



**smartkurumsal**  
gayrimenkul değerleme danışmanlık

## Gayrimenkul Değerleme Raporu

### **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.**

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

03.07.2024  
SM-24-SPK-008

## Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

<b>Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : <a href="mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr">iletisim@smartkurumsal.com.tr</a>
<b>Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi</b> Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: <a href="mailto:info@akfengyo.com.tr">info@akfengyo.com.tr</a>
<b>Sözleşme Tarihi / Sayısı</b>	22.01.2024
<b>Talep Tarihi / Sayısı</b>	25.04.2024 / 008
<b>Değerleme Tarihi</b>	28.06.2024
<b>Rapor Tarihi</b>	03.07.2024
<b>Rapor Numarası</b>	SM-24-SPK-008
<b>Raporun Türü</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazlar(lar)</b>	2 Adet Otel
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazların Adresi</b>	Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No: 56, 56/1 Novotel ve İbis Otel, Zeytinburnu / İSTANBUL
<b>Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı</b>	Kübra EKİCİ Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:918464)
<b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
<b>Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

## İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	11
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	11
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	12
4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI	12
4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	12
4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	20
4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	21
4.5. SWOT ANALİZİ	24
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	25
5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	25
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	25
5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	25
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER	28
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	28
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	42
6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	43
6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	43
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	43
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	44
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	44

---

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	44
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	47
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	48
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	58
8. SONUÇ	59
9. EKLER	60
9.1 FOTOĞRAFLAR	60
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	66
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	84
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	88
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	90
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	92

# **1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ**

## **1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI**

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

## **1.2 UYGUNLUK BEYANI**

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

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

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

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

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

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

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

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

© Maliyet Yaklaşımı.

### **(a) Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

© düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

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

### **b) Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

© söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

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

© uygun indirim oranının belirlenmesi ve

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

### **c) Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

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

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

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

Tel: (0212) 37187 00

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

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

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

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

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



### 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

#### 3.1 TAPU KAYITLARI

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

\*Ana taşınmaz bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

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

### **3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 24.06.2024 tarihinde, saat 10:59'da alınan üst hakkı tapu kaydına göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

#### **Beyanlar**

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

#### **Hak ve Mükellefiyetler**

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

#### **Rehinler**

- CREDİT EUROPE BANK N.V. lehine 173.052.185,00-EUR bedel ile 1/0 dereceden ipotek tesisi. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye ile.)
- CREDİT EUROPE BANK N.V. lehine 5.000.000,00-EUR bedel ile 2/1 dereceden ipotek tesisi. (07.09.2016 tarih 11661 yevmiye ile.)
- CREDİT EUROPE BANK N.V. lehine 20.000.000,00 TL bedel ile 3/2 dereceden ipotek tesisi. (09.09.2016 tarih 11779 yevmiye ile.)
- CREDİT EUROPE BANK N.V. lehine 15.305.000,00 TL bedel ile 4/0 dereceden ipotek tesisi. (29.04.2024 tarih 11779 yevmiye ile.)

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

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 24.06.2024 tarihinde alınan üst hakkı TAKBİS belgesine göre son üç yıl içerisinde değişiklik gözlenmemektedir. Değerlemeye konu ana taşınmazın mülkiyetinin "MALİYE HAZİNESİ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple ana taşınmaz tapu kayıt bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

## 4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

### 4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI

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

### 4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

#### 4.2.1 İstanbul İli

##### Konum:

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



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

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

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

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

### İdari Sınırlar:

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



### Ulaşım:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Su Kaynakları:**

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

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

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

### **Ekonomik Durum:**

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

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

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

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

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

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

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

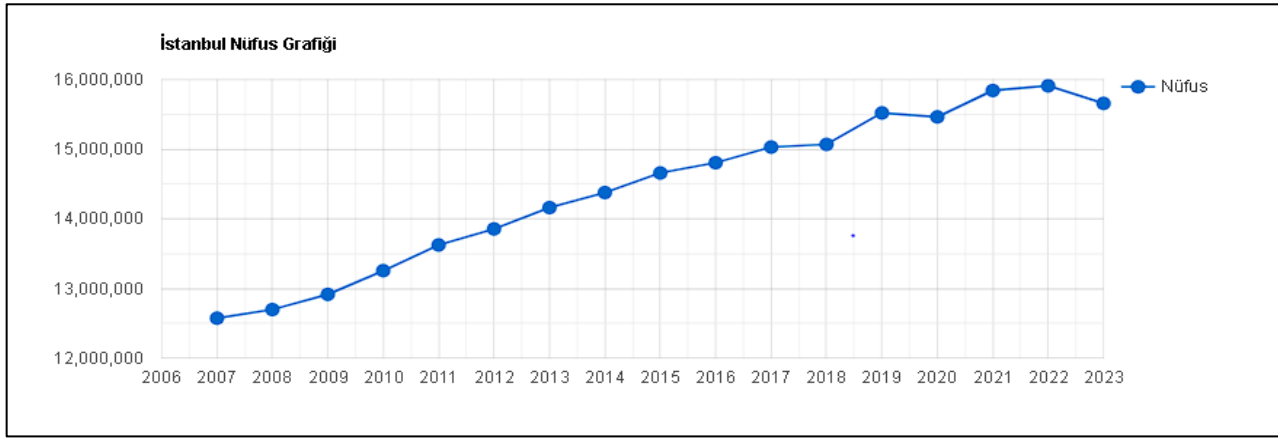
İstanbul, aynı zamanda bir sanayi şehri olup sanayi ve ticaret hacmi çok büyüktür. Türkiye'nin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 42'si ve en büyük 500 kuruluşun 250'si İstanbul'dadır. 1952'de kurulan İstanbul Sanayi Odası (İSO) Türkiye'nin en büyük sanayi odasıdır. İstanbul ilinde sanayinin gelişimi, giyim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

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

### **Nüfus ve Demografik Yapı:**

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





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

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

## **4.2.2 Zeytinburnu İlçesi**

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

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

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

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

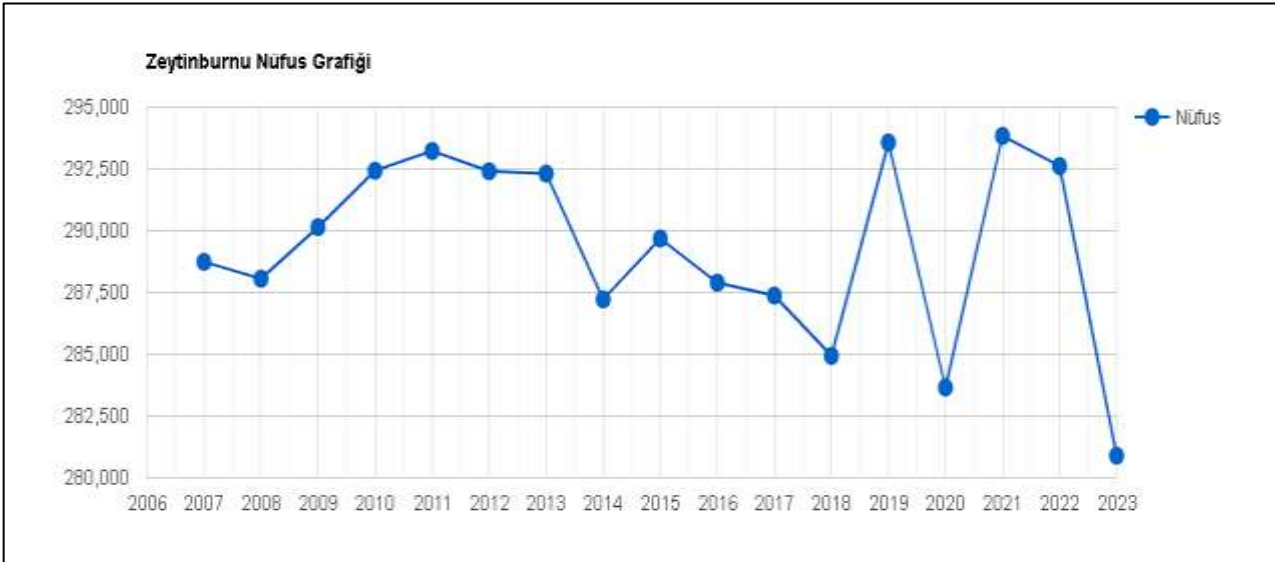
Günümüzde, Zeytinburnu İlçesi 13 mahalleden oluşup, ilçede köy yerleşimi yoktur. İlçede toplam 58 cadde ile 971 sokak bulunur. İlçenin ana caddesi 58. Bulvar adlı, trafiğe tek yönlü açık caddedir. İlçede caddeler genellikle numara ile adlandırılır. İlçedeki söz edilmesi gereken bir diğer yapı Olivium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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

### 4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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

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

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



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

## 4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### Ana Taşınmazların Özellikleri:

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

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



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

**Novotel;**

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

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

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

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

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

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

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

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

**İbis Otel;**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrikiye takımları mevcuttur.

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

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

### Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

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

### 4.5. SWOT ANALİZİ

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



## 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

### 5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

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

### 5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

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

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

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

- 31.12.2044 tarih, bila sayılı, Mimari Projesi incelenmiştir.
- 06.01.2005 tarih ve 2004/6254 sayılı "Yapı Ruhsatı" İbis Otel ve Novotel için 26.372,00 m<sup>2</sup> alanı düzenlenmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için kurumumuz tarafından ilk defa rapor hazırlanmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

#### 6.1.1 Küresel Ekonomi

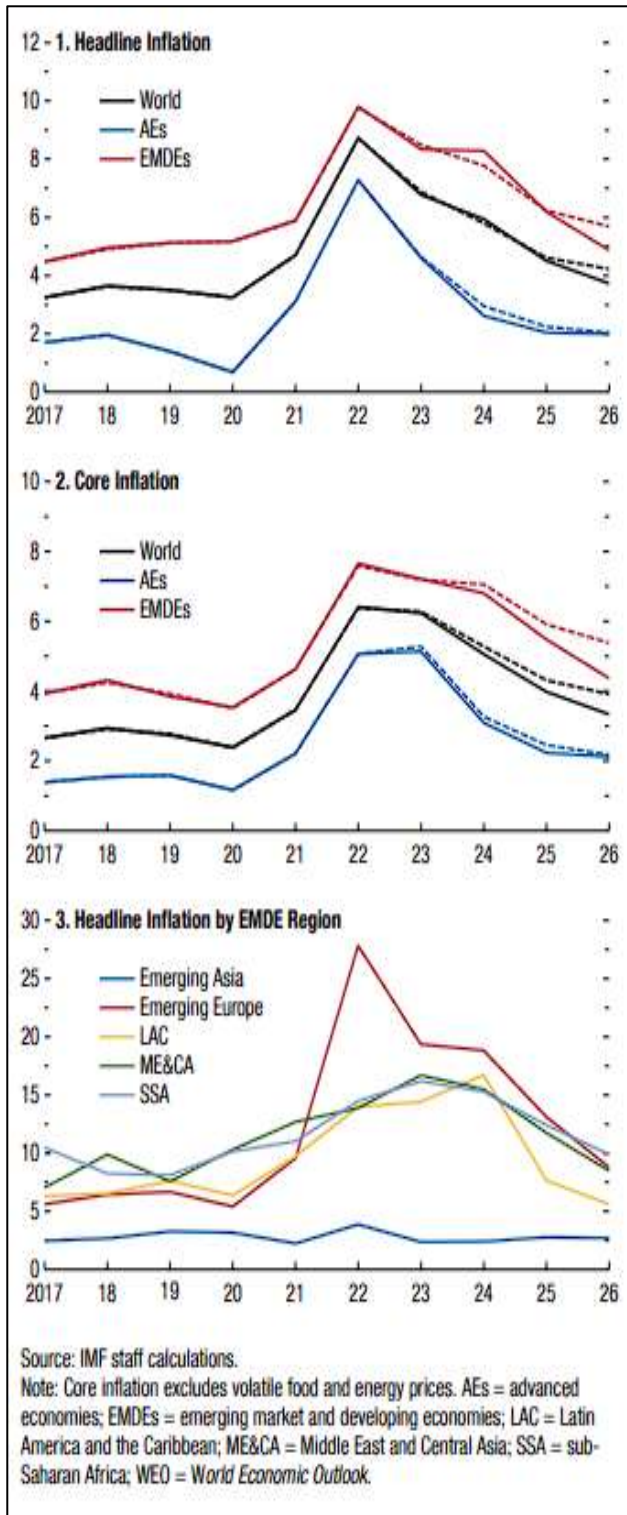
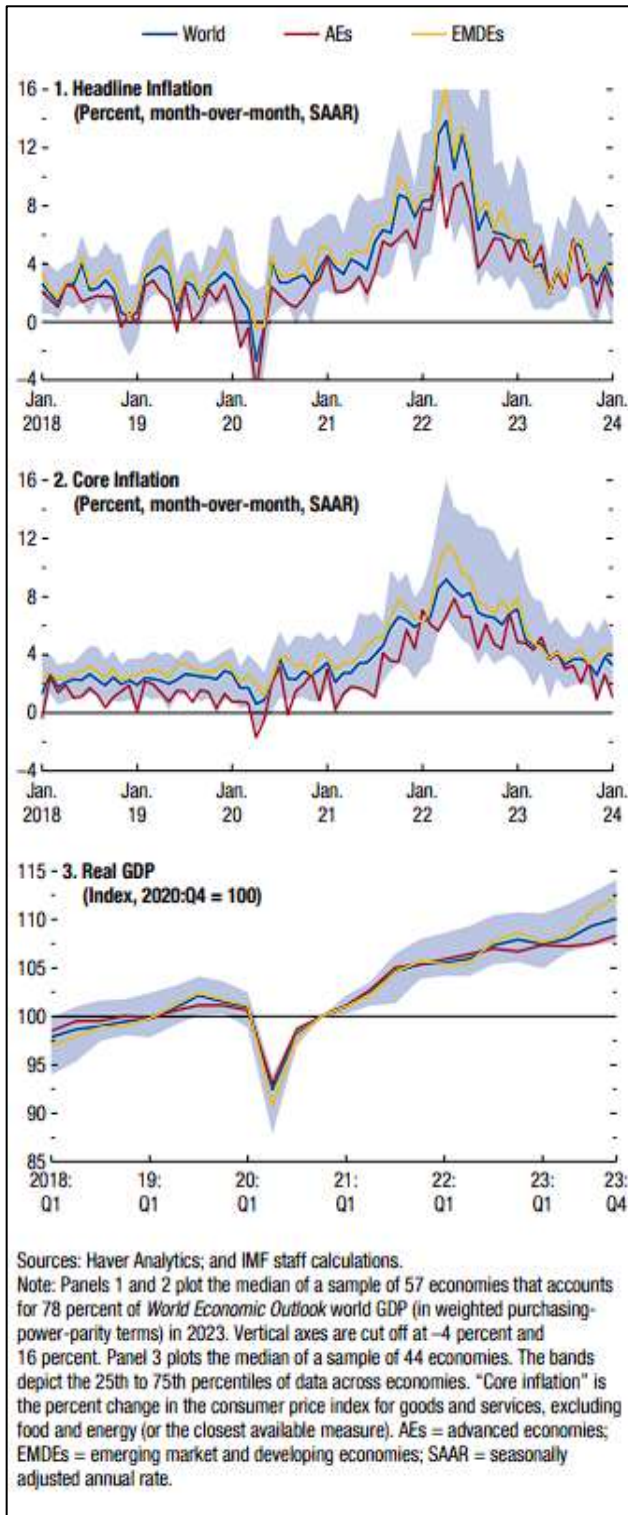
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye 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 ülkelere kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelere büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2023 yılında 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 çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründeki durgunluğa yönelik sinyaller vermiştir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma görülse de genel anlamda küresel aktiviteyi yukarı çekmiştir. Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemelerle belli başlı merkez bankalarının 2024 yılı içinde gerçekleştireceği faiz indirimlerine yönelik beklentiler artmış ve küresel tahvil faizlerinde düşüş görülmüştür. Bu gelişmeler risk iştahını desteklerken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı artmıştır. Son çeyrekte yaşanan jeopolitik gerilimler enerji fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırırken, küresel ticarete aksamalara yol açmaktadır. Öte yandan, 2024 yılının ilk haftalarında gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin beklenen kadar erken olmayabileceği fiyatlaması öne çıkmıştır. Bu nedenle tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizliklerle birlikte küresel piyasalardaki iyimserlik hız kesmiştir.

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



\*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

## Enflasyon Grafikleri

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

Source: IMF staff estimates.

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during January 30, 2024—February 27, 2024. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = *World Economic Outlook*.

<sup>1</sup> Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.

<sup>2</sup> Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.

<sup>3</sup> For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, and GDP from 2011 onward is based on GDP at market prices with fiscal year 2011/12 as a base year.

<sup>4</sup> Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.

<sup>5</sup> Vietnam is removed from the Low-Income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-Income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-Income Developing Countries excluding Vietnam and Emerging Market and Middle-Income Economies including Vietnam.

\*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

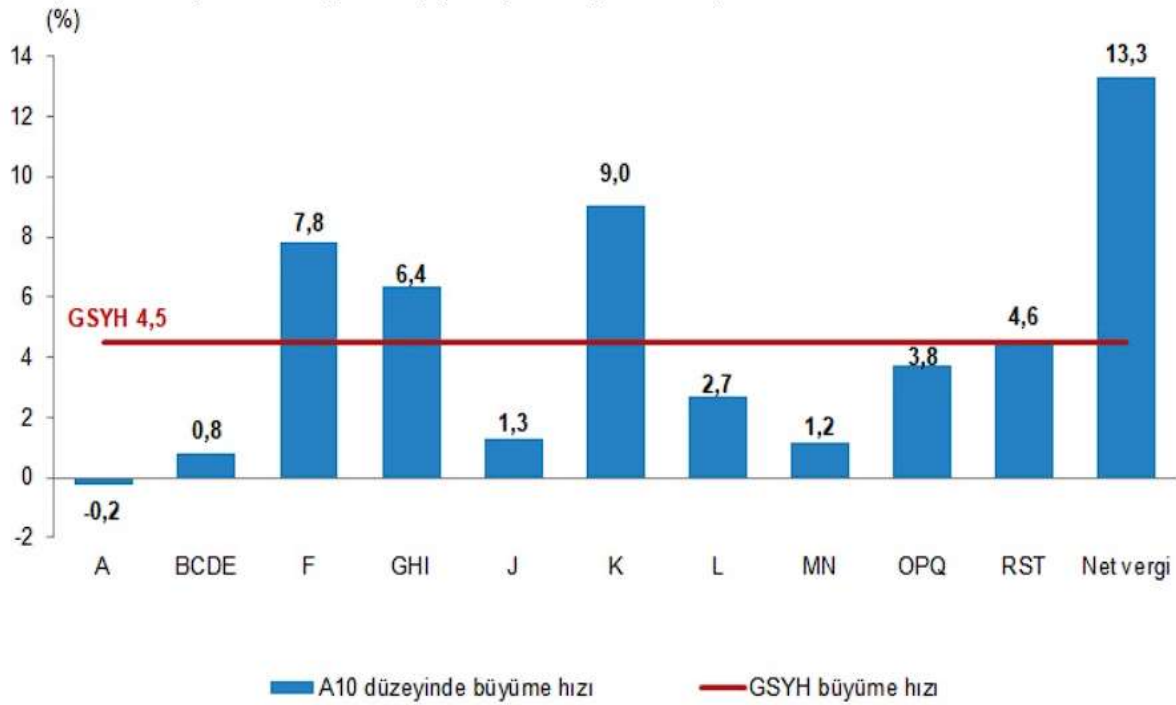
## **6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler**

GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 bir önceki yıla göre %4,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talep ve yatırımların katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek sonunda 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH üçüncü çeyrekte 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin yavaşladığını göstermektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) aralık ayında 47,4'e yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte sınırlı da olsa gerileme kaydetmiştir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir.

Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022'ye göre %0,6 artarken, ithalatta %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir. Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır. 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir. TCMB politika faizini Eylül'de %25,00'dan %30,00'a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50'ye çıkarırken, parasal sıkılaştırmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıklığının gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur.

## GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10(1) düzeyinde büyüme hızları, 2023



(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, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2023

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	26 276 307	1 118 593	220,4	4,5
	I <sup>(r)</sup>	4 642 146	246 013	194,3	4,0
	II <sup>(r)</sup>	5 506 173	271 669	209,5	3,9
	III <sup>(r)</sup>	7 696 613	296 508	237,4	6,1
	IV	8 431 375	304 402	240,4	4,0

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.



### **6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:**

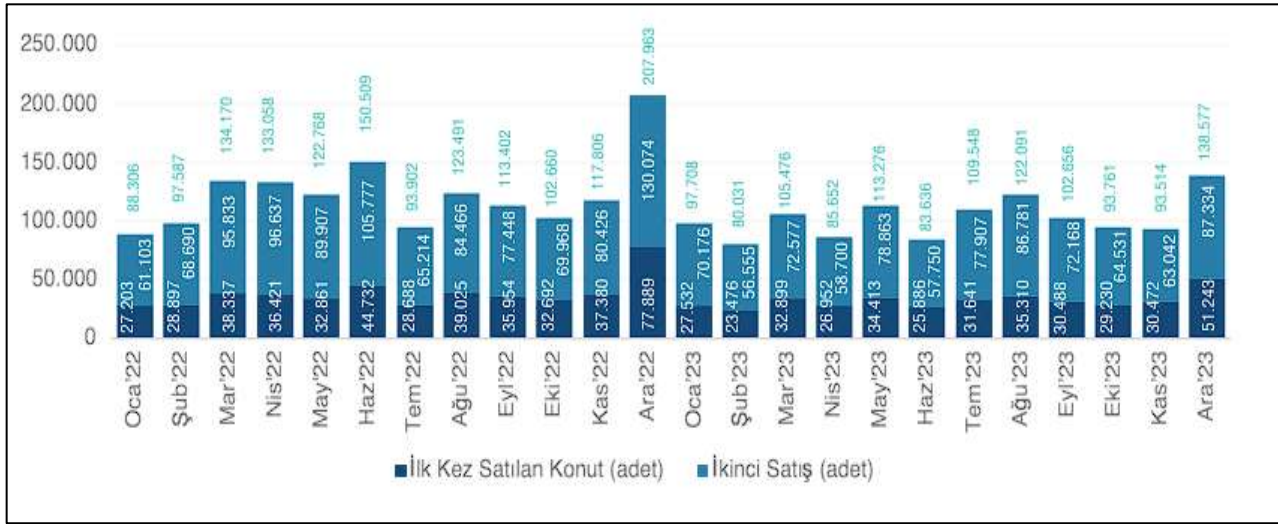
2023 yılı dördüncü çeyrek konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %23,9 oranında gerileme kaydederek 325.852 adet olmuştur. 2023 yılı genelinde ise toplam konut satışları 1.225.926 adede ulaşmış ve son sekiz yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. 2023 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam içerisindeki oranı veri setindeki en düşük seviyesine gerileyerek %14,5 olmuş; ilk satışlarda da 379.542 ile adet bazında en düşük satış sayısı gözlemlenmiştir. Konut piyasasında yavaşlamada konut finansmanına erişimin zorlaşması ve konut fiyatlarındaki artışın etkili olduğu görülmüştür.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı geçtiğimiz yıllara benzer seviyelerde kalmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl %30,97 iken %30,96; ikinci el satışlarının payı ise %69,03 iken %69,04 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, ilk satışlar dördüncü çeyrekte 110.945 adet, yıl genelinde 379.542 adet olmuş; ikinci el satışlar ise dördüncü çeyrekte 214.907 adet, yıl genelinde 846.384 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının en düşük seviyeye gerilemesine ek olarak, adet bazında da veri tarihinin en düşük ipotekli satışının gerçekleştiği görülmektedir. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışın devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin de etkisiyle dördüncü çeyrekte yıllık bazda %67,4, yıl genelinde ise %36,6 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması yıl genelinde %41,70 olarak gerçekleşmiş ve bu oran 2002 yılından bu yana en yüksek faiz oranı olmuştur. Diğer satışlarda ipotekli satışlara kıyasla daha düşük bir oranda, yıllık bazda %13,0 gerileme kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, ipotekli satışlar dördüncü çeyrekte 16.864 adet, yıl genelinde 177.748 adet; diğer satışlar dördüncü çeyrekte 308.988 adet, yıl genelinde 1.048.178 adet olmuştur.

Yabancılara yapılan satışlarda ise 2023 yılında son altı yılın en düşük satış adedine ulaşıldığı ve toplam satışlar içerisindeki payının gerileme kaydettiği görülmektedir. Yabancılara satışlar, 2023 yılında 35.005 olarak gerçekleşmiş olup toplam satışlar içerisindeki payı %2,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte dördüncü çeyrekte, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %61,1 oranında gerileme kaydedilmiştir. Ülke uyruklarına göre geçen yıllara benzer şekilde en yüksek alım, yabancılara yapılan satışlar içerisinde %29,9 oranında paya sahip olan Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında ise, dördüncü çeyrekte en yüksek satış bir önceki çeyrekle benzer şekilde Antalya'da gerçekleşmiştir. Yıl genelinde de Antalya %36,3 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %32,1 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,6 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları, Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on dört ay üst üste düşüş kaydederek %82,8'e gerilemiştir. Reel artış ise 2022 yılı kasım ayında %48,9 seviyesinde iken 2023 yılında reel artış %12,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup kasım ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %88,4, reel %16,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarının ulaştığı mevcut seviye itibarıyla alım gücünde azalma meydana gelmiş ve bu durum konut fiyatlarındaki artış hızının azalmasının önemli etkenlerinden birisi olmuştur. Kasım 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 30.319 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 44.533 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 35.465 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 23.292 TL/m<sup>2</sup> olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023)

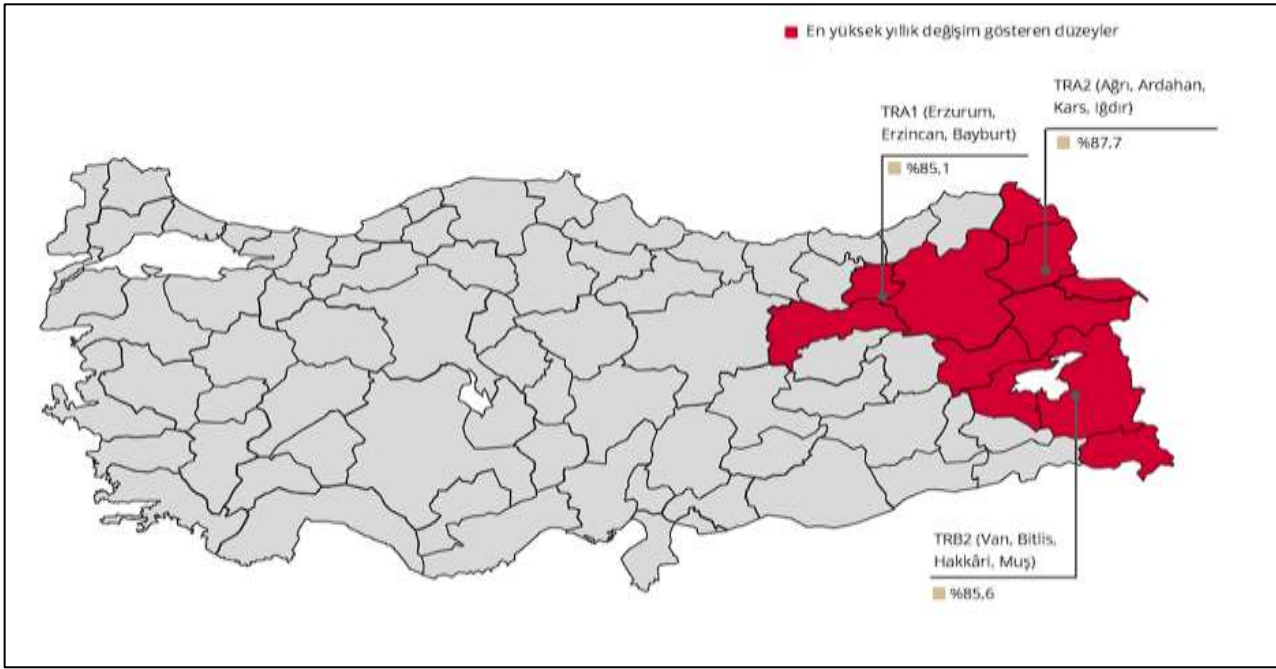


Aylık faiz oranı 2023 yılının ilk çeyreğinde %1,33 seviyelerinde seyrederken özellikle yılın üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğinde %2,96 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde 2023 yılının ilk çeyreğinde %17,23 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı yılın üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 Ocak ayı itibarıyla yıllık faiz %41,38 olarak seyretmektedir.

2023 yılı Aralık ayı sonunda konut kredisi hacmi 438,2 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Aralık ayında %65,90 seviyesinden, 2023 yılı Aralık ayında %59,81 seviyesine düşmüştür. Aralık 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %17,26'dan %20,70'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,32'den %9,81'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Aralık ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Aralık ayında 1,51 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Aralık ayında %33,2 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Aralık 2023 itibarıyla 4,3 puan azalarak %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 11,6 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,2 olmuştur. Bu oran 2022 Aralık ayında %20,3 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,5, 2,0 ve 1,6 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 45,6, 72,9 ve 57,4 oranlarında artış göstermiştir.



	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )**
 TÜRKİYE	1216,0 (%58,3)	1321,2 (%57,0)	1200,4 (%58,8)	31364,5 ₺
 İSTANBUL	1005,4 (%45,6)	1142,6 (%43,6)	991,1 (%44,6)	45420,7 ₺
 ANKARA	1274,2 (%72,9)	1458,6 (%57,9)	1261,3 (%74,1)	24918,8 ₺
 İZMİR	1259,9 (%57,4)	1434,5 (%53,6)	1249,9 (%58,7)	36065,4 ₺

#### **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. 2022 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 51 milyon turist kişi başı 905 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış olduğu görülmektedir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde ise Türkiye'yi 22,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %6,8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24,7 milyon olurken, 2022 yılında bu sayının 44,6 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye 46 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11'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. 2023 yılında ise Türkiye'ye gelen 46 milyon yabancı turistin %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0'lık ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. İşletme belgeli, 76 bin oda kapasitesi ile 718 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

İşletme belgeli tesislerin şehir kısıtlımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.907 tesis ve 120 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.621 tesis ve 105 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.494 işletme belgeli tesise ve 287 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 723 tesis içinde en büyük payı 104 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 87 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya, 79 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. 2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

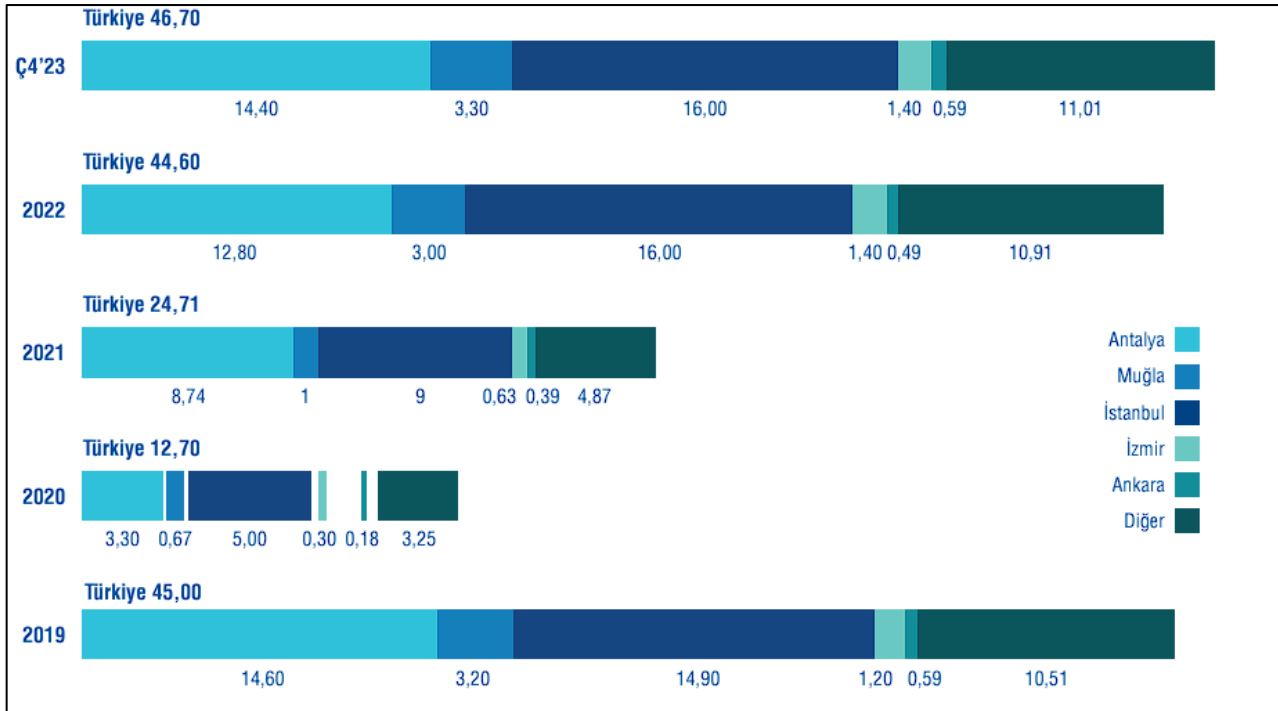
2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66,8 İstanbul için %74,7'dir. Oda fiyatları ise yine 2021 yılına kıyasla artış göstererek, 2022 yılında Türkiye genelinde 117 Euro, İstanbul'da ise 144 Euro'dur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2023 yılında otel doluluk oranları Türkiye geneli için %59,1 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %65,2 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 129 Euro iken İstanbul'da 143 Euro olmuştur.

YILLAR	TOPLAM					VATANDAŞ <sup>1</sup>	
	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM <sup>2</sup> GİDERİ	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
			( 1000 \$ )	( \$ )	( 1000 \$ )	( 1000 \$ )	( \$ )
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	29 689 249	814	4 593 389	6 365 680	1 243
2013	39 860 771	39 226 226	33 073 502	843	5 253 565	6 776 776	1 255
2014	41 627 246	41 415 070	35 137 949	848	5 470 481	6 301 489	1 132
2015	41 114 069	41 617 530	32 492 212	781	5 698 423	6 052 415	1 004
2016	30 906 680	31 365 330	22 839 468	728	5 049 793	6 184 432	1 014
2017	37 969 824	38 620 346	27 044 542	700	5 137 244	6 076 804	929
2018	46 112 592	45 628 673	30 545 924	669	4 896 310	5 511 261	825
2019	51 747 199	51 860 042	38 930 474	751	4 403 670	5 896 124	825
2020	15 971 201	15 826 266	14 817 273	936	1 104 545	2 965 813	951
2021	30 038 961	29 357 463	30 173 587	1 028	1 851 922	5 830 953	1 076
2022	51 387 513	51 369 026	46 477 871	905	4 276 533	7 067 152	1 006
<b>2023</b>	<b>56 693 837</b>	<b>57 077 440</b>	<b>54 315 542</b>	<b>952</b>	<b>7 068 901</b>	<b>8 903 472</b>	<b>1 152</b>

(Kaynak: KTB,2023)

### Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

## Toplam Yabancı Ziyaretçiler:



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

2023 yılının Ocak-Kasım döneminde Türkiye'ye gelen 46,7 milyon yabancı turistten %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0 ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11 artış görülmüştür.

## İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı:

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.494	287.213	87	15.939
Muğla	2.621	105.162	79	9.170
İstanbul	2.907	120.720	104	9.458
İzmir	1.692	41.151	65	5.312
Ankara	361	21.411	17	1.739
Diğer	10.192	289.872	371	33.878
<b>Türkiye</b>	<b>20.267</b>	<b>865.529</b>	<b>723</b>	<b>75.496</b>

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı 26.01.2024)

Türkiye genelinde toplam 865 bin 529 oda kapasitesi ile 20.267 işletme belgeli, 75 bin 496 oda kapasitesi ile 723 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

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

(Kaynak: TÜİK \*31.01.2024 tarihinde güncellenmiştir. \*\*TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.)

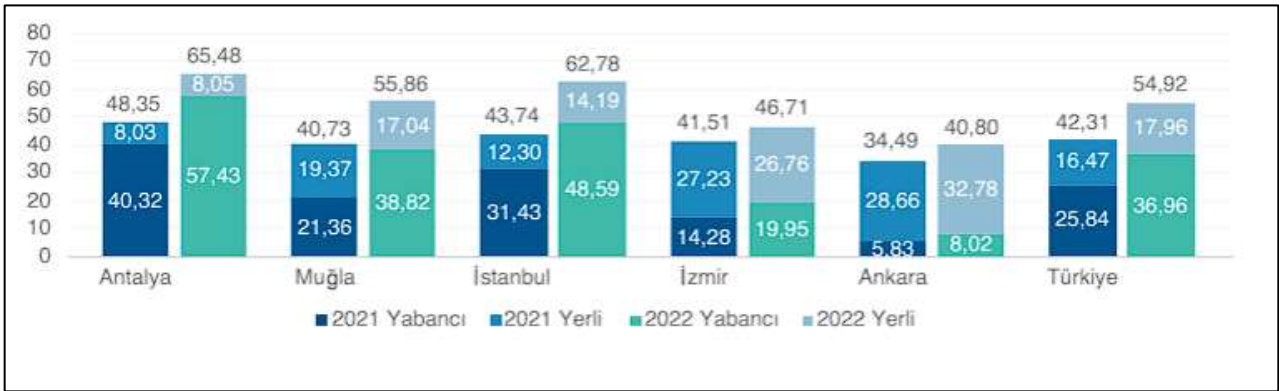
Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,8 artarak 12 milyar 272 milyon 673 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %15,2'si ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

2023 yılı 4.çeyrekte Türkiye'ye gelen 10,8 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 966 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %3,74 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %4,13 artmış görünmektedir.

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.

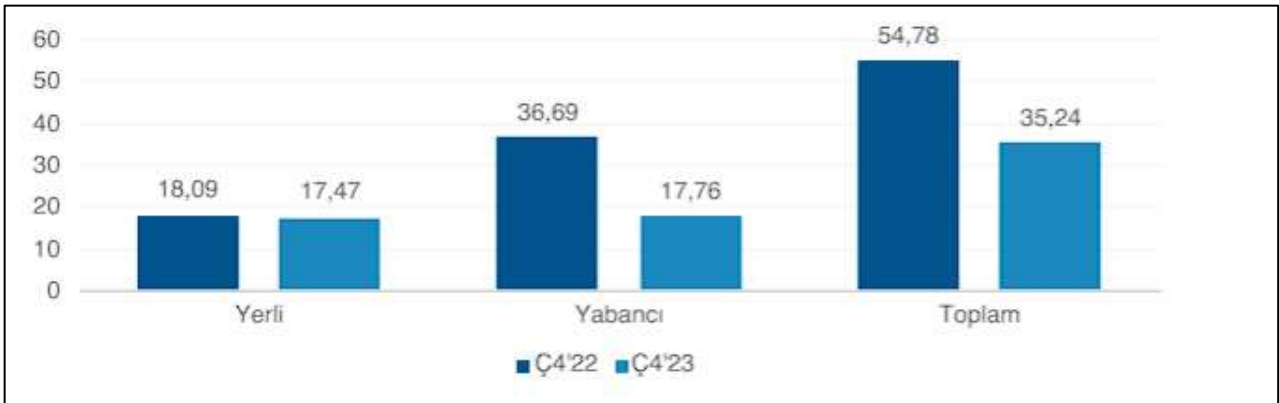
## Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı:

### 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.



## **İstanbul İli Turizm Özellikleri:**

Yenikapı'da yapılan arkeolojik kazılarda ortaya çıkan bulgular, İstanbul'un tarihinin 8 bin 500 yıl öncesine dayandığını ortaya koymuştur. Kuruluşundan itibaren İstanbul, tarihte birçok devletin egemenliği altında gelişmiş ve çeşitli kültürlerin merkezi olmuştur. Üç büyük imparatorluğa başkentlik yapan İstanbul; 1453 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından fethinden itibaren 1923 yılına kadar 470 yıl boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkent olmuştur. Osmanlı döneminde İstanbul bilim, kültür ve sanatın merkezi haline gelmiş, camilerin, sinagogların ve kiliselerin bir arada bulunduğu bir kültür şehri olmuştur. Bu özelliğini günümüzde de sürdüren İstanbul, her yıl milyonlarca turisti misafir etmektedir.

İstanbul'un turizm yapısı, şehrin çeşitli turistik aktiviteleri ve cazibe merkezleri etrafında şekillenmiştir. İşte İstanbul'un turizm yapısını oluşturan bazı ana unsurlar:

**Konaklama:** İstanbul, geniş bir konaklama seçeneği sunar. Lüks otellerden butik otellere, hostellerden kiralık dairelere kadar birçok seçenek bulunur. Sultanahmet ve Taksim gibi merkezi bölgelerde yoğunlaşan oteller, turistler için popüler konaklama noktalarıdır.

**Ulaşım Altyapısı:** İstanbul, geniş bir ulaşım ağına sahiptir. Metro, tramvay, otobüs ve vapur gibi toplu taşıma araçları şehir içinde rahatça seyahat etmeyi sağlar. Ayrıca İstanbul'un iki büyük havalimanı, uluslararası turistler için kolay ulaşım imkanları sunar.

**Turistik Noktalar:** İstanbul'un turistik noktaları, tarihi ve kültürel zenginliklerini yansıtır. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Galata Kulesi, Dolmabahçe Sarayı gibi yapılar şehrin en çok ziyaret edilen noktaları arasındadır.

**Yeme İçme Kültürü:** İstanbul'un zengin yeme içme kültürü, turistler için çekici bir özelliktir. Geleneksel Türk mutfağının yanı sıra dünya mutfaklarından lezzetler sunan restoranlar, sokak lezzetleri ve çay bahçeleri, turistlerin damak zevkine hitap eder.

**Etkinlik ve Festivaller:** İstanbul, yıl boyunca çeşitli etkinliklere ve festivallere ev sahipliği yapar. Film festivalleri, bienaller, konserler, tiyatro gösterileri ve sokak festivalleri gibi etkinlikler, turistlere eğlenceli deneyimler sunar.

**Alışveriş:** İstanbul'un alışveriş olanakları, turistler için cazip bir özelliktir. Kapalıçarşı, Grand Bazaar, İstiklal Caddesi ve Nişantaşı gibi alışveriş bölgeleri, geleneksel el işçiliği ürünlerinden markalı mağazalara kadar geniş bir yelpazede alışveriş imkanı sunar.

İstanbul'un turizm yapısı, tarihi ve kültürel mirasıyla birlikte modern yaşamın sunduğu olanakları bir araya getirerek, turistlere çeşitli ve unutulmaz deneyimler sunar. Bu özellikler, İstanbul'u dünya çapında popüler bir turizm destinasyonu haline getirir.

## Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

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

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

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Ottoperla Hotel	Suit, Standart (23 m <sup>2</sup> - 47 m <sup>2</sup> )	2.500 TL (~83 €)	- Oda + Kahvaltı
Mercure Istanbul Bakirkoy	Suit, Standart (26 m <sup>2</sup> - 40 m <sup>2</sup> )	2.300 € (~70 €)	- Oda + Kahvaltı
Aura Marina Hotel	Suit, Standart, Deluxe (26 – 40 m <sup>2</sup> )	2.500 TL (65 €)	- Oda + Kahvaltı



## 6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

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

## 6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

## 6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

**Emsal 1:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Telsiz Mahallesi’nde, 2619 ada 11 parselde konumlu, ara sokak cepheli, “Yerleşik Konut Alanlı”, 5 kat yapılaşma koşullarına sahip 11.472,99 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsanın 55,00 m<sup>2</sup>’lik hissesi için pazarlıklı olarak 10.500.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

**Emsal 2:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Kazlıçeşme Mahallesi’nde, 3357 ada 15 parselde konumlu, cadde cepheli, “Önemli Alan-1, Turizm+Ticari E: 1,50”, yapılaşma koşullarına sahip 39,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 11.000.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

**Emsal 3:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Kazlıçeşme Mahallesi’nde konumlu, Ticaret Alanlı, E: 1,00 yapılaşma koşullarına sahip 4.000,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 576.000.000.-TL talep edilmektedir.

**Emsal 4:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Kazlıçeşme Mahallesi’nde, 3357 ada 11 parselde konumlu, cadde cepheli, Önemli Alan-1, Turizm+Ticari E: 1,50, yapılaşma koşullarına sahip 11.472,99 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsanın 13,00 m<sup>2</sup>’lik hissesi için pazarlıklı olarak 4.100.000.-TL talep edilmektedir.

**Beyan:** Konu taşınmazların yer aldığı Zeytinburnu İlçesi İstanbul İli’nin önemli ilçelerinden biri olup söz konusu taşınmazlar Kennedy Caddesi üzerinde, kentin ticari ve turizm potansiyelin yüksek kesimlerinden birinde yer alması sebebiyle taşınmazların bulunduğu arsa önem arz etmektedir. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, benzer imar durumu ve

büyüklüğü sahip arsaların 5.500.-USD/m<sup>2</sup> – 6.000.-USD/m<sup>2</sup> arsa birim değerine sahip olabileceği beyan edilmiştir.



### **Emsallerin Değerlendirilmesi:**

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

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

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Kazlıçeşme	Kazlıçeşme	Kazlıçeşme	Kazlıçeşme	Kazlıçeşme
Ada / Parsel	2619/11	3357/15	-	3357/15	774/55
Alan (m <sup>2</sup> )	55,00	39,00	4.000,00	13,00	11.720,00
Satış Fiyatı-SF (TL)	10.500.000	11.000.000	576.000.000	4.100.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	9.500.000	10.000.000	550.000.000	3.750.000	
İmar Durumu	Yerleşik Konut Alanı, 5 Kat	Önemli Alan-1, Turizm+Ticari E: 1,50	Ticari, E: 1,00	Önemli Alan-1, Turizm+Ticari E: 1,50	Tercihli Kullanım Alanı, E: 2,00
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	172.727	256.410	137.500	288.462	
İmar Durumu Şerefiyesi	-20%	-10%	-15%	-10%	
Konum Şerefiyesi	-60%	-10%	-30%	-10%	
Hisse Şerefiyesi	0%	-15%	0%	-25%	
Büyükölçü Şerefiyesi	40%	50%	10%	60%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	198.982	178.397	185.006	174.519	
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	184.226,18				184.226,18
<b>Konu Taşınmaz Değeri (TL)</b>					<b>2.159.130.873,11</b>
<b>Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)</b>					<b>2.159.130.000</b>

ÜST HAKKI SÜRESİ TABLOSU	
Üst Hakkı Tesis Tarihi	29.05.2019
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	17743
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	26.12.2067
Değerleme Tarihi	28.06.2024
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	15886
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	89,53%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	184.226,11
Arsa Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	11.720
Arsa Toplam Değeri (TL)	2.159.130.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	89,53%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	109.963
Arsa Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	11.720
<b>Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)</b>	<b>1.288.768.873</b>

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

## Üst Hakkına Esas Arsa Değeri

Taşınmaz	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)
774 Ada 55 Parsel	11.720,00	109.963,00	~1.288.768.873.-
<b>Arsa Değeri (TL)</b>			<b>1.288.768.873.-</b>

## 6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

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

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		Arsa Değeri
774 Ada 55 Parsel	11.720,00	109.963,21		1.288.768.873 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M <sup>2</sup> birim fiyatı	Amortisman Oranı	Değer
Novotel Otel Alanı	11.707	25.000	10%	263.407.500
Ibis Otel Alanı	7.173	25.000	10%	161.392.500
Teknik Alanlar (Kapalı otopark, teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	7.492	15.000	10%	112.380.000
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				5.000.000
Yapı Değeri Toplam				542.180.000
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				81.325.000
Arsa Değeri				1.288.768.873
Yapı Değeri				542.180.000
<b>Toplam Değer</b>				<b>1.912.275.000</b>

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

## **6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ**

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

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

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

- Zeytinburnu İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 228 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihinin 28.06.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan altı ay baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 61,1 Eur, 2024 yılının Mart ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 52,4 Eur, güncel oda fiyatının 72 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son altı aylık dönem için oda fiyatı 62 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 Mart ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %64,3 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılı son altı aylık dönem için doluluk oranı %75'ten başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk 4 yıl için %5, 5. ve 6. yıllar için %3, 7. ve 11. yıllar için %2, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %25'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %50'den başlayıp artarak %55,70'e ulaşarak 2028 yılından itibaren sabit kalacağı öngörülmüştür.

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

- Zeytinburnu Novotel, turizm işletme belgesine göre 208 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihinin 28.06.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan altı ay baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 89,1 Eur, 2024 yılının Mart ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 71,3 Eur, güncel oda fiyatının 130 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son altı aylık dönem için oda fiyatı 90 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 Mart ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %64,3 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılı son altı aylık dönem için doluluk oranı %75'ten başlatılmış olup ilk yıl %73, ikinci yıl %75, üçüncü yıl %80'e ulaşarak sonraki dönemlerde sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %5, 2. ve 7. yıllar için %3, 8. ve 11. yıllar için %2, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %37'si oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %44'den başlayıp artarak %53'e ulaşip 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.
- 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 %2,5-4,5 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %11 olarak alınmıştır.
- Otelin yıllık üst hakkı bedelinin 2024 yılı için 2.468.954,58 TL olduğu bilgisi verilmiştir. Takip eden yıllarda bedel projeksiyona eklenmiştir. Güncel döviz kuru kullanılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu (İBİS OTEL)	
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	62,00
Diğer Gelir Oranı	25,00%
Yenileme	1,00%
Artış Oranı (1-4. yıllar)	5,0%
Artış Oranı (5-6. yıllar arasında)	3,0%
Artış Oranı (7-11. yıllar arasında)	2,0%
Artış Oranı (12. yıl ve sonraki yıllar)	1,5%
NAKİT AKIŞI	
Proje Nakit Akışı (EUR) (İbis Otel)	0,5 1,5 2,5 3,5 4,5 5,5 6,5 7,5 8,5 9,5 10,5 11,5 12,5 13,5
Yıllar	28.06.2024 31.12.2025 31.12.2026 31.12.2027 31.12.2028 31.12.2029 31.12.2030 31.12.2031 31.12.2032 31.12.2033 31.12.2034 31.12.2035 31.12.2036 31.12.2037
Otel Fonksiyonu	
Toplam Oda Sayısı (Adet)	228 228 228 228 228 228 228 228 228 228 228 228 228 228
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	183,00 365,00 365,00 365,00 365,00 365,00 365,00 365,00 365,00 365,00 365,00 365,00 365,00 365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	41.724 83.220 83.220 83.220 83.220 83.220 83.220 83.220 83.220 83.220 83.220 83.220 83.220 83.220
Doluluk Oranı (%)	75,00% 75,00% 77,25% 80,00% 80,00% 80,00% 80,00% 80,00% 80,00% 80,00% 80,00% 80,00% 80,00% 80,00%
Satılan Oda Satısı (Adet)	31.293 62.415 64.287 66.576 66.576 66.576 66.576 66.576 66.576 66.576 66.576 66.576 66.576 66.576
Oda Fiyatı (EUR)	62,00 65,10 68,36 71,77 75,36 77,62 79,95 81,55 83,18 84,84 86,54 88,27 89,60 90,94
Oda Gelirleri (EUR)	1.940.166 4.063.217 4.394.369 4.778.343 5.031.006 5.167.778 5.322.811 5.429.267 5.553.025 5.648.609 5.761.582 5.876.813 5.981.308 6.054.440
Diğer Gelirler (EUR)	485.942 1.015.804 1.098.592 1.194.86 1.257.751 1.291.944 1.330.703 1.357.317 1.388.256 1.412.152 1.440.395 1.469.203 1.495.227 1.513.610
Toplam Oda Gelirleri (EUR)	2.426.108 5.079.021 5.492.961 5.973.208 6.288.757 6.459.722 6.653.514 6.786.584 6.941.281 7.060.762 7.201.977 7.346.017 7.476.535 7.568.050
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	50,00% 52,50% 54,08% 55,70% 55,70% 55,70% 55,70% 55,70% 55,70% 55,70% 55,70% 55,70% 55,70% 55,70%
Brüt Karlılık (EUR)	1.212.604 2.539.510 2.883.804 3.229.861 3.502.665 3.597.887 3.705.824 3.779.941 3.866.102 3.932.650 4.011.303 4.091.529 4.164.280 4.215.196
İlçetme Gideri Oranı (%)	50,00% 47,50% 45,93% 44,30% 44,30% 44,30% 44,30% 44,30% 44,30% 44,30% 44,30% 44,30% 44,30% 44,30%
İlçetme Gideri Toplamı (EUR)	1.212.604 2.539.510 2.609.156 2.743.067 2.786.092 2.861.834 2.947.689 3.006.643 3.075.178 3.128.112 3.190.674 3.254.487 3.312.355 3.352.854
Yenileme Maliyeti (EUR)	24.252 50.790 54.930 59.729 62.888 64.597 66.535 67.866 69.413 70.608 72.020 73.460 74.766 75.680
Toplam Oda Gelirleri (EUR)	1.212.856 2.590.301 2.884.086 3.202.797 3.488.980 3.736.432 3.814.225 3.874.509 3.944.591 3.987.719 4.043.684 4.102.948 4.164.931 4.228.335
Net Gelir (EUR)	1.188.352 2.488.720 2.828.875 3.170.132 3.439.777 3.533.290 3.639.289 3.712.075 3.796.690 3.862.043 3.939.283 4.018.069 4.089.514 4.139.515
Net Nakit Akışları (İbis Otel)	1.188.352 2.488.720 2.828.875 3.170.132 3.439.777 3.533.290 3.639.289 3.712.075 3.796.690 3.862.043 3.939.283 4.018.069 4.089.514 4.139.515

14,5	15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5
31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052
228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00
83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758
92,30	93,69	95,09	96,52	97,97	99,44	100,93	102,44	103,98	105,54	107,12	108,73	110,36	112,02	113,70
6.145.257	6.237.435	6.348.342	6.425.962	6.522.351	6.620.187	6.737.899	6.820.282	6.922.586	7.026.425	7.151.360	7.238.798	7.347.380	7.457.591	7.590.193
1.536.314	1.559.359	1.587.086	1.606.490	1.630.588	1.655.047	1.684.475	1.705.070	1.730.646	1.756.606	1.787.840	1.809.700	1.836.845	1.864.398	1.897.548
7.681.571	7.796.794	7.935.428	8.032.452	8.152.939	8.275.233	8.422.374	8.525.352	8.653.232	8.783.031	8.939.200	9.048.498	9.184.226	9.311.989	9.487.742
55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%
4.278.424	4.342.600	4.419.815	4.473.855	4.540.963	4.609.077	4.691.031	4.748.387	4.819.613	4.891.907	4.978.889	5.039.765	5.115.361	5.192.091	5.284.411
44,30%	44,30%	44,30%	44,30%	44,30%	44,30%	44,30%	44,30%	44,30%	44,30%	44,30%	44,30%	44,30%	44,30%	44,30%
3.403.147	3.454.194	3.515.613	3.558.597	3.611.976	3.666.156	3.731.343	3.776.965	3.833.620	3.891.124	3.960.312	4.008.733	4.068.864	4.129.897	4.203.330
76.816	77.968	79.354	80.325	81.529	82.752	84.224	85.254	86.532	87.830	89.392	90.485	91.842	93.220	94.877
3.479.963	3.532.162	3.594.967	3.638.922	3.693.506	3.748.908	3.815.567	3.862.219	3.920.152	3.978.955	4.049.704	4.099.218	4.160.707	4.223.117	4.298.208
4.201.608	4.264.632	4.340.461	4.393.531	4.459.434	4.526.325	4.606.807	4.663.133	4.733.080	4.804.076	4.889.497	4.949.280	5.023.519	5.098.872	5.189.534
4.201.608	4.264.632	4.340.461	4.393.531	4.459.434	4.526.325	4.606.807	4.663.133	4.733.080	4.804.076	4.889.497	4.949.280	5.023.519	5.098.872	5.189.534

29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5	37,5	38,5	39,5	40,5	41,5	42,5	43,5
31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067
228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
365,00	365,00	366,00	366,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00
83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	82.800
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	65.664
115,40	117,13	118,89	120,67	122,48	124,32	126,19	128,08	130,00	131,95	133,93	135,94	137,98	140,05	142,15
7.682.997	7.798.242	7.915.215	8.055.954	8.154.453	8.276.770	8.400.921	8.550.296	8.654.839	8.784.662	8.916.431	9.074.973	9.185.931	9.323.720	9.333.937
1.920.749	1.949.560	1.978.804	2.013.989	2.038.613	2.069.192	2.100.230	2.137.574	2.163.710	2.196.165	2.229.108	2.268.743	2.296.483	2.330.930	2.333.484
9.603.746	9.747.802	9.894.019	10.069.931	10.193.066	10.345.962	10.501.151	10.687.870	10.818.549	10.980.827	11.145.539	11.343.716	11.482.413	11.654.649	11.667.422
55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%
5.349.022	5.429.258	5.510.697	5.608.681	5.677.257	5.762.416	5.848.853	5.952.850	6.025.634	6.116.019	6.207.759	6.318.138	6.395.388	6.491.319	6.498.433
44,30%	44,30%	44,30%	44,30%	44,30%	44,30%	44,30%	44,30%	44,30%	44,30%	44,30%	44,30%	44,30%	44,30%	44,30%
4.254.724	4.318.544	4.383.323	4.461.262	4.515.809	4.583.546	4.652.299	4.735.021	4.792.915	4.864.808	4.937.780	5.025.578	5.087.025	5.163.330	5.168.989
96.037	97.478	98.940	100.699	101.931	103.460	105.122	106.879	108.185	109.808	111.455	113.437	114.824	116.546	116.674
4.350.761	4.416.022	4.482.262	4.561.961	4.617.739	4.687.005	4.757.310	4.841.899	4.901.100	4.974.617	5.049.236	5.139.015	5.201.849	5.279.877	5.285.665
5.252.985	5.331.780	5.411.756	5.507.982	5.575.327	5.658.957	5.743.841	5.845.971	5.917.449	6.006.210	6.096.304	6.204.701	6.280.564	6.374.773	6.381.759
5.252.985	5.331.780	5.411.756	5.507.982	5.575.327	5.658.957	5.743.841	5.845.971	5.917.449	6.006.210	6.096.304	6.204.701	6.280.564	6.374.773	6.381.759

Otel Fonksiyonu (NOVOTEL)	
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	90,00
Diğer Gelir Oranı	37,00%
Yenileme	1,00%
Artış Oranı (1. yıl)	5,0%
Artış Oranı (2-7. yıllar arasında)	3,0%
Artış Oranı (8-11. yıllar arasında)	2,0%
Artış Oranı (12. yıl ve sonraki yıllar)	1,5%
NAKİT AKIŞI	
Proje Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	0,5 1,5 2,5 3,5 4,5 5,5 6,5 7,5 8,5 9,5 10,5 11,5 12,5 13,5
Yıllar	28.06.2024 31.12.2025 31.12.2026 31.12.2027 31.12.2028 31.12.2029 31.12.2030 31.12.2031 31.12.2032 31.12.2033 31.12.2034 31.12.2035 31.12.2036 31.12.2037
Otel Fonksiyonu	
Toplam Oda Sayısı (Adet)	208 208 208 208 208 208 208 208 208 208 208 208 208 208
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	183,00 365,00 365,00 365,00 365,00 366,00 365,00 365,00 365,00 365,00 366,00 365,00 365,00 366,00
Yıllık Oda Kapasitesi	38.064 75.920 75.920 75.920 75.920 76.128 75.920 75.920 75.920 75.920 76.128 75.920 75.920 76.128
Doluluk Oranı (%)	75,00% 73,00% 80,00% 80,00% 80,00% 80,00% 80,00% 80,00% 80,00% 80,00% 80,00% 80,00% 80,00% 80,00%
Satılan Oda Satısı (Adet)	28.548 55.422 56.940 60.736 60.736 60.736 60.902 60.736 60.902 60.736 60.902 60.736 60.736 60.902
Oda Fiyatı (EUR)	90,00 94,50 97,34 100,26 103,26 106,36 109,35 112,84 115,09 117,40 119,74 122,14 123,97 125,83
Oda Gelirleri (EUR)	2.569.200 5.237.341 5.542.255 6.089.991 6.288.946 6.459.918 6.653.514 6.853.325 7.099.844 7.130.200 7.272.804 7.418.260 7.556.162 7.

14,5	15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5
31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052
208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00
75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902
127,72	129,63	131,58	133,55	135,56	137,59	139,65	141,75	143,87	146,03	148,22	150,45	152,70	154,99	157,32
7.757.114	7.873.470	8.013.467	8.111.446	8.233.118	8.356.615	8.505.202	8.609.193	8.738.331	8.869.406	9.027.111	9.137.484	9.274.546	9.413.664	9.581.047
2.870.132	2.913.184	2.964.983	3.001.235	3.046.254	3.091.947	3.146.925	3.185.401	3.233.182	3.281.680	3.340.031	3.380.869	3.431.582	3.483.056	3.544.987
10.627.246	10.786.654	10.978.450	11.112.681	11.279.371	11.448.562	11.652.127	11.794.595	11.971.514	12.151.086	12.367.143	12.518.353	12.706.128	12.896.720	13.126.034
53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
5.632.440	5.716.927	5.818.579	5.889.721	5.978.067	6.067.738	6.175.627	6.251.135	6.344.902	6.440.076	6.554.586	6.634.727	6.734.248	6.835.262	6.956.798
47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
4.994.806	5.069.728	5.159.872	5.222.960	5.301.305	5.380.824	5.476.500	5.543.459	5.626.611	5.711.011	5.812.557	5.883.626	5.971.880	6.061.458	6.169.236
106.272	107.867	109.785	111.127	112.794	114.486	116.521	117.946	119.715	121.511	123.671	125.184	127.061	128.967	131.260
5.101.078	5.177.594	5.269.656	5.334.087	5.414.098	5.495.310	5.593.021	5.661.405	5.746.327	5.832.521	5.936.228	6.008.809	6.098.942	6.190.426	6.300.496
5.526.168	5.609.060	5.708.794	5.778.594	5.865.273	5.953.252	6.059.106	6.133.189	6.225.187	6.318.565	6.430.914	6.509.543	6.607.187	6.706.294	6.825.538
5.526.168	5.609.060	5.708.794	5.778.594	5.865.273	5.953.252	6.059.106	6.133.189	6.225.187	6.318.565	6.430.914	6.509.543	6.607.187	6.706.294	6.825.538
4.201.608	4.264.632	4.340.464	4.393.531	4.459.434	4.526.325	4.606.807	4.663.133	4.733.080	4.804.076	4.889.497	4.949.280	5.023.519	5.098.872	5.189.534
5.526.168	5.609.060	5.708.794	5.778.594	5.865.273	5.953.252	6.059.106	6.133.189	6.225.187	6.318.565	6.430.914	6.509.543	6.607.187	6.706.294	6.825.538
108.403	110.571	112.782	115.038	117.339	119.685	122.079	124.521	127.011	129.551	132.142	134.785	137.481	140.231	143.035
141.455	144.284	147.170	150.113	153.115	156.178	159.301	162.487	167.337	169.052	172.433	175.881	179.399	182.987	186.647
19.789	20.184	20.588	21.000	21.420	21.848	22.285	22.731	23.186	23.649	24.122	24.605	25.097	25.599	26.111
92.738	94.593	96.484	98.414	100.382	102.390	104.438	106.527	108.657	110.830	113.047	115.308	117.614	119.966	122.366
9.365.391	9.504.060	9.672.230	9.787.560	9.932.450	10.079.476	10.257.809	10.380.057	10.533.676	10.689.558	10.878.667	11.008.244	11.171.115	11.336.383	11.536.913

29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5	37,5	38,5	39,5	40,5	41,5	42,5	43,5
31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067
208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	366,00
75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	74.880
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	59.904
159,68	162,07	164,50	166,97	169,48	172,02	174,60	177,22	179,88	182,57	185,31	188,09	190,91	193,78	196,68
9.698.192	9.843.665	9.991.320	10.168.974	10.293.308	10.447.707	10.604.423	10.792.978	10.924.942	11.088.816	11.255.148	11.455.274	11.595.335	11.769.265	11.782.163
3.588.331	3.642.156	3.696.788	3.762.520	3.808.524	3.865.652	3.923.637	3.993.402	4.042.228	4.102.862	4.164.405	4.238.451	4.290.274	4.354.628	4.359.400
13.286.523	13.485.821	13.688.109	13.931.494	14.101.832	14.313.359	14.528.060	14.786.380	14.967.170	15.191.678	15.419.553	15.693.725	15.885.609	16.123.893	16.141.563
53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
7.041.857	7.147.485	7.254.698	7.383.692	7.473.971	7.586.080	7.699.872	7.836.782	7.932.600	8.051.589	8.172.363	8.317.674	8.419.373	8.545.663	8.555.028
47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
6.244.666	6.338.336	6.433.411	6.547.802	6.627.861	6.727.279	6.828.188	6.949.599	7.034.570	7.140.089	7.247.190	7.376.051	7.466.236	7.578.230	7.586.535
132.865	134.858	136.881	139.315	141.018	143.134	145.281	147.864	149.672	151.917	154.196	156.937	158.856	161.239	161.416
6.377.531	6.473.194	6.570.292	6.687.117	6.768.879	6.870.412	6.973.469	7.097.463	7.184.242	7.292.005	7.401.385	7.532.988	7.625.092	7.739.469	7.747.990
6.908.992	7.012.627	7.117.816	7.244.377	7.332.952	7.442.947	7.554.591	7.688.918	7.782.928	7.899.672	8.018.167	8.160.737	8.260.517	8.384.424	8.393.613
6.908.992	7.012.627	7.117.816	7.244.377	7.332.952	7.442.947	7.554.591	7.688.918	7.782.928	7.899.672	8.018.167	8.160.737	8.260.517	8.384.424	8.393.613
5.252.985	5.331.780	5.411.756	5.507.982	5.575.327	5.658.957	5.743.841	5.845.971	5.917.449	6.006.210	6.096.304	6.204.701	6.280.564	6.374.773	6.381.759
6.908.992	7.012.627	7.117.816	7.244.377	7.332.952	7.442.947	7.554.591	7.688.918	7.782.928	7.899.672	8.018.167	8.160.737	8.260.517	8.384.424	8.393.613
145.896	148.814	151.790	154.826	157.922	161.081	164.302	167.588	170.940	174.359	177.846	181.403	185.031	188.732	189.869
190.380	194.187	198.071	202.033	206.073	210.195	214.399	218.687	223.060	227.521	232.072	236.713	241.448	246.277	247.761
26.633	27.166	27.709	28.263	28.828	29.405	29.993	30.593	31.205	31.829	32.465	33.115	33.777	34.453	34.660
124.813	127.309	129.855	132.453	135.102	137.804	140.560	143.371	146.238	149.163	152.146	155.189	158.293	161.459	162.432
11.674.256	11.846.931	12.022.147	12.234.785	12.380.354	12.563.419	12.749.178	12.974.650	13.128.934	13.323.010	13.519.941	13.759.017	13.922.532	14.128.277	14.140.649

### DEĞERLEME TABLOSU

Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	2,26%	3,26%	4,26%
İndirgeme Oranı	10,00%	11,00%	12,00%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>81.604.191</b>	<b>73.355.196</b>	<b>66.461.724</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>81.600.000</b>	<b>73.360.000</b>	<b>66.460.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>2.866.624.672</b>	<b>2.576.850.674</b>	<b>2.334.694.014</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>2.866.620.000</b>	<b>2.576.850.000</b>	<b>2.334.690.000</b>

### 28.06.2024 Tarihli Döviz Kuru

Eur Alış Kuru	35,1284
<b>USD/EUR PARADİTESİ</b>	<b>0,9218</b>

## **Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:**

### **Ibis Otel Analizinde:**

- Zeytinburnu İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 228 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihinin 28.06.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan altı ay baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 61,1 Eur, 2024 yılının Mart ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 52,4 Eur, güncel oda fiyatının 72 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son altı aylık dönem için oda fiyatı 62 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 Mart ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %64,3 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılı son altı aylık dönem için doluluk oranı %75'ten başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk 4 yıl için %5, 5. ve 6. yıllar için %3, 7. ve 11. yıllar için %2, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %25'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %50'den başlayıp artarak %55,70'e ulaşarak sonraki 2028 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

### **Novotel Otel Analizinde:**

- Zeytinburnu Novotel, turizm işletme belgesine göre 208 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihinin 28.06.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan altı ay baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 89,1 Eur, 2024 yılının Mart ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 71,3 Eur, güncel oda fiyatının 130 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son altı aylık dönem için oda fiyatı 90 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 Mart ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %64,3 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılı son altı aylık dönem için doluluk oranı %75'ten başlatılmış olup ilk yıl %73, ikinci yıl %75, üçüncü yıl %80'e ulaşarak sonraki dönemlerde sabit kalacağı öngörülmüştür.

- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %5, 2. ve 7. yıllar için %3, 8. ve 11. yıllar için %2, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %37'si oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %44'den başlayıp artarak %53'e ulaşip 2029 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

### **Genel Varsayımlar;**

- Akfen GYO AŞ. tarafından tarafımıza iletilen bilgiler doğrultusunda kira sözleşmesi detayları projeksiyona yansıtılmıştır. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; İbis Otel için toplam brüt gelirin %25'i, Novotel için toplam brüt gelirin %22'si veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin %95'inden (AGOP) yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeciyi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,5-4,5 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %11 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle toplam risk oranı %0,5-2,5 civarında alınarak indirgeme oranı %9 olarak alınmıştır.
- Otelin yıllık üst hakkı bedelinin 2024 yılı için 2.468.954,58 TL olduğu bilgisi verilmiştir. Takip eden yıllarda bedel projeksiyona eklenmiştir. Güncel döviz kuru kullanılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu (İBİS OTEL)	62,00												
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	25,00%												
Diğer Gelir Oranı	1,00%												
Yenileme	5,0%												
Artaç Oranı (1.-4. yıllar)	3,0%												
Artaç Oranı (5.-6. yıllar arasında)	2,0%												
Artaç Oranı (7.-11. yıllar arasında)	1,5%												
Artaç Oranı (12. yıl ve sonraki yıllar)													
NAKİT AKIŞI													
Proje Nakit Akışı (EUR) (İbis Otel)	0,5												
Yıllar	28.06.2024												
Otel Fonksiyonu	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5
Toplam Oda Sayısı (Adet)	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	183,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	366,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	41.724	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.448	83.220
Doluluk Oranı (%)	75,00%	75,00%	77,25%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Satılan Oda Satışı (Adet)	31.293	62.415	64.287	66.576	66.758	66.576	66.576	66.576	66.758	66.576	66.576	66.758	66.576
Oda Fiyatı (EUR)	62,00	65,10	68,36	71,77	75,36	77,62	79,95	81,55	84,84	86,54	88,27	90,84	93,60
Oda Gelirleri (EUR)	1.940.166	4.063.217	4.394.369	4.778.343	5.031.006	5.167.778	5.322.811	5.429.267	5.553.025	5.648.609	5.761.582	5.876.813	5.981.308
Diğer Gelirler (EUR)	485.042	1.015.804	1.098.592	1.194.586	1.257.751	1.291.944	1.330.703	1.357.317	1.388.256	1.412.152	1.440.395	1.469.203	1.495.327
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	2.425.208	5.079.021	5.492.961	5.972.928	6.288.757	6.459.722	6.653.514	6.786.584	6.961.281	7.060.762	7.201.977	7.346.017	7.476.635
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	50,00%	50,00%	52,50%	54,08%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%
Otel Kira Söleşme Oranı (%)	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Sözleşme AGOP Oranı (%)	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
AGOP Gelir Oranı (%)	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	606.302	1.269.755	1.373.240	1.493.232	1.572.189	1.614.930	1.663.378	1.696.646	1.735.320	1.765.190	1.800.044	1.836.504	1.869.159
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	967.658	2.026.529	2.322.149	2.614.425	2.849.586	2.927.054	3.014.866	3.075.163	3.145.260	3.199.400	3.263.388	3.328.656	3.387.842
Projeleşmeye Esas Yıllık Kira Bedeli	967.658	2.026.529	2.322.149	2.614.425	2.849.586	2.927.054	3.014.866	3.075.163	3.145.260	3.199.400	3.263.388	3.328.656	3.387.842
Yenileme Maliyeti (EUR)	1.213	2.540	2.746	2.986	3.144	3.230	3.327	3.393	3.471	3.530	3.601	3.673	3.738
Net Gelir (EUR)	966.445	2.023.990	2.319.403	2.611.439	2.846.442	2.923.824	3.011.539	3.071.770	3.141.789	3.195.869	3.259.787	3.324.982	3.384.103
Net Nakit Akışları (İbis Otel)	966.445	2.023.990	2.319.403	2.611.439	2.846.442	2.923.824	3.011.539	3.071.770	3.141.789	3.195.869	3.259.787	3.324.982	3.384.103

	14,5	19,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5
	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052
228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	366,00	365,00	366,00
83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.448	83.220	83.448
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576
92,30	93,69	95,09	96,52	97,97	99,44	100,93	102,44	103,98	105,54	107,12	108,73	110,36	112,02	113,70	
6.145.257	6.237.435	6.348.342	6.425.962	6.522.351	6.620.187	6.737.899	6.820.282	6.922.586	7.026.425	7.151.366	7.238.798	7.347.380	7.457.591	7.590.193	
1.536.314	1.559.359	1.587.086	1.606.490	1.630.588	1.655.407	1.684.475	1.705.070	1.730.646	1.756.606	1.787.840	1.836.845	1.864.398	1.897.548		
7.681.571	7.796.794	7.935.428	8.032.452	8.152.939	8.275.233	8.422.374	8.525.352	8.653.232	8.783.031	8.939.200	9.048.498	9.184.226	9.321.989	9.487.742	
55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	
25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	
8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	
95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	
1.920.393	1.949.199	1.983.857	2.008.113	2.038.235	2.068.808	2.105.593	2.131.338	2.163.308	2.195.758	2.234.800	2.262.125	2.296.056	2.330.497	2.371.935	
3.480.703	3.532.914	3.595.722	3.639.696	3.694.291	3.749.706	3.816.490	3.883.041	3.930.988	3.979.801	4.050.565	4.100.090	4.161.597	4.224.016	4.299.122	
3.480.703	3.532.914	3.595.722	3.639.696	3.694.291	3.749.706	3.816.379	3.883.041	3.930.988	3.979.801	4.050.565	4.100.090	4.161.597	4.224.016	4.299.122	
3.841	3.898	3.968	4.016	4.076	4.138	4.211	4.263	4.327	4.392	4.470	4.524	4.592	4.661	4.744	
3.476.862	3.529.015	3.591.764	3.635.680	3.690.215	3.745.568	3.812.167	3.858.778	3.916.660	3.975.409	4.046.096	4.095.566	4.157.000	4.219.355	4.294.378	
3.476.862	3.529.015	3.591.764	3.635.680	3.690.215	3.745.568	3.812.167	3.858.778	3.916.660	3.975.409	4.046.096	4.095.566	4.157.000	4.219.355	4.294.378	

	29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5	37,5	38,5	39,5	40,5	41,5	42,5	43,5
	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067
228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
365,00	365,00	366,00	366,00	366,00	366,00	366,00	366,00	366,00	366,00	366,00	366,00	366,00	366,00	366,00	366,00
83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	83.220	83.448	83.220	83.220	82.080
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	66.576	65.664
115,40	117,13	118,89	120,67	122,48	124,32	126,19	128,08	130,00	131,95	133,93	135,94	137,98	140,05	142,15	
7.682.997	7.798.242	7.915.215	8.055.954	8.154.453	8.276.770	8.400.921	8.550.296	8.654.839	8.784.662	8.916.431	9.074.973	9.185.931	9.323.720	9.333.937	
1.920.749	1.949.560	1.978.804	2.013.989	2.038.613	2.069.192	2.100.320	2.137.574	2.163.710	2.196.165	2.229.108	2.268.743	2.296.483	2.330.930	2.333.484	
9.603.746	9.747.802	9.894.019	10.069.943	10.193.066	10.345.962	10.501.151	10.687.870	10.818.549	10.980.827	11.145.539	11.343.716	11.482.413	11.654.649	11.667.422	
55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	55,70%	
25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	
8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	
95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	
2.400.937	2.436.951	2.473.505	2.517.486	2.548.266	2.586.490	2.625.288	2.671.968	2.704.637	2.745.207	2.786.385	2.835.929	2.870.603	2.913.662	2.916.855	
4.351.687	4.416.962	4.483.216	4.562.932	4.618.722	4.688.002	4.758.322	4.842.929	4.902.143	4.975.675	5.050.310	5.140.109	5.202.956	5.281.000	5.286.787	
4.351.687	4.416.962	4.483.216	4.562.932	4.618.722	4.688.002	4.758.322	4.842.929	4.902.143	4.975.675	5.050.310	5.140.109	5.202.956	5.281.000	5.286.787	
4.802	4.874	4.947	5.035	5.097	5.173	5.251	5.344	5.409	5.490	5.573	5.672	5.741	5.827	5.834	
4.346.885	4.412.088	4.478.269	4.557.897	4.613.625	4.682.829	4.753.072	4.837.585	4.896.733	4.970.184						

14,5	15,5	16,5	17,5	19,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5
31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052
208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00
75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.736	60.902
127,72	129,63	131,58	133,55	135,56	137,59	139,65	141,75	143,87	146,03	148,22	150,45	152,70	154,99	157,32
7.757.114	7.873.470	8.013.467	8.111.446	8.233.118	8.356.615	8.505.202	8.609.193	8.738.331	8.869.406	9.027.111	9.137.484	9.274.546	9.413.664	9.581.047
2.870.132	2.913.184	2.964.983	3.001.235	3.046.254	3.091.947	3.146.925	3.185.401	3.233.182	3.281.680	3.340.031	3.380.869	3.431.582	3.483.056	3.544.587
10.627.246	10.786.654	10.978.450	11.112.681	11.279.371	11.448.562	11.652.127	11.794.595	11.971.514	12.151.086	12.367.143	12.518.353	12.706.128	12.896.720	13.126.034
53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
2.337.994	2.373.064	2.415.259	2.444.790	2.481.462	2.518.684	2.563.468	2.594.811	2.633.733	2.673.239	2.720.771	2.754.038	2.795.348	2.837.278	2.887.728
4.543.148	4.611.295	4.693.287	4.750.671	4.821.931	4.894.260	4.981.284	5.042.189	5.117.822	5.194.589	5.286.953	5.351.996	5.431.870	5.513.348	5.611.380
4.543.148	4.611.295	4.693.287	4.750.671	4.821.931	4.894.260	4.981.284	5.042.189	5.117.822	5.194.589	5.286.953	5.351.996	5.431.870	5.513.348	5.611.380
5.314	5.393	5.489	5.556	5.640	5.724	5.826	5.897	5.986	6.076	6.184	6.259	6.353	6.448	6.563
4.537.834	4.605.901	4.687.798	4.745.115	4.816.292	4.888.536	4.975.458	5.036.292	5.111.836	5.188.514	5.280.770	5.345.337	5.425.517	5.506.899	5.604.817
4.537.834	4.605.901	4.687.798	4.745.115	4.816.292	4.888.536	4.975.458	5.036.292	5.111.836	5.188.514	5.280.770	5.345.337	5.425.517	5.506.899	5.604.817
3.476.862	3.529.015	3.591.764	3.635.680	3.690.215	3.745.568	3.812.167	3.858.778	3.916.660	3.975.409	4.046.096	4.095.566	4.157.000	4.219.355	4.294.378
4.537.834	4.605.901	4.687.798	4.745.115	4.816.292	4.888.536	4.975.458	5.036.292	5.111.836	5.188.514	5.280.770	5.345.337	5.425.517	5.506.899	5.604.817
108.403	110.571	112.782	115.038	117.339	119.685	122.079	124.521	127.011	129.551	132.142	134.785	137.481	140.231	143.035
141.455	144.284	147.170	150.113	153.115	156.178	159.301	162.487	165.737	169.052	172.433	175.881	179.399	182.987	186.647
19.789	20.184	20.588	21.000	21.420	21.848	22.285	22.731	23.186	23.649	24.122	24.605	25.097	25.599	26.111
92.738	94.593	96.484	98.414	100.382	102.390	104.438	106.527	108.657	110.830	113.047	115.308	117.614	119.966	122.366
7.652.312	7.765.285	7.902.538	7.996.229	8.114.250	8.234.002	8.379.522	8.478.804	8.603.905	8.730.841	8.885.121	8.990.324	9.122.926	9.257.471	9.421.037

29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5	37,5	38,5	39,5	40,5	41,5	42,5	43,5
31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067
208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	360,00
75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	75.920	76.128	75.920	75.920	74.880
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	60.736	60.902	60.736	60.736	59.904
159,68	162,07	164,50	166,97	169,48	172,02	174,60	177,22	179,88	182,57	185,31	188,09	190,91	193,78	196,68
9.698.192	9.843.665	9.991.320	10.168.974	10.293.308	10.447.707	10.604.423	10.792.978	10.924.942	11.088.816	11.255.148	11.455.274	11.595.335	11.769.265	11.782.163
3.588.331	3.642.156	3.696.788	3.762.520	3.808.524	3.865.652	3.923.637	3.993.402	4.042.228	4.102.862	4.164.405	4.238.451	4.290.274	4.354.628	4.359.400
13.286.523	13.485.821	13.688.109	13.931.494	14.101.832	14.313.359	14.528.060	14.786.380	14.967.170	15.191.678	15.419.553	15.693.725	15.885.609	16.123.893	16.141.563
53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
2.923.035	2.966.881	3.011.384	3.064.929	3.102.403	3.148.939	3.196.173	3.253.004	3.292.777	3.342.169	3.392.302	3.452.620	3.494.834	3.547.256	3.551.144
5.679.989	5.765.189	5.851.666	5.955.714	6.028.533	6.118.961	6.210.745	6.321.178	6.398.465	6.494.442	6.591.859	6.709.068	6.791.098	6.892.964	6.900.518
5.679.989	5.765.189	5.851.666	5.955.714	6.028.533	6.118.961	6.210.745	6.321.178	6.398.465	6.494.442	6.591.859	6.709.068	6.791.098	6.892.964	6.900.518
6.643	6.743	6.844	6.966	7.051	7.157	7.264	7.393	7.484	7.596	7.710	7.847	7.943	8.062	8.071
5.673.346	5.758.446	5.844.822	5.948.748	6.021.482	6.111.804	6.203.481	6.313.784	6.390.982	6.486.846	6.584.149	6.701.221	6.783.155	6.884.902	6.892.447
5.673.346	5.758.446	5.844.822	5.948.748	6.021.482	6.111.804	6.203.481	6.313.784	6.390.982	6.486.846	6.584.149	6.701.221	6.783.155	6.884.902	6.892.447
4.346.885	4.412.088	4.478.269	4.557.897	4.613.625	4.682.829	4.753.072	4.837.585	4.896.733	4.970.184	5.044.737	5.134.437	5.197.214	5.275.173	5.280.954
5.673.346	5.758.446	5.844.822	5.948.748	6.021.482	6.111.804	6.203.481	6.313.784	6.390.982	6.486.846	6.584.149	6.701.221	6.783.155	6.884.902	6.892.447
145.896	148.814	151.790	154.826	157.922	161.081	164.302	167.588	170.940	174.359	177.846	181.403	185.031	188.732	189.869
190.380	194.187	198.071	202.033	206.073	210.195	214.399	218.687	223.060	227.521	232.072	236.713	241.448	246.277	247.761
26.633	27.166	27.709	28.263	28.828	29.405	29.993	30.593	31.205	31.829	32.465	33.115	33.777	34.453	34.660
124.813	127.309	129.855	132.453	135.102	137.804	140.560	143.371	146.238	149.163	152.146	155.189	158.293	161.459	162.432
9.532.509	9.673.058	9.815.666	9.989.071	10.107.182	10.256.150	10.407.300	10.591.131	10.716.272	10.874.158	11.034.356	11.229.237	11.361.820	11.529.155	11.538.678

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	0,26%	1,26%	2,26%
İndirgeme Oranı	8,00%	9,00%	10,00%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>84.557.914</b>	<b>74.586.196</b>	<b>66.438.322</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>84.560.000</b>	<b>74.590.000</b>	<b>66.440.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>2.970.384.236</b>	<b>2.620.093.738</b>	<b>2.333.871.958</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>2.970.380.000</b>	<b>2.620.090.000</b>	<b>2.333.870.000</b>

Kira Analizi		
Yıllar	28.06.2024	31.12.2024
Projeksiyona Esas 6 Aylık Kira Bedeli (EUR)	0	2.168.514

DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)			
Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	0,26%	1,26%	2,26%
İndirgeme Oranı	8,00%	9,00%	10,00%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>2.085.115</b>	<b>2.075.344</b>	<b>2.065.709</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>2.085.000</b>	<b>2.075.000</b>	<b>2.066.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>73.242.714</b>	<b>72.891.430</b>	<b>72.575.274</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>73.240.000</b>	<b>72.890.000</b>	<b>72.580.000</b>

28.06.2024 Tarihli Döviz Kuru	
Eur Alış Kuru	35,1284
USD/EUR PARADİTESİ	0,9218

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	73.360.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	74.590.000
<b>TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)</b>	<b>73.975.000</b>
<b>TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)</b>	<b>2.598.625.000</b>
<b>TAŞINMAZIN 6 AYLIK KİRA BEDELİ (EUR)</b>	<b>2.075.000</b>
<b>TAŞINMAZIN 6 AYLIK KİRA BEDELİ (TL)</b>	<b>72.890.000</b>
<b>DÖVİZ KURU 28.06.2024 TCMB (1€)</b>	<b>35,1284</b>

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



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

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

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

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

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

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

## 7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

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

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

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

### Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

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

## 8. SONUÇ

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

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	2.598.625.000.-	3.118.350.000.-
	<b>İkimilyarbeşyüzdoksansekizmilyonaltıyüzyımibeşbin Türk Lirası</b>	<b>Üçmilyaryüzonsekizmilyonüçyüzellibin Türk Lirası</b>
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	145.780.000.-	174.935.000.-
	<b>Yüzkırkbeşmilyonyediyüzseksenbin Türk Lirası</b>	<b>Yüzyetmişdörtmilyondokuzyüzotuzbeşbin Türk Lirası</b>

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	73.975.000.-	88.770.000.-
	<b>Yetmişüçmilyondokuzyüzyetmişbeşbin Euro</b>	<b>Seksensekizmilyonyediyüzyetmişbin Euro</b>
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	4.150.000.-	4.980.000.-
	<b>Dörtmilyonyüzellibin Euro</b>	<b>Dörtmilyondokuzyüzseksenbin Euro</b>

\*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 35,1284 alınmıştır.

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Kübra EKİCİ

Lisans No: 418464

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No:401187

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

## 9. EKLER

### 9.1 FOTOĞRAFLAR



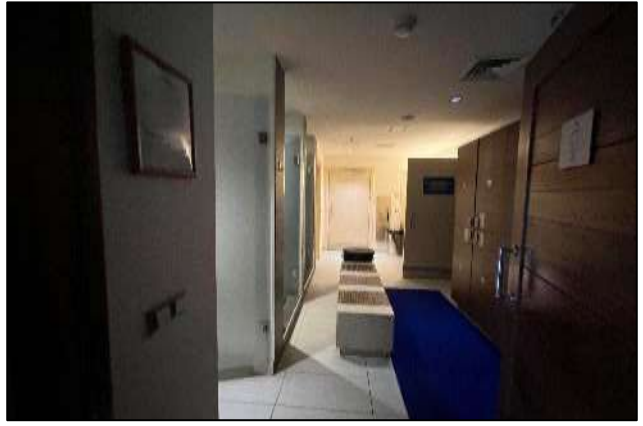





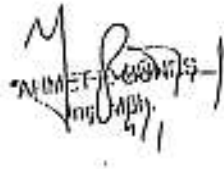
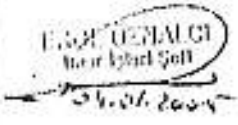


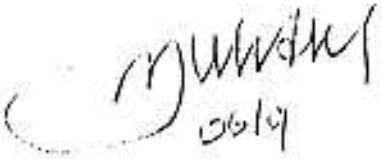








## 9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

T.C. ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ					
YAPININ YERİ		BİNA YÜKSEKLİĞİ KAT ADEDİ-CİNSİ		İNCELENEN BELGELER TARİH VE NO	
İLÇE	ZEYTİNBURNU	YÜKSEKLİK	+27.10, +43.60	İMAR DURUMU	30.01.2004 2004/502
SOKAK	KAZLIÇEŞME	BODRUM KAT	2	TASOIKLI PROJE	
PAFTA	KENNEDY CAD.	ZEMİN KAT	1	ISI YALITIM	
ADA	851	ASMA KAT	-	TRAFİKO BELGESİ	
PARSEL	774	NORMAL KAT	12,7	İST. HÖLÖVE	01.03.2004 2004/846
MAL SAHİBİ	AKSEL TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMECİLİK A.Ş.	TAŞ. SİSREM	B.A.K.	KOT. KEŞİT	30.01.2004
PROJE NO	2004 / 6254	KULLANIM AMACI	OTEL	TARİH	
Yukarıda adında yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ilgili projeler; İmar kanunu, İmar plan yönetmelikleri, ilgili diğer mevzuat hükümlerini gördü incelenerek tasdik edilmiştir.					
MİMARİ	STATİK	ŞEF	MÜD. YRD.		
					
MÜDÜR		TEKNİK BAŞKAN			
					

YAĞ TUTUCU BENZİN AYIRICI + ÇAMUR KAPANI  
Şart ile tesdik edilmiştir.  
Kabul işlemleri yapılmadan ternalet ücreti ve iskan izni yapılmaz.  
Kan. Ruh. Tek. Şef.

2. B. K. A. l. İlçesi, K. G. Mah. 85/1. Pafta  
734...ada. 55...parsel'deki yapının;  
1) H.K.P esas brüt inşaat alanı, 26538  
m<sup>2</sup>'dir. İsk. Tah. ve Tak. Müd.'ün 13.12/2004  
tarihli 11.29/602. b.ordro/makbuz no ile  
KANAL KATILMA PAYI olarak 1- Tahsisli  
peşinat... olarak tahsis edilmiştir.  
2- Kanul için KANAL KATILMA PAYI  
ÇIKARILMASI... tarihinde...  
Kan. Ruh. Tek. Şef.

BAĞIMLIK TESPİT VE DENETİM KOMİSYONUNCA  
BİRİKİM YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. tarafından  
M. Bekir KALYONCUOĞLU  
Mimar  
Belge No: 879

T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İ.S.K.İ.  
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
2. B. K. A. l. İlçesi, K. G. Mah. 85/1. Pafta 734...ada...  
55...Parsel 1.1.3/200...4 tarih ve 502...sayılı imar  
durumuna göre, 20.12/200...tarih...sayıda kayıtlı  
projeler mecmua bakanlıktan tesdik edilmiştir. 20045108 B5/139  
1) AYDINLIK BAĞIMLIK BAĞLANTISI: İlgili taraflardan yazı rubenli  
2) ...ve İ.S.K.İ. Sınol Rubesat Müdürlükleride denetimli  
...ve yapılmıştır.  
...denetiminde yapılmış olan diğer kanul bağlantılarının  
İ.S.K.İ. Yarıklar Yönetim Şişine İlgili şartlarına göre cezal  
işlemleri uygulanır.  
23 ABALIK 2004

**Birikim**  
Yapı Yatırım A.Ş.  
Tic. Sic. No: 27493  
Mimari Proje Kontrolü  
Targem'de Yapılmaktadır.  
**Birikim**  
Yapı Yatırım A.Ş.  
Tel : (312) 287 44 00  
Mimari Proje Kontrolü  
Targem'de Yapılmaktadır.  
Bekir Ramazan KALYONCUOĞLU  
Proje ve Uygulama Denetçisi  
Mimar  
Belge No : 879

*[Signature]*

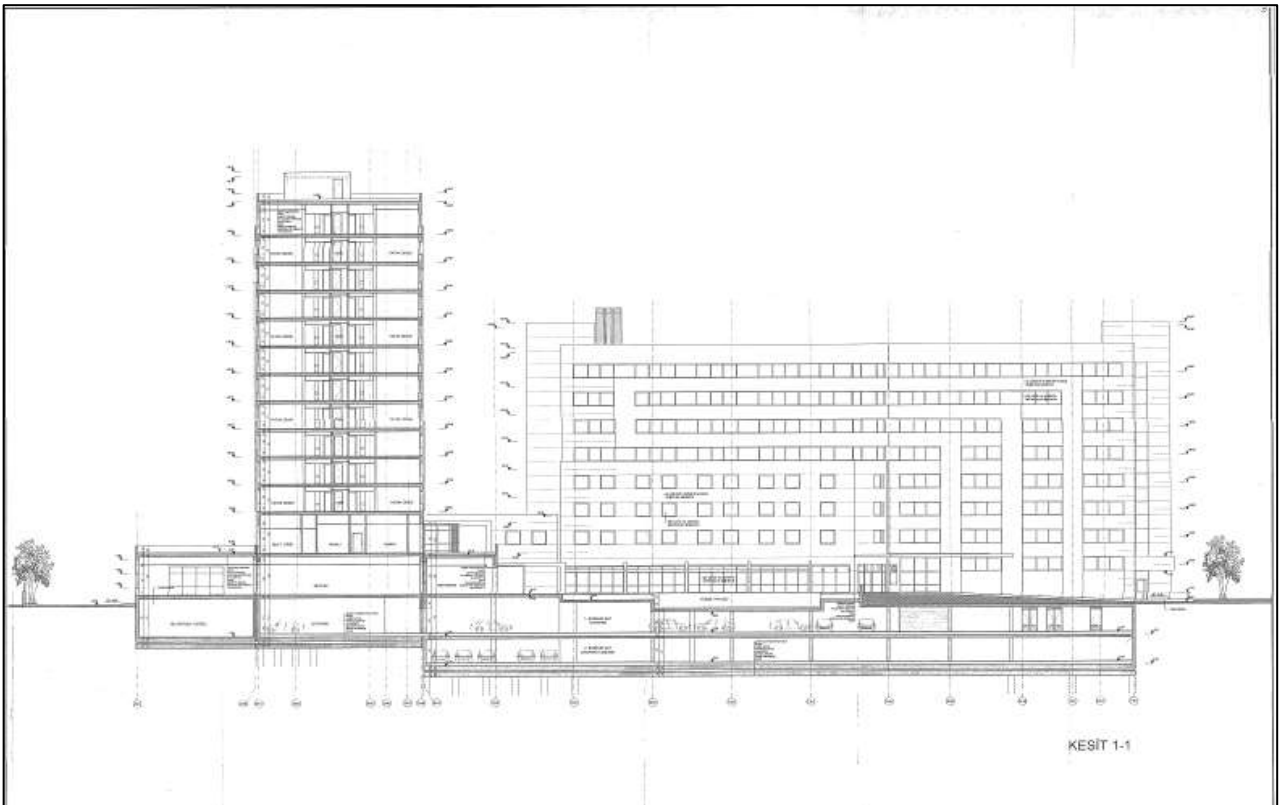
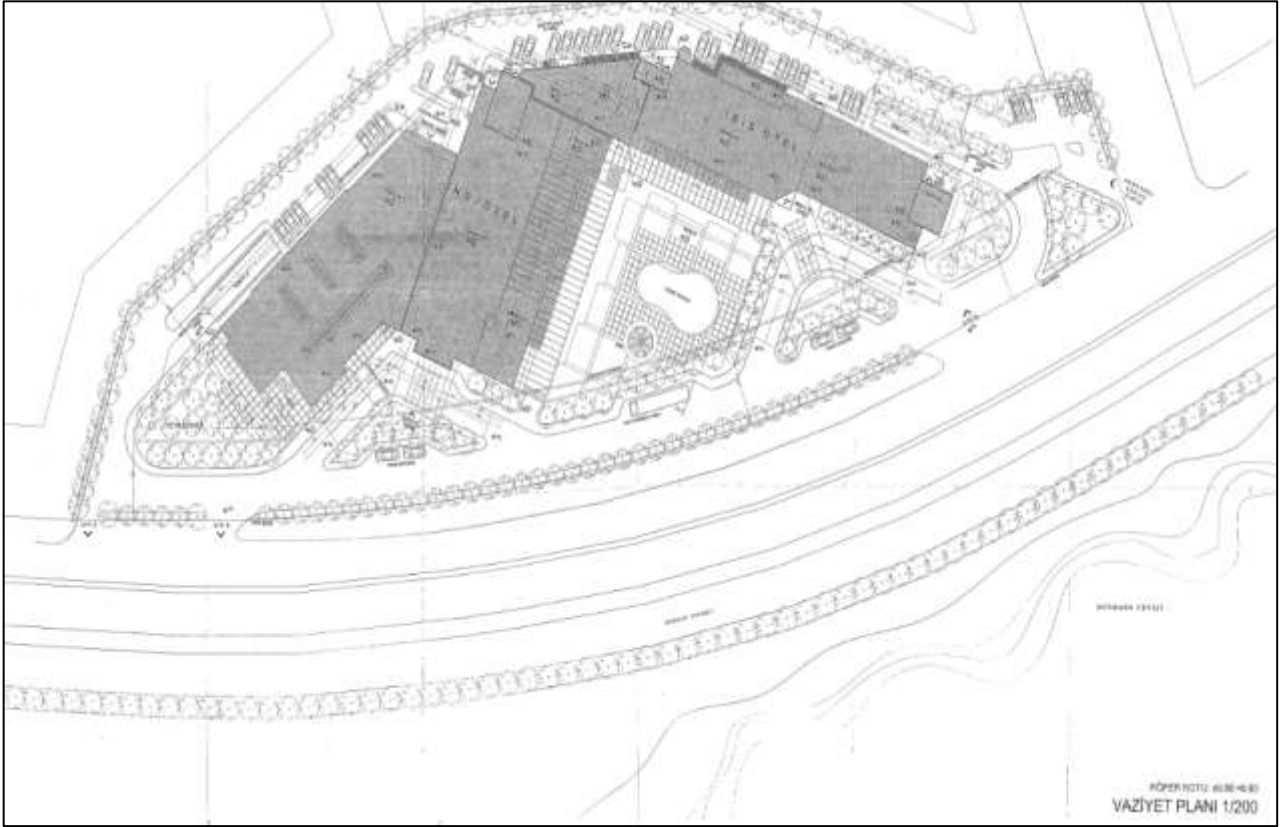
Kerem ÇETİNKAYA  
Avr. (1) 2. Bölge  
Kan. Ruh. Tekn. Şefi

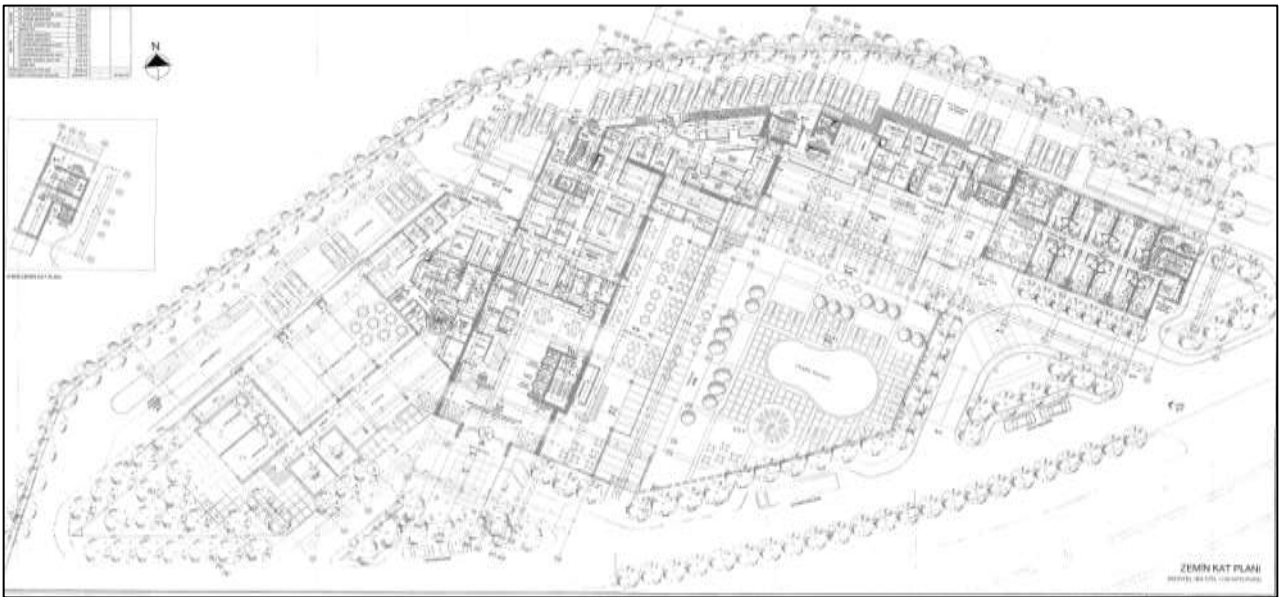
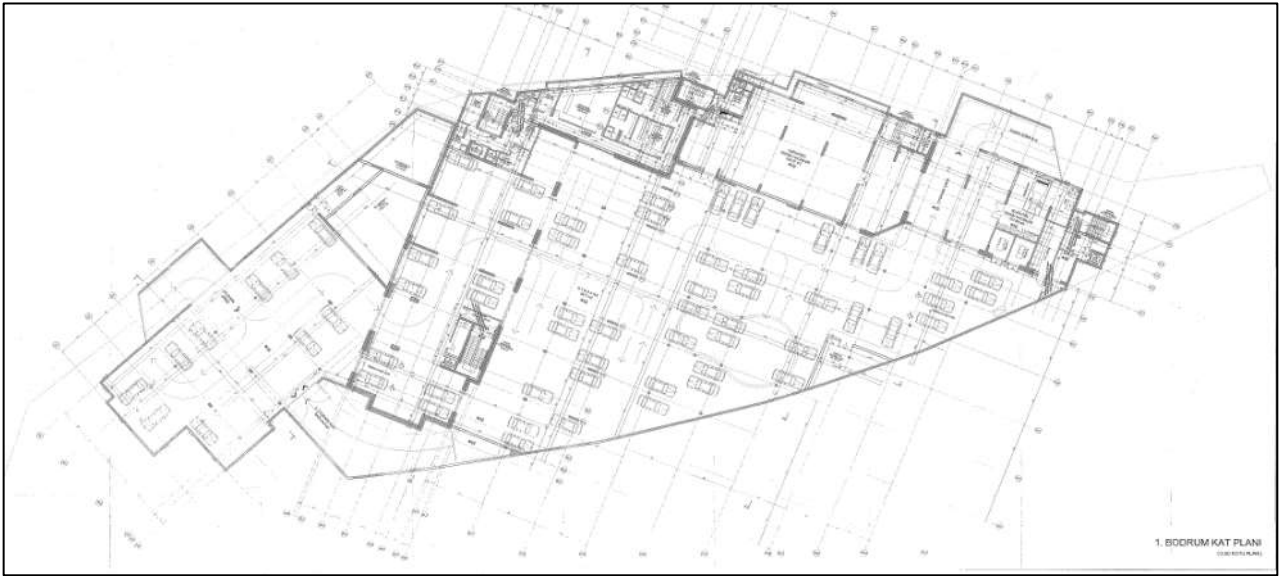
*[Signature]*  
Kubilay KÖKER  
Avr.(1).Kan.Ruh.Md.

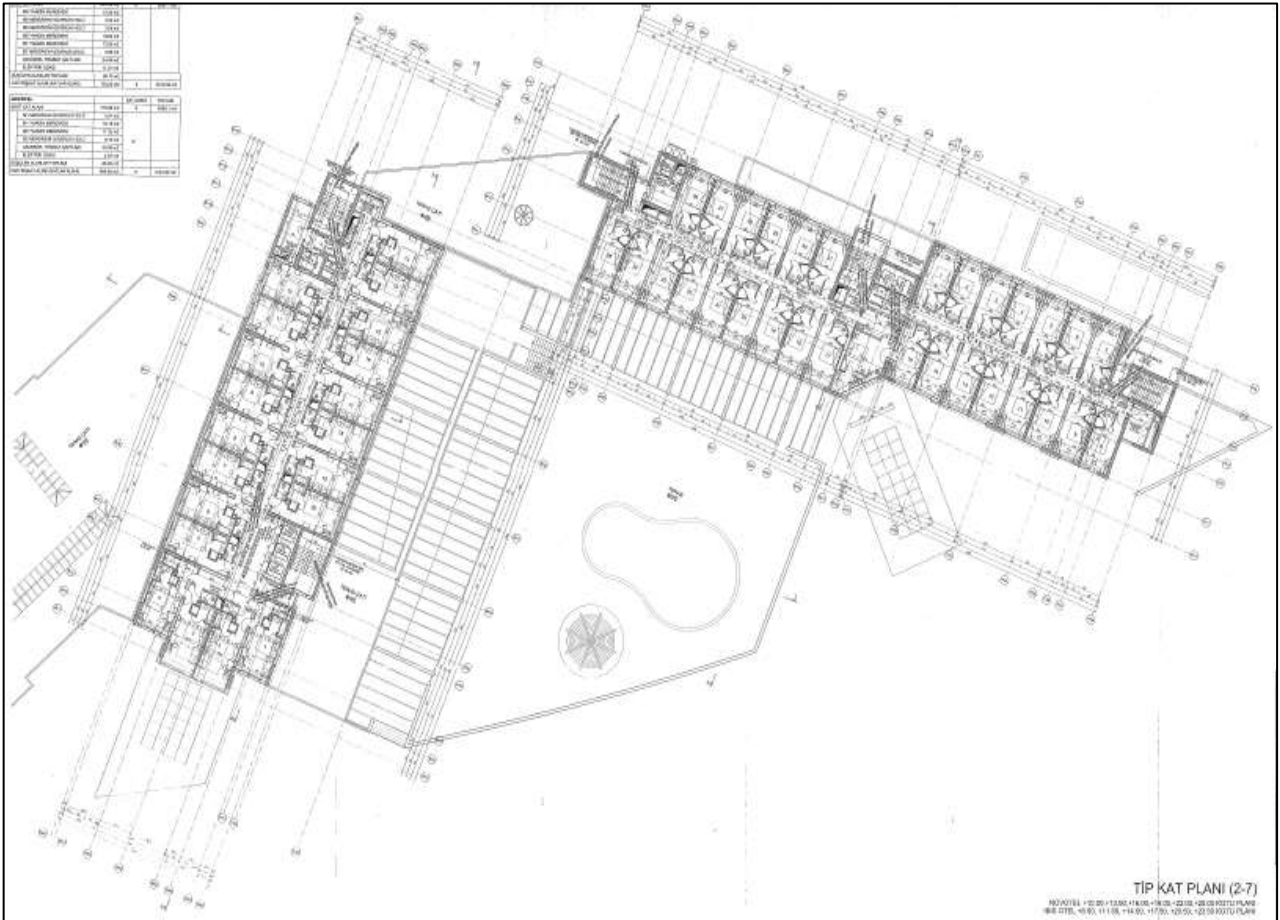
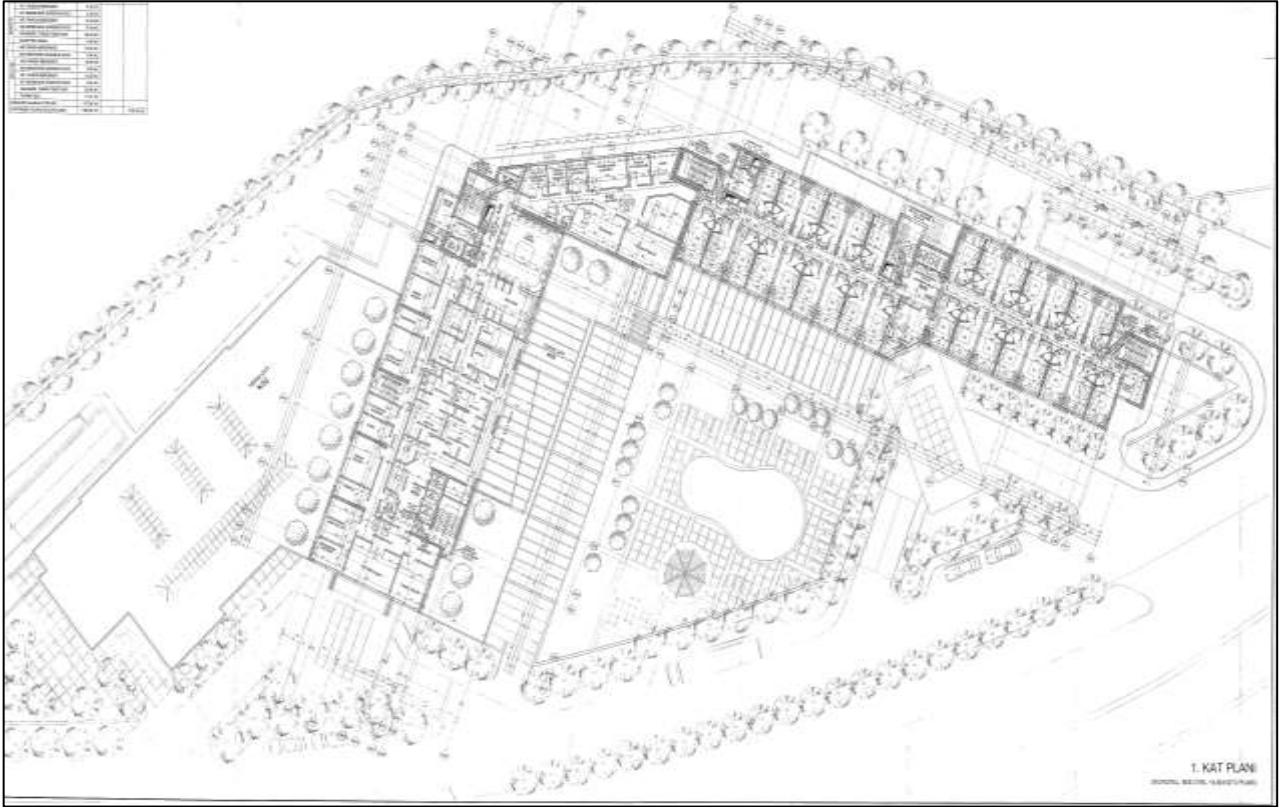
64/6254

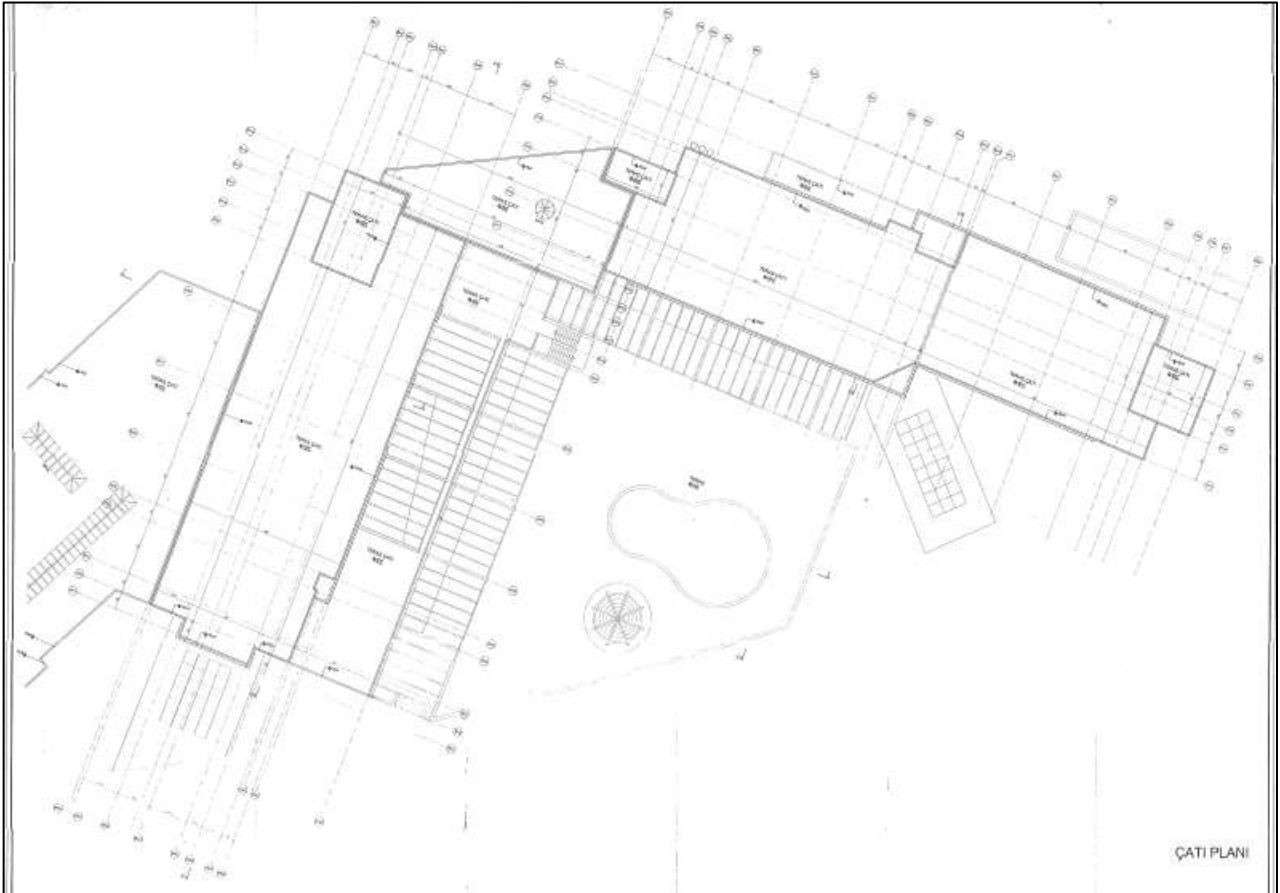
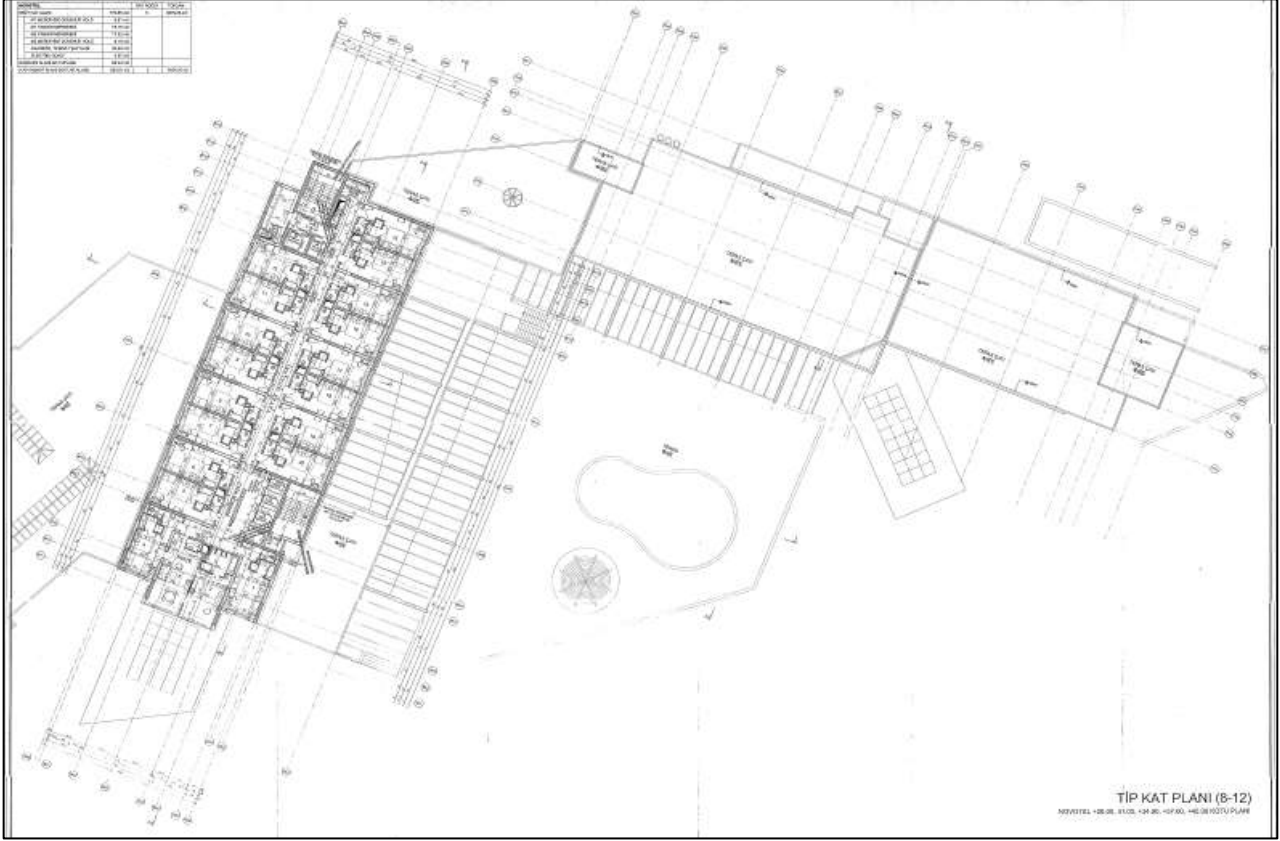
İmar izni...  
1) 26364...  
Tahsis...  
2004...  
İmza...

BEKİRLİ OTOPARK	
ANABALINTI	19
OTOPARK BİÇİMİ	122.362.000.000
% 25 Payı	30.590.500.000
% 75 Payı	91.771.500.000













**YAPI RUHSATI**

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

1. Ruhsat veren kurum <b>ZEYTİNBURNU BELEDİYE BŞK.</b>	2. Ruhsatın varlığı anahtarı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Eski <input type="checkbox"/> Kat İzafisi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İnanat duvar <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Temizleme <input type="checkbox"/> Yanardan <input type="checkbox"/> Yenileme + Tadilat	3. Ruhsatın onay tarihi <b>06 Ocak 2005</b>	4. Ruhsat no. <b>2004/8254</b>
5. İl: <b>İSTANBUL</b>	6. İlçe: <b>ZEYTİNBURNU</b>	5. Parça no. <b>597</b>	6. ADK no. <b>774</b>
7. Blok:	8. İmar planı onay tarihi <b>20.01.2004</b>	9. Parçeleasyon planı onay tarihi	10. İmar durumu tarihi ve no. <b>30/01/2004-502</b>
11. Parsel inceleme anahtarı ve alanı (KAY) <b>Tur+Tic+Kon+Rsk 11720</b>	12. Tapu tesviye belgesi varken kur. <b>Zeytinburnu Tapu S</b>	13. Tapu tesviye belgesi tarihi ve no. <b>04.11.2004 6850</b>	
14. Zemin etüd onay L. <b>18.07.2003</b>	15. CED raporu onay L.	16. Planların inşaat başlangıcı tarihi <b>20.12.2004</b>	17. Planların inşaat bitiş tarihi <b>20.12.2005</b>
18. Mülkiyet geçiş tarihi <b>20.12.2005</b>			

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı ünvanı <b>Aksel Tur.Yat.ve İgl.A.Ş.</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kurum	24. Adı soyadı ünvanı <b>Aksel Tur.Yat.ve İgl.A.Ş.</b>	25. Hukuki durumu <b>Anonim Şirket</b>	34. Adı soyadı ünvanı	35. Oda sicil no.
20. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>Başkent</b>	26. K.T.M. sicil no. <b>372279-319863</b>	27. Bağlı olduğu vergi da. <b>Başkent</b>	28. Vergi dairesi sicil no. <b>0340051780</b>	36. Bimr tesviye no.	37. Oda beşeri no.
21. Vergi dairesi sicil no. <b>0340051780</b>	29. Sigorta sicil no.	30. Sözcüleri tarihi ve no.	31. Mühürlemlik kurma no.	38. Sigorta sicil no.	39. Sicilgime tarihi ve no.
32. Adres <b>AkattlerEbudullahCd.M</b>	33. İmza <i>[Signature]</i>	34. Adres <b>AkattlerEbudullahCd.M</b>	35. İmza <i>[Signature]</i>	40. Adres	41. İmza
42. Yapının inceleme belgesi kullanma anahtarı	43. Ürün sayısı	44. Y. yüksekliği (m <sup>2</sup> )	45. Katman yapı sayısı	46. Tiyatro yapı sayısı	47. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )
<b>ZBK+TBK+ZK+7NK</b>	<b>1</b>	<b>26372.00</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3397.00</b>
<b>(BİS OTEL) ve</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>26372.00</b>
<b>12NK(MOV OTEL)</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>15</b>
<b>TEK BAĞIMSIZDIR</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0</b>
<b>Toplam</b>		<b>1</b>	<b>26372.00</b>	<b>483.000</b>	<b>12,737,676,000</b>
				<b>10,404,195,600</b>	<b>23,141,871,600</b>

**YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER**

65. İSİTİMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Üstten inme tipi kasetler <input type="checkbox"/> Bina içi kasetler <input checked="" type="checkbox"/> Kat kasetleri <input type="checkbox"/> Duşaj (yağ süzme) <input type="checkbox"/> Sıfır <input checked="" type="checkbox"/> Filtre	67. FESİATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yangın tes. <input checked="" type="checkbox"/> Hırsızlığa tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kuvvetlendirme <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Arma <input checked="" type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Jeneratör <input checked="" type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/>	68. ORTAK KULLANILAN ALANLAR <input checked="" type="checkbox"/> Kütüphane <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input checked="" type="checkbox"/> Yaya geçit merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input checked="" type="checkbox"/> Ornak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı odası <input type="checkbox"/> Bahçe kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyuyu <input checked="" type="checkbox"/> Çamaşhanası <input type="checkbox"/> Oto Asansörü	70. YANISİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yama (çagır) <input checked="" type="checkbox"/> Isı yalıtım (harita) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Alüminyum <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yarıda dökme <input type="checkbox"/> Alüminyum kalıp <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Anlat <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Tuğ <input type="checkbox"/> Alüminyum <input type="checkbox"/> Kiremit <input checked="" type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/>
66. YAKIT CİNSİ <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input checked="" type="checkbox"/> Fuar oil <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/>	68. SIKAK SU Tesis yöntemi <input type="checkbox"/> Fuar odaları <input type="checkbox"/> Çözümlen <input type="checkbox"/> Çözümlen <input type="checkbox"/> Çözümlen <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input checked="" type="checkbox"/> Fuar oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal Yakıt cinsi <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input checked="" type="checkbox"/> Fuar oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal	72. DÜŞÜNCÜ <input checked="" type="checkbox"/> Fuar kury <input type="checkbox"/> Mantar öğütme <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Asya		

**YAPI PROJELERİ**

73. Onay tarihi Mevan: <b>31.12.2004</b> Güven: <b>31.12.2004</b> Elektrik: <b>30.12.2004</b> Mekanik tesisat: <b>30.12.2004</b>	74. Adı soyadı <b>B.Filiz EKREN</b>	75. Oda sicil no. <b>11239</b>	76. Bimr tesviye no. <b>06-1117</b>	77. Oda belgesi no. <b>R. Galip Cd. 132/8GOPaş</b>	78. Adres <b>Y. Birci C. A. H. Terz</b>
	<b>M. Can BİNZET</b>	<b>3518</b>	<b>06-0013</b>	<b>Y. Birci C. A. H. Terz</b>	
	<b>Arzu İŞERİ</b>	<b>11117</b>	<b>06.06.00</b>	<b>Fişkiye Sk. 14/1 ANKA</b>	
	<b>Süleyman ÖKTEM</b>	<b>15878</b>	<b>M120955</b>	<b>Kuluçka Sk. 4/7 ANKA</b>	
	<b>Biçe BULGURİ UZAR</b>	<b>8721</b>	<b>110</b>	<b>Yakıncı M. Mh. İhsan Cd</b>	



29.5.2019

Yevmiye No :

Tarih : 7354

Yetkili Mülhak  
Yardımcısı  
Ahmet ÖZGÜN  
Onaylayan

Bilgisayar  
İşletmeni  
Serpil GÜLER  
Hazırlayan

Takbis ve Tapu  
Kütüğü Tescilini  
Yapan

Tapu Müdür  
Yardımcısı  
Ahmet ÖZGÜN  
İşlemi Kontrol  
Eden

Takbis ve Tapu  
Kütüğü Tescilini  
Kontrol Eden

**Tapu Bölümleri İle İlgili Olan Taraflar:**

**(Hak Lehdarı)**

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

**(Malik)**

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

**(Malik Vekilleri)**

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

**(Hak Lehdarı Vekilleri)**

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

Taraf

MEHMET UĞUR ÇUKADAR

*Okudum*  
*P.Ç.*

*Ahmet ÖZGÜN*  
Müdür Yardımcısı  
ASLI GİDİR

2/7

Taraf

YUSUF ANIL

*Okudum*  
*Yusuf Anil*

2019 yılı 10315. İşvareNo:1. BirimSıra:Kısmi124. İşlemler:133642515.doc

29.5.2019  
 Yevmiye No :  
 Tarih : 7354

## ÜST HAKKINA İLİŞKİN RESMİ SENEDE YAZILACAK HÜKÜMLER

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

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

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

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

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

### MADDE 3- HAK SAHİBİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### MADDE 4- ÜST HAKKININ KONUSU

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

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

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

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

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

### MADDE 6- İNŞAATA BAŞLAMA VE BİTİM TARİHLERİ

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

Taraf

MEHMET UĞUR ÇUKADAR

7.9.2019  
 Ahmet ÖZGÜN  
 Müdür

Taraf

YUSUF ANIL

29.5.2019  
 Yevmiye No :  
 Tarih : 7354

**MADDE 7-ÜST HAKKININ BEDELİ**
**A-Zeminin Üst Hakkı Bedeli ile Yararlanma ve İlave Yararlanma Bedeli:**

Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin geçici 6 ncı maddesi uyarınca işlem yapılması nedeniyle 26/03/2019 tarihi itibarıyla tespit edilen yeni üst hakkı bedeli 595.950,07.-TL' dir. Taşınmazın üzerinde inşa edilen tesis içerisindeki 2 numaralı ticari ünite için tespit edilen ilk yıl kira bedeli ise 37.750,00.-TL'dir. Müteakip yıllar üst hakkı ve kira bedelleri ise Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığı (TÜİK) tarafından açıklanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksinde (bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı) meydana gelen artış oranının bir önceki yıl üst hakkı bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl üst hakkı bedellerine ilavesi suretiyle artırımlar tahsil edilecektir. Ancak, bu suretle hesaplanan bedel, bir önceki yıl üst hakkı bedelinden az olamaz.

Ayrıca, Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca tahsis süresinin uzatılmasından dolayı bir defaya mahsus olmak üzere, tesisin ilgili idarece uygun görülen veya turizm belgesine esas tür, sınıf ve kapasitesi üzerinden cari yıl için belirlenen toplam yatırım maliyet bedelinin peşin ödeme halinde binde dördü, taksitli ödeme halinde ise binde beşinin uzatılan süreyle çarpımı suretiyle yararlanma bedeli hesap edilir. Süre uzatımı yapıldıktan sonra tesisin tür, sınıf veya kapasitesinde herhangi bir artış gerçekleştirilmesi halinde de, uzatma işleminin tesis edildiği tarihten itibaren kalan uzatma süresiyle artan tür, sınıf veya kapasiteye ilişkin olarak işlemin yapılacağı yıl itibarıyla belirlenen toplam yatırım maliyet bedelinin peşin ödeme halinde binde dördü, taksitli ödeme halinde ise binde beşinin çarpımı suretiyle ilave yararlanma bedeli hesaplanır.

**B-Hasılatın Pay Alınması:**

Üst hakkına konu taşınmazın üzerindeki tesislerin işletilmesinden (2 numaralı ticari ünite dahil) elde edilecek toplam yıllık hasılatın % 1 (yüzdebir) oranında pay alınır. İşletme hasılatı; işletmenin esas faaliyetleri çerçevesinde satılan mal veya hizmetler karşılığında alınan ya da tahakkuk ettirilen her türlü bedellerle, vade ve kur farkları, faiz ve kira gelirleri ile diğer gelirlerden oluşur ve tek düzen muhasebe sistemindeki gelir tablosunda yer alan net satışlar, diğer faaliyetlerden olağan gelir ve karlar ile olağandışı gelir ve karların toplamı üzerinden tespit edilir. Yıllık hasılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılmanlara tasdik ettirilerek, en geç bilanço dönemini takip eden Mayıs ayı sonuna kadar ilgili Milli Emlak birimine verilir.

Üst hakkına konu taşınmazın üzerindeki tesislerin tamamının veya bir kısmının (2 numaralı ticari ünite dahil) işletmeciliğinin üçüncü kişi ve kuruluşlara kiraya verilmesi halinde, kiracıların yapacakları kiraya verme işlemleri de dahil olmak üzere, kiraya verenler kira bedeli üzerinden, son kiracı olan işletici ise kiraya verene ödedikleri kira bedeli mahsup edildikten sonra kalan yıllık işletme hasılatı üzerinden % 1 (yüzdebir) payı ilgili muhasebe birimine yatırmayı taahhüt edeceklerdir. Taahhüt kira kontratının tanzim edildiği tarihten itibaren bir ay içinde yapılır. Kiracıların taahhütte bulunmamlarından dolayı bunlardan alınamayan hasılat payları kiraya verenlerden alınır. Kiracıların yıllık hasılatını beyan etmesi ile hasılat payını yatırmada yatırımcı için öngörülen esaslar uygulanır.

**C-Ödeme Zamanı:**

26/03/2019 tarihi itibarıyla tespit edilen 595.950,07.-TL tutarındaki yeni üst hakkı bedeli ve 2 numaralı ticari ünitenin kira bedeli en geç resmi senet değişikliği yapıldığı tarihte, müteakip yıllar üst hakkı bedelleri ve 2 numaralı ticari üniteye ait kira bedelleri ise her yıl en geç Kasım Ayının 18 inci günü mesai bitimine kadar ilgili muhasebe birimine yatırılır. Hasılatın alınacak pay bilanço dönemini takip eden en geç Mayıs ayı içinde ilgili muhasebe birimine yatırılır. Yararlanma bedeli ile tesisin tür, sınıf veya kapasitesinde yapılan artıştan dolayı tespit edilecek ilave yararlanma bedeli taksitleri ve kanuni faizleri ise Kültür ve Turizm Bakanlığınca belirlenen ödeme planında belirlenen tarihte ödenir.

 Tarih: 29.5.2019  
 MEHMET UĞUR ÇUKADAR

 Ahmet ÖZGÜN  
 Müdür Yardımcısı  
 ASLİ GİRBİR  
 4/7

 Tarih: 29.5.2019  
 YUSUF ANIL

2019 jsh 10315 - BütçeNo: 10315 - Etiler/Şişli/Beşiktaş/İstanbul - FormID: 153647513.doc

29.5.2019  
Yevmiye No :  
Tarih : 7354

#### D-Bedellerin Süresinde Ödenmemesi:

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

#### MADDE 8- TEMİNAT

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

#### MADDE 9- PLAN VE PROJEYE UYGUNLUK

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

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

#### MADDE 10- İNŞAATIN VE İŞLETMENİN KONTROLÜ

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

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

#### MADDE 11- KIYININ KORUNULMASI VE KULLANILMASI

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

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

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

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

Taraf  
MEHMET UĞUR ÇUKADAR

*Okudum*

12.3.2019  
ASLI GİRİDİP  
MÜDÜR YARDIMCISI  
2009 yılı 10215 BaccuTutu...  
2009 yılı 10215 BaccuTutu...  
2009 yılı 10215 BaccuTutu...  
2009 yılı 10215 BaccuTutu...

Taraf  
YUSUF NİL

*Okudum*

29.5.2019  
 Yevmiye No :  
 Tarih : 7354

### MADDE 13- ALTYAPI GİDERLERİNE KATILMA

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

### MADDE 14 – DEVİR

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

### MADDE 15 – ÜST HAKKININ SON BULMASI

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

### MADDE 16 – ÜST HAKKININ İPTALİ

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

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

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

### MADDE 17- TAHLİYE

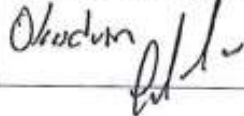
Hak lehtarı, hak süresi sonunda veya bu taahhütnamede belirtilen veya belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı hakkın son bulması halinde, taşınmazı tahliye etmez ve bu taahhütnamede yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri Hazineye teslim etmez ise, 7. maddeye göre alınacak bedellere ilave olarak her geçen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

### MADDE 18- SORUMLULUK

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

Taraf

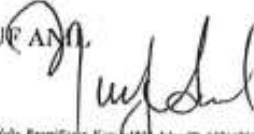
MEHMET UĞUR ÇUKADAR



 Ahmet ÖZGÜN  
 Müdür Yardımcısı

Taraf

YUSUF ANIL



677

2019 yılı 10312, BinasıNoNu\_KranisiSerit\_Kuru1834, İlanID: 157643515.doc

29.5.2019

Yevmiye No :  
Tarih : 29.5.2019

#### MADDE 19- SÜRE UZATIMI

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

Ve benzeri hallerde süre uzatımı talebinde bulunulabilir.

#### MADDE 20- UYGULANACAK HÜKÜMLER

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

#### MADDE 21- HUSUMETİN KABULÜ

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

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

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

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

#### MADDE 23- UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜM YERİ

Uyuşmazlıkların çözüm yeri taşınmazın bulunduğu ilçedeki İcra Daireleri ve Mahkemeleridir.

Taraf



MEHMET UĞUR ÇUKADAR

Okudum  
  


Taraf

YUSUF ANIL

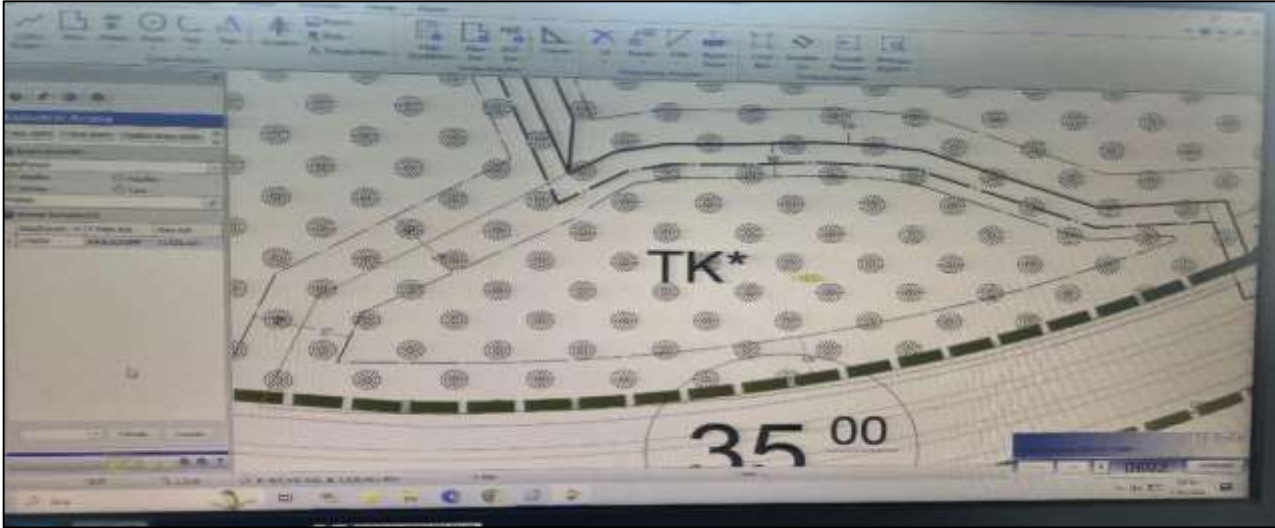
Okudum

  
  
12.7.2019  
M. ÖZGÜN  
Müdür Yardımcısı

7/7

2019 yil 10115\_BayranciNolu\_RazmiSesat\_KurumiR28\_IstenID\_131647515.doc





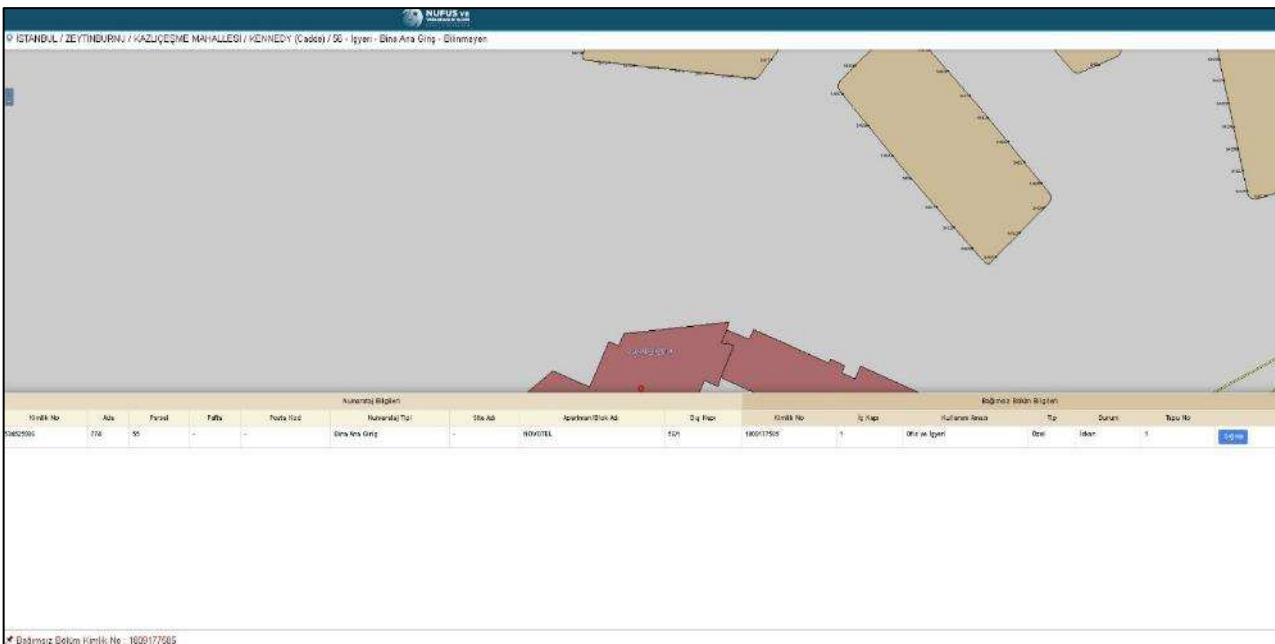
1. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI (TK): BU ALANLARDA  
 TURİZM TESİSLERİ İÇİN EMSAL= 2.50,  
 TURİZM+TİCARET İÇİN TOPLAM İNŞAAT ALANININ EN AZ % 50'Sİ TURİZM KULLANIMINA  
 AYRILMAK KOŞULUYLA EMSAL= 2.00  
 TİCARET VEYA KONUT İÇİN EMSAL= 1.00'DİR.

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

28.02.2012 TAŞIDIK TARİHLİ

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

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



**Sermaye Piyasası Kurulu'na**

07.12.2015

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

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

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

No	Malik / Üst Hakkı Sahibi	İli, İlçesi, Mahallesi, Mevkii	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü
1.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Bölge Sahil Yolu Mevkii	774 ada, 55 parsel, 85/1 pafta numaralı	Üst Hakkı	Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
2.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Trabzon İli, Yomra İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kaşüstü Köyü, Yalı Mevkii	209 ada, 12 parsel, G43B02C1C2AD2 pafta numaralı, 13.450,71 m <sup>2</sup> yüzölçümlü	Üst Hakkı	Yomra Tapu Sicil Müdürlüğü
3.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi	5020 ada, 2 parsel, 21L4C pafta numaralı, 6.750,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü	Üst Hakkı	Şehitkamil 2.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
4.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi	2420 ada, 9 parsel, 349 pafta numaralı, 11.035,40 m <sup>2</sup> yüzölçümlü	Üst Hakkı	Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü
5.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi	3198 ada, 67 parsel numaralı, 7.961,79 m <sup>2</sup> yüzölçümlü	Üst Hakkı	Osmangazi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
6.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m <sup>2</sup> Yüzölçümlü, Bağımsız No:1	Otel	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü



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

Bilgilerinize arz ederiz.



### 9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 7 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2024-10:59



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 7

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

2 / 7

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

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 7

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:4805108) CREDİT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	1/0	F.B.K.	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Zeytinburnu - ZEYİNBURNU Mah. - (Aktif) - 774 Ada - 55 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407	-		

4 / 7

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:5740449) CREDİT EUROPE BANK N.V. VKN:8540047994	Evet	5000000.00 EUR	%7,2 yıllık	2/1	F.B.K.	Zeytinburnu - 07-09-2016 15:55 - 11661
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Zeytinburnu - ZEYİNBURNU Mah. - (Aktif) - 774 Ada - 55 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 EUR	Zeytinburnu - 07-09-2016 15:55 - 11661	-	

5 / 7

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:5740449) CREDİT EUROPE BANK N.V. VKN:8540047994	Evet	20000000.00 TL	yıllık%16 değişken	3/2	F.B.K.	Zeytinburnu - 09-09-2016 16:08 - 11779
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Zeytinburnu - ZEYİNBURNU Mah. - (Aktif) - 774 Ada - 55 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Zeytinburnu - 09-09-2016 16:08 - 11779	-	

6 / 7

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6342310) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:33256675	Evet	15305000.00 EUR	3 aylık EURIBOR+ %6	4/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 29-04-2024 14:00 - 20697
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Zeytinburnu - ZEYTINBURNU Mah. - (Aktif) - 774 Ada - 55 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15305000.00 EUR	Gölbaşı(ANKARA) - 29-04-2024 14:00 - 20697		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **g6LM0g43Wv** kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



## 9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

Düzenleme Tarihi: 8.06.2021 Belge No: 918484

**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 Serkan KARABACAK  
LİSANSLAMA SIRA VE SİCİL MÜDÜRÜ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Düzenleme 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 Serkan KARABACAK  
LİSANSLAMA SIRA VE SİCİL MÜDÜRÜ 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.

İlkay ARIKAN E.Nevzat ÖZTANGUT  
GENEL SEKRETER BAŞKAN







## 9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

  
**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 16.11.2022 Belge No: 2022-03.10634

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

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

  
**Hakan UFUK**  
Genel Sekreter

  
**Yaşar BAHÇECİ**  
Başkan

  
**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 02.01.2023 Belge No: 2023-01.11097

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

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

  
**Hakan UFUK**  
Genel Sekreter

  
**Yaşar BAHÇECİ**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

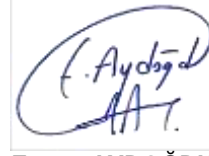
**Sayın Mehmet ÖZTÜRK**

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

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan

## 9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

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

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

ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	:		
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans) Ankara Üniv. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)			
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: %100			
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)