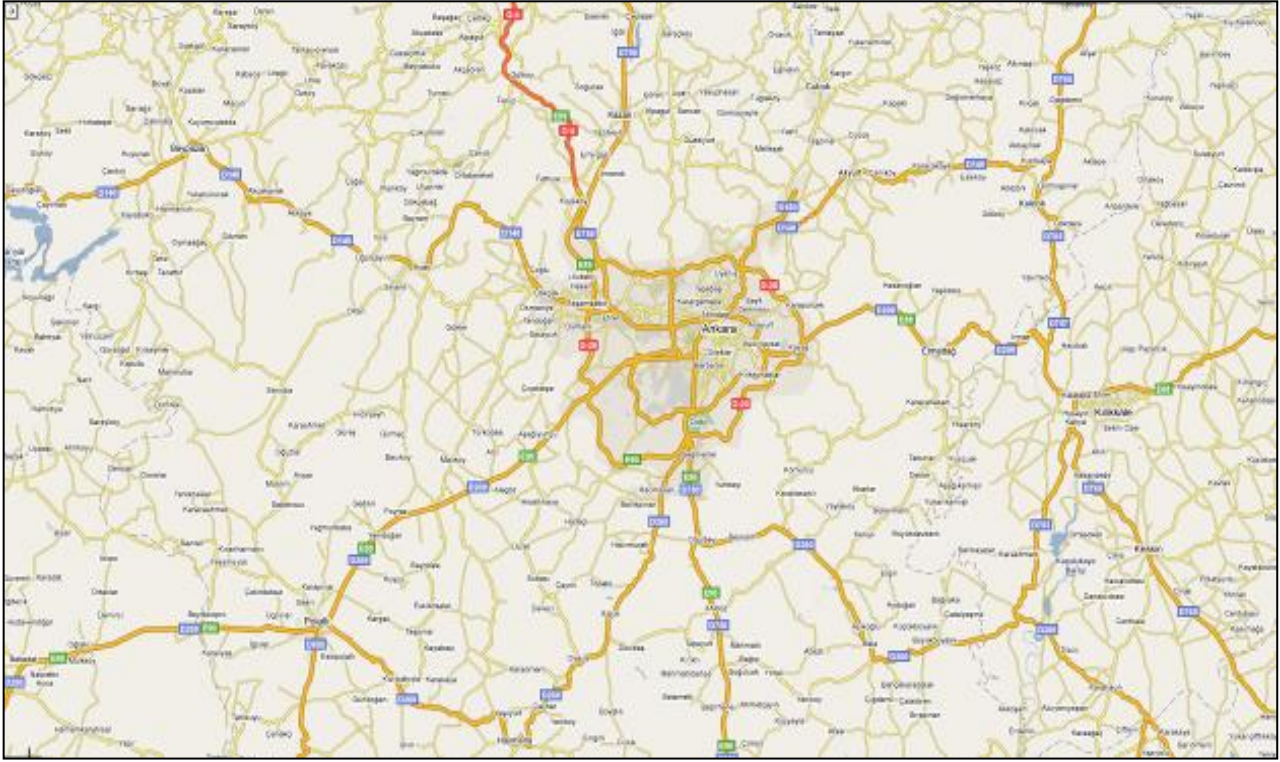
Ulaşım:

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar.

Toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 1000 kişiye 241 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır.

Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırmak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlıdır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90) (Bursa-Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadag), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir - Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus-Pozantı - Aksaray - Ankara - Kazan - Gerede), D765 (Çankırı - Kalecik - Kırıkkale), D260 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir).



İl içinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan birçok otobüs firması hizmet vermektedir. İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTI) Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alır. AŞTI'nin Ankaray ile bağlantısı vardır.

Ankara ilinden geçen iki demiryolu hattı vardır. Bunlardan birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlar. İkinci bir hat ise Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlar. Tren yolu ile giriş çıkışta en önemli yer TCDD Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının ayrıldığı noktadır. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayacak olan hızlı tren projesinin Ankara - Eskişehir kesimi 2009'da, Eskişehir-İstanbul etabı ise 2014 yılında hizmete girmiştir. Ayrıca Ankara-Konya yüksek hızlı tren hattı da 2011 yılından beri hizmet vermektedir.

İklim:

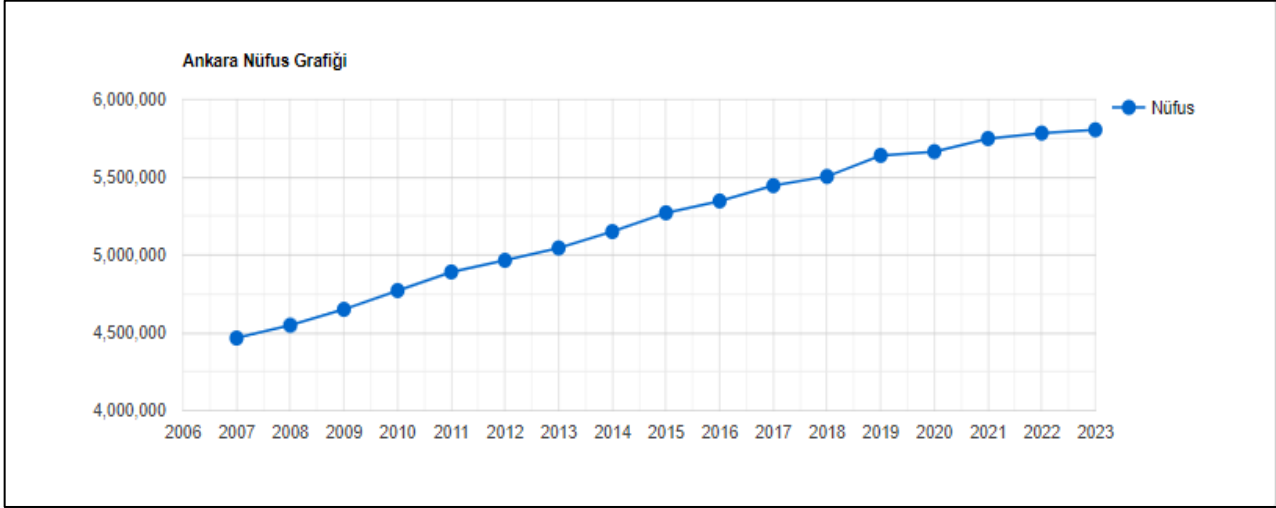
İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Türkiye'de Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31°C' dir. En soğuk ay ise ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir.

Su Kaynakları:

Hidroelektrik enerji sağlayan barajların yanı sıra, Ankara'da içme suyu ve sulama suyu sağlayan barajlar da bulunmaktadır. Bunlardan Çubuk-1 Barajı, Çubuk-2 Barajı, Bayındır Barajı, Kesikköprü Barajı ve Çamlıdere Barajı içme suyu sağlar, Asartepe Barajı sulama suyu sağlar, Kurtboğazı Barajı ise hem içme hem sulama suyu sağlar. Bu su kaynakları büyüyen şehri ihtiyacını karşılamaya yetmediği için, 2008'de Kızılırmak'tan da başkente su getirilmeye başlanmıştır. Yeni baraj inşaat projeleri görülmektedir.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu, ADNKS verilerine göre 2023 yılı itibariyle **5.803.482** kişidir. 1927 sayımında nüfusu 404.000 olan il, Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken günümüzde bu oran %6,78'dir.



Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	5.803.482	2.860.361	2.943.121
2022	5.782.285	2.856.479	2.925.806
2021	5.747.325	2.843.409	2.903.916
2020	5.663.322	2.805.877	2.857.445
2019	5.639.076	2.793.850	2.845.226
2018	5.503.985	2.728.900	2.775.085
2017	5.445.026	2.702.492	2.742.534
2016	5.346.518	2.653.431	2.693.087
2015	5.270.575	2.621.235	2.649.340
2014	5.150.072	2.562.805	2.587.267
2013	5.045.083	2.507.525	2.537.558
2012	4.965.542	2.474.456	2.491.086
2011	4.890.893	2.439.058	2.451.835
2010	4.771.716	2.379.226	2.392.490
2009	4.650.802	2.318.633	2.332.169
2008	4.548.939	2.267.779	2.281.160
2007	4.466.756	2.225.033	2.241.723

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

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2023	Çankaya	937.546	448.453	489.093	% 16,15
2023	Keçiören	923.404	450.632	472.772	% 15,91
2023	Yenimahalle	701.638	338.245	363.393	% 12,09
2023	Mamak	682.279	337.887	344.392	% 11,76
2023	Etimesgut	617.229	304.729	312.500	% 10,64
2023	Sincan	571.889	292.836	279.053	% 9,85
2023	Altındağ	412.267	206.963	205.304	% 7,10
2023	Pursaklar	161.926	80.451	81.475	% 2,79
2023	Gölbaşı	157.605	78.781	78.824	% 2,72
2023	Polatlı	128.895	64.218	64.677	% 2,22
2023	Çubuk	99.096	48.458	50.638	% 1,71
2023	Kahramankazan	60.804	31.131	29.673	% 1,05
2023	Beypazarı	48.558	24.146	24.412	% 0,84
2023	Elmadağ	45.034	22.552	22.482	% 0,78
2023	Akyurt	43.918	21.374	22.544	% 0,76
2023	Şereflikoçhisar	34.122	17.053	17.069	% 0,59
2023	Haymana	33.494	17.723	15.771	% 0,58
2023	Kızılcahamam	31.800	16.330	15.470	% 0,55
2023	Bala	28.704	15.540	13.164	% 0,49
2023	Nallıhan	26.831	13.336	13.495	% 0,46
2023	Ayaş	15.581	8.151	7.430	% 0,27
2023	Çamlıdere	13.971	7.450	6.521	% 0,24
2023	Kalecik	13.296	6.985	6.311	% 0,23
2023	Güdül	10.014	5.127	4.887	% 0,17
2023	Evren	3.581	1.810	1.771	% 0,06

Ekonomi:

Tarım: Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. Ankara'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Konya'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük tahıl (buğday) ambarıdır. Geniş ekim alanına sahiptir. Buğdaydan başka, yulaf, arpa, baklagiller, sanayi bitkileri, şeker pancarı, yumru bitkiler, sebze ve meyve çeşitleri, patates oldukça çok yetiştirilir. Sakarya ve buna dökülen akarsuların vadilerinde piriç ekilir. Armudu ve üzümü meşhurdur. Polatlı, Haymana, Ş. Koçhisar, Bala ve Çubuk'ta buğday ekimi yaygındır. Arpa, yulaf, şekerpancarı, kavun, karpuz ve sebze üretimi de tarımda çok önemli bir yer tutar. Fasulye, yem bitkileri, mercimek, çeltik, ayçiçeği yetiştirilir. Meyvecilik pek yaygın değilse de armut, elma, kayısı, kiraz, vişne, erik ve ceviz gibi meyveler yetiştirilir. En çok yetiştirilen meyve üzumdür.

Hayvancılık: Ankara hayvancılık bakımından önemli bir ilimizdir. Tiftik keçisinin diğer bir ismi de "Ankara keçisidir". Tiftik keçisinin anavatanı Ankara'dır. Amerika ve Afrika'ya Ankara'dan gitmiştir. Yünü makbul olan Ankara keçisi, dünyaca üne sahiptir. Ankara ilinde tiftik keçisi, kıl keçisi, koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır

beslenir. Tarımda motorlu araçların artışı yüzünden at ve manda sayısı gittikçe azalmaktadır. Kümes hayvanı yetiştiriciliği de önemli bir yer tutar. Ankara'nın balı da çok meşhurdur ve üretimi yüksektir.

Madenler: Madencilik bakımından pek zengin sayılmaz. Buna rağmen bazı madenler vardır. Nallıhan'da çıkarılan linyit 150 bin tona yaklaşmıştır. Bala, Beypazarı civarında demir, Nallıhan ve Beypazarı'nda linyit; Ayaş ve Bala'da alçı taşı, Çubuk ve Nallıhan'da mermer; Haymana, Kalecik ve Polatlı civarında manganez mevcuttur. İl dâhilinde molibden, volfram, bentonit, trona, feldispat, kil, manyezit, perlit, tuz, pomza taşı vardır.

Sanayi: Sanayi ve ticaret bakımından memleketimizin başta gelen merkezlerindedir. Sanayi, imalat ve gıda kolunda oldukça gelişmiştir. Un, makarna, şeker, yağ, dokuma fabrikaları, süt, tereyağı, et kombinaları, deri ve trikotaj tesisleri vardır. Çimento, tuğla, kiremit ve inşaat makinaları imal eden fabrikalar hızla artmaktadır. Merkezi ve ilçelerinde fabrika sayısı oldukça fazladır. Şehir, 1956'dan bu yana "Enterkonnekte" enerji sistemine bağlıdır. İlin enerji ihtiyacının çoğu Hirfanlı, Sarıyar, Kesikköprü, Çatalağzı ve Çayırhan hidroelektrik santrallerinden karşılanır. Ankara ilinde tehlikeli boyutlara ulaşan hava kirliliği son yıllarda alınan tedbirlerle azaltılmıştır.

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boylu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerlik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir.

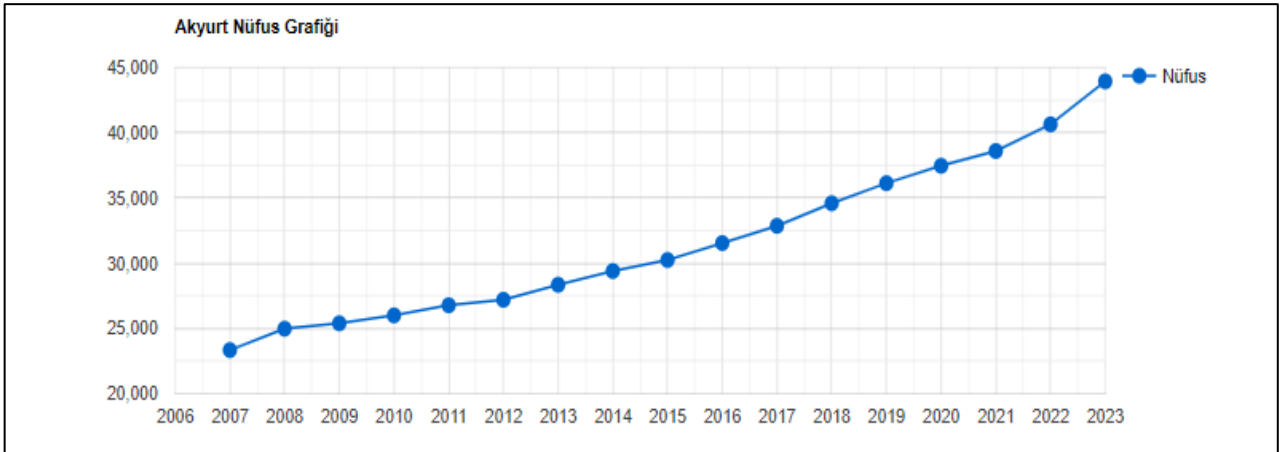
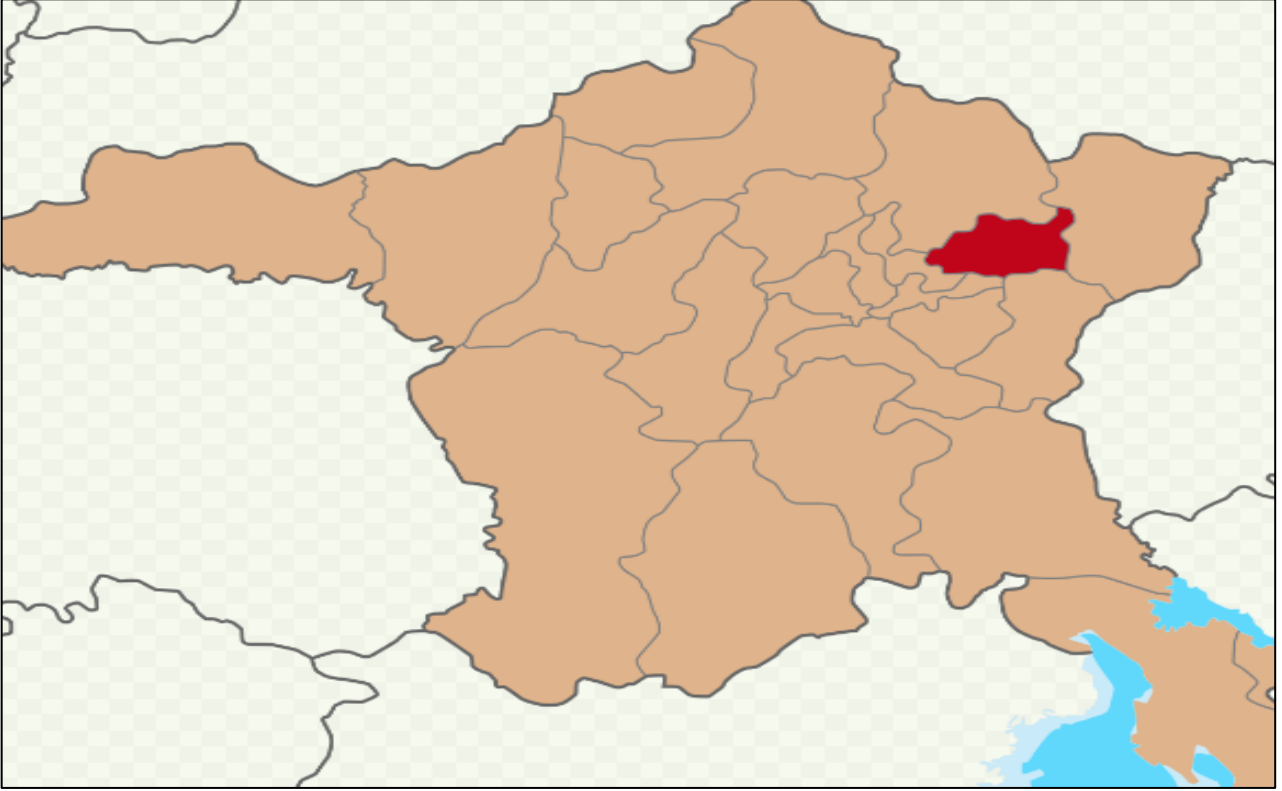
Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

4.2.2 Akyurt İlçesi

Akyurt; İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara sınırları içerisinde geniş ve düzgün bir arazi üzerinde kurulu bir ilçedir. Eski ismi Ravlı olup, 1961 yılında İçişleri Bakanlığı'nca Akyurt olarak değiştirilmiştir.[3] İlçenin kuzeyinde Çubuk, doğusunda Kalecik, batısında Pursaklar, güneybatısında Elmadağ ilçeleri bulunmaktadır. İlçe merkezi Çankırı, Kastamonu ve Sinop'u Ankara'ya bağlayan Devlet karayolu üzerinde olup, Başkente uzaklığı 32 km'dir. Daha önce Çubuk ilçesine bağlı bir belediye iken 9 Mayıs 1990 tarihli ve 3644 sayılı "130 İlçe Kurulması Hakkında Kanun" ile Çubuk'tan 16 köy ve Kalecik'ten 4 köy bağlanıp, ilçe merkezi "Akyurt Bucak merkezi" olmak üzere ilçe statüsü kazanmıştır. Yüz ölçümü 258 km², denizden yüksekliği ise 960 metredir. İlçenin kuzeyinde Kalecik'e bağlanan yol üzerinde Tekebeli dağı (1250 m), güneyinde Hüseyin Gazi tepesi (1415 metre), doğusunda ise İdris dağı (1985 m) bulunmaktadır.

14. yüzyıl sonuna kadar geniş ormanlık alanlara sahip olan Akyurt, yüzyıllar boyu yapılan kıyımlar neticesinde Ankara'nın da hamamlarının yakacak ihtiyaçlarının karşılanması neticesinde ağaçlık alanlarını büyük ölçüde yitirmişti. Buna mukabil son yıllarda belediyemiz, ilçemizdeki okullar ve okullardaki öğrencilerin çabalarıyla ilçe merkezinde yeniden yeşillendirme ve ağaçlandırma çalışmalarına başlamış bu amaçla bir de Hatıra Ormanı kurularak ağaçlandırma çalışmaları ve ağaç sevgisi yaygınlaştırma çalışmaları sürmektedir.

Bölgede faaliyet gösteren 390 civarındaki sanayi kuruluşu ile yaklaşık 30 bin kişi istihdam edilmektedir.



Grafik. Akyurt İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

Şehir merkezine 33 km mesafede bulunan Akyurt, 20.05.1990 tarihinde, 3644 sayılı kanun ile ilçe statüsü kazandı. İç Anadolu Bölgesi'nin Sakarya ve Kızılırmak bölümleri arasında, Yukarı Sakarya alanında yer alan ilçe, doğusunda Kalecik, batısında ve kuzeybatısında Çubuk, güneybatısında Pursaklar, güneyinde Altındağ ve güneydoğusunda Elmadağ ile komşu. Paleolitik döneme ait izlerin rastlandığı Akyurt'ta yerleşimin Eski Tunç Çağı'na (yani M.Ö. 3 bine) dek uzandığı görülüyor. İlçenin Ankara Esenboğa Havalimanı'na ve Ankara-Çankırı-Kastamonu-Sinop devlet yoluna yakın oluşu, sanayinin gelişmesini sağlıyor. Bu nedenle de ilçe göç almaya devam ediyor.

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz adres bilgilerine göre, Ankara İli, Akyur İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, Özal Bulvarı Bina No: 393, UAVT: 1201393210 posta adresinde konumlandırılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu konuma ulaşım Özal Bulvarı üzerinde Esenboğa Havalimanı yönünde ilerlerken Çubuk yol ayrımından sola yaklaşık 1,50 km ilerde sol kol üzerinde konumlandırılmıştır. Otel bölgesinin ana arteri olan Özal Bulvarı üzerinde konumlandırılmıştır.

Taşınmaz Esenboğa Havalimanına yaklaşık 2,5 km mesafededir. Yakın çevrede genellikle depolama, lojistik sanayi ağırlıklı yapılaşmalar mevcut iken, son yıllarda Özal Bulvarı üzerinde konut ve ticari yapılaşmalar artış göstermektedir. Yakın çevrede Esenboğa Havalimanı, Otonomi, ÖSYM, MAN, Borusan ve YDS gibi firmalara ait fabrika ve showromlar bulunmaktadır.



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri:

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	4/C
Yapım Yılı	2014 (Faaliyete Geçiş Yılı)	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	10 (Bodrum + Zemin + 8 Normal Kat+ Çatı Katı)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Yok
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	4. 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 ana taşınmaz 14.443,00 m² alanlı, 215057 ada 10 parsel (eski:1843 ada, 7 parsel) üzerinde 3 yıldızlı otel olarak inşa edilmiştir. Otel, Özal Bulvarı'na yaklaşık 115 m cepheli olup parselin kuzey yönünde konumlandırılmıştır. Onaylı mimari projesine göre; 1 bodrum kat + zemin kat + 8 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 10 katlı otel binası olarak inşa edilmiştir.

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 1.233,86 m² alanlı olup katta, kapalı otopark sığınak, servis asansörü, su deposu, yakıt tankı, pompa odası, elektrik odası, teknik hacimler ve 4 adet WC bulunmaktadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 1.232,98 alanlı olup katta, kapalı otopark, çöp odası, depo, içinde 3 adet soğuk hava deposu bulunan mutfak deposu, çamaşırhane, bay ve bayan personel soyunma odaları, sistem odası, kazan dairesi, personel yemekhanesi, kamera odası ve yangın odası bulunmaktadır.

1. Normal Katı; yaklaşık brüt 1.244,28 m² alanlı olup katta, otel girişi, resepsiyon alanı, soğuk ve sıcak mutfak alanı, bulaşık alanı, soğuk hava deposu bulunan restoran alanı, lobi ve bar alanı, bagaj odası, yönetim ofisleri, arşiv, teras alanı ve 3 adet 180 m², 28 m², 28 m² kullanım alanlarına sahip toplantı odaları (bir tanesi bölünebilir) bulunmaktadır. 1 adet servis asansörü, 1 adet 1. Kat ve bodrum kat arasında çalışan otopark yolcu asansörü, 2 adet oda katlarına çalışan yolcu asansörü bulunmaktadır.

2. Normal Katı; yaklaşık brüt 559,34 m² alana sahip olup katta, 1 adet ütü odası, 1 adet engelli odası, 6 adet ikiz oda, 14 adet standart oda olmak üzere 21 adet oda bulunmaktadır. Odalar yaklaşık brüt 13 m² - 14 m² alanlara sahiptirler.

3. Normal Kattan 8. Normal Kata kadar tüm katlar aynı standartlara sahip olup katların her bir kat yaklaşık brüt 559,34 m² alana sahiptir. Katlarda; 1 adet çamaşır odası, 6 adet ikiz oda, 14 adet standart oda olmak üzere 21 adet oda bulunmaktadır. Odalar yaklaşık brüt 13 m² - 14 m² alanlara sahiptirler.

Çatı Katı; yaklaşık brüt 37,28 m² alanlı olup onaylı mimari projesinde mevcut bulunan asansör platformu ve elektrik odası ve teknik hacimler bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık brüt 5.197 m² otel alanı, 2.467 m² otopark alanı olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 7.664 m² alana sahiptir.

Otopark alanının dışardan da hizmet kullanımı olup günlük ücreti 100 TL olarak şifahi yetkili kişilerden öğrenilmiştir.

Açık alanda jeneratör ve trafo; çatı katında ise soğutma grubu, klima santralleri gibi teknik hacimler bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan inlemlerde konu taşınmaz; kat, konum ve alan bakımından projesiyle uyumlu olup herhangi bir aykırı durum tespit edilmemiştir. Otel binasında 145 adet standart oda, 2 adet engelli odası olmak üzere toplamda 147 adet odaya sahiptir. Odalar yaklaşık brüt 13-14 m² kullanım alanlıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m² alanlıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneledir. 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, 1. normal kattan Özal Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Yapı dışında kalan alanlar kısmen peyzaj alanı, kısmen otopark olarak düzenlenmiştir. Otopark alanlarında zeminler taş kaplamalıdır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Otopark alanlarında zeminler sertleştirilmiş beton ile kaplıdır. Zemin ve bodrum otopark girişleri birbirinden bağımsız olarak binanın arka cephesinden sağlanmaktadır.

KAT HESABI		
Kat	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
1.Bodrum Kat	1.233,86	1.233,86
Zemin Kat	1.232,98	1.232,98
1. Normal Kat	1.244,28	1.244,28
2. Normal Kat	559,34	559,34
3. Normal Kat	559,34	559,34
4. Normal Kat	559,34	559,34
5. Normal Kat	559,34	559,34
6. Normal Kat	559,34	559,34
7. Normal Kat	559,34	559,34
8. Normal Kat	559,34	559,34
Çatı Katı	37,28	37,28
TOPLAM ALAN	7.663,78	7.663,78

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Esenboğa Havalimanına yakın konumda olması	Şehir merkezine kısmen uzak konumda olması
Bölgenin ana arterlerinden olan Özal Bulvarı üzerinde konumlanması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Ulaşım imkanının gelişmiş olması	
Yaya ve araç trafiğinin yoğun olması	
Bölgede alternatif otel sayısının az olması	
Konu taşınmazın bulunduğu parselde yaklaşık 8.440 m ² lik kısım mevcut durumda kullanılmamakta olup bu kısma da kullanılmamış emsal hakkı kullanılarak otel geliştirilebilir olması sebebiyle taşınmazın mevcutta ekstra bir potansiyel geliri bulunmaktadır.	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> Esenboğa Havalimanına yakın konumda olması Bölgenin ana arterlerinden olan Özal Bulvarı üzerinde konumlanması Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması Ulaşım imkanının iyi olması Araç trafiğinin yoğun olması Konu taşınmazın açık ve kapalı otopark, güvenlik 	ZAYIF YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> Kısmen şehir merkezine kısmen uzak konumda olması Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması 	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	<ul style="list-style-type: none"> Bilinirliğinin yüksek olması, Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması Satış ve kiralama açısından bölgeye talep gösterecek yüksek gelire sahip yatırımcıların olması Yakın çevresinde ticari faaliyetler olması Yakın çevresinde Esenboğa, Otonomi, ÖSYM ve sanayi alanlarının bulunması sebebiyle günlük konaklama ihtiyacının doğması Bölgede alternatif otel sayısının az olması Konu taşınmazın bulunduğu parselde yaklaşık 8.440 m²lik kısım mevcut durumda kullanılmamakta olup bu kısma da kullanılmamış emsal hakkı kullanılarak otel geliştirilebilir olması sebebiyle taşınmazın mevcutta ekstra bir potansiyel geliri bulunmaktadır. 	TEHDİTLER	<ul style="list-style-type: none"> Ekonomide dalgalanmalar yaşanması 	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	Lejant	Lojistik Merkezi
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Yençok	20 kat
TAKS	-	KAKS (Emsal)	-
Diğer	Akyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmaz 1/1000 Akyurt Lojistik Merkez ve Kentsel Servis Alanları Uygulama İmar Planı planına göre "Lojistik Merkez" alanı içerisinde konumlandırılmıştır. Ayrık nizam, E:1,00, 20 kat yapılaşma şartları içerisinde konumlandırılmıştır.		
Plan Notları	* Konu taşınmaza ait plan notu ekler kısmında belirtilmiştir.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Akyurt Belediyesi İmar Müdürlüğünde 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 TAŞINMAZA 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. Akyurt Belediyesi'nde yapılan incelemelerde; 31.12.2012 tarih, bila sayılı "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.

31.12.2012 tarih, 105/12 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", Otel ve Bunlara Ben Misafir Evi için 7.663,78 inşaat alanı düzenlenmiştir.

19.02.2013 tarih, 32/13 sayılı "İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı", Otel ve Bunlara Ben Misafir Evi için 7.663,78 inşaat alanı düzenlenmiştir.

25.04.2014 tarih, 33/2014 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi", Otel için 7.664,00 inşaat alanı düzenlenmiştir.

Dosyasında taşınmaza ait 28.02.2014 verilmiş tarihli, 28.02.2024 geçerlilik tarihi ve S34DBEE5BC7CE numaralı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

14.12.2012 tarih, 13955 sayılı, 145 oda(2y)+2 Bedensel engelli odası(2y) toplam 294 yatak, 140 kişilik 2. Sınıf lokanta, 200 kişilik toplantı salonu, 12 kişilik toplantı salonu (2 adet), lobi bar, business center, 50 araçlık açık otopark, 30 araçlık açık otopark için alınmış Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

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

5.3.1 Taşınmazın 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 Değişliklerin 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 taşınmazın yer aldığı proje Resmi Gazate'de yayımlanan 29.06.2001 tarih 4708 sayı ile yayımlanan Yapı Denetim Kanunu'na tabidir. Atatürk Mahallesi Korkmaz Sokak No:36/6 Sincan / ANKARA adresinde faaliyet gösteren TEK Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmaz 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-017 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-017	03.07.2024	380.441.000.-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

Değerleme konusu taşınmaza ait S34DBEE5BC7CE numaralı 28.02.2014 tarihli, 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 Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "ON KATLI OTEL VE ARSASI" niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

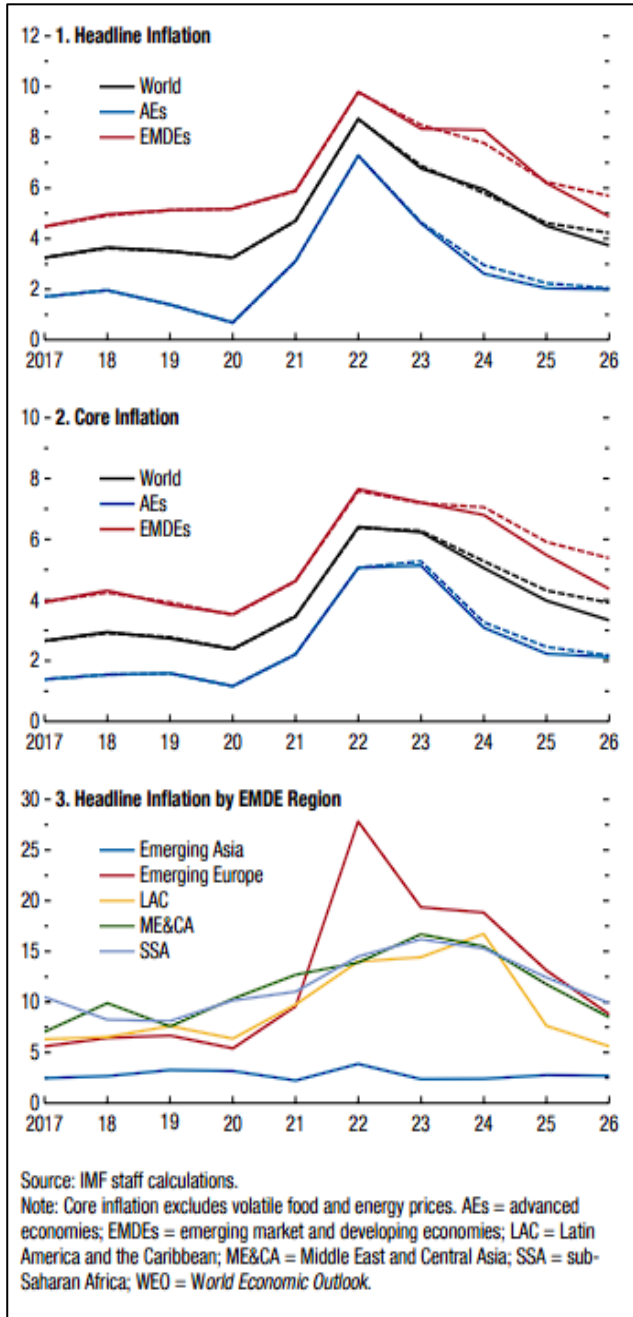
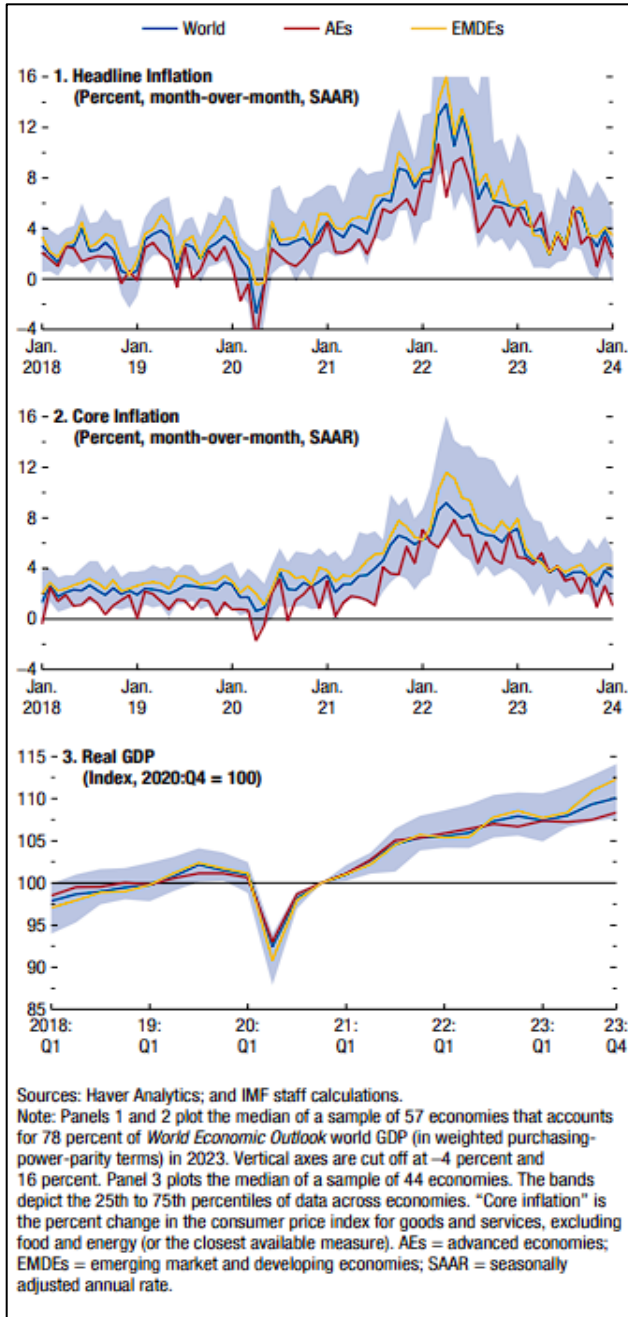
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını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

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

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

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

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



*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

Enflasyon Grafikleri

	2023	Projections		Difference from January 2024 WEO Update ¹		Difference from October 2023 WEO ¹	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
World Output	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.3	0.0
Advanced Economies	1.6	1.7	1.8	0.2	0.0	0.3	0.0
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 ²	1.8	2.0	2.4	-0.1	-0.1	-0.2	0.1
Emerging Market and Developing Economies	4.3	4.2	4.2	0.1	0.0	0.2	0.1
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 ³	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 ⁴	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 ⁵	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-Income Developing Countries ⁵	4.0	4.7	5.2	-0.2	-0.1	-0.3	-0.1
World Trade Volume (goods and services)	0.3	3.0	3.3	-0.3	-0.3	-0.5	-0.4
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
Commodity Prices (US dollars)							
Oil ⁶	-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
World Consumer Prices⁷	6.8	5.9	4.5	0.1	0.1	0.1	-0.1
Advanced Economies ⁸	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2
Emerging Market and Developing Economies ⁷	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*.¹ Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.² Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.³ 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.⁴ Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.⁵ 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

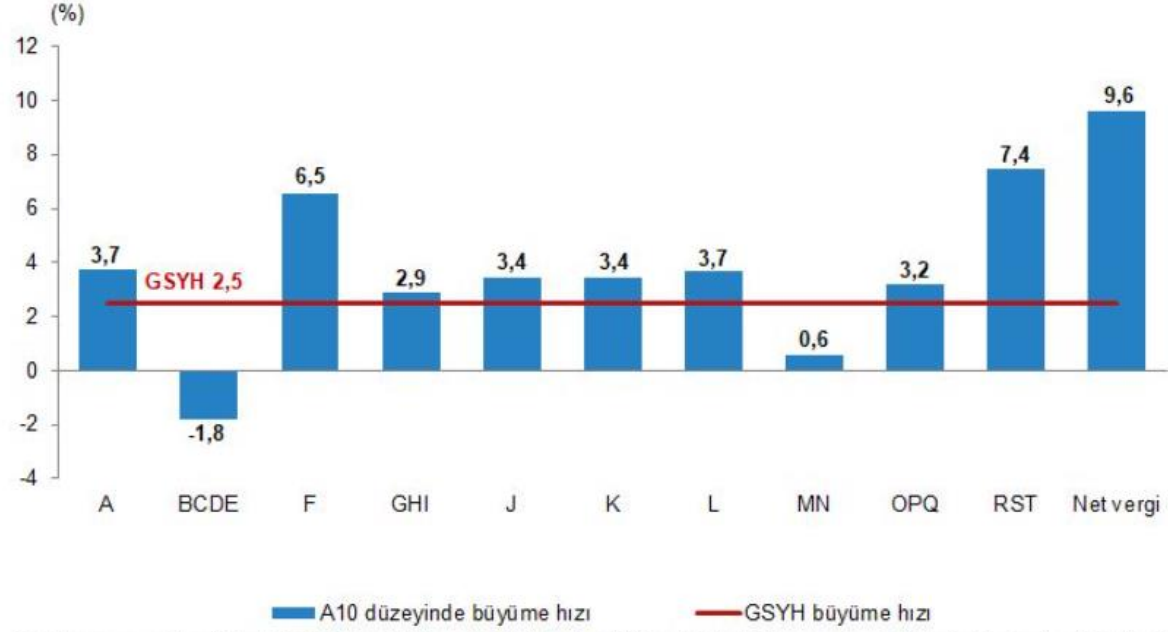
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

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⁽¹⁾ 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 ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	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:

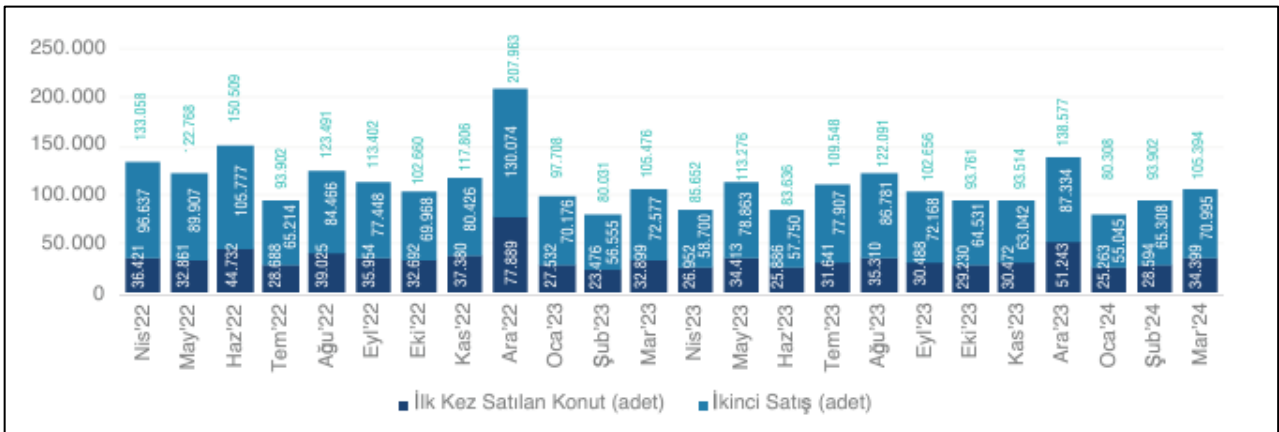
2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir..

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/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024)

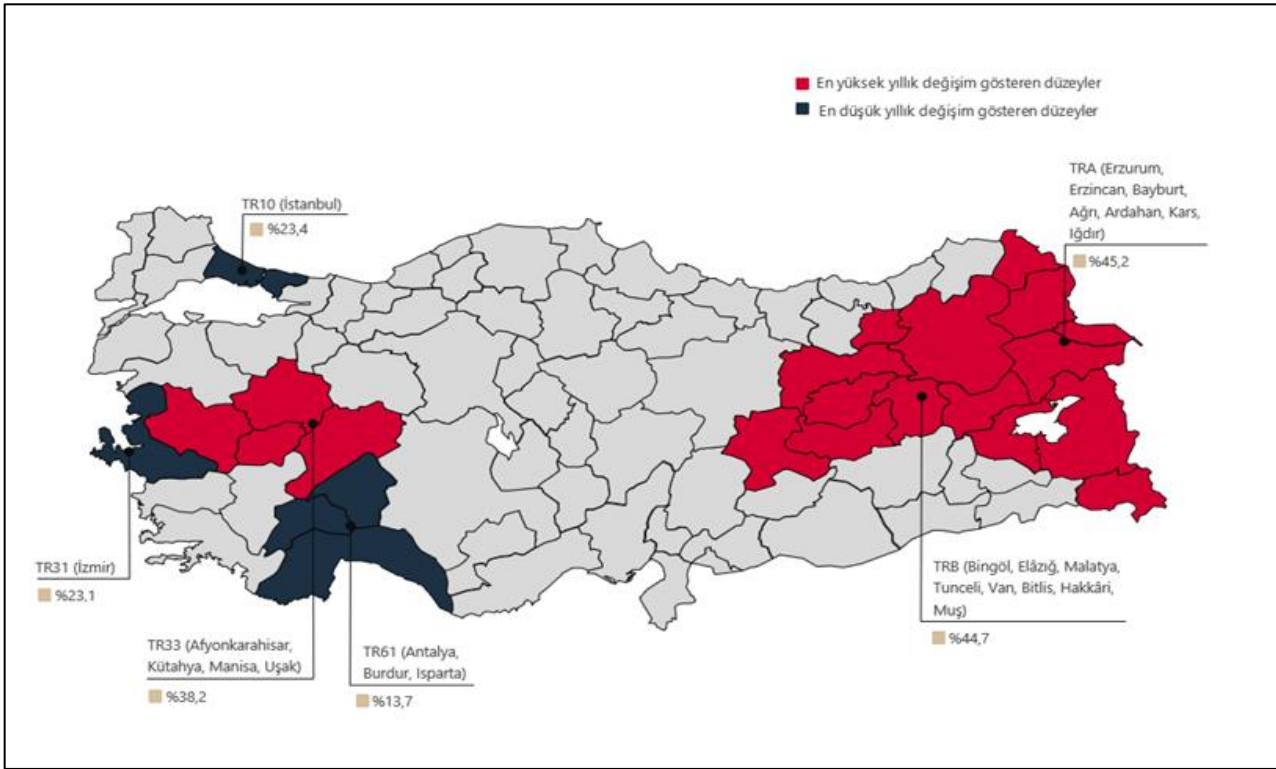






Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış 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
Konut Fiyat Endeksi	148,0	139,4	153,7	142,5
Yıllık Değişim	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
Aylık Değişim	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8

6.1.4 Turizm Sektörü

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

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

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

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

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

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

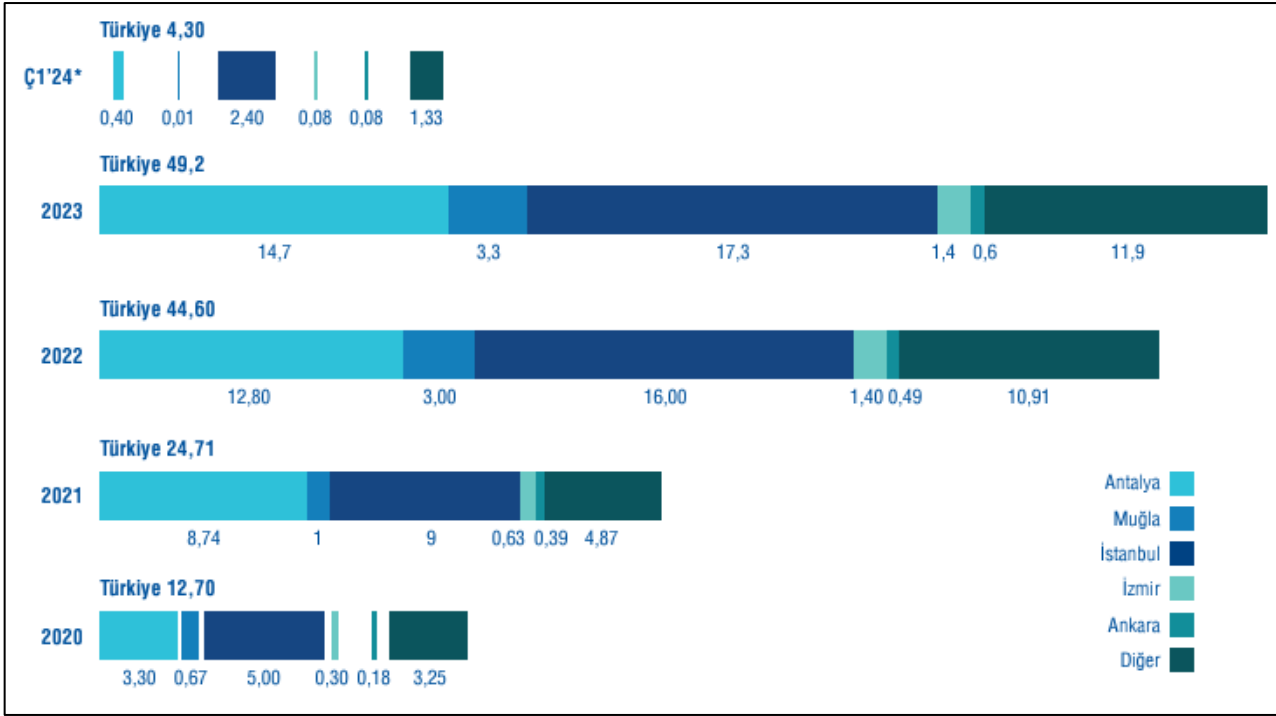
2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66,6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılına kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117.34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama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

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

(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
Türkiye	20.451	870.148	711	73.267

(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
2018	38.951.902	617
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
2019	44.712.970	642
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
2020	12.708.265	716
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
2021	23.940.021	785
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
2022	44.341.522	822
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
2023	49.346.967	917
Ç1'24	7.067.996	982

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

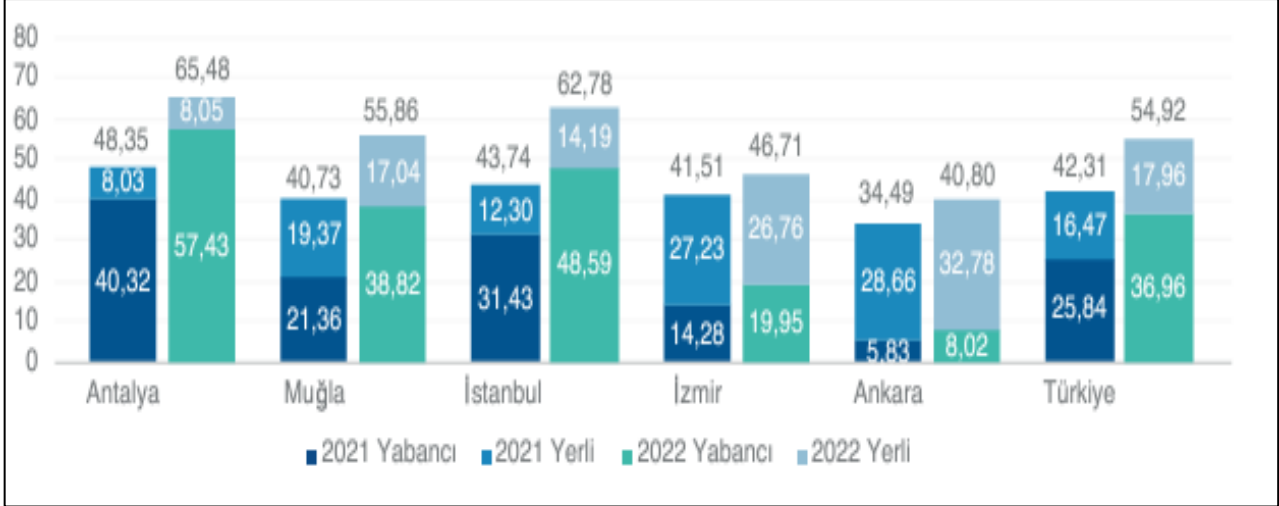
Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,4 artarak 8 milyar 784 milyon 800 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %21'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

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

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

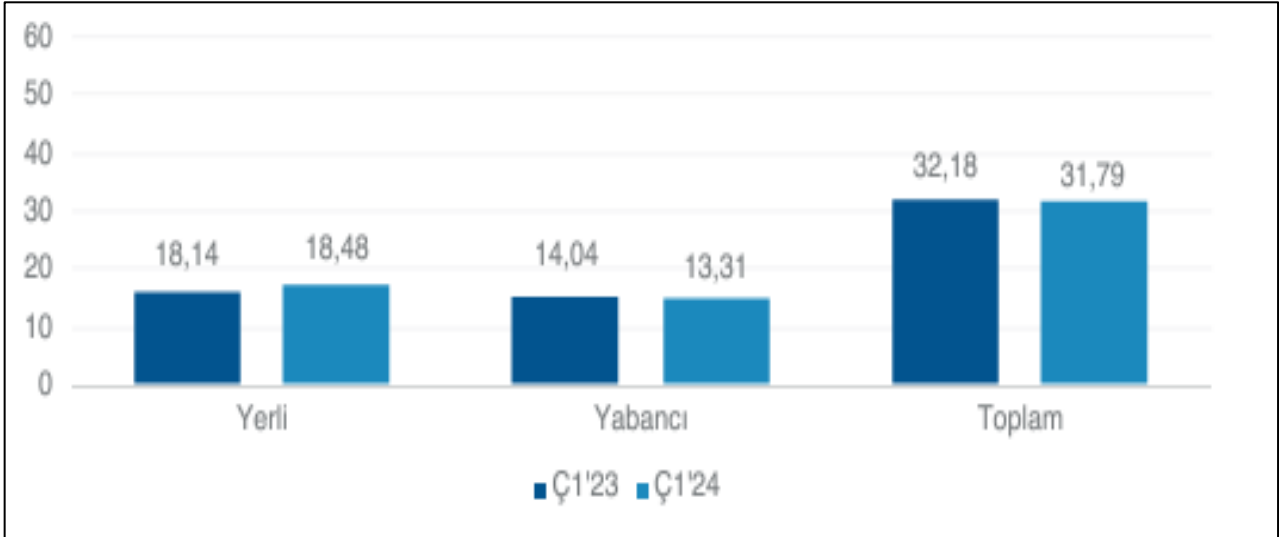
Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı;

Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



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

Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



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

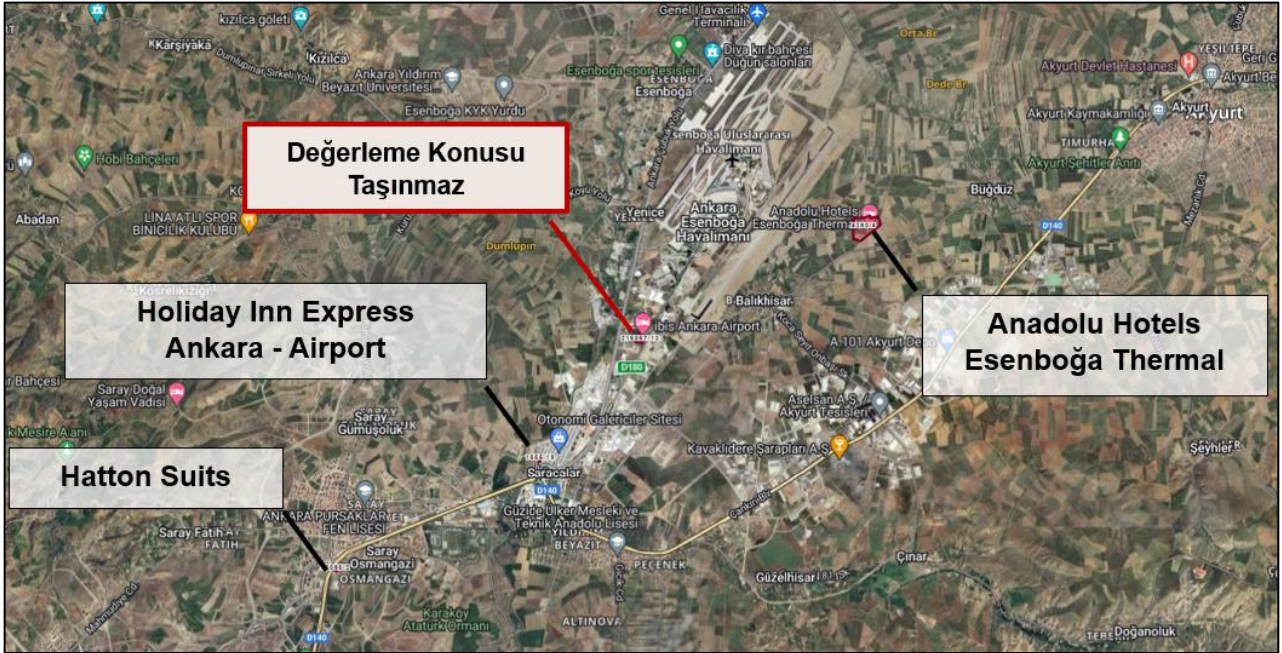
2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı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

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Değerleme konusu otel, kent merkezinin kuzeyinde yer alan ilçelerden biri olan Akyurt ilçesinde konumlandırılmıştır. 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 konumlandırılmıştır.

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

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Holiday Inn Express Ankara - Airport	Suit, Standart (21 m ² - 45 m ²)	3.200 TL (~87 €)	- Oda + Kahvaltı
Anadolu Hotels Esenboğa Thermal	Suit, Standart, Aile (36 m ² - 100 m ²)	100 €	- Oda + Kahvaltı
Hatton Suits	Standart, Aile, Apart (45 m ² - 56 m ² - 45 m ² (1+1))	2.200 TL (97 €)	- Oda + Kahvaltı



6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazın değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

Değerleme konusu taşınmazın teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazın teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile 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 değerlemeye 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

Taşınmazın bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın 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 taşınmaz “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, Balıkhisar-İmar Mahallesi, 1835 ada 4 parsel numaralı, Ankara Çubuk Yolu ve Özal Bulvarına cepheli, Kentsel Servis Alanı lejantlı, E:1,00 yapılaşma koşullarına sahip, 4.278,00 m² yüz ölçümlü için pazarlıklı olarak 120.000.000.-TL talep edilmektedir.

Emsal 2: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Pursaklar İlçesi, Saray Mahallesi, 98129 ada 3 parsel numaralı, Özal Bulvarı'na cepheli, Kentsel Servis Alanı lejantlı, E:1,00 yapılaşma koşullarına sahip, 2.596,00 m² yüz ölçümlü için pazarlıklı olarak 70.000.000.-TL talep edilmektedir.

Emsal 3: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Pursaklar İlçesi, Saray Mahallesi, 98132 ada 5 parsel numaralı, Özal Bulvarı'na 85 m mesafe uzaklıkta, Kentsel Servis Alanı lejantlı, E:1,00 yapılaşma koşullarına sahip, 3.362,91,00 m² yüz ölçümlü için pazarlıklı olarak 55.000.000.-TL talep edilmektedir.

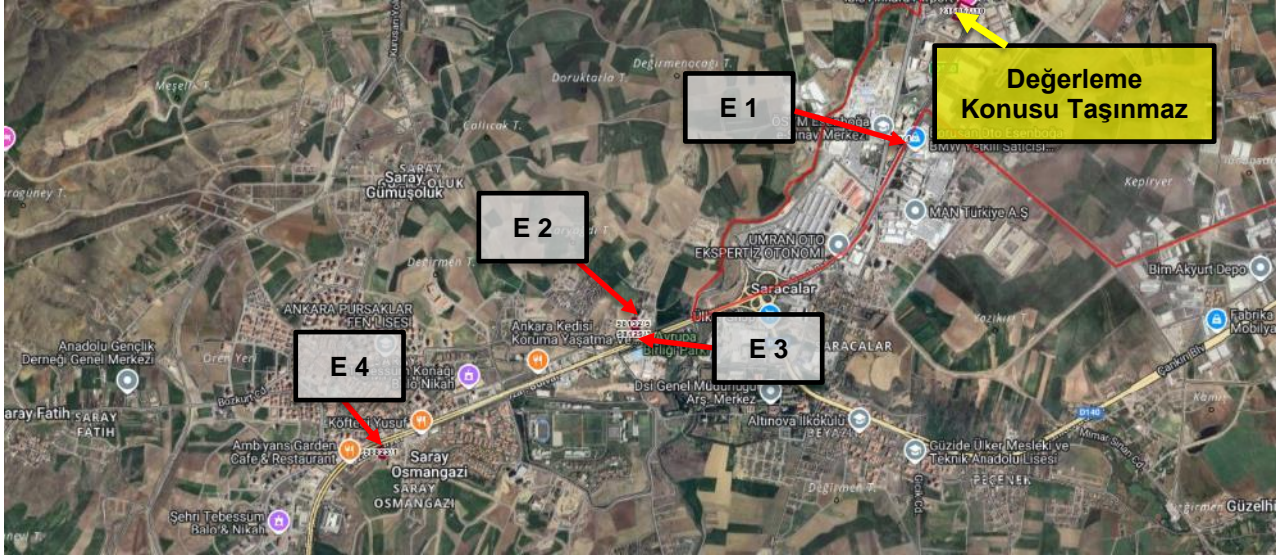
Emsal 4: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Pursaklar İlçesi, Saray Mahallesi'nde, 98823 ada 1 parselde konumlu, Özal Bulvarı'na cepheli, Kentsel Servis Alanı, E: 1,00 yapılaşma koşullarına sahip 3.591,00 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 72.000.000.-TL talep edilmektedir.

Emsal 5: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Saray Mahallesi'nde, Özal Bulvarı'na cephesi bulunan, 8.328 m² yüz ölçümlü arsanın 1.200 m²lik kısmı için pazarlıklı olarak 40.000.-TL/Ay kira talep edilmektedir. (33.-TL/m²/ay x 0,90 pazarlık x 0,90 yüz ölçüm =27.-TL/m²/ay)

Emsal 5: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Saray Mahallesi'nde, Özal Bulvarı'na cepheli değil içeride bulunan, 6.700 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 110.000.-TL/Ay kira talep edilmektedir. (17.-TL/m²/ay x 0,90 pazarlık x 1,85 konum =28.-TL/m²/ay)

Beyan: Konu taşınmazın yer aldığı bölge Ankara Esenboğa Havalimanı'na yakın konumda olması ve Özal Bulvarı üzerinde konumlu olması sebebiyle bölgenin önemli lokasyonu üzerinde yer almaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, benzer imar durumu ve büyüklüğü sahip arsaların 15.000.-TL/m² – 16.000.-TL/m² arsa birim değerine sahip olabileceği beyan edilmiştir.

Beyan: Değerleme konusu otel parselin mevcut durumda kullanılmayan yaklaşık 8.400 m² yüz ölçümü için bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, aylık olarak 25-30.-TL/m²/ay aralığında kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.



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.

PIYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Balikhisar-İmar	Saray	Saray	Saray	Balikhisar
Ada / Parsel	1835/4	98129/3	98132/5	98823/1	215057/10
Alan (m ²)	4.278,00	2.596,00	3.362,91	3.591,00	14.443,00
Satış Fiyatı-SF (TL)	120.000.000	70.000.000	55.000.000	72.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	108.000.000	63.000.000	49.500.000	64.800.000	
İmar Durumu	Lojistik Merkezi, E: 1,00	Lojistik Merkezi, E: 1,00	Kentsel Servis, E: 1,00	Kentsel Servis, E: 1,00	Lojistik Merkezi, E: 1,00
Birim Değer (TL/m ²)	25.245	24.268	14.719	18.045	
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	0%	10%	10%	
Konum/Manzara/Cephe Şerefiyesi	25%	-5%	-25%	-10%	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Büyükölçü Şerefiyesi	15%	30%	15%	15%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	16.094	17.837	14.075	15.185	
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	15.797,85				15.797,85
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					228.168.383,11
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					228.170.000

Piyasa Değeri (Arsa Değeri)

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
215057 Ada 10 Parsel	14.443,00	15.797,96	~228.170.000.-
Arsa Değeri (TL)			228.170.000.-

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 ²)	Birim Fiyatı (TL/m ²)		Arsa Değeri
215057 Ada 10 Parsel	14.443,00	15.797,96		228.170.000 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman Oranı	Değer
Otel Alanı	5.197	27.500	7%	132.913.275
Teknik Alanlar (Kapalı otopark, teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	2.467	16.500	7%	37.856.115
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				4.000.000
Yapı Değeri Toplam				174.769.390
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				26.215.000
Arsa Değeri				228.170.000
Yapı Değeri				174.769.390
Toplam Değer				429.155.000

**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/m² olarak hesaplanmıştır.*

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

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

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Ankara İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 147 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 35,9 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 50,60 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 49 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 %76,5 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %76'dan 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, ikinci yıl için %3, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %30'u oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilere göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %40'dan başlayıp artarak %42'ye ulaşıp 2029 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.
- Artık değer hesabı için direkt kapitalizasyon oranı %8 olarak baz alınmıştır.
- Konu otelin bulunduğu parselin yaklaşık 8.440 m² yüz ölçümlü kısmının mevcut durumda boş olarak kullanıldığı görülmüştür. Parselin konumu, kullanılmayan emsal hakkı ve yüz ölçümü göz önünde bulundurulduğunda ekstra potansiyel bir gelirinin olması sebebiyle, bölgede arsa kirası araştırması yapılarak 2.750.000.-TL/yıl arsa geliri 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.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu											
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har)	49,00										
Diğer Gelir Oranı	30,00%										
Yenileme	1,00%										
Artış Oranı (İlk yıl)	5,0%										
Artış Oranı (ikinci yıl)	3,0%										
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	1,5%										
NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)		147	147	147	147	147	147	147	147	147	147
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi		53.655	53.655	53.655	53.802	53.655	53.655	53.655	53.802	53.655	53.655
Doluluk Oranı (%)		76,00%	77,00%	78,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%
Satılan Oda Satışı (Adet)		40.778	41.314	41.851	42.504	42.387	42.387	42.387	42.504	42.387	42.387
Oda Fiyatı (EUR)		51,45	52,99	53,79	54,60	55,41	56,25	57,09	57,95	58,81	59,70
Oda Gelirleri (EUR)		2.098.018	2.189.392	2.251.093	2.320.493	2.348.865	2.384.098	2.419.859	2.462.886	2.492.999	2.530.394
Diğer Gelirler (EUR)		629.405	656.818	675.328	696.148	704.659	715.229	725.958	738.866	747.900	759.118
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		2.727.423	2.846.210	2.926.421	3.016.640	3.053.524	3.099.327	3.145.817	3.201.752	3.240.899	3.289.513
Brüt Karlılık Oranı-GDP (%)		40,00%	40,50%	41,00%	41,50%	42,00%	42,00%	42,00%	42,00%	42,00%	42,00%
Brüt Karlılık (EUR)		1.090.969	1.152.715	1.199.833	1.251.906	1.282.480	1.301.717	1.321.243	1.344.736	1.361.778	1.381.595
İşletme Gideri Oranı (%)		60,00%	59,50%	59,00%	58,50%	58,00%	58,00%	58,00%	58,00%	58,00%	58,00%
İşletme Gideri Toplamı (EUR)		1.636.454	1.693.495	1.726.588	1.764.735	1.771.044	1.797.610	1.824.574	1.857.016	1.879.722	1.907.917
Yenileme Maliyeti (EUR)		27.274	28.462	29.264	30.166	30.535	30.993	31.458	32.018	32.409	32.885
Bina Sigortası (EUR) (%)	17,463	17,812	18,168	18,532	18,902	19,280	19,666	20,059	20,460	20,870	21,287
Emlak Vergisi (EUR) (%)	1,184	1,208	1,232	1,256	1,281	1,307	1,333	1,360	1,387	1,415	1,443
Toplam Otel Giderleri (EUR)	0	1.682.748	1.741.357	1.775.641	1.815.085	1.822.167	1.849.602	1.877.451	1.910.881	1.934.415	1.963.543
Net Gelir (EUR)	0	1.044.675	1.104.853	1.150.780	1.201.556	1.231.358	1.249.725	1.268.366	1.290.871	1.306.484	1.325.970
Arsa Kira Geliri (TL)	2.750.000										
Arsa Kira Geliri (EUR)	74.858	78.601	80.959	82.173	83.406	84.657	85.927	87.216	88.524	89.852	91.200
Nakit Akışı (EUR)	74.858	1.123.276	1.185.812	1.232.954	1.284.962	1.316.015	1.335.652	1.355.582	1.379.395	1.396.336	1.417.170
Dönem Sonu Değer (%)	8,00%										17.714.622
Net Nakit Akışları	0	1.123.276	1.185.812	1.232.954	1.284.962	1.316.015	1.335.652	1.355.582	1.379.395	1.396.336	19.131.792

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı		7,31%	7,31%
Risk Primi		2,19%	2,69%
İndirgeme Oranı		9,50%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)		15.175.669	14.678.360
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)		15.180.000	14.680.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)		557.496.428	539.227.171
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)		557.500.000	521.750.000
31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru			36,7362

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Ankara İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 147 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 35,9 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 50,60 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 49 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 gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %76,5 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %76'dan başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.

- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %5, ikinci yıl için %3, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %30'u oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilere göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %40'dan başlayıp artarak %42'ye ulaşip 2029 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO AŞ. Tarafından iletilen kira sözleşmesi detayları incelenmiştir. 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; toplam brüt gelirin %18'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam %8'i oranında ACCOR'a ödenecek 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.
- Artık değer hesabı için direkt kapitalizasyon oranı %7,5 olarak baz alınmıştır.
- Konu otelin bulunduğu parselin yaklaşık 8.440 m² yüz ölçümlü kısmının mevcut durumda boş olarak kullanıldığı görülmüştür. Parselin konumu, kullanılmayan emsal hakkı ve yüz ölçümü göz önünde bulundurulduğunda ekstra potansiyel bir gelirin olması sebebiyle, bölgede arsa kirası araştırması yapılarak 2.750.000.-TL/yıl arsa geliri 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. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle toplam risk oranı %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranı %8 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu											
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Haric)	49,00										
Diğer Gelir Oranı	30,00%										
Yenileme	1,00%										
Artış Oranı (İlk yıl)	5,0%										
Artış Oranı (ikinci yıl)	3,0%										
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	1,5%										
NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR)											
Yıllar	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	147										
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365,00										
Yıllık Oda Kapasitesi	53.655										
Doluluk Oranı (%)	76,00%										
Satılan Oda Sabı (Adet)	40.778										
Oda Fiyatı (EUR)	51,45										
Oda Gelirleri (EUR)	2.098.018										
Diğer Gelirler (EUR)	629.405										
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	2.727.423										
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	40,00%										
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)	18%										
Sözleşme AGOP Oranı (%)	8%										
AGOP Gelir Oranı (%)	95%										
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	490.936										
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	829.137										
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli	829.137										
Arsa Kira Geliri (TL)	2.750.000										
Arsa Kira Geliri (EUR)	74.858										
Yenileme Maliyeti (EUR)	0										
Bina Sigortası (EUR) (%2)	17.463										
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	1.184										
Net Gelir (EUR)	887.354										
Nakit Akışı (EUR)	887.354										
Dönem Sonu Değer (%)	7,50%										
Net Nakit Akışları	0										

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%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	14.308.524	13.813.326	13.340.295
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	14.310.000	13.810.000	13.340.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	525.640.817	507.449.101	490.071.728
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	525.640.000	507.450.000	490.070.000

Kira Analizi

Yıllar	31.12.2024	31.12.2025
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)	0	829.137

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%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	771.290	767.719	764.181
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	771.000	768.000	764.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	28.334.260	28.203.083	28.073.115
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	28.330.000	28.200.000	28.070.000

31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru

Eur Alış Kuru	36,7362
---------------	---------

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	14.680.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	13.810.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	14.245.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	523.307.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	768.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	28.200.000
DÖVİZ KURU 31.12.2024 TCMB (1€)	36,7362

***Değerleme konusu taşınmazın niteliği gereğince gelir getiren bir mülk olması göz önünde bulundurularak, 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

Rapora konu taşınmaz, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi'nde yer alan, 14.443,00 m² arsa yüz ölçümüne sahip 215057 ada 10 parselde bulunan, AKFEN GYO A.Ş.'ye 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 “Bina” 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 ve parsel üzerinde kullanım dışında olan mevcuttaki boş kısım için kira tespiti yapılmış olup “Pazar Değeri 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)	523.307.000.-	627.970.000.-
	Beşyüzyirmüçmilyonüçyüzedibin Türk Lirası	Altıyüzyirmiyedimilyondokuzyüzyetmişbin Türk Lirası
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri (TL)	28.200.000.-	33.840.000.-
	Yirmisekizmilyonikiyüzbin Türk Lirası	Otuzüçmilyonsekiyüzkırkbin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	14.245.000.-	17.095.000.-
	Ondörtmilyonikiyüzkırkbeşbin Euro	Onyedimilyondoksanbeşbin Euro
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri (EUR)	768.000.-	920.000.-
	Yediyüztaltmışsekizbin Euro	Dokuzyüzyirmibin Euro

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

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Kübra EKİCİ

Lisans No: 918464

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

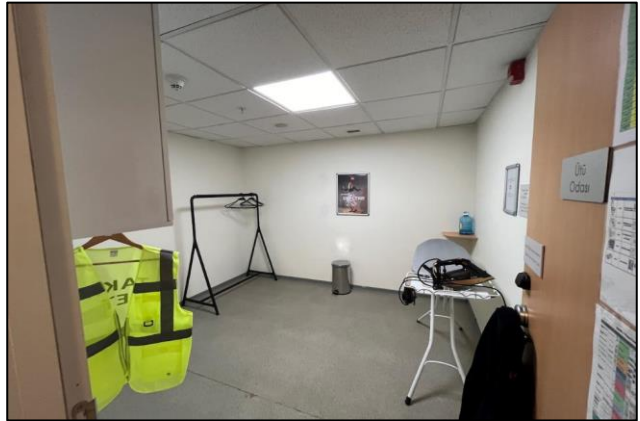
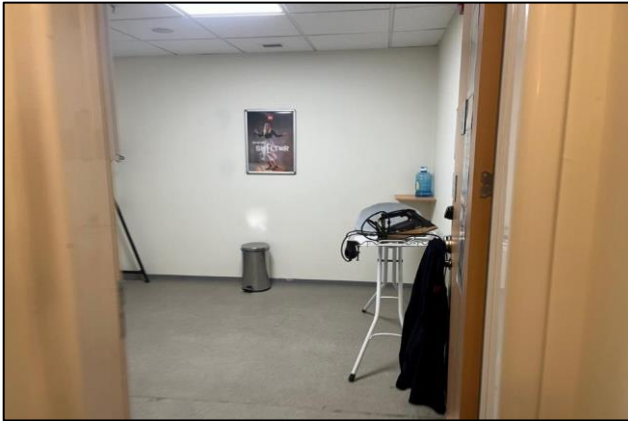
Lisans No:401187

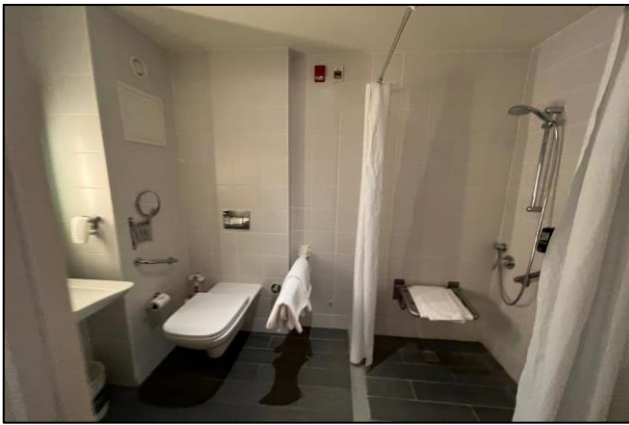
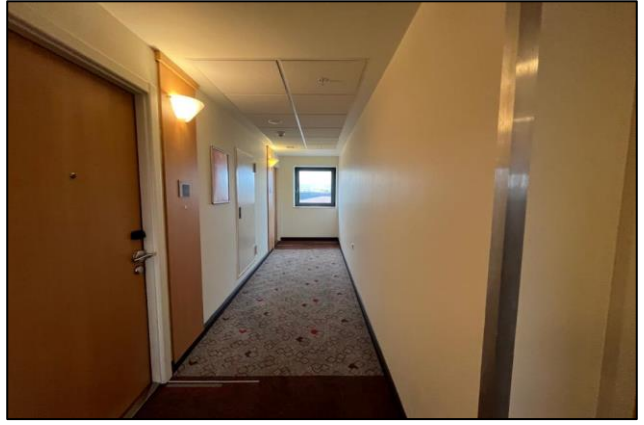
- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini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

9. EKLER

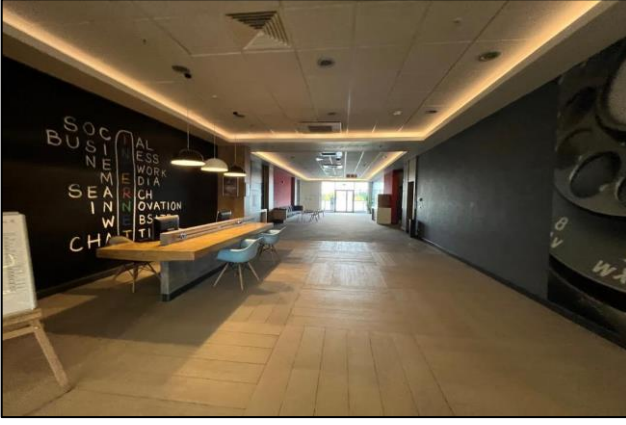
9.1 FOTOĞRAFLAR

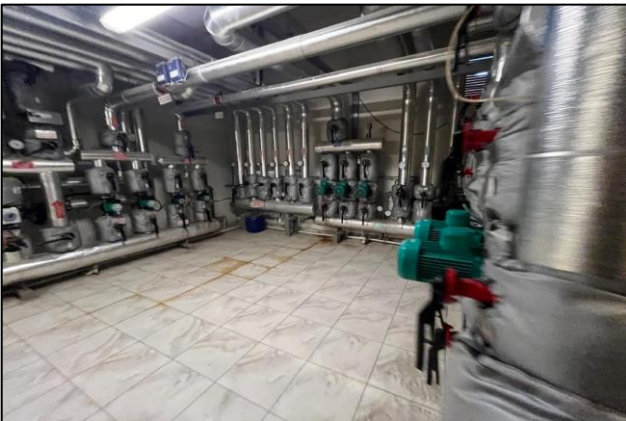


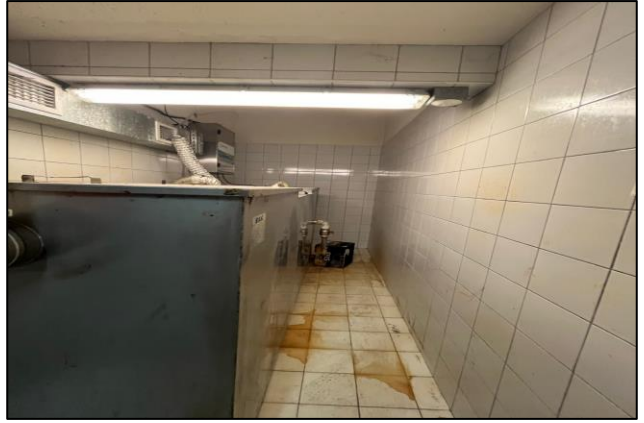
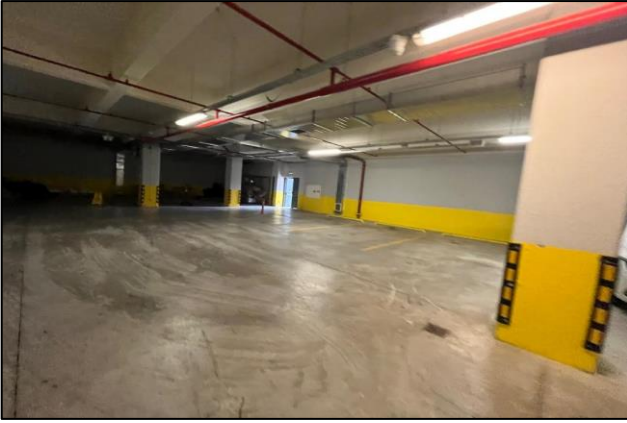
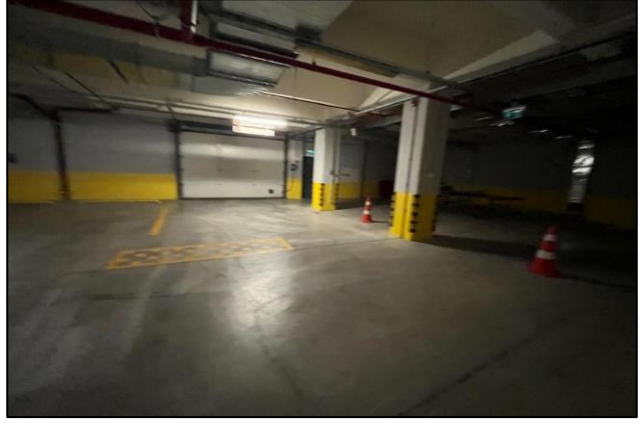
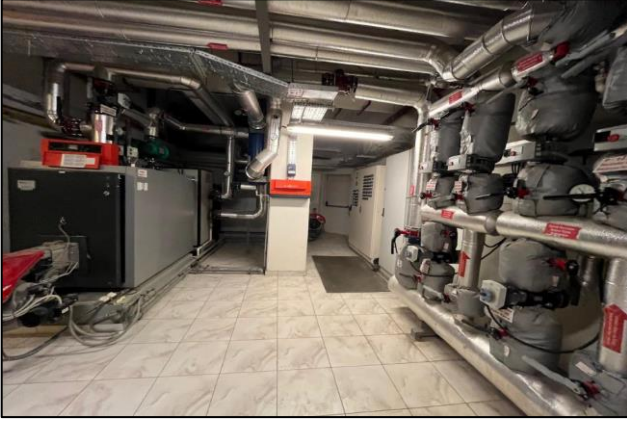


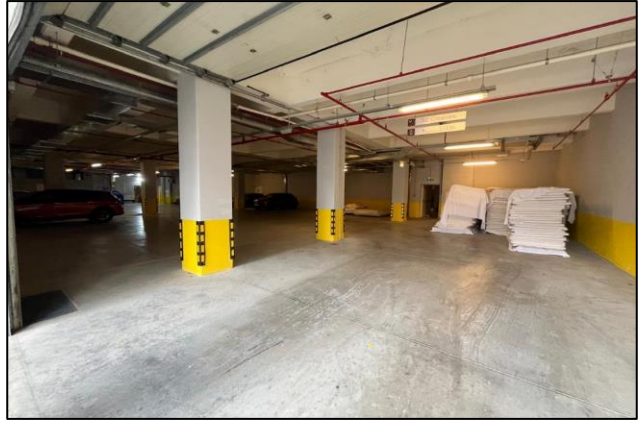
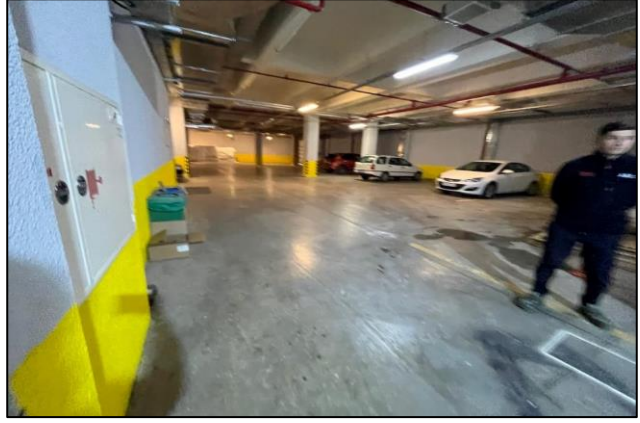
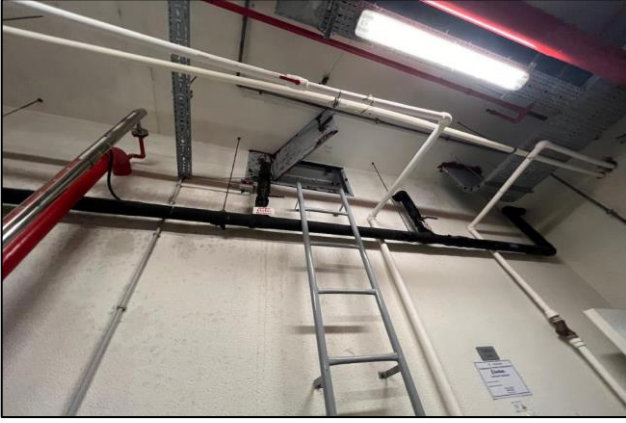










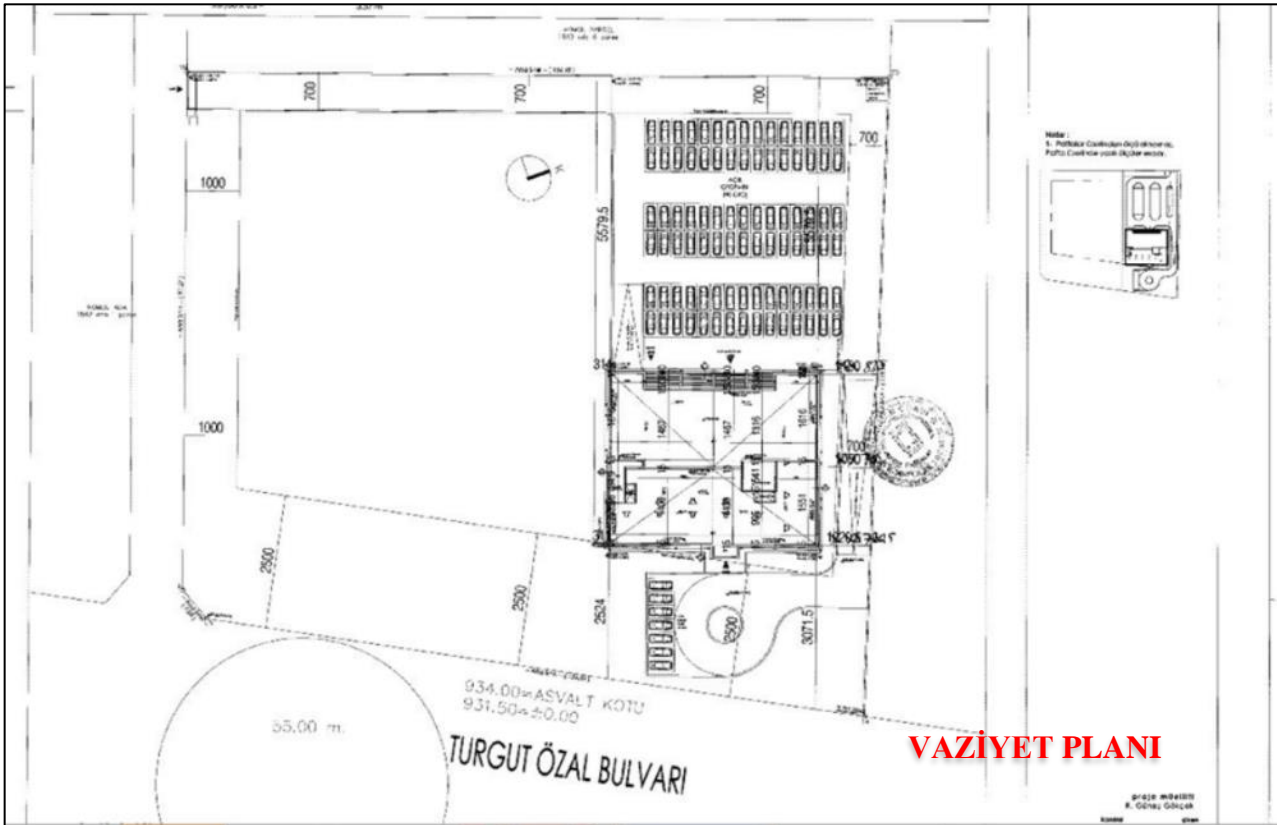


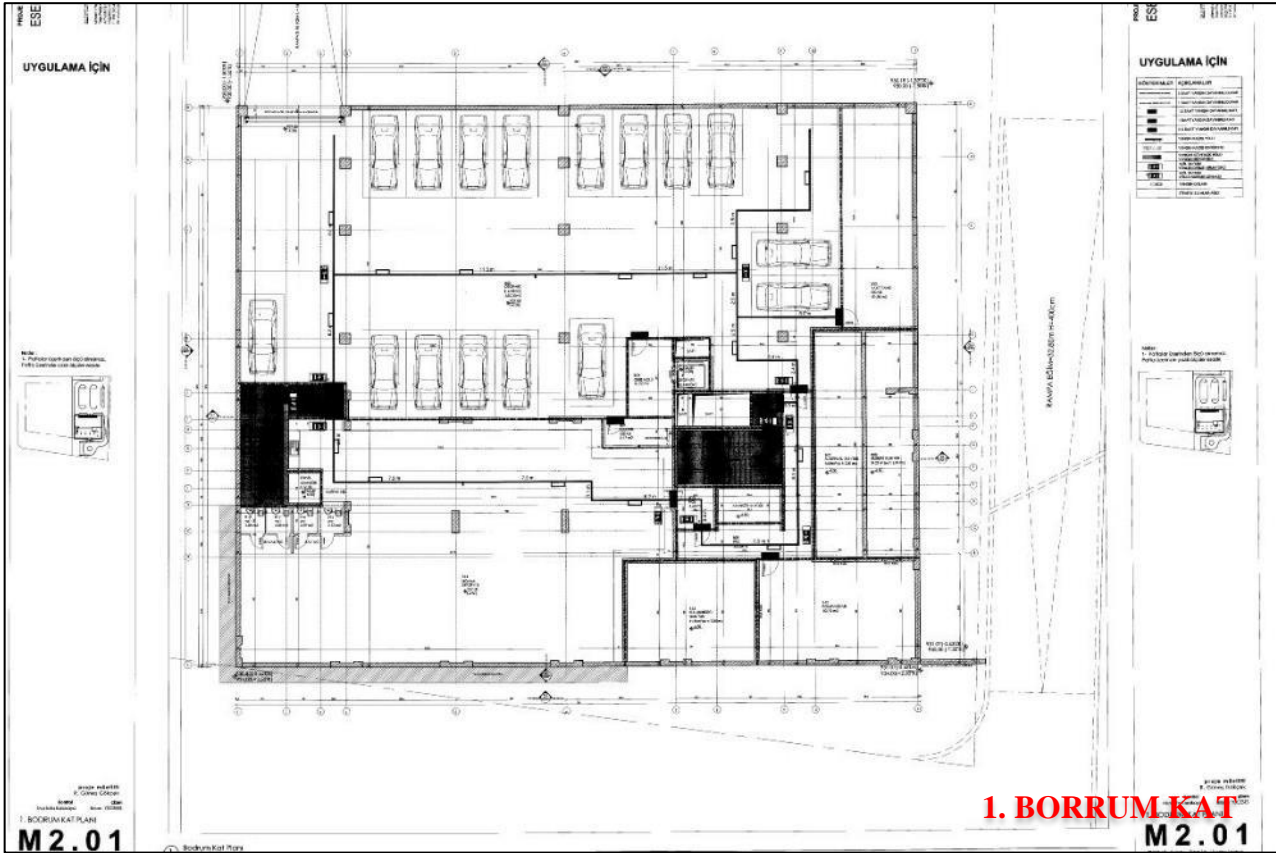
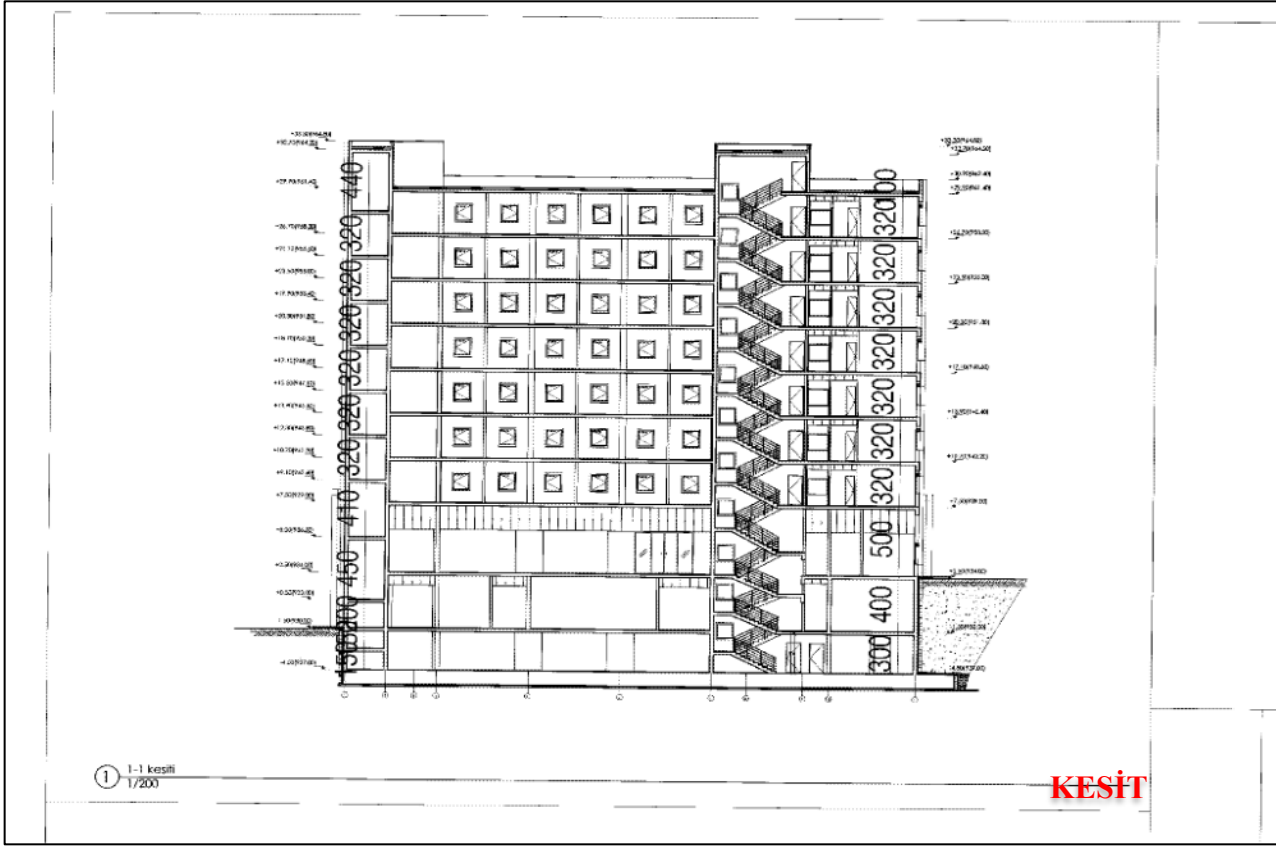




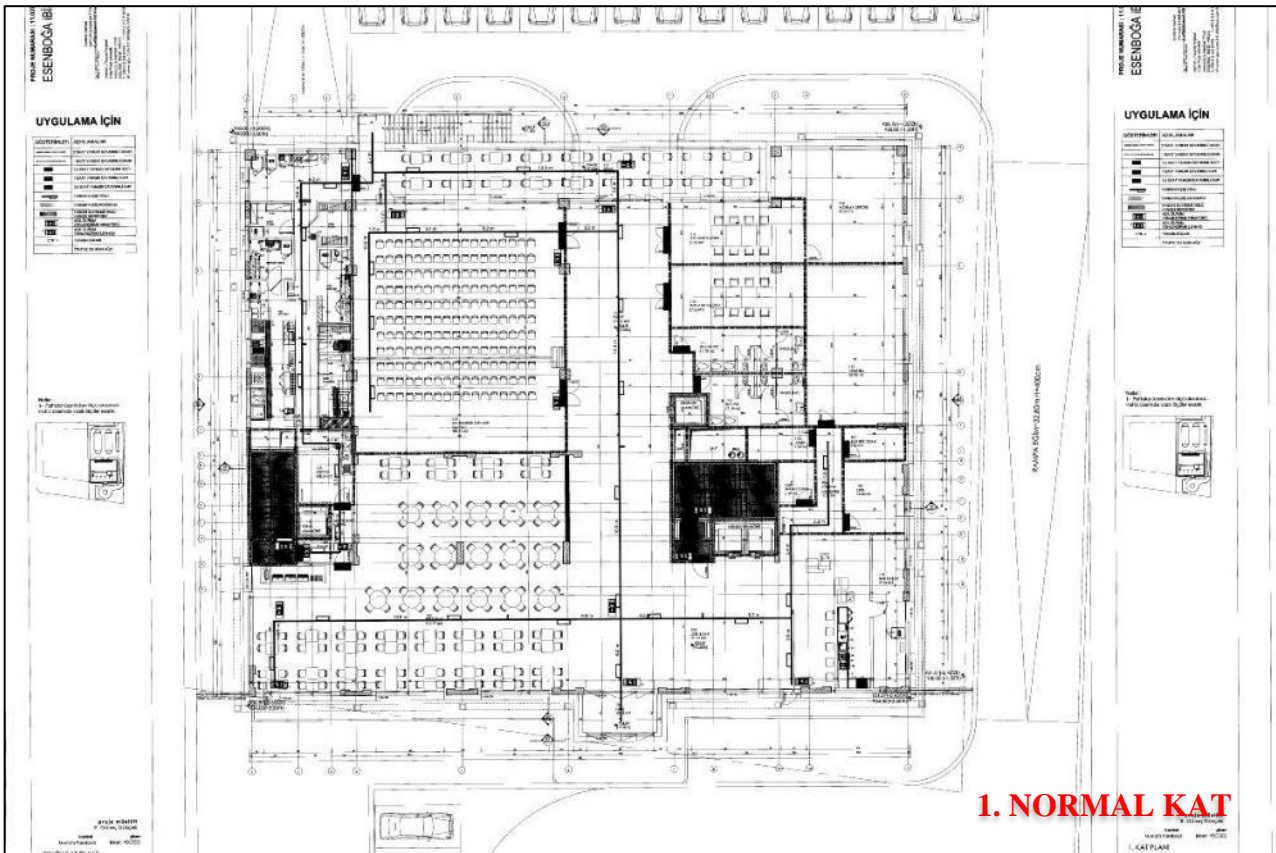
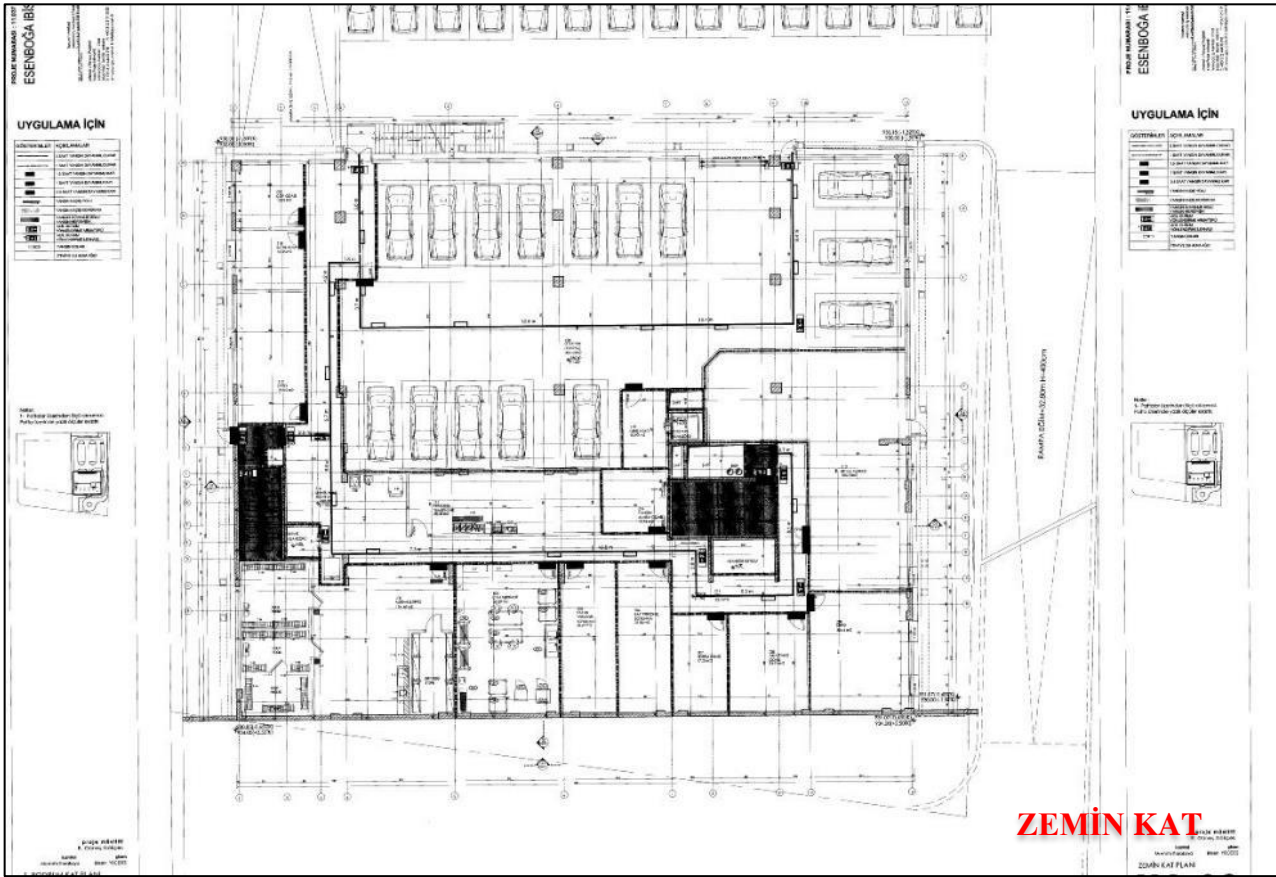
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

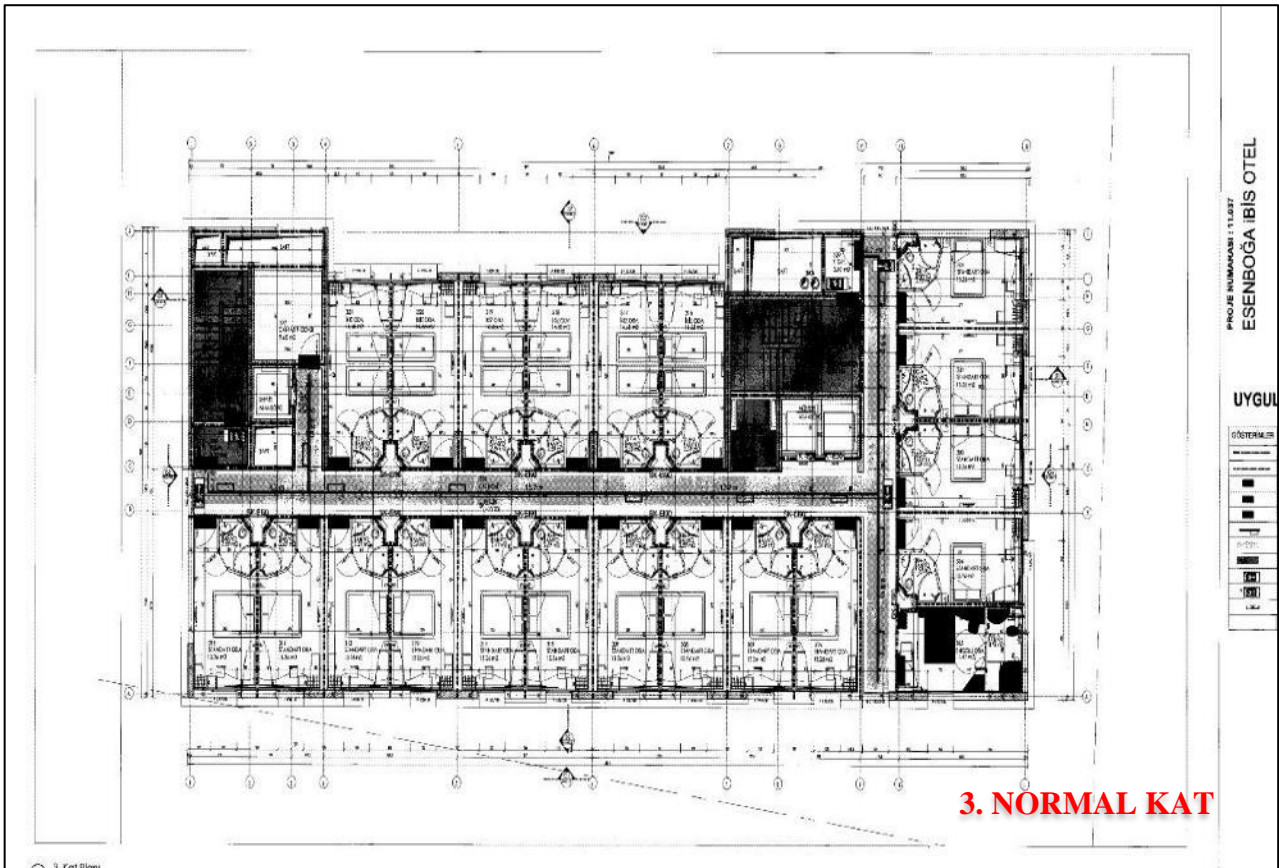
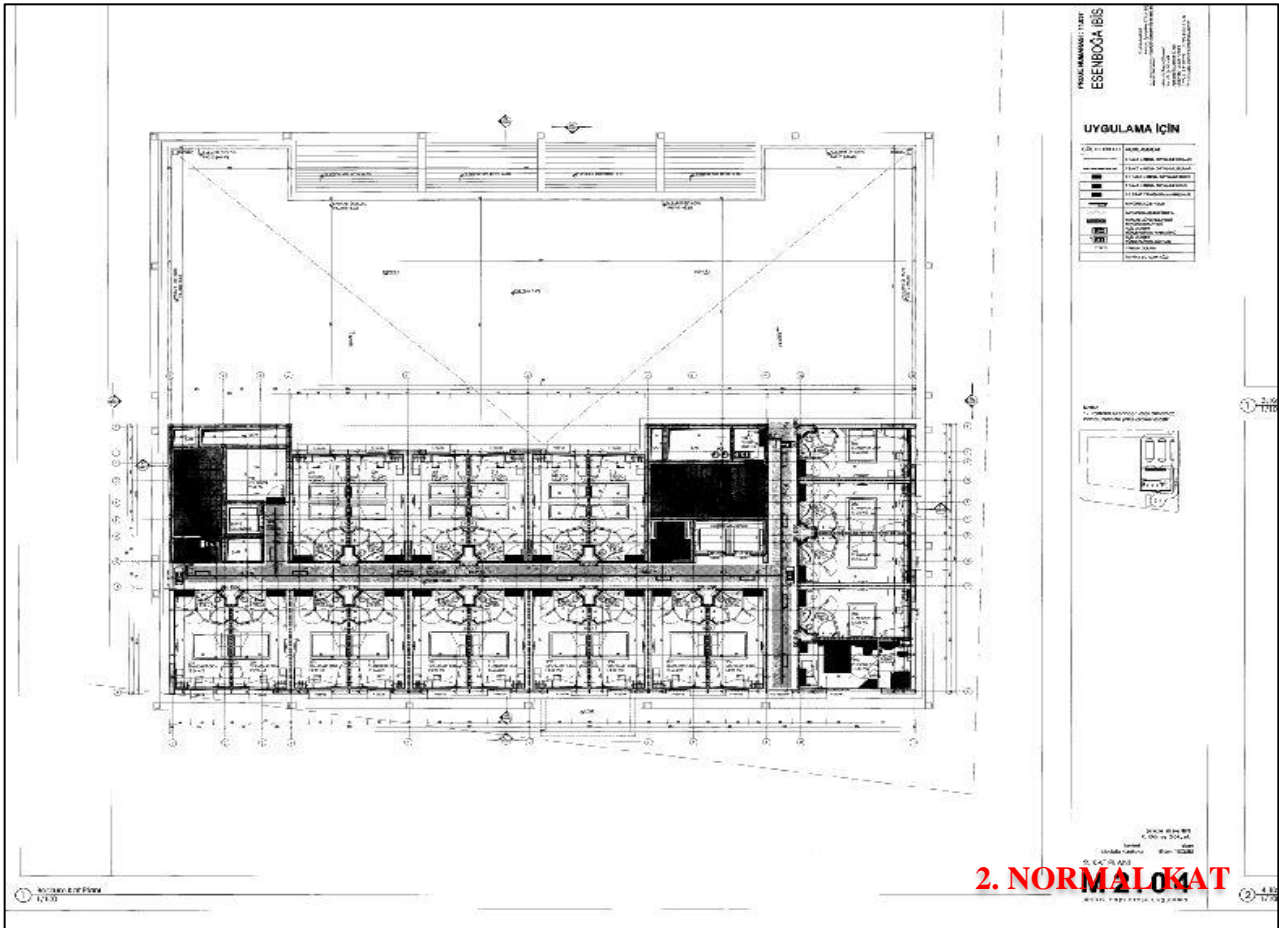
İŞİN ADI	147 ODALI OTEL YANGIN TAHLİYE PROJESİ							
	yapi proje mimarlık		YAPI PROJE MİMARLIK LTD Söğütözü Mh. Armada İş Merkezi A Blok K. 17 Söğütözü / ANKARA 06520 Tel: (0312) 444 0 978 Faks: (0312) 219 10 33					
M	İŞİN YERİ							
	İLİ	İLCESİ	KÖYÜ	PLAN NO	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ	
	ANKARA	AKYURT	BALIKHİSAR		1843	5		
PROJE	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA NO	DIPL. NO	İMZA			
MİMARİ	R.Güneş Gökçek	MİMAR	30972					
İNSAAT MUH.								
MAKİNE MUH.								
ELEKTRİK MUH.								
PEYZAJÇEVRE								
İŞVEREN	ADI SOYADI	ÜNVANI	ADRES/TEL					
PROJE MESULİYETİNİ KABUL EDİYORUM. 			FENNİ MESULİYETİNİ KABUL EDİYORUM. 					
ODA VİZESİ 1-12-2012 İsmail Sadık ERDENER İnşaat Teknikeri			İDARE ONAYI 3-1-12-2012 Cemal KAYA İmar ve Şehircilik Müdürü					
KULLANICI	İNS. TURU	İNS. ALANI	TUM2	Y.YAK.MAL.	YAPI SIN.	M.HİZ.SIN.	ZOR.KIR.KTS.	SUBE KTB.
	BETONARME							
BU PROJE MUELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-COGALTILAMAZ-KOPYALANAMAZ. ALL RIGHTS OF THIS PROJECT ARE RESERVED								

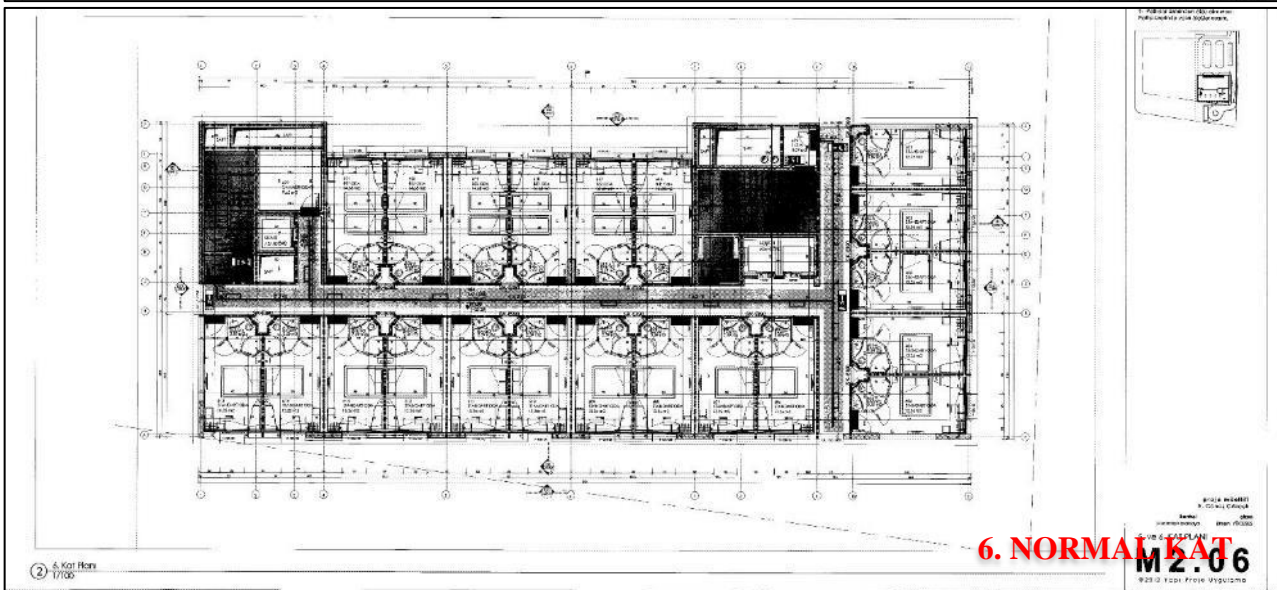
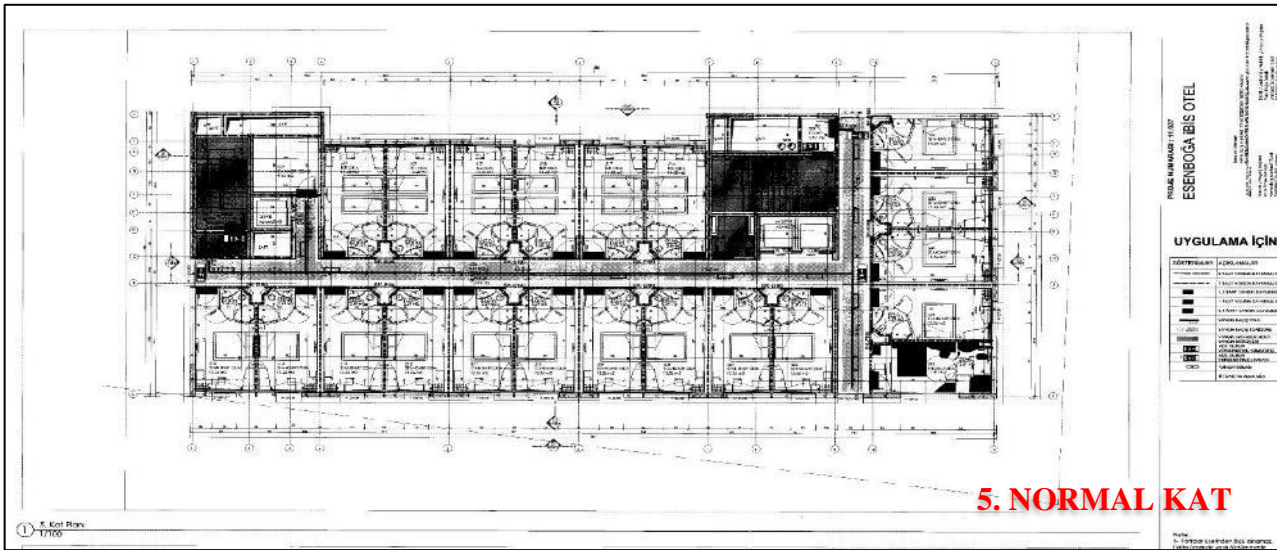
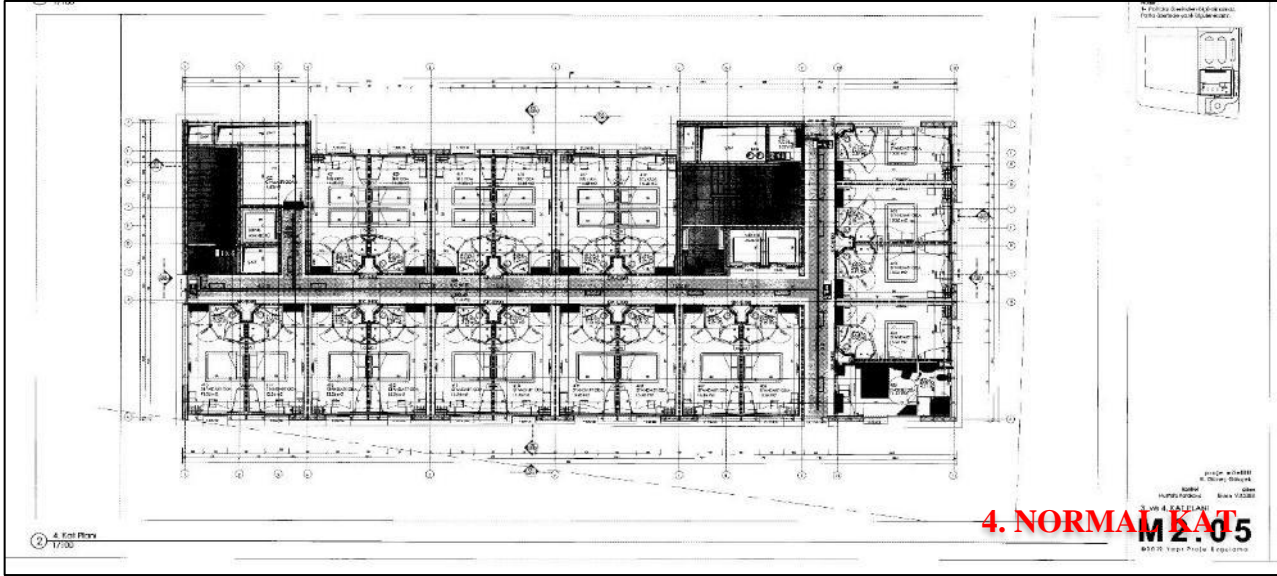


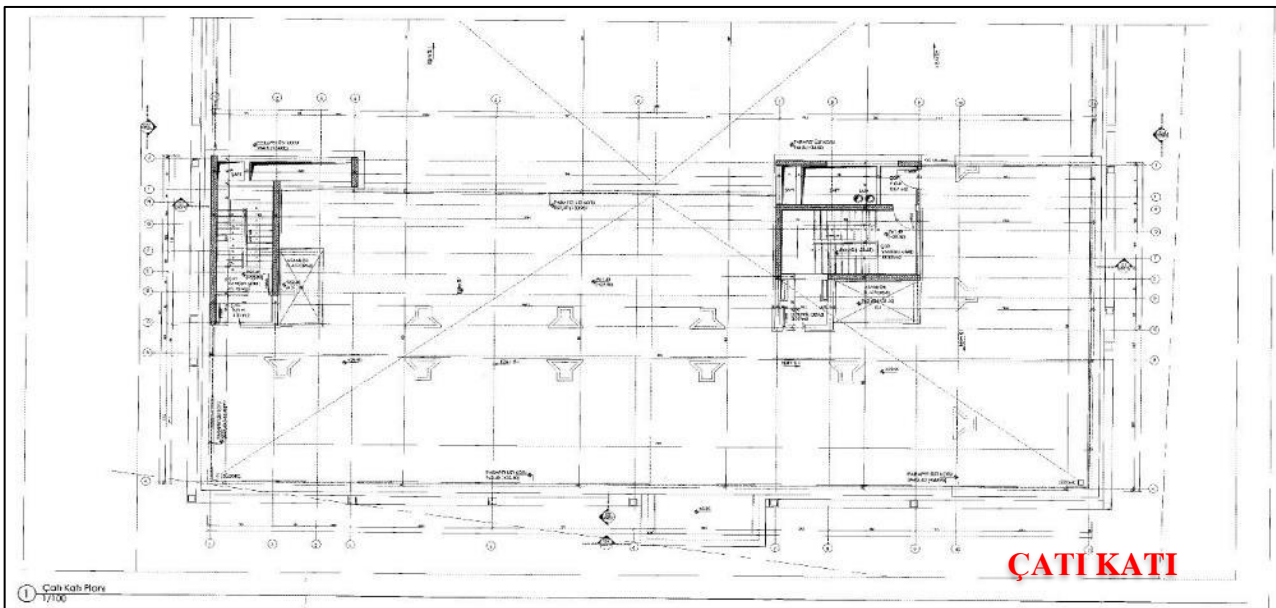
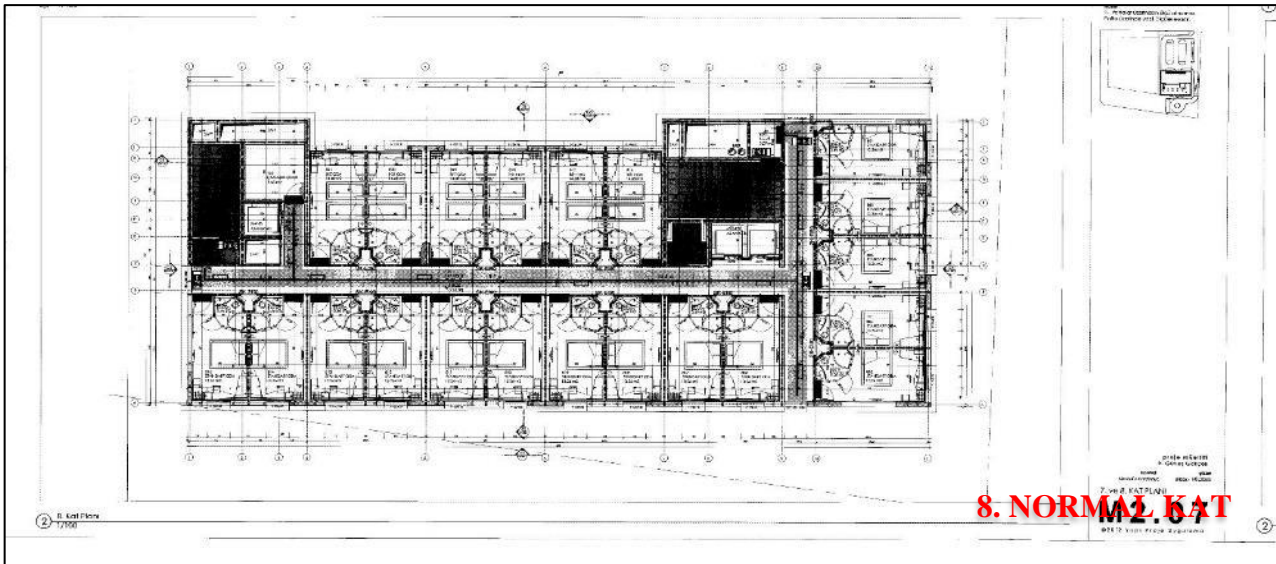
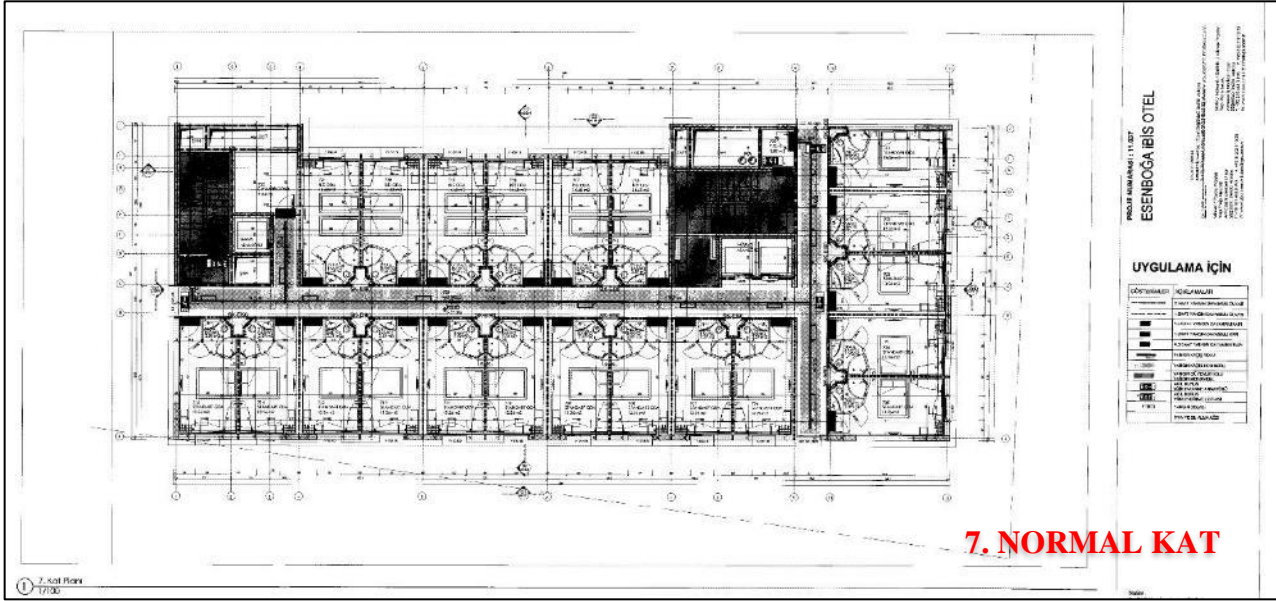


KESİT

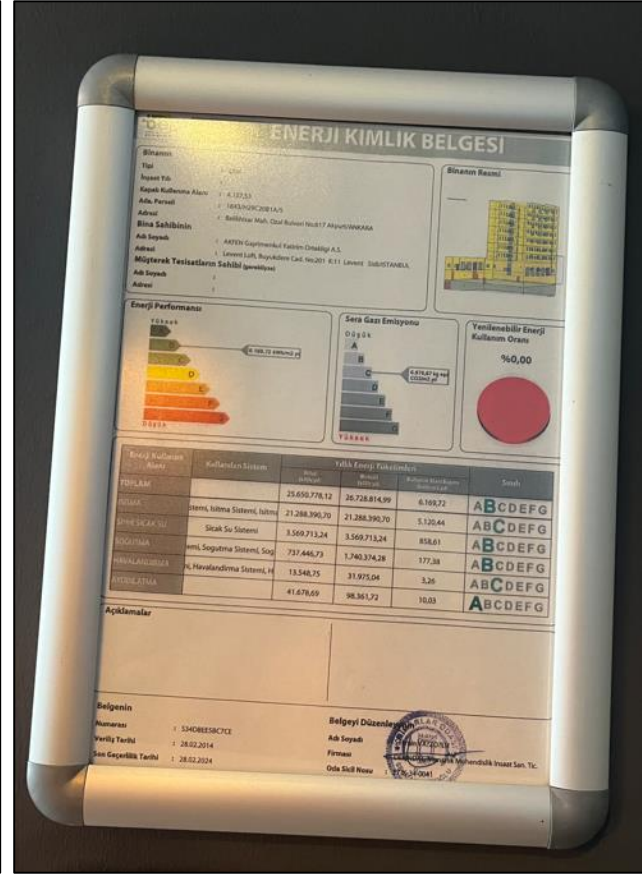









YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ						121364814					
1. Belgeli yapı türü: AKYURT BELEDİYESİ		8. Belgeli yapı amacı: <input type="checkbox"/> Kurum Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10. Belgeli yapı tarihi: 25.04.2014							
2. Belge verilen yapının adresi: İl: ANKARA İlçe: AKYURT		92. Belgeli yapı ruhsatı: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat katması <input type="checkbox"/> 6. İnce <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Doğru <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fosforitli <input type="checkbox"/> 14. Mikaslı <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İhtimal duvar <input type="checkbox"/> 18. Başka duvar <input type="checkbox"/> 19.		11. Belge no: 33/2014							
3. Proje No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No:		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 31.12.2012 14. İk. yapı ruhsatı no: 105/2 15. Son yapı ruhsatı tarihi: 18.02.2013 16. Son yapı ruhsatı no: 32/13 17. Yenileme ruhsatı tarihi: 32/13		18. Başlatma tarihi: 18.09.2012 21. İmar durumu tarihi: 201289							
7. Kurum kullanma izni belgesi verilen bağlama bölümü: 7. Kurum kullanma izni belgesi verilen bağlama bölümü: AKYURT TAPU SKR. MÜDÜRLÜĞÜ		23. Zemin etekli yapı tarihi: 24. ÇED raporu onay tarihi: 25.02.2010		25. Tapu tesisi belgesi tarihi: 21.07.2011 26. Tapu tesisi belgesi no: 9792							
Yapı Sahibinin: 31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: AYŞEH GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı		Yapı Müteahhidinin: 36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: VEGAT TURAL, AKFEM İNŞ. TURİZM VE TİC. A.Ş., 1891970658		Şantiye Şefinin: 46. Adı soyadı, ünvanı: ENGIN NARTAK, İNŞ. MÜH.							
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ZHCBLN/UYU V.D.		37. Oda sicil no: 82096		47. T.C. kimlik no: 4072662050							
33. Vergi kimlik no: 340051780		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: HİTİT V.D.		48. Oda sicil no: 84389							
34. Adres: ESENTEPE MAH. KÜLTÜRDEĞİRE CAD. LEVENT LOFT BLOK NO: 20/1 Ç KAPİ NO: 181 SİĞİLİ / BİTANIS		35. İnce: 40. Sigorta sicil no: 1851579058 41. Başlangıç tarihi: 18.03.2007 42. Bitiş tarihi: 1 43. Yapı ruhsatı/izni belgesi no: 800621000530148 45. İnce: 46. İnce: 49. Sigorta sicil no: 4072662050 50. Başlangıç tarihi: 17.12.2012 51. Bitiş tarihi: 1		52. Adres: GAYRİT MAH. ORUÇ REİS SK. ÇK-1 BLOK NO: 2M Ç KAPİ NO: 20 YEMİNAHALİ / ANKARA							
Belge Düzenlenenine Kısımına İlgili Özellikler:		Yapı ile İlgili Özellikler:									
54. Kullanma emrine göre yapılan bağlama bölümü ile otak alanları: 1004 - (1211) Otak		57. Binanın yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağlama bölümü sayısı: 1							
55. Bağlama bölümü sayısı: 1		59. Yapıda konut binası(şantiye) sayısı: 1		60. Yapının taban alanı(m2): 1232.86							
56. Yayıncıların (m2): 7664		61. Yapı inşaat alanı(m2): 7664		62. Toplam yapı sayısı: 1							
63. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağlama bölümü sayısı: 1		64. Toplam konut binası(şantiye) sayısı: 1							
65. Toplam taban alanı(m2): 1232.86		66. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 7664		67. Yapının yer kotu iletici sayısı: 1							
68. Yapının yer kotu iletici sayısı: 1		69. Yapının yer kotu iletici sayısı: 8		70. Yapının toplam kat sayısı: 10							
71. Yapının yer kotu iletici yüksekliği(m): 4.5		72. Yapının yer kotu iletici yüksekliği(m): 28.7		73. Yapının toplam yüksekliği(m): 31.2							
74. İnce kat yüksekliği(m): 3.1		75. Yapının arazi: IV		76. Yapının grubu: C							
77.5 m2 malîyet (TL): 800		78. Yapının malîyet (TL): 6131200		79. Yapının arazi değeri (TL): 40							
80. Arazinin toplam malîyet (TL): 6131200		81. Form düzenleniş tarih malîyet (TL): 6131200		82. Form düzenleniş tarih malîyet (TL): 6131200							
Yapının Teknik Özellikleri:											
82. İçine Sistem: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezi iletici sistemleri <input type="checkbox"/> 2. Bina içi sistemleri <input type="checkbox"/> 3. Kat sistemleri <input type="checkbox"/> 4. Suda <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kilitli <input type="checkbox"/> 7. ...		88. Tesisatlar: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Baraj tesisasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pa. su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hıncub <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ...		89. Ortak Kullanım Alanları: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Binek kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Aşık çıkarma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapalı deniz <input type="checkbox"/> 6. Kırmaçık <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. ...							
83. İçerme Alanı Kullanılan Yapı Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Kat yapı <input type="checkbox"/> 2. Fesih <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Hıncub <input type="checkbox"/> 9. ...		84. İçerme Alanı Kullanılan Yapı Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Yemlenen <input type="checkbox"/> 2. Sofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kompa <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 6. LPG <input type="checkbox"/> 7. Elektrik <input type="checkbox"/> 8. Kat. Yakıt <input type="checkbox"/> 9. Termal <input type="checkbox"/> 10. ...		90. Yapının Tıbbiye Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Altyapı <input type="checkbox"/> 1.2.1. Perforli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1. Çerçevesiz-Perforli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.2. Çerçevesiz <input type="checkbox"/> 1.3.3. Çerçevesiz-Perforli sistem <input type="checkbox"/> 2. 2.1. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kırma <input type="checkbox"/> 6. ...							
85. İçerme Alanı Kullanılan Yapı Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Yemlenen <input type="checkbox"/> 2. Sofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kompa <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 6. LPG <input type="checkbox"/> 7. Elektrik <input type="checkbox"/> 8. Kat. Yakıt <input type="checkbox"/> 9. Termal <input type="checkbox"/> 10. ...		86. İçerme Alanı Kullanılan Yapı Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Yemlenen <input type="checkbox"/> 2. Sofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kompa <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 6. LPG <input type="checkbox"/> 7. Elektrik <input type="checkbox"/> 8. Kat. Yakıt <input type="checkbox"/> 9. Termal <input type="checkbox"/> 10. ...		91. Diğer Döşeme Malzemesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Sirkat <input checked="" type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tıpa <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kiremit <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. ...							
87. İçerme Alanı Kullanılan Yapı Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Yemlenen <input type="checkbox"/> 2. Sofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kompa <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 6. LPG <input type="checkbox"/> 7. Elektrik <input type="checkbox"/> 8. Kat. Yakıt <input type="checkbox"/> 9. Termal <input type="checkbox"/> 10. ...		88. İçerme Alanı Kullanılan Yapı Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Yemlenen <input type="checkbox"/> 2. Sofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kompa <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 6. LPG <input type="checkbox"/> 7. Elektrik <input type="checkbox"/> 8. Kat. Yakıt <input type="checkbox"/> 9. Termal <input type="checkbox"/> 10. ...		92. Diğer Döşeme Malzemesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Sirkat <input checked="" type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tıpa <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kiremit <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. ...							
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenememesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabılır olması şarttır. Kullanma izni düzenlenemeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağı gömülü bodrum katları, yapının kapısı dairesi hariç ortak alanları ile projelerinde belirtilmeyen alanlar korunmalıdır. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kütüphane, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya 1 adet diğer kullanım(lar) tamamı belediyeye hizmetinden faydalanır.											
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin:				Konut ile İlgili Özellikler:							
93. Belge tarihi:	94. Belge no:	95. Blok no:	96. Bağlama bölümü no:	97. Konutun aynı daire etek sayısı:							
				1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
				98. Daire sayısı: 0							
				99. Parke alanı daire sayısı: 0							
				100. Bir dairenin yüzölçümü: 0							



ANKARA / AKYURT / BALIKHİSAR MAHALLESİ / ÖZAL (Bulvar) / 393 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 1 - Kullanım Amacı : Otel - Tip : Özel - Durum : İskan




Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diş Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
662883116	1843	5	-	-	Bina Ana Giriş	-	IBIS OTEL	393	1201393210	1	Otel	Özel	İskan	1

Doğrulama

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1201393210

VB19741

İPOTEK BELGESİ

AN GA YR İM EN KU LU ŞU	İLİ	ANKARA								
	İLÇESİ	AKYURT								
	BUCAĞI									
	MAHALLESİ	BALIKHISAR								
	KÖYÜ									
	SOKAĞI									
	Meşhur Semti veva Mevkii									
NİTELİĞİ	TAPU KAYDININ									
ON KATLI OTEL VE ARSASI	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Günü			
	H29C20 B1A	215057	10	29	2852					
BÖLÜMÜN BAĞIMSIZ	NİTELİĞİ	Arsa Payı	Kat:	Bağımsız Bölüm No.	Tapu Kaydının					
			Blok:		Cilt No.	Sahife No	Sıra No.	Günü		
			Giriş:							
İPOTEK'in										
Bedeli	Süresi	Derece	Sıra	Faiz	Kayıt Tarihi	Yev.No.	Sıra No.	Cilt No.	Sah. No.	Fiş No.
75.000.000,00 EUR	F.B.K.	1	--	%12	08/08/2024	35882				
Mahiyeti	İPOTEK									
Borçlu	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Alacaklı	(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444									
Düşünceler	Faiz değişikidir.									
Sicil Kaydına uygunluğu onanır. 08/08/2024 Akyurt TM'den 31/07/2024 tarih ve 2024/14616 evrak no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.										
 Müdür Yardımcısı Göğbaşı (ANKARA) Eylem EİGEN ÇAKIR										
Not : Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olmayan taşınmaz mallar için bağımsız bölüm efdalleri doldurulmayacaktır.										

MB19741

Yevmiye No : _____			
Tarih : _____			
RESMİ SENET			
Gölbaşı(ANKARA) Tapu Müdürlüğü Tapu Müdür V. Figen ÇAKIR Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.			
İşlem Tanımı : İpotek Tesisi(Malikin Talebiyle)			
İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN:99094354) BALIKHİSAR Mah.si, H29C20B1A Pafta , 215057 Ada , 10 Parsel , 14443.00 m2 ON KATLI OTEL VE ARSASI,Cilt:29 Sayfa:2852 Ana Sayfa Teferruat: 5 (BEŞ) KALEMDEN İBARET 3.434.000.000 TL BEDELLİ TEFERRUAT LİSTESİ 06/10/2003 Y:1789 -- Değeri : 1Adet 3434000000ETZH(419576232) Tam Mülkiyet Hisse Maliki (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL adına kayıtlı iken;			
Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:			
Teferruat: Zemin: (SN:99094354) Akyurt / BALIKHİSAR Mah.si, H29C20B1A Pafta, 215057 Ada, 10 Parsel 14.443 ON KATLI OTEL VE ARSASI, Cilt:29 Sayfa:2852 Ana Sayfa .			
Tipi	Açıklama	Miktar	Değer
DİĞER	5 (BEŞ) KALEMDEN İBARET 3.434.000.000 TL BEDELLİ TEFERRUAT LİSTESİ 06/10/2003 Y:1789	1 Adet	3.434.000.000,00ETL
Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (T.C. TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine yıllığı 1.00TL. den 99 yılına Trafo yeri olarak kullanılmak üzere 29/11/2013 tarihinde başlamak üzere kira serhi) Tesis: Akyurt TM - Kira Şerhinin Tesis - 12/12/2013 - 6311-Malıklar:(SN:7945905) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VergiNo:8790013397 SicilNo:48445) --> ZH:(419576232) tam hisse maliki (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL. Tesis: İmar (TSM) - 13/03/2018 - 1979 (Taşınmaz Bilgisi: "BALIKHİSAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel Zemin Tip:1 Tesis İşlem Ref:141456300 KMKuruldu:0 Zemin Olusum Tip:1 Tapu Bölüm Durum: Aktif") üzerinde			
Beyan: Gölbaşı(ANKARA) Tapu Müdürlüğü ne 31/07/2024 tarih 2024/14616 sayılı ile yetki verilmiştir. --> ZH:(419576232) tam hisse maliki (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL. Tesis: İmar (TSM) - 13/03/2018 - 1979 (Taşınmaz Bilgisi: "BALIKHİSAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel Zemin Tip:1 Tesis İşlem Ref:141456300 KMKuruldu:0 Zemin Olusum Tip:1 Tapu Bölüm Durum: Aktif") üzerinde			
Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır : Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ve Akyurt Tapu Müdürlüğü'nün 02/08/2024 tarih ve 2024/14616 sayılı yazıları ile yetki verilen ve işlemin yapılmasında kanunen bir engel olmadığı belirtilen, BALIKHİSAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel'in tamamı AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken, bu taşınmazlar üzerine bu defa adı geçen AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına KADRİ 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 tebligatlara esas teşkil edecek yurt içinden bir tebligat adresi bildirmeleri gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi halinde tebligatların eski adrese ulaştığı tarihin tebellüğ tarihi sayılacağını kabul ettiklerini, birlikte ifade ve beyan ettiler.			
Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir.			
Akdî içeren bu Resmi Senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutulmuş tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine _____ tarihinde _____ saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik edildi. Temlik alan/lehedara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.			
1 / 2			
İzbu belge, 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanununa uygun olarak e-İmza ile imzalanmıştır. TSKB'ye arşivlenmiştir. 2024 yılı 48954. Sayılı Yürürlük, Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 20240802			

VB19741

Yevmiye No : _____ Tarih : _____				
Taraflar KADRİ UMUT GÜVEN SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN				
Tapu Müdür V. Figen ÇAKIR	Tekniker Başak ŞENAY	Tekniker Başak ŞENAY	Tapu Müdür V. 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 İle İlgili Olarak Taraflar : (İpoteğin 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 CİLİZ İNANÇ : BİRKAN Kızı ANKARA 78. NOTERLİĞİ'nin 16/04/2024 tarih 4783 sayılı Vekaletname ile temsilcileri KADRİ 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 KADRİ 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 1352304 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN : KAMİL Kızı (İpoteğin Konduğu Zemin Malikleri Vekilleri) > KADRİ 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, KAMİL, ZÜBEYDE, ANKARA, 06/12/1983, ANKARA, ALTINDAĞ, SOLFASOL, Cilt:85, Aile:15, Sıra:90, Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartı, SeriNo:A11043193, (SN:179862096) , TC - 38785066676, Geçerlilik Tarihi:04/06/2028Adres:KIRKKONAKLAR MAH. 382 CAD. 25/4 ÇANKAYA/ANKARA,				
E-Tahsilat Numarası 004624469568				
Tahsilat Tipi DS(Döner Sermaye) İpotek Belgesini aldım.	Tahsil Edilen Tutar 4.932,00TL (DÖRTBİNDOKUZYÜZOTUZİKİTL)	Taraf İpoteğin Konduğu Zemin Malikleri		
				
2 / 2				
<small>(Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa uygun olarak e-İmza ile imzalanarak TIKB'de onaylanmıştır. 2024 yk 48956_BeyrutAile_ReemSenai_Kurumsal_İsimID_205884927.doc</small>				

VD19741

RESMİ SENET

Yevmiye No:
Tarih:

SÖZLEŞME ŞARTLARI

MADDE 1)

TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. Merkez ve Şubeleri ile yapmış olduğu ya da ileride yapacağı; kambiyo senetlerinin iskonto veya iştirasından namına açılmış ve açılacak bircümle borçlu ve alacaklı cari hesaplardan veya lehine verilmiş ve verilecek teminat ve kefalet mektuplarından ve Bankanın Merkez ve Şubelerinin borçlu, keşideci, muhatap, ciranta, aval, kefil, müşterek borçlu, yed'i emin ve sair sıfatlarla imzasını havi olarak işleme kabul ettiği kambiyo senedi, mukavele, sözleşme, taahhütname ve saire ile ithalat, ihracat ve bilumum kambiyo ve kısa, orta ve uzun vadeli kredi işlemlerinden ve sebepsiz zenginleşme, haksız fiil, kanun gibi diğer her türlü sebepten doğmuş ve doğacak borçlarını; a-) Anapara olan 75.000.000,00 EUR (Yetmiş Beş Milyon Euro) ve buna ek olarak, b-) Yıllık % 12 oranında (değişkendir) akdi faiz uygulanacağını, ayrıca temerrüt halinde akdi faiz oranına bu oranın %50'sinin ilavesi suretiyle bulunacak oran üzerinden temerrüt faizi uygulanacağını ve komisyonların uygulanmasını kabul ettiğini, c-) Banka Muamele Vergisini, d-) Yürürlükte bulunan veya sonradan yürürlüğe girecek kanunlarla kabul edilecek vergileri, e-) Her türlü harç ve resimleri, f-) Sigorta ücretlerini, g-) Medeni Kanun'un 875.Maddesinde zikredilen her türlü hakları, h-) Fonları, ı-) Diğer her türlü masrafları, karşılamak üzere maliki bulunduğu yukarıda yazılı gayrimenkulünü Banka lehine I. dereceden ve fekki Bankaca bildirilinceye kadar hüküm ifade etmek üzere süresiz olarak ipotek etmeyi kabul ettiğini, Bankanın her taşınmazla ilgili olarak serbest dereceden yararlanmak hakkı olduğunu ve arada serbest dereceden istifade hakkı olmayan 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 gayrimenkulle/gayrimenkullerle bunun müstemilatı, 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 müfredatı ekli listede yazılı teferruatı (teferruat tabirine fabrikanın makinaları ile alet ve edevatı ve sökülüp takılabilen biletleme aksamı dahildir.) haklarında da muteber ve cari olacaktır.

MADDE 3)

Banka lehine üzerine ipotek tesis edilmiş olan gayrimenkulünü/gayrimenkullerini müstemilat, mütemmim cüz'ü ve teferruatıyla (teferruat tabirine ikinci maddede yazılı ve teferruat olarak gösterilen hususlar dahildir.) birlikte yangına ve Bankanın lüzum göstereceği sair tehlikelere karşı, asgari Bankaca tayin edilecek miktarlar üzerinden sigorta ettirmeyi ve evvelce sigortalı bulunanlarla beraber bütün sigorta poliçelerini Bankaya, Bankanın dâimi ve mürtehinini bulunduğu ve dâim ile mürtehin olan yararlananın değiştirilemeyeceğini ifade eden bir zeyilname ile ciro ve devretmeyi, sigorta ettirmediği takdirde, bütün masraf ve primler kendisine ait olmak üzere Banka tarafından sigorta ettirilmesini, müddeti biten sigortaları yenilemeyi, yenilemediği takdirde Banka tarafından yenilenmesini, ancak yenilenmenin Banka için bir mecburiyet teşkil etmeyeceğini, bu muamelelerin tamamen yapılmamasından veya gecikmesinden doğacak mesuliyetlerin keza kendisine aidiyetini, 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

(Devamı Diğer Sayfadadır)

VB19741

RESMİ SENET

Yevmiye No:
Tarih:

karşılamağı takdirde kalan miktar için talep tarihinden itibaren 15 gün içinde başka gayrimenkullerini birinci derecede ipotek etmeyi, olmadığında bu miktarı def'aten tediye etmeyi kabul ve taahhüt ettiğini, Bankanın yapılmasını talep ettiği sigortayı, risk grubu ve/veya bedel olarak yeterli görmediği takdirde dilediği risk grubunda dilediği bedelle ayrıca sigorta ettireceğini; ileride Bankaca sigorta ettirilmesi talep edilmeyen veya Bankaca sigorta ettirilmeyen bir risk doğduğunda Bankanın hiçbir sorumluluğunun bulunmadığını kabul ve taahhüt ettiğini,

MADDE 4)

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

MADDE 5)

Bankaya ipotek ettiği gayrimenkul/gayrimenkuller kamulaştırdığı 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 zararını tazmin etmeyi ve Bankanın önceden bildirimde bulunmak suretiyle borçlarına muacceliyet kespertesini kabul ettiğini,

(Devamı Diğer Sayfadadır)

RESMİ SENET

Yevmiye No:
Tarih:

MADDE 6) Bankaya 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 müemmen borçlar meyanına dahil edilmesini kabul ettiğini,

MADDE 7)

İpotek ettiği gayrimenkulün tamamını veya bir kısmını, ipoteğin tesis tarihinden itibaren Bankanın muvaffakatını almadan 1 seneden fazla kiralamanayı ve bu kira akdini tapuya şerh ettirmemeyi ve gayrimenkulün tamamına veya bir kısmına ait mevcut istihkak davası ve müdahale ve müzazaalar olmadığını, mülkiyetin zevalini mucip fesat ve butlan sebepleri veya gayrimenkul üzerinde evvelce müesses herhangi bir mülkiyet veya intifa, sükna ve irtifak hakları bulunmadığını beyan ve taahhüt ettiğini,

MADDE 8)

İpotek ettiği gayrimenkulün/gayrimenkullerin bir kısmı 3. kişiye, temlik ve taksim edilirse, ipotek miktarının tamamının gayrimenkulün her parçası için hüküm ifade edeceğini peşinen kabul ve beyan ettiğini, Bankaya ipotek ettiği müteaddit taşınmazların tamamını veya birini 3. kişiye, temlik ettiğinde yeni malik borcun tamamını veya kendi parçasına düşen hisseyi şahsen kabul etse dahi Medeni Kanununun 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 bildirimle 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,

MADDE 13)

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

(Devamı Diğer Sayfadadır)



VB19741

RESMİ SENEDİ

Yevmiye No:
Tarih:

MADDE 14)

Taraflar arasında zuhur edecek her türlü ihtilafın hallinde ANKARA İli mahkemeleri, icra daireleri ve mercilerinin salahiyetini şimdiden kabul ettiğini,

MADDE 15)

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

İpotek verenler

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ temsilen
KADRİ UMUT GÜVEN

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

Taraf

KADRİ UMUT GÜVEN

Taraf

SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN

Müdür/Yetkili

Müdür Yardımcısı

Onaylayan

Resmi Senedi

Hazırlayan



Takbis/Tapu

Kütüğü Tescilli

Yapan

İşlemi Kontrol

Eden

Tescilli Kontrol

Eden

9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-10:26



Kaydı Oluşturan: SELİM AKIN (AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	215057/10
Taşınmaz Kimlik No:	99094354	AT Yüzölçüm(m2):	14443.00
İl/İlçe:	ANKARA/AKYURT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Akyurt	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BALIKHİSAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	29/2852	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ON KATLI OTEL VE ARSASI

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
336658	5 (BEŞ) KALEMDEN İBARET 3.434.000.000 TL BEDELLİ TEFERRUAT LİSTESİ 06/10/2003 Y:1789	5 (BEŞ) KALEMDEN İBARET 3.434.000.000 TL BEDELLİ TEFERRUAT LİSTESİ 06/10/2003	1	3434000000 Eski Türk Lirası	

1 / 3

		Y:1789			
--	--	--------	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
419576232	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	14443.00	14443.00	İmar (TSM) 13-03-2018 1979	-

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	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (T.C. TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine yıllık 1,00TL. den 99 yıllığına Trafo yeri olarak kullanılmak üzere 29/11/2013 tarihinde başlamak üzere kira şerhi)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7945905) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397	Akyurt - 12-12-2013 11:20 - 6311	

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 11:35 - 35882
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Akyurt - BALIKHİSAR Mah. - (Aktif) - 215057 Ada - 10 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	75000000.00 EUR	Gölbaşı(ANKARA) - 08-08-2024 11:35 - 35882	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9xEReA_hOEG kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

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

 **SPL**
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 6.08.2021 Belge No: 918464

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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


KÜBRA EKİCİ


Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



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

 **SPL**
Gayrimenkul Değerleme


Düzenlenme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 409249


GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


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

MERVE GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 06.11.2009 No : 401187

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mehmet ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



TDUB
TÜRKİYE 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



TDUB
TÜRKİYE 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)		
<u>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</u>	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr		
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI:	Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı		
VERGİ KİMLİK NUMARASI:	-		
ORTAKLIK PAYI:	-		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	-	-	-
3-	-	-	-
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER VE SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.08.2021 - 918464)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.08.2021 - 918464)

ADI-SOYADI	: Merve GÜNEŞ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 22117928978		
İKAMETGAH ADRESİ	: Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10 Etimesgut/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2014) Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (-) (Yüksek Lisans)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:			
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)			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:			
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)