Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

smartkurumsal
gayrimenkul değerleme danışmanlık

Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YAPRAK MAHALLESİ, İSTASYON CADDESİ
İBİS OTEL, NO: 78, NOVOTEL, NO: 80
ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

06.01.2026
SM-25-SPK-030

NURULLAH KIBAR
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali NURULLAH KIBAR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/01/2026 14:50

MERVE GÜNES
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali MERVE GÜNES tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/01/2026 15:16

MEHMET ÖZTÜRK
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali MEHMET ÖZTÜRK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/01/2026 14:34

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler	
Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	**Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	**Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	28.03.2025
Talep Tarihi / Sayısı	22.10.2025 / 030
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi	06.01.2026
Rapor Numarası	SM-25-SPK-030
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	2 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Yaprak Mahallesi, İstasyon Caddesi, İbis Otel, No: 78, Novotel No:80 Şehitkamil / GAZİANTEP
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ 5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI 5
1.2 UYGUNLUK BEYANI 5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER 5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 8
2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ 8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ 8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR 8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ 9
3.1 TAPU KAYITLARI 9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ 11
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ 11
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER 12
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI 12
4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ 12
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 19
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 20
4.5. SWOT ANALİZİ 23
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ 24
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ 24
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ 24
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ 24
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER 27
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ 27
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 44
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER 44
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 44
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ 44
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ 45
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ 45

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ 45
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ 48
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ 49
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME 56
8. SONUÇ 57
9. EKLER 58
9.1 FOTOĞRAFLAR 58
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER 62
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ) 92
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI 94
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ 96
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ 98

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; Akfen GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Yaprak Mahallesi'nde 6.750,00 m² arsa yüz ölçümüne sahip 5020 ada 2 no.lu parselde bulunan "12 Katlı Restrontlı Veya Restronatsız Betonorme Otel Ve Arsası" nitelikli taşınmazın "Üst (İnşaat) Hakkı" değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda 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, değerleme 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 startlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda 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 değerleme 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 değerleme 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, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu kapsamda, değerleme 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 değerleme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

İş bu değerleme raporundaki değer esası, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde dilebilecek en olası fiyattır.

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı 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 değerleme ölçütlerinin hesaplanması,

(c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

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

(e) düzeltilmiş değerleme ölçütünün değerleme konusu varlığa uygulanması ve

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

b) Gelir Yaklaşımı

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

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 değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

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

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

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî 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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 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

Web : 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 GYO A.Ş.

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

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazın değerleme tarihi itibariyle,

- Pazar değeri tespiti

- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ (ANA TAŞINMAZ)	
İli	GAZİANTEP
İlçesi	ŞEHİTKAMİL
Mahallesi	YAPRAK
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	-
Ada No.	5020
Parsel No.	2
Yüz ölçümü (m²)	6.750,00
Ana Taşınmazın Niteliği	12 KATLI RESTRONTLI VEYA RESTRONATSIZ BETONORME OTEL VE ARSASI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No. / Sayfa No.	6 / 556
Tarih / Yevmiye No.	22.03.2007 / 6223
Sahibi	GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (1/1)

**Ana taşınmaz bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.*

RAPORA KONU TAŞINMAZ (ÜST HAKKI)	
İli	GAZİANTEP
İlçesi	ŞEHİTKAMİL
Mahallesi	YAPRAK
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	-
Ada No.	5020
Parsel No.	2
Yüz ölçümü (m²)	6.750,00
Ana Taşınmazın Niteliği	5020 ADA 2 PARSEL SAYILI TAŞINMAZIN 30 YIL SÜRE İLE ÜST HAKKI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No. / Sayfa No.	6 / 560
Tarih / Yevmiye No.	17.07.2007 / 16976
Sahibi	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 11.12.2025 tarihinde saat 15:03'de alınan üst hakkı tapu kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

Şerh:

- 20.676.237 YTL . bedel karşılığında kira şerhi. (25-09-2008 tarih 34188 Yevmiye No)

İpotekler:

- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine, 1. Derece, 75000000.00 EUR bedelli ipotek kaydı mevcuttur. (08.08.2024 tarih 35899 Yevmiye No)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 11.12.2025 tarihinde alınan üst hakkı TAKBİS belgesine göre son üç yıl içerisinde değişiklik gözlenmemektedir. Değerlemeye konu ana taşınmazın mülkiyetinin "GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ" 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 TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi, 6.750,00 m² yüz ölçümlü, 5020 ada 2 parsel üzerinde yer alan "12 KATLI RESTRONTLI VEYA RESTRONATSIZ BETONORME OTEL VE ARSASI" nitelikli taşınmazdır.

4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Gaziantep İli

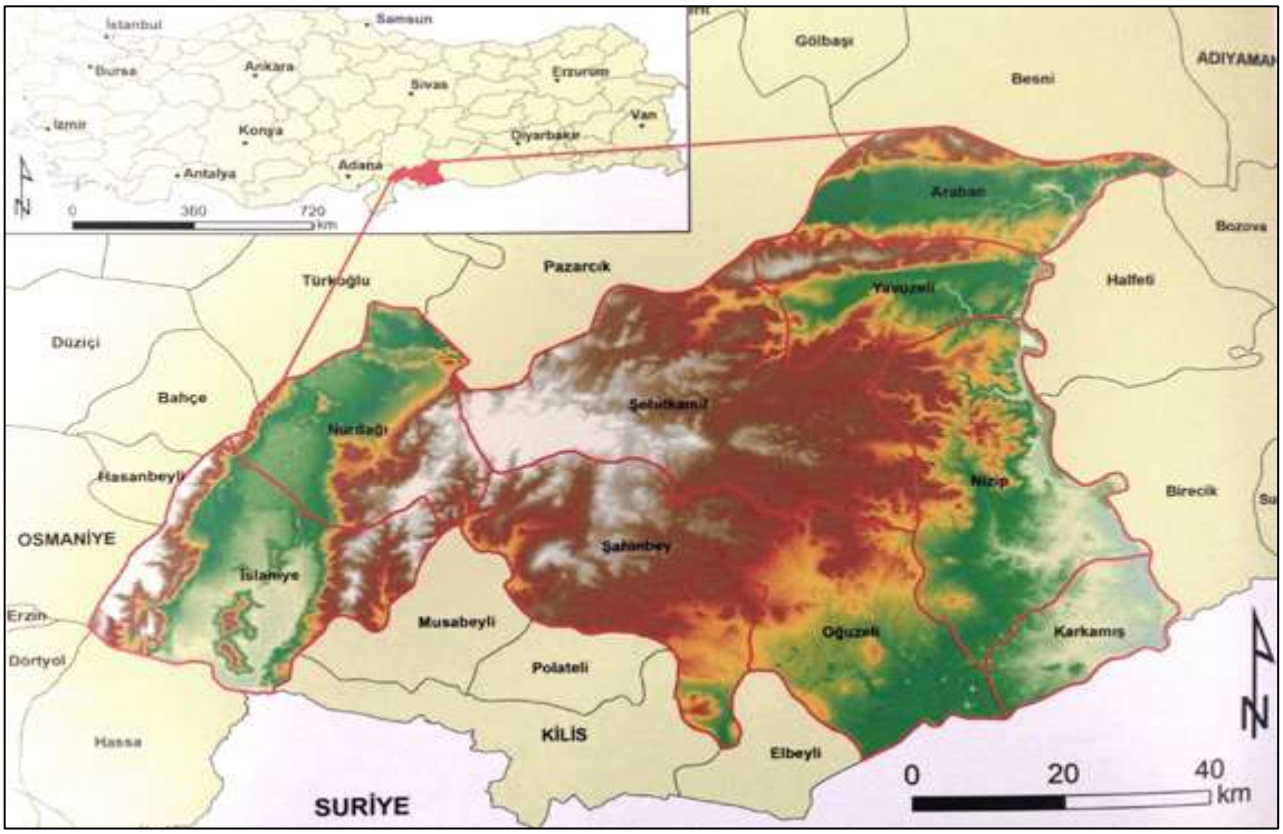
Konum:

Konumu:36° 28' ve 38° 01' doğu boylamları ile 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında yer alan kentindoğusunda Şanlıurfa; batısında Osmaniye ve Hatay; kuzeyinde Kahramanmaraş; güneyinde Suriye; kuzeydoğusunda Adıyaman; güneybatısında da Kilis yer almaktadır. 6222 km²'lik alanıyla Türkiye topraklarının yaklaşık olarak %1'lik bölümünü kapsamaktadır.

İdari Sınırlar:

İlimizde genellikle dalgalı ve engebeli araziler yaygındır. Güneyde Hatay ve Osmaniye sınırını oluşturan Amanos (Nur) Dağları yer almaktadır. Burada tepeler 1527 m.'ye kadar yükselmektedir. İlin diğer dağlık kısmı ise bir yandan Nur Dağları'na paralel, İslahiye İlçesi ile Kilis İli arasında, güneyde Suriye'den başlayıp kuzeyde Kahramanmaraş sınırına ulaşmakta, diğer yandan ise ilin kuzey sınırını Kahramanmaraş ve Adıyaman sınırı boyunca, doğu da Fırat Nehri'ne kadar uzanmaktadır. Buradaki tepelerin yükseklikleri güneyden kuzeye doğru; Dormik Dağı 1250 m., İlkikiz Dağı 1200 m., Kas Dağı 1250 m., Sarıkaya Dağı 1250 m. ve Gülecik Dağı 1400 metredir. Araban ile Yavuzeli İlçeleri arasında bulunan Karadağ'ın yüksekliği ise 950 metredir.

Nur Dağları ile arasında kalan bölgede taban araziler yayılmıştır. Doğu kısmında bu dağlardan doğup Fırat Nehri'ne boşalan Karasu ve Merzimen Çayı boyunca vadi tabanı ve etek araziler göze çarpmaktadır. Gaziantep İlinin geriye kalan güney ve güneydoğusundaki dalgalı ondüleli arazilerin yanında Barak Ovası olarak anılan doğuda Fırat Nehri, güneyde Suriye sınırı boyunca düz ve hafif meyilli taban araziler yayılmış durumdadır.



Ulaşım:

Tarihi ipek yolu üzerinde bulunan il, doğuyu batıya, kuzeyi- güneye bağlayan önemli bir kapı olma özelliğindedir. Gaziantep karayolu bağlantısı ile, Osmaniye üzerinden Adana'ya ve Mersine Birecik köprüsü üzerinden Şanlıurfa'ya, Narlı üzerinden Kahramanmaraş'a, Fevzipaşa üzerinden Antakya'ya, Kilis üzerinden Halep, Kilis'ten ayrılan bir yolla Hassa üzerinden Antakya'ya ve Besni üzerinden Adıyaman'a bağlanmaktadır.

Gaziantep ilinde otoyol uzunluğu (çevre yollar dahil) 159 km, devlet yolu 319 km, il yolu ise 248 km dır. İlde köy yollarının uzunluğu 2.909 km dır. Köy yollarının 2.188 km si asfalt kaplama, 699 km si stabilize kaplama , 22 km si tesviyedir. Köy yolu asfaltından 417 köy ve 143 mezra faydalanmaktadır.

1976 yılında hizmete giren Gaziantep havaalanı 1993 yılında Uluslararası yolcu ve yük taşımacılığına açılarak ''Gaziantep Uluslararası Hava Meydanı' na dönüşmüştür. Havaalanı Oğuzeli ilçesi istikametinde şehir merkezine 19.6 km uzaklıktadır.

Demiryolu olarak ilde uzun süre sefere kapalı olan Çobanbey ve Nusaybin istasyonlarının güzergahında bulunması nedeniyle Avrupa'dan uzantılı gelen Paris Haydarpaşa-Halep-Bağdat güzergahı Fevzipaşa'dan ayrılarak İslahiye üzerinden , Karkamış'tan ayrılarak Çobanbey ve Nusaybin bağlantılı olarak Suriye çıkışı sağladığı için Nusaybin çıkışla , Suriye'nin Kamışlı yönünü takiben Musul üzerinden Irak'a bağlantı sağlar.

Demiryolu: Gaziantep demiryolu, Adana-Malatya Demiryolunun Narlı istasyonu, Halep-Bağdat Demiryolu, Karkamış –Cerablus istasyonuna bağlar. Ayrıca Fevzipaşa'dan geçen Halep Expresi'de Gaziantep' in İslahiye ilçesi sınır kapısından Suriye topraklarına girer.

Karayolu: Gaziantep, karayolu bağlantısı ile, Osmaniye üzerinden Adana ve Mersin'e, Birecik köprüsü üzerinden Şanlıurfa'ya, Narlı üzerinden Kahramanmaraş'a, Fevzipaşa üzerinden Hataya, Kilis üzerinden Suriye (Halep)'ye, Kilis'ten ayrılan bir yolla Hassa üzerinden yine Hatay'a ve Besni üzerinden Adıyaman'a

bağlanmaktadır. Bu yollarla önemli bir kavşak oluşturan Gaziantep karayolu ulaşımı yönünden bir düğüm noktası gibidir.

Havayolu: Gaziantep Uluslararası Havaalanından günlük olarak tarifeli uçak seferleri yapılmaktadır. Her gün Gaziantep'ten Ankara'ya ve İstanbul'a direkt tarifeli seferler yapılırken, haftanın belirli günlerinde çeşitli illere havayolu ulaşımı sağlanmaktadır. Uluslararası Gaziantep Havaalanında yurt dışından geliş ve gidişlerde gümrükleme işlemleri direkt olarak yapılmaktadır. Gaziantep Uluslararası Oğuzeli Havaalanı kent merkezine 20 km. mesafede yer almaktadır. Havalimanına kent merkezinden Türk Hava Yolları ve Özel Havayolu Şirketlerinin önünden kalkan servis araçları ve taksiler ile ulaşmak mümkündür.

İklim:

Gaziantep’te yazların sıcak ve kurak, kışların serin ve yağışlı geçtiği Akdeniz iklimi hüküm sürer. Sıcaklık sıfırın altına gündüzleri pek düşmez, karlı gün sayısı ortalama iki gündür. En sıcak ay ortalaması 27,7 derecedir. Akdeniz bitkisi olan zeytin, bağ, limon ve turunçgiller iklim şartlarına elverişlidir. Tarım olarak zeytin yetiştiriciliği ve fıstık yetiştiriciliği yaygındır. Nizip zeytini bu bölgeye has bir zeytin türüdür.

Su Kaynakları:

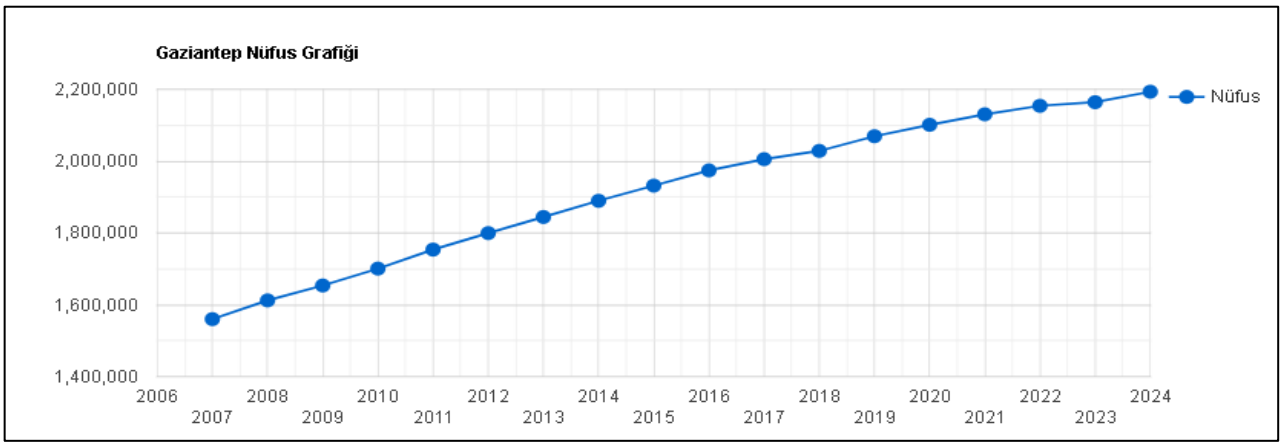
Gaziantep Platosunda akarsular az sayıdadır.Arazinin yapısı ve iklim şartları sonucunda , yataklarında sadece şiddetli yağmurlarla birlikte su bulunduran, kuru su vadileri ağı son derece sık ve yaygındır.Yağışlı kış ve ilkbahar aylarında suyu bol olan vadilerin suyu yazın azalmaktadır.Kuraklık ve sıcaklığın şiddetli olduğu bahar ve yaz aylarında ise sular azalır.Arazinin jeolojik yapısı göl teşekkülüne imkan vermediği gibi, yağışın büyük kısmını yerin altına geçirir.Platonun yüksek yerlerinde yer altına sızan sular , birleşerek yer altı sularını oluştururlar.Yer altı suları, güney ve doğuda bulunan daha alçak yörelerde pınarlar halinde yeryüzüne çıkarlar.İlimizde bulunan akarsuların büyük bir bölümü Fırat Nehrine dökülür.Fırat Nehri ilimiz ile Şanlıurfa ili arasında sınır teşkil etmektedir.Bol suyu olan Fırat Nehrinden , İlin ilçe merkezleri ve köyleri henüz yeterince istifade edememektedir.

Araban Ovasında batıdan doğuya doğru akan 64 km. boyunda Karasu , Yavuzeli Ovasından akan Merzimen Deresi, kollarıyla birlikte 100 km’ den uzun olan Nizip çayı, il içinde kolları ile beraber 80 km. uzunlukta bulunan

Sacır Suyu, Fırat nehrine dökülen başlıca akarsulardır. Şehir merkezinin 8 km. batısında yer alan Burç Bucağı akarsuları ve İslahiye ilçesinin önemli bir bölümünün suları Hatay Amik Gölü su havzasına dökülmektedir.Bu akarsular ;Burç bucağına bağlı Afrin çayı ve Sabur suyu, İslahiye'de Karasu'dur. İslahiye ilçesi kuzeyinde yer alan Sakçagözü Bucağı suları ile Sof dağlarının bir kısım suları Aksu Nehrine dökülmektedir. Aksu, Ceyhan Nehri akarsu havzası içerisindedir. İlimizde doğal göl bulunmamaktadır.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Gaziantep nüfusu bir önceki yıla göre 29.229 artmıştır. Gaziantep nüfusu 2024 yılına göre 2.193.363'dir. Bu nüfus, 1.106.227 erkek ve 1.087.136 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,44 erkek, %49,56 kadındır. Yüzölçümü 6.887 km² olan Gaziantep ilinde kilometrekareye 318 insan düşmektedir. Gaziantep nüfus yoğunluğu 318/km²'dir.



Yıl	Gaziantep Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	**2.193.363**	1.106.227	1.087.136
2023	**2.164.134**	1.091.830	1.072.304
2022	**2.154.051**	1.087.763	1.066.288
2021	**2.130.432**	1.075.409	1.055.023
2020	**2.101.157**	1.060.820	1.040.337
2019	**2.069.364**	1.044.799	1.024.565
2018	**2.028.563**	1.023.716	1.004.847
2017	**2.005.515**	1.012.992	992.523
2016	**1.974.244**	998.926	975.318
2015	**1.931.836**	976.126	955.710
2014	**1.889.466**	953.760	935.706
2013	**1.844.438**	930.972	913.466
2012	**1.799.558**	907.172	892.386
2011	**1.753.596**	883.086	870.510
2010	**1.700.763**	855.384	845.379
2009	**1.653.670**	831.911	821.759
2008	**1.612.223**	810.768	801.455
2007	**1.560.023**	779.863	780.160

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

Ekonomi:

Tarım: TÜİK 2020 yılı takvimine göre, Gaziantep'te toplam işlenen tarım alanı 132.392 hektardır. İlde 2020 yılında 1.064.138 ton kesinti ve diğer bitkisel ürünler üretimi yapılmıştır. Gaziantep'te küçükbaş ve büyükbaş hayvanın ayrıntılarına bakıldığında, ilde toplam 648.092 küçükbaş hayvan, 191.669 büyükbaş hayvan olduğu görülmektedir. Bulgur üretiminin yüzde 80'i, makarna üretiminin yüzde 70'i, antepfıstığı üretiminin yüzde 38.7'si, un üretiminin yüzde 7'si Gaziantep'te gerçekleştiriliyor. Ancak Antepfıstığı ve unda özel bir durum var. Antepfıstığı endüstrisinin yüzde 95'i Gaziantep'te yapılıyor. Öte yandan Türkiye un üretiminin yüzde 7'sinin gerçekleştirmesine rağmen son yıllara kadar ihracatta dördüncü, beşinci sırada yer alan Gaziantep, bu yıl ilk sıraya yerleşti.

Hayvancılık: Gaziantep, Türkiye'nin Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yer alan önemli bir şehirdir ve tarım ve hayvancılık açısından zengin bir potansiyele sahiptir. Şehirdeki hayvancılık yapısı genellikle küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık üzerine yoğunlaşmıştır. İşte Gaziantep'te hayvancılık yapısı hakkında bazı bilgiler:

Küçükbaş Hayvancılık: Gaziantep, koyun ve keçi yetiştiriciliği açısından önemli bir merkezdir. Özellikle kırsal alanlarda küçük ölçekli aile işletmeleri tarafından koyun ve keçi yetiştiriciliği yapılmaktadır. Koyun ve keçi yetiştiriciliği genellikle et ve süt üretimi amacıyla gerçekleştirilir.

Büyükbaş Hayvancılık: Şehirde sığır yetiştiriciliği de önemli bir yer tutar. Süt sığırı ve et sığırı yetiştiriciliği yapılmaktadır. Özellikle tarım alanlarının bulunduğu bölgelerde büyükbaş hayvancılık daha yaygındır.

Tavukçuluk: Gaziantep, tavuk yetiştiriciliği açısından da önemli bir potansiyele sahiptir. Ticari amaçlı tavukçuluk işletmeleri bulunmaktadır ve şehirdeki tavuk üretimi genellikle yumurta ve et üretimine odaklanmıştır.

Balıkçılık: Gaziantep, birçok baraj ve sulama göletine sahiptir, bu da su ürünleri yetiştiriciliği için uygun bir ortam sunar. Özellikle tilapia gibi tatlı su balıkları yetiştiriciliği yaygındır.

Gaziantep'in tarımsal ve hayvansal üretimdeki potansiyeli, şehrin ekonomisine önemli bir katkı sağlar. Modern tekniklerin kullanımıyla birlikte, hayvancılık sektörü sürekli olarak gelişmekte ve çeşitli pazarlara açılmaktadır. Ayrıca, şehirdeki veterinerlik hizmetleri de hayvancılık sektörünün desteklenmesine yardımcı olmaktadır.

Madenler: Gaziantep ilinin başlıca metalik madenleri manganez, demir, krom ve aluminyumdur. Manganez ve demir cevherleşmeleri genellikle Şahinbey ilçesinde yer alırken, krom cevherleşmelerine İslahiye ve Nurdağı ilçelerinde rastlanmaktadır. Bu yörelerdeki krom cevherleşmelerinin sayısı çok fazla olmakla birlikte, çoğunlukla rezervleri birkaç bin tonla sınırlı küçük boyutlu zuhurlar şeklindedir.

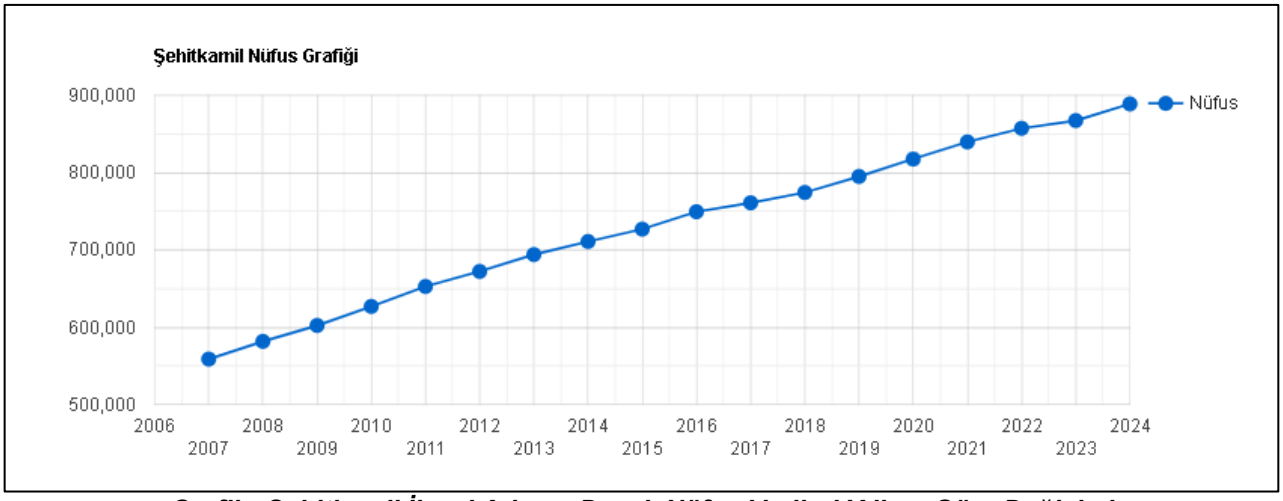
Sanayi: İmalat Sanayi; bölgesel kapasitesi, istihdam gücü, ihracat potansiyeli açısından Gaziantep'in en güçlü yönü olarak diğer ekonomik birimler arasında bir adım öne çıkmaktadır.

Gaziantep imalat sanayisi; kalifiye eleman yapısı, geçmişten gelen tecrübe birikimi ile bulunduğu bölgenin en dinamik sanayi gücüne sahiptir. Genel yapı olarak, küçük imalathane ve atölyelerin yanı sıra, büyük tesislerinde gerek sayıca gerek kapasite ve istihdam açısından fazla olduğu dikkati çekmektedir. İl sanayisi birçok sektörde Türkiye'de en önemli üretim merkezi konumunda olup, bu durumunu düzenlediği Uluslararası fuarlar ile destekleyerek sanayisini ve üretim gücünü daha üst seviyelere çıkartmaktadır.

4.2.2 Şehitkamil İlçesi

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.İlçemiz "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır. Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçemiz 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar.

Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçemizde her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçemizin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.Gaziantep ilinin bir ilçesidir. Şahinbey ile birlikte şehrin 2 merkez ilçesinden biri ve kuzeyde olanıdır. Şahinbey'den sonra şehrin en büyük 2. merkez ilçesidir. Akdeniz ve Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin kesişmesinde yer alan ilçede Akdeniz iklimi hüküm sürer.



Grafik. Şehitkamil İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırları içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklara bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir. Ayrıca; İlçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır. İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullara devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanısıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarda 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır. 67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır. İlçe okur – yazar oranı % 97'dir. İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır.

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz adres bilgilerine göre, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi, İstasyon Caddesi, Bina No: 78, UAVT: 3291113565 ve Bina No:80, UAVT: 3042123947 posta adresinde konumludur.

Taşınmazın yakın çevresinde, Forum Gaziantep, Gaziantep Tren Garı, Zeugma Mozaik Müzesi, Gaziantep Kalesi ve Gaziantep Valiliği gibi önemli referans noktaları bulunmaktadır. Taşınmaz, İstasyon Caddesinin doğu, Nizim Caddesinin ise güney bölümünde yer almatkadır. Taşınmaza ulaşım, toplu taşıma ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilir durumdadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede, şehir merkezi olarak nitelendirilebilir. Bölgede, eski düşük katlı konut yapıları, yeni daha yüksek katlı konut yapıları, kamu kurumları, taşınmaza benzer nitelikte konaklama tesisleri ve bölge halkının ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde ticari işletmeler bulunmaktadır.

TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE

TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri;

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	**Yapının Sınıfı ve Grubu**	4/B
Yapım Yılı	2010 (Faaliyete Geçiş Yılı)	**Yapı Nizamı**	Blok
Yapının Toplam Kat Adedi	Novotel: 9 (2 Bodrum + Zemin +6 Normal Kat) İbis Otel: 13 (2 Bodrum + Zemin +10 Normal Kat)	**Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı**	Yok
Otopark	Var	**Asansör**	Var
Yüzme Havuzu	Var	**Özel Güvenlik**	Var
Deprem Derecesi	3. Derece	**Deprem Hasar Durumu**	Yok
Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında yapılmıştır.			

Değerleme konusu taşınmaz, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak Mahallesi, İstasyon Caddesi üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın Tapu Kayıtları'nda "5020 Ada, 2 Parsel sayılı Taşınmazın 30 Yıl Süre ile Üst Hakkı" belirtilmiştir. Üst hakkının yer aldığı ana taşınmaz 6.750,00 m² yüz ölçümüne sahiptir. Değerleme konusu ana taşınmazın İstasyon Caddesi'ne yaklaşık 95,00 m ve Nizip Caddesi'ne yaklaşık 85,00 m cephesi bulunmaktadır.

Parsel üzerinde Novotel ve İbis Otel olarak kullanılan 2 blok halinde inşa edilmiş yapı yer almaktadır. Novotel olarak kullanılan blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır. İbis Otel tarafından kullanılan blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 10 normal kat olmak üzere toplam 12 katlıdır. Bodrum katlar, zemin kat ve 6. normal katta kadar bloklar arasında geçiş sağlanabilmektedir. Toplam inşaat alanı 18.825,59 m²'dir. Taşınmaz Onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine uyumlu olarak inşa edilmiş ve kullanılmaktadır.

Novotel'in yer aldığı blokta toplam 92, İbis Otel'in yer aldığı blokta toplam 177 adet oda bulunmaktadır. İki bloğa ulaşım için merdiven asansör alanları bulunmaktadır. 2. bodrum katta 53 araçlık otopark alanı, sığınak, depolar, klima santrali, yakıt tankı, elektrik odası, pompa odası, su deposu, foseptik çukuru, bakım odası, revir, arşiv ve teknik müdür odaları yer almaktadır. 1. bodrum katta iki blok beraber inşa edilmiş olup 43 araçlık otopark alanı, kazan dairesi, klima santral odası, pompa odası, trafo odası, jeneratör odası, ısı merkezi; personel soyuma odaları ve duş alanları, personel yemekhane, çamaşırhane, kirli ve temiz çamaşır odaları, mutfak depoları, kuru depo ve soğuk ve normal çöp odaları yer almaktadır. Nizip Caddesi üzerinde girişin sağlandığı servis avlusuna 1. bodrum kattan giriş çıkış sağlanmaktadır. Zemin katta Novotel ve İBİS Otel'in giriş kapıları farklıdır. Novotel bloğunda, restoran ve bar, mutfak birimleri, resepsiyon, sistem odası, bagaj odası, fitness alanı ve bay bayan soyunma odası, toplantı odaları fuaye alanları, düğün veya büyük toplantı salonu yer almaktadır. Restoran ve bar kısmında bahçeye ulaşılmaktadır. Bahçe kısmında yüzme havuzu yer almaktadır. Fuaye alanı ve toplantı salonlarına ayrı bir giriş alanı bulunmaktadır. Mutfak kısımlarında yer alan hol alanından Fuaye alanı ve İbis Otel zemin katına ulaşım sağlanabilmektedir. Novotel bloğunda 1. normal katta 16 adet oda yer almaktadır. Söz konusu katta 2 adet engelli odası yer almaktadır. 2, 3, 4 ve 5. normal katlarda toplam 15 adet oda yer standart odalardan 6 tanesi birbiri ile birleştirilebilmektedir. Katlarda 4 adet ikiz oda, 10 adet standart oda ve 1 adet süit oda yer almaktadır. 6. normal katta 16 adet standart oda yer almaktadır. Standart odalar yaklaşık 22-25 m², süit odalar ise 30-32 m² kullanım alanlıdır. Toplamda 4 adet süit, 2 adet engelli, 86 adet standart olmak üzere toplam 92 adet oda bulunmaktadır. Novotel Bloğundan Servis Asansörü ve çamaşır odasının yer aldığı alandan İbis Otel bloğuna geçiş yapılabilmektedir. Tüm katlarda yangın merdiveni alanları, mekanik şaft alanı yer almaktadır. Katlara 2 adet asansör ile ulaşım sağlanabilmektedir. Çamaşır odası ve servis asansörünün yer aldığı alanlar İbis Otel bloğu ile birlikte kullanılmaktadır. Ayrıca 3 adet jeneratör mevcut olup, yine ortak olarak kullanıldığı öğrenilmiştir.

İBİS Otel bloğunda zemin katta lobi, resepsiyon, restoran bar ve bagaj odası yer almaktadır. Restoran ve bar bölümünden açık teras alanına ulaşılmaktadır. Mutfak kısımlarında yer alan holden Novotel bloğuna geçiş sağlanmaktadır. İbis Otel bloğunda 1. normal katında 12 adet standart oda yer almaktadır. Otel odalarının yanı sıra muhasebe, personel müdürü, satış ve food & beverage odaları yer almaktadır. Bu alana servis asansörü ve çamaşır odasının bulunduğu servis holünde ulaşım sağlanmaktadır. Katta yer alan odalardan 2 adeti birleştirilebilir özelliktedir. 2, 3, 4, 5, 6 ve 7. normal katlarda 18 adet oda yer almaktadır. 18 odadan 6 tanesi birbiri ile birleştirilebilmektedir. Bu katlarda yer alan odalardan 4 tanesinde deskbed bulunmakta olup ihtiyaç duyulması halinde bu odalarda kişi sayısı arttırılabilmektedir. İbis Otel bloğunda 7. kata kadar servis holünde Novotel bloğuna ulaşılabilmektedir. 8., 9. ve 10. katlarda toplam 19 oda yer almaktadır. 19 odadan 6 tanesi 6 tanesi birbiri ile birleştirilebilmektedir. Bu katlarda yer alan odalardan 4 tanesinde deskbed bulunmakta olup ihtiyaç duyulması halinde bu odalarda kişi sayısı arttırılabilmektedir. Toplamda 4 adet engelli, 173 adet standart oda olmak üzere toplam 177 adet oda bulunmaktadır.

KAT HESABI				
Kat	NOVOTEL BLOK		İBİS OTEL BLOK	
	Yasal Alan (m²)	Mevcut Alan (m²)	Yasal Alan (m²)	Mevcut Alan (m²)
2. Bodrum Kat	1.608,17	1.608,17	2.417,53	2.417,53
1. Bodrum Kat	1.563,02	1.563,02	2.349,63	2.349,63
Zemin Kat	1.032,41	1.032,41	1.467,57	1.467,57
1. Normal Kat	534,76	534,76	517,87	517,87
2. Normal Kat	534,76	534,76	517,87	517,87
3. Normal Kat	534,76	534,76	517,87	517,87
4. Normal Kat	534,76	534,76	517,87	517,87
5. Normal Kat	534,76	534,76	517,87	517,87
6. Normal Kat	534,76	534,76	517,87	517,87
7. Normal Kat	-		517,87	517,87
8. Normal Kat	-		517,87	517,87
9. Normal Kat	-		517,87	517,87
10. Normal Kat	-		517,87	517,87
TOPLAM	**7.412,16**	**7.412,16**	**11.413,43**	**11.413,43**
GENEL TOPLAM ALAN	**18.825**			

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Şehir Merkezinde konumlanması	Otelin tam kapasite ile çalışması durumundaki otopark sayısının yetersiz olması
Bilinirliğinin yüksek olması	Gayrimenkul piyasalarındaki durgunluk ve belirsizlik
Ulaşım imkanının gelişmiş olması	
Yaya ve araç trafiğinin yoğun olması	
Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	• Ticari yoğun bölgede konumlanması • Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması • Ulaşım imkanının iyi olması • Şehir merkezinde konumlu olması • Yaya ve araç trafiğinin yoğun olması • Konu taşınmaza ulaşımın toplu taşıme özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilir olması • Bakımlı olması	**ZAYIF YANLAR**	• Otopark sayısının yetersiz olması	**İÇ ETKENLER**
FIRSATLAR	• Bilinirliğinin yüksek olması, • Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması • Kent özelinde herkes tarafından bilinirliği yüksek buluşma noktası olması • Komşu parselinde AVM bulunması • Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	**TEHDİTLER**	• Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar	**DIŞ ETKENLER**

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Şehitkamil Uygulama İmar Planı	**Lejant**	Otel Alanı
İnşaat Nizamı	Blok Nizam	**Yençok**	-
TAKS	-	**KAKS (Emsal)**	1,50
Çekme Mesafeleri	Ön: 5 m	**Yan: 5 m**	Arka: 5 m
Diğer	Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan araştırmada, görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmaz 1/1000 ölçekli Şehitkamil Uygulama İmar Planı dahilinde, parselin "Otel Alanı" lejantı içerisinde olduğu, blok nizam yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.		
Plan Notları	Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 17. Maddesi'nde "5.000,00 m²'den büyük ticari parsellerde 1,20 kat emsal arttırılabilir." ibaresi uyarınca Emsal 1,80'e kadar arttırılabilir.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

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

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

28.06.2007 tarih, bila sayılı toplam 15.921,59 m² kapalı alanlı otel binası inşaatı için hazırlanmış "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.

21.10.2008 tarih, bila sayılı toplam 18.825,59 m² kapalı alanlı otel binası inşaatı için hazırlanmış Tadilat amaçlı "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.

01.08.2007 tarih, 2007/246 numaralı, 15.921,59 m² kapalı alanlı "Restoranlı veya Restoransız Otel" için verilmiş yeni yapı amaçlı "Yeni Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

21.10.2008 tarih, 2008/217 numaralı, "18.825,59 m² Restoranlı veya Restoransız Otel" için verilmiş ilave yapı amaçlı "İlave Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

06.11.2009 tarih, 150 numaralı, 18.825,59 m² kapalı alanlı "Restoranlı veya Restoransız Otel" için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Parsel üzerindeki yapılara ait, için 09.02.2017 veriliş, 10.02.2027 son geçerlilik tarihli NOVOTEL için verilen S344C81886DCE belge numaralı ve İbis Otel için verilen S340BEB8294C4 belge numaralı Enerji Kimlik Belgeleri bulunmaktadır.

22.06.2010 tarih 12453 sayılı, 4 Yıldızlı Novotel, 3 Yıldızlı İbis Otel için verilen, Novotel için 86 Oda (2y) + 2 Bedensel Engelli Odası (2y) + 4 Suit (2y), 184 Yatak, 84 Kişilik 2. Sınıf lokanta, 145 kişilik çok amaçlı salon (2 Adet), 145 kişilik konferans salonu, 40 kişilik çok amaçlı salon, açık yüzme havuzu, havuz bar, snack bar, aletli jimnastik salonu, satış ünitesi, 70 araçlık otopark ve İbis Otel için ise 173 Oda (2y) + 4 Bedensel Engelli Odası (2y), 354 Yatak, 75 kişilik 2. Sınıf lokanta, lobi bar, 60 araçlık kapalı otopark için alınmış Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

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

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

Değerleme konusu taşınmazın mimari projesiyle uyumlu olduğu görülmüş olup yeniden ruhsat almasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı proje Resmi Gazate'de yayımlanan 29.06.2001 tarih 4708 sayı ile yayımlanan Yapı Denetim Kanunu'na tabidir. Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne ait olduğu için yapı denetimi, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü tarafından yapılmıştır.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-016 numaralı ve 06.01.2025 tarih, SM-24-SPK-038 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-011	03.07.2024	608.075.000.-TL	Mustafa ÖZER Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:410092)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
SM-24-SPK-038	06.01.2025	743.355.000.-TL	Mustafa ÖZER Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:410092)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parsel üzerindeki yapılara ait, için 09.02.2017 veriliş, 10.02.2027 son geçerlilik tarihli Novotel için verilen S344C81886DCE belge numaralı ve İbis Otel için verilen S340BEB8294C4 belge numaralı Enerji Kimlik Belgeleri bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz "12 Katlı Restrontlı Veya Restronatsız Betonorme Otel ve Arsası" niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmazın sahibi Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortalıklı A.Ş. tarafından 30 yıllığına üst hakkı kurulmuştur. Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. 17.07.2008 tarihinde yapılan sözleşme ile 17.08.2038 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 taşınmaz için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

Küresel büyümenin 2025-26'da yüzde 2,7'de sabit kalması bekleniyor. Bununla birlikte, küresel ekonomi, artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, jeopolitik gerilimler, kalıcı enflasyon ve iklimle ilgili doğal afetlerden daha fazla ters rüzgar olasılığı ile birlikte, sürdürülebilir ekonomik kalkınmayı teşvik etmek için yetersiz kalacak düşük bir büyüme oranına yerleşiyor gibi görünüyor. Bu çerçevede, küresel büyümenin yüzde 60'ını besleyen yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomiler (EMDE'ler), yirmi birinci yüzyılın ikinci çeyreğine, kişi başına düşen gelirlerin, gelişmiş ekonomi yaşam standartlarına daha önce deneyimlediklerinden önemli ölçüde daha yavaş bir şekilde yetişme anlamına gelen bir yörüngede girmeye hazırlanıyor. Rota düzeltmeleri olmadan, düşük gelirli ülkelerin çoğunun yüzyılın ortasına kadar orta gelir statüsüne geçmesi pek olası değildir. Daha elverişli bir dış ortamı teşvik etmek, makroekonomik istikrarı artırmak, yapısal kısıtlamaları azaltmak, iklim değişikliğinin etkilerini ele almak ve böylece uzun vadeli büyüme ve kalkınmayı hızlandırmak için hem küresel hem de ulusal düzeyde politika eylemine ihtiyaç vardır.

Küresel Görünüm. Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelerde (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelerde zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılganlıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, beşeri sermayeyi artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır. Bölgesel beklentiler. Artan ticaret kısıtlayıcı tedbirler ve yavaşlayan küresel büyüme ortamında, EMDE bölgeleri bu yıl farklı büyüme beklentileriyle karşı karşıya. Çin'deki zayıf iç talebin yanı sıra geçen yılki güçlü büyümenin ardından bazı büyük ekonomilerdeki yavaşlamalar nedeniyle Avrupa ve Orta Asya'da büyümenin ılımlı olması bekleniyor. Buna karşılık, Latin Amerika ve Karayipler, Orta Doğu ve Kuzey Afrika, Güney Asya ve Sahra Altı Afrika'da, kısmen güçlü iç talebin desteğiyle bir toparlanma bekleniyor. 2026 yılında çoğu bölgede büyümenin güçlenmesi bekleniyor. 2025 yılı, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinin sonunu işaret edecek – 2000 yılından bu yana yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin performansını gözden geçirmek ve beklentilerini değerlendirmek için iyi bir zaman. Küresel Ekonomik Beklentiler raporunun bu baskısı, çeyrek asırlık bir rapor kartı sunan iki analitik bölümden oluşuyor. Bir bölüm, orta gelirli, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin beklentileri ve zorlukları hakkında fikir vermektedir; diğeri ise en fakir ülkelerin performansını kapsıyor. xvii Arka Rüzgarlardan Karşı Rüzgarlara: Yirmi Birinci Yüzyılda Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler. Yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreği EMDE'ler için dönüştürücü olmuştur. Bu ekonomiler, 2000 yılında yüzde 25 olan küresel GSYİH'nın şu anda yaklaşık yüzde

45'ini oluşturuyor ve bu eğilim, en büyük üç EMDE'deki (Çin, Hindistan ve Brezilya'daki (EM3) güçlü kolektif büyümenin yönlendirdiği bir eğilim. Toplu olarak, EMDE'ler 2000 yılından bu yana yıllık küresel büyümenin yaklaşık yüzde 60'ına katkıda bulundu ve ortalama olarak 1990'lardaki payın iki katına çıktı. Yükselişleri, özellikle yüzyılın ilk on yılında, hızlı küresel ticaret ve finansal entegrasyonla desteklendi. Bu ekonomiler arasındaki karşılıklı bağımlılık da belirgin bir şekilde artmıştır. Bugün, EMDE'lerden yapılan mal ihracatının yaklaşık yarısı, 2000 yılındaki dörtte bire kıyasla diğer EMDE'lere gidiyor. Sınır ötesi bağlantılar güçlendikçe, EMDE'ler arasındaki ve EMDE'ler ile gelişmiş ekonomiler arasındaki iş döngüleri daha senkronize hale geldi ve belirgin bir EMDE iş döngüsü ortaya çıktı. EM3'ten diğer EMDE'lere sınır ötesi iş çevrimi yayılmaları, en büyük gelişmiş ekonomilerden (Amerika Birleşik Devletleri, euro bölgesi ve Japonya) gelen yayılmaların büyüklüğünün yaklaşık yarısı kadar oldukça büyüktür. Yine de EMDE'ler, yüzyılın ikinci çeyreğinin başında bir dizi ters rüzgarla karşı karşıyadır. Bu ekonomilerin çoğunda yapısal reformların uygulanmasında kaydedilen ilerleme durmuştur. Küresel olarak, korumacı önlemler ve jeopolitik kırılganlıklar keskin bir şekilde arttı. Yüksek borç yükleri, demografik değişimler ve iklim değişikliğinin artan maliyetleri ekonomik beklentiler üzerinde baskı oluşturuyor. Büyüme ve kalkınmayı hızlandırmaya yönelik başarılı bir politika yaklaşımı, yatırım ve verimliliği artırmaya, zorlu bir dış ortamda gezinmeye ve makroekonomik istikrarı güçlendirmeye odaklanmalıdır. Düşen Mezuniyet Beklentileri: Yirmi Birinci Yüzyılda Düşük Gelirli Ülkeler. XVIII iç reformlar ve iyi huylu bir küresel ortamla desteklenen hızlı büyüme, birçok düşük gelirli ülkenin (LIC) yirmi birinci yüzyılın ilk on yılında orta gelir statüsüne ulaşmasına izin verdi. O zamandan beri, LIC'lerin orta gelir statüsüne geçme oranı önemli ölçüde yavaşladı. Bugünün LIC'leri için beklentiler çok daha zorlu görünüyor. Son yıllarda, kişi başına düşen büyüme, artan çatışma ve kırılganlık seviyeleri ve olumsuz küresel gelişmeler arasında anemik olmuştur. Çok çeşitli kalkınma metriklerinde, bugünün LIC'leri, o zamandan beri orta gelirli hale gelen LIC'lerin 2000 yılında durduğu yerin gerisindedir. Ayrıca daha şüphecidirler.

Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelerde (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelerde zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılganlıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, insan sermayesini artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır.

TABLE 1.1 Real GDP[1]
(Percent change from previous year unless indicated otherwise)

	2022	2023	2024e	2025f	2026f	Percentage-point differences from June 2024 projections 2024e	2025f	2026f
World	**3.2**	**2.7**	**2.7**	**2.7**	**2.7**	**0.1**	**0.0**	**0.0**
Advanced economies	**2.8**	**1.7**	**1.7**	**1.7**	**1.8**	**0.2**	**0.0**	**0.0**
United States	2.5	2.9	2.8	2.3	2.0	0.3	0.5	0.2
Euro area	3.5	0.4	0.7	1.0	1.2	0.0	-0.4	-0.1
Japan	0.9	1.5	0.0	1.2	0.9	-0.7	0.2	0.0
Emerging market and developing economies	**3.7**	**4.2**	**4.1**	**4.1**	**4.0**	**0.1**	**0.1**	**0.1**
East Asia and Pacific	3.4	5.1	4.9	4.6	4.1	0.1	0.4	0.0
China	3.0	5.2	4.9	4.5	4.0	0.1	0.4	0.0
Indonesia	5.3	5.0	5.0	5.1	5.1	0.0	0.0	0.0
Thailand	2.5	1.9	2.6	2.9	2.7	0.2	0.1	-0.2
Europe and Central Asia	1.6	3.4	3.2	2.5	2.7	0.2	-0.4	-0.1
Russian Federation	-1.2	3.6	3.4	1.6	1.1	0.5	0.2	0.0
Türkiye	5.5	5.1	3.2	2.6	3.8	0.2	-1.0	-0.5
Poland	5.3	0.1	3.0	3.4	3.2	0.0	0.0	0.0
Latin America and the Caribbean	4.0	2.3	2.2	2.5	2.6	0.4	-0.2	0.0
Brazil	3.0	2.9	3.2	2.2	2.3	1.2	0.0	0.3
Mexico	3.7	3.3	1.7	1.5	1.6	-0.6	-0.6	-0.4
Argentina	5.3	-1.6	-2.8	5.0	4.7	0.7	0.0	0.2
Middle East and North Africa	5.4	1.7	1.8	3.4	4.1	-1.0	-0.8	0.5
Saudi Arabia	7.5	-0.8	1.1	3.4	5.4	-1.4	-2.5	2.2
Iran, Islamic Rep.[2]	3.8	5.0	3.0	2.7	2.2	-0.2	0.0	-0.2
Egypt, Arab Rep.[2]	6.6	3.8	2.4	3.5	4.2	-0.4	-0.7	-0.4
South Asia	5.8	6.6	6.0	6.2	6.2	-0.2	0.0	0.0
India[2]	7.0	8.2	6.5	6.7	6.7	-0.1	0.0	-0.1
Bangladesh[2]	7.1	5.8	5.0	4.1	5.4	-0.6	-1.6	-0.5
Pakistan[2]	6.2	-0.2	2.5	2.8	3.2	0.7	0.5	0.5
Sub-Saharan Africa	3.8	2.9	3.2	4.1	4.3	-0.3	0.2	0.3
Nigeria	3.3	2.9	3.3	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0
South Africa	1.9	0.7	0.8	1.8	1.9	-0.4	0.5	0.4
Angola	3.0	1.0	3.2	2.9	2.9	0.3	0.3	0.5
Memorandum items:								
Real GDP[1]								
High-income countries	2.9	1.7	1.7	1.8	1.9	0.0	-0.1	0.0
Middle-income countries	3.7	4.6	4.3	4.3	4.1	0.1	0.2	0.0
Low-income countries	5.1	3.0	3.6	5.7	5.9	-1.4	0.4	0.4
EMDEs excluding China	4.2	3.5	3.5	3.8	3.9	0.0	-0.2	0.0
Commodity-exporting EMDEs	3.3	2.6	2.8	3.2	3.4	0.0	-0.2	0.2
Commodity-importing EMDEs	3.9	5.0	4.7	4.5	4.2	0.0	0.2	-0.1
Commodity-importing EMDEs excluding China	5.3	4.6	4.3	4.4	4.6	-0.1	-0.2	-0.1
EM7	3.3	5.1	4.6	4.2	3.9	0.1	0.2	-0.1
World (PPP weights)[3]	3.4	3.2	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.0
World trade volume[4]	**5.9**	**0.8**	**2.7**	**3.1**	**3.2**	**0.2**	**-0.3**	**-0.2**
Commodity prices[5]						Level differences from June 2024 projections		
WBG commodity price index	142.5	108.0	104.5	98.5	96.7	-1.5	-3.6	-4.8
Energy index	152.6	106.9	100.8	93.6	91.7	-3.2	-6.4	-7.3
Oil (US$ per barrel)	99.8	82.6	80.0	72.0	71.0	-4.0	-7.0	-7.1
Non-energy index	122.1	110.2	112.1	108.5	107.0	2.0	2.1	0.4

Source: World Bank.

Note: e = estimate; f = forecast. EM7 = Brazil, China, India, Indonesia, Mexico, the Russian Federation, and Türkiye. WBG = World Bank Group. World Bank forecasts are frequently updated based on new information. Consequently, projections presented here may differ from those contained in other World Bank documents, even if basic assessments of countries' prospects do not differ at any given date. For the definition of EMDEs, developing countries, commodity exporters, and commodity importers, please refer to table 1.2. The World Bank is currently not publishing economic output, income, or growth data for Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela owing to lack of reliable data of adequate quality. Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela are excluded from cross-country macroeconomic aggregates.

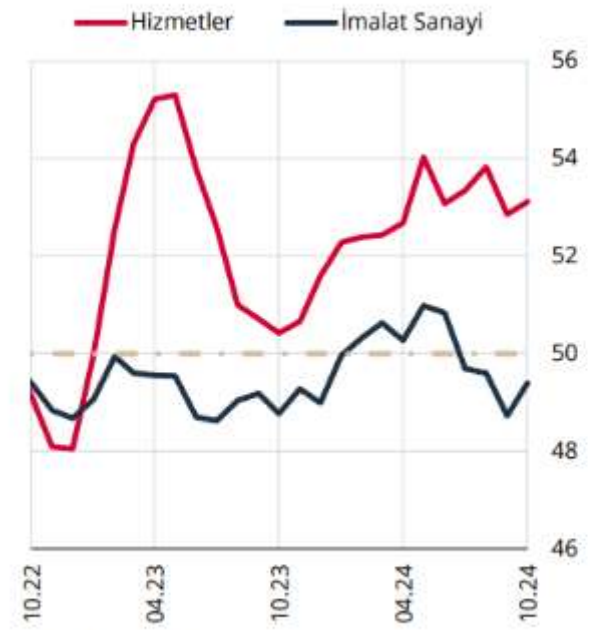
1. Headline aggregate growth rates are calculated using GDP weights at average 2010-19 prices and market exchange rates.
2. GDP growth rates are on a fiscal year (FY) basis. Aggregates that include these countries are calculated using data compiled on a calendar year basis. For India and the Islamic Republic of Iran, the column for 2022 refers to FY2022/23. For Bangladesh, the Arab Republic of Egypt, and Pakistan, the column for 2022 refers to FY2021/22. Pakistan's growth rates are based on GDP at factor cost.
3. World growth rates are calculated using average 2010-19 purchasing power parity (PPP) weights, which attribute a greater share of global GDP to emerging market and developing economies (EMDEs) than market exchange rates.
4. World trade volume of goods and nonfactor services.
5. Indexes are expressed in nominal U.S. dollars (2010 = 100). Oil refers to the Brent crude oil benchmark. For weights and composition of indexes, see https://worldbank.org/commodities.

**Kaynak:* Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu (Ocak 2025)

2025 Yıllı Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir. Küresel imalat sanayi PMI endeksi eşik değerin altındaki zayıf seyrini sürdürmüştür. Hizmet sektörü PMI endeksinde ise bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre azalış görülmekle birlikte, endeks eşik değerin üzerinde kalmaya devam etmiştir (Grafik 2.1.1). Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminleri, jeopolitik gelişmelerden etkilenme derecelerine ve enflasyon-para politikası beklentilerine göre farklılık göstermektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre, gelişmiş ülke grubunun 2024 yılı büyüme görünümünün daha olumlu, Doğu Avrupa ve Orta Doğu grubundaki görünümün ise olumsuz yönde değiştiği gözlenmiştir (Tablo 2.1.1). ABD, diğer gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha güçlü bir büyüme görünümü sergilemektedir. Diğer taraftan, ikinci çeyrekteki görece düşük performansı ve açıklanan geniş kapsamlı parasal ve mali genişlemenin beklentilerin altında kalması nedeniyle Çin'in 2024 yılı büyüme tahmini bir miktar aşağı yönlü güncellenmiştir. Ayrıca, Çin'in yıllık büyümesi, üçüncü çeyrekte son on sekiz ayın en düşük seviyesine gerilemiştir. Bu çerçevede, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2024 yılında, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla değişmeyerek yüzde 2,0 oranında artacağı tahmin edilmektedir. Öte yandan, yüzde 2,4 oranındaki 2025 yılı küresel büyüme beklentisi korunsa da ülkeler arası belirgin farklılaşma dikkat çekmiştir. Söz konusu büyüme tahminleri, Euro Bölgesi için aşağı yönlü, ABD, İngiltere ve Birleşik Arap Emirlikleri için yukarı yönlü güncellenirken Çin için aynı kalmıştır. Gerçekleşmeler, tahminler ve öncü göstergeler birlikte değerlendirildiğinde genel olarak küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre arttığı değerlendirilmektedir.

Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye)



Kaynak: S&P Global.

Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri* (%)

	2023	2024 Tahmini		2025 Tahmini	
		ER 2024-III	ER 2024-IV	ER 2024-III	ER 2024-IV
Euro Bölgesi	0,4	0,7	0,7	1,4	1,2
Almanya	-0,3	0,2	0,0	1,1	0,7
ABD	2,9	2,3	2,6	1,7	1,8
İngiltere	0,3	0,8	1,0	1,1	1,3
İtalya	0,7	0,9	0,8	1,0	0,9
Irak	-0,6	1,1	0,7	2,1	2,0
İspanya	2,5	2,3	2,7	1,9	2,0
Fransa	1,1	0,9	1,1	1,2	1,0
Hollanda	0,1	0,4	0,6	1,4	1,4
İsrail	2,0	1,5	1,0	3,9	3,5
Rusya	3,6	3,2	3,5	1,7	1,6
BAE	2,9	3,4	4,0	2,1	5,7
Romanya	2,1	2,8	2,0	3,5	3,1
Belçika	1,4	1,2	1,2	1,5	1,3
Polonya	0,2	2,9	3,1	3,8	3,7
Mısır	3,8	3,4	2,9	4,2	4,1
Bulgaristan	1,8	2,2	2,2	2,9	2,9
Çin	5,2	4,9	4,8	4,4	4,4

Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.
* Tablodaki ülkeler Türkiye'nin 2021 yılı ihracat ağırlıklarına göre sıralanmıştır.

**Kaynak:* Consensus Economics, S&P Global.

Enflasyon Grafikleri

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Yaz aylarında düşüş seyri gösteren enerji hariç emtia fiyatlarında bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre genele yayılan artışlar görülmüştür. Diğer taraftan petrol fiyatlarındaki oynak seyir dikkat çekmektedir. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'da süregelen jeopolitik gerilimler ile Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin üretim kesintisi ile ilgili kararları petrol fiyatlarında yukarı yönlü, talepteki zayıf seyir ise aşağı yönlü baskıların sürmesine neden olmaktadır. Doğal gaz fiyatlarında da jeopolitik gerilimler kaynaklı dalgalanmalar gözlenmektedir. Buna karşın, Euro Bölgesi büyüme görünümü, ılımlı iklim koşulları ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) ithalatındaki artışa bağlı olarak yüksek seyreden doğal gaz stokları Avrupa için gösterge niteliğinde olan fiyatlar üzerinde aşağı yönlü bir etki oluşturmuş ve doğal gaz fiyatları, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 2,8 oranında azalmıştır. Diğer taraftan, Çin'in deflasyon endişelerini gidermek ve büyüme hedefine ulaşmak amacıyla açıkladığı teşvik adımları endüstriyel emtia fiyatlarını bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre önemli oranda artırmıştır. Tarımsal emtia fiyatları da iklim koşulları nedeniyle bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre belirgin şekilde yükselmiştir (Tablo 2.1.2).

Tablo 2.1.2: Emtia Fiyat Gelişmeleri (%)

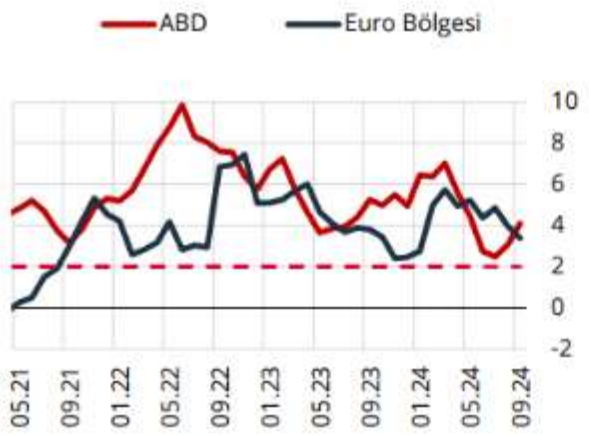
	Temmuz 2024	Ağustos 2024	Eylül 2024	Ekim 2024	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	-1,4	-4,8	-2,6	3,5	-7,5	-0,9
Enerji	0,4	-6,6	-6,9	3,8	-16,5	-7,0
Tarımsal Emtia	-7,0	-3,1	5,1	1,2	-7,6	4,5
Endüstriyel Metal	-3,8	-2,5	2,9	4,3	16,3	10,5
Değerli Metal	3,4	2,5	3,7	4,5	40,7	12,1
Enerji Hariç	-3,7	-2,3	3,2	3,0	6,5	7,6
Brent Petrol	3,3	-5,2	-8,1	1,8	-16,9	-8,0
Doğal Gaz (ABD)	-21,2	-6,0	14,9	7,6	-18,2	25,2
Doğal Gaz (Avrupa)	-5,6	18,0	-5,7	11,4	-14,1	-2,8
Kömür	1,1	7,8	-3,9	3,8	4,2	-1,1
Alüminyum	-5,8	0,1	4,5	5,6	18,4	15,8
Bakır	-3,0	-5,9	3,1	4,5	22,7	10,4
Demir	1,2	-8,3	-6,8	14,1	-10,6	2,2
Buğday	-9,0	-3,1	7,8	2,9	2,2	5,7
Soya	-4,6	-12,0	2,8	-1,0	-21,9	-2,7
Pirinç	-11,3	-5,8	2,1	-1,5	-5,6	-1,1
Mısır	-9,4	-5,5	6,1	4,2	-14,8	9,3
Pamuk	-4,4	-1,0	4,1	1,2	-15,5	6,7
Şeker	1,0	-4,8	12,0	8,4	-16,9	18,8

Kaynak: Bloomberg.
* 1 Kasım 2024 ile 8 Ağustos 2024 tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

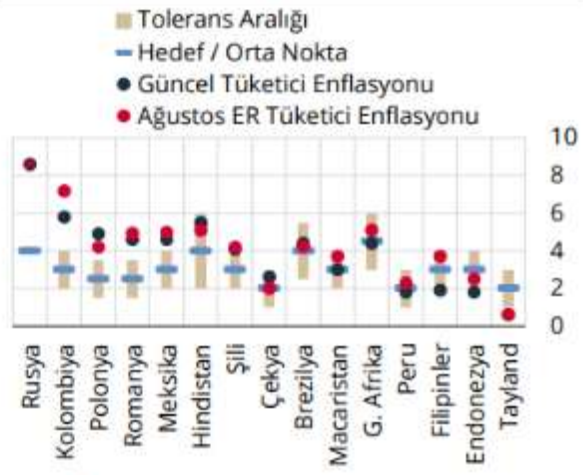
Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir. Jeopolitik gelişmeler ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar dezenflasyon sürecinde önemli risk unsuru olmayı sürdürürken arz koşullarındaki ılımlı seyir ile para politikalarındaki sıkı duruş, küresel ölçekte enflasyonda gerilemeyi desteklemeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarındaki arz talep dengesinin normalleşmeye devam etmesi ile ücret kaynaklı baskıların zayıfladığı ve hizmet sektörü genelinde fiyat artışlarının bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha ılımlı bir görünüme sahip olduğu dikkat çekmektedir (Mercek Altı 2.1). Son iki aylık verilerde ABD hizmet enflasyonunun ana eğiliminde bir miktar artış olduğu görülmüş ve eğilimin yaklaştığı hedefle uyumlu seviyelerden tekrar uzaklaştığı gözlenmiştir. Bununla birlikte eylül ayında bir defalık olduğu değerlendirilen sağlık ve ulaşım hizmetlerindeki artışların etkili olduğu bu gelişme, ABD'de genel enflasyon görünümünde ve enflasyon beklentilerinde belirgin bir bozulmaya neden olmamıştır. Euro Bölgesi'nde ise hizmet fiyat artışları belirgin şekilde gerilemeyi sürdürmüştür (Grafik 2.1.2). Diğer taraftan bazı Doğu Avrupa ve Latin Amerika ülkelerinde enflasyonun tolerans aralığı dışında kalmaya devam etmesine ve bazı ülkelerde yıllık enflasyonda sınırlı yükselişler görülmesine karşın, gelişmekte olan ülkelerin genelinde enflasyon oranları hedeflere bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha çok yakınsayan bir görünüm sergilemiştir (Grafik 2.1.3).

Grafik 2.1.2: Gelişmiş Ülkelerde Hizmet Enflasyonu (Yıllıklandırılmış 3 Aylık Hareketli Ortalama, Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: ECB, St Louis Fed.

Grafik 2.1.3: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)



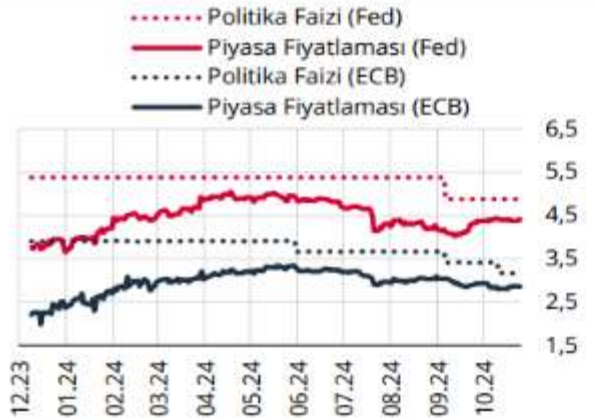
Kaynak: Bloomberg.

Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed) eylül ayı toplantısında 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Fed üyelerinin medyan faiz beklentileri de temmuz ayına göre 2024 ve 2025 yılları için daha fazla faiz indirimine işaret edecek şekilde güncellenmiştir (Kutu 2.1). Yapılan iletişimde, verilere bağlı olarak yılın geri kalan toplantılarında da faiz indirimi yapılabileceğinin sinyali verilmiştir. İşgücü piyasasının son dönemde güçlü seyrini sürdürmesi, söz konusu indirim sürecinin daha temkinli olacağı yönündeki beklentileri güçlendirmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise ekim ayı toplantısında 25 baz puan ile faiz indirimine devam etmiş, enflasyon ve iktisadi faaliyet gelişmelerine göre yıl sonuna kadar daha fazla indirim yapabileceğinin sinyalini vermiştir. Sonuç olarak, 6 Kasım itibarıyla yıl sonuna kadar fiyatlanan ilave faiz indirim miktarı Fed için 46 baz puan, ECB içinse 30 baz puan seviyesindedir (Grafik 2.1.4). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Kanada ve Danimarka Merkez Bankaları 25'er baz puan, İsveç Merkez Bankası 50 baz puan indirime giderken Güney Kore (25 baz puan) ve Yeni Zelanda (iki toplantıda toplam 75 baz puan) Merkez Bankaları ilk gevşeme adımlarını atmışlardır. Diğer taraftan, temmuz ayında politika faizini 15 baz puan artıran Japonya Merkez Bankası, ilave faiz

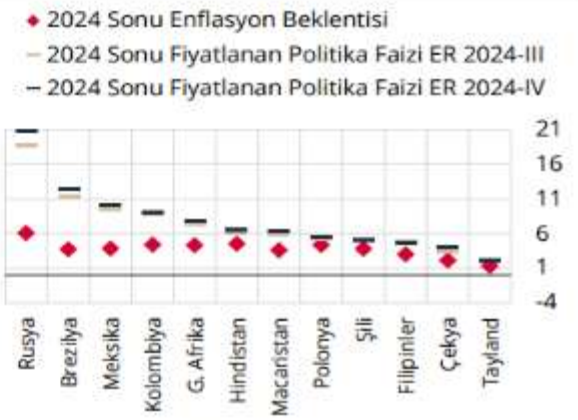
artırımlarını daha geniş bir zamana yayacağı iletişimini yapmıştır. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon görünümündeki iyileşmenin yavaşlamasına bağlı olarak faiz indirim süreçlerinde temkinli duruşlarını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Endonezya, Güney Afrika, Romanya ve Tayland Merkez Bankaları 25'er baz puan, Filipinler ise iki toplantıda toplam 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Peru (50 baz puan), Meksika (50 baz puan), Kolombiya (100 baz puan), Çekya (25 baz puan), Şili (50 baz puan), ve Macaristan (25 baz puan) Merkez Bankaları politika faizlerini indirmeyi sürdürmüştür. Enflasyon tahminlerini yukarı yönlü revize eden Brezilya Merkez Bankası 25 baz puan faiz artırımına giderken Rusya Merkez Bankası 300 baz puan ile faiz artırımına devam etmiştir. Çin ise deflasyona dair endişeleri giderme ve yüzde 5'lik büyüme hedefine ulaşma doğrultusunda parasal ve mali tarafta genişlemeci yönde kararlar duyurmuştur. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürebileceği değerlendirilmektedir. Ancak, enflasyonun seviyeleri, katılıklar ve son dönemde Orta Doğu kaynaklı artan jeopolitik riskler değerlendirildiğinde, indirim süreçlerinin parasal sıkılığı koruyacak ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürüleceği beklenmektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre birçok gelişmekte olan ülkede, 2024 yıl sonu için sınırlı da olsa daha yüksek faiz seviyelerinin fiyatlandığı görülmektedir. Ayrıca, vadeli işlemlerin ima ettiği politika faizleri ile enflasyon beklentileri, gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon oranlarının üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir (Grafik 2.1.5).

Grafik 2.1.4: 2024 Sonu İçin Piyasa Fiyatlamalarının İma Ettiği Politika Faizi (Efektif, %)



Kaynak: Bloomberg.

Grafik 2.1.5: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Politika Faizi ve Enflasyon Beklentileri* (% Puan)



Kaynak: Bloomberg.
* Enflasyon beklentileri Bloomberg anketinden alınmıştır. Faiz fiyatlamaları ER 2024-III için 6 ay, ER 2024-IV için 3 ay vadeli kontratlardan hesaplanmıştır.

Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Küresel Ekonomik Görünüm; Küresel ölçekte yaşanan ekonomik, jeopolitik ve toplumsal değişimler, bölgeler ve ülkeler bazında yapısal dinamiklere ve makro gündemde öncelikli olarak ele alınan konulara bağlı olarak farklı etkiler yaratıyor. Örneğin, ABD'de istihdama ilişkin endişeleri takiben gelen faiz indirimleri ve seçim sonrası dönemde ticaretin seyri öne çıkan konular olurken, Avrupa'da demografik sorunlar, jeopolitik gerilimler ve enerji krizinin etkisiyle sanayi ve teknolojideki rekabetçiliğin azalması yoğun şekilde tartışılıyor. Asya'nın öncü ekonomisi Çin ise, iç talebi canlandırma çabalarına rağmen son dönemde yavaşlayan büyüme ve ihracat zorluklarıyla karşı karşıya. Hükümetin altyapı yatırımları ve teşvik politikaları sürerken, emlak sektörü kaynaklı sorunlar ekonomik genişlemeyi sınırlıyor. Asya'nın diğer büyük ekonomileri, dış ticaretteki zayıflamadan etkilenirken teknoloji yatırımları ve iç pazarın genişletilmesi gibi adımlarla istikrar arayışını yoğunlaştırıyorlar. Bu kapsamda ABD, Avrupa ve önde gelen Asya piyasalarında yaşanan değişimleri bölge ve ülke bağlamında özetlemek ve 2025 yılına dair temel gündem maddelerini belirlemek önem taşıyor.

6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

2024 yılında yavaşlayan Türkiye ekonomisinde bu eğilim 2025 ilk çeyrekte de sürdü. 2024 yılının ilk üç çeyreğinde görülen iç-dış talep dengelenmesi 2024 son çeyrek itibarıyla duraksadı. 2025 ilk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 371 milyar dolar oldu. Yurtiçinde 2025 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,3 seviyesinden Haziran'da 46,7'ye gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda inişli çıkışlı bir tablo çizerken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.

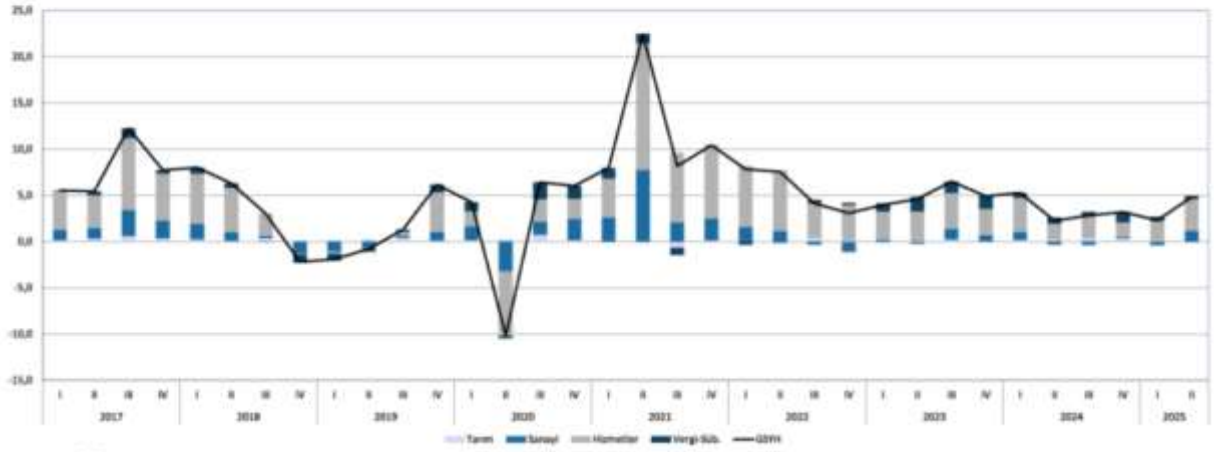
İkinci çeyrekte dış dengede bir miktar bozulma görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta da hızlanma görüldü ve yılın ilk altı ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı dönemine göre genişledi. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk altı ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %7,2 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Mart döneminde 42,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 49,4 milyar dolara çıktı. Mart 2025'te 12,9 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Mayıs 2025'te 16,0 milyar dolara yükseldi.

2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci 2025 yılı ikinci çeyrek itibarıyla sürüyor. 2025 Mart ayında %38,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %35,0 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %23,5'ten %24,5'e sınırlı yükseldi. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün yavaşlayarak da olsa sürmesi bekleniyor. TCMB yurtiçi finansal piyasalarda artan oynaklık üzerine Mart ayı itibarıyla para politikası duruşunu sıkılaştırdı. 17 Nisan tarihli toplantısında politika faizini 350 baz puan yükselterek %46,0'a çekerken, asimetrik faiz koridoru uygulamasını sürdürdü. Haziran toplantısında ise politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda sabit tuttu. Ayrıca, parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi desteklemek amacıyla makroihtiyati çerçevede değişiklikler yaptı.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8

ÜRETİM YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK

HARCAMA YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)

Kaynak: TÜİK

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

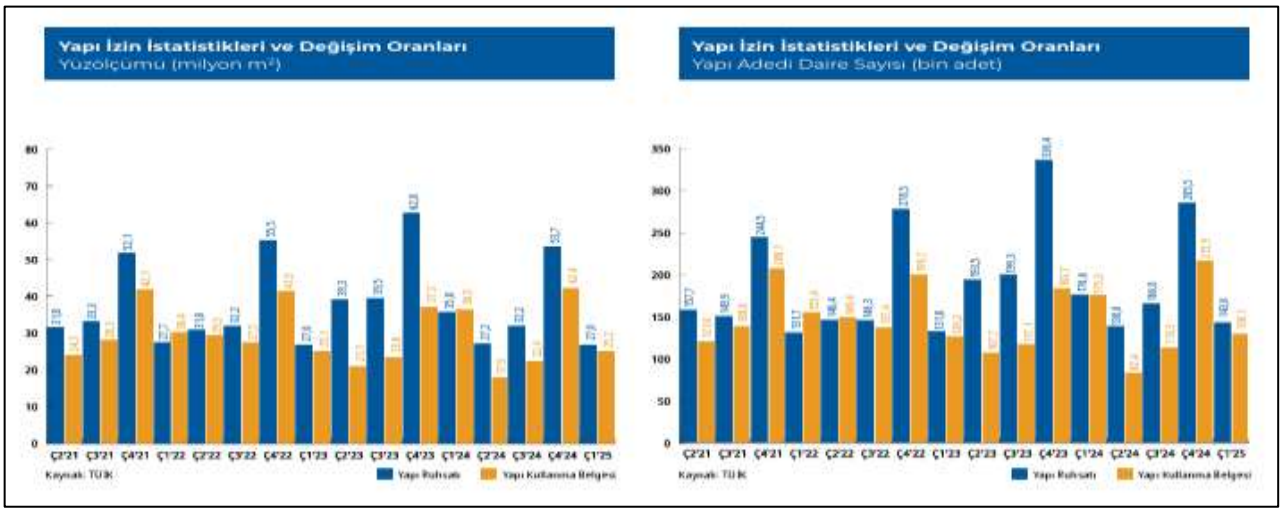
2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

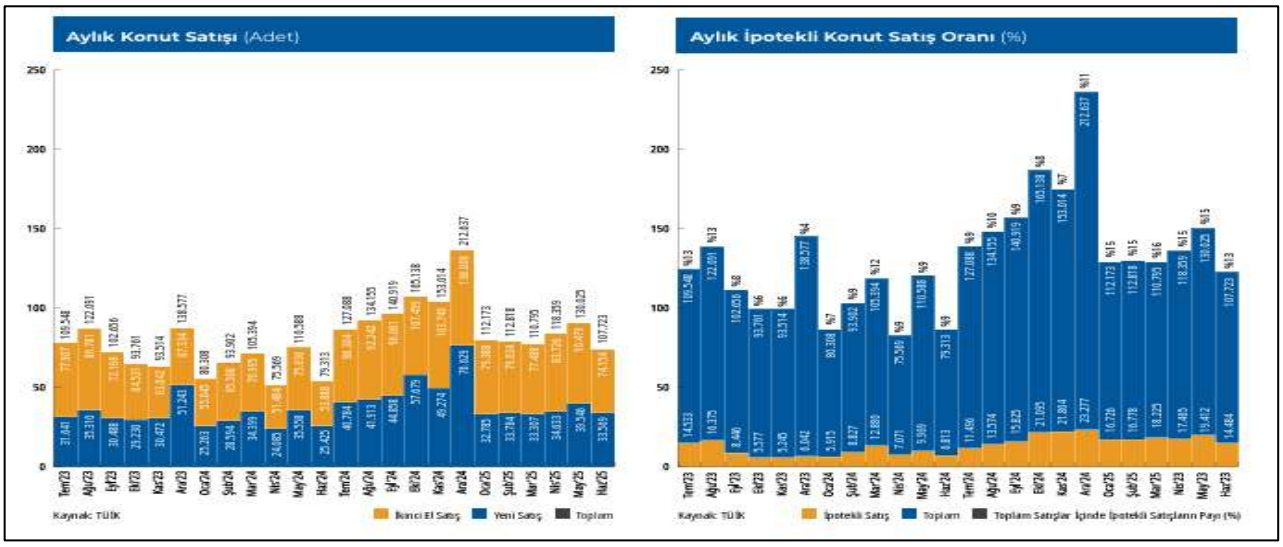
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Haziran ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%1,7 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim artışını sürdürerek %5,3 olurken İstanbul'da reel değişim -%1,8, İzmir'de ise -%2,4 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında ise kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,9 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 39.738 TL/metrekareye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 63.279 TL/metrekare, İzmir'de 43.963 TL/metrekare, Ankara'da ise 35.674 TL/metrekare olarak kaydedilmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ikinci çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %26,7, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %33,7 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ikinci çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.748 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 248.359 adede ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %29,8'e kıyasla sınırlı bir artış göstermiş ve %30,3 olmuştur.

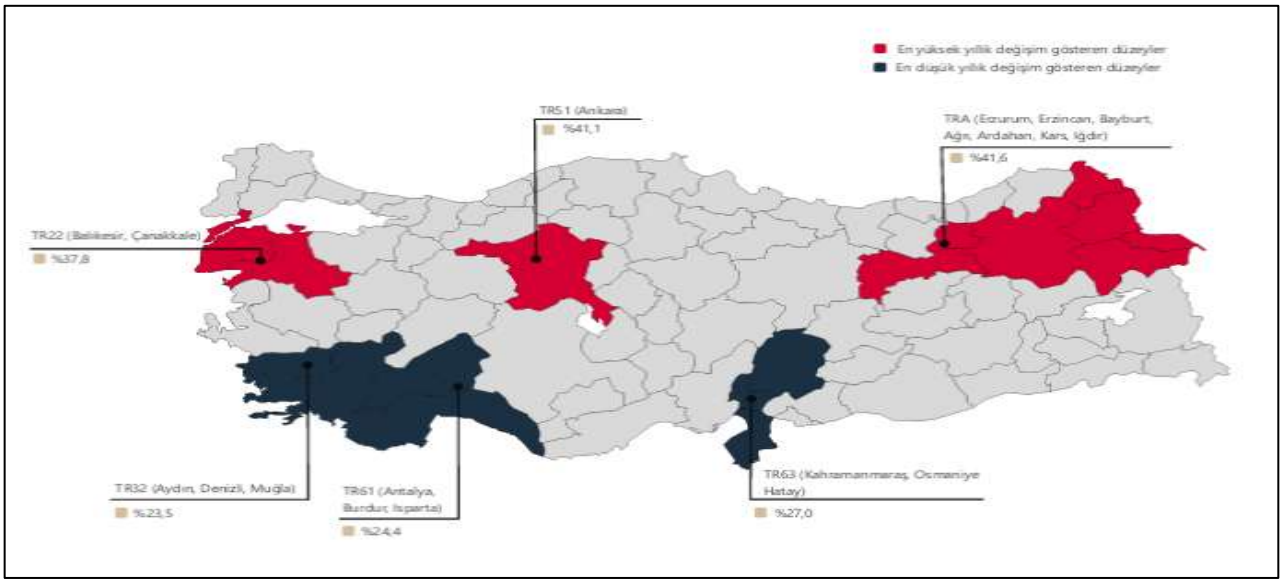
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde ise sınırlı bir artış gözlenmiştir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık %26,1 oranında bir artışla 304.746 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılara yapılan satışlarda ise yılın ikinci çeyreği itibarıyla 4.776 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle aynı sayıda satış gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yıl yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,8 iken 2025 yılının ikinci çeyreğinde bu oran %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 876 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İkinci çeyrekte il bazında en yüksek satış 1.698 adetle İstanbul'da görülmüştür.





Merkez Bankası'nın 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 1,2 oranında azalmıştır. 2025yılı Ağustos ayında, İstanbul, Ankara ve İzmir'de bir önceki aya göre, sırasıylayüzde3,0, 2,8 ve 2,5 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde30,2,41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	192,5	179,4	212,2	186,5
Yıllık Değişim	%31,4	%30,2	%41,1	%31,9
Aylık Değişim	%2,5	%3,0	%2,8	%2,5

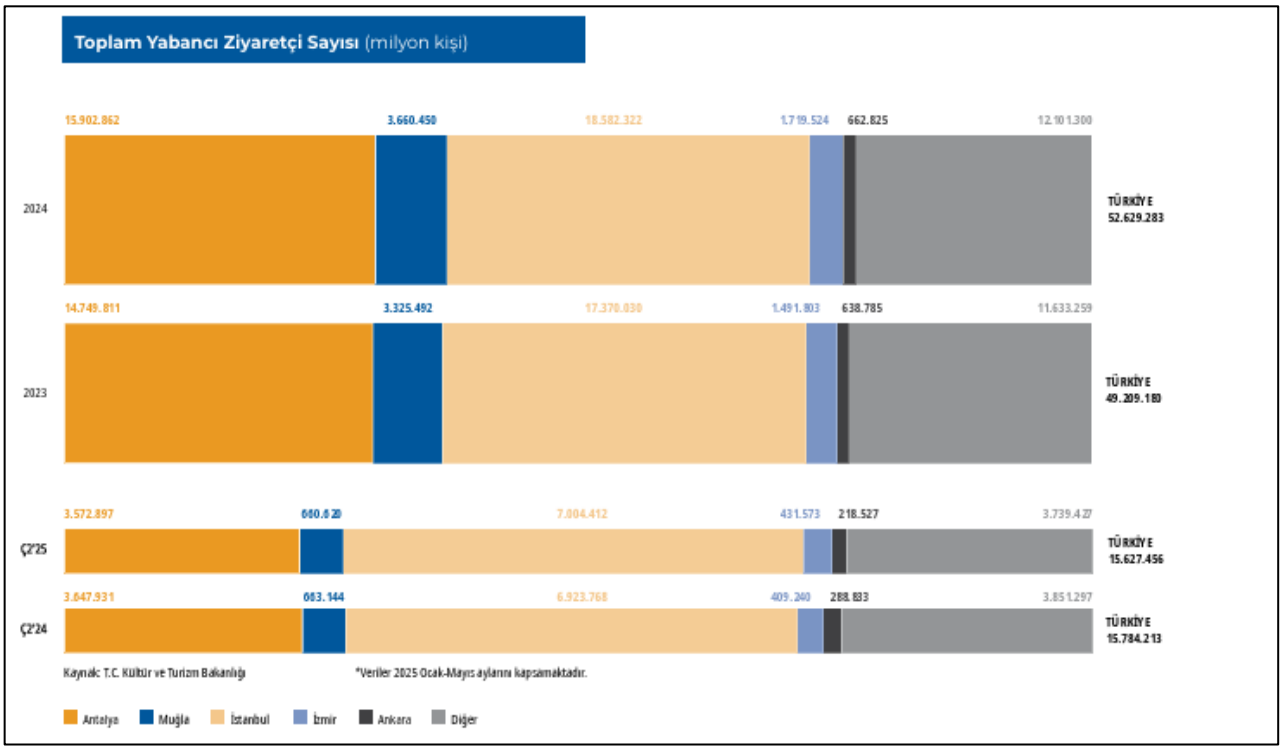
6.1.4 Turizm Sektörü

Kültür ve Turizm Bakanlığından elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci ve ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık 15,6 milyon iken, 2024 yılının aynı döneminde sayının 15,8 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %1'lik bir düşüş gözlemlenmiştir. 2025 yılının ilk yarısında Türkiye'ye gelen 15,6 milyon yabancı turistin %44,8'i İstanbul'a, %1.4'ü Ankara'ya, %2,8'i İzmir'e, %22,9'u Antalya'ya ve %4,2'si Muğla'ya gelmiştir.

	TOPLAM						VATANDAŞ [1]	
YILLAR	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM [2] GİDERİ		TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
2004	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459		3 862 552	1 262
2005	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601		4 374 383	1 214
2006	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948		4 463 614	1 153
2007	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283		4 703 850	1 121
2008	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197		5 418 439	1 191
2009	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440		5 690 629	1 222
2010	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520		5 558 366	1 231
2011	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486		5 638 484	1 168
2012	37 715 225	36 463 921	35 717 337	980	4 525 101		8 595 191	1 678
2013	39 860 771	39 226 226	40 186 327	1 024	5 875 183		9 193 811	1 703
2014	41 627 246	41 415 070	41 316 834	998	5 791 095		8 404 159	1 510
2015	41 114 069	41 617 530	37 700 923	906	6 296 506		7 270 820	1 207
2016	30 906 680	31 365 330	26 539 007	846	5 255 797		7 374 334	1 209
2017	37 969 824	38 620 346	31 253 835	809	5 487 607		7 210 947	1 102
2018	46 112 592	45 628 673	35 920 910	787	5 530 582		6 676 206	1 000
2019	51 747 199	51 860 042	42 851 778	826	4 655 848		7 014 139	981
2020	15 971 201	15 826 266	15 287 810	958	1 188 382		3 317 861	1 064
2021	30 038 961	29 357 463	30 528 342	1 032	2 203 157		6 507 848	1 201
2022	51 387 513	51 369 026	50 248 936	971	5 098 884		7 454 442	1 061
2023	56 693 837	57 077 440	56 439 612	979	8 429 980		8 391 864	1 086
2024	62 269 890	62 232 447	61 103 419	972	7 741 002		10 303 122	1 073
2025 (Ocak-Haziran)	26 388 831	25 533 320	25 778 039	996	5 208 130		4 849 895	990

(Kaynak: KTB,2025)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu



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

İşletme belgeli ve yatırım belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 873.000 oda kapasitesiyle 21.196 işletme belgeli, 65.000 oda kapasitesiyle 629 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.077 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onun ardından 2.854 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.631 işletme belgeli tesise ve 288.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 629 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve 16.000 oda kapasitesi ile Antalya almakta, onun ardından 84 tesis ve yaklaşık 9.000 oda kapasitesiyle İstanbul, 74 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.631	287.914	85	16.254
MUĞLA	2.854	109.308	74	7.093
İSTANBUL	3.077	125.491	84	8.745
İZMİR	1.889	42.833	53	5.264
ANKARA	379	21.885	12	1.228
DİĞER	10.366	286.378	321	27.248
TÜRKİYE	**21.196**	**873.809**	**629**	**65.832**

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

2025 yılının ilk çeyreğinde, kişi başı harcama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %4,8 artmış olup, toplam yabancı turist sayısı ise %1,2'lik bir artış göstermiştir.

Toplam Turist ve Harcamalar

	Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Başı Harcama (USD)
Ç1'23	8.181.566	1.019
Ç2'23	13.995.495	951
Ç3'23	22.428.234	996
Ç4'23	12.472.145	954
2023 TOPLAM	**57.077.440**	**979**
Ç1'24	9.010.090	975
Ç2'24	16.097.884	924
Ç3'24	23.206.579	1.001
Ç4'24	13.917.894	981
2024 TOPLAM	**62.232.447**	**972**
Ç1'25	9.121.152	1.022

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

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 1.740.000 girişle Almanya birinci, 1.722.000 girişle Rusya ikinci, 1.225.000 girişle Birleşik Krallık üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla İran'dan gelen turist sayısı aynı kalmış (%0,98 artış), Rusya'dan gelen turist sayısında %5,23 oranında bir düşüş yaşanmış, Almanya'dan gelen turist sayısı ise %6 azalmıştır. İki yılın aynı dönemleri kıyaslandığında, en büyük artışı %41 ile İtalya, en büyük azalışı ise %14,54 ile Gürcistan sergilemiştir. 2024 yılına toplam olarak bakıldığında 6,7 milyon kişiyle Rusya'nın birinci, 6,6 milyon kişiyle Almanya'nın ikinci, 4,4 milyon kişiyle Birleşik Krallık'ın üçüncü sırada yer aldığı gözlemlenmektedir.

Milliyetlere göre Geliş

	2023	2024	Değişim	Ç2'24	Ç2'25	Değişim
Rusya Fed.	6.313.675	6.710.198	%6,28	1.817.311	1.722.326	-%5,23
Almanya	6.193.259	6.620.612	%6,90	1.852.435	1.740.455	-%6,05
İngiltere (Birleşik Krallık)	3.800.922	4.433.782	%16,65	1.209.591	1.224.950	%1,27
İran	2.504.494	3.277.852	%30,88	1.167.694	1.179.192	%0,98
Bulgaristan	2.893.092	2.918.581	%0,88	1.118.705	1.001.169	-%10,51
Polonya	1.539.123	1.866.986	%21,30	394.187	417.709	%5,97
Gürcistan	1.633.977	1.466.188	-%10,27	587.983	502.464	-%14,54
Amerika Birleşik Devletleri	1.334.337	1.442.191	%8,08	389.519	437.562	%12,33
Hollanda	1.232.220	1.303.262	%5,77	408.149	404.139	-%0,98
Romanya	990.005	1.173.358	%18,52	298.362	315.386	%5,71
Fransa	1.031.824	1.088.380	%5,48	343.749	342.098	-%0,48
Irak	1.051.721	968.834	-%7,88	297.971	328.767	%10,34
Azerbaycan	855.445	956.178	%11,78	334.215	317.011	-%5,15
Ukrayna	839.729	941.614	%12,13	290.340	286.055	-%1,48
Suudi Arabistan	820.683	869.453	%5,94	211.162	240.354	%13,82
Kazakistan	826.319	863.542	%4,50	227.447	203.819	-%10,39
İtalya	602.176	719.668	%19,51	189.988	267.933	%41,03
Yunanistan	686.480	707.133	%3,01	294.647	256.056	-%13,10
Belçika	596.355	625.263	%4,85	170.591	166.430	-%2,44
Özbekistan	470.644	569.818	%21,07	185.935	215.685	%16,00

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

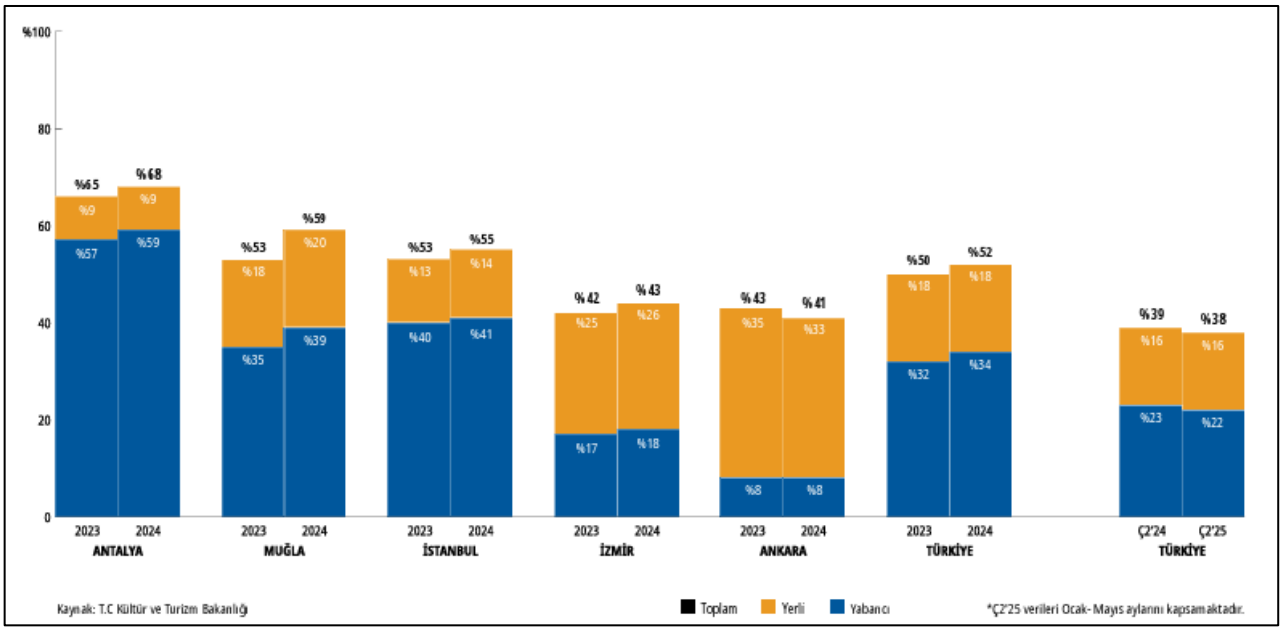
2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %1,9 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %58,2 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının ikinci çeyreğine kıyasla %2,2 artış göstererek, 2025 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 110,48 EUR olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,6 artış göstererek %64,6 seviyesine çıkmıştır. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %0,4 artışla 125,35 EUR olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %6,5 artarak %60,6'ya yükselirken, ortalama oda fiyatı %2,1 artarak 93,60 EUR olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %4,6 artışla %60,9'a çıkarken, ortalama oda fiyatı %3,7 artarak 113,8 EUR seviyesine ulaşmıştır. Bodrum'da ise doluluk oranı %12,7 oranında düşerek %21,3'e gerilemiş, buna karşılık ortalama oda fiyatı %28,3 artarak 258,58 EUR olmuştur.

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri

	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25
İSTANBUL	64,8	69,2	63,6	64,6	142,1	133,6	124,9	125,3
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,6		-%6,0		%0,4	
ANKARA	56,3	58,4	56,9	60,6	84,2	93,4	91,7	93,6
ANKARA Değişim	%3,7		%6,5		%11,0		%2,1	
İZMİR	60,4	64,8	58,2	60,9	104,0	110,9	109,7	113,8
İZMİR Değişim	%7,3		%4,6		%6,6		%3,7	
BODRUM	40,7	41,2	24,4	21,3	586,6	614,9	201,5	258,6
BODRUM Değişim	%1,2		-%12,7		%4,8		%28,3	
TÜRKİYE	**59,3**	**62,6**	**57,1**	**58,2**	**129,9**	**128,8**	**108,1**	**110,5**
TÜRKİYE Değişim	**%5,6**		**%1,9**		**-%0,9**		**%2,2**	

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

Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



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

Gaziantep İli Turizm Özellikleri:

Yaklaşık 6000 yıla yakın bir geçmişe sahip olan Gaziantep Mezopotamya'nın en batısında, Akdeniz iklim kuşağına yakın, ılıman denecek bir kara iklimine sahiptir. Geçmişte Anadolu'yu kuzeyden güneye geçerek Arabistan yarımadasına bağlayan, doğudan batıya kervanların geçiş yaptığı İpekyolu üzerindedir. Tarih boyunca farklı medeniyetlerin, son olarak Türk medeniyetlerinin yaşamış olduğu bir kent olan Gaziantep, birçok kültürel zenginliğe sahiptir. Şehrin kültürel ve yerel zenginlikleri, mutfak kültürü, sınır kenti oluşu, kamu ve özel sektör sağlık yatırımları ve üniversiteleri ile Gaziantep turizm açısından önemli bir etkinliğe sahiptir. Gaziantep'in ekonomik gelişimine paralel kentte şu anda şekil itibariyle sanayi turizmi söz konusudur. Ancak Gaziantep sanayi turizminin yanında kültür ve turizm potansiyeli ile geniş bir turizm destinasyonu oluşturabilme çabasındadır. Bu destinasyon kapsamında sanayi turizmi, kültür turizmi, sağlık turizmi, kongre ve fuar turizmi ve gastronomi turizmi sayılabilir. Sanayi turizmini desteleyecek şekilde hem 1000'i aşan işletme sayısı hem de 50.000.000m² aşan yüzölçümü dikkate alındığında bölgedeki diğer şehirlerden ayrılmaktadır. Son yıllarda gastronomi turizmi konusunda da atak yapmıştır. Bunların dışında sağlık turizmi, kongre ve fuar turizmi de şehirdeki firma sayısının fazla olması ve sanayileşmenin yoğunlaşmasına bağlı olarak il turizmine destek olmaktadır.

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Değerleme konusu otel, kent merkezinde yer alan Yaprak Mahallesi dahilinde konumludur. Şehrin merkezinde konumlu olan otel, Zeugma Mozaik Müzesi, Arkeoloji Müzesi, Bakırcılar Çarşısı (gümüş ve bakır el sanatları pazarı) gibi mekanlara yürüme mesafesindedir.

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

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Holiday Inn Gaziantep (4 Yıldız)	Standart (23 m²)	81 €	- Oda + Kahvaltı
Uğurlu Otel (3 Yıldız)	Standart (20 m²)	82 €	- Oda + Kahvaltı
Park Dedeman Gaziantep (4 Yıldız)	Standard, Suit (28 m² - 36 m²)	100€	- Oda + Kahvaltı

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerleme 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Taşınmazların bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerleme 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, değerleme konusu taşınmaz "Turizm" amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

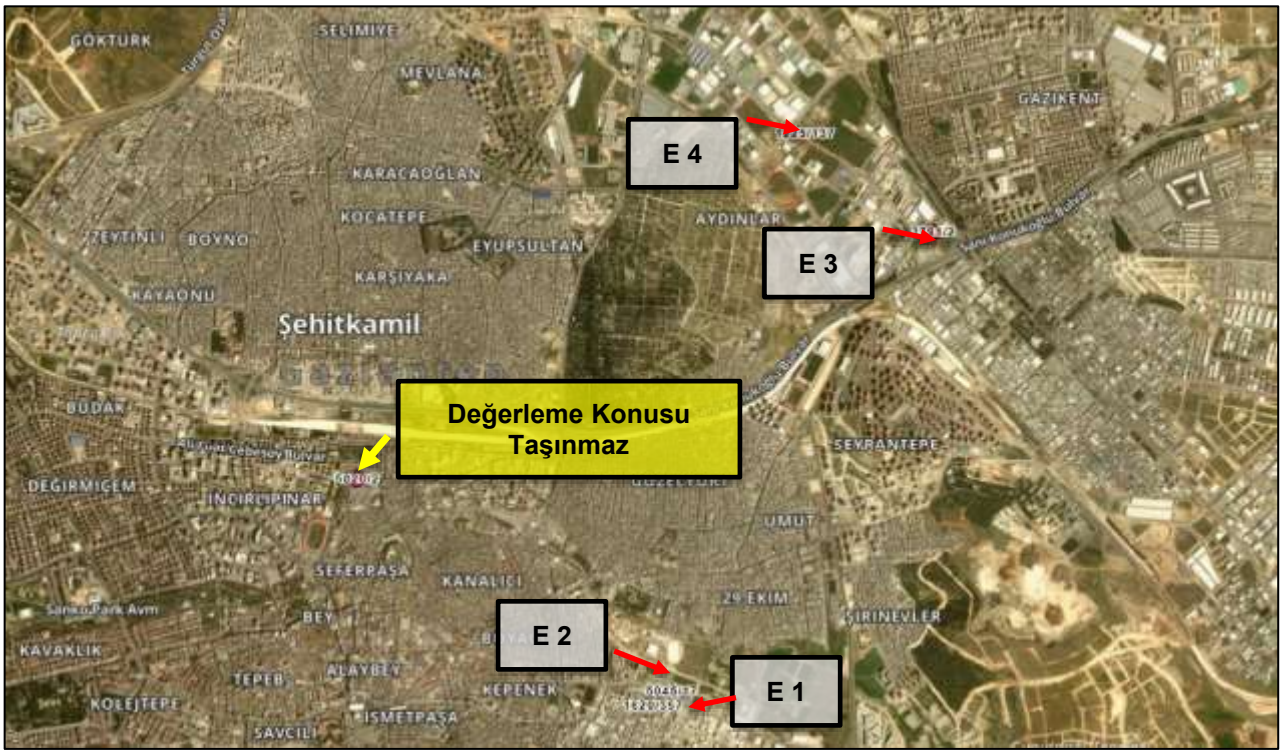
Emsal 1: Emsal konu taşınmaza kısmen yakın konumda, Şahinbey İlçesi, Tekstilkent Mahallesinde konumlu, Ticaret Alanı, E:1,00 yapılaşma şartlarına sahip 641,39 m² yüz ölçümlü, 1620 ada 357 parsel numaralı arsa için 17.500.000TL bedel istenildiği öğrenilmiştir. Konum ve imar açısından dezavantajlıdır.

Emsal 2: Emsal konu taşınmaza kısmen yakın konumda, Şahinbey İlçesi, Tekstilkent Mahallesinde konumlu, Ticaret + Konut Alanı, E:1,80 yapılaşma şartlarına sahip 422,35 m² yüz ölçümlü, 5045 ada 17 parsel numaralı arsa için 20.890.000TL bedel istenildiği öğrenilmiştir. Konum ve imar açısından dezavantajlıdır.

Emsal 3: Emsal konu taşınmaza kısmen yakın konumda, Aydınlar Mahallesinde konumlu, Ticaret Alanı, E:1,00 yapılaşma şartlarına sahip 3.558,37 m² yüz ölçümlü, 3791 ada 2 parsel numaralı arsa için 106.740.000 TL bedel istenildiği öğrenilmiştir. Konum ve imar açısından dezavantajlıdır.

Emsal 4: Emsal konu taşınmaza kısmen yakın konumda, Aydınlar Mahallesinde konumlu, Ticaret Alanı, E:1,00 yapılaşma şartlarına sahip 1.095,00 m² yüz ölçümlü, 1225 ada 137 parsel numaralı arsa için 28.000.000 TL bedel istenildiği öğrenilmiştir. Konum ve imar açısından dezavantajlıdır.

Beyan: Konu taşınmazın kent merkezinde olması, benzer özellikte boş arsa vasıflı taşınmazın bulunmaması, imar, yapılaşma vb özellikler dikkate alındığında arsa birim değerinin 40.000-45.000.-TL/m² aralığında 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 yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için satış ve kira birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, görülebilirlik, 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, değerleme 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	Tekstilkent	Tekstilkent	Aydınlar	Aydınlar	Yaprak
Ada / Parsel	1620/357	5045/17	3791/2	1225/137	5020/2
Alan (m²)	641,39	422,35	3.558,37	1.095,00	6.750,00
Satış Fiyatı-SF (TL)	17.500.000	20.890.000	106.740.000	28.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	16.625.000	17.756.500	101.403.000	26.600.000	
İmar Durumu	Ticaret, 3 Kat	Konut+Ticaret, E:1.80	Ticaret, E:1.00	Ticaret, E:1.00	Otel Alanı E:1,50
Birim Fiyat (TL/m²)	25.920	42.042	28.497	24.292	
İmar Durumu Şerefiyesi	-15%	15%	-15%	-15%	
Konum Şerefiyesi	-50%	-50%	-50%	-60%	
Büyüklük Şerefiyesi	10%	15%	5%	10%	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	40.176,41	50.450,57	45.595,26	40.082,19	
Ortalama Birim Fiyat (TL/m²)	44.076,11				44.076,11
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					**297.513.739,43**
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					**297.515.000**

ÜST HAKKI SÜRESİ TABLOSU	
Üst Hakkı Tesis Tarihi	17.07.2008
Üst Hakkı Süresi	30 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	11662
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	21.06.2040
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	5286
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	45,33%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m²)	44.076,30
Arsa Yüz Ölçümü (m²)	6.750
Arsa Toplam Değeri (TL)	297.515.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	45,33%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m²)	13.319
Arsa Yüz Ölçümü (m²)	6.750
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)	**89.902.492**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 17.07.2008 başlangıç tarihi itibariyle 30 yıllık üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır. 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde; "Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değerin 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 (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Piyasa Değeri (TL)
5020 Ada 2 Parsel	6.750,00	13.319	~89.902.492.-
		Arsa Değeri (TL)	**89.902.492.-**

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 (m²)	Birim Fiyatı (TL/m²)		Arsa Değeri
5020 Ada 2 Parsel	6.750,00	13.318,89		89.902.492 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M² birim fiyatı	Amortisman Oranı	Değer
Novotel Otel Alanı	4.241	33.500	10%	127.865.246
Ibis Otel Alanı	6.646	33.500	10%	200.385.041
Teknik Alanlar (Kapalı otopark, teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	7.938	20.000	10%	158.767.000
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				3.600.000
Yapı Değeri Toplam				490.617.286
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştici Karı, Şerefiye				73.595.000
Arsa Değeri				89.902.492
Yapı Değeri				490.617.286
Toplam Değer				**654.115.000**

**Resmi Gazete'de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerleme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında otel maliyeti yaklaşık 800 USD/m² olarak hesaplanmıştır.*

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

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

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

Ibis Otel Analizinde:

- Gaziantep İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 177 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 47,7 Eur, 2025 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 51,8 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 50,50 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.
- 2026 yılı için doluluk oranı %73'den başlatılmış olup otelin geçmiş yıllardaki performansı ve sahip olduğu potansiyel dikkate alınarak, izleyen dönemlerde doluluk oranlarında kademeli iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin oda fiyatlarındaki gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları birinci ve ikinci yıllar için %7, üçüncü ve dördüncü yılar için %5, beşinci ve altıncı yıllar için %3,5, yedinci ve on birinci yıllar arasındaki yıllar için %2,5, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %12'si oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkiler ile geçmiş yıllardaki ulaştığı performanslarda göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2026 yılında %43'ten başlayarak 2030 yılında %49'a ulaştıktan sonra takip eden yıllar sabit kalacağı öngörülmüştür.

Novotel Otel Analizinde:

- Gaziantep Novotel Otel, turizm işletme belgesine göre 92 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 68,3 Eur, 2025 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 72,3 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 69 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.

- 2026 yılı için doluluk oranı %75'ten başlatılmış olup otelin geçmiş yıllardaki performansı ve sahip olduğu potansiyel dikkate alınarak, izleyen dönemlerde doluluk oranlarında kademeli iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin oda fiyatlarındaki gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları birinci ve ikinci yıllar için %7, üçüncü ve dördüncü yılar için %5, beşinci ve altıncı yıllar için %3,5, yedinci ve on birinci yıllar arasındaki yıllar için %2,5, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %30'u oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkiler ile geçmiş yıllardaki ulaştığı performanslarda göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2026 yılında %38'dan başlayarak 2028 yılında %40'a ulaştıktan sonra takip eden yıllar sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar;

- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %9,50 olarak alınmıştır.
- Yıllık "Üst Hakkı" bedelinin, işletme döneminden (Ocak 2010) başlamak üzere ilk 5 yıllık kullanım bedelini bir defada defaten peşin ödenecektir. 2028 yılına kadar 81.584 Euro olarak belirlenmiştir. 2028 yılından itibaren sabit olarak yıllık 105.896.-USD Bu bedeller güncel kur üzerinden Euro bedeli yazılarak projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu (IBIS OTEL)	
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har	50,50
Diğer Gelir Oranı	12,00%
Yenileme	1,00%
Artış Oranı (1.-2. yılar)	7,0%
Artış Oranı (3.-4. yılar)	5,0%
Artış Oranı (5.-6. yılar arasında)	3,5%
Artış Oranı (7.-11. yılar arasında)	2,5%
Artış Oranı (12. yıl ve sonraki yıllar)	1,5%

NAKİT AKIŞI

Proje Nakit Akışı (EUR) (Ibis Otel)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Yıllar	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	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040
Otel Fonksiyonu																
Toplam Oda Sayısı (Adet)		177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		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	173,00
Yıllık Oda Kapasitesi		64.605	64.605	64.782	64.605	64.605	64.605	64.782	64.605	64.605	64.605	64.782	64.605	64.605	64.605	30.621
Doluluk Oranı (%)		73,00%	75,00%	77,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%
Satılan Oda Satısı (Adet)		47.162	48.454	49.882	51.038	51.038	51.038	51.178	51.038	51.038	51.038	51.178	51.038	51.038	51.038	24.191
Oda Fiyatı (EUR)		54,04	57,82	60,71	63,74	65,97	68,28	69,99	71,74	73,53	75,37	77,26	78,42	79,59	80,79	82,00
Oda Gelirleri (EUR)		**2.548.380**	**2.801.472**	**3.028.261**	**3.253.350**	**3.367.217**	**3.485.070**	**3.581.983**	**3.661.501**	**3.753.039**	**3.846.865**	**3.953.839**	**4.002.182**	**4.062.215**	**4.123.148**	**1.983.573**
Diğer Gelirler (EUR)		**305.806**	**336.177**	**363.391**	**390.402**	**404.066**	**418.208**	**429.838**	**439.380**	**450.365**	**461.624**	**474.461**	**480.262**	**487.466**	**494.778**	**238.029**
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	**0**	**2.854.185**	**3.137.649**	**3.391.652**	**3.643.752**	**3.771.283**	**3.903.278**	**4.011.821**	**4.100.881**	**4.203.403**	**4.308.488**	**4.428.300**	**4.482.444**	**4.549.680**	**4.617.926**	**2.221.602**
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		43,00%	44,00%	46,00%	48,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
Brüt Karlılık (EUR)		1.227.300	1.380.566	1.560.160	1.749.001	1.847.929	1.912.606	1.965.792	2.009.432	2.059.668	2.111.159	2.169.867	2.196.397	2.229.343	2.262.784	1.088.585
İşletme Gideri Oranı (%)		57,00%	56,00%	54,00%	52,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
İşletme Gider Toplamı (EUR)		**1.626.886**	**1.757.083**	**1.831.492**	**1.894.751**	**1.923.354**	**1.990.672**	**2.046.029**	**2.091.450**	**2.143.736**	**2.197.329**	**2.258.433**	**2.286.046**	**2.320.337**	**2.355.142**	**1.133.017**
Yenileme Maliyeti (EUR)		28.542	31.376	33.917	36.438	37.713	39.033	40.118	41.009	42.034	43.085	44.283	44.824	45.497	46.179	22.216
Toplam Otel Giderleri (EUR)		**1.655.427**	**1.788.460**	**1.865.409**	**1.931.188**	**1.961.067**	**2.029.705**	**2.086.147**	**2.132.458**	**2.185.770**	**2.240.414**	**2.302.716**	**2.330.871**	**2.365.834**	**2.401.321**	**1.155.233**
Net Gelir (EUR)		**1.198.758**	**1.349.189**	**1.526.244**	**1.712.563**	**1.810.216**	**1.873.573**	**1.925.674**	**1.968.423**	**2.017.634**	**2.068.074**	**2.125.584**	**2.151.573**	**2.183.847**	**2.216.604**	**1.066.369**
Net Nakit Akışları (Ibis Otel)	**0**	**1.198.758**	**1.349.189**	**1.526.244**	**1.712.563**	**1.810.216**	**1.873.573**	**1.925.674**	**1.968.423**	**2.017.634**	**2.068.074**	**2.125.584**	**2.151.573**	**2.183.847**	**2.216.604**	**1.066.369**

Otel Fonksiyonu (NOVOTEL)	
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har	69,00
Diğer Gelir Oranı	30,00%
Yenileme	1,00%
Artış Oranı (1.-2. yılar)	7,00%
Artış Oranı (3.-4. yılar)	5,00%
Artış Oranı (5.-6. yılar arasında)	3,50%
Artış Oranı (7.-11. yılar arasında)	2,5%
Artış Oranı (12. yıl ve sonraki yıllar)	1,5%

NAKİT AKIŞI

Proje Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Yıllar	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	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040
Otel Fonksiyonu																
Toplam Oda Sayısı (Adet)		92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		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	173,00
Yıllık Oda Kapasitesi		33.580	33.580	33.672	33.580	33.580	33.580	33.672	33.580	33.580	33.580	33.672	33.580	33.580	33.580	15.916
Doluluk Oranı (%)		75,00%	77,00%	79,00%	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)		25.185	25.857	26.601	26.864	26.864	26.864	26.938	26.864	26.864	26.864	26.938	26.864	26.864	26.864	12.733
Oda Fiyatı (EUR)		73,83	79,00	82,95	87,10	90,14	93,30	95,63	98,02	100,47	102,98	105,56	107,14	108,75	110,38	112,04
Oda Gelirleri (EUR)		**1.859.409**	**2.042.622**	**2.206.490**	**2.339.731**	**2.421.622**	**2.506.378**	**2.576.076**	**2.633.264**	**2.699.095**	**2.766.573**	**2.843.506**	**2.878.273**	**2.921.447**	**2.965.269**	**1.426.538**
Diğer Gelirler (EUR)		**557.823**	**612.787**	**661.947**	**701.919**	**726.486**	**751.913**	**772.823**	**789.979**	**809.729**	**829.972**	**853.052**	**863.482**	**876.434**	**889.581**	**427.961**
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		**2.417.231**	**2.655.409**	**2.868.437**	**3.041.650**	**3.148.108**	**3.258.292**	**3.348.899**	**3.423.243**	**3.508.824**	**3.596.544**	**3.696.558**	**3.741.755**	**3.797.881**	**3.854.850**	**1.854.499**
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		38,00%	39,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Brüt Karlılık (EUR)		918.548	1.035.609	1.147.375	1.216.660	1.259.243	1.303.317	1.339.560	1.369.297	1.403.530	1.438.618	1.478.623	1.496.702	1.519.153	1.541.940	741.800
İşletme Gideri Oranı (%)		62,00%	61,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
İşletme Gider Toplamı (EUR)		**1.498.683**	**1.619.799**	**1.721.062**	**1.824.990**	**1.888.865**	**1.954.975**	**2.009.339**	**2.053.946**	**2.105.294**	**2.157.927**	**2.217.935**	**2.245.053**	**2.278.729**	**2.312.910**	**1.112.700**
Yenileme Maliyeti (EUR)		24.172	26.554	28.684	30.417	31.481	32.583	33.489	34.232	35.088	35.965	36.966	37.418	37.979	38.548	18.545
Toplam Otel Giderleri (EUR)		**1.522.856**	**1.646.354**	**1.749.747**	**1.855.407**	**1.920.346**	**1.987.558**	**2.042.828**	**2.088.178**	**2.140.383**	**2.193.892**	**2.254.900**	**2.282.471**	**2.316.708**	**2.351.458**	**1.131.245**
Net Gelir (EUR)		**894.376**	**1.009.055**	**1.118.690**	**1.186.244**	**1.227.762**	**1.270.734**	**1.306.071**	**1.335.065**	**1.368.441**	**1.402.652**	**1.441.658**	**1.459.284**	**1.481.174**	**1.503.391**	**723.255**
Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	**0**	**894.376**	**1.009.055**	**1.118.690**	**1.186.244**	**1.227.762**	**1.270.734**	**1.306.071**	**1.335.065**	**1.368.441**	**1.402.652**	**1.441.658**	**1.459.284**	**1.481.174**	**1.503.391**	**723.255**
Net Nakit Akışları (Ibis Otel)		**1.198.758**	**1.349.189**	**1.526.244**	**1.712.563**	**1.810.216**	**1.873.573**	**1.925.674**	**1.968.423**	**2.017.634**	**2.068.074**	**2.125.584**	**2.151.573**	**2.183.847**	**2.216.604**	**1.066.369**
Nakit Akışı (EUR) (Novotel)		**894.376**	**1.009.055**	**1.118.690**	**1.186.244**	**1.227.762**	**1.270.734**	**1.306.071**	**1.335.065**	**1.368.441**	**1.402.652**	**1.441.658**	**1.459.284**	**1.481.174**	**1.503.391**	**723.255**
Bina Sigortası (EUR) (%2)		35.511	36.221	36.945	37.684	38.438	39.207	39.991	40.791	41.607	42.439	43.287	44.153	45.036	45.937	22.208
Emlak Vergisi (EUR) (%2)		24.545	25.036	25.537	26.048	26.569	27.100	27.642	28.195	28.759	29.334	29.921	30.519	31.130	31.752	15.351
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti		81.584	81.584	81.584	90.224	90.224	90.224	90.224	90.224	90.224	90.224	90.224	90.224	90.224	90.224	43.619
plam Net Nakit Akışları (Novotel ve İbis Ot	**0**	**1.951.493**	**2.215.403**	**2.500.868**	**2.744.851**	**2.882.747**	**2.987.776**	**3.073.888**	**3.144.278**	**3.225.485**	**3.308.730**	**3.403.809**	**3.445.961**	**3.498.630**	**3.552.082**	**1.708.446**

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	6,81%	6,81%	6,81%
Risk Primi	2,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	9,00%	9,50%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**22.536.971**	**21.834.046**	**21.163.175**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**22.540.000**	**21.830.000**	**21.160.000**
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**1.133.291.891**	**1.097.944.663**	**1.064.209.293**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**1.133.290.000**	**1.097.940.000**	**1.064.210.000**

31.12.2025 Tarihli Döviz Kuru	
Eur Alış Kuru	50,2859
USD/EUR PARİTESİ	1,1737

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

Ibis Otel Analizinde:

- Gaziantep İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 177 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 47,7 Eur, 2025 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 51,8 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 50,50 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.
- 2026 yılı için doluluk oranı %73'den başlatılmış olup otelin geçmiş yıllardaki performansı ve sahip olduğu potansiyel dikkate alınarak, izleyen dönemlerde doluluk oranlarında kademeli iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin oda fiyatlarındaki gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları birinci ve ikinci yıllar için %7, üçüncü ve dördüncü yılar için %5, beşinci ve altıncı yıllar için %3,5, yedinci ve on birinci yıllar arasındaki yıllar için %2,5, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %12'si oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkiler ile geçmiş yıllardaki ulaştığı performanslarda göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2026 yılında %43'ten başlayarak 2030 yılında %49'a ulaştıktan sonra takip eden yıllar sabit kalacağı öngörülmüştür.

Novotel Otel Analizinde:

- Gaziantep Novotel Otel, turizm işletme belgesine göre 92 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 68,3 Eur, 2025 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 72,3 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 69 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.
- 2026 yılı için doluluk oranı %75'ten başlatılmış olup otelin geçmiş yıllardaki performansı ve sahip olduğu potansiyel dikkate alınarak, izleyen dönemlerde doluluk oranlarında kademeli iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin oda fiyatlarındaki gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları birinci ve ikinci yıllar için %7, üçüncü ve dördüncü yılar için %5, beşinci ve altıncı yıllar için %3,5, yedinci ve on birinci yıllar arasındaki yıllar için %2,5, sonraki yıllar için %1,5 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %30'u oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkiler ile geçmiş yıllardaki ulaştığı performanslarda göz önünde

bulundurularak otel GOP oranının 2026 yılında %38'dan başlayarak 2028 yılında %40'a ulaştıktan sonra takip eden yıllar sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar;

- Akfen GYO AŞ. tarafından tarafımıza iletilen bilgiler doğrultusunda kira sözleşmesi detayları projeksiyona yansıtılmıştır. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; İbis Otel için toplam brüt gelirin %25'i, Novotel için toplam brüt gelirin %22'si veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin %95'inden (AGOP) yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.

- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeci payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.

- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.

- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.

- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %9,5 olarak alınmıştır. Kira getirisinin halihazırdaki kira sözleşmesi kapsamında daha öngörülebilir nitelikte olması sebebiyle toplam risk oranı %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranı %7,5 olarak alınmıştır.

- Yıllık "Üst Hakkı" bedelinin, işletme döneminden (Ocak 2010) başlamak üzere ilk 5 yıllık kullanım bedelini bir defada defaten peşin ödenecektir. 2028 yılına kadar 81.584 Euro olarak belirlenmiştir. 2028 yılından itibaren sabit olarak yıllık 105.896.-USD Bu bedeller güncel kur üzerinden Euro bedeli yazılarak projeksiyona eklenmiştir.

- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu (IBIS OTEL)	
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har	50,50
Diğer Gelir Oranı	12,00%
Yenileme	1,00%
Artış Oranı (1.-2. yıllar)	7,00%
Artış Oranı (3.-4. yıllar)	5,00%
Artış Oranı (5.-6. yıllar arasında)	3,50%
Artış Oranı (7.-11. yıllar arasında)	2,5%
Artış Oranı (12. yıl ve sonraki yıllar)	1,5%

NAKİT AKIŞI

Proje Nakit Akışı (EUR) (İbis Otel)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Yıllar	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	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040
Otel Fonksiyonu																
Toplam Oda Sayısı (Adet)		177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		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	173,00
Yıllık Oda Kapasitesi		64.605	64.605	64.782	64.605	64.605	64.605	64.782	64.605	64.605	64.605	64.782	64.605	64.605	64.605	30.621
Doluluk Oranı (%)		73,00%	75,00%	77,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%
Satılan Oda Satısı (Adet)		47.162	48.454	49.882	51.038	51.038	51.038	51.178	51.038	51.038	51.038	51.178	51.038	51.038	51.038	24.191
Oda Fiyatı (EUR)		54,04	57,82	60,71	63,74	65,97	68,28	69,99	71,74	73,53	75,37	77,26	78,42	79,59	80,79	82,00
Oda Gelirleri (EUR)		**2.548.380**	**2.801.472**	**3.028.261**	**3.253.350**	**3.367.217**	**3.485.070**	**3.581.983**	**3.661.501**	**3.753.039**	**3.846.865**	**3.953.839**	**4.002.182**	**4.062.215**	**4.123.148**	**1.983.573**
Diğer Gelirler (EUR)		**305.806**	**336.177**	**363.391**	**390.402**	**404.066**	**418.208**	**429.838**	**439.380**	**450.365**	**461.624**	**474.461**	**480.262**	**487.466**	**494.778**	**238.029**
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		**2.854.185**	**3.137.649**	**3.391.652**	**3.643.752**	**3.771.283**	**3.903.278**	**4.011.821**	**4.100.881**	**4.203.403**	**4.308.488**	**4.428.300**	**4.482.444**	**4.549.680**	**4.617.926**	**2.221.602**
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		43,00%	44,00%	46,00%	48,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
Otel Kira Sözleşme 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%	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%	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%	95,00%	95,00%
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli		713.546	784.412	847.913	910.938	942.821	975.819	1.002.955	1.025.220	1.050.851	1.077.122	1.107.075	1.120.611	1.137.420	1.154.481	555.400
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli		949.017	1.073.076	1.224.387	1.384.626	1.468.915	1.520.327	1.562.604	1.597.293	1.637.226	1.678.156	1.724.823	1.745.912	1.772.101	1.798.682	865.314
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli		**949.017**	**1.073.076**	**1.224.387**	**1.384.626**	**1.468.915**	**1.520.327**	**1.562.604**	**1.597.293**	**1.637.226**	**1.678.156**	**1.724.823**	**1.745.912**	**1.772.101**	**1.798.682**	**865.314**
Yenileme Maliyeti (EUR)		1.427	1.569	1.696	1.822	1.886	1.952	2.006	2.050	2.102	2.154	2.214	2.241	2.275	2.309	1.111
Net Gelir (EUR)		**947.590**	**1.071.507**	**1.222.691**	**1.382.804**	**1.467.029**	**1.518.375**	**1.560.598**	**1.595.243**	**1.635.124**	**1.676.002**	**1.722.609**	**1.743.671**	**1.769.826**	**1.796.373**	**864.203**
Net Nakit Akışları (İbis Otel)	**0**	**947.590**	**1.071.507**	**1.222.691**	**1.382.804**	**1.467.029**	**1.518.375**	**1.560.598**	**1.595.243**	**1.635.124**	**1.676.002**	**1.722.609**	**1.743.671**	**1.769.826**	**1.796.373**	**864.203**

Otel Fonksiyonu (NOVOTEL)	
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har	69,00
Diğer Gelir Oranı	30,00%
Yenileme	1,00%
Artış Oranı (1.-2. yıllar)	7,00%
Artış Oranı (3.-4. yıllar)	5,00%
Artış Oranı (5.-6. yıllar arasında)	3,50%
Artış Oranı (7.-11. yıllar arasında)	2,5%
Artış Oranı (12. yıl ve sonraki yıllar)	1,5%

NAKİT AKIŞI

Proje Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Yıllar	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	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040
Otel Fonksiyonu																
Toplam Oda Sayısı (Adet)		92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		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	173,00
Yıllık Oda Kapasitesi		33.580	33.580	33.672	33.580	33.580	33.580	33.672	33.580	33.580	33.580	33.672	33.580	33.580	33.580	15.916
Doluluk Oranı (%)		75,00%	77,00%	79,00%	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)		25.185	25.857	26.601	26.864	26.864	26.864	26.938	26.864	26.864	26.864	26.938	26.864	26.864	26.864	12.733
Oda Fiyatı (EUR)		73,83	79,00	82,95	87,10	90,14	93,30	95,63	98,02	100,47	102,98	105,56	107,14	108,75	110,38	112,04
Oda Gelirleri (EUR)		**1.859.409**	**2.042.622**	**2.206.490**	**2.339.731**	**2.421.622**	**2.506.378**	**2.576.076**	**2.633.264**	**2.699.095**	**2.766.573**	**2.843.506**	**2.878.273**	**2.921.447**	**2.965.269**	**1.426.538**
Diğer Gelirler (EUR)		**557.823**	**612.787**	**661.947**	**701.919**	**726.486**	**751.913**	**772.823**	**789.979**	**809.729**	**829.972**	**853.052**	**863.482**	**876.434**	**889.581**	**427.961**
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		**2.417.231**	**2.655.409**	**2.868.437**	**3.041.650**	**3.148.108**	**3.258.292**	**3.348.899**	**3.423.243**	**3.508.824**	**3.596.544**	**3.696.558**	**3.741.755**	**3.797.881**	**3.854.850**	**1.854.499**
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		38,00%	39,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)		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%
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%	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%	95,00%	95,00%
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli		531.791	584.190	631.056	669.163	692.584	716.824	736.758	753.113	771.941	791.240	813.243	823.186	835.534	848.067	407.990
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli		688.911	782.018	872.005	924.662	957.025	990.521	1.018.065	1.040.666	1.066.682	1.093.350	1.123.754	1.137.494	1.154.556	1.171.874	563.768
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli		**688.911**	**782.018**	**872.005**	**924.662**	**957.025**	**990.521**	**1.018.065**	**1.040.666**	**1.066.682**	**1.093.350**	**1.123.754**	**1.137.494**	**1.154.556**	**1.171.874**	**563.768**
Yenileme Maliyeti (EUR)		1.209	1.328	1.434	1.521	1.574	1.629	1.674	1.712	1.754	1.798	1.848	1.871	1.899	1.927	927
Net Gelir (EUR)		**687.702**	**780.690**	**870.571**	**923.141**	**955.451**	**988.892**	**1.016.391**	**1.038.954**	**1.064.928**	**1.091.551**	**1.121.905**	**1.135.623**	**1.152.657**	**1.169.947**	**562.841**
Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	**0**	**687.702**	**780.690**	**870.571**	**923.141**	**955.451**	**988.892**	**1.016.391**	**1.038.954**	**1.064.928**	**1.091.551**	**1.121.905**	**1.135.623**	**1.152.657**	**1.169.947**	**562.841**
Net Nakit Akışları (İbis Otel)	**0**	**947.590**	**1.071.507**	**1.222.691**	**1.382.804**	**1.467.029**	**1.518.375**	**1.560.598**	**1.595.243**	**1.635.124**	**1.676.002**	**1.722.609**	**1.743.671**	**1.769.826**	**1.796.373**	**864.203**
Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	**0**	**687.702**	**780.690**	**870.571**	**923.141**	**955.451**	**988.892**	**1.016.391**	**1.038.954**	**1.064.928**	**1.091.551**	**1.121.905**	**1.135.623**	**1.152.657**	**1.169.947**	**562.841**
Bina Sigortası (EUR) (%2)		35.511	36.221	36.945	37.684	38.438	39.207	39.991	40.791	41.607	42.439	43.287	44.153	45.036	45.937	22.208
Emlak Vergisi (EUR) (%2)		24.545	25.036	25.537	26.048	26.569	27.100	27.642	28.195	28.759	29.334	29.921	30.519	31.130	31.752	15.351
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti		81.584	81.584	81.584	90.224	90.224	90.224	90.224	90.224	90.224	90.224	90.224	90.224	90.224	90.224	43.619
plam Net Nakit Akışları (Novotel ve İbis Ot	**0**	**1.493.652**	**1.709.356**	**1.949.195**	**2.151.988**	**2.267.249**	**2.350.736**	**2.419.132**	**2.474.987**	**2.539.462**	**2.605.556**	**2.681.082**	**2.714.397**	**2.756.093**	**2.798.407**	**1.345.866**

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	6,81%	6,81%	6,81%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,00%	7,50%	8,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**20.147.020**	**19.477.435**	**18.839.685**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**20.150.000**	**19.480.000**	**18.840.000**
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**1.013.111.020**	**979.440.347**	**947.370.510**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**1.013.110.000**	**979.440.000**	**947.370.000**

Kira Analizi		
Yıllar	**31.12.2025**	**31.12.2026**
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)	**0**	**1.635.292**

DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)			
Risksiz Getiri Oranı	6,81%	6,81%	6,81%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,00%	7,50%	8,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**1.528.310**	**1.521.202**	**1.514.159**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**1.528.000**	**1.521.000**	**1.514.000**
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**76.836.855**	**76.484.854**	**76.132.853**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**76.840.000**	**76.480.000**	**76.130.000**

31.12.2025 Tarihli Döviz Kuru	
Eur Alış Kuru	50,2859
USD/EUR PARİTESİ	1,1737

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	21.830.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	19.480.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	**20.655.000**
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	**1.038.655.000**
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	**1.521.000**
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	**76.480.000**
DÖVİZ KURU 31.12.2025 TCMB (1€)	**50,2859**

Değerleme konusu taşınmazın niteliği gereğince gelir getiren bir mülk olması göz önünde bulundurularak, otel gerçekleşmeleri 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 değerin ortalaması baz alınarak taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu taşınmaz, Gaziantep İlçesi, Şehitkamil Mahallesi'nde yer alan, 6.750,00 m² arsa yüz ölçümüne sahip 5020 ada 2 parselde bulunan taşınmaz, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'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, değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Gayrimenkule Dayalı Hak” başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistematiği, 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 değerleme 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)	1.038.655.000.-	1.246.385.000.-
	Birmilyarotuzsekizmilyonaltıyüzellibeşbin Türk Lirası	**Birmilyarikiyüzkırkaltımilyonüçyüzseksenbeşbin Türk Lirası**
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	76.480.000.-	91.775.000.-
	Yetmişaltımilyondörtyüzseksenbin Türk Lirası	**Doksanbirmilyonyediyüzyetmişbeşbin Türk Lirası**

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	**Pazar Değeri (EUR)**	**Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)**
Taşınmaz Değeri (EUR)	20.655.000.-	24.785.000.-
	Yirmimilyonaltıyüzellibeşbin Euro	**Yirmidörtmilyonyediyüzseksenbeşbin Euro**
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	1.521.000.-	1.825.000.-
	Birmilyonbeşyüzyirmibin Euro	**Birmilyonsekizyüzyirmibeşbin Euro**

**Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Alış Kuru: 50,2859 alınmıştır.*

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nurullah KİBAR	Merve GÜNEŞ	Mehmet ÖZTÜRK
Lisans No: 924076	Lisans No: 409249	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 değerleme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

9. EKLER

9.1 FOTOĞRAFLAR

ibis

BAR

9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

YAPI RUHSATI

GAZİANTEP — ŞEHİTKAMİL — MERKEZ — ŞEHİTKAMİL Belediyesi — YAPRAK — NİZİP

01.08.2007-264

16.02.2007 — 03.07.2007 — 753 — 06.08.2007 — TİCARİ — 6750.00

ŞEHİTKAMİL TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ — 22.03.2007 — 0223

291-4C — 5000 — 2

0208.2007 — 01.08.2012

Yapı Sahibinin: GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ — 16543706068

Müteahhidin: AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. — 372279

GAZİKENT VERGİ DAİRESİ — 3890036716

MEŞİDİYEKÖY VERGİ DAİRESİ — 3400051780

GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ — 31.05.2007 — 12587

DİKİLİTAŞ EMİRHAN CAD. NO:145/C BARBAROS PLAZA K:13 BEŞİKTAŞ/İST.

12111 - Restoranlı veya restoransız otel	1	15921.59
Toplam 12111 - Restoranlı veya restoransız otel	1	15921.59

1	1	1	4787.81	15921.59
1	1	1	4787.81	15921.69

1	11	12	
4.50	36.50	41.00	

IV	8	638.00	8486207.47			8486207.47

Yapıyı Tanzim Eden: 01.08.07 — SELEN KANSU — 31528816884 — 27441 — ARMADA İŞ MERKEZİ 17.KAT BOĞÜTOZÜ/ANKARA

YAPI RUHSATI

GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

ANKON GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

GAZİKENT VERGİ DAİRESİ

GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İ.Fuat GÖÇÜREKÇİ

Genel Sekreter Yardımcısı

SELÇUK KANSU

ARMADA İŞ MERKEZİ 17.KAT SÖĞÜTÖZÜ/ANKARA

PROJE MÜELLİFİNİN

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

10. Belgenin onay tarihi	06.11.2009
11. Belge no	150
19. İlk onay tahsis tarihi	01.08.2007
14. İlk onay tahsis no	2007-248
21. Son onay tahsis tarihi	21.10.2008
22. Son onay tahsis no	245
27. Yapı tescil belgesi veren İdare	ŞEHİTKAMİL 1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ
28. Parselasyon planı onay tarihi	06.09.2007
29. Parselin bulunduğu mevki	TİCARİ
30. Parselin ada numarası	8700
34. Ait olduğu İdarenin T.C. Kimlik no	GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
35. Ait olduğu, İdarenin, T.C. Kimlik no	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
37. Ödü alınan	372279
38. Ödü alınan fatura bedeli	-
39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı	MECİDİYEKÖY VERGİ DAİRESİ
40. Vergi Kimlik no	0340251788
41. Ödenen yıl	-
42. Ödeme tarihi	31.05.2007
43. Makbuz no	13887
44. Ödü ödenmesinde yıldız bedeli	-
47. Ait olduğu, İdarenin	
48. T.C. Kimlik no	
49. Ödü alınan fatura bedeli no	
50. Ödenen yıldız	
51. Makbuz tarihi	
52. Makbuz no	
53. Adresi	
54. Ünvanı	GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
55. İmza	
56. Adresi	DİKİLİTAŞ EMİRHAN CAD. NO:149G BAHÇELİEVLER PLAZA K:13 BAHÇELİEVLER İST.
57. Vergi dairesi adı	MECİDİYEKÖY VERGİ DAİRESİ
58. Vergi kimlik no	3890005718
59. Adresi	
60.	

(12111) Restoranlı veya restoransız otel	1	18836,50
Toplam (12111) Restoranlı veya restoransız otel	1	18836,50

1	1	1	47187,01	18836,50	
1	1	1	47187,01	18836,50	
1	11	12			
4,5	30,5	41			
4	8				

94. Belge tarihi	95. Belge no	96. Blok no	97. Bağımsız bölüm no	

	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98. Daire sayısı								
100. Fiziki olan daire sayısı								
101. Bir daireye ait yüzölçümü m2								

REV. NO.	TARİH	AÇIKLAMA

T.C.
GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İŞİN ADI	OTEL

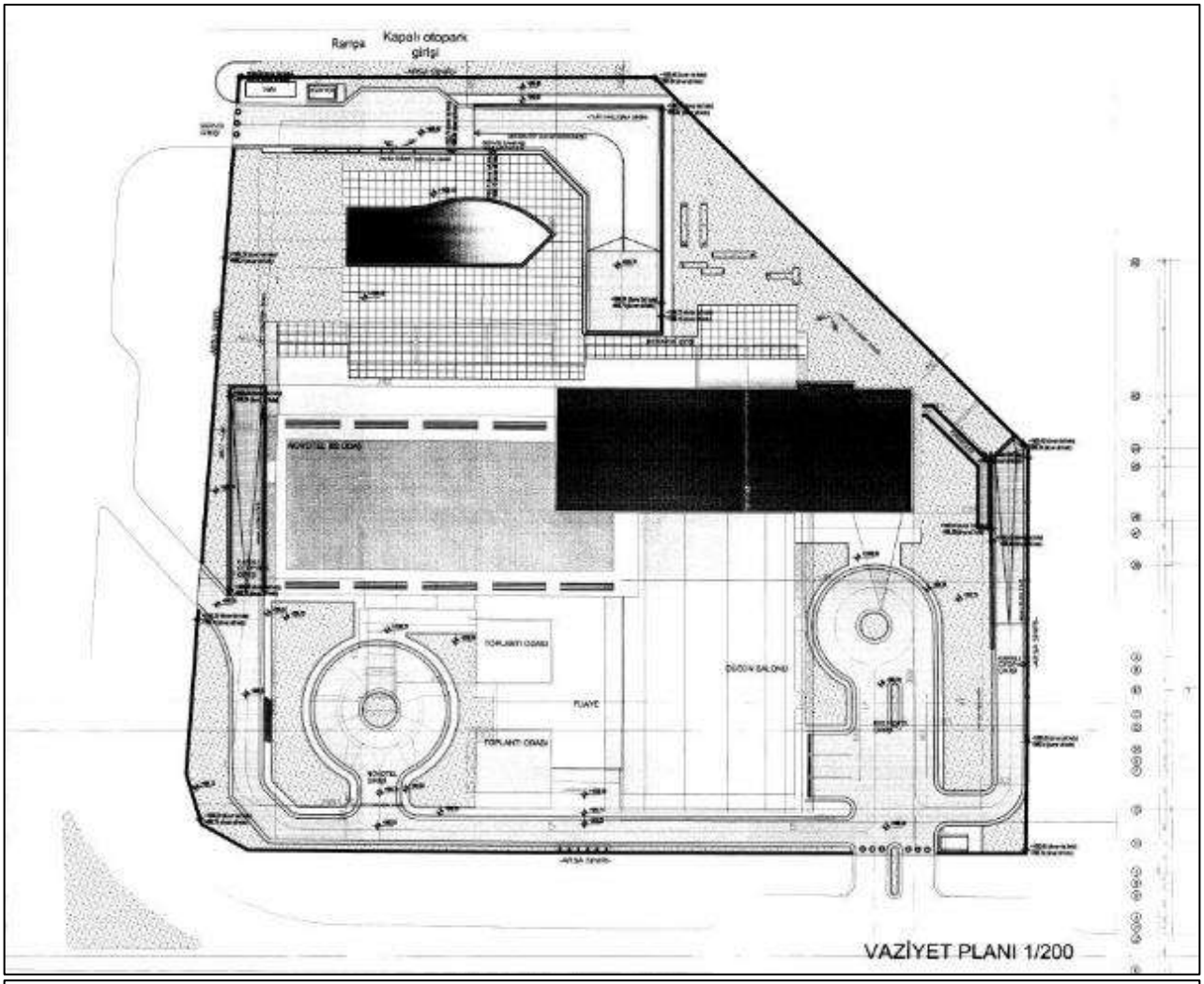
		ÖLÇEK : 1/120 - 1/100
PAFTA ADI 3020 - 2	OTEL	ÇİZİM NO : 06.044-MA-30.04.07
YÜKLENİCİ	AKFEN G.Y.O.	

İŞİ	ÜNVANI	ADI SOYADI	İMZA	TARİH
MİMARİ	Y. MİMAR	SELEN KANSU		19.06.2007

BELEDİYE ONAYI TASDİK GÖRÜLDÜ

2 ... 2008

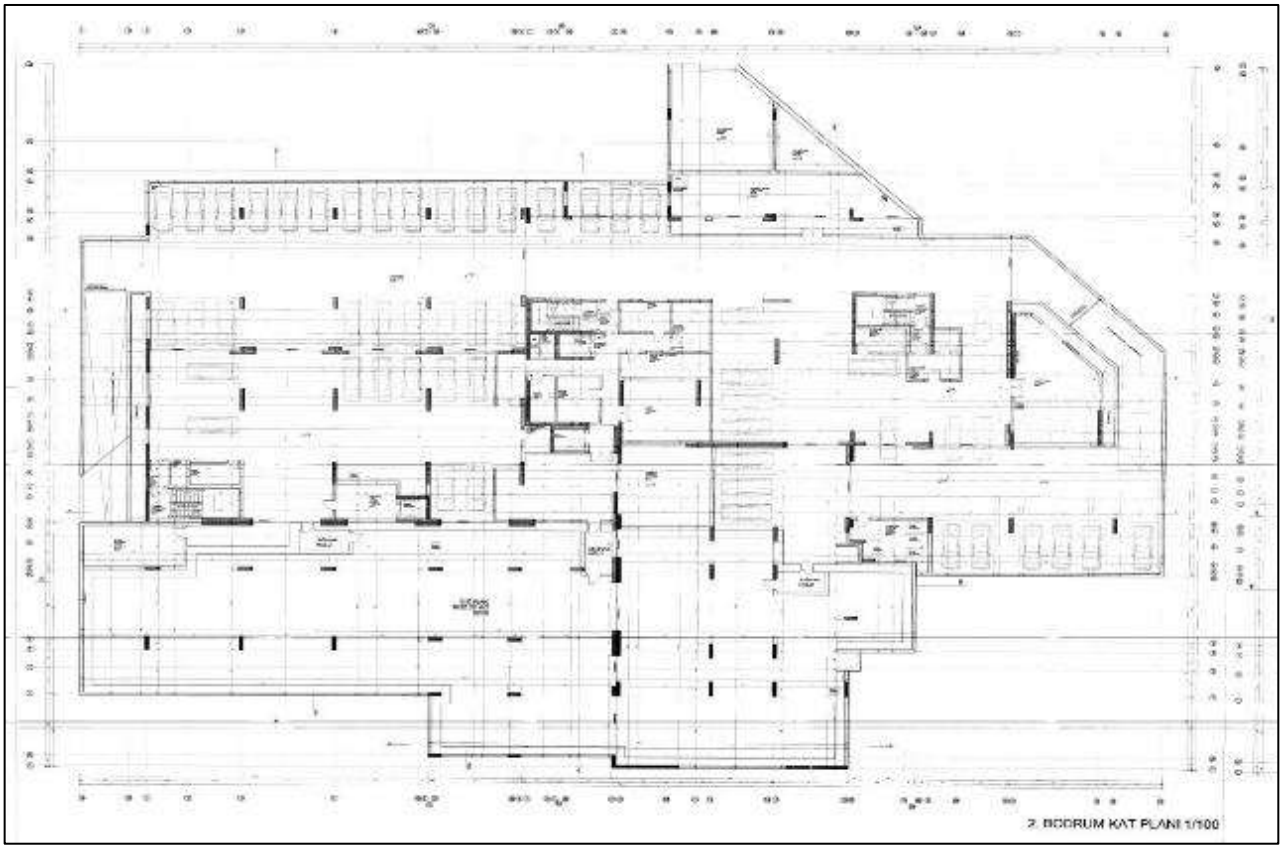
KONTROL	TASDİK EDEN	ONAY
Asuman GÖREN Mimar	Ebru CANDAN AK Mimar	Oğuzhan ÇEVİK İmar ve Şhr Md Yrd.

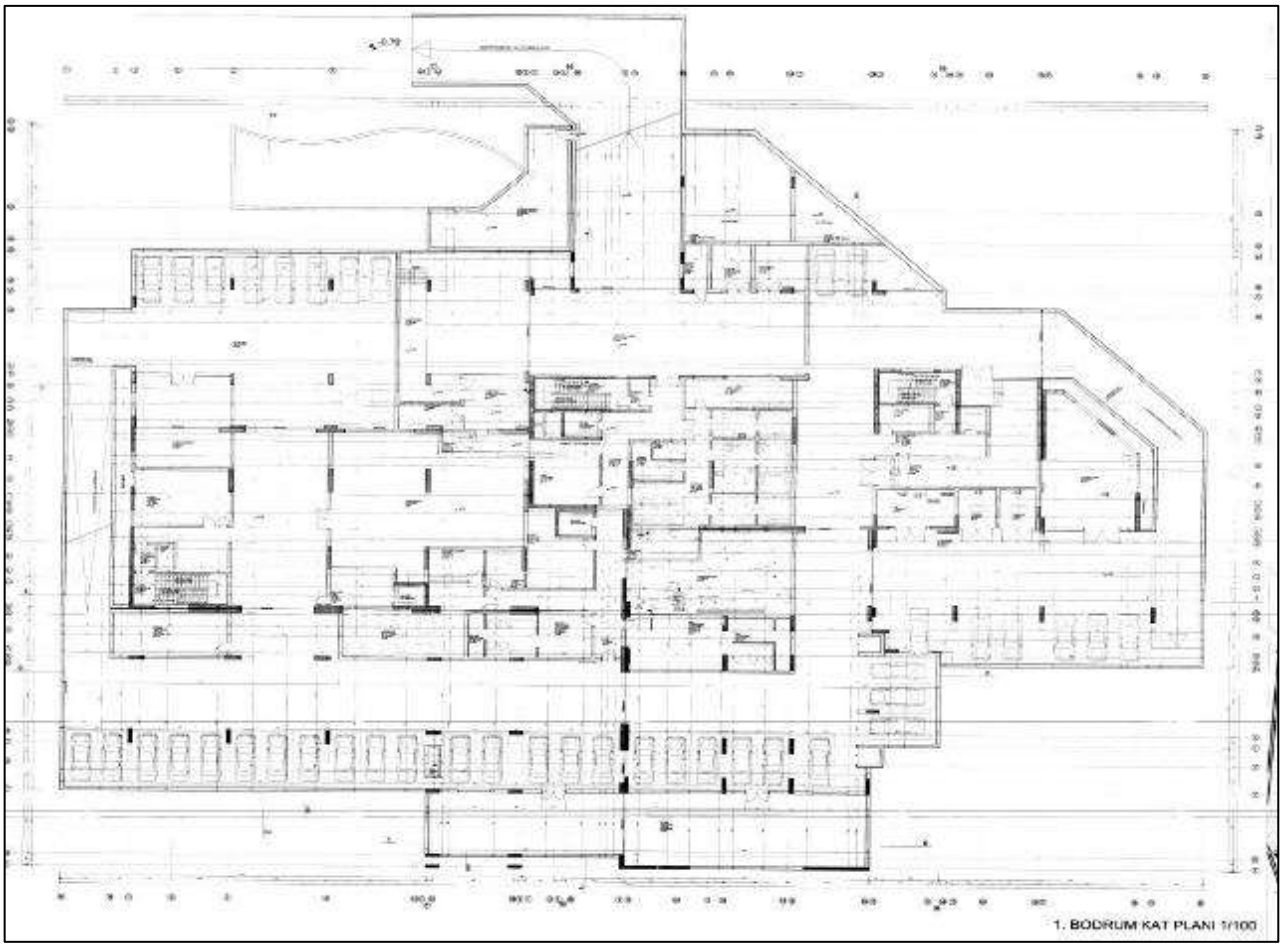


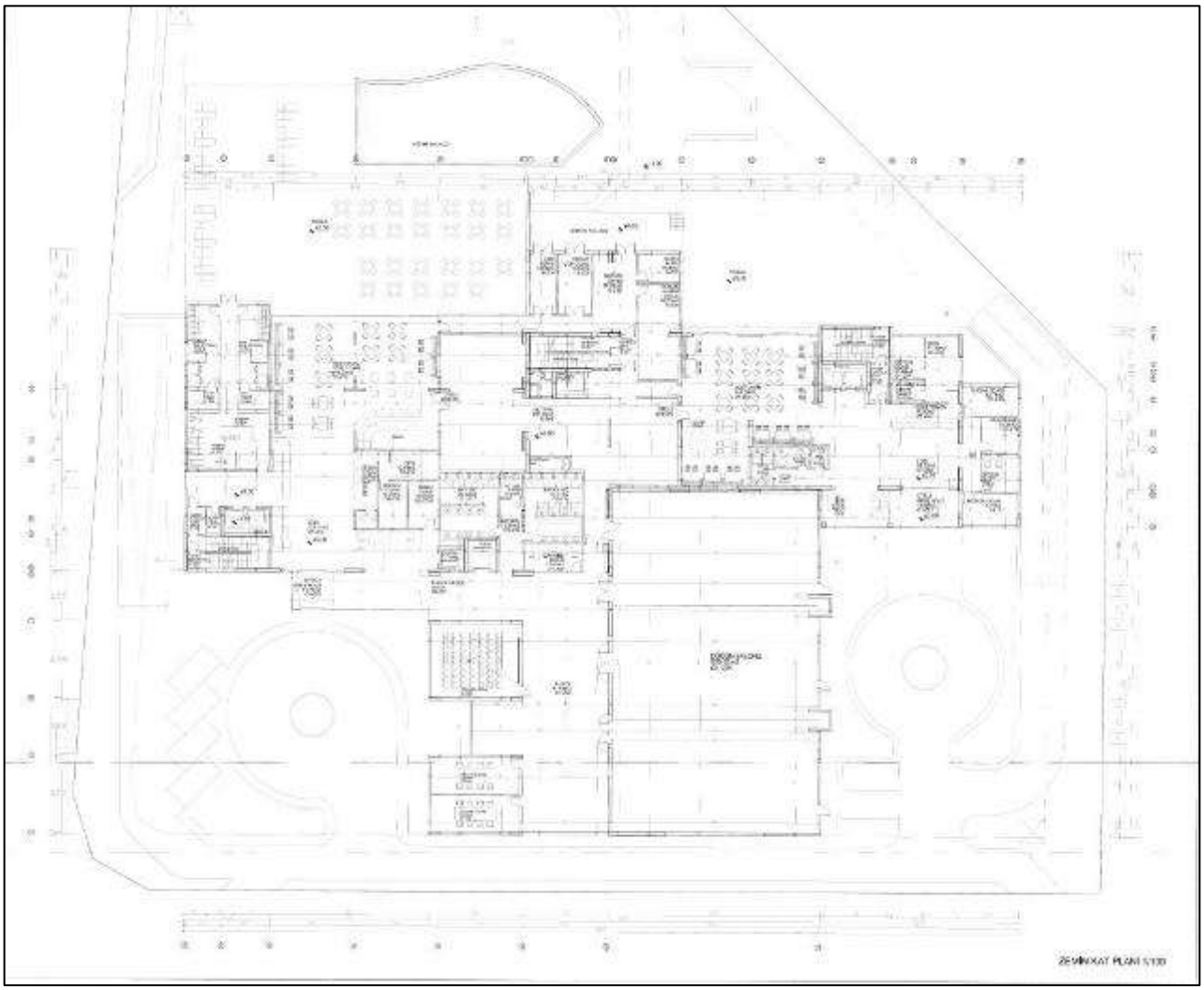
KATLAR	EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)
2. BODRUM KAT	- - -	4115.04 M2
1. BODRUM KAT	- - -	4001.98 M2
ZEMİN KAT	2262.55 M2	2321.31 M2
1.2.3.4.5.6. KAT	6027.72 M2	6315.78 M2
7.8.9.10. KAT	1983.72 M2	2071.48 M2
TOPLAM	10273.99 M2	18825.59 M2

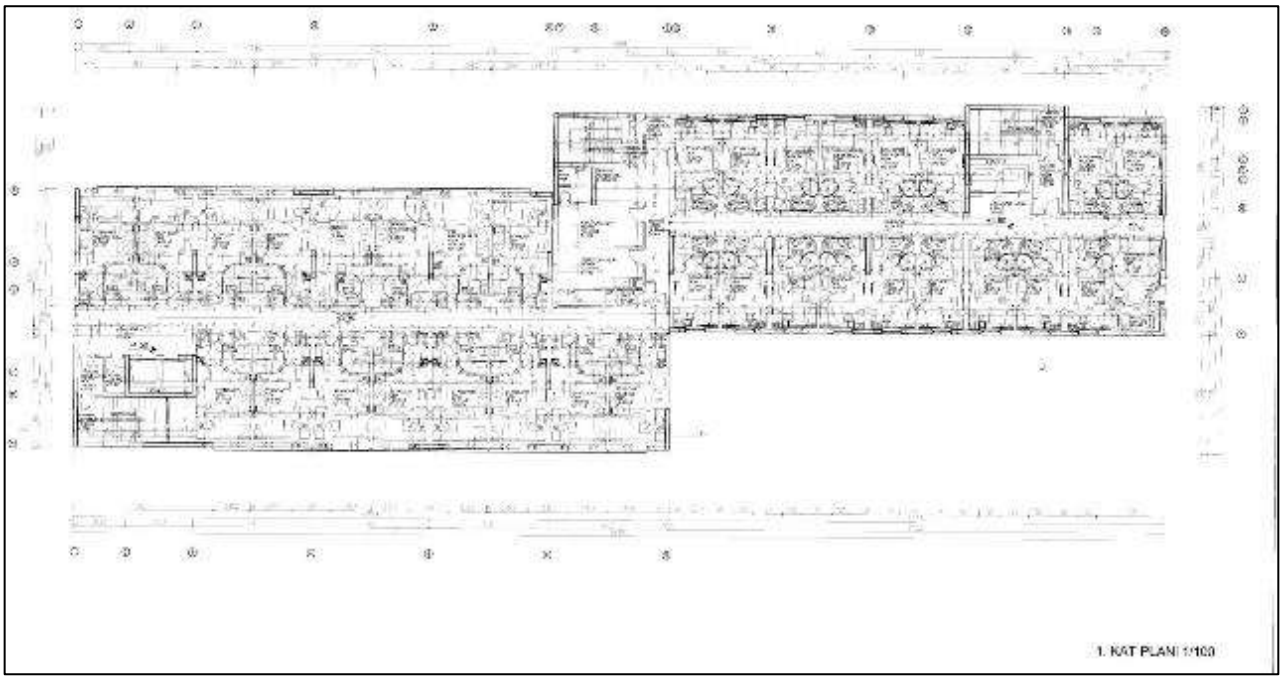
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	EMSAL KATSAYISI	KULLANILABİLİR EMSAL ALANI
6750 M2	1,80	12150 M2

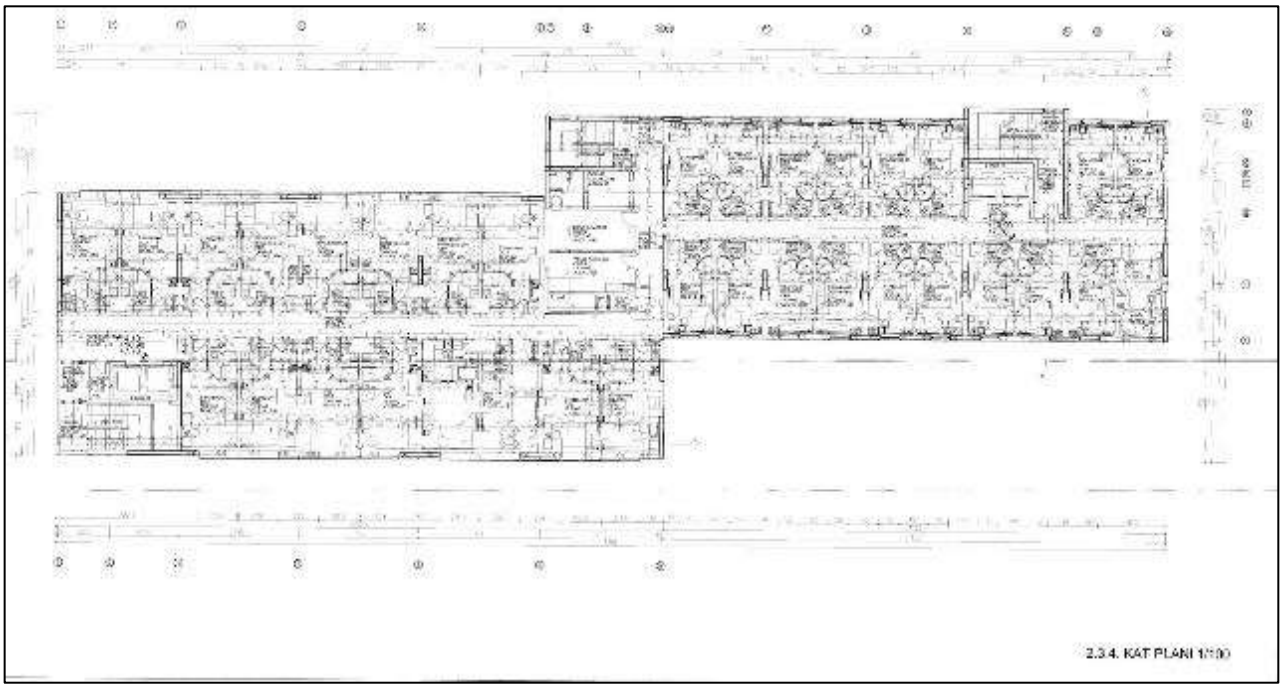
KULLANILAN EMSAL ALANI 10273.99 M2 < 12150 M2

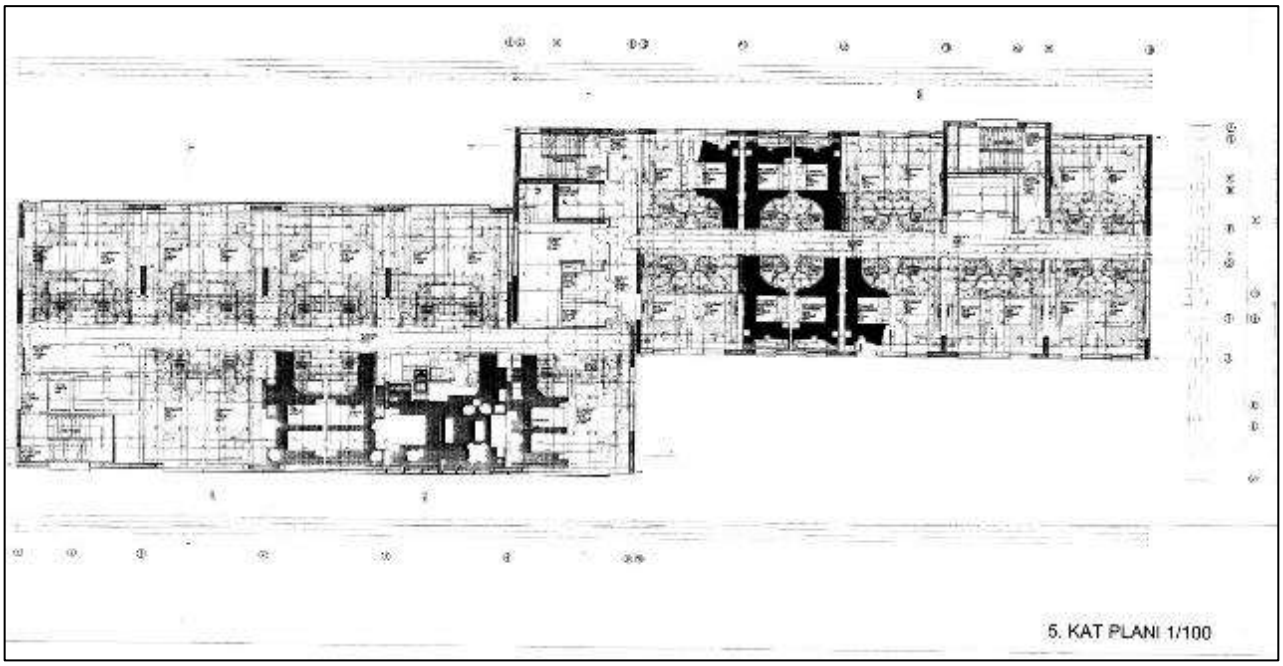

2. BODRUM KAT PLANI 1/100

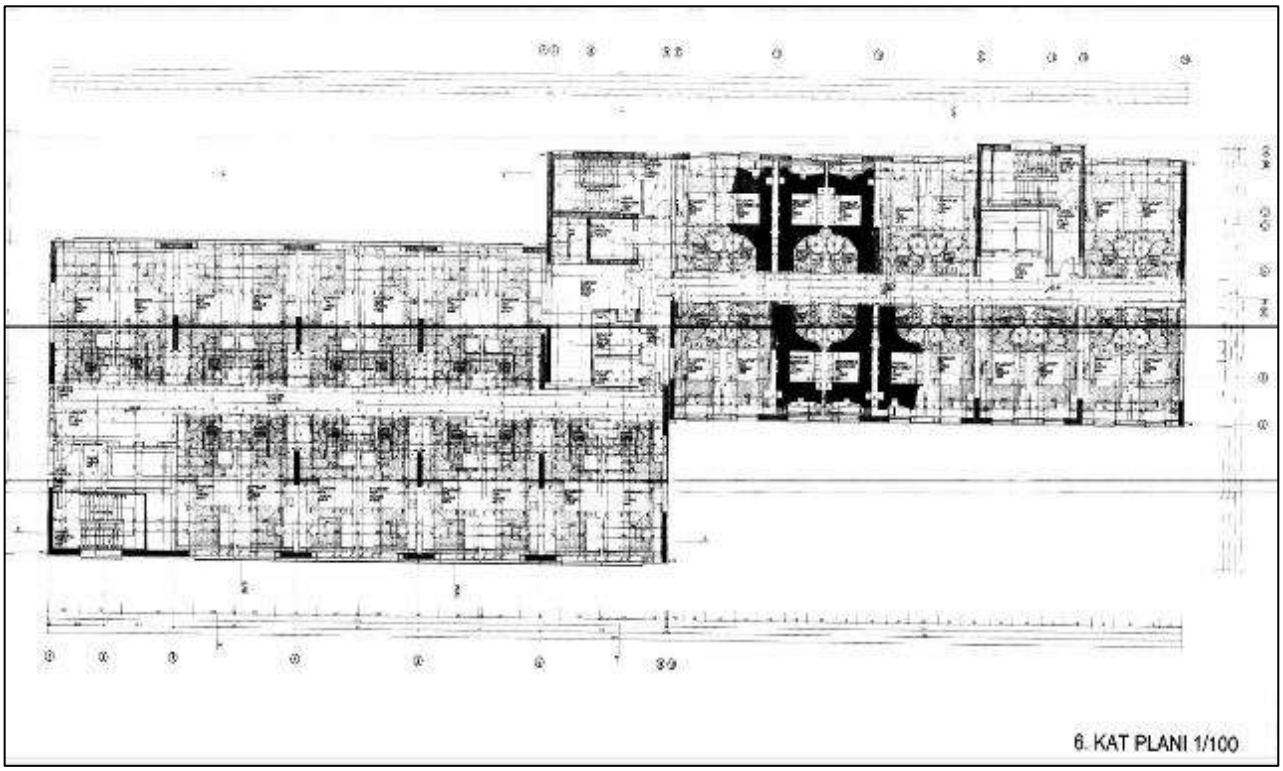

1. BODRUM KAT PLANI 1/100

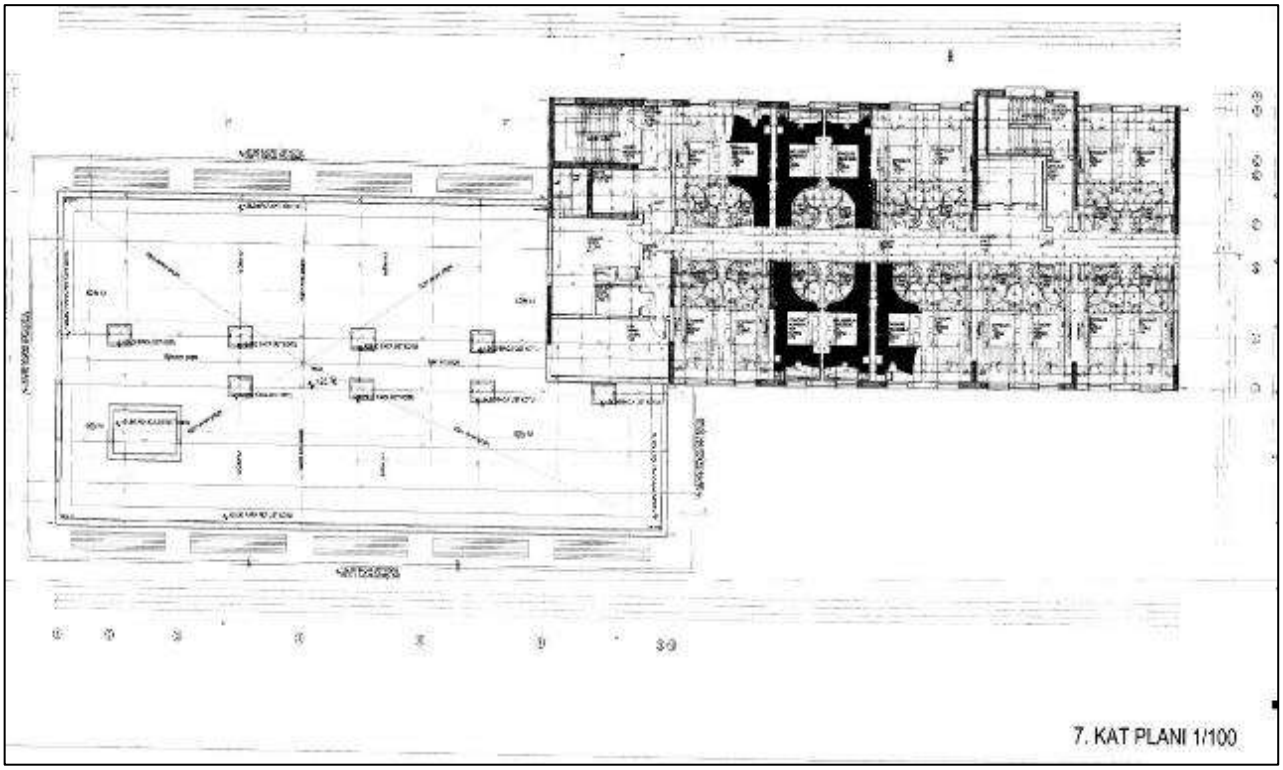


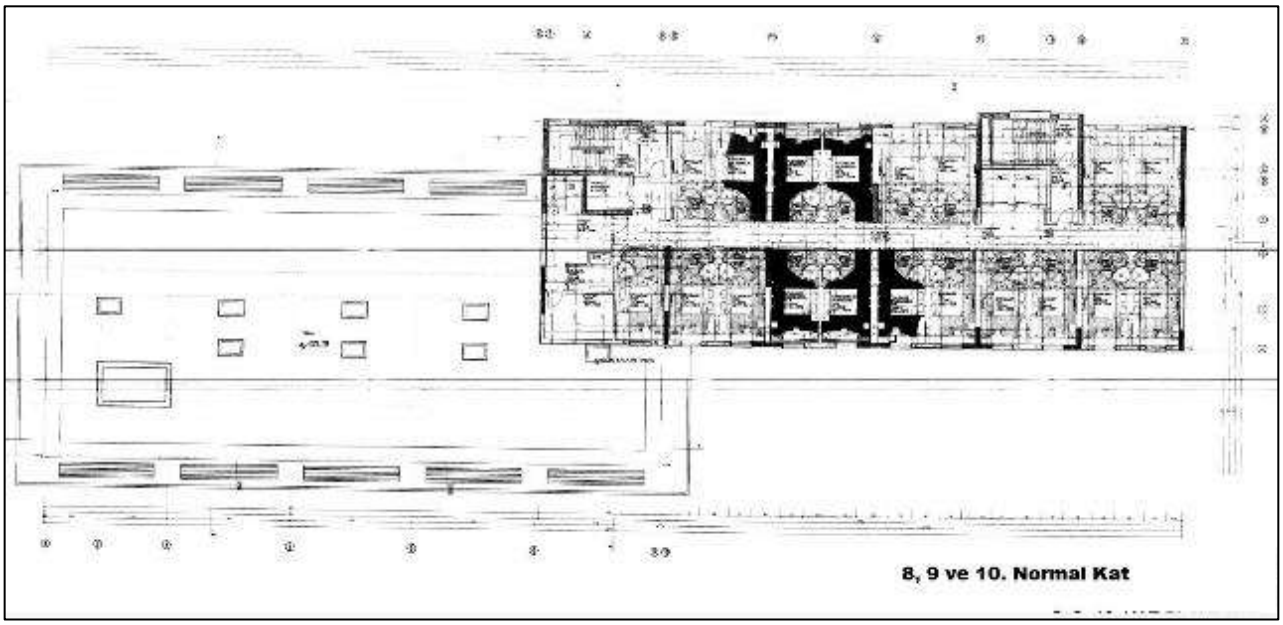

1. KAT PLANI 1/100

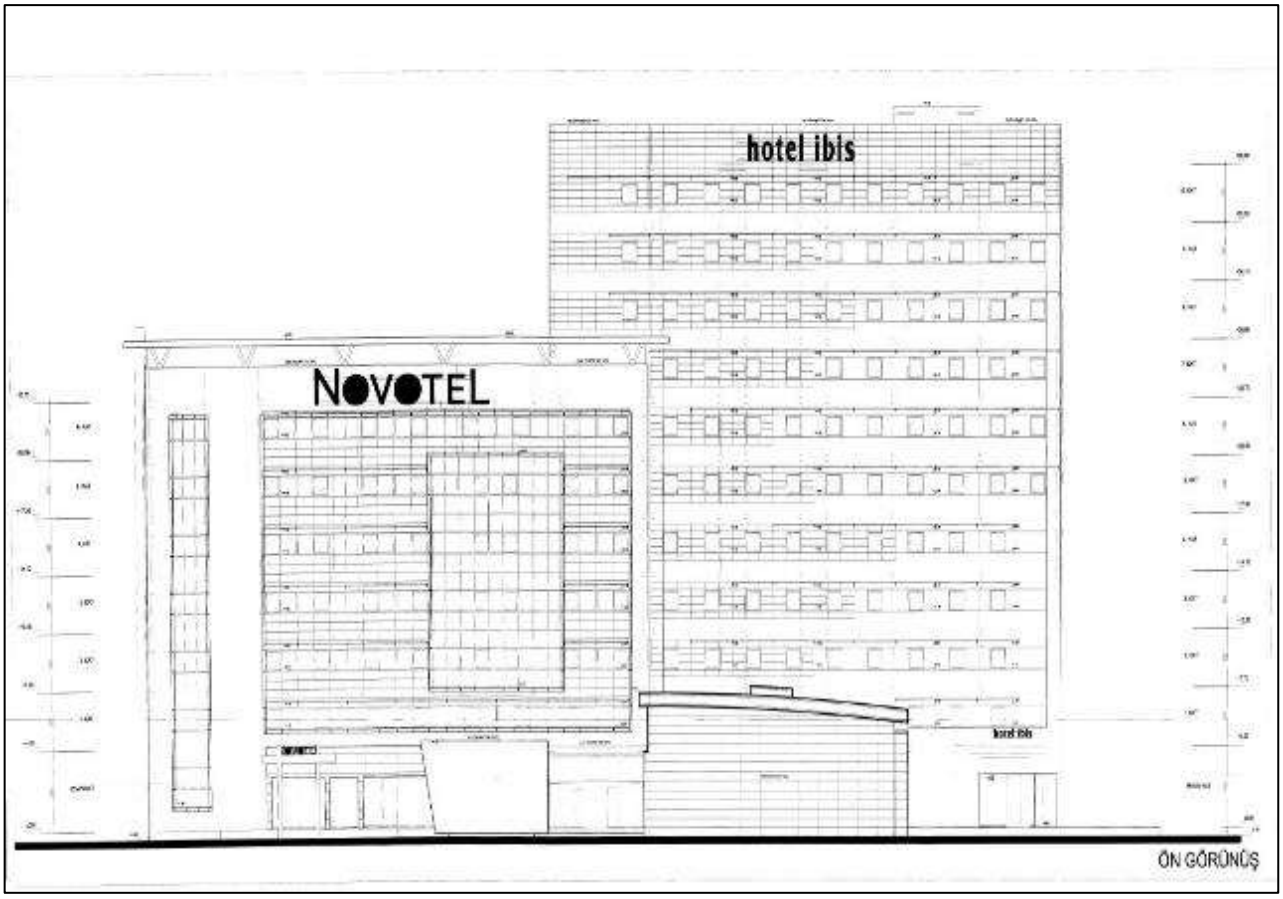

2.3.4. KAT PLANI 1/100

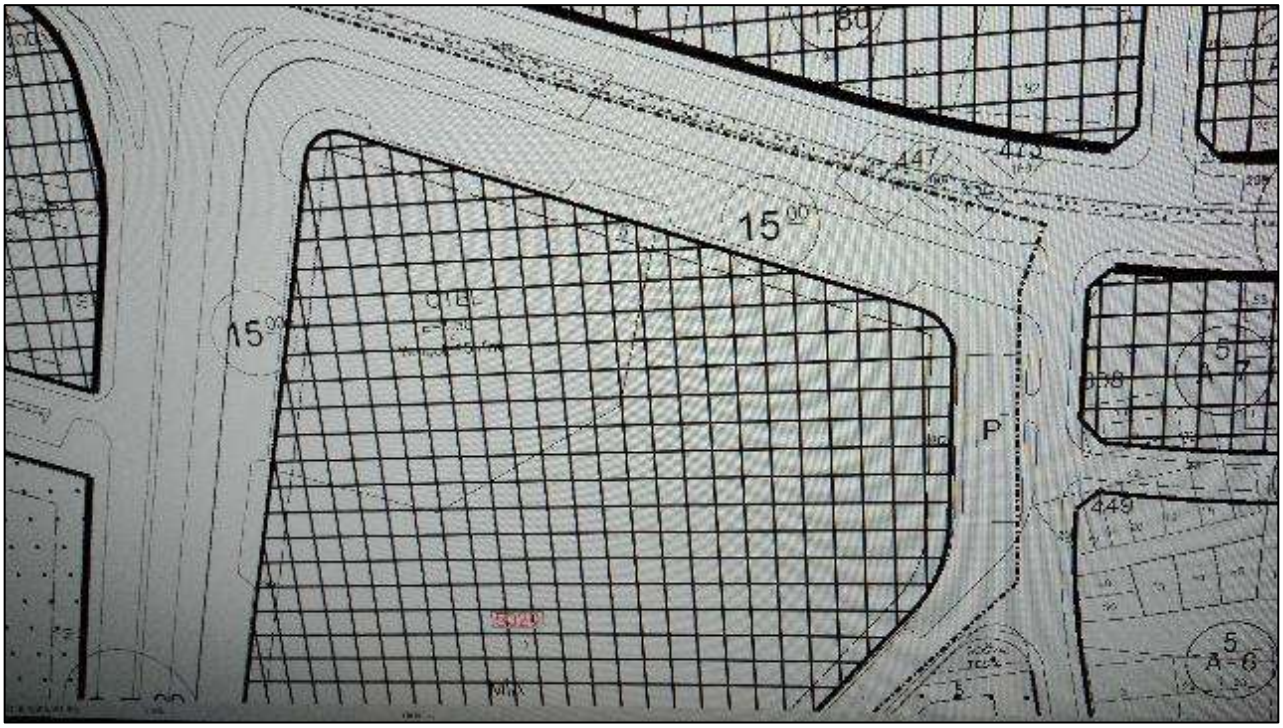

5. KAT PLANI 1/100


6. KAT PLANI 1/100


7. KAT PLANI 1/100


8, 9 ve 10. Normal Kat


hotel ibis
NOVOTEL
ÖN GÖRÜNÜŞ


15
15
P
449
5
A-6

T.C.
ANKARA
28. NOTERLİĞİ

ÖRNEK

25 HAZİRAN 2010

Türkiye

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

№ 08883

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ

İŞLETMENİN

Adı	: NOVOTEL GAZİANTEP- İBİS OTEL
Sınıfı ve Türü	: 4 YILDIZLI OTEL-3 YILDIZLI OTEL
Adresi	: YAPRAK MAH. İSTASYON CAD. NO:78-80 ŞEHİTKAMİL/GAZİANTEP
Belge Sahibi	: TAMARİS TURİZM A.Ş. GAZİANTEP ŞUBESİ
Tarih ve Sayı	: 22/06/2010 - 12453
Çalışma Saatleri	: GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR
Kapasite	: 4 YILDIZLI OTEL: 86 ODA (2Y) + 2 BEDENSEL ENGELLİ ODASI (2Y) + 4 SUİT (2Y)- 184 YATAK, 84 KİŞİLİK 2. SINIF LOKANTA, 145 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, (2 ADET), 145 KİŞİLİK KONFERANS SALONU, 40 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, AÇIK YÜZME HAVUZU, HAVUZ BAR, SNACK BAR, ALETLİ JİMNASTİK SALONU, SATIŞ ÜNİTESİ, 70 ARAÇLIK KAPALI OTOPARK 3 YILDIZLI OTEL: 173 ODA (2Y) + 4 BEDENSEL ENGELLİ ODASI (2Y)-354 YATAK, 75 KİŞİLİK 2. SINIF LOKANTA, LOBİ BAR, 60 ARAÇLIK KAPALI OTOPARK

ASLINA UYGUNDUR
ANKARA 28. NOTERİ
İMZA YETKİLİ MEMURU
YUSUF YILDIRIM

Zeki CAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

№ 006384

Bu belge 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca verilmiştir.

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi	: Otel
İnşaat Yılı	: 2008
Kapalı Kullanma Alanı	: 8.800,00
Ada, Parseli	: 5020/21L-4C/2
Adresi	: YAPRAK MAH. ISTASYON CADDESI Şehitkamil/KAZIANTEP

Bina Sahibinin

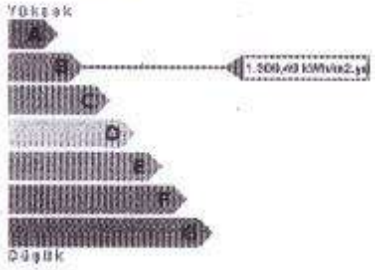
Adı Soyadı	: HOTEL IBIS GAZIANTEP
Adresi	: YAPRAK MAH. ISTASYON CADDESI

Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)

Adı Soyadı	: HOTEL IBIS GAZIANTEP
Adresi	: YAPRAK MAH. ISTASYON CADDESI

Binanın Resmi

Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri: Sıfır Karbonlu	Sıfır Karbonlu Olmayan	Kullanım Alanı Birim Enerji Tüketimi	Sınıfı
TOPLAM		11.523.540,67	12.969.781,58	1.309,49	A B C D E F G
ISITMA	sıtma Sistemi, Isıtma Sistem	3.944.456,71	3.944.456,71	448,23	A B C D E F G
SICAK SU	Sıcak Su Sistemi	6.515.671,52	6.515.671,52	740,42	A B C D E F G
SOĞUTMA	utma Sistemi, Soğutma Sist	960.180,25	2.266.025,40	109,11	A B C D E F G
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemi	1.364,55	3.220,34	0,16	A B C D E F G
AYDINLATMA		101.867,64	240.407,61	11,58	A B C D E F G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası	: S340BEB8294C4
Veriliş Tarihi	: 09.02.2017
Son Geçerlilik Tarihi	: 10.02.2027

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı	: ABDULLAH ALTINBAŞ
Firması	: A.V.D Enerji Verimliliği Danışmanlık Eğitim İnşaat
Oda Sicil Nosu	: AVD-16-68

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi	: Otel
İnşaat Yılı	: 2008
Kapalı Kullanma Alanı	: 6.885,25
Ada, Parsel	: 3020/21L-4C/2
Adresi	: YAPRAK MAHALLESİ Şehitkamil/GAZİANTEP

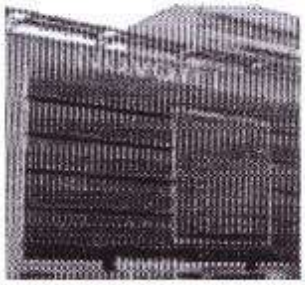
Bina Sahibinin

Adı Soyadı	: NOVOTEL GAZİANTEP
Adresi	: YAPRAK MAHALLESİ

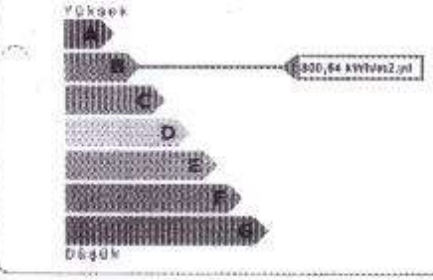
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)

Adı Soyadı	: NOVOTEL GAZİANTEP
Adresi	: YAPRAK MAHALLESİ

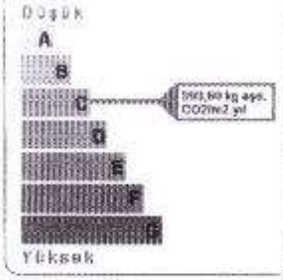
Binanın Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri: [illegible] (kWh/yıl)	Yıllık Enerji Tüketimleri: [illegible] (kWh/yıl)	Yıllık Enerji Tüketimleri: [illegible] Alanına Göre (kWh/m2.yıl)	Sınıf
TOPLAM		5.352.483,46	6.984.619,51	800,64	A B C D E F G
ISITMA	Isıtma Sistemi	2.374.069,02	2.374.069,02	355,12	A B C D E F G
[illegible] SICAK SU	Sıcak Su Sistemi	1.778.314,41	1.778.314,41	266,01	A B C D E F G
SOĞUTMA	Soğutma Sistemi	998.145,74	2.355.623,94	149,31	A B C D E F G
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemi	406,35	958,99	0,06	A B C D E F G
AYDINLATMA		201.547,95	475.653,15	30,15	A B C D E F G

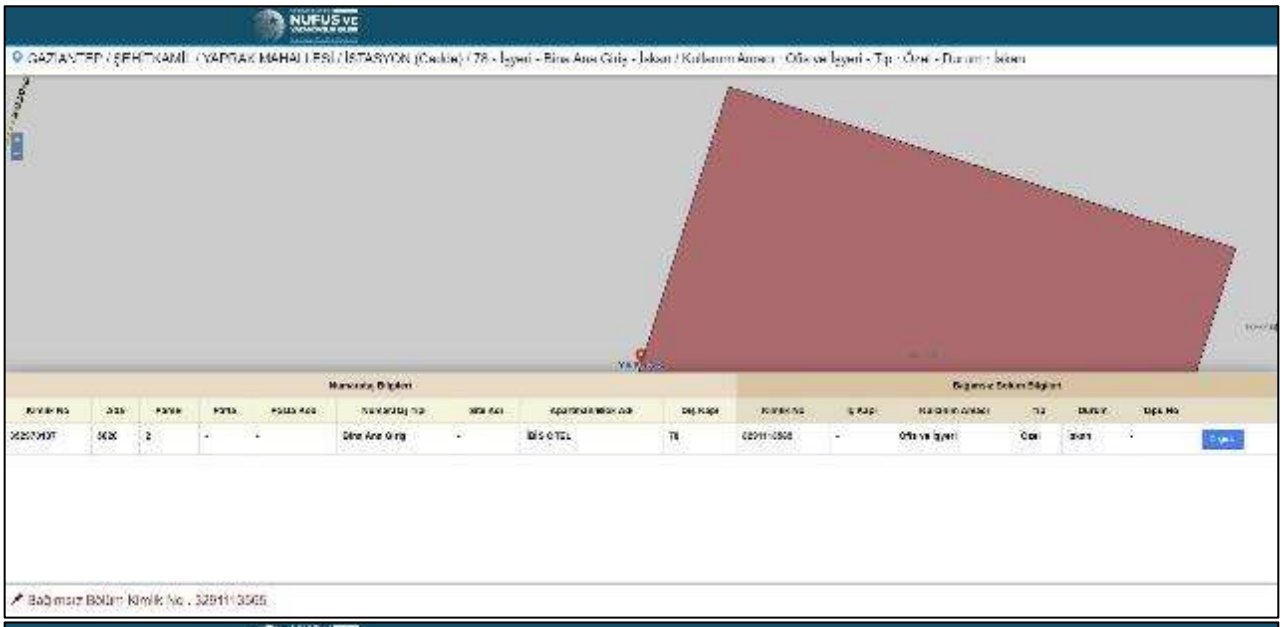
Açıklamalar

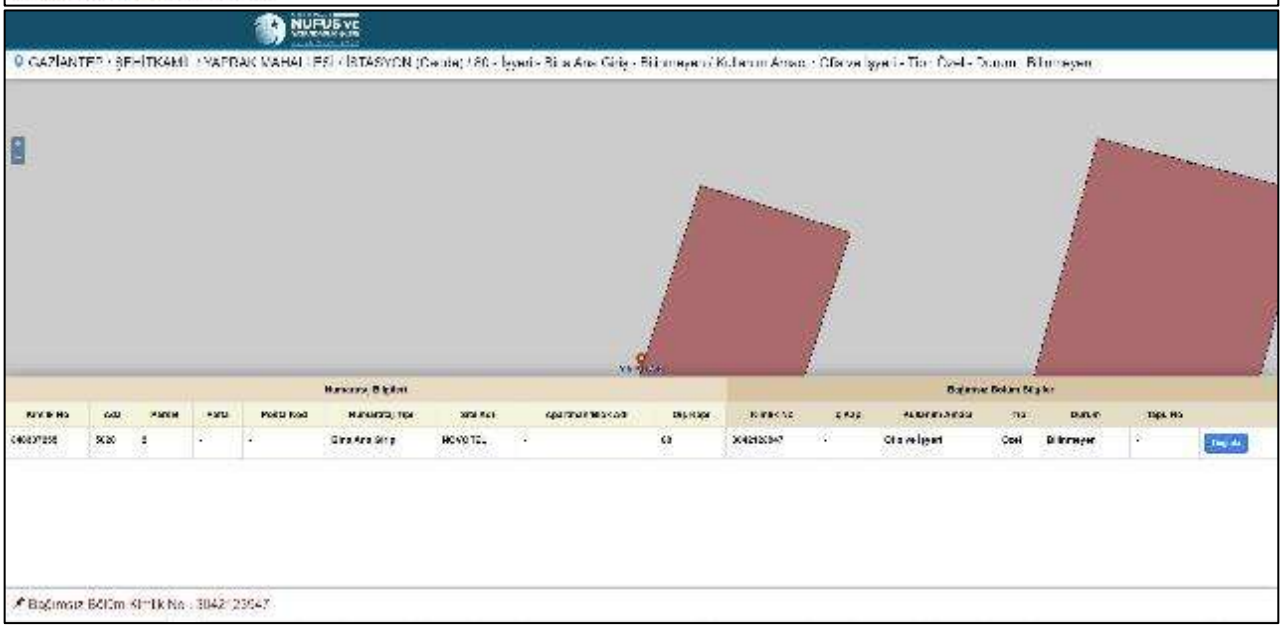
Belgenin

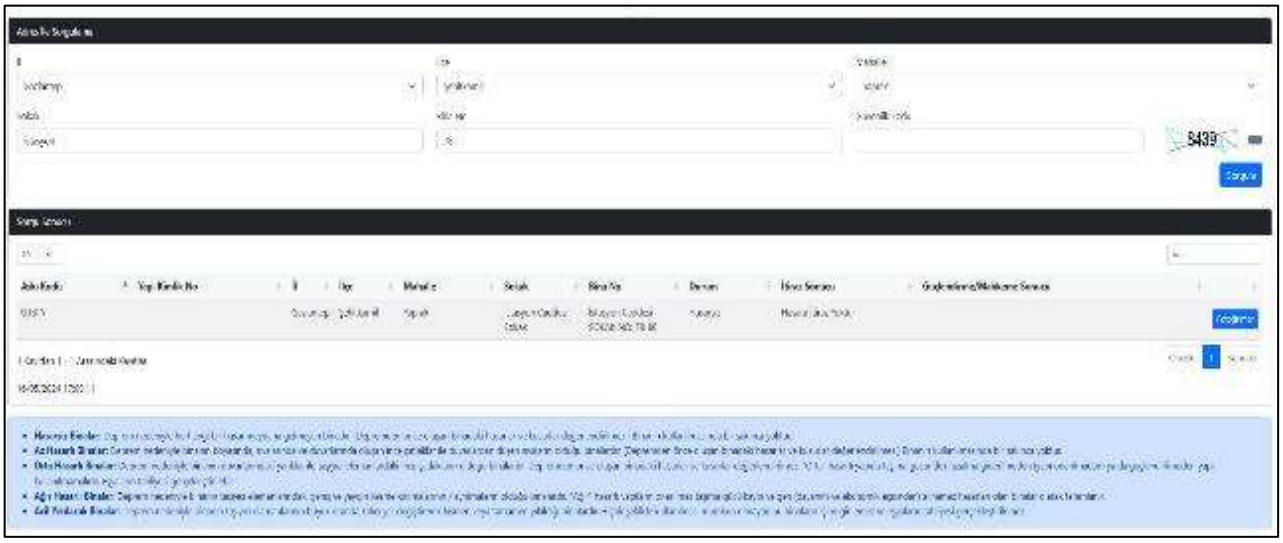
Numarası	: 5344C81886ICE
Veriliş Tarihi	: 09.02.2017
Son Geçerlilik Tarihi	: 10.02.2027

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı	: CEVDET ESKİ
Firması	: A.V.D Enerji Verimliliği Danışmanlık Eğitim İnşaa
Oda Sicil Nosu	: EGT-0065







16 12 687

SÖZLEŞME

Bir taraftan **Gaziantep Büyükşehir Belediyesi** (İdare) ile diğer taraftan müteşebbis (kendisine ihale yapılan istekli **Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** arasında aşağıdaki şartlarda iş bu sözleşme akit edilmiştir.

Taahhüdün Konusu :

Madde 1: Mülkiyeti Belediyemize ait olan tapunun Şehitkâmil İlçesi, Yaprak Mahallesi, Pafta 21L-4c, Ada 5020, Parsel 2'de kayıtlı **6750 M2'lik** imar planında otel alanı olan taşınmazın müteşebbis tarafından inşa edilecek otel tesisi projesinin, 30 yıl süre ile işletilmesi ve yıllık kullanım bedeli olarak **83.350,00 USD 'nın** ödenmesi ve bu sürenin sonunda Gaziantep Büyükşehir Belediyesine devredilmesi işleri taahhüdün konusunu teşkil eder.

Sözleşme Ekleri:

Madde 2: Müteşebbis; taahhüdüne ait bütün hususlarda bu sözleşmeye bağlı,

A. İhale Şartnamesi ve Ekleri,
B. Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi,
C. Avan projeler,

Hükümlerine uygun şekilde iş görmeyi taahhüt etmiştir. Sözleşme ekleri arasında tutarsızlık olduğu taktirde uyuşmazlığın çözülmesinde yukarıdaki sıra esas alınacaktır.

Müteşebbis; bunlardan başka, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğe, yürürlükte olan yapı ve tesisat işleri ile ilgili şartnamelere, inşaat, makine ve elektrik mühendisliği Proje Düzenleme Esasları ile Mimari Proje Düzenleme Esaslarına ve ayrıca, 11 Aralık 1986 tarih ve 19308 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan " Gürültü Kontrol Yönetmeliği" hükümlerine 1 Kasım 1988 tarih ve 19976 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 88/13168 sayılı Kararname eki "Kamu Kuruluşlarınca Yaptırılacak İşlerde, İşçilerin Çalışma Şartları ile İlgili Genel Esaslar" a uymakla yükümlüdür.

İşe Başlama ve Bitirme tarihi:

Madde 3: Sözleşmenin imzalandığının İdare tarafından müteşebbisin kendisine veya tebligat için gösterdiği adrese tebliğ tarihinden itibaren 15 (on beş) gün içinde yer teslimi yapılarak otelin, Uygulama Projesi hazırlık işlerine başlanacaktır.

Otelin uygulama Proje hazırlık süresi yer teslim tarihinden itibaren 90 takvim günüdür. Müteşebbis bu 90 takvim günlük proje yapım süresi içerisinde veya 1. idare mahkemesinde 2007/48 esas nolu dava esastan sonuçlanıncaya kadar yapım ruhsatı müracaatına esas olacak detayda hazırlayacağı uygulama projelerini yazılı olarak onay için sunmuş olacaktır.

İdare ve/veya ilgili merciler tarafından istenebilecek ek projeler ve düzeltilmesi gerekebilecek proje tadilatları Müteşebbis tarafından hazırlanarak onaya sunulacaktır. Projeler en geç 15 takvim günü içerisinde İdare tarafından onaylanacaktır. Bu sürenin İdare tarafından gerekçesiz olarak aşımı durumunda projeler onaylanmış kabul edilecektir. Müteşebbisin uygulama projelerinde İdarenin istediği detay ve değişiklikleri gerekçesiz olarak yapmaması nedeni ile oluşabilecek gecikmelerden müteşebbis sorumlu olacaktır.

Gerek projelerin onaylanması esnasında geçen süre, gerekse inşaat ruhsatı alımı esnasında geçen süreler 90 takvim günlük proje hazırlık süresine dahil değildir. Projelerin tesliminden, inşaat ruhsatı alındığı tarihe kadar olan süre müteşebbise atfı mümkün bir kusur bulunmadığı sürece 90 takvim günlük proje hazırlık süresine dahil edilmeyecektir.

İnşaat ruhsatı müracaatı için gerekli belgelerden (Tapu senetleri, ilgili vekaletnameler gibi) müteşebbisin insiyatifinde bulunmayan belgeler Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nce temin edilecektir.

№ 12687

Müteşebbis, inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren 20 (Yirmi) ay içerisinde Otel tesislerinin inşaatını tamamlayarak işletmeye hazır hale getirecektir. Bu yapım süresi toplam kullanım süresine dahildir.

İşbu sözleşmenin taraflarca imzalandığı tarihten itibaren 15 gün içerisinde İdare Müteşebbis lehine, söz konusu taşınmazların tapu kaydında sözleşme süresinin sonuna kadar bağımsız ve daimi nitelikte üst kullanım hakkı kuracaktır.

İnşaat ruhsatı İdare tarafından verilecek olup alındığı tarih inşaat süresinin 1.günü olarak kabul edilecektir. Tesisler bu tarihten itibaren 20 (yirmi) ay içerisinde tamamlanarak işletmeye açılacaktır. İdare, verilen süre uzatımı hariç müteşebbis proje işlerini zamanında tamamlayamaz ise geciken her gün için **5.000-USD** gecikme cezası ödeyecektir. İdarece verilen süre uzatımı hariç müteşebbis inşaat işlerini zamanında tamamlayamaz ise, geciken her gün için **10.000 USD** gecikme cezası ödeyecektir

Müteşebbis içerisinde iş kısımları ve bitirme tarihleri de dikkate alarak hazırlayacağı; iş kalemlerini, aylık imalatı ve iş miktarları ile bunların aylara ve haftalara dağılımını gösterir ayrıntılı iş programlarını onaylanmak üzere proje onayından itibaren 15 (on beş) takvim günü içerisinde idareye sunmadığı takdirde her geçen gün için **1.000-USD** gecikme cezası uygulanır. İş programına göre gecikme olduğunda müteşebbis revize iş programını 3 (üç) iş günü içerisinde hazırlayarak idareye sunacaktır. Aynı gecikme cezaları revize iş programının gecikmesi halinde de uygulanır.

İnşaatta, iş programına uygun olarak faaliyet olmaması veya zamanında bitirilmesi mümkün olamayacağı anlaşılması durumunda, Müteşebbise gerekli yazılarla ikaz yapılarak işe hız verilmesinin sağlanması istenecektir. Buna rağmen inşatta belirli bir çalışma hızına ulaşılmaması halinde ise 21 gün süreli noter kanalı ile yapılacak ikinci ve son kez ikaz edilerek işin hızlanması sağlanacaktır. Müteşebbise yapılan ikinci ikazın 21 günü geçmesine rağmen inşaatta çalışma olmaması veya zamanında bitiremeyeceğinin anlaşılması durumunda idare isterse sözleşmeyi tüm yasal hakları saklı kalmak kaydı ile fesh ederek teminatı irad kayıt eder. Müteşebbis bu durumda herhangi bir hak ve bedel talep etmeyeceğini kabul ve taahhüt eder.

Bu sözleşmenin süresi (proje hazırlama, inşaat ruhsatı ve işletme ruhsatı alınması ve inşaat yapım süresi dahil olmak üzere) tarafalarca imzalandığı tarihten itibaren 30(otuz) yılın sonunda sona erer.

İşin Kontrolü:

Madde 4. İş süresince, İdarenin işyerinde bulundurulacak elemanları işleri kontrol edecektir. Kontrolluğun fenni şartlara ve sözleşme eklerine göre lüzumlu göreceği hususları müteşebbis yerine getirmekle görevlidir. Kontrolluğun yapılan işlere onay vermesi müteşebbisin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

İş Programı:

Madde 5. Müteşebbis sözleşmenin tekemmülünün kendisine tebliğinden itibaren 15 (Onbeş) gün içinde proje ve yapım işleri için teklif ekinde yer alan iş programını detaylı olarak ayrı ayrı düzenleyerek onanmak üzere İdareye vermek mecburiyetindedir. Müteşebbis bu vecibeyi yerine getirmediği taktirde her bir gecikme günü için **1.000-USD**.ceza tahakkuk ettirilecektir.

İş programı üzerinde İdarece yapılacak düzeltme ve değişikliğe müteşebbis itiraz edemez.

Teknik Personel Bulundurulması:

Madde 6. Müteşebbis, inşaat işlerinin başlangıcından tamamlanmasına kadar aşağıda nitelik ve miktarları yazılı teknik elemanları aşağıda şartlarda [illegible] yerinde devamlı olarak bulundurmak mecburiyetindedir.

Şantiye Şefi	Mimar	1 Adet	En az 15 yıl deneyimli
Saha Şefi	İnşaat Mühendisi	[illegible] Adet	En az 10 yıl deneyimli
Elektrik Sorumlusu	Elektrik Mühendisi	[illegible] Adet	En az 10 yıl deneyimli

№ 1 2 6 8 7

Tesisat Sorumlusu	Makine Mühendisi	1 Adet	En az 10 yıl deneyimli
Harita Mühendisi	Harita Mühendisi	1 Adet	En az 8 yıl deneyimli
Saha Mühendisi	İnş. Mühendisi veya Mimar	2 Adet	En az 5 yıl deneyimli
Peyzaj Mimarı	Peyzaj Mimarı	1 Adet	En az 5 yıl deneyimli
Sürveyan	Tekniker veya Teknisyen	2 Adet	----------

Müteşebbis yukarıda istenen teknik elemanların isimlerini belgeleri ile birlikte yapım ruhsatının alındığı tarihten itibaren 15 (onbeş) gün içinde; iş başında bulunma zamanı ve süreleri protokolla tespit edilen tesisat işlerine ait teknik elemanların ilk işe başlayacakları tarihten en az 30 (Otuz) gün önce İdareye bildirmek mecburiyetindedir. İdare bu elemanlar hakkında gerekli incelemeyi yaptıktan sonra kabul edip etmediğini (20) gün içinde müteşebbise tebliğ edecektir. Müteşebbis bu tebliğe uymaya mecburdur. İdarece bu tebliğ yapılmadığı taktirde; İdare, teklifi kabul etmiş olacaktır.

Tesisat elemanları için programın tasdiki sırasında kontrollük ile müteşebbis arasında bir protokol düzenlenir. Bu protokol da tesisatçı elemanlarından her birinin kendileri ile ilgili tesisat devam ederken hangi safhalarda hangi gün ve saatlerde iş başında bulunacakları tespit edilir. Bu protokol Kontrol Amirliği'nin tasdikini müteakip uygulanır.

Müteşebbis, yukarıdaki vecibeleri yerine getirmezse:

a) Teknik eleman bildirisini süresinde vermediği takdirde, her bir gecikme günü için 500-USD ceza kesilir.

b) İşyerinde (devamlı veya protokolde tespit edilen şartlara göre) bulundurulması gereken teknik elemanı (bu elemanlardan birini, birkaçını veya hepsini) bulundurmadığı takdirde; kontrollükçe tespit edilecek günler için her bir elemanın aşağıda, karşılarında yazılı günlük ceza miktarlarına göre tahakkuk ettirilecek ceza toplamı, varsa (a) fıkrasındaki ceza ile birlikte, müteşebbisten talep edilir.

Günlük Ceza Miktarları:

İşin devamı süresince sözleşmeye ve protokole göre işbaşında bulundurulması gereken teknik personel için günlük **250-USD** ceza kesilir.

Bu elemanların şantiyeye devamları günlük olarak kontrollukça tutulacak şantiye defterine günü gününe işlenecektir.

Bu defterin kayıtları, kontrol mühendisi ile müteşebbis veya şantiye şefi tarafından günü gününe imzalanacaktır. Müteşebbis veya şantiye şefi bu kayıtları (zabıtları) imza etmediği takdirde bu husus kontrollükçe bir tutanakla tespit edilir. Bu suretle müteşebbisin bu kayıtlara hiçbir itiraz hakkı kalmaz.

Aşağıdaki Hallerde Ceza Kesilmez:

1. Hastalık sebebiyle işe devam edilememesi;(hastalığa ait raporun Sosyal Sigortalar Kurumunca veya resmi tabip tarafından verilmiş olması şarttır.)

Ancak:

Hastalık bir sene içinde toplam 30 günden fazla devam ettiği takdirde, yukarıdaki hükümlere göre yeni eleman alınması mecburidir. Aksi halde bu husustaki cezai hükümler uygulanır.

1. Yıllık izin kullanılması;

2. İşle ilgili seyahatler;

3. İşyerinin veya İdarece verilecek proje vb'nin geç teslimi halinde olayı sınırlı olarak çalışamayan günlerde;

4. 2. ve 3.maddelerde İdarenin yazılı muvafakati şarttır.

№ 1 2 6 8 7

Uygun Vasıfta Olmayan Malzemeler:

Madde 7: Fenni vasıfları ve belli şartları haiz olmayan malzeme işyerinde ihzar edilemez. Kontrolün bu hususuaki raporuna 24 saat içinde itiraz edilebilir. Bu itiraz Kontrol Amirliğince incelenerek itiraz ret edilirse müteşebbis uygun evsafta olmayan malzemeyi üç gün içerisinde değiştirmek ve işyerinden kaldırmakla mükelleftir. Müteşebbis üç gün içerisinde bu malzemeyi şantiye dışına çıkarmadığı takdirde, Kontrol bu malzemeyi bütün masrafları müteşebbise ait olmak üzere şantiye dışına çıkaracak ve yapılan masraflar müteşebbisten tahsil edilecektir.

Bu malzemenin hasar ve kaybolmasından dolayı müteşebbis hiçbir hak talep etmemeyi peşinen kabul eder. Bu yüzden olabilecek gecikmeler iş sürcsinin uzatılmasını gerektirmez.

Yapı Sırasında Kaza Olursa:

Madde 8: Müteşebbis," Yapı İşlerinde İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Tüzüğü" Hükümlerini yerine getirmekle yükümlüdür. Yapı sırasında çıkabilecek kazalardan ve kazaların sebep olacağı zararlardan doğrudan doğruya müteşebbis mesul olacaktır.

İşçilerin Değiştirilmesi:

Madde 9: Müteşebbis, İdare veya kontrol tarafından değiştirilmesi istenen işçileri yapılacak tebligata itiraz etmeden derhal değiştirecektir.

Vergi, Resim ve Harçları Sözleşme Giderlerinin Kimin Tarafından Ödeneceği:

Madde 10: İhaleye, sözleşmeye ve taahhüdün tamamının yapılmasına ait bütün vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderleri müteşebbise aittir. 2464 sayılı Kanun ile bunun değişikliğine dair 2589 sayılı kanunla ödenecekler dahil her türlü resim, vergi ve harçlar ile 506 sayılı Kanun ve bunun değişikliklerine dair olan Kanun hükümlerine göre ödenecek primler müteşebbise aittir.

Süre Uzatımı Verilebilecek Haller ve Şartları:

Madde 11: Sözleşme süresi içinde gerek 90 takvim günlük proje yapım süresi, gerekse 20 aylık inşaat süresinin uzatılmasını gerektiren mücbir sebepler aşağıda belirtilmiştir. Bu mücbir sebeplerle sürenin uzatılması için müteşebbise atfı mümkün bir kusurun bulunmaması ve mücbir sebebin iş üzerinde gecikmeye müessir olması ve maliyetine göre bu sebepleri müteşebbisin ortadan kaldırmaya gücü yetmemiş bulunması icap ettiği gibi idarenin sebep olduğu haller dışında, mücbir sebebin vukuundan itibaren 10 gün içinde müteşebbisin idareye yazılı olarak haber vermek sureti ile yetkili makamlar tarafından usulüne göre tanzim edilmiş belgelerle mücbir sebebin vukuunu ispat etmesi lazımdır.

A- İdarenin sebebiyet verdiği haller

B- Olağanüstü tabiat hadiselerinden veya hasar neticesinde işte bir gerileme veya gecikme olması,

C- Sosyal sebepler dolayısı ile vaki haller

a) Kanuni grev olması

b) Bulaşıcı hastalıklar vukuu bulması

c) Kısmi veya genel seferberlik ilan edilmesi

d) Engellenmesi mümkün olmayan ve inşaatı olumsuz etkileyen haller

e) İşletme dönemine ait mücbir sebepler sözleşmede düzenlenecektir.

f) Yasal merciler ve idareler tarafından verilecek karar ve düzenlemeler

T.C.

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.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr

№ 1 2 6 8 7

Madde 12: Taahhüdün Şartları:

12.1- Taahhüt konusu iş, birinci maddede adı geçen Müteşebbis Firmaya ihale edilmiştir ve Müteşebbis Firmada bu sözleşme ve ekleri olan avan proje, teknik şartname ve inşaat takvimine bağlı kalmak kaydı ile aşağıdaki hususları taahhüt etmiştir.

12.1.1 Müteşebbis, otel arsasına ait yer teslimini takiben otel projelerini hazırlamaya başlayacak ve 90(doksan) gün içerisinde onaya sunacaktır. Müteşebbis bu 90 takvim günlük proje yapım süresi içerisinde yapım ruhsatı müracaatına esas olacak detayda hazırlayacağı uygulama projelerini ve peyzaj projelerini onay için sunmuş olacaktır. İdare tarafından istenebilecek ek projeler ve düzeltilmesi gerekebilecek proje tadilatları Müteşebbis tarafından hazırlanarak onaya sunulacaktır. İdare onayını takiben müteşebbis yapım ruhsatı için müracaat ederek yapım ruhsatını alacaktır

12.1.2 Müteşebbis inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren 20 (Yirmi) ay içerisinde otel tesisleri ve peyzaj düzenlemeleri inşaatını tamamlayarak işletmeye hazır hale getirecektir.

12.1.3 Müteşebbis, inşaat dönemi içerisinde otel tesisleri ve peyzaj düzenlemelerinin gerçekleştirilmesi için yapacağı her türlü harcamayı kendisi karşılayacak bunlarla ilgili İdare'den herhangi bir talepte bulunmayacaktır.

12.1.4 Müteşebbis işletme dönemi içerisinde gerek kendisi tarafından inşa edilen otel tesisleri ve peyzaj düzenlemeleri ile ilgili her türlü bakım, onarım, yenileme ve buna benzer harcamaları kendisi karşılayacak, bunlarla ilgili İdare'den herhangi bir talepte bulunmayacaktır.

12.1.5 Müteşebbis inşaatın bitirilip işletmeye açıldığı aydan başlayarak bu sözleşme süresinin sonuna kadar olan müddetle gerek otel tesislerini işletmeyi ve bu sürenin sonunda tesisleri tahliye ve teslim etmeyi taahhüt etmiştir.

12.1.6 Müteşebbis firma tesislerin işletmeye açıldığı aydan başlayarak her yıl sözleşme konusu tesislerin kullanım bedeli olarak bu sözleşmenin 1.maddesinde belirtilen taşınmazlar için bu sözleşmenin 15. maddesinde belirtilen tutarları bu maddede belirtilen şartlarla İdare'ye ödemeyi taahhüt etmiştir.

12.2- İdare'nin asli taahhüdü ise bu sözleşme kapsamındaki taşınmazları sözleşme süresinin sonuna kadar müteşebbisin kullanımına vermek ve bu taşınmazlar üzerinde, müteşebbis lehine sözleşme süresinin sonuna kadar bağımsız ve daimi nitelikte üst hakkı kurmaktır. İş bu sözleşmedeki kullanım bedeli ifadeleri intifa hakkı bedeli olarak anlaşılacaktır.

İdare bu sözleşme ekinde yer alan 1/1000 ölçekli imar planında belirtilen müteşebbise tahsis edilecek alan sınırındaki arsaları inşaat yapım süresinin bitimini etkilemeyecek şekilde boş olarak teslim edilecektir.

12.3- Sözleşmenin imzalanması dahil sözleşme süresinin bitimine kadar resmi ve özel daireler nezdinde tüm muamelelerin takibi, otel tesislerinin inşaatı ile ilgili her türlü resmi belge, izinlerin, inşaat ruhsatı için gerekli projelerin tamamının tanzimi ve inşaat ruhsatı için ilgili belediyelerden işin takibi ve bunlarla ilgili tüm masrafların karşılanması velhasıl taahhüt konusu işin bitirilmesine, işletmeye hazır hale getirilmesine kadar olan tüm inşaat masrafları ve işletme süresine ait tüm giderler, vergiler, SSK primleri ve sair her türlü vergi ve resimler Müteşebbis Firmaya ait olacaktır.

Sözleşmenin imzalanmasından itibaren sözleşmeye konu tesisin işletilebilmesi için zorunlu olan her türlü harcama (İşletme ruhsatının, işletme belgelerinin velhasıl gerekli her türlü belgenin alınması için yapılması gereken harcamalar dahil) Müteşebbis Firma tarafından karşılanacaktır.

Madde 13:Projelerin Hazırlanması ve Onayı:

Sözleşme ekinde yer alan ve İdare tarafından verilen avan projeler genel olarak hazırlanacak uygulama projelerine esas olacaktır. Ancak Müteşebbis İdarenin onayını alarak otel inşaat alanları ve/veya fonksiyonları değişik bir proje geliştirebilir.

Müteşebbis Sözleşme ve eklerine uygun olarak uygulama projelerini hazırlayacak ve onaya sunmadan önce İdarenin onayını alacaktır.

512687

İdare, projeleri 10 (on) gün içerisinde inceleyerek uygun görürse aynen onaylayacak veya varsa değişiklik önerilerini bildirecektir. Bu 10 (on) günlük süre içerisinde herhangi bir cevap verilmediği takdirde projeler idare tarafından onaylanmış kabul edilecektir.

İdare'nin projelerde değişiklik talep etmesi ve bu hususu yukarıdaki 10 (on) günlük süre içerisinde Müteşebbise bildirmesi halinde, müteşebbis istenen değişikliğin sözleşme ve eklerine uygun olması halinde projeleri yeniden düzenleyerek İdareye onaya sunar. Bu durumda İdare projeleri 5 (beş) gün içerisinde onaylayacaktır. Bu 5 (beş) günlük süre içerisinde projeler onaylanmadığı takdirde İdarece onaylanmış kabul edilecektir.

Madde 14 : Kesin Teminat:

Bu işin kesin teminatı 198.894,78.-YTL olarak hesap edilmiştir. Müteşebbis 200.000,00.-YTL'lık kesin teminat vermiştir.

Madde 15: Müteşebbis Tarafından İdareye Yapılacak Ödemeler:

İstekliler yıllık kullanım bedelini ABD Doları cinsinden teklif edecekler ancak, ödeme tarihinde geçerli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası ABD Doları Döviz Satış Kuru esas alınarak hesaplanacak tutar Türk Lirası olarak ödenecektir.

İhalede müteşebbis tarafından teklif edilerek belirlenecek olan yıllık kullanım bedeli için işletme yılı esas alınacaktır. Müteşebbis uygulama projelerinin hazırlanması, inşaat ruhsatının alınması ve yapım süresi içerisinde kullanım bedeli ödemeyecektir. Yıllık kullanım bedeli tesisin işletmeye alındığı tarihte başlar. **Ancak müteşebbis yapım (inşaat) ruhsatının alınmasından itibaren 90 takvim günü içerisinde ilk 5 (beş) yıllık işletme dönemi kullanım bedelini 1 defada defaten peşin olarak ödeyecektir.** İstekli yıllık toplam kalan kullanım bedelini istediği takdirde 1 defada defaten peşin olaraktan ödeyebilir. Müteşebbisçe yapılacak ödemelerin zamanında yapılmaması halinde ödenmeyen kısma yasal faiz hadleri uygulanacaktır.

İşletme döneminden başlamak üzere ilk 5 (beş) yıllık kullanım bedelinin üzerinden, ikinci 5 (beş) yıl için % 5 artırılacak, bir önceki döneme göre 11. yıldan (dahil) itibaren ve 20. yıla (dahil) kadar % 10 artırılacak ve 21. yıl (dahil) kalan süre içinde kullanım bedeli bir önceki döneme göre %10 artırılarak uygulanacaktır.

Müteşebbisçe yapılacak ödemelerin zamanında yapılmaması halinde ödenmeyen kısma gecikme faizi olarak, yasal faiz oranları uygulanacaktır.

Madde 16: Sözleşme Süresinin Uzatılması:

Sözleşme süresi sonunda müteşebbisin talebi ve İdare'nin onayı ile sözleşme süresi taraflarca mutabık kalınacak yeni şartlarla uzatılabilir.

Madde 17:Teslim Etme ve Teslim Alma Şekil ve Şartları:

Müteşebbis, taahhüt konusu tesislerin tamamlandığını ve işletmeye alınmaya hazır olduğunu yazılı olarak İdareye bildirecek ve fiilen işletmeye başlayacaktır.

Müteşebbisin bu bildirimi yaptığı tarih işletme süresinin birinci günü olarak sayılacaktır. Sözleşme süresinin veya bu sürenin sözleşmeye uygun olarak uzatıldığı dönemin sonunda tesisler oldukları hali ile çalışır ve işletilebilir özelliklerine haiz olarak İdareye devredileceklerdir.

Müteşebbisin tesislerin işletmeye alınmaya hazır olduğunu yazılı olarak İdareye bildirdiği tarihten sonra 60 (Altmış) takvim günü içerisinde İdareden 4 (dört) ve müteşebbis firmadan 2 (iki) kişi olmak üzere altı kişilik bir heyet oluşturulacaktır. Bu heyet tesislerde mevcut olan ve demirbaş malzeme niteliğindeki tüm sistem, ekipman ve eşyanın bir listesini hazırlayarak karşılıklı olarak imza altına alacaktır. Sözleşme süresinin sonunda müteşebbis listede yer alan demirbaşları çalışır ve kullanılabilir durumda İdareye teslim edecektir. Listede yer alan ancak yerinde mevcut olmayan demirbaşlar için İdare o günkü rayiç bedel üzerinden bir bedel tespit edecek ve bu bedeli müteşebbisten tahsil edecektir. Müteşebbis İdarece tespit edilen bu bedele itiraz edemez.

№ 1 2 6 8 7

Madde 18: Diğer Hükümler:

18.1 Müteşebbis bu sözleşme ile belirlenen sorumlulukları taşıyarak taahhüt konusu tesisleri kısmen veya tamamen kendi işletebileceği gibi üçüncü bir şahsa kiraya da verebilir.

18.2 Müteşebbis, kullanım süresi içinde tüm tesisi (Tefriş ve işletme malzemeleri, araç ve gereç dahil) değeri üzerinden sigorta ettirecektir. Çıkabilecek kazalardan ve bu kazaların sebep olacağı idari, hukuki ve mali sorumluluklardan müteşebbis sorumlu olacaktır.

18.3 Müteşebbis, tesisleri devir ettiği tarihte ödenmemiş işçi ücreti ve kıdem tazminatı kalmayacaktır.

18.4 Taşınmaz ile ilgili hali hazırda Gaziantep 1. İdare mahkemesi 2007/48 numarası ile devam etmekte olan bir iptal davası bulunmaktadır. Bu davanın ilk derece mahkemesinde davacısı tarafından kazanılması halinde, müteşşebbis ile karşılıklı görüşülerek gerekirse yapılan sözleşme fesh edilerek ayni hak tesisi iptal edilecektir. Ancak bu durumda müteşebbisin herhangi bir hak, tazminat ve benzeri talep ile dava hakkı olmayacaktır.

Taahhüdün Yapılmaması Hali:

Madde 19: Müteşebbisin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi üzerine İdarenin en az 21 gün süreli noter kanalıyla yapılacak ihtarnameye rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almağa gerek kalmaksızın kesin teminatı gelir kaydedilir o güne kadar yapılan tüm yapım ve diğer harcamalarla ilgili idareden hiçbir surette hak talebinde bulunamaz ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

Gelir kaydedilen kesin teminat, müteahhidin borcuna mahsup edilmez.

Madde 20: Kesin Teminatın Geri Verilmesi:

Kesin teminat, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği usulüne göre anlaşıldıktan ve müteşebbisin bu işten dolayı idareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra müteşebbise geri verilir.

Madde 21: İhtilafların Çözüm Şekli:

Bu sözleşmenin hüküm ve tatbikinden doğabilecek ihtilaflar **Gaziantep** mahkemelerinde çözülecektir.

İDARE	YÜKLENİCİ
Ünsal GÖKSEN	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Büyükşehir Belediye Başkan Vekili	

İMZA

İMZA

Hülya Deniz Bilecik

GAZİANTEP 3. NOTERLİĞİ
Tel: 0342231 4663

NOTERLİK MAKBUZU

(Noterlik Kaydı) No : 46895165770 Seri : MP

İlgilinin Adı ve Soyadı (Unvanı) : AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. Sıra No : 0904522
Noterlik Yevmiye No : H/ 12687
Sözleşme (Onaylama)

	Asıl için	Örnek için	Toplam
Tahsilatın nev'i	YTL 3.793,85	YTL 650,00	YTL 4.443,85
Harç	24.324,37	0,00	24.324,37
Damga Vergisi	1.250,00	637,00	1.887,00
Değerli Kâğıt			
PTT Giderleri	2.216,38	1.033,65	3.250,03
Sair Tahsilat	34.942,60	2.104,65	37.047,25
Toplam	466,33	187,14	653,47
K.D.V. (İl Hesap Yevmiye için)			37.700,72
		Genel Toplam	

Yalnız : Otuzyedibinyediyüzyirmiüç Yeni Türk Lirası ondört Yeni Kuruş YTL noterliğimizce alınmıştır.

... / ..... / .....
Mühür - İmza

Örnek No: 7909 - c (Mükellefe verilir)

VB19741

İPOTEK BELGESİ

ANA GAYRİMENKULÜN			
İLİ	GAZİANTEP		
İLÇESİ	ŞEHİTKAMİL		
BUCAĞI			
MAHALLESİ	YAPRAK		
KÖYÜ			
SOKAĞI			
Meşhur Semti veya Mevkii			

NİTELİĞİ	TAPU KAYDININ						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Günü
12 KATLI RESTRONTLI VEYA RESTRONATSIZ BETONORME	21L.4C	5020	2	6	560		

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	Arsa Payı	Kat: Blok: Giriş:	Bağımsız Bölüm No.	Tapu Kaydının			
				Cilt No.	Sahife No	Sıra No.	Günü

İPOTEK'in

Bedeli	Süresi	Derece	Sıra	Faiz	Kayıt Tarihi	Yev.No.	Sıra No.	Cilt No.	Sah. No.	Fiş No.
75.000.000,00 EUR	F.B.K.	1	--	%12	08/08/2024	35899				

Mahiyeti	İPOTEK
Borçlu	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Alacaklı	(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444
Düşünceler	Faiz oranı değişkendir.

Sicil Kaydına uygunluğu onanır. 08/08/2024

Şehitkamil TM'den 31/07/2024 tarih ve 2024/81148 evrak no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.

Müdür / Tapu ve Kad. Müd. Yardımcısı
Gölbaşı(ANKARA) TM Figen ÇAKIR

Not : Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olmayan taşınmaz mallar için bağımsız bölüm sütunu doldurulmayacaktır.

VB19741

Yevmiye No :_____
Tarih :_____

RESMİ SENET

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

İşlem Tanımı :İpotek Tesisi(Malikin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN:14204522) **YAPRAK Mah.si, 21L.4C Pafta , 5020 Ada , 2 Parsel , 6750.00 m2 12 KATLI RESTRONTLI VEYA RESTRONATSIZ BETONORME OTEL VE ARSASI**,Cilt:6 Sayfa:560 Ana Sayfa ZH(78297205) Tam Mülkiyet Hisse Maliki (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL adına kayıtlı iken;

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Şerh: 20.676.237 YTL , bedel karşılığında kira şerhi, Tesisi:Şehitkamil 2 Bölge(Kapatildi) TM - Kira Şerhinin Tesisi - 25/09/2008 - 34188-Malikler:((SN:6286796) TAMARİS TURİZM A.Ş. VergiNo:8170010182 SicilNo:299447) --> ZH:(78297205) tam hisse maliği (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL, Tesisi:Üst Hakkının Tesisi - 17/07/2007 - 16976 (TaşınmazBilgisi: "YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl) ZeminTip:3 TesisIslemRef:23041302 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif") üzerinde

Beyan: Gölbaşı(ANKARA) Tapu Müdürlüğü ne 31/07/2024 tarih 2024/81148 sayı ile yetki verilmiştir. --> ZH:(78297205) tam hisse maliği (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL, Tesisi:Üst Hakkının Tesisi - 17/07/2007 - 16976 (TaşınmazBilgisi: "YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl) ZeminTip:3 TesisIslemRef:23041302 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif") üzerinde

İrtifak: Daimi Müstakil Hak : Müstakil ve daimi nitelikte olan irtifak hakkı tescil edilmiştir Miktar: 6750.00 M2 Başl. Tarih: 17/07/2007 Süre: 30 yıl --> "YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel ZeminTip:1 TesisIslemRef:20313942 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" üzerinde

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır : Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ve Şehitkamil Tapu Müdürlüğü'nün 01/08/2024 tarih ve 2024/81148 sayılı yazıları ile yetki verilen ve işlemin yapılmasında kanunen bir engel olmadığı belirtilen, **YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH 'in tamamı AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken, bu taşınmazlar üzerine bu defa adı geçen AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına KADRİ UMUT GÜVEN vekaleten , devam eden sayfada/sayfalarda yazılı şartlarla TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine ipotek tesis ettiğini , ve ipotek alacaklısı TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. adına SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN temsilen** bu ipoteği TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine aynı bedel ve şartlarla kabul ettiğini, tarafların yapılacak tebligatlara esas teşkil edecek yurt içinden bir tebligat adresi bildirmeleri gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi halinde tebligatların eski adrese ulaştığı tarihin tebellüğ tarihi sayılacağını kabul ettiklerini, birlikte ifade ve beyan ettiler.

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

Akdi içeren bu Resmi Senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine _____ tarihinde _____ saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alanı/lehdara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf	Taraf
KADRİ UMUT GÜVEN	SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN

1/2

619741

Yevmiye No :
Tarih :

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

Tapu Bölümleri İle İlgili Olarak Taraflar :

(İpoteğin Konduğu Zemin Malikleri)> (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL
AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TİCARET BAKANLIĞI MERKEZİ SİCİL KAYIT SİSTEMİ'nin 30/07/2024 tarih 372279-0 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri SILA CILIZ İNANÇ : BİRKAN Kızı ANKARA 78. NOTERLİĞİ'nin 16/04/2024 tarih 4783 sayılı Vekaletname ile temsilcileri KADRİ UMUT GÜVEN : MUSTAFA MEHMET Oğlu **(Vekaletnamede yetki tam olup azil yoktur.Asl 2024/20697 yevmiyededir.)**
AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TİCARET BAKANLIĞI MERKEZİ SİCİL KAYIT SİSTEMİ'nin 30/07/2024 tarih 372279-0 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri SELİM AKIN : HAMDİ Oğlu ANKARA 78. NOTERLİĞİ'nin 16/04/2024 tarih 4783 sayılı Vekaletname ile temsilcileri KADRİ UMUT GÜVEN : MUSTAFA MEHMET Oğlu **(Vekaletnamede yetki tam olup azil yoktur.Asl 2024/20697 yevmiyededir.)**
(İpotek Alacaklısı)> (SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.'nin 18/07/2024 tarih 1352384 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN : KAMİL Kızı
(İpoteğin Konduğu Zemin Malikleri Vekilleri)> **KADRİ UMUT GÜVEN**, MUSTAFA MEHMET, HATİCE TÜL FATMA, ANKARA, 21/07/1983, KARS, MERKEZ, ORTAKAPI, Cilt:6, Aile:237, Sıra:16, Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartı, **SeriNo:A02F91174,** (SN:180591196) , **TC - 10976598982,** Geçerlilik Tarihi:11/03/2027Adres:EMEK MAH. 7 CAD. 1/84 ÇANKAYA/ANKARA,
(İpotek Alacaklısı Vekilleri)> **SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN**, KAMİL, ZÜBEYDE, ANKARA, 06/12/1983, ANKARA, ALTINDAĞ, SOLFASOL, Cilt:85, Aile:15, Sıra:90, Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartı, **SeriNo:A11O43193,** (SN:179862096) , **TC - 38785066676,** Geçerlilik Tarihi:04/06/2028Adres:KIRKKONAKLAR MAH. 382 CAD. 25/4 ÇANKAYA/ANKARA,
E-Tahsilat Numarası
004624469720

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

İpotek Belgesini aldım.

2/2

RESMİ SENET Yevmiye No :
Tarih :

Madde 1: TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. Merkez ve Şubeleri ile yapmış olduğu ya da ileride yapacağı; kambiyo senetlerinin iskonto veya iştirasından namına açılmış ve açılacak bilcümle borçlu ve alacaklı cari hesaplardan veya lehine verilmiş ve verilecek teminat ve kefalet mektuplarından ve Bankanın Merkez ve Şubelerinin borçlu, keşideci, muhatap, ciranta, aval, kefil, müşterek borçlu, yed'i emin ve sair sıfatlarla imzasını havi olarak işleme kabul ettiği kambiyo senedi, mukavele, sözleşme, taahhütname ve saire ile ithalat, ihracat ve bilumum kambiyo ve kısa, orta ve uzun vadeli kredi işlemlerinden ve sebepsiz zenginleşme, haksız fiil, kanun gibi diğer her türlü sebepten doğmuş ve doğacak borçlarını; **a-)** Anapara olan 75.000.000,00 EUR ve buna ek olarak, **b-)** Yıllık **% 12** oranında (değişkendir) akdi faiz uygulanacağını, ayrıca temerrüt halinde akdi faiz oranına bu oranın %50'sinin ilavesi suretiyle bulunacak oran üzerinden temerrüt faizi uygulanacağını ve komisyonların uygulanmasını kabul ettiğini, **c-)** Banka Muamele Vergisini, **d-)** Yürürlükte bulunan veya sonradan yürürlüğe girecek kanunlarla kabul edilecek vergileri, **e-)** Her türlü harç ve resimleri,**f-)** Sigorta ücretlerini, **g-)** Medeni Kanun'un 875.Maddesinde zikredilen her türlü hakları, **h-)** Fonları, **ı-)** Diğer her türlü masrafları, karşılamak üzere maliki bulunduğu yukarıda yazılı gayrimenkulleri ve yine yukarıda belirtilen gayrimenkul üzerinde tesis edilen üst hakkını Banka lehine **1.**dereceden ve fekki Bankaca bildirilinceye kadar hüküm ifade etmek üzere yukarıda belirtilen taşınmazlar üzerinde süresiz olarak ve her halükarda adı geçenin üzerinde üst hakkı bulunan yukarıda belirtilen taşınmaz üzerinde üst hakkı süresince ipotek etmeyi kabul ettiğini, Bankanın tüm bu ipoteklerle ilgili olarak serbest dereceden yararlanmak hakkı olduğunu ve arada serbest dereceden istifade hakkı olmayan ipoteklerin mevcudiyeti halinde Bankanın bu dereceleri atlayarak boşalan derecedeki ipoteğe geçme hakkı da olduğunu kabul eder, talebine gerek kalmaksızın, Tapu Müdürlüğü tarafından ilerleme ve atlamanın re'sen göz önünde bulundurulmasını ve serbest dereceden yararlanma hakkının kütüğe tescil edilmesini kabul ve talep ettiğini,

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

Madde 3: Banka lehine üzerine üst hakkı ipoteği ve ipotek tesis edilmiş olan gayrimenkulünü/gayrimenkullerini müştemilat, mütemmim cüz'ü ve teferruatıyla (teferruat tabirine ikinci maddede yazılı ve teferruat olarak gösterilen hususlar dahildir.) birlikte yangına ve Bankanın lüzum göstereceği sair tehlikelere karşı, asgari Bankaca tayin edilecek miktarlar üzerinden sigorta ettirmeyi ve evvelce sigortalı bulunanlarla beraber bütün sigorta poliçelerini Bankaya, Bankanın daini ve mürtehini bulunduğunu ve dain ile mürtehin olan yararlanının değiştirilemeyeceğini ifade eden bir zeyilname ile ciro ve devretmeyi, sigorta ettirmediği takdirde, bütün masraf ve primler kendisine ait olmak üzere Banka tarafından sigorta ettirilmesini, müddeti biten sigortaları yenilemeyi, yenilemediği takdirde Banka tarafından yenilenmesini, ancak yenilemenin Banka için bir mecburiyet teşkil etmeyeceğini, bu muamelelerin tamamen yapılmamasından veya gecikmesinden doğacak mesuliyetlerin keza kendisine aidiyetini,

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

VB19741

(Devamı Diğer Sayfadadır)

RESMİ SENET

Yevmiye No :
Tarih :

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

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

(Devamı Diğer Sayfadadır)

RESMİ SENET Yevmiye No :
Tarih :

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

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

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

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

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

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

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

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

VB19741

(Devamı Diğer Sayfadadır)

RESMİ SENET

Yevmiye No :
Tarih :

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

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

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

İpotek verenler

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ temsilen KADRİ UMUT GÜVEN

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

Taraf	**Taraf**
KADRİ UMUT GÜVEN	**SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN**

Müdür/Yetkili Müdür Yardımcısı Onaylayan	**Resmi Senedi Hazırlayan**	**Takbis/Tapu Kütüğü Tescili Yapan**	**İşlemi Kontrol Eden**	**Tescili Kontrol Eden**

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-12-2025-15:03

weblapu
tapunun kısayolu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak
Taşınmaz Kimlik No:	32755625
İl/İlçe:	GAZİANTEP/ŞEHİTKAMİL
Kurum Adı:	Şehitkamil
Mahalle/Köy Adı:	YAPRAK Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	6/560
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	5020/2
AT Yüzölçüm(m2):	6750.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	5020 ADA 2 PARSEL SAYILI TAŞINMAZIN 30 YIL SÜRE İLE ÜST HAKKI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
78297205	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6750.00	6750.00	Üst Hakkının Tesisi 17-07-2007 16976	-

1 / 3

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	20.676.237 YTL . bedel karşılığında kira şerhi.	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6286796) TAMARİS TURİZM A.Ş. VKN:8170010182	Şehitkamil 2.Bölge(Kapatildi) - 25-09-2008 16:58 - 34188	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	75000000.00 EUR	%12	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 08-08-2024 11:43 - 35899

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Şehitkamil - YAPRAK Mah. - (Aktif) - 5020 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	75000000.00 EUR	Gölbaşı(ANKARA) - 08-08-2024 11:43 - 35899	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **lwOIDFAE7VSh** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

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.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr

9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

SPL
Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Düzenlenme Tarihi: 3.08.2022 Belge No: 924076

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

NURULLAH KİBAR

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

SPL
Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Düzenlenme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 409249

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

MERVE GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 06.11.2009 No : 401187

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mehmet ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mehmet Ozturk

on

29 June 2020

WAS ELECTED A **PROFESSIONAL MEMBER** OF
THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

6869236

MEMBERSHIP NUMBER

PRESIDENT OF RICS

RICS

This diploma is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution

9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.04.2025 **Belge No: 2025-02.14077**

Sayın Nurullah KİBAR
(T.C. Kimlik No: 14569149032- Lisans No: 924076)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

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 değerleme 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 : Nurullah KİBAR			
T.C. KİMLİK NUMARASI : 14569149032			
İKAMETGAH ADRESİ : Gümüşdere Mah. 11. Sk. No:1/1 Keçiören / ANKARA			
ÖĞRENİM DURUMU : Ankara Üniversitesi – Uygulamalı Bilimler Fakültesi – Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü (2018 - 2022) (Lisans) Ankara Üniversitesi. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2024 -) (Yüksek Lisans)			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ: Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: 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
(03.08.2022 - 924026)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.08.2022 - 924026)

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

HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA
Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr

MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı - Denetmen

VERGİ KİMLİK NUMARASI: --

ORTAKLIK PAYI: -

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ

	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Akaray Grup İnşaat	Ocak 2015 – Temmuz 2015	Harita Mühendisi
2-	Günka Harita	Mayıs 2016 – Mayıs 2017	Harita Mühendisi
3-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Temmuz 2017 – Kasım 2021	Kıdemli Değerleme Uzmanı

VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Her türlü taşınmaz	Kıdemli Değerleme Uzmanı

DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.04.2018- 409249)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.04.2018- 409249)

ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA

ÖĞRENİM DURUMU :
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans)
Ankara Üniv. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)

HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA
Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr

MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı

VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407

ORTAKLIK PAYI: %45

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ

	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu

VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen

DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA

(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)