

**KHİMSHİASHVİLİ MAHALLESİ, LECH VE MARİA KACHİNSKY
CADDESİ, NO:1, BATUM/GÜRCİSTAN-05.32.12.268.01.500 KOD**



**OZEL-2026-07728
30.09.2026**

İş bu rapor, Kapak dahil 50 sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

Cüneyt BADEMCİ
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405564)

İbrahim Cihan KURTULAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401970)

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. DEĞERLEME TARİHİ, RAPOR TARİHİ VE RAPOR NUMARASI	5
1.2. DEĞERLEMENİN AMACI.....	5
1.3. RAPORUN KAPSAMI (SPK MEVZUATI KAPSAMINDA OLUP OLMADIĞI)	5
1.4. DAYANAK SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI	5
1.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	5
1.6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER.....	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
2.4. İŞİN KAPSAMI.....	7
3. BEYANLAR	7
4. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
4.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.8	
4.1.1. YERİ VE KONUMU	8
4.1.2. PARSEL BİLGİLERİ	8
4.1.3. TAPU KAYITLARI	9
4.1.4. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER	9
4.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	9
4.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ 9	
4.4. GAYRİMENKULLERİN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
4.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR.....	10
4.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	10
4.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	10
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ:.....	10
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	11
4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	11

5. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	12
5.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	12
5.2. GAYRİMENKULÜN LOKASYONU	15
5.3. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	15
5.4. PROJENİN GZFT (SWOT) ANALİZİ	17
5.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	17
5.6. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	18
5.7. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	18
5.8. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	18
5.9. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	18
5.10. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	18
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	19
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	28
8. SONUÇ.....	29
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	29
1. YAPI FOTOĞRAFLARI	30
2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ.....	45

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR HOLDİNG A.Ş.
Raporu Düzenleyen	DÜZEY Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme Tarihi	28.09.2026
Değerleme Süresi	5 İşgünü
Rapor No ve Tarihi	OZEL-2026-07728
Revize Rapor	-
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Otel
Taşınmazın Adresi	KHİMSHİASHVİLİ MAHALLESİ, LECH VE MARİA KACHİNSKY CADDESİ, NO:1, BATUM/GÜRCİSTAN
Tapu Kayıt Bilgisi	Taşınmazın Türkiye dışında konumlu olması nedeniyle, tapu kayıtları ile proje ve ekleri Ulusal Sicil Müdürlüğü ve ilgili Belediye nezdinde tarafımızca yerinde incelenememiştir. Değerleme çalışması kapsamında söz konusu incelemeler; müşteri tarafından temin edilen onaylı proje, inşaat izinleri ve diğer resmi belgeler üzerinden gerçekleştirilmiştir. Gürcistan'daki taşınmaz kayıt sisteminde taşınmazların tanımlanmasında parsel numarası yerine "parsel kodu" kullanılmakta olup, değerlemeye konu taşınmaz da ilgili resmi kayıtlarda bu kod üzerinden takip edilmektedir.
Fiili Kullanım	Kiracı "Metro Atlas Georgia" AŞ tarafından kullanılmaktadır.
İmar Durumu	İlgili kurumlardan edinilen bilgilere göre; değerlemeye konu 05.32.12.268.01.500 kadastron numaralı taşınmaz, yürürlükteki planlama kararları kapsamında "1 No.lu Kamusal Çalışma Alanı" içerisinde yer almakta olup; bölgede konut, ticaret, turizm, eğitim, sağlık, kültür, hizmet ve benzeri kullanımlara izin verilebilmektedir. Bölgede yapılaşma koşulları; K-1 azami 0,60, K-2 azami 3,00 ve K-3 asgari 0,10 olarak belirlenmiştir. K-1 yapıların parsel üzerindeki taban alanını, K-2 toplam yapılaşma yoğunluğunu, K-3 ise ayrılması gereken asgari yeşil alan oranını ifade etmektedir.
Kısıtlılık Hali	Yasak No 102025191069, 11/04/2025 12:21:38. Taşınmazın devri ve aynı hakla yüklenmesi yasaklanmıştır. Dayanak: Batum Şehir Mahkemesi Hukuk Dairesi, 31.12.2021 tarihli N2-5836/21, dosya 010210121005356296. Eski kadastron: 05.32.12.097.01.500.

DÜZEY GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Atatürk Mah. Atatürk Cad. Ahmet Bahçıvan İş Merkezi No: 68/433-434 Haliliye / ŞANLIURFA

Şehitlik V.D 323 050 14 86 Mersis No: 0323050148600013 www.duzeygd.com

Tel: 0 850 532 2444 - 0 414 315 0050 Faks: 0 414 315 2900

Piyasa Değeri	5.879.564.900 TL (Yalnız Beş Milyar Sekiz Yüz Yetmiş Dokuz Milyon Beş Yüz Altmış Dört Bin Dokuz Yüz Türk Lirası) 30.09.2026 tarihli 1 USD = 48,9303 TL kuru üzerinden USD karşılığı: 120.162.045 USD (Yalnız Yüz Yirmi Milyon Yüz Altmış İki Bin Kırk Beş Amerikan Doları)
KDV Dahil Piyasa Değeri	7.055.477.880 TL (Yalnız Yedi Milyar Elli Beş Milyon Dört Yüz Yetmiş Yedi Bin Sekiz Yüz Seksen Türk Lirası) 30.09.2026 tarihli 1 USD = 48,9303 TL kuru üzerinden USD karşılığı: 144.194.454 USD (Yalnız Yüz Kırk Dört Milyon Yüz Doksan Dört Bin Dört Yüz Elli Dört Amerikan Doları)
Açıklama	Taşınmaz, yerinde görülmüş kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Cüneyt BADEMCİ – SPK Lisans No: 405564
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İbrahim Cihan KURTULAN – SPK Lisans No: 401970
Raporun SPK Kapsam Açıklaması	Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Değerleme Tarihi : 29.09.2026
Rapor Tarihi : 30.09.2026
Rapor Numarası : OZEL-2026-07728

1.2. Değerlemenin Amacı

Taraflar arasında imzalanan sözleşme kapsamında, ilgili gayrimenkulün 2026/09 tarihi itibarıyla değerine ilişkin güncel Pazar değeri ve aylık/yıllık kira değeri takdirini içeren Gayrimenkul Değerleme Raporu hazırlanması.

1.3. Raporun Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Sözleşme, Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. ile Düzey Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 28.09.2026 tarihinde imzalanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor;
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Cüneyt BADEMCİ tarafından hazırlanmış,
Sorumlu Değerleme Uzmanı İbrahim Cihan KURTULAN tarafından onaylanmıştır

1.6. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce firmamızca değerlendirme raporu.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı	DÜZEY Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adres	Atatürk Mah. Atatürk Cad. Ahmet Bahçıvan İş Merkezi No: 68/433-434 Haliliye / ŞANLIURFA
Şirket Merkezi	Haliliye / ŞANLIURFA
Kuruluş Tarihi	15.05.2012
Ticaret Sicil No	13676
Vergi Dairesi	ŞANLIURFA- Merkez Şehitlik Vergi Dairesi Müdürlüğü
Vergi No	3230501486
Mersis No	0323050148600013
Web/E-posta	www.duzeygd.com
Sermaye	1.300.000 TL
SPK Listesi Tarihi	Ekim 2012
BDDK Listesi Tarihi	02.04.2013

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı	METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR HOLDİNG A.Ş. -
Sermaye	-
Ticaret Sicili ve No	-
Adres	Cumhuriyet Mahallesi, Reşadiye Caddesi, Legend Otel, No:16 Sokak, Beykoz - İstanbul
Vergi Dairesi	-
Vergi No	9220039184
Mersis No	-
Web/E-posta	-
İletişim	0535 8695301

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

İşbu rapor, Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.'nin talebi üzerine; KHİMSHİASHVİLİ MAHALLESİ, LECH VE MARİA KACHİNSKY CADDESİ, NO:1, BATUM/GÜRCİSTAN adresinde bulunan, Euphoria Otel, AVM, Casino, SPA, Konferans Salonu ve Arsası bütünüünün yalnızca otel kullanımına konu bölümünün adil piyasa değerinin ve güncel aylık/yıllık kira değerinin Türk Lirası cinsinden takdir edilmesine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Değerleme çalışmasının kapsamı müşteri talebi doğrultusunda yalnızca otel bölümünün değer tespiti ile sınırlandırılmış olup; AVM, casino, SPA, konferans salonu ve taşınmaz bünyesinde yer alan diğer kullanım alanları, bağımsız bölümler, işletme hakları ve ticari faaliyetler bu rapor kapsamında değerlemeye dahil edilmemiştir.

DÜZEY GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Atatürk Mah. Atatürk Cad. Ahmet Bahçıvan İş Merkezi No: 68/433-434 Haliliye / ŞANLIURFA

Şehitlik V.D 323 050 14 86 Mersis No: 0323050148600013 www.duzeygd.com

Tel: 0 850 532 2444 - 0 414 315 0050 Faks: 0 414 315 2900

2.4. İşin Kapsamı

SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden 2.3.'te yer alan açıklamalar doğrultusunda değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye e-imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmamak üzere hazırlanmıştır.
- Tarafımıza fotokopisi/örneği ibraz edilen belgeler doğru, yasal ve geçerli olarak kabul edilmiştir.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığı varsayılmıştır.
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemiyoruz ve sorumluluk almıyoruz.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgili ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

4. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER**4.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler****4.1.1. Yeri ve Konumu**

Taşınmaz; Gürcistan Devleti, Acara Özerk Cumhuriyeti, Batum Şehri, Khimshiashvili Mahallesi, Lech ve Maria Kachinsky Caddesi, Euphoria Oteli, No:1 adresinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz konumlu olduğu yapı Batum hava alanının kuzey yönünde yaklaşık 5,5 km mesafededir. Taşınmaza ulaşım için; Batum Havaalanından Giorgi Antsukhelidze Caddesi üzerinde kuzeybatı yönde yaklaşık 3,5 km ilerlenir ve devamında bu caddeden kuzeydoğu yönde ayrılan Lech ve Maria Kachinsky caddesine girilerek yaklaşık 2 km ilerlendikten sonra sağda taşınmazın bulunduğu binaya ulaşılır. Taşınmazın yakın çevresinde, çok katlı rezidans binaları, 5 yıldızlı oteller ve turistik işletmeler bulunmaktadır. Ulaşım Lech ve Maria Kachinsky Caddesi üzerinden toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır.

**4.1.2. Parsel Bilgileri**

Değerleme konusu **05.32.12.268.01.500** no.lu kadastro parseli 28.575,00 m² yüzölçüme sahip olup, mevcut sicil/kadastro kaydında 06.07.2017 tarihli tescil bilgisi yer almaktadır.

(Enlem: 41.601736, Boylam: 41.627161 Google Earth)

KADASTRO KOD ÖRNEĞİ**Kadastr Kodu: 05.32.12.222.01.01.206****TAPU TESCİL KOD NUMARASI AÇIKLAMA**

BÖLGE NO	SEKTÖR NO	MAHALLE NO	PARSEL NO	BİNA NO	GİRİŞ NO	BB NO
5	32	12	222	1	1	206

DÜZEY GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Atatürk Mah. Atatürk Cad. Ahmet Bahçıvan İş Merkezi No: 68/433-434 Haliliye / ŞANLIURFA

Şehitlik V.D 323 050 14 86 Mersis No: 0323050148600013 www.duzeygd.com

Tel: 0 850 532 2444 - 0 414 315 0050 Faks: 0 414 315 2900

4.1.3. Tapu Kayıtları

Tapu örneği tarafımıza ibraz edilmemiştir. Gürcistan'da parselle ilgili olarak parsel kodu kullanılmaktadır.

4.1.4. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b. Dokümanları Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu 05.32.12.268.01.500 no.lu kadastro parseli 28.575,00 m² yüzölçüme sahip olup, mevcut sicil/kadaastro kaydında 06.07.2017 tarihli tescil bilgisi yer almaktadır.

Gürcistan Ekonomi ve Sürdürülebilir Kalkınma Bakanlığına bağlı Kamu Hukuku Tüzel Kişisi Teknik ve İnşaat Denetim Ajansı tarafından düzenlenen 30.12.2016 tarih ve 36-05 sayılı karar ile; otel, kongre/eğlence merkezi, kumarhane ve spa merkezi fonksiyonlarından oluşan çok fonksiyonlu kompleksin işletmeye/kullanıma kabul edildiği anlaşılmıştır. Kat planları rapor ekinde sunulmuştur.

4.2. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yasak No 102025191069, 11/04/2025 12:21:38. Taşınmazın devri ve aynı hakla yüklenmesi yasaklanmıştır. Dayanak: Batum Şehir Mahkemesi Hukuk Dairesi, 31.12.2021 tarihli N2-5836/21, dosya 010210121005356296. Eski kadastro: 05.32.12.097.01.500. bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemeler kapsamında, değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyetinde herhangi bir değişiklik meydana gelmediği, ayrıca taşınmazın tabi olduğu imar/planlama koşullarında rapor tarihi itibarıyla herhangi bir değişiklik bulunmadığı anlaşılmıştır.

4.4. Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu 05.32.12.268.01.500 no.lu kadastro parseli, "1 No.lu Kamusal Çalışma Alanı" içerisinde yer almaktadır.

Söz konusu planlama alanında; parklar, bahçeler, mahalle ölçeğindeki yeşil alanlar, bulvarlar, çocuk oyun alanları, apartmanlar, müstakil konutlar, çok amaçlı yapılar, kreşler, okul öncesi eğitim kurumları, ilk ve ortaöğretim tesisleri, mesleki ve teknik eğitim kurumları, sağlık tesisleri, spor ve rekreasyon alanları, kültür ve eğlence tesisleri, mağazalar, marketler, yeme-içme birimleri, hizmet merkezleri, posta ve telekomünikasyon birimleri, banka ve yönetim binaları, ofisler, bilimsel ve projelendirme kuruluşları, mahkemeler, hukuki danışmanlık ve noterlik birimleri, oteller ile açık ve/veya katlı otopark kullanımlarına yer verilebildiği belirtilmektedir.

Yapılaşma koşulları kapsamında; K-1 yapılaşma katsayısı azami 0,60, K-2 yapılaşma yoğunluğu katsayısı azami 3,00 ve K-3 yeşil alan katsayısı asgari 0,10 olarak belirlenmiştir. Buna göre K-1 parsel üzerinde yapıların kaplayabileceği taban alanına, K-2 toplam yapılaşma yoğunluğuna, K-3 ise parsel bünyesinde ayrılması gereken asgari yeşil alan oranına ilişkin parametreyi ifade etmektedir.

Planlama hükümleri birlikte değerlendirildiğinde alanın karma kullanım niteliğinde olduğu anlaşılmaktadır. Parsel bazındaki kesin yapılaşma hakları, kullanım kararları ve diğer uygulama koşulları, ilgili idareye yapılacak resmi başvuru sonucunda düzenlenecek güncel planlama ve yapılaşma belgeleri ile kesinlik kazanacaktır.

4.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Herhangi bir tutanağa rastlanmamıştır.

4.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Taşınmazın otel kullanımına konu 1-14. katları ile toplam 27.850,45 m² alanı kapsayan bölümünün, "Metro Atlas Georgia" AŞ'ye (445406631) kiralandığı anlaşılmıştır.

Söz konusu kiralamaya ilişkin 11.06.2021 tarihli kira ve yönetim/işletme sözleşmesi düzenlenmiş, bu sözleşmede 15.04.2022 tarihli değişiklik anlaşması ile revizyon yapılmıştır. Mevcut sözleşme kapsamında kira süresinin 07.06.2032 tarihinde sona ereceği belirtilmiştir.

4.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Yapı Ruhsatı : 06.07.2017

4.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi:

Değerleme konusu taşınmaz Gürcistan sınırları içerisinde yer aldığından, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümlerine tabi değildir. Bu nedenle söz konusu Kanun kapsamında yapı denetim kuruluşuna ilişkin bir değerlendirme yapılmamıştır.

4.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

Değerleme çalışması, parsel üzerinde tamamlanmış ve hâlihazırda kullanılmakta olan otel nitelikli yapı ile arsa payına ilişkin mevcut durum esas alınarak gerçekleştirilmiştir. Çalışma kapsamında taşınmazın mevcut kullanımına göre piyasa değeri ile aylık/yıllık kira değeri takdir edilmiştir.

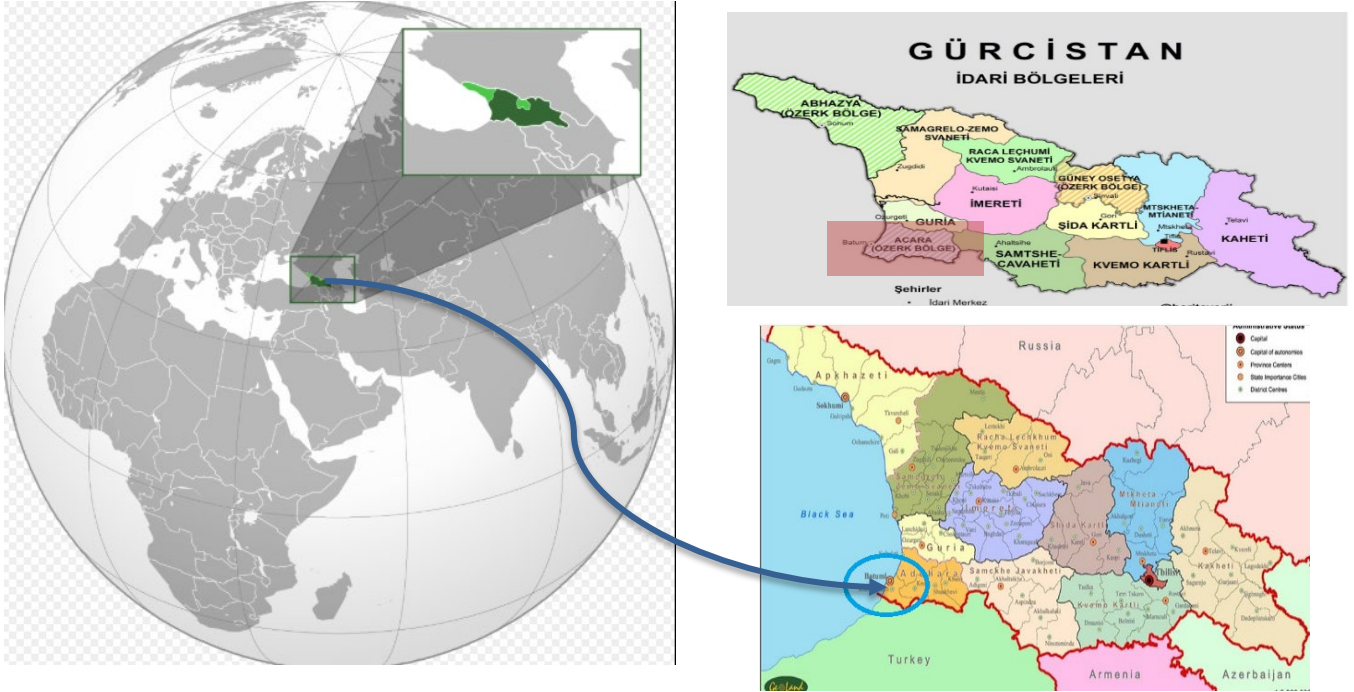
Takdir edilen değerler, değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut yapılaşma, kullanım şekli, fiziksel özellikler ve temin edilen proje/ruhsat belgeleri esas alınarak belirlenmiş olup, taşınmaz üzerinde farklı bir proje geliştirilmesi veya mevcut kullanımın değiştirilmesi halinde oluşabilecek değerler farklılık gösterebilecektir.

4.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin Enerji Kimlik Belgesi/Enerji Verimlilik Sertifikası ibraz edilmemiş olup, incelemeye sunulan belgeler arasında bu nitelikte bir sertifikaya rastlanmamıştır.

5. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Demografik Bilgiler

GÜRCİSTAN,

Gürcistan, Güney Kafkasya'da yer alan ve yaklaşık 67.900 km² yüzölçümüne sahip bir ülkedir. Kuzeyinde Büyük Kafkas, güneyinde ise Küçük Kafkas Dağları yer almakta olup, ülke genel olarak dağlık bir coğrafi yapıya sahiptir. Karadeniz'e kıyısı bulunması ve Avrupa ile Asya arasındaki konumu, ülkenin ulaşım, lojistik, ticaret ve turizm faaliyetleri açısından stratejik önemini artırmaktadır.

Gürcistan, Nisan 1991’de Sovyetler Birliği’nden ayrılarak bağımsızlığını ilan etmiş; bağımsızlık sonrasında ekonomik, idari ve kurumsal dönüşüm sürecine girmiştir. Ülke; Birleşmiş Milletler, Avrupa Konseyi, Dünya Ticaret Örgütü, Karadeniz Ekonomik İşbirliği Örgütü ve GUAM Demokrasi ve Ekonomik Kalkınma Örgütü gibi uluslararası kuruluşlarda yer almaktadır.

Gürcistan Ulusal İstatistik Ofisi (GEOSTAT) verilerine göre ülke nüfusu 01.01.2026 tarihi itibarıyla yaklaşık 3,941 milyon kişidir. Nüfus, bir önceki yıla göre yaklaşık %0,3 artış göstermiştir. Aynı dönem itibarıyla nüfusun yaklaşık %62,7'si kentsel yerleşimlerde, %37,3'ü ise kırsal yerleşimlerde yaşamaktadır. 2025 yılında doğal nüfus artışı negatif gerçekleşirken, net göçün pozitif olması toplam nüfus artışını desteklemiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Batum, Gürcistan'ın Karadeniz kıyısındaki önemli turizm, ticaret ve hizmet merkezlerinden biridir. GEOSTAT tarafından açıklanan 2024 Nüfus ve Tarım Sayımı sonuçlarına göre Batum nüfusu 235.668 kişiye ulaşmış olup, 2014 nüfus sayımına göre yaklaşık %54,2 oranında artış göstermiştir. Söz konusu artış, Gürcistan genelinde aynı dönemde kent bazında kaydedilen en yüksek nüfus artışlarından birine işaret etmektedir.

Batum'un nüfus gelişimi ile birlikte turizm, konaklama, ticaret ve hizmet sektörlerinin kent ekonomisindeki ağırlığı artmakta olup, özellikle Karadeniz kıyı aksındaki otel ve turizm yatırımlarının gelişimini destekleyen demografik ve ekonomik bir yapı oluşmuştur.

Gürcistan'ın Abhazya ve Güney Osetya bölgelerine ilişkin siyasi ve idari statü konusu uluslararası düzeyde ihtilafıllığını sürdürmektedir. Değerleme konusu taşınmaz ise Batum kentinde ve Gürcistan merkezi idaresinin fiili yönetiminde bulunan bölgede konumlandır.



BATUM:

Batum, Gürcistan'ın güneybatısında, Karadeniz kıyısında yer alan ve Acara Özerk Cumhuriyeti'nin idari merkezi olan önemli bir liman ve turizm kentidir. Şehir, Türkiye sınırının kuzeyinde konumlanmakta olup; Karadeniz kıyısı, subtropikal iklimi, ulaşım olanakları ve bölgesel ticaret bağlantıları sayesinde Gürcistan'ın başlıca ekonomik ve turistik merkezlerinden biri konumundadır. Batum'un ülkenin ikinci büyük şehri olduğu, resmi şehir planlama belgelerinde de belirtilmektedir. batumi.ge

Gürcistan Ulusal İstatistik Ofisi tarafından açıklanan 2024 Nüfus ve Tarım Sayımı sonuçlarına göre Batum'un nüfusu 235.668 kişiye ulaşmıştır. Kent nüfusu, 2014 nüfus sayımına göre %54,2 oranında artmış olup, bu oran aynı dönemde Gürcistan'daki kentler arasında kaydedilen en yüksek nüfus artışlarından biridir. GEOSTat Acara Özerk Cumhuriyeti'nin toplam nüfusu ise 402.929 kişi olup, bölgenin idari merkezi Batum'dur. visitajara.com

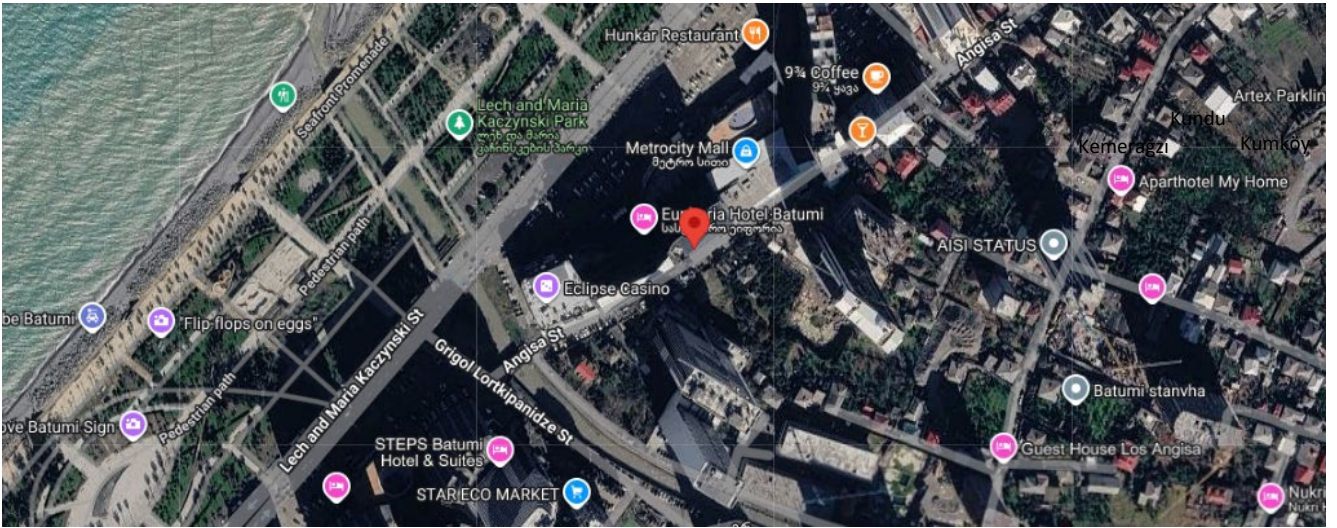
Batum ekonomisinde turizm, konaklama, eğlence, ticaret ve hizmet sektörleri önemli yer tutmaktadır. Kent; çok sayıda uluslararası ve yerel nitelikte otel, turizm tesisi, restoran, eğlence ve oyun merkezi ile gelişmiş bir turizm altyapısına sahiptir. Acara'nın resmi turizm kaynaklarında Batum, Gürcistan'ın ve Karadeniz kıyısının başlıca turizm merkezlerinden biri olarak tanımlanmaktadır. visitajara.com

Kent aynı zamanda önemli bir ulaştırma ve lojistik merkezidir. Batum Deniz Limanı; sıvı ve kuru yük, konteyner ve feribot taşımacılığına hizmet vermekte olup, 2026 yılının ilk altı ayında yaklaşık 2,5 milyon ton yük ve 70.839 TEU konteyner elleçlenmiştir. Liman faaliyetleri, kentin bölgesel ticaret ve lojistik işlevini desteklemektedir. Ekonomi

2000'li yıllardan itibaren Batum'da özellikle Karadeniz kıyı şeridinde yüksek katlı konut, otel ve karma kullanımlı yapı yatırımlarının arttığı; bunun yanında tarihi kent dokusundaki yapıların yenilenmesine yönelik çalışmaların da sürdüğü görülmektedir. Bu gelişim sonucunda kentin kıyı kesiminde turizm, konaklama ve gayrimenkul yatırımlarının yoğunlaştığı modern bir şehir dokusu oluşmuştur. batumi.ge

Değerleme konusu taşınmazın otel kullanımında olması dikkate alındığında; Batum'un artan nüfusu, Karadeniz kıyısındaki turizm merkezi niteliği, gelişmiş konaklama altyapısı ve uluslararası ulaşım bağlantıları taşınmazın bulunduğu bölgenin gayrimenkul piyasası açısından temel belirleyici unsurlar arasında değerlendirilmektedir.

5.2. Gayrimenkulün Lokasyonu



5.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

05.32.12.268.01.500 kodlu parsel 28.575,00 m² yüzölçümüne sahip olup, geometrik olarak amorf formda ve topoğrafik olarak düz yapıdadır. Parsel üzerinde Euphoria Otel, Metro City AVM ve Eclips Casino yer almakta olup, söz konusu kullanımlar faal durumdadır.

Değerleme çalışmasının kapsamı müşteri talebi doğrultusunda yalnızca otel kullanımına konu bölümler ile sınırlandırılmıştır. Parsel ve yapı bünyesinde yer alan casino, spa, AVM ve ticari dükkân alanları değerlendirme kapsamı dışında tutulmuş olup, bu bölümlere ilişkin herhangi bir değer takdiri yapılmamıştır.

Değerleme konusu otel yapısı, onaylı projesine göre betonarme karkas taşıyıcı sistemde inşa edilmiştir. Yapı; zemin kat, asma kat ve üst katlardan oluşmakta olup, otel kullanımına konu toplam alan yaklaşık 27.550 m²'dir.

Kat bazındaki kullanım dağılımı incelendiğinde; zemin katta yaklaşık 1.250 m² alanda lobi, satış alanı, AVM giriş holü ve koridoru, casino giriş holü ve koridoru ile WC alanları; 1. katta (asma kat) yaklaşık 750 m² alanda lobi bar, yönetim ofisleri, AVM giriş holü ve koridoru; 2. katta yaklaşık 2.450 m² alanda spa, restoran, mutfak ve konferans salonu; 3. katta yaklaşık 2.450 m² alanda teknik hacimler ve personel alanları yer almaktadır. Üst katlarda ağırlıklı olarak konaklama odaları bulunmakta olup, 5-12. katların her biri yaklaşık 2.450 m² kullanım alanına sahiptir. 13. katta konaklama odaları ile projede çatı restoranı olarak gösterilen teras alanı, en üst katta ise yaklaşık 1.050 m² kullanım alanına sahip konaklama bölümleri bulunmaktadır.

Yapı bünyesinde 1 adet toplantı salonu ve 2 adet restoran bulunmaktadır. Otel kullanımına hizmet eden 13 istasyonlu 6 adet misafir asansörü ile 14 istasyonlu 1 adet personel asansörü mevcuttur. Ayrıca yapıda merkezi havalandırma sistemi bulunmaktadır.

Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimler ve ofis alanlarında zeminler ağırlıklı olarak seramik kaplama; oda katlarının ortak hollerinde ise halı kaplama olarak uygulanmıştır. Duvar yüzeyleri alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Binanın dış cephesinde giydirmе cam cephe sistemi uygulanmış olup, pencere doğramaları alüminyum profilli ve ısı yalıtımlı camlıdır.

Otel toplam 455 odalı olarak planlanmış ve uygulanmıştır. Oda dağılımı; 132 adet standart oda, 308 adet superior double oda, 14 adet executive oda ve 1 adet presidential oda olmak üzere toplam 455 odadan oluşmaktadır. Odalarda kartlı giriş sistemi bulunmakta olup, her odada yaklaşık 4 m² büyüklüğünde banyo alanı mevcuttur.

Oda giriş kapıları ahşap panel kapı niteliğindedir. Oda zeminleri halı kaplama, duvarları ise alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo hacimlerinde zemin ve duvarlar seramik kaplama olup, lavabo, klozet ve diğer vitrifiye elemanları mevcuttur.

Değerleme kapsamında yalnızca otel kullanımına tahsisli alanlar dikkate alınmış; casino, spa, AVM ve ticari dükkân alanlarının fiziksel ve fonksiyonel olarak yapı bütününde yer almakla birlikte değer hesabına dahil edilmemesi esas alınmıştır.

5.4. Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Batum Uluslararası Havalimanı'na ve Türkiye-Gürcistan sınırına görece yakın konumda bulunması. ✓ Şehir merkezi ve ana ulaşım akslarına erişimin kolay olması. ✓ Karadeniz kıyısında, denize cepheli/ilk parsel konumunda bulunması. ✓ Batum'un turizm, konaklama ve eğlence faaliyetlerinin yoğunlaştığı bir destinasyon olması. ✓ Otelin yüksek oda kapasitesine ve toplantı, restoran ve benzeri tamamlayıcı hizmet alanlarına sahip olması.	ZAYIF ✓ Yakın çevrede benzer nitelikte ve yüksek kapasiteli konaklama tesislerinin bulunmasına bağlı olarak rekabetin yüksek olması. ✓ Turizm talebinin dönemsel ve mevsimsel değişkenlik gösterebilmesi. ✓ Büyük ölçekli otel yapısının işletme, bakım, yenileme ve enerji giderlerinin yüksek olabilmesi.
FIRSAT ✓ Batum'un turizm, eğlence ve konaklama sektörlerinde bölgesel çekim merkezi niteliğinin gelişmesi. ✓ Türkiye başta olmak üzere yakın ve komşu ülkelerden Batum'a yönelik turizm talebinin bulunması. ✓ Gürcistan genelinde uluslararası ziyaretçi sayısındaki artışın konaklama sektörüne olumlu yansıma potansiyeli taşıması. ✓ Batum'da turizm ve hizmet sektörlerine yönelik yatırımların devam etmesi ve kentin uluslararası turizm destinasyonu olarak bilinirliğinin artması.	TEHDİT ✓ Batum'da devam eden yeni otel, rezidans ve karma kullanımlı proje yatırımlarının konaklama sektöründeki arz ve rekabeti artırması. ✓ İnşaat, enerji, personel, bakım ve işletme maliyetlerindeki artışların otel işletme kârlılığı üzerinde baskı oluşturabilmesi. ✓ Turizm talebinin ekonomik ve jeopolitik gelişmelere karşı duyarlı olması. ✓ Artan konaklama arzına bağlı fiyat rekabetinin ortalama oda fiyatları ve işletme gelirleri üzerinde baskı oluşturabilmesi.

5.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

2026 yılı içerisinde Gürcistan gayrimenkul piyasasında işlem hacmi ve fiyat hareketlerinin genel olarak pozitif seyrini sürdürdüğü görülmektedir. Gürcistan Ulusal İstatistik Ofisi (GEOSTAT) tarafından yayımlanan konut gayrimenkul fiyat endeksi verileri, 2026 yılının ilk iki çeyreğinde fiyat artışlarının devam ettiğine işaret etmektedir. Bununla birlikte inşaat maliyetlerindeki artış, finansman koşulları, yeni yapı arzı ve bölgesel ekonomik gelişmeler piyasanın temel belirleyicileri arasında yer almaktadır. 2026 yılının ilk yarısında Tiflis konut piyasasında işlem sayılarında ve satış hacminde artış gözlenmiş; yeni konut üretimine ilişkin izinlerdeki yavaşlama ise orta vadede yeni arzın gelişimi bakımından izlenen unsurlardan biri olmuştur. Galt & Taggart tarafından yayımlanan piyasa analizlerinde de 2026 yılı başında özellikle birincil konut piyasasında talebin güçlü seyrettiği, buna karşılık yeni yapı arzını temsil eden izin verilen konut alanlarında düşüş eğilimi bulunduğu belirtilmektedir.

Batum gayrimenkul piyasası ise Tiflis'ten farklı olarak turizm, ikinci konut ve yabancı yatırımcı talebinin daha belirgin olduğu bir yapı göstermektedir. Colliers Georgia/RECOV verilerine göre Şubat 2026'da Batum'daki yeni konutların ağırlıklı ortalama satış fiyatı yıllık bazda %12,6 artarak yaklaşık 1.334 USD/m² seviyesine ulaşmıştır. Aynı dönemde yeni konutların birincil piyasasında yabancı alıcıların gerçekleştirdiği işlem sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %53,9 artmış; ikincil piyasada yabancı alıcıların payı %50 seviyesine ulaşmıştır.

Batum piyasasında yabancı yatırımcıların etkinliği yılın ilerleyen dönemlerinde de devam etmiştir. Ağustos 2026'da kentte 1.235 adet konut işlemi gerçekleşmiş; işlem sayısı yıllık bazda %4,3 azalmasına rağmen piyasa hacmi %2,9 artarak yaklaşık 81 milyon USD seviyesine yükselmiştir. Aynı dönemde yabancı alıcıların eski ve yeni projelerdeki toplam işlem payının yaklaşık %52 olduğu belirtilmektedir. Bu veriler, Batum gayrimenkul piyasasında uluslararası talebin önemli bir unsur olmaya devam ettiğini göstermektedir.

Batum'da son yıllarda yoğunlaşan otel, rezidans ve karma kullanımlı proje yatırımları gayrimenkul arzını artırırken, özellikle kıyı kesimindeki nitelikli projelerde yatırımcı ve turizm kaynaklı talep fiyat oluşumunu desteklemektedir. Bununla birlikte yeni proje arzının artması, benzer nitelikteki konaklama ve karma kullanımlı tesisler açısından rekabet koşullarını da güçlendirmektedir.

2026 yılı genelinde artan inşaat ve işletme maliyetleri, finansman koşulları, yabancı yatırımcı talebinin seyri, turizm hareketleri ve bölgesel jeopolitik gelişmeler Gürcistan ve özellikle Batum gayrimenkul piyasasının başlıca risk ve fırsat unsurları olarak değerlendirilmektedir. Batum'un turizm ve yabancı yatırımcı ağırlıklı piyasa yapısı dikkate alındığında, değerlendirme konusu otel nitelikli taşınmaz açısından konut piyasası verilerinin doğrudan değer göstergesi olarak değil, bölgedeki genel gayrimenkul talebi, yatırım eğilimi ve piyasa hareketliliğini gösteren destekleyici veriler olarak dikkate alınması uygun görülmüştür.

5.6. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Bulunmamaktadır.

5.7. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.3.'te detaylı açıklama yapılmıştır.

5.8. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Ruhsata aykırılık bulunmamaktadır.

5.9. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Ruhsata aykırılık bulunmamaktadır.

5.10. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde 14 katlı 5 yıldızlı "OTEL, CASİNO, SPA KOMPLEKSİ" bulunmakta olup, değerlendirme tarihi itibarıyla Metro Group bünyesinde Euphoria Oteli olarak faaliyet gösterdiği bilgisi edinilmiştir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

6.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

Pazar Kirası; taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

6.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Satılık Emsal Araştırması:

Emsaller Gürcistan emlak sitelerinden temin edilmiştir.

EMSAL-1 – ARSA: Batum, Bagrationi Bölgesi'nde bulunan, 1.000 m² yüzölçümlü, tarım dışı kullanım statüsündeki arsa vasıflı taşınmazın 2.200.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. İlanda elektrik, doğalgaz, kanalizasyon ve su altyapısının bulunduğu belirtilmektedir. Değerleme konusu Metro Euphoria Hotel arsası Batum sahil bandında denize ilk parsel konumunda olup doğrudan deniz cephesi, kesintisiz deniz görünürlüğü ve sahil aksına erişim bakımından emsal taşınmaza göre daha yüksek şerefeliyedir.

İletişim: NUTSA – 577 23 62 77

Birim Değer: 2.200.000 USD / 1.000 m² = 2.200,00 USD/m² × 0,90 (pazarlık) × 1,55 (şerefiye unsurları)
= 3.069,00 USD/m² × 48,9303 TL/USD = **150.167,09 TL/m²**

EMSAL-2 – ARSA: Batum, Airport Bölgesi’nde bulunan, 230 m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmazın 345.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. İlanda elektrik, doğalgaz, kanalizasyon ve su altyapısının mevcut olduğu belirtilmektedir. Emsalin küçük parsel büyüklüğü ve denize ilk parsel konumunda bulunmaması karşısında, değerlendirme konusu taşınmaz doğrudan deniz cephesi, kesintisiz deniz görünürlüğü ve sahil bandındaki konumu bakımından emsale göre daha yüksek şerefiyelidir.

İletişim: 577 23 53 69

Birim Değer: $345.000 \text{ USD} / 230 \text{ m}^2 = 1.500,00 \text{ USD/m}^2 \times 0,90 \text{ (pazarlık)} \times 2,20 \text{ (şerefiye unsurları)} = 2.970,00 \text{ USD/m}^2 \times 48,9303 \text{ TL/USD} = \mathbf{145.322,99 \text{ TL/m}^2}$

EMSAL-3 – ARSA: Batum, Airport Road No:16, Adlia Bölgesi’nde bulunan, 2.000 m² yüzölçümlü, tarım dışı kullanım statüsündeki arsa vasıflı taşınmazın 1.100 USD/m² birim bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. İlanda taşınmaz için 12 katlı, yüzme havuzlu ve yer altı otoparklı proje hazırlandığı, proje belgeleri ve izinlerinin mevcut olduğu; elektrik, doğalgaz, kanalizasyon ve su altyapısının bulunduğu belirtilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın denize ilk parsel konumu, doğrudan deniz cephesi ve kesintisiz deniz görünürlüğü konu taşınmaz lehine belirgin konum avantajı oluşturmaktadır. Konu taşınmaz emsale göre daha yüksek şerefiyelidir.

İletişim: AlexSandro – 555 22 21 58

Birim Değer: $2.200.000 \text{ USD} / 2.000 \text{ m}^2 = 1.100,00 \text{ USD/m}^2 \times 0,90 \text{ (pazarlık)} \times 3,05 \text{ (şerefiye unsurları)} = 3.019,50 \text{ USD/m}^2 \times 48,9303 \text{ TL/USD} = \mathbf{147.745,04 \text{ TL/m}^2}$

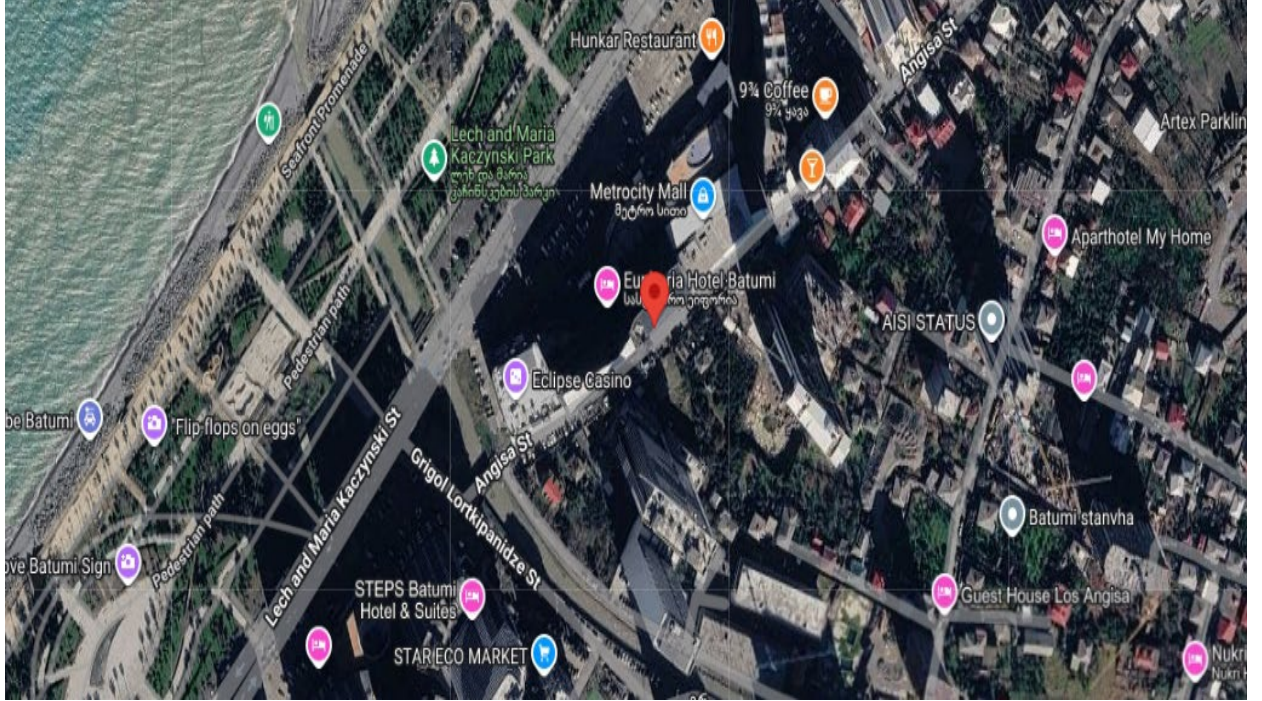
EMSAL-4 – ARSA: Batum, Old Batumi Bölgesi, Luka Asatiani Caddesi’nde bulunan, 731 m² yüzölçümlü, tarım dışı kullanım statüsündeki arsa vasıflı taşınmazın 804.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz merkezi şehir dokusu içerisinde bulunmakla birlikte değerlendirme konusu taşınmaz denize ilk parsel konumunda, doğrudan deniz cephesine ve kesintisiz deniz görünürlüğüne sahiptir. Bu özellikler nedeniyle konu taşınmaz emsale göre daha yüksek şerefiyelidir.

Birim Değer: $804.000 \text{ USD} / 731 \text{ m}^2 = 1.099,86 \text{ USD/m}^2 \times 0,90 \text{ (pazarlık)} \times 3,05 \text{ (şerefiye unsurları)} = 3.019,12 \text{ USD/m}^2 \times 48,9303 \text{ TL/USD} = \mathbf{147.726,45 \text{ TL/m}^2}$

Emsallerin düzeltilmiş birim değerleri 30.09.2026 tarihli 48,9303 TL/USD döviz alış kuru üzerinden 145.322,99 TL/m² ile 150.167,09 TL/m² aralığında oluşmaktadır.

6.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Emsaller için konum bazlı bilgi edinilememiştir.



6.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar.

Emsaller 6.1.2.'de tanımlanmıştır. Emsaller, bölge değerlerini yansıtmamakta olup, emsallere negatif şerefiye uygulanarak değerlendirme konusu taşınmaz için emsal değeri olarak alınabileceği kanaati oluşmuştur.

6.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı ve Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Taşınmazın arsa değeri, bölgede yer alan benzer nitelikteki arsa emsallerinin konum, yüzölçümü, planlama koşulları, kullanım fonksiyonu ve diğer değer etkileyen özellikleri dikkate alınarak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile belirlenmiştir. Yapı değeri ise mevcut otel yapısının güncel yeniden yapım maliyeti esas alınarak, yapının yaşı, fiziki durumu ve yıpranma payı dikkate alınmak suretiyle Maliyet Yaklaşımı kapsamında hesaplanmıştır.

Bu çerçevede taşınmazın toplam değeri;

Arsa Değeri + Yıpranma Payı Uygulanmış Yapı Maliyeti esas alınarak takdir edilmiştir.

6.2. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

6.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı ile Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı birlikte kullanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı kapsamında, mevcut otel yapısının güncel yeniden yapım maliyeti esas alınmış; yapının yaşı, fiziksel durumu, ekonomik ömrü ve yıpranma payı dikkate alınarak yapı değeri belirlenmiştir.

Taşınmazın arsa değeri ise, bölgede yer alan benzer nitelikteki arsa emsallerinin konum, yüzölçümü, planlama koşulları, kullanım özellikleri ve diğer değer etkileyen unsurları dikkate alınarak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile takdir edilmiştir.

Bu kapsamda taşınmazın toplam değeri;

Arsa Değeri + Yıpranma Payı Uygulanmış Yapı Maliyeti

esas alınarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın büyük ölçekli, özel nitelikli ve otel kullanımında olması, benzer nitelikte gerçekleşmiş satış işlemlerinin sınırlı olması ve mevcut yapının fiziksel özellikleri ile güncel yapım maliyetlerinin ayrıca dikkate alınmasının uygun olması nedeniyle Maliyet Yaklaşımı ana değerlendirme yöntemi olarak kullanılmış; arsa değerinin tespitinde ise Emsal Karşılaştırma Yaklaşımından yararlanılmıştır.

Arsa değeri + yıpranmalı otel yatak başı maliyetleri. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu Metro Euphoria Hotel arsasının Batum sahil bandında denize ilk parsel konumunda bulunması, doğrudan deniz cephesi, kesintisiz deniz görünürlüğü, sahil aksına erişim ve turizm-ticaret kullanımları açısından sağladığı konum avantajları birlikte değerlendirilerek arsa birim değeri 3.000,00 USD/m² olarak takdir edilmiştir.

30.09.2026 tarihli 48,9303 TL/USD döviz alış kuru esas alındığında;

$$3.000,00 \text{ USD/m}^2 \times 48,9303 \text{ TL/USD} = \mathbf{146.790,90 \text{ TL/m}^2}$$

olarak hesaplanmıştır.

6.2.2. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde yer alan 5 yıldızlı otel yapısının maliyet yaklaşımı kapsamında değerinin belirlenmesinde; yapının kullanım fonksiyonu, mimari ve teknik özellikleri, yapı kalitesi, mevcut fiziki durumu, yaşı, geçmiş gerçekleşmiş yatırım verileri ve değerlendirme tarihi itibarıyla inşaat maliyetlerindeki değişimler birlikte değerlendirilmiştir. Gürcistan'da 5 yıldızlı otel yapıları için resmî kurumlar tarafından yayımlanmış doğrudan bir m² birim yapı maliyeti tarifesine ulaşılammıştır. Bu nedenle çalışmada, geçmiş gerçekleşmiş yatırım tutarları ile Gürcistan Ulusal İstatistik Ofisi GEOSTAT tarafından yayımlanan resmî Construction Cost Index – CCI verileri kontrol ve güncelleme verisi olarak kullanılmıştır.

Euphoria Hotel'in 2016 yılında hizmete açılması sırasında kamuya açıklanan bilgilere göre projenin toplam yatırım tutarı yaklaşık 90 milyon USD olarak belirtilmiştir. Dönemin kamuya açık haber ve açıklamalarında projenin 415 odalı 5 yıldızlı otel ile birlikte eğlence, alışveriş ve çeşitli ortak kullanım fonksiyonlarını içeren çok amaçlı bir kompleks niteliğinde olduğu ifade edilmiştir. Söz konusu yatırım tutarı, yapının geçmiş dönemdeki yatırım ölçeğinin ve nitelik seviyesinin anlaşılması amacıyla kontrol verisi olarak dikkate alınmıştır. KAP'ta yayımlanan 2017 tarihli açıklamada Euphoria Hotel'in 415 odalı, 1.500 kişilik konferans salonuna sahip ve toplam 60.226 m² büyüklüğünde bir kompleks olduğu belirtilmektedir. Bununla birlikte kamuya açıklanan toplam yatırım tutarının yalnızca bina yapım maliyetini değil; otel dekorasyonu, sabit ve hareketli mobilya ve ekipmanlar, teknik sistemler, ticari ve eğlence alanlarına ilişkin yatırımlar, işletme donanımları ve diğer yatırım giderlerini de içerebileceği değerlendirilmiştir. Bu nedenle geçmiş yatırım tutarı doğrudan yapı birim maliyetine dönüştürülmemiş, yalnızca maliyet yaklaşımında kullanılan yardımcı ve kontrol edici veri olarak ele alınmıştır.

Maliyetlerin değerlendirme tarihindeki seviyesinin kontrolünde Gürcistan Ulusal İstatistik Ofisi GEOSTAT tarafından yayımlanan Construction Cost Index verileri dikkate alınmıştır. Temmuz 2026 verilerine göre genel inşaat maliyet endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %4,3 artarken, otel yapılarının da dahil olduğu "Non-Residential / Konut Dışı Yapılar" segmentindeki maliyet artışı yıllık %8,2 olarak gerçekleşmiştir. Construction-Cost-Index-in-Geor... Aynı resmî tabloda Temmuz 2026 itibarıyla konut dışı yapı segmenti endeksi bir önceki aya göre 105,1, bir önceki yılın aynı ayına göre ise 108,2 seviyesinde açıklanmıştır. Construction-Cost-Index-in-Geor...GEOSTAT tarafından yayımlanan söz konusu endeksler doğrudan USD/m² veya GEL/m² cinsinden yapı maliyeti vermemekte, inşaat maliyetlerindeki dönemsel değişimi göstermektedir. Bu nedenle CCI verileri, geçmiş yatırım ölçeği ile değerlendirme tarihindeki maliyet seviyesinin birlikte değerlendirilmesinde kullanılmıştır. Değerlemeye konu yapı standart konut veya ticari yapı niteliğinde olmayıp 5 yıldızlı otel olarak kullanılmaktadır. Yapının otel odaları dışında lobi, konferans alanları, SPA ve fitness bölümleri, restoranlar, casino, ticari alanlar ve çeşitli ortak kullanım alanlarını bünyesinde barındırması; merkezi ısıtma-soğutma ve havalandırma sistemleri, yangın algılama ve söndürme sistemleri, asansörler, jeneratör ve yedek enerji altyapısı, kapsamlı sıhhi tesisat ve elektrik-elektronik sistemler ile nitelikli cephe ve iç mekân imalatlarını gerekli kılmaktadır. Bu nedenle yapının yeniden yapım maliyeti standart konut ve ticari yapılardan farklılaşmaktadır.

Geçmiş dönemde gerçekleşmiş yaklaşık 90 milyon USD tutarındaki toplam yatırım büyüklüğü, GEOSTAT tarafından açıklanan inşaat maliyet artışları, yapının 5 yıldızlı otel niteliği, teknik donanım seviyesi, mimari özellikleri ve değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları birlikte değerlendirilmiştir. Geçmiş yatırım tutarının bina dışındaki yatırım kalemlerini de içerebilmesi nedeniyle söz konusu tutar doğrudan yapı maliyetine dönüştürülmemiş; değerlemeye konu yapının amortisman öncesi yeniden yapım birim maliyeti 1.560 USD/m² olarak takdir edilmiştir.

Yapının yaklaşık 10 yıllık fiili yaşı bulunmakla birlikte, fiziksel yıpranma oranının yalnızca bina yaşı üzerinden belirlenmesi uygun görülmemiştir. Betonarme taşıyıcı sistemin ekonomik ömrü, yapının mevcut bakım seviyesi, kullanım yoğunluğu, cephe ve ortak alanların durumu ile mekanik-elektrik tesisatların ekonomik ömürleri birlikte değerlendirilmiştir. Otel yapılarında taşıyıcı sistemin ekonomik ömrünün iç mekân imalatları ve teknik sistemlere kıyasla daha uzun olması ve periyodik bakım ve yenileme çalışmalarının efektif yapı yaşını azaltması dikkate alınarak, değerlendirme konusu yapı için %20 oranında fiziksel yıpranma/amortisman uygulanması uygun görülmüştür. Buna göre amortisman sonrası yapı birim değeri: $1.560 \text{ USD/m}^2 \times (1 - 0,20) = 1.248 \text{ USD/m}^2$ olarak hesaplanmış ve değerlendirme çalışmasında yuvarlanarak 1.250 USD/m² olarak kabul edilmiştir.

6.2.3. Yapı Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Değerlemeye konu yapının 5 yıldızlı otel niteliği, geçmişte gerçekleşmiş toplam yatırım büyüklüğü, GEOSTAT tarafından yayımlanan Construction Cost Index verileri, yapının teknik ve mimari özellikleri, yaklaşık 10 yıllık fiili yaşı ve mevcut fiziki durumu birlikte değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda, otel yapısı için amortisman öncesi yeniden yapım birim maliyeti 1.560 USD/m² olarak belirlenmiş; %20 oranında fiziksel yıpranma uygulanması sonucunda amortisman sonrası yapı birim değeri yuvarlatılmış olarak 1.250 USD/m² olarak takdir edilmiştir.

30.09.2026 tarihli Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD = 48,9303 TL döviz alış kuru esas alındığında; amortisman öncesi yeniden yapım birim maliyeti yaklaşık 76.331 TL/m², amortisman sonrası yapı birim değeri ise yaklaşık **61.163 TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Yaklaşık Yapı Maliyetlerine Göre Yapı Değeri

Değerleme konusu otel yapısının değer hesabında 27.550 m² alan ve 61.163 TL/m² amortisman sonrası yapı birim değeri esas alınmıştır.

Yapı Değeri: 27.550 m² × 61.163 TL/m² = 1.685.040.650 TL

Arsa Değeri: 28.575 m² × 146.790 TL/m² = 4.194.524.250 TL

Toplam Değer: 1.685.040.650 TL + 4.194.524.250 TL = 5.879.564.900 TL

30.09.2026 tarihli 1 USD = 48,9303 TL kuru esas alındığında;

5.879.564.900 TL / 48,9303 TL/USD = ~ 120.162.045 USD

Sonuç olarak, Maliyet Yaklaşımı kapsamında taşınmazın toplam değeri **5.879.564.900 TL**, karşılığı ise yaklaşık **120.162.045 USD** olarak hesaplanmıştır.

6.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar**6.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

- a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,

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

Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir.

Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır.

Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir.

Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam Yıllık Potansiyel Gelir / Kapitalizasyon Oranı = Değer

6.3.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Kullanılmamıştır.

6.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Kullanılmamıştır.

6.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Kullanılmamıştır.

6.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin doğrudan karşılaştırılabilir nitelikte kira emsaline ulaşılamamıştır.

Sektörel değerlendirmeler kapsamında taşınmaz için 12 yıllık amortisman süresi esas alınmış olup, aylık kira değeri 144 ay üzerinden hesaplanmıştır.

Taşınmazın toplam değeri olan 5.879.564.900 TL üzerinden;

$5.879.564.900 \text{ TL} / 144 \text{ Ay} = 40.830.312 \text{ TL/Ay}$

hesaplanmış olup, aylık kira bedeli yaklaşık **40.830.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

Yıllık kira bedeli;

$40.830.000 \text{ TL} \times 12 \text{ Ay} = 489.960.000 \text{ TL/Yıl}$

olarak belirlenmiştir.

30.09.2026 tarihli 1 USD = 48,9303 TL kuru esas alındığında;

Aylık Kira Değeri:

$40.830.000 \text{ TL} / 48,9303 = \text{yaklaşık } 834.452 \text{ USD/Ay}$

Yıllık Kira Değeri:

$489.960.000 \text{ TL} / 48,9303 = \text{yaklaşık } 10.013.427 \text{ USD/Yıl}$

Bu hesaplama göre direkt kapitalizasyon oranı;

$489.960.000 \text{ TL} / 5.879.564.900 \text{ TL} = \text{yaklaşık } \%8,33$

olarak hesaplanmıştır.

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

Uygulanmamıştır.

6.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Proje geliştirme çalışması değildir.

6.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Uygulanmamıştır.

6.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Mevcut kullanım en verimli ve en iyi kullanım olarak değerlendirilmektedir.

6.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Arsa ve yapı değeri ayrı ayrı bulunarak toplam değere ulaşılmıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Madde [6.1.2.](#) ve [6.1.5.](#)'te detaylı açıklama yapılmıştır.

7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Ruhsata aykırılıklar bulunmamaktadır.

7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

7.5. Yasak No 102025191069, 11/04/2025 12:21:38. Taşınmazın devri ve aynı hakla yüklenmesi yasaklanmıştır. Dayanak: Batum Şehir Mahkemesi Hukuk Dairesi, 31.12.2021 tarihli N2-5836/21, dosya 010210121005356296. Eski kadastro: 05.32.12.097.01.500.

[4.1.3.](#)'te detaylı açıklama yapılmıştır.

7.6. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yasak No 102025191069, 11/04/2025 12:21:38. Taşınmazın devri ve aynı hakla yüklenmesi yasaklanmıştır. Dayanak: Batum Şehir Mahkemesi Hukuk Dairesi, 31.12.2021 tarihli N2-5836/21, dosya 010210121005356296. Eski kadastro: 05.32.12.097.01.500.***Taşınmazın devri engellenmiştir.

7.7. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Tamamlanmış yapıdır.

7.8. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bağımsız mülkiyettir.

7.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin ID-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

Çalışma, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı veya Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne alınma amaçlı hazırlanmamıştır. Talep sahibinin, hisse senetleri borsada işlem gören firma olması nedeniyle SPK formatında hazırlanmıştır.

8. SONUÇ**8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

İşbu rapor, Metro Yatırım Holding A.Ş.'nin talebi üzerine; Khimshiashvili Mahallesi, Lech ve Maria Kachinsky Caddesi, No:1, Batum/Gürcistan adresinde bulunan değerleme konusu taşınmazın müşteri talebi kapsamında otel kullanımına konu bölümünün adil piyasa değeri ile aylık/yıllık kira değerinin tespitine yönelik olarak SPK mevzuatı çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme çalışmasında, taşınmazın arsa değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, mevcut otel yapısının değerinin belirlenmesinde ise Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Arsa değeri ile yıpranma payı uygulanmış yapı değeri birlikte değerlendirilerek taşınmazın toplam değeri belirlenmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla, rapor içeriğinde yer alan açıklamalar, kabuller ve hesaplamalar doğrultusunda taşınmazın KDV hariç, peşin piyasa değeri;

5.879.564.900 TL

olarak hesaplanmıştır.

30.09.2026 tarihli 1 USD = 48,9303 TL kuru esas alındığında söz konusu değer;

120.162.045 USD

olarak hesaplanmış ve nihai değer olarak takdir edilmiştir.

NIHAİ DEĞER TAKDİRİ

KDV Hariç Peşin Piyasa Değeri:

5.879.564.900 TL**(Yalnız Beş Milyar Sekiz Yüz Yetmiş Dokuz Milyon Beş Yüz Altmış Dört Bin Dokuz Yüz Türk Lirası)**

USD Karşılığı:

120.162.045 USD**(Yalnız Yüz Yirmi Milyon Yüz Altmış İki Bin Kırk Beş Amerikan Doları)**

Yukarıda belirtilen değerler KDV hariç ve peşin değerlerdir.

EKLER

1. YAPI FOTOĞRAFLARI

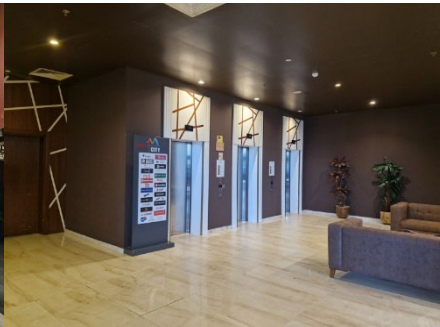
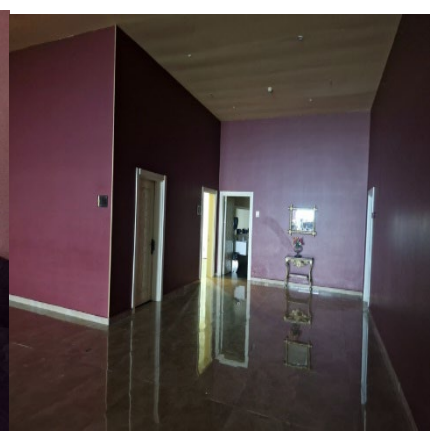
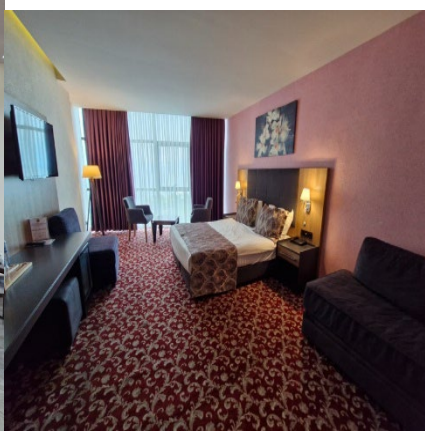




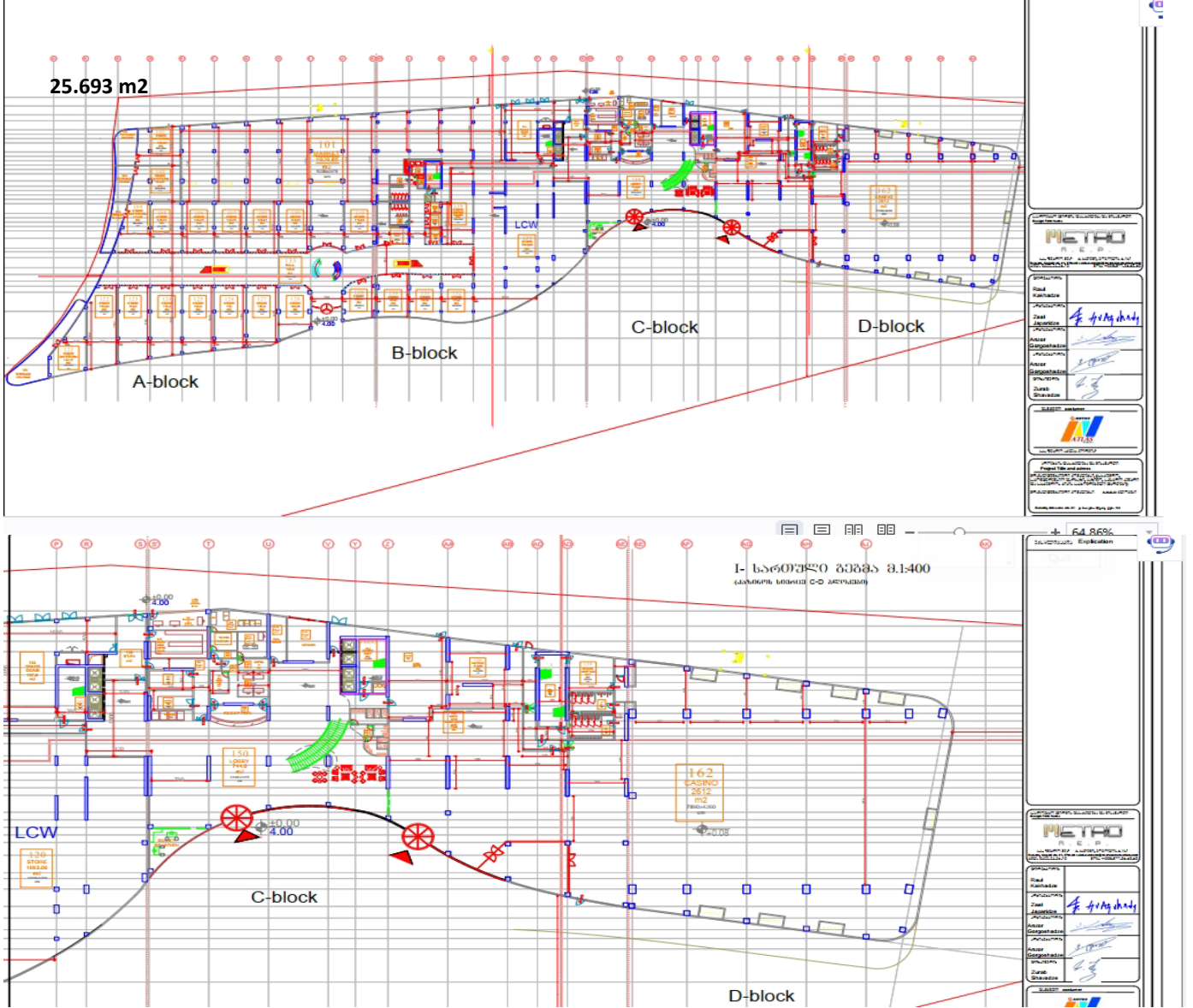


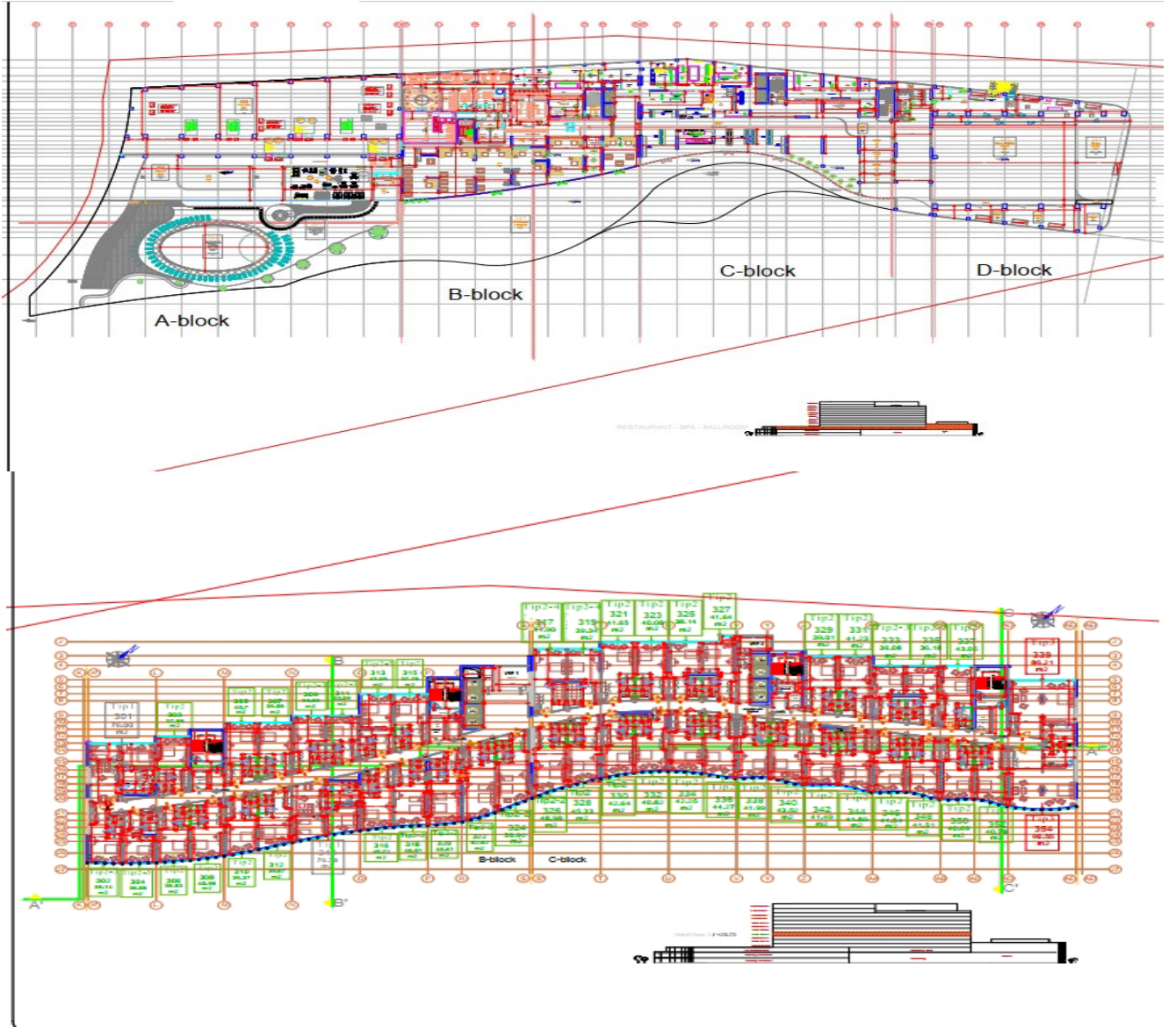


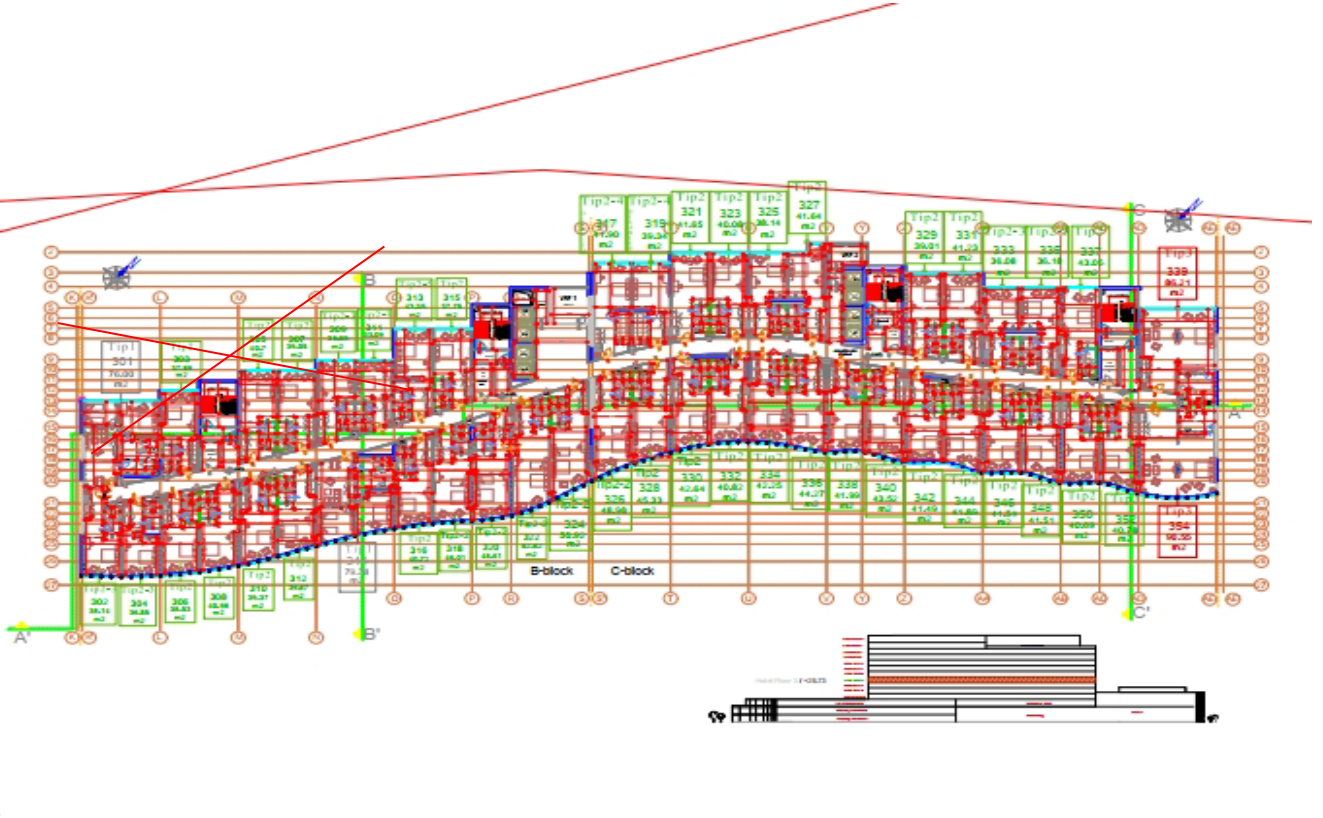


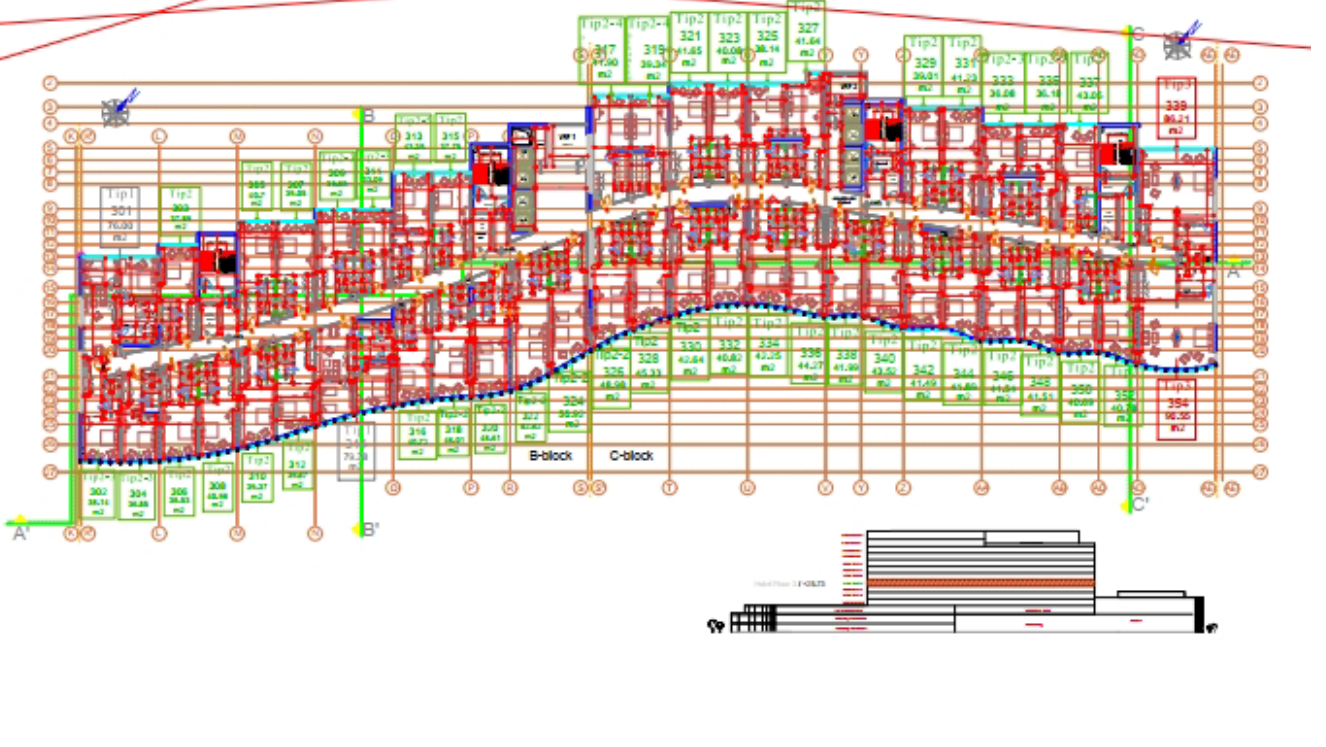


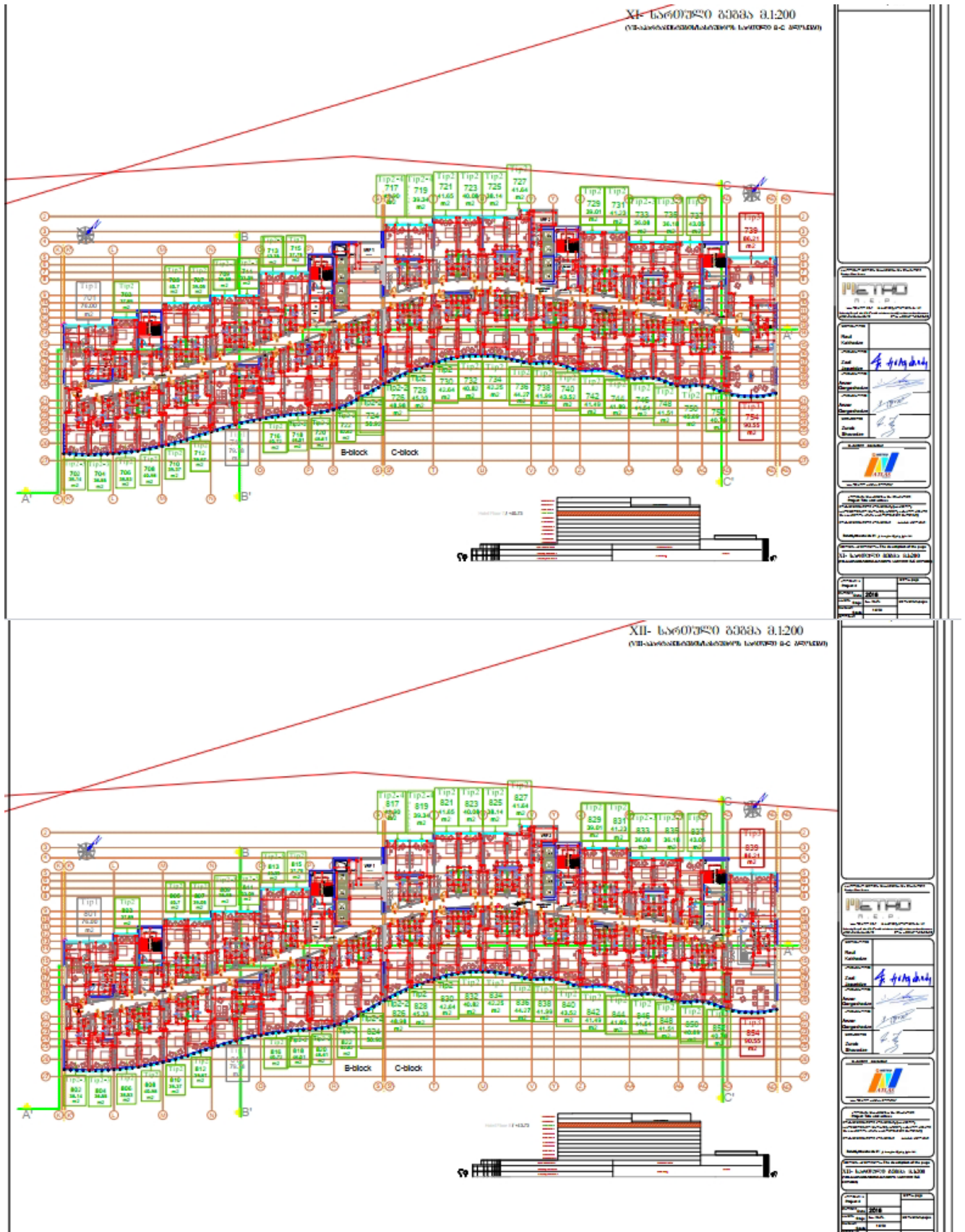
Proje

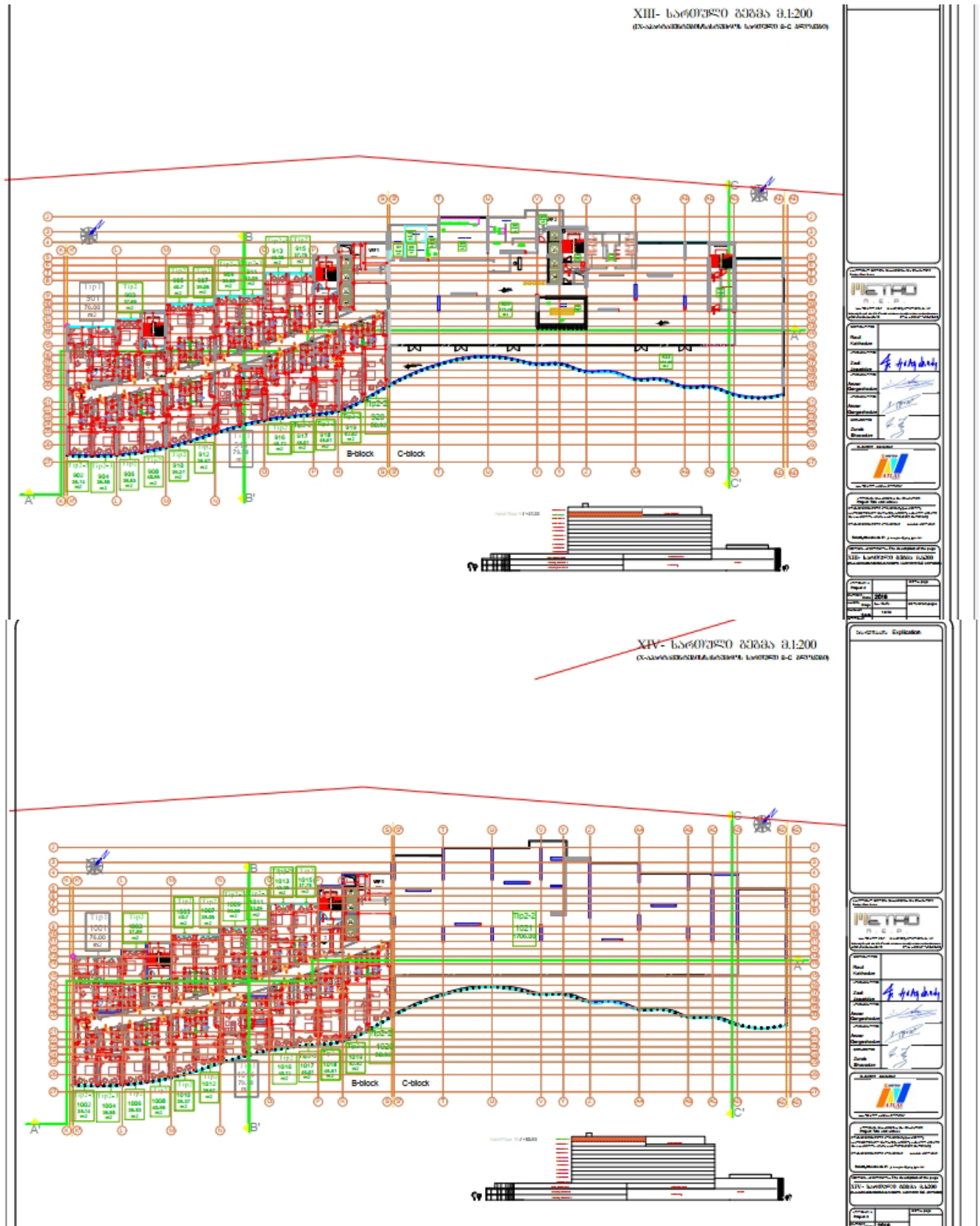












საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო
MINISTRY OF ECONOMY AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF GEORGIA

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
ტექნიკური და სამშენებლო
ზედამხედველობის სააგენტო



PUBLIC LAW LEGAL ENTITY
TECHNICAL AND CONSTRUCTION
SUPERVISION AGENCY

ბ რ ძ ა ნ ე ბ ა



KA020168270314416

№ 36-05

30 / დეკემბერი / 2016 წ.

ქალაქ ბათუმში, მწვანე ქუჩა N1-ში მდებარე მრავალფუნქციური კომპლექსის
(სასტუმრო, საკონფერენციო დარბაზი, კაზინო და სავაჭრო ცენტრი)
ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ

მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის
24 მარტის N57 დადგენილების 97 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად.

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ ა:

1. ექსპლუატაციაში იქნას მიღებული მშენებლობადამთავრებული ობიექტი - ქალაქ ბათუმში, მწვანე ქუჩა N1-ში მდებარე მრავალფუნქციური კომპლექსი (სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს უფროსის 2016 წლის 25 აგვისტოს N146-04 ბრძანება „ქალაქ ბათუმში, მწვანე ქუჩა N1-ში მდებარე მშენებარე მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ“).
2. ბრძანება შეიძლება გასაჩივრებულ იქნას მისი ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში (ქ. თბილისი, თ.ჭოველიძის ქ. 10ა);
3. ბრძანება ძალაში შედის მხარისთვის კანონით დადგენილი წესით გაცნობისთანავე.

საფუძველი:

1. სს „მეტრო ატლას ჯორჯია“-ს მიერ წარმოდგენილი 2016 წლის 21 დეკემბერი N1-84 განცხადება.
2. სააგენტოს საწარმოო, საზოგადოებრივი და სხვა დანიშნულების ობიექტების მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის სამმართველოს უფროსის ნიკოლოზ ხომერიკის 29.12.2016წ. N3610/05 მოხსენებითი ბარათი.

უფროსი



გრიგოლ კაკაურიძე

YAPI VE İŞLETME/KULLANIMA KABUL BELGESİ
TÜRKÇE ÇEVİRİ VE DEĞERLEME NOTLARI

Çeviri Notu: İşbu çalışma, sunulan Gürcüce belgenin Türkçeye aktarılması amacıyla hazırlanmıştır. Kaynak belge taranmış görüntü niteliğinde olduğundan bazı ifadelerde okuma/tercüme tereddüdü bulunabilir. Tereddütlü bölümlerde belgenin bağlamı ve resmi terminoloji dikkate alınarak muhtemel karşılık verilmiştir. Bu çalışma yeminli tercüme veya apostilli resmi tercüme yerine geçmez.

1. Belgenin Tanımı

Düzenleyen Kurum	Gürcistan Ekonomi ve Sürdürülebilir Kalkınma Bakanlığı - Kamu Hukuku Tüzel Kişisi Teknik ve İnşaat Denetim Ajansı
Belge Türü	Emir / Karar
Belge No	36-05
Tarih	30 Aralık 2016
Kayıt / Barkod No	KA020168270314416
Konu	Batum şehrinde bulunan çok fonksiyonlu kompleksin işletmeye/kullanıma kabulü

2. Türkçe Çeviri

GÜRCİSTAN EKONOMİ VE SÜRDÜRÜLEBİLİR KALKINMA BAKANLIĞI

KAMU HUKUKU TÜZEL KİŞİSİ - TEKNİK VE İNŞAAT DENETİM AJANSI

EMİR / KARAR

No: 36-05 Tarih: 30 Aralık 2016

Konu

Batum şehrinde, ilgili adreste bulunan çok fonksiyonlu kompleksin (otel, kongre/eğlence merkezi, kumarhane ve spa merkezi) işletmeye/kullanıma kabul edilmesi hakkında.

Dayanak

İnşaat ruhsatının verilmesi ve ruhsata ilişkin şartların belirlenmesine dair Gürcistan Hükûmetinin 24 Mart 2009 tarih ve 57 sayılı Kararının 97. maddesinin birinci fıkrası uyarınca:

Karar

1. Batum şehrinde, ilgili adreste bulunan çok fonksiyonlu kompleksin - otel, kongre/eğlence merkezi, kumarhane ve spa merkezi - işletmeye/kullanıma kabul edilmesine karar verilmiştir. Metinde ayrıca Teknik ve İnşaat Denetim Ajansı tarafından düzenlenen 25 Ağustos 2016 tarih ve N146-04 sayılı önceki emir/karara atıf bulunduğu anlaşılmaktadır Kararın temel hukuki sonucu kompleksin işletmeye/kullanıma kabul edilmesidir.

2. Kararın, yürürlüğe girmesinden itibaren bir ay içerisinde Gürcistan Ekonomi ve Sürdürülebilir Kalkınma Bakanlığı nezdinde idari başvuru/itiraz konusu yapılabileceği anlaşılmaktadır.

3. Kararın usulüne uygun şekilde bildirilmesi/tebliği ile yürürlüğe gireceği anlaşılmaktadır.

Türkçe Çeviri Çalışması - Kaynak belge esas alınmıştır

Türkçe Çeviri Çalışması - Kaynak belge esas alınmıştır

Dayanak / Ek Belgeler

• "Metro Atlas Georgia" Ltd. tarafından sunulan/düzenlenen 21 Aralık 2016 tarih ve N1-84 sayılı başvuru/yazı.

• Gürcistan Ekonomi ve Sürdürülebilir Kalkınma Bakanlığı bünyesindeki ilgili teknik/İNŞAAT denetim biriminin 29.12.2016 tarih ve N3610/05 sayılı yazısı/belgesi.

Yetkili: Grigol Kakauridze (belgedeki isim okumasına göre).

3. Çeviri ve Terminoloji Notları

"გაბილატიონი მიღება შესახებ" ifadesi: Kelime anlamı itibarıyla "işletmeye/kullanıma kabul edilmesi hakkında" şeklindedir. Türk yapı mevzuatındaki "yapı kullanma izin belgesi/iskan" kavramına fonksiyonel olarak yakın olmakla birlikte, iki ülkenin mevzuatı farklı olduğundan hukuken birebir eşdeğer belge olarak tanımlanmaması daha ihtiyatlıdır.

Belgenin hukuki niteliği: Belge, yeni bir inşaat ruhsatı verilmesinden ziyade tamamlanmış yapının/kompleksin işletmeye veya kullanıma kabulüne ilişkin idari karar niteliğindedir.

Fonksiyonlar: Kaynak metinden kompleksin otel, kongre/eğlence merkezi, kumarhane ve spa merkezi fonksiyonlarını içerdiği anlaşılmaktadır.

4. Gayrimenkul Değerleme Raporunda Kullanılabilecek İfade

Gürcistan Ekonomi ve Sürdürülebilir Kalkınma Bakanlığına bağlı Kamu Hukuku Tüzel Kişisi Teknik ve İnşaat Denetim Ajansı tarafından düzenlenen 30.12.2016 tarih ve 36-05 sayılı karar ile; Batum şehrinde ilgili adreste yer alan, otel, kongre/eğlence merkezi, kumarhane ve spa merkezi fonksiyonlarından oluşan çok fonksiyonlu kompleksin işletmeye/kullanıma kabulüne karar verildiği anlaşılmıştır.

Söz konusu belgenin Türkiye'deki yapı kullanma izin belgesine fonksiyonel olarak yakın bir idari kabul belgesi olduğu; ancak Gürcistan mevzuatı kapsamındaki hukuki niteliğinin Türkiye'deki iskan belgesi ile birebir aynı kabul edilmemesi gerektiği değerlendirilmektedir. Kesin hukuki nitelendirme gerektiren hâllerde ilgili Gürcistan kurum görüşüne ve/veya yetkili hukukçu/yeminli tercüman görüşüne başvurulmalıdır.

2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SP.K.0.17.00.415.01-511 10121
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

16/10/2012

DÜZEY GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Veysel Karani Mahallesi 358. Sokak Yalçın 6 Apt. No:5, D:2
Merkez/ŞANLIURFA

İlgi: 18.07.2012 tarih ve 3 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 15.10.2012 tarih ve 35 sayılı toplantısında alınan 1128 sayılı karar ile Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad S. BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)Sayı : 43890421-140-122-8553
Konu: Değerleme Yetkisi

02 Ekim 2013

DÜZEY GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.03.2013 tarih ve 5249 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafımıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkûr maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkûr maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer) mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerleme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerleme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerleme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerleme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Hasan GENÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.03.2016 No : 405564

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Cüneyt BADEMCİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2022 Belge No: 2022-01.10284

Sayın Cüneyt BADEMCİ
(T.C. Kimlik No: 15532121796 - Lisans No: 405564)

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.



İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili



Yaşar BAHÇECİ
Başkan

T.C. GAZİANTEP 4. NOTERLİĞİ
İncilipinar Mah. Sait Sayın İş Mrk.
Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel: 0342 216 21 90 - Faks: 0342 216 21 83

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

18501

SURET
Tarih : 19.03.2012 No : 401970

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

İbrahim Cihan KURTULAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker Arıkan
İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Attila Köksal
K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

25 Mayıs 2012 Gaziantep Yeminli Ahmet


T.C. DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.11.2019 Belge No: 2019-01.2224

Sayın İbrahim Cihan KURTULAN
(T.C. Kimlik No: 51436448218 - Lisans No: 401970)

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 Karşı
Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan Aydoğdu
Encan AYDOĞDU
Başkan