



HARMONİ

**İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**NEVŞEHİR İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
UÇHISAR KÖYÜ, NARDERESİ MEVKİİ
122 ADA, 2 VE 3 PARSELLER
GAYRİMENKUL
DEĞERLEME RAPORU**

ARALIK-2010

2010_400_0126_1

**HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**



*ISO 9001
FS 531461*

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1.	RAPORA İLİŞKİN BİLGİLER	3
1.2.	RAPORUN KAPSAMI	3
2.	ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	4
3.1.	GAYRİMENKULÜN KONUMU	4
3.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI	5
3.3.	PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ	11
3.4.	GAYRİMENKULÜN TAPU SİCİL KAYITLARINA İLİŞKİN VERİLER	11
3.5.	GAYRİMENKULLERİN TAPU TAKYİDAT KAYITLARINA İLİŞKİN VERİLER	12
3.6.	GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN VERİLER	12
3.7.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİKLİKLER	14
3.8.	DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI	15
3.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUATA UYUMU	15
3.10.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER	16
3.11.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	16
4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	17
4.1.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN BÖLGE ANALİZİ	17
4.2.	GAYRİMENKULÜN S.W.O.T. ANALİZİ	21
4.3.	GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	22
5.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	23
5.1.	FİYAT, MALİYET VE DEĞER	24
5.2.	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	24
6.	PAZAR ARAŞTIRMALARI	25
6.1.	EMSALE KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	26
6.2.	MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	28
6.3.	GELİR İNDİRGEME ANALİZİ	28
6.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ	30
6.5.	VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	30
6.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ	30
6.7.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	30
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	30
6.9.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	30
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	31
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
7.2.	ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	31
7.3.	RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	31
7.4.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	31
7.5.	G.Y.O PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	32
8.	SONUÇ	32
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	32
8.2.	BİTİRİLMİŞ PROJE VE TAMAMLANMIŞ KISIM DEĞERİ	32
8.3.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	32
9.	FOTOĞRAFLAR	33
10.	ÖNCEKİ DEĞERLEMELER İLE İLGİLİ BİLGİLER	44

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. RAPORA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPORUN TARİHİ ve NUMARASI	: 27.12.2010 – 10_400_0126_1
RAPORUN TÜRÜ VE AMACI	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Olcay SERDAR YILMAZ / Şehir Plancısı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No:401208 Suat COŞKUN / Harita Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Asistanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	: Aysel AKTAN / Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241
DEĞERLEME TARİHİ	: 14.12.2010
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 06.12.2010

** Gayrimenkul Değerleme Asistanının hazırlanan raporda herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup raporun sorumluluğu Sorumlu Değerleme Uzmanı ve Değerleme uzmanına aittir.*

1.2. RAPORUN KAPSAMI

Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama;

NE AMAÇLA HAZIRLANDIĞI : Nevşehir ili, Merkez ilçesi, Uçhisar Köyü, Narderesi Mevkii, Nevşehir-Uçhisar karayoluna cepheli, 122 ada 2 ve 3 parseller üzerine inşa edilmiş Lykia Lodge Kapadokya Otel'in Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. : Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE
ŞİRKETİN ADRESİ	Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail :info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: İşbankası Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İş Kuleleri Kule 2 Kat 9 34330 Levent, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Nevşehir ili, Merkez ilçesi, Uçhisar Köyü, Narderesi Mevkii, Nevşehir-Uçhisar karayoluna cepheli, 122 ada 2 ve 3 parseller üzerine inşa edilmiş Lykia Lodge Kapadokya Otel'in Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı Ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

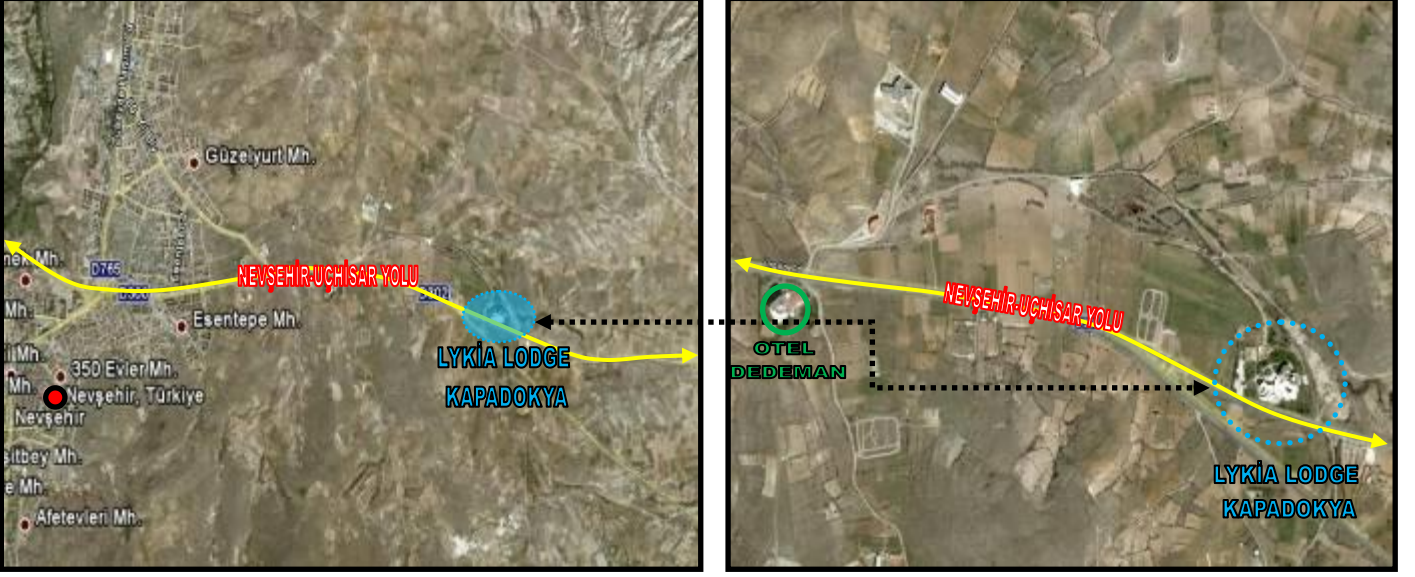
Değerleme konusu gayrimenkuller, Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Beldesi, Ürgüp yolu, Uçhisar yol kavşağında yer alan, 122 ada, 28,827 m² alanlı 2 parsel ile 11,409 m² alanlı 3 parseller üzerinde; 3 katlı konferans merkezi ve bodrum + zemin + 5 normal kat şeklinde B.A.K sistemle inşa edilmiş 4 yıldızlı Lykia Lodge Kapadokya Otel'dir. (yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları) alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkulün Konumu

Gayrimenkulün Bölgesi, İli, İlçesi, semti ve çevre özelliklerine ait bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkuller; Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Beldesi sınırları içinde kalmaktadır. Rapora konu olan gayrimenkuller Nevşehir Ürgüp Yolunun 3. Kilometresinde Uçhisar Yol ayrımında sol kolda konumlanmıştır. Gayrimenkulün bulunduğu bölge turizm tesis alanı olarak tanımlanmış olup bölgede referans noktası niteliğinde; rapora konu olan Lykia Lodge Otel ve 1 km mesafede yer alan Dedeman Otel bulunmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde boş arazilerin yoğun olduğu görülmektedir.





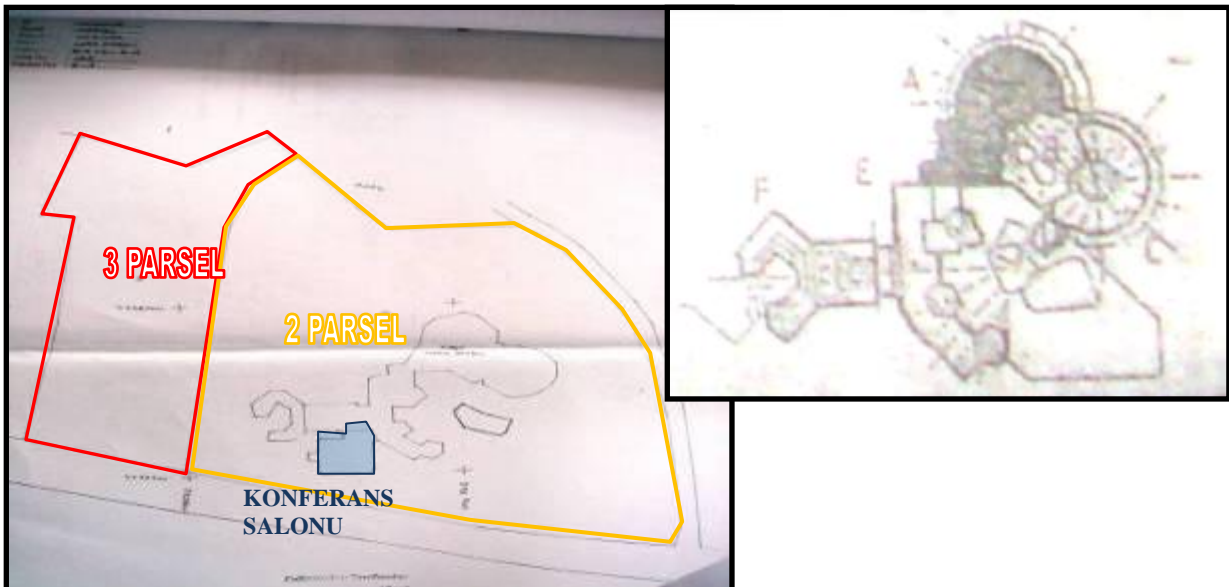
Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu alan kentin ana arteri olan D302 karayoluna yaklaşık 300m mesafededir. Taşınmazlara ulaşım çevredeki ana yollar üzerinden geçen toplu taşıma ve özel araçlar ile sağlanmaktadır.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuşucuşu Uzaklıkları

Mesafeler	Uzaklıklar (km)
Nevşehir	4,0
Uçhisar	3,0
Ürgüp	12,5

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkuller, Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Beldesi, 30.K.1B pafta 122 ada 2 numaralı parselde kayıtlı 28.827 m² arsa üzerinde inşa edilmiş "Betonarme Turistik Otel, Restoran Toplantı Salonu ve Arsası" niteliğindeki gayrimenkul ve bitişğinde yer alan 122 ada 3 numaralı parselde kayıtlı 11.409,00 m² yüzölçümlü "Arsa" niteliğindeki gayrimenkuldür.



Değerleme konusu 122 ada 2 ve 3 numaralı parsel Göreme – Uşhisar yoluna cepheli olarak konumlanmış olup her iki parsel müştereken Turizm tesisi olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu olan 122 ada 2 nolu parsel üzerinde bodrum + zemin + 5 normal kattan oluşan B.A.K tarzda inşa edilmiş 4 yıldızlı Lykia Lodge Kapadokya Otel ve zemin+galeri+çatı katlı çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiş konferans salonu bulunmaktadır. Konu parsellerin çevresi tel örgü çit ile çevrili olup 122 ada 3 numaralı parsel üzerinde otele ait yürüyüş parkurları, açık otopark, spor alanı ve bahçe olarak kullanılan sosyal alanlar mevcuttur.



122 ada 2 parsel üzerinde yer alan turizm tesisi mimari projesinde A,B,C,D,E ve F olarak tanımlanmış bloklardan oluşmaktadır. Otel binası A,B,C blokları olarak 3 blok halinde tanımlanmış olup 145 oda+1 suit oda ve 291 yatak kapasiteli 9685 m² kapalı alan için İnşaat ruhsatı düzenlenmiştir. Aynı parsel üzerinde yer alan konferans merkezi ise 1 gala ve toplantı salonu, 2 ayrı salon olarak bölünebilen 1 toplantı salonu, 1 küçük toplantı salonu ve 40'ar kişilik 2 toplantı odasından oluşmakta olup brüt 1114 m² kapalı alan için İnşaat ruhsatı düzenlenmiştir. 122 ada 2 parsel üzerinde yer alan 160 kişilik restoran ise 316,84 m² kapalı alana sahiptir.



Projesine göre taşınmazın **A blok bodrum katında** çamaşırhane, üniforma ve house keeping odaları, B blok bodrum katında jeneratör, tablo odası ve mekanik merkez, C blok bodrum katında tesisat galerisi, havuz makine dairesi bulunmaktadır. Ayrıca otelin bodrum katında 2 adet kalorifer kazanı, 2 adet buhar kazanı, klima santralleri, soğutma ve ısıtma grupları, 2 adet sıcak su tankı, 350KW jeneratör ve 630KW trafo, kurutma makineleri, 4 adet yıkama makinesi, fitness salonu ve personel duşları ile personel yatakhaneleri bulunmaktadır.



Taşınmazın **A blok zemin** katında 9 adet oda, B Blok zemin katında 2 adet toplantı salonu, depo, oto kiralama, merdiven holü, asansör, bay-bayan WC ve 1 adet depo, **C Blok zemin** katında 12 adet oda, bilardo ve oyun salonu ile 3 adet dükkan, asansör ve resepsiyon bulunmaktadır. Otel girişinde yerler traverten kaplı duvarlar saten boyalı tavanda ise gömme spot lambalar bulunmaktadır.



Taşınmazın 1, 2, 3 ve 4. normal katlarının her birinde; A blokta 10, B blokta 4 ve C blokta 12 adet oda bulunmaktadır. Taşınmazın 5. Normal katında; A blokta 10, B blokta 3, C blokta 8 olmak üzere otel binasında toplamda 146 adet oda bulunmaktadır. Taşınmazın oda kısımlarının iç mekanında; zemin halifleks kaplı duvarları saten boyalıdır. Islak zeminlerde yer ve duvar döşemeleri seramiklidir. Banyolarda vitrikiye tam olmakla birlikte, klozet, lavabo ve duşa kabin bulunmaktadır. Oda kapıları ve mobilyaları ahşaptan mamul olup pencere doğramaları alüminyum malzemedir. Ayrıca odaların her birinde tv, mini bar, telefon ve kablosuz internet bağlantısı bulunmaktadır. Taşınmazın ara kat koridorlarında zemin halifleks kaplı duvarları saten boyalı olup tavanlarda gömme spot lambalar ve yangın sprinkleri bulunmaktadır.



D blokta yüzme havuzu, soyunma odaları ve havuz makine dairesi bulunmaktadır.



E blok; bodrum kat ve 188 kişi kapasiteli restorandan oluşmakla birlikte restoran kısmında 1 adet snack bar bulunmaktadır. Restoranda yerler mermer kaplı duvarlar saten boyalı olup tavanlarda gömme spot lambalar bulunmaktadır.



F blok bodrum+zemin+1 normal kattan oluşmakta olup projesine göre bodrum katta; kompresör odası, soyunma odaları, restoran hava santrali, yatak odaları, zemin katta; mutfak, balık hazırlık odası, günlük depo, sıcak mutfak, pasta mutfağı, soğuk mutfak, sebze soğuk oda, personel yemek servisi, 1.normal katta; otel müdürü odası, yatma ve yönetici personel odaları tanımlanmıştır. Mutfak kısmında; sıcak ve soğuk dolaplar, 3 adet derin dondurucu, 2 adet 1000 tabak kapasiteli bulaşık makinesi bulunmaktadır.

Konferans merkezi ise 1114 m² kapalı alanlı olup 1 gala ve toplantı salonu, 2 ayrı salon olarak bölünebilen 1 toplantı salonu, 1 küçük toplantı salonu ve 40'ar kişilik 2 toplantı odasından oluşmaktadır. Konferans salonunda koridor zeminleri mermer kaplı, duvarları saten boyalı olup tavanlarda gömme spot lambalar bulunmaktadır. Toplantı odalarında yerler halifleks kaplı duvarlar boyalı olup separatör mevcuttur.



3.3. Projeye istinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi

Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Rapora konu parseller üzerinde halihazırda A,B,C,D,E ve F bloklarına ait otel inşasına 1988 yılında başlanmış 19.03.1990 tarihinde tamamlanarak Yapı Kullanma İzin Belgesi almış, konferans salonu inşasına 2003 yılında başlanmış 30.12.2004 tarihinde tamamlanarak Yapı Kullanma İzin Belgesi almıştır. Farklı bir projenin uygulamasına ilişkin değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

Değerlemeye konu taşınmaz projelere göre alınmış ruhsat ve eklerine göre inşa edilmiş olup değerlendirme konusu 2 yada 3 numaralı parsellere yapı ilave edilmesi durumunda bulunacak değer de farklı olacaktır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Sicil Kayıtlarına İlişkin Veriler

Tablo. 2 Konu Gayrimenkule Ait Tapu Sicil Bilgileri

İLİ	: NEVŞEHİR
İLÇESİ	: MERKEZ
MAHALLESİ/KÖYÜ	: UÇHİSAR
KURUM ADI	: NEVŞEHİR TSM
MEVKİİ	: NARDERESİ
PAFTA NO	: 30.K.1B
ADA NO	: 122
PARSEL NO	: 2
YÜZÖLÇÜMÜ	: 28.827,00
NİTELİĞİ	: BETONARME TURİSTİK OTEL RESTORANT TOPLANTI SALONU VE ARSASI
CİLT/SAHİFE NO	: 162/15634
YEVMIYE NO	: 11117
TAPU TARİHİ	: 07.10.2010
HİSSE ORANI	: TAM
MALİK	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tablo. 3 Konu Gayrimenkule Ait Tapu Sicil Bilgileri

İLİ	:	NEVŞEHİR
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	UÇHISAR
KURUM ADI	:	NEVŞEHİR TSM
MEVKİİ	:	NARDERESİ
PAFTA NO	:	30.K.1B
ADA NO	:	122
PARSEL NO	:	3
YÜZÖLÇÜMÜ	:	11.409,00
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	:	162/15635
YEVMIYE NO	:	11117
TAPU TARİHİ	:	07.10.2010
HİSSE ORANI	:	TAM
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

3.5. Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Kayıtlarına İlişkin Veriler

Nevşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 27.12.2010 tarihli takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar görülmüş olup, 27.12.2010 tarihli resmi takyidat yazıları ektedir.

122 ada 2 parsel

Beyanlar

*Korunması gerekli kültür varlığıdır. 11.04.1988 tarih ve 1526 yevmiye

*24 Ağustos 2005 tarih ve 11970 teferruat listesinde Beyoğlu 15.Noterliğince tanzimli liste beyanlarda gösterilmiş olup ana dosyasındadır. 04.08.2005 tarih ve 4030 yev. (Başlama Tarih: 04/08/2005)

Düşünceler

*J.İ Aynı köy: 122 ada 3 parsel ile birlikte

*K.İ ipoteğin faiz oranı değişkendir.

122 ada 3 parsel

Beyanlar

* Korunması gerekli kültür varlığıdır. 11.04.1988 tarih ve 1526 yevmiye

Taşınmazların Tapu Kayıtlarına ilişkin Nevşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 27.12.2010 tarihli yazısı ektedir.

3.6. Gayrimenkullerin İmar Bilgilerine İlişkin Veriler

Uçhisar Belde Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre; değerlendirme konusu 122 ada 2 ve 3 parsel sayılı yerler, 02.08.2005 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan Uçhisar Turizm Yerleşim Alanı Uygulama İmar Planı'nda TAKS:0.30, KAKS:0.60 Hmax:15:50 yapılanma şartlarına sahiptir. Bu alanlara otel, motel ve kamping türünden tesisler yapılabilmektedir. İmar Müdürlüğü'nden taşınmazın 2.derece sit alanında kaldığı öğrenilmiş olup bu alanlarda;

-İlke kararları kapsamında yapılaşma taleplerinin değerlendirilebilmesi için, uygulama imar planları ve uygulama projeleri ile gerekli belge (proje, ağaç, rölevesi, karardan veya varsa havadan çekilmiş fotoğrafları) ve bilgilerin

yanı sıra Çevre, Turizm, Tarım, Bayındırlık ve İskan Bakanlıkları alanın özelliğine göre Orman Bakanlığı görüşleri, Nevşehir KTVK Kurulu'na sunulacaktır.

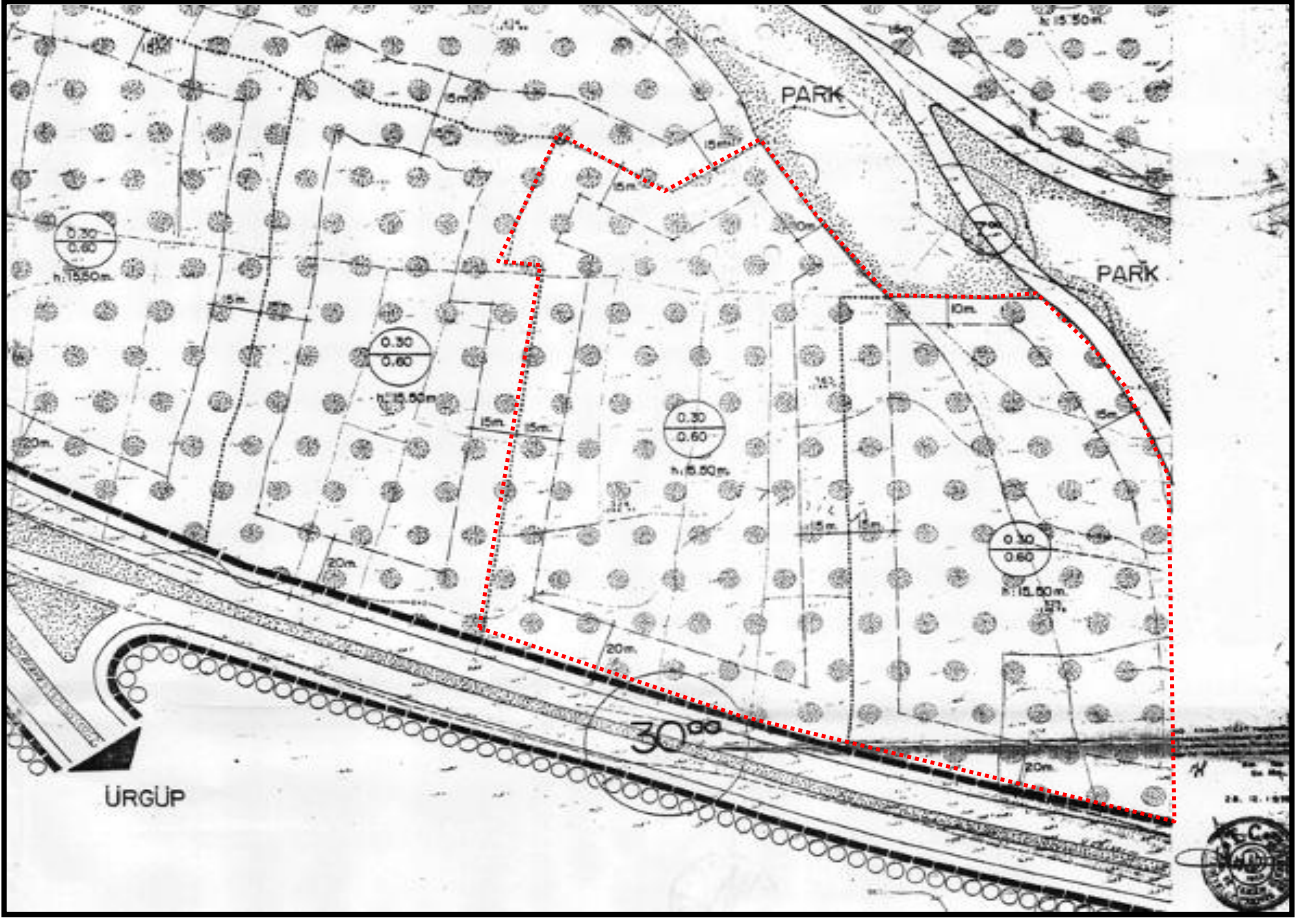
-Kullanıma açılacak alanlar için, yukarıda belirtilen koşullar ve geçiş dönemi yapılaşma koşullarının II.2.3. maddesi doğrultusunda hazırlanacak uygulama imar planları, Nevşehir KTVK Kurulu'nun onayına sunulup karar alındıktan sonra (plan onay sürecinde ortaya çıkacak değişikliklerin de Kurul onayı ile karara bağlanmasından sonra) yürürlüğe girer.

-Turizm amaçlı kaya oyma mekanlar için mevzi imar planı önerisi yanı sıra Bayındırlık ve İskan, Turizm, Çevre ve Orman Bakanlıkları'nın uygun görüşleri ile Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü'nün teknik raporları ve uygun ölçekli mimari ön proje ile birlikte Nevşehir KTVK Kurulu'na başvurulabilir. Konunun özelliğine göre, Nevşehir KTVK Kurulu'nun önereceği düzenleme projesi ve maket(ler) istenebilir.

-Tarımsal faaliyetler sürdürülebilir, ancak bu amaçla kaya oyma depo açılmaz.

Nevşehir İli, Uçhisar Belediye Başkanlığının 122 ada, 2 ve 3 parsellere ilişkin 28.07.2010 tarihli imar durumu yazısı ektedir.





3.7. Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Değişiklikler

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım-satım işlemlerine ve Gayrimenkullerin hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri v.b.) ilişkin bilgi

Nevşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 14.12.2010 tarihinde saat 14:30 itibarıyla yapılan tapu kütüğü incelemesinde rapora konu Nevşehir ili Merkez İlçesi Uçhisar Köyü 122 ada 2 parselde kayıtlı "Betonarme Turistik Otel Restorant Toplantı Salonu ve Arsası" ile 122 ada 3 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki konu gayrimenkuller 12.01.1990 tarih 118 yevmiye numarası ile Silkar Turizm Yatırım Ve İşletmeleri A.Ş. adına tescil edilmiş ancak 07.10.2010 tarih 11117 yevmiye numaralı satış işlemi sonucu İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir. Son üç yıllık dönemde **122 ada 2 parsel** ile ilgili olarak; konu gayrimenkul üzerinde 15.08.2005 tarih 4244 yevmiye numarası ile Akbank T.A.Ş lehine 7.000.0000 Euro değerinde ipotek kaydı bulunduğu ancak 10.09.2007 tarih ile terkin edildiği , Tekfenbank A.Ş. lehine 10.000.000 Euro değerinde 14.09.2007 tarih 7497 yevmiye numarası ile ipotek kaydı bulunduğu ancak 07.10.2010 tarih 11112 yevmiye numarası ile terkin edildiği, Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 3.650.000 USD değerinde 22.12.2009 tarih 11286 yevmiye numarası ile ipotek kaydı bulunduğu ancak 07.10.2010 tarih 11110 yevmiye numarası ile terkin edildiği, şerhler hanesinde yer alan "Kamu Haczi: 20.08.2010 tarih 9695 yevmiye numarası ile Ant. S.G.K 11.08.2010 12.443.799" ibaresinin 31.08.2010 tarih 10031 yevmiye numarası ile terkin edildiği görülmüştür. Son üç yıllık dönemde **122 ada 3 parsel** ile ilgili olarak; Akbank T.A.Ş lehine 7.000.0000 Euro değerinde ipotek kaydı bulunduğu ancak 10.09.2007 tarih ile terkin edildiği , Tekfenbank A.Ş. lehine 10.000.000 Euro değerinde 14.09.2007 tarih 7497 yevmiye

numarası ile ipotek kaydı bulunduğu ancak 07.10.2010 tarih 11112 yevmiye numarası ile terkin edildiği, şerhler hanesinde yer alan "Kamu Haczi: 20.08.2010 tarih 9695 yevmiye numarası ile Ant. S.G.K 11.08.2010 12.443.799" ibaresinin 31.08.2010 tarih 10031 yevmiye numarası ile terkin edildiği görülmüştür.

Uçhisar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; mer'î plan; 02.08.2005 tarihi ile onanan 1/1000 ölçekli " Uçhisar(Nevşehir) Turizm Yerleşme İmar Planı Tadilatı"dır. Bu plana göre rapora konu 122 ada 2 ve 3 nolu parseller TAKS=0.30 KAKS=0,60 yapılanma şartları ile " Turizm Tesis Alanında" kalmaktadır. Son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu taşınmazı içeren bölgede herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.8. Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde madde 4.5'te takyidat kayıtları açıklanmıştır. Söz konusu gayrimenkullerin üzerinde 27.07.2010 tarihli Nevşehir Tapu Sicil Müdürlüğü yazısında belirtilmiş olan "Kültür Varlığıdır" şerhi ile ilgili olarak Nevşehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunda yapılan incelemeye göre taşınmazların bulunduğu bölge 10.11.1976 tarih ve A-69 sayılı kararla "SİT Alanı" 12.11.1999 tarih ve 1123 sayılı kararla "II. Derece Doğal Sit Alanı" ilan edilmiştir. Konu taşınmazlarda konu kararlara uygun yapılaşma tamamlanarak Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup "Kültür Varlığıdır" şerhi konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmemektedir.

Ekli 27.07.2010 tarihli Nevşehir Tapu Sicil Müdürlüğü yazısında belirli 2 numaralı parsel üzerindeki 04.08.2005 tarihli Teferruat Listesi Tapu Sicil Müdürlüğünde görülememiş olup taşınmazların yerinde görülen teferruat dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır. Bu nedenle Tapu Sicilinde mevcut teferruat listesinin ipotek konusu olup olmadığının incelenmesi gerekmektedir.

3.9. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuata Uyumu

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Uçhisar Belde Belediyesi ve Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nde yer alan işlem dosyalarında yapılan incelemede taşınmazlar üzerinde bulunan yapılara ilişkin 7 katlı otel binası için düzenlenmiş 19.03.1990 tarih 2-48 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, zemin katta yer alan restoran için düzenlenmiş 14.04.1999 tarih 9944 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi toplantı salonu için düzenlenmiş 01.10.2003 tarih 2003/15 sayılı Yapı Ruhsatı ve 30.12.2004 tarih ve 2004/06 sayılı ile alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Söz konusu gayrimenkullerin, üzerinde mevcut Turizm tesisi ile ilgili olarak İmar Mevzuatı gereği tüm işlemler yapılmış olup taşınmazların GYO portföyüne bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

3.10. Yapı Denetim Kuruluşu ve Gerçekleştirdiği Denetimler

Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetimi yapan yapı denetim kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi, v.b.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu kapsamında olmakla birlikte söz konusu parseller üzerinde yer alan yapılar 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu tarihinden önce inşa edildiğinden kanun kapsamı dışındadır.

Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Taşınmazların değerlemesinde baz alınan veriler; konum, lokasyon, arsa geometrisi, topoğrafyası, büyüklük, fiziksel durum, zemin özellikleri, alt yapı, imar durumu, üzerindeki yapının fiziksel özellikleri, bölgenin gelişme potansiyeli ile bölgedeki mekansal ve sosyal yapıdır.

Tablo. 4 Gayrimenkullerin Fiziksel Özellikleri

İnşaat Kalitesi	: İYİ
Malzeme Kalitesi	: İYİ
Fiziksel Eskime	: MEVCUT
Altyapı	: İYİ

3.11. Gayrimenkulün Teknik özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu parseller üzerinde otel olarak projelendirilmiş bodrum+zemin+5 normal katlı bina ve 3 katlı konferans salonu bulunmaktadır.

Değerlemede baz alınan teknik veriler ise aşağıda tablo halinde sunulmuştur:

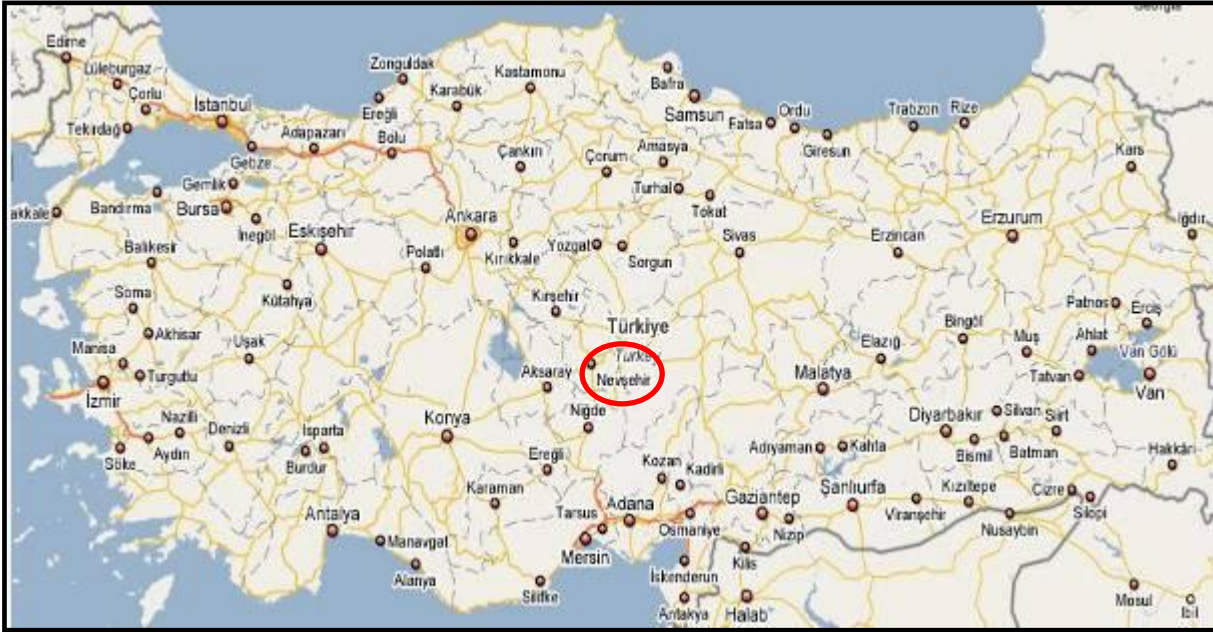
Tablo. 5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri

Yapı Tarzı	: Betonarme Karkas
Yapı Sınıfı	: V-B
Yapının Yaşı	: 12
Yapı Nizamı	: Ayrık
Dış Cephe	: Dekoratif Taş Kaplama
Kapalı Alan (m ²)	: 11.421,84 m ²
Otopark	: Açık Otopark
Güvenlik	: Mevcut
Yangın merdiveni	: Mevcut
Su Deposu	: Mevcut
Doğalgaz	: Mevcut
Elektrik	: Mevcut
Su	: Mevcut
Kanalizasyon	: Mevcut

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Bölge Analizi

4.1.1. Nevşehir İli



Coğrafi Konum ve Doğal Yapı

İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan Nevşehir İli 8.434 km² yüzölçümüne sahip olup bünyesinde 7 ilçesi ile birlikte 309.914 nüfusu barındırmaktadır. Nevşehir İli doğusunda Malatya, kuzeybatısında Kırşehir ve Kırıkkale, batısında Aksaray, güneyinde Niğde illeri ile çevrilidir.

Nevşehir bölgesi tarih içerisinde çeşitli devlet, toplum ve önemli kişilerin adlarıyla anılan dönemler yaşamıştır. Nevşehir Bölgesi'nin tarihi M.Ö. 3000'lerde yaşamış Asur ticaret kolonileri ve Hititlere kadar gitmektedir. Nevşehir Bölgesi'ni üç ana dönemde incelemek mümkündür. Birinci dönem paleolitik, neolitik ve antik dönemlerdir. İkinci dönem Roma ve Bizans dönemleri ve son dönem Türk dönemidir. Kapadokya'da paleolitik döneme ilişkin izlere pek az rastlanmakla birlikte, bugüne kadar elde edilen veriler bu izlerin erken paleolitik dönemden çok, son paleolitik döneme ait olduğunu göstermektedir. Paleolitik dönemden sonra volkan patlamalarının uzun süre insan yerleşimine müsaade etmediği sanılmaktadır. Sürekli iktidar değişikliklerinin yanı sıra, bölgeyi istila edenlerin her seferinde, ürünleri yağmalamaları ve baskı yapmaları ile bunalan Kapadokya halkı, Roma imparatorluk merkezinde Cumhuriyet yönetiminin devrilmesinden sonra, giderek Roma'nın ağır baskısı altına girmiş, bölgedeki krallar Roma yönetiminin birer uydusu haline gelmişlerdir. Kapadokya, M.S. 17'de Roma Kralı Tiberius tarafından Roma'ya bağlanmış, bir yıl sonra da vilayet ilan edilerek bir vali (legat) atanmıştır. Kapadokya Eyaletinin sınırları kuzeyde Samsun'a, güneyde Kili'ye, batıda Tuz Gölü'ne, doğuda Fırat kıyılarına kadar uzanmıştır. Kapadokya'da Türk dönemi, Bizans'tan sonra Selçukluların bölgeye hakimiyeti ile başlar. Anadolu beylikleri ve

Osmanlı Devleti'nin etkileri, Milli Mücadele ve Cumhuriyet dönemi ile devam eder. Cumhuriyet sonrasında gelişip büyüyen, Niğde'ye bağlı bir ilçe olan Nevşehir'e 1954 yılında il statüsü verilmiştir.

Fiziki Özellikler

Kapadokya, Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden birisidir. Özellikle tarih, kültür ve inanç turizmi değerleri açısından dünyada tek örnektir. Peribacalarının buna eklenmesiyle Kapadokya dünya turizminin gözde merkezlerinden biri olma iddiasını taşımaktadır.

Kapadokya'nın jeolojik özellikleri, tarih öncesi dönem uygarlıkları için çekicidir. Temel ihtiyaç maddesi olan su yataklarına sahip olmasının yanı sıra, Kapadokya herhangi bir alete ihtiyaç duymadan şekillendirilebilecek kayalıkları ile bölgede yaşayan insanların barınma ve korunma ihtiyaçlarını karşılamıştır. İlk Çağ medeniyetlerinden kalan izler arasında arkeolojik kazılar sonucu değerli eserlerin bulunduğu höyüklerin önemli bir yeri vardır. Dünyada bir benzerine rastlanmayan yeraltı şehirlerinin hangi dönemde yapıldığı bilinmemekte, ancak Hıristiyanlığın yayılışından daha önceki dönemlere ait oldukları anlaşılmaktadır. Bazı yeraltı şehirlerinde Hitit ve Frig uygarlıklarına ait kutsal simgelere rastlanmıştır. Kapadokya'da ilk medeniyetlere ait diğer önemli izler tümülüsler, yazıtlar ve Kapadokya Tabletleri'dir.

Göller: İldeki baraj göletler, Avanos, Gülşehir, Hacıbektaş ve Kozaklı ilçelerinde bulunmaktadır. Yalıntaş Göleti 10.000.000 m³ kapasiteli su toplama havzasıyla yüksek kapasiteli bir gölettir. Kaynağını Gökçetoprak Çayı'ndan alan gölet Gülşehir ilçesi sınırları içerisinde. Diğer göletlerin kapasitesi 2.500.000 m³'ten küçüktür. Bölgede biri henüz tamamlanmamış dört baraj bulunmaktadır bunlar: Ayhanlar, Doyduk, Tatların ve Damsa baraj gölleridir. Su kapasitesi en fazla olan 39.500.000 m³ ile Avanos'daki Ayhanlar Barajı'dır. Bu baraj kaynağını Kızılöz Deresi'nden alır. Acıgöl'de bulunan Tatların Barajı kaynağını Deriniz-Aciz'den alır. Ürgüp İlçesi sınırları içerisinde olan Damsa Barajı ise Damsa Çayı'ndan kaynağını alır ve 7.120.000 m³ su kapasitesine sahiptir.

Akarsular: Nevşehir İli, jeolojik yapısı nedeniyle akarsu bakımından fakirdir. Akarsular, faydalanılmaya imkân vermeyecek ölçüde derinden akmaktadır.İlin belli başlı akarsuyu Kızılırmak'tır. Kızılırmak, Nevşehir volkanik kütlesi önünden kuzeybatıya doğru yön değiştirerek akan tek akarsudur. Uzunluğu 1355 km dir.

Ovalar: Nevşehir'in en büyük ovası Derinkuyu ovasıdır. Kızılırmak vadisi, il alanı içinde yer yer genişlese de hiçbir yerde ova sayılabilecek düzlükler oluşturmamaktadır. İlin güneydoğu ucunda yer alan Derinkuyu, Konya kapalı havzası içinde yer almaktadır. Yöreden doğuya doğru çok sayıda küçük vadi açılmakta ve bu vadilerin tabanları Derinkuyu yöresinde birleşerek geniş düzlükler meydana getirmektedir.

Dağlar: Nevşehir'deki dağların oluşumu III. Jeolojik zamana rastlar. Alp kıvrımlaşması sırasında Kuzey Anadolu ve Güney Anadolu dağları sekilenirken ortaya çıkan sıkışmalarla Orta Anadolu'da yükselme ve çökmeler meydana gelmiştir. Çöken kesimde yer alan Nevşehir toprakları, III. Jeolojik zamanda göl suları altında kalmıştır. Daha sonra yörede yoğun volkanik ve tektonik hareketler olmuş, il alanının önemli bir bölümü lav ve tüflerle kaplanırken diğer yandan yeni kırılmalar ve püskürtmelerle dağlar şekillenmiştir. İldeki baslıca dağlar Erdal Dağı, Horul Dağı, Kızıl Dağı, Hırka Dağı, Oylu Dağı, Kermil Dağı, Uçhisar (Akdere) Dağı, Topuz Dağı ve Ziyaret Dağı'dır.

Nevşehir İli'nin Topografyası ve Jeolojik Durumu

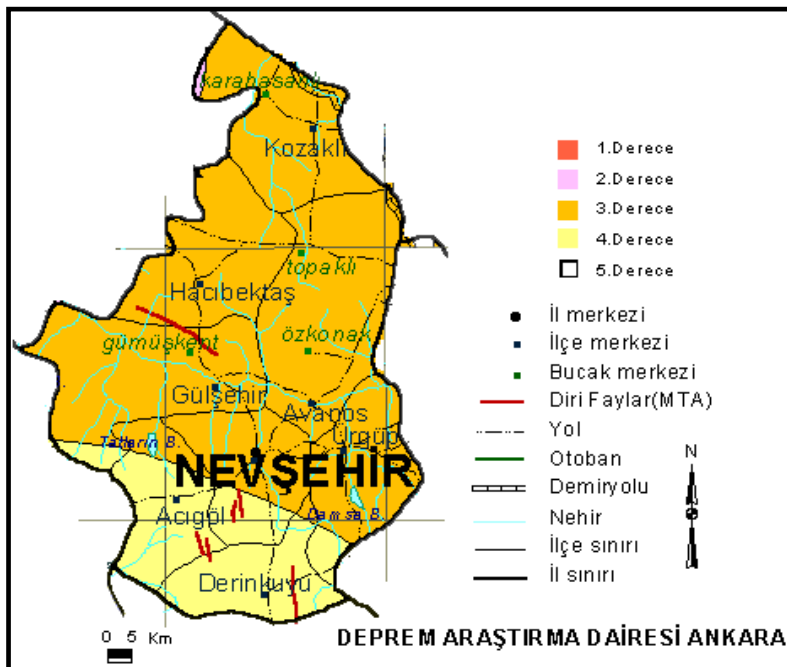
Kapadokya Bölgesi'ndeki Erciyes, Hasandağı, Melendiz ve Güllüdağ jeolojik devirlerde aktif birer volkan durumundaydı. Volkanların püskürmeleri, Üst Miyasen'de (10 milyon yıl önce) başlayıp Holosen'e (günümüze) kadar sürmüştür. Neojen gölleri altındaki yanardağlardan çıkan lavlar, platoda göller ve akarsular üzerinde 100-150 m kalınlığında, farklı sertlikte bir tuf tabakası meydana getirmiştir. Bu tabakanın yapısında tufün dışında, tüffit, ignimbrit tuf, lahar, volkan külü, kil, kumtaşı, marn, aglomera ve bazalt gibi jeolojik kayalar da bulunmaktadır.

Ana kayalardan püsküren maddelerle sekilenen plato, şiddeti daha küçük volkanların püskürmeleriyle sürekli değişime uğramıştır. Üst Polisen'den başlayarak, başta Kızılırmak olmak üzere akarsu ve göllerin bu tuf tabakasını aşındırmaları nedeniyle bölge bugünkü halini almıştır.

Nevşehir ili alanında hakim olan jeolojik yapı neojendir. Bunun dışında Kızılırmak'ın güney bölgesinin jeolojik yapısını bazalt ve mezozoik tabakalar, ırmağın kuzey bölgesini oligo-miyosen, eosenflis, metamorfik seri ve granit tabakalar oluşturur

"Peribacası" diye adlandırılan oluşumlar, vadi yamaçlarından inen sel sularının ve rüzgarın, tüflerden oluşan yapıyı aşındırmasıyla ortaya çıkmıştır. Sel sularının dik yamaçlarda kendine yol bulması, sert kayaların çatlamasına ve kopmasına neden olmuştur. Alt kısımlarda bulunan ve daha kolay aşınan malzemenin derin bir şekilde oyulmasıyla yamaç gerilemiş, böylece üst kısımlarında bulunan şapka sayesinde aşınmadan korunan konik biçimli gövdeler ortaya çıkmıştır.

Peribacalarının dışında, vadi yamaçlarında yağmur sularının oluşturduğu ilginç kıvrımlar bölgeye ayrı bir özellik katmaktadır. Bazı yamaçlarda görülen renk çeşitliliği, lav tabakalarının ısı farkından kaynaklanmaktadır. Bu oluşumlar, Uçhisar, Çavusin- Güllüdere, Göreme-Meskendir, Ortahisar- Kızılırmak ve Pancarlık'ta görülmektedir.



Deprem durumu açısından Nevşehir, 3. derecede tehlikeli deprem bölgesinde bulunmaktadır. Kırşehir ve Kayseri gibi bölgesel deprem sahalarının tesirinde kalabilir. Avanos, Özkonak, Göynük, Sarılar, Hacıbektaş, Kozaklı, Karahasanlı, Ürgüp, Aksalur, Mustafapaşa, Ortahisar yerleşim yerleri ise 3. derecede tehlikeli deprem bölgesindedir.

İklim

Nevşehir, yazları sıcak ve kurak, kışları ise soğuk ve yağışlı geçen tipik bir karasal iklime sahiptir. İlde 1980 - 1997 yılları arasında yapılan ölçümlerden elde edilen bilgilere göre ortalama sıcaklık değeri 10.6 derecedir. İldeki en yüksek sıcaklık değeri 18 Temmuz 1962'de 37.6 derece olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık ise 4 Şubat 1960 tarihinde -23.6 derece olarak ölçülmüştür. Yerden 5 cm yükseklikteki en düşük sıcaklık, 3 Şubat 1992 tarihinde -36.7 derece olarak tespit edilmiştir.

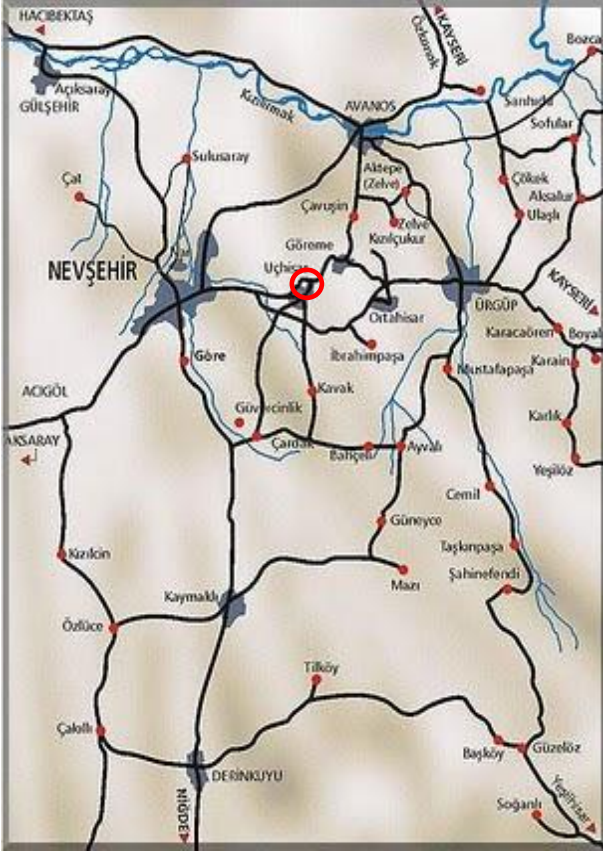
Yağış miktarına bakıldığında, yaz aylarının (Temmuz-Ağustos) ve sonbahar aylarının (Eylül-Ekim) genellikle yağışsız ve kurak geçtiği görülmektedir. 1960-1997 yılları arasında yapılan ölçümlere göre, ildeki ortalama yıllık yağış 429.4 kg/m³'tür. Bu yıllar arasında belirlenen en düşük toplam yağış miktarı 289.3 kg/m³'tür. En yağışlı yıl olan 1962'deki yağış miktarı ise 570.1 kg/m³ olarak ölçülmüştür. Aynı dönem içinde yapılan değerlendirmeye göre 141.9 kg/m³ ile 1990 Mayıs'ı en yüksek yağışlı ay olmuştur. İklimin niteliği itibarıyla kış ve bahar aylarında nem oranı daha yüksektir. Yaz aylarında bu oran düşmektedir. 1960-1997 yılları arasında ortalama nem oranı %60.6 olmuştur.

Nüfus ve Demografik Özellikler

Nevşehir kent merkezini de içine alan merkez ilçeye 9 belediye ve 9 köy bağlıdır. Merkez İlçenin en büyük belediyesi, kent merkezinde kurulu Nevşehir Belediyesi'dir. Diğer belediyeler kasaba olarak bilinen, köyden büyük, şehirden küçük yerleşim alanları üzerinde kurulu belediyelerdir. Bu kasabalar, Çat, Göre, Göreme, Kavak, Kaymaklı, Nar, Uçhisar ve Sulusaray'dır.

1997 Yılı Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Merkez ilçenin toplam nüfusu 93144, kent merkezi (Nevşehir Belediyesi'nin kurulu olduğu yerleşim alanı) nüfusu ise 60.305'tir. 2000 Yılı Genel Nüfus Sayımı geçici sonuçlarına göre; ilçenin genel nüfusu 105.965, kent merkezi nüfusu ise 67.968'dir. İki nüfus sayımı arasında geçen süre içerisinde ilçenin genel nüfusu % 14 (12.821 kişi), kent merkezinin (Nevşehir Belediyesi'nin) nüfusu ise % 13 (7.663 kişi) oranında artmıştır. İlçe sınırları içindeki kasaba belediyelerinden Göreme ve Sulusaray Belediyelerindeki küçük bir nüfus azalmasının dışında, belediyelerin nüfuslarında artış olmuştur. Özellikle Kaymaklı Belediyesi'nin nüfusu üç yıl içerisinde % 51 oranında artmıştır. Benzeri bir durum ilçenin köyleri için de gözlenebilmektedir; Basansarıncı ve Çiftlik Köylerinin haricinde tüm köylerde nüfus artışı kaydedilmiştir.

4.1.2. Uçhisar İlçesi



Konum ve İdari Yapı

3820 kişi nüfuslu Uçhisar Beldesi Avanos-Göreme yolu üzerinde, Avanos'a 7 km uzaklıktadır. Bölgenin en yüksek noktasında yer alan Uçhisar, yerleşim birimi açısından Ortahisar'a ve Ihlara Bölgesi'ndeki Selime Kalesi'ne benzemektedir. Üçgen formunda iki büyük kütle ve onları çevreleyen kuleleri andıran kayaların meydana getirdiği bu muhteşem jeolojik oluşum halk tarafından "kale" olarak adlandırılır. Uçhisar Başlıca 3 adet mahalleden oluşur. Bu mahalleler; Aşağı Mahalle, Yukarı Mahalle ve Tekelli Mahallerdir.

İklim

Bölgede şiddetli bir karasal iklim hüküm sürmekle birlikte, kış ayları soğuk, yaz ayları ise sıcak ve kurak geçmektedir.

Tarım

Uçhisar'da en çok yetiştirilen ürünler tahıl ürünleridir. Ekili alanların büyük bir bölümünü tahıl ürünleri kaplar. Buğday, arpa, yulaf, fasulye ve bakla en çok ekimi gerçekleştirilen ürünlerdir. Ayrıca bölgede bağcılık önemli bir geçim kaynağı olup üzüm yetiştiriciliği büyük önem taşımaktadır.

Sanayi

Beldede sanayi gelişmemiş olmakla birlikte bölgedeki un fabrikaları başlıca sanayi kuruluşları arasında yer almaktadır. Bölgede yetişen üzümlerden üretilen şarapta bölgedeki başlıca gelir kaynaklarından birini oluşturmaktadır.

4.2. Gayrimenkulün S.W.O.T. Analizi

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların Nevşehir-Ürgüp D302 karayoluna yakın konumda olması,
- Parsellerin topoğrafik yapısının düz olması,
- Parsellerin turizm tesis alanı imarlı olması,
- Özgün mimarisi,
- Taşınmazların mülkiyetinin tek bir firmaya ait olması, hisseli olmaması,
- Değerleme konusu 3 numaralı parselin ilave inşaat hakkının olması,

❖ ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların turizm aktivitelerinin yoğun olduğu Kapadokya bölgesine uzak bir konumda bulunması,
- Gayrimenkullerin karayolu ile aynı kotta olmaması, yol seviyesinden daha düşük kotta olması,
- Yapının fiziksel eskimeye uğraması,
- Taşınmazlar üzerinde bulunan otel binasının iç dekorasyonunun demode olması,

❖ FIRSATLAR

- Bölgedeki nitelikli tesis sayısının azlığı,
- Bölgedeki turizm faaliyetlerinin gittikçe önem kazanması,

❖ TEHDİTLER

- Gayrimenkul piyasasındaki durgunluk,

4.3. Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler

4.3.1. Gayrimenkul Piyasasına Ekonomik Açıdan Bakış

Gelişmiş ülkelerin finansal piyasalarında başlayıp 2008 yılı son çeyreğinden itibaren tüm dünyayı kapsayacak şekilde derinleşen küresel krizin yansımaları, 2009 yılının üçüncü çeyreğinde azalarak da olsa hissedilmeye devam etmiştir. Bu dönemde, finansal sisteme ve iktisadi faaliyete dair açıklanan veriler toparlanma sürecinin başladığına işaret ederken, küresel büyüme hızına ilişkin tahminler uzun bir aradan sonra ilk kez yukarı yönlü güncellenmiştir. Bununla birlikte, küresel iktisadi faaliyete dair öncü göstergelerdeki iyileşmenin yeterince güçlü olmaması, kredi piyasalarındaki sorunların kısmen sürmesi ve işsizlik oranlarının artmaya devam etmesi kriz sonrası toparlanmanın yavaş ve kademeli olacağına işaret etmektedir.

Yılın üçüncü çeyreğinde, kamu mali dengesini sağlamaya yönelik vergi ayarlamaları fiyatlar üzerinde yukarı yönlü etkide bulunsa da, ana eğilimdeki düşük seyre bağlı olarak tüketici fiyatları yıllık artış oranındaki gerileme sürmüştür. 2010 yılında iktisadi faaliyetlerdeki kademeli toparlanma eğiliminin süreceği ve son çeyrekte itibaren yıllık bazda pozitif büyüme oranlarının görülmeye başlayacağı tahmin edilmekle birlikte, ekonomideki kaynak kullanımının bir müddet daha uzun dönem ortalamalarının altında seyredeceği düşünülmektedir.

Bu çerçevede, politika faizlerinin sınırlı bir miktar daha düşerek 2010 yılı sonuna kadar sabit kaldığı varsayımı altında; enflasyonun, 2009 yıl sonunda yüzde 5,0 ile 6,0 aralığında, 2010 yıl sonunda ise yüzde 3,9 ile 6,9 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun, 2011 yılı sonunda yüzde 4,9, 2012 yılı üçüncü çeyreğinde ise yüzde 4,8 düzeyine gerileyeceği öngörülmektedir.

Yıllık enflasyonun 2010 yılının ortalarına kadar dönem dönem dalgalanarak yükseliş eğilimi gösterebileceği tahmin edilmektedir. Bütçe dengesi gözetilerek yapılan vergi ve fiyat ayarlamalarının yıllık enflasyon üzerindeki etkilerinin ortadan kalkmasıyla birlikte, 2010 yılının ikinci yarısından itibaren enflasyonun tekrar kademeli bir düşüş eğilimine girerek orta vadede yüzde 5 düzeylerinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

Gayrimenkul sektöründe ise Ülkemizde yaşanan 2001 mali krizi, tüm sektörleri etkilediği gibi bu sektörü de etkilemiş, alım-satım hareketleri 2002 yılında dip yapmıştır. 2003 yılının 2.yarisından sonra hareketlenen sektörde yukarı yönlü hareket 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiş seçim yılı olan 2007'de duraklamaya geçmiş seçim sonrasında istikrarın devam edeceği beklentisi ile özellikle piyasadaki açık nedeniyle ofis ve lojistik sektöründeki yatırımlar 2008 yılı ortalarına kadar devam etmiştir. 2008 yılının 3. Çeyreğinde patlak veren küresel mali krizle birlikte gayrimenkul yatırımları da durma noktasına gelmiştir. 2009 yılının 3. Çeyreğinden itibaren başlayan küresel piyasalardaki iyileşmeye paralel olarak gayrimenkul piyasasındaki yukarı yönlü düşük ivmeli hareketin oransal olarak büyük bölümünün kredi faizlerindeki düşüş nedeniyle yüksek faizle alınmış gayrimenkul kredilerinin transferi olduğu anlaşılmaktadır.

Merkez bankası açıklamaları paralelinde gayrimenkul sektöründeki pozitif yönde gerçek hareketin 2010 yılı 2. Çeyreği ile başlayacağı öngörülebilir. Türkiye'nin Küresel mali krizden en az etkilenen ülkelerden biri olduğu bu nedenle de yatırım yapılacak ülkelerin başında geldiği uluslar arası yatırım otoriteleri tarafından da belirtilmektedir.

**Merkez Bankası verilerinden faydalanılmıştır.*

4.3.2. Gayrimenkul Piyasasına Sosyo-Kültürel Açından Bakış

Nevşehir İli'nde halkının önemli bir bölümü kırsal kesimde yaşamakta olup ekonomi büyük ölçüde tarıma dayalıdır. Hayvancılığın fazla gelişmediği ilde yetiştirilen başlıca tarım ürünleri patates, buğday, şekerpancarı, arpa, üzüm, soğan, çavdar, nohut, elma ve karpuzdur. Bağların geniş alanlar kapladığı Nevşehir yöresinin, şarapçılık tarihinde önemli bir yeri vardır. Bu yörede Hititler döneminden beri üzüm yetiştirildiği ve şarap yapıldığı bilinmektedir. Birçok un fabrikası olan ildeki en büyük sanayi kuruluşu Sümerbank'ın pamuklu dokuma fabrikasıdır. Küçük çaplı bazı başka sanayi kuruluşları da olan Nevşehir ilinde başlıca geleneksel uğraşlar, halıcılık ve çanakçılıktır. Bu uğraşlar günümüzde turizme yönelik olarak yapılmaktadır. Turizm Nevşehir ilinde önemli bir gelir kaynağıdır. Tarihte Kapadokya diye adlandırılan geniş bölgenin bir parçası olmasına karşılık, günümüzde yalnızca Nevşehir Ürgüp Avanos üçgeninin içindeki bölgeye Kapadokya denmektedir. Bu bölgede birçok turistik konaklama ve hizmet tesisi bulunmaktadır. Bazı oteller ve lokantalar arazide oyulmuş eski yapılarda, bazıları da yeni oyulan yerlerde hizmet vermektedir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir. Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır.

5.1. Fiyat, Maliyet Ve Değer

Fiyat, mal yansıtmakta, değer ise satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

Üretimle ilişkili bir kavram olan *Maliyet*, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, DEĞER BİR GERÇEKLİK DEĞİL, BELİRLİ BİR ZAMAN ZARFINDA SATIN veya hizmetlerin fiili olarak değiş tokuşu ile ilişkilirken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masraflarını

ALINMAK ÜZERE SUNULAN BİR MAL VEYA HİZMET İÇİN ÖDENMESİ OLASI BİR FİYATIN TAKDİRİDİR.

Mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri'ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Pazar *Değeri*, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değeri tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI, indirgenmiş nakit analizini de içeren GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI ve MALİYET YAKLAŞIMI yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım, belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm *Pazar Değeri* ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadaki elde edilen kriterleri esas aldıklarında *Pazar Değeri'nin* ortak bir tanımını oluşturacaklardır.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. *İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı* piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, *Pazar Değeri'nin* tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her bir *Pazar Değeri* çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.

6. PAZAR ARAŞTIRMALARI

Değerlemede baz alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri

Nevşehir İli'nde yer alan konaklama tesislerinin büyük bir çoğunluğu Kapdaokya bölgesi olarak adlandırılan Ürgüp, Avanos, Göreme ve Uçhisar bölgesinde yoğunlaşmıştır. Bu alanda bulunan konaklama tesislerinin büyük çoğunluğu bölgenin fiziki ve coğrafi koşullarına uyum sağlayacak şekilde butik oteller biçiminde gelişme

göstermiştir. Bölgede nitelikli ve yüksek kapasiteli turizm tesislerinin sayısı az olmakla birlikte bu tür tesisler daha çok Nevşehir İl merkezine yakın olan Uçhisar beldesinde yoğunlaşmıştır.

NEVŞEHİR İLİ'NDEKİ NİTELİKLİ OTELLER



Dedeman Cappadocia Hotel & Convention Center

349 odada toplam 750 yatak kapasitesiyle hizmet veren Dedeman Cappadocia Hotel & Convention Center'da odalar dağ, bahçe ve havuz manzaralarından birine karşı konumlanmıştır. 349 odanın, 32 adedi süit, bir

Dedeman Cappadocia Hotel & Convention Center

Ürgüp Yolu 2. km 50200 Nevşehir, Turkey

Telefon:+90 (384) 213 99 00 **Faks:**+90 (384) 213 21 58

DİNLER HOTEL



Kapadokya'nın Ürgüp şehir merkezine sadece 500 metre mesafede bulunan Dinler Hotels - Ürgüp, 20.000 m² alanda yeşillik içerisine kurulmuştur. Otelde toplam 172 adet oda bulunmaktadır.

DİNLER HOTELS - ÜRGÜP

Adres: Mehmet Dinler Bulvarı
50400 Ürgüp / NEVŞEHİR/TÜRKİYE

Telefon: +90 384 341 3030 **Faks:** +90 384 341 4896 **Email:** urgup@dinler.com

UÇHİSAR KAYA OTEL



Uçhisar Kaya Hotel, 37'si Standart, 16'sı Deluxe, 15'i Sigara İçilmeyen, 1'i Engelli, 2 Aile Odası, 1 Junior Suit ve 1'i Valley Suit olmak üzere toplam 73 odası ile size hizmet vermektedir. Ana Restoran 140 kişi, Teras Cafe & Restaurant 160 kişi, Havuz Baş Restoran 500 kişi kapasiteli olup, kahvaltı, öğle ve akşam yemeği servisleri verilmektedir.

UÇHİSAR KAYA OTEL

Adres: Yukari Mah Mevkii Adnan Menderes Cad. No: 15

Uçhisar Nevşehir Türkiye

Tel: +90 384 219 2007 (Pbx) **Fax :** +90 384 219 2363 **E-Mail :** info@uchisarkayaotel.com

6.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Ve Kullanılan Veriler

Bölgede yapılan emsal araştırmasında, söz konusu otelin üzerine kurulu bulunduğu alan büyüklüğünde parsellerin bölgede nadiren bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca bölgede satılık yahut kiralık otel emsal verisine ulaşılamamıştır. Bu nedenle, yakın çevrede satılık olan benzer imarlı ve büyüklükteki arsalar değerlendirme esnasında baz alınmıştır.



Tablo. 6 Pazarda Yer Alan Emsal Satılık Arsalar

Emsal Karşılaştırma	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Alanı,m ²	40.236,00	15.000	16.800	4031
Satış Fiyatı, TL		2.000.000	2.500.000	200.000
Birim Satış Fiyatı, TL/m ²		133	150	50
Konum	Göreme-Uçhisar Yolu Üzeri	Göreme-Uçhisar Yolu Üzeri	Göreme-Uçhisar Yolu Üzeri	Göreme-Uçhisar Yolu Dedeman Otel Arkası
İmar Durumu	Turizm Tesis Alanı	Turizm Tesis Alanı	Konut İmarlı	Turizm Tesis Alanı

Tablo. 7 Emsal Karşılaştırma Tablosu

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Alanı,m ²	40.236,00	15.000	16.800	4031
Satış Fiyatı, TL		2.000.000	2.500.000	200.000
Birim Satış Fiyatı, TL/m ²		133	148	50
Satış İskontosu, %		10%	10%	%10
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m ²		120	134	45
Konum	Göreme-Uçhisar Yolu	Göreme-Uçhisar Yolu	Göreme-Uçhisar Yolu	Göreme-Uçhisar Yolu Dedeman Otel Arkası
Ayarlama	İyi	İyi	İyi	Kötü
Büyükük	40.236,00	15.000	16.800	4031
Ayarlama	İyi	Orta	Orta	Kötü
İmar Durumu	Turizm Tesis Alanı	Turizm Tesis Alanı	Konut İmarlı	Turizm Tesis Alanı
Ayarlama	İyi	İyi	İyi	İyi
Altyapı	Var	Yok	Yok	Yok
Ayarlama	İyi	Kötü	Kötü	Kötü
Ayarlanmış Arsa Birim Değeri, TL/m ²	125			

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, pazarda gözlenen Uçhisar ve Nevşehir Bölgesi satılık arsa emsal verileri dikkate alınarak ayarlama analizi tablosu oluşturulmuştur. Emsal gayrimenkullerde; konum, büyüklük, imar fonksiyonu ve altyapı gibi şerefiye değişkenlerine göre ayarlama yapılarak, ayarlanmış birim değer hesaplanmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılan değerlendirme sonucunda 122 ada 3 ve 2 no'lu parselin birim değeri 125 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Tablo. 8 Emsal Karşılaştırma Değerleme Tablosu

Parsel No	Parsel Alanı, m ²	Arsa Birim Değeri, TL	Toplam Arsa Değer, TL	Toplam Değeri, USD
122 Ada 2 Parsel	28.827,00	125	3.603.375	2.402.250
122 Ada 3 Parsel	11.409,00	125	1.426.125	950.750
TOPLAM DEĞER			5.029.500	3.353.000

Sonuç olarak emsal karşılaştırma yaklaşımı ile konu gayrimenkullerin toplam arsa değeri 5.029.500- TL olarak hesaplanmıştır.

6.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Boş arazi üzerinde geliştirilmiş projenin maliyet bedelleri piyasa kabullerine dayanılarak ve Lykia Lodge Otel tarafından sağlanan verilerle hesaplanmış olup Tablo 9 da gösterilmiştir.

Tablo. 9 Maliyet Yöntemi Tablosu

Binalar	Kapalı İnşaat Alanı (m ²)
Otel Binası	9.685
Konferans Salonu+Hamam Sauna	1.420
Restorant	316,84
Arsa	Alanı (m ²)
	2 parsel 28,827.00
	3 parsel 11,409.00
	Toplam:40,236.00
Arsa Değeri (2 ve 3 parseller)	40,236m ² x 125TL/m ² = 5,029,500 TL
Otel Binası Değeri	9685m ² x 1,144.00 TL x 0,75 = 8,309,730 TL
Konferans Salonu	
Hamam Sauna Değeri	1.420 m ² x 640.00 TL x 0,95 = 863,360 TL
Restorant Değeri	316,84 m ² x 511.00 TL x 0,85 = 137,254 TL
TOPLAM DEĞER	14,339,844 TL

6.3. Gelir İndirgeme Analizi

6.3.1. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Analizi

Değerlemede Direkt Gelir Kapitalizasyonu Analizi yöntemi kullanılmamıştır

6.3.2. Nakit/Gelir Akımları Analizi

Nakit / Gelir akımları analizinde 122 ada 2 ve 3 parsel no'lu gayrimenkul için dolaylı kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Bu yaklaşımda gayrimenkuller üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Tablo. 10 Nakit Akımları Tablosu

					Stabilize Yıllar		(USD)				
					1	2	3	4	5	6	7
Oda Sayısı		146	units								
İnşaat Alanı		10.799,00									
Arsa Alanı		40.236,00	net sqm								
Enflasyon Oranı		%3,5									
GELİRLER											
Oda Gelirler											
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı, %		40%				43%	46%	48%	51%	51%	51%
Ortalama Oda Fiyatı, USD		95				98	102	105	109	113	117
Toplam Oda Gelirler		2.025.020			2.095.896	2.169.252	2.245.176	2.323.757	2.405.089	2.489.267	
DEPARTMAN GELİRLERİ											
Operasyonel Gelirler											
Yiyecek & İçecek		650.899			673.681	738.803	792.415	820.150	848.855	878.565	
Telefon & İnternet		57.858			59.883	69.165	79.242	82.015	84.885	87.856	
Kiralamalar		86.787			89.824	94.315	99.052	102.519	106.107	109.821	
Diğer Gelirler		72.322			74.853	72.308	85.845	88.850	91.959	95.178	
Toplam Departman Gelirleri		867.866			898.241	974.592	1.056.553	1.093.533	1.131.806	1.171.420	
TOPLAM GELİRLER		2.892.886			2.994.137	3.143.844	3.301.729	3.417.290	3.536.895	3.660.686	
GİDERLER											
İŞLETME GİDERLERİ											
Oda Harcamaları		243.002			241.028	229.941	226.763	234.699	242.914	251.416	
Yiyecek & İçecek		507.701			525.471	554.102	578.463	598.709	619.664	641.352	
Telefon & İnternet		26.036			26.947	30.432	34.470	35.677	36.925	38.218	
Genel Yönetim Giderleri		260.360			269.472	251.507	264.138	273.383	282.952	292.855	
Pazarlama		159.109			164.678	172.911	148.578	153.778	159.160	164.731	
Enerji		347.146			359.296	377.261	396.208	410.075	424.427	439.282	
Basit Tamiratlar		289.289			299.414	314.384	336.776	348.564	360.763	373.390	
Diğer Harcamalar		9.547			9.881	9.997	9.245	9.568	9.903	10.250	
Toplam İşletme Giderleri		1.842.190			1.896.187	1.940.537	1.994.641	2.064.453	2.136.709	2.211.494	
BRÜT İŞLETME KARI		1.050.696			1.097.950	1.203.306	1.307.089	1.352.837	1.400.186	1.449.192	
SABİT GİDERLER											
Yönetim Giderleri	5,0%	144.644			149.707	157.192	165.086	170.864	176.845	58.571	
Gayrimenkul Vergisi	0,5%	18.898			18.898	19.560	20.244	20.953	21.686	22.445	
Sigorta	0,2%	5.292			5.292	5.477	5.668	5.867	6.072	6.285	
Yenileme Fonu	2,5%	72.322			74.853	78.596	82.543	85.432	88.422	91.517	
Toplam Sabit Giderler		241.156			248.750	260.825	273.542	283.116	293.025	178.818	
TOPLAM GİDERLER		2.083.346			2.144.937	2.201.362	2.268.183	2.347.569	2.429.734	2.390.312	
NET İŞLETME GELİRİ		809.540			849.200	942.481	1.033.546	1.069.720	1.107.161	1.270.374	
Geliştirici Primi	5,0%	40.477			42.460	47.124	51.677	53.486	55.358	63.519	
Dönem Sonu Değer	8,0%								13.117.997		
NET NAKİT AKIŞI		769.063			806.740	895.357	981.869	1.016.234	14.169.800		
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		769.063			1.575.803	2.471.160	3.453.029	4.469.263	18.639.063		
Net Bugünkü Değer, USD	15,0%	9.060.104									
Net Bugünkü Değer, TL		13.590.156									

6.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi

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

Hazırlanan rapor proje geliştirme niteliğinde olmayıp değerlendirme konusu parseller üzerinde halihazırda kullanılan ruhsatlı ve iskanlı yapılar bulunmaktadır.

6.5. Varsayımlar Ve Kullanılma Nedenleri

- Değerleme çalışmasında, otel oda fiyatları ve doluluk oranları gibi datalar değerlemesi yapılan otelin işletmesinden alınarak, pazardan alınan datalar ile karşılaştırılmıştır.
- Otel konseptine bağlı olarak geliştirilen otel cirosunun % 70 oranında oda gelirleri; % 30 oranında operasyonel gelirler olacağı ilk yıl için varsayılmıştır. Buna göre;
- Otelin stabil doluluğa ulaşmak için doluluk oranları doğrusal olarak artırılmış 5. Yılında stabil döneme ulaşacağı öngörülmüştür.
- Değerleme konusu gayrimenkulün Tapu Sicil Müdürlüğünde ve Belediyesinde yapılan araştırmasında hukuki sorun oluşturacak herhangi bir konuya rastlanmamış olup, değerlendirme raporumuz; gayrimenkullerin herhangi bir hukuki sorunla karşılaşmayacağı varsayımına dayanarak hazırlanmıştır.

6.6. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi

Değerleme Konusu gayrimenkuller için geçerli bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşme bulunmadığından değerlememizde hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.7. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme Konusu 122 ada 2 ve 3 no'lu parseller üzerinde müşterek ya da bölünmüş mülkiyete esas bir kısım bulunmamaktadır.

6.8. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin Belediye işlem dosyasında yapılan araştırmada hukuki sorun oluşturacak herhangi bir konuya rastlanmamıştır. Taşınmazlara ilişkin Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada risk yaratacak herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

Değerleme raporumuz; gayrimenkulün herhangi bir hukuki sorunla karşılaşmayacağı ve üzerindeki şerh ve takyidatlar ile ilgili hukuki sorunların giderileceği varsayımına dayanarak hazırlanmıştır.

6.9. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Taşınmazın mimari projeleri Üçhisar Belediyesinde bulunmamıştır. Sadece Konferans Binasına ait projeler Nevşehir K.T.V.K. Bölge Kurulu Müdürlüğünde görülmüştür. Değerleme konusu parsel ilgisinde görülen projeler onaylı olduğundan değerlemede esas alınmıştır.

Bölgede turizm tesis alanı olarak kullanılmaya uygun büyüklükte parsel bulunmaması nedeniyle emsal karşılaştırma analizinde yeterli data kullanılamamıştır.

6.10. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkuller için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkulün bulunduğu bölge, çevresel etkiler, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “Turizm Tesisi” fonksiyonudur.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu 122 ada 2 ve 3 no’lu parsel için hesaplanan maliyet yöntemi ve gelir/nakit akımları analizi ile hesaplanan değerler tablolardaki gibidir. Değerleme konusu 3 numaralı parselin ilave yapılanma hakkının olması arsa değerinin takdirinde kullanılmıştır.

Yaklaşımlar sonucu elde edilen sonuçlarda uyumlaştırma yapılarak nihai değere ulaşılmıştır.

Yaklaşımların Uyumlaştırması

Maliyet Analizi Yaklaşımı, TL	14,339,844
Gelir/nakit akımları Yaklaşımı TL	13,590,156
Uyumlaştırılmış Değer	14,000,000

7.2. Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin olarak mevcut onaylı 1/1000 ölçekli imar planı bulunmaktadır. Gayrimenkuller üzerinde bulunan yapılar ile ilgili olarak;

*7 katlı otel binası için 19.03.1990 tarih 2-48 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, Zemin katta yer alan restoran için 14.04.1999 tarih 9944 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, Konferans Salonu için 30.12.2004 tarih 2004/06 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiş olup tapu sicilinde cins tashihi yapılarak imar mevzuatı gereği yasal prosedür tamamlanmıştır.

7.4. G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağılı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan araştırmalar sonucunda gayrimenkullerin devredilmesine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne bulunmasında herhangi bir sakınca görülmemektedir.

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, altyapı ve ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, bölgenin gelişim eğilimi, mülkiyet yapısı, imar durumu, yapılaşma şartları ve yasal durum gibi faktörler ışığında, 122 ada 2 ve 3 no'lu parsellerin değeri, üzerlerinde mevcut ipoteklerin kaldırılması kabulü ile maliyet yöntemi ve gelir/nakit akımları analizi ile takdir edilmiştir.

8.2. Bitirilmiş Proje ve Tamamlanmış Kısım Değeri

Gayrimenkul Projesinin Değerleme Tarihi İtibarı ile Bitirilmiş Olması Varsayımı ile Değeri ve Değerleme tarihi itibarı ile tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil değer takdiri

Değerleme konusu 122 ada, 2 ve 3 parseller birlikte Turizm Tesisi olarak kullanılmakla birlikte ilave inşaat hakkı için geliştirilmiş bir proje olmadığından parselin ilave inşaat hakkı arsa değerinin taktirinde dikkate alınmış olmakla birlikte proje konsepti belli olmadığından sadece mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

8.3. Nihai Değer Takdiri

27 Aralık 2010 tarihi itibarı ile taşınmazın değeri;

PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, USD
9.333.334-USD (DOKUZMİLYONÜÇYÜZOTUZÜÇBİNÜÇYÜZOTUZDÖRT AMERİKANDOLARI)

PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, EURO
7.000.000.-EUR (YEDİMİLYON EURO)

*PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL
14.000.000- TL (ONDÖRTMİLYON TÜRK LİRASI)

Suat COŞKUN
Harita Mühendisi
GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASİSTANI

Olca Serdar Yılmaz
Şehir Plancısı
S.P.K. Lisans No:401208
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI


*1 USD = 1,50 TL


*1 EURO :2,00 olarak alınmıştır.

9. EKLER VE FOTOĞRAFLAR



EK.1. TAPU ÖRNEĞİ

İli		NEVŞEHİR		<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotograf	
İlçesi		MERKEZ					
Mahallesi							
Köyü		UÇHISAR					
Sokağı							
Mevkii		NARDERESİ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
12.000.000,00		30K1B	122	2	ha	m ²	dm ²
					18.827,00 m ²		
Niteliği	BETONARME TURİSTİK OTEL RESTORANT TOPLANTI SALONU VE ARSASI						
Sınırı	Platındadır Zemin Sistem No : 10323432						
Edinme Sebebi	Tamamı SİLKAR TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİ A.Ş. adına kayıtlı İken İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
Sahibi	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	11117	162	156-34		07/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.	<p>Siciline Uygundur.</p> <p>Musa D. DOĞLU</p> <p>*Nevşehir Tapu Şube Müdürü V</p>					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	<p><small>NOT: * Mülkiyetin geçireni olanlar için geçerlidir. İşletme ve diğer hakları gösterir maddelerdir.</small></p> <p><small>** Tedrici kanununa tabii olarak gereğince satış öngörülmesi için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small></p>					Tarih	
<p>KUŞEYE: 40-VII</p> <p>Dünya Servis ve İcraatları tarafından bastırılmıştır</p> <p>Stok No 129</p>							

İli	NEVŞEHİR	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi							
Köyü	UÇIŞAR						
Sokağı							
Mevkii	NARDERESİ						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
2.000.000,00	306.18	122	3	ha	m ²	dm ²	
					11.409,00 m ²		
Niteliği	ARSA						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 10322894						
Edinme Sebebi	Tamamı SİLKAR TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİ A.Ş. adına kayıtlı iken İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
Sahibi	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yeymişe No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	11117	162	15635		07/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.	<p>Siciline uygundur.</p> <p>M. ROĞLU</p> <p>Noterlik Müdürlüğü</p> <p>11117</p> <p>162</p> <p>15635</p> <p>07/10/2010</p>					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NCT * Mülkiyet, tasarruflar, haklar ve diğer işlemler için bu tapu senedi ile devredilebilir.</p> <p>** İstisna: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne kayıtlı Tapu Sicil Müdürlüğüne aittir.</p>							
SİCKEK - 59 VII						Düzenleme Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır	Stok No 129

0212 325 23 80 P 4/5

0384 2131431 >>

NEVŞEHİR ŞUBE

2010-12-28 11:28

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz
Zemin No	: 1223
İl / İlçe	: NEVŞEHİR/MERKEZ
Kurum Adı	: Ana Tap. Nitelik
Mahalle / Köy Adı	: NEVŞEHİR TSM
Mevki	: UÇUŞAR KÖYÜ
Çift / Sayfa No	: NARDEMLİ
Kayıt Durum	: 162 / 15635
	: Akif

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

ŞUBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Şehbi - Tarih - Yev
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 11.04/1988 Y. 1526		11.04/1988 - 1.526	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Oran	Metrkaze	Edinim Şehbi - Tarih - Yev.	Terkin Şehbi - Tarih - Yev.
118252565	İS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		11.499,00	Sonuç - 07/10.2010 - 11.117	

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz
Zemin Nr	: 1222
İl / İlçe	: NEVŞEHİR/MERKEZ
Kurum Adı	: Ana Tap. Nitelik
Mahalle / Köy Adı	: NEVŞEHİR TSM
Mevki	: UÇUŞAR KÖYÜ
Çift / Sayfa No	: NARDEMLİ
Kayıt Durum	: 162 / 15634
	: Akif

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

ŞUBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Şehbi - Tarih - Yev
İrtifak	2-4 AĞUSTOS 1005 TARİH VE 11290 TEFERUAT LİSTESİNDE BEYOĞLU İS. KÖYÜ İÇİNCE TANZİMLİ LİSTE BEYANLARDA GÖSTERİLMİŞ OLAN ANA DOŞYASINDADIR. 04/08/2005 TARİHİ VE YEV. 0030 [Başlangıç Tarih:04/08/2005.Bina Tablo:04/08/2005 - 50cc-y]		04/08/2005 - 1.030	
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 11.04/1988 Y. 1526		11.04/1988 - 1.526	

Rapor Tarih / Sayı : 27.11.2010 / 912

MÜLKİYET BİLGİLERİ	
Sistem No	Mülk
118252/64	İS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.İN ŞİRKETİ
Etilim No	Hizir Paşayazda
Metrekaçe	2.837.00
FAAL	
Etilim Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
S404 - 07/07/2010 - 11.117	

Raporlayan: 2656-Şecdeci İRDÖĞMÜŞ
Kaydına Uygun





0384 2131431 >> 0212 325 23 80 P 5/5

NEŞEHİR ŞUBE

2010-12-28 11:29

Rapor Tarihi / Saati: 27.12.2010 8:12

EK.3.İmar DURUMU



T.C.
NEVŞEHİR İLİ
Uçhisar Belediye Başkanlığı

28.07.2010

Sayı : M.50.8.UÇH.0.11/ 463
Konu : 122 Ada 2,3 parseller.

Sayın:Kapadokya Iykia Lodge
Uçhisar/NEVŞEHİR

İLGİ: a) 27.07.2010 tarih ve 182 sayılı dilekçeniz.

İlgi (a) dilekçenizde bahse konu olan 122 Ada 2,3 parsellerin İmar Durumunun tarafınıza iletilmesini istemekteyiz.

Söz konusu parseller Uçhisar Turizm İmar Planı Sınırları içerisinde kalmakta olup, TAKS 0,30, KAKS 0,60, H.MAX 15,50 şeklindedir. Planda belirtilen kullanım alanlarında, kullanım amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz. Yapılacak tesisler sonradan hiçbir şekilde planda gösterilen amaçta kullanılmaz.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Osman SÖSELİ
Belediye Başkanı

UÇHISAR BELEDİYESİ İMAR VE İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ Sayı: 0 384 219 2206 www.uchisar.bel.tr e-posta: ilgi@uchisar.bel.tr

EK.5.Zemin Kattaki Restoran İçin Verilmiş Ruhsat Belgesi

YAPI RUHSATI										
1 Ruhsatın verildiği Kurum			2 Ruhsat Tarihi			3 Ruhsat numarası				
İLGİSAR BELEDİYESİ			04.09.1997			97/14				
4 Ruhsatın veriliş maksadı		5 Mahalle		6 Fatura no		7 Ada no		8 Parsel no		
EKLEME YAPI		Kardelenesi		JOK-1B		122		2-3		
9 İmar durumu tarihi		10 İmar durumu numarası		11 İmar türü		12 Yarı türü				
1996		96/28		Kalanifer		510/1				
13 Tapu tescil belgesi veren kurum				14 Tapu tescil belgesi tarihi		15 Tapu tescil belgesi numarası				
Tapu Tescil Müd. N.Üşaklı				12.1.1996		118				
16 Adı soyadı / ünvanı					20 Adı soyadı / ünvanı					21 Kurum sicil numarası
SILKAR TUR. YAT. İŞL. A.Ş. UŞAKLI					Kenelisi					
17 Bağlı olduğu vergi dairesi		18 Vergi dairesi sicil numarası		22 Bağlı olduğu vergi dairesi		23 Vergi dairesi sicil numarası				
Beyoğlu		FAC 002 46.00								
19 Adres			24 Adres							
Kapatlıcaşu Lodge Country Club UŞAKLI										
25 Yapının her bir ünitesinin kullanım maksadı		26 Ünite sayısı	27 Yüz ölçümü	28 Yıl seviyesi altında kat sayısı	29 Yıl seviyesi üstünde kat sayısı	30 Toplam kat sayısı	31 Yapının yüksekliği	32 1 m ² 'nin maliyeti	33 Yapının sınıfı	34 Yapının grubu
Zemin Kat Restoran		1	716.84	-	1	1	6.00	25.818.507	3	B
Toplam		1	716.84							
35 İnşaat toplam maliyet kıymeti (Arsa dahil)			36 Art. olduğu yıl		37 Yapının ana değeri		38 Toplam maliyet (Arsa dahil)			
8.180.375.757 -			1997		99.255.000		8.279.590.757 -			
39 İskeletin cinsi		40 İskeletin Dolgu Maddesi			41 Yığma yapının cinsi					
Betonarme		TUF			TAŞ					
RUHSAT ENİ PROJELER					FENNİ MÜS'ULUN (TUS)					
42 Mimar proje				49 Adı soyadı						
Zincir ÇAVDAR Yük. Mm.				ALAN AKBİLUT İnş. Mm.						
43 Statik proje				50 Adresi						
(Ayhan) Çarhan Alındacı				Modern İş Hanı Kat 4. No 195 N.Üşaklı						
44 Tesisat projeleri				51 Taahhüdü			54 İmzası			
				2.9.1997						
45 Dolgu toplamı		46 Kat Toplamı	47 Harice çıkacak kazı toplamı		52 Kurum sicil no		53 Şa sicil no			
167m ²		22im	474m ²		016 004 0632		29803 inş. Mm.			
48 Harice çıkacak kazı toplamının ödenileceği yer					53 Şa sicil no					
Keneli Parsel ve Belediye Göz. Yolu										
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER										
55 Gelirin mahiyeti	56 Maktubuz tarihi	57 Maktubuz no	58 Tutar (TL.)	59 Açıklama	60 Otopark harcı					
Yol kanal harcı			1800.000		Trafik komisyonunun gün ve sayılı kararı gereğince panelinde otopark ihtiyacı karplanamadığından TL. otopark bedeli tahsil edilmiştir.					
Bina inşaat harcı			2700.000							
Harç-Harc.	04.09.1997	16757	950.000							
P.T. Harç.			950.000							
		Toplam	6.300.000							
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. 22. 23. ve 26. maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak bu YAPI RUHSATI verilmiştir.										
61 Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası			62 Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası			63 Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür				
YALUZ ACAF Fen Etmeni 						Sarıcaşu Çarhan Belediye Başkanı 				

EK.7.Toplantı Salonu İçin Verilmiş Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No : 1503			
1. Ruhsat veren kurum UÇHISAR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI		2. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat İlavisi <input type="checkbox"/> Tadilat			
3. Ruhsatın onay tarihi 01.10.2003		4. Ruhsat no. 2003/15			
5. Pafta no. 306-1-6		6. Ada no. 122			
7. Parsel no. 2		8. İmar planı onay tarihi 1982			
9. Parselasyon planı onay tarihi 1996		10. İmar durumu tarihi ve no.			
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) MİMARLIK TEŞİSİ 28822 m ²		12. Tapu tescil belgesi veren kurum NEVŞEHİR			
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 2303.2001/15634		14. Zemin etüdü onay tarihi			
15. CED raporu onay tarihi		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 01.10/2003			
17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 01.10/2008		18. Ruhsatın geçeri tarihi 01.10/2008			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı, ünvanı SUKRAN GÜRAN SAĞLAM VE İŞLETMELERİ A.Ş.		24. Adı soyadı, ünvanı		34. Adı soyadı, ünvanı	
20. İlağı olduğu vergi dairesi BEYOĞLU İST.		25. Mülki durumu		35. Oda sicil no.	
21. Vergi dairesi sicil no. 770 0724450		26. Kurum sicil no.		36. Büro tescil no.	
22. Adres NAR DÖRESİ UÇHISAR		27. Bağlı olduğu vergi dairesi		37. Oda belge no.	
23. Adres		28. Vergi dairesi sicil no.		38. Sigorta sicil no.	
29. Sigorta sicil no.		29. Sigorta tarih ve no.		39. Sigorta tarih ve no.	
30. Gözetleme tarih ve no.		31. Mutsahhik kame no.		40. Adres	
31. Mutsahhik kame no.		32. Adres		41. İmza	
32. Adres		33. İmza		42. Yapının kullanılma amacı	
33. İmza		34. Adres		43. Ünite sayısı	
34. Adres		35. Oda sicil no.		44. Yüzölçümü (m ²)	
35. Oda sicil no.		36. Büro tescil no.		45. Benzer yapı sayısı	
36. Büro tescil no.		37. Oda belge no.		46. Toplam yapı sayısı	
37. Oda belge no.		38. Sigorta sicil no.		47. Yapının taban alanı (m ²)	
38. Sigorta sicil no.		39. Sigorta tarih ve no.		48. Toplam taban alanı (m ²)	
39. Sigorta tarih ve no.		40. Adres		49. Yapıda bağimsiz bölüm sayısı	
40. Adres		41. İmza		50. Toplam bağimsiz bölüm sayısı	
41. İmza		42. Yapının taban alanı (m ²)		51. Yapı inşaat alanı (m ²)	
42. Yapının taban alanı (m ²)		43. Ünite sayısı		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	
43. Ünite sayısı		44. Yüzölçümü (m ²)		53. Yapının yalıtım kat sayısı	
44. Yüzölçümü (m ²)		45. Benzer yapı sayısı		54. Yapının yalıtım üstü kat sayısı	
45. Benzer yapı sayısı		46. Toplam yapı sayısı		55. Yapının toplam kat sayısı	
46. Toplam yapı sayısı		47. Yapının taban alanı (m ²)		56. İlave kat sayısı	
47. Yapının taban alanı (m ²)		48. Toplam taban alanı (m ²)		57. Yapının yüksekliği (m)	
48. Toplam taban alanı (m ²)		49. Yapıda bağimsiz bölüm sayısı		58. İlave kat yüksekliği (m)	
49. Yapıda bağimsiz bölüm sayısı		50. Toplam bağimsiz bölüm sayısı		59. Yapının sınıfı	
50. Toplam bağimsiz bölüm sayısı		51. Yapı inşaat alanı (m ²)		60. Yapının grubu	
51. Yapı inşaat alanı (m ²)		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)		61. 1 m ² maliyet (Bin TL)	
52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)		53. Yapının yalıtım kat sayısı		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)	
53. Yapının yalıtım kat sayısı		54. Yapının yalıtım üstü kat sayısı		63. Yapının arsa değer (Bin TL)	
54. Yapının yalıtım üstü kat sayısı		55. Yapının toplam kat sayısı		64. Yapının arsa değeri (Bin TL)	
55. Yapının toplam kat sayısı		56. İlave kat sayısı		65. Toplam	
56. İlave kat sayısı		57. Yapının yüksekliği (m)		66. Toplam	
57. Yapının yüksekliği (m)		58. İlave kat yüksekliği (m)		67. Toplam	
58. İlave kat yüksekliği (m)		59. Yapının sınıfı		68. Toplam	
59. Yapının sınıfı		60. Yapının grubu		69. Toplam	
60. Yapının grubu		61. 1 m ² maliyet (Bin TL)		70. Toplam	
61. 1 m ² maliyet (Bin TL)		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)		71. Toplam	
62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)		63. Yapının arsa değeri (Bin TL)		72. Toplam	
63. Yapının arsa değeri (Bin TL)		64. Yapının arsa değeri (Bin TL)		73. Toplam	
64. Yapının arsa değeri (Bin TL)		65. Toplam		74. Toplam	
65. Toplam		66. Toplam		75. Toplam	
66. Toplam		67. Toplam		76. Toplam	
67. Toplam		68. Toplam		77. Toplam	
68. Toplam		69. Toplam		78. Toplam	
69. Toplam		70. Toplam		79. Toplam	
70. Toplam		71. Toplam		80. Toplam	
71. Toplam		72. Toplam		81. Toplam	
72. Toplam		73. Toplam		82. Toplam	
73. Toplam		74. Toplam		83. Toplam	
74. Toplam		75. Toplam		84. Toplam	
75. Toplam		76. Toplam		85. Toplam	
76. Toplam		77. Toplam		86. Toplam	
77. Toplam		78. Toplam		87. Toplam	
78. Toplam		79. Toplam		88. Toplam	
79. Toplam		80. Toplam		89. Toplam	
80. Toplam		81. Toplam		90. Toplam	
81. Toplam		82. Toplam		91. Toplam	
82. Toplam		83. Toplam		92. Toplam	
83. Toplam		84. Toplam		93. Toplam	
84. Toplam		85. Toplam		94. Toplam	
85. Toplam		86. Toplam		95. Toplam	
86. Toplam		87. Toplam		96. Toplam	
87. Toplam		88. Toplam		97. Toplam	
88. Toplam		89. Toplam		98. Toplam	
89. Toplam		90. Toplam		99. Toplam	
90. Toplam		91. Toplam		100. Toplam	
91. Toplam		92. Toplam		101. Toplam	
92. Toplam		93. Toplam		102. Toplam	
93. Toplam		94. Toplam		103. Toplam	
94. Toplam		95. Toplam		104. Toplam	
95. Toplam		96. Toplam		105. Toplam	
96. Toplam		97. Toplam		106. Toplam	
97. Toplam		98. Toplam		107. Toplam	
98. Toplam		99. Toplam		108. Toplam	
99. Toplam		100. Toplam		109. Toplam	
100. Toplam		101. Toplam		110. Toplam	
101. Toplam		102. Toplam		111. Toplam	
102. Toplam		103. Toplam		112. Toplam	
103. Toplam		104. Toplam		113. Toplam	
104. Toplam		105. Toplam		114. Toplam	
105. Toplam		106. Toplam		115. Toplam	
106. Toplam		107. Toplam		116. Toplam	
107. Toplam		108. Toplam		117. Toplam	
108. Toplam		109. Toplam		118. Toplam	
109. Toplam		110. Toplam		119. Toplam	
110. Toplam		111. Toplam		120. Toplam	
111. Toplam		112. Toplam		121. Toplam	
112. Toplam		113. Toplam		122. Toplam	
113. Toplam		114. Toplam		123. Toplam	
114. Toplam		115. Toplam		124. Toplam	
115. Toplam		116. Toplam		125. Toplam	
116. Toplam		117. Toplam		126. Toplam	
117. Toplam		118. Toplam		127. Toplam	
118. Toplam		119. Toplam		128. Toplam	
119. Toplam		120. Toplam		129. Toplam	
120. Toplam		121. Toplam		130. Toplam	
121. Toplam		122. Toplam		131. Toplam	
122. Toplam		123. Toplam		132. Toplam	
123. Toplam		124. Toplam		133. Toplam	
124. Toplam		125. Toplam		134. Toplam	
125. Toplam		126. Toplam		135. Toplam	
126. Toplam		127. Toplam		136. Toplam	
127. Toplam		128. Toplam		137. Toplam	
128. Toplam		129. Toplam		138. Toplam	
129. Toplam		130. Toplam		139. Toplam	
130. Toplam		131. Toplam		140. Toplam	
131. Toplam		132. Toplam		141. Toplam	
132. Toplam		133. Toplam		142. Toplam	
133. Toplam		134. Toplam		143. Toplam	
134. Toplam		135. Toplam		144. Toplam	
135. Toplam		136. Toplam		145. Toplam	
136. Toplam		137. Toplam		146. Toplam	
137. Toplam		138. Toplam		147. Toplam	
138. Toplam		139. Toplam		148. Toplam	
139. Toplam		140. Toplam		149. Toplam	
140. Toplam		141. Toplam		150. Toplam	
141. Toplam		142. Toplam		151. Toplam	
142. Toplam		143. Toplam		152. Toplam	
143. Toplam		144. Toplam		153. Toplam	
144. Toplam		145. Toplam		154. Toplam	
145. Toplam		146. Toplam		155. Toplam	
146. Toplam		147. Toplam		156. Toplam	
147. Toplam		148. Toplam		157. Toplam	
148. Toplam		149. Toplam		158. Toplam	
149. Toplam		150. Toplam		159. Toplam	
150. Toplam		151. Toplam		160. Toplam	
151. Toplam		152. Toplam		161. Toplam	
152. Toplam		153. Toplam		162. Toplam	
153. Toplam		154. Toplam		163. Toplam	
154. Toplam		155. Toplam		164. Toplam	
155. Toplam		156. Toplam		165. Toplam	
156. Toplam		157. Toplam		166. Toplam	
157. Toplam		158. Toplam		167. Toplam	
158. Toplam		159. Toplam		168. Toplam	
159. Toplam		160. Toplam		169. Toplam	
160. Toplam		161. Toplam		170. Toplam	
161. Toplam		162. Toplam		171. Toplam	
162. Toplam		163. Toplam		172. Toplam	
163. Toplam		164. Toplam		173. Toplam	
164. Toplam		165. Toplam		174. Toplam	
165. Toplam		166. Toplam		175. Toplam	
166. Toplam		167. Toplam		176. Toplam	
167. Toplam		168. Toplam		177. Toplam	
168. Toplam		169. Toplam		178. Toplam	
169. Toplam		170. Toplam		179. Toplam	
170. Toplam		171. Toplam		180. Toplam	
171. Toplam		172. Toplam		181. Toplam	
172. Toplam		173. Toplam		182. Toplam	
173. Toplam		174. Toplam		183. Toplam	
174. Toplam		175. Toplam		184. Toplam	
175. Toplam		176. Toplam		185. Toplam	
176. Toplam		177. Toplam		186. Toplam	
177. Toplam		178. Toplam		187. Toplam	
178. Toplam		179. Toplam		188. Toplam	
179. Toplam		180. Toplam		189. Toplam	
180. Toplam		181. Toplam		190. Toplam	
181. Toplam		182. Toplam		191. Toplam	
182. Toplam		183. Toplam		192. Toplam	
183. Toplam		184. Toplam		193. Toplam	
184. Toplam		185. Toplam		194. Toplam	
185. Toplam		186. Toplam		195. Toplam	
186. Toplam		187. Toplam		196. Toplam	
187. Toplam		188. Toplam		197. Toplam	
188. Toplam		189. Toplam		198. Toplam	
189. Toplam		190. Toplam		199. Toplam	
190. Toplam		191. Toplam		200. Toplam	
191. Toplam		192. Toplam		201. Toplam	
192. Toplam		193. Toplam		202. Toplam	
193. Toplam		194. Toplam		203. Toplam	
194. Toplam		195. Toplam		204. Toplam	
195. Toplam		196. Toplam		205. Toplam	
196. Toplam		197. Toplam		206. Toplam	
197. Toplam		198. Toplam		207. Toplam	
198. Toplam		199. Toplam		208. Toplam	
199. Toplam		200. Toplam		209. Toplam	
200. Toplam		201. Toplam		210. Toplam	
201. Toplam		202. Toplam		211. Toplam	
202. Toplam		203. Toplam		212. Toplam	
203. Toplam		204. Toplam		213. Toplam	
204. Toplam		205. Toplam		214. Toplam	
205. Toplam		206. Toplam		215. Toplam	
206. Toplam		207. Toplam		216. Toplam	
207. Toplam		208. Toplam		217. Toplam	
208. Toplam		209. Toplam		218. Toplam	
209. Toplam		210. Toplam		219. Toplam	
210. Toplam		211. Toplam		220. Toplam	
211. Toplam		212. Toplam		221. Toplam	
212. Toplam		213. Toplam		222. Toplam	
213. Toplam		214. Toplam		223. Toplam	
214. Toplam		215. Toplam		224. Toplam	
215. Toplam		216. Toplam		225. Toplam	
216. Toplam		217. Toplam		226. Toplam	
217. Toplam		218. Toplam		227. Toplam	
218. Toplam		219. Toplam		228. Toplam	
219. Toplam		220. Toplam		229. Toplam	
220. Toplam		221. Toplam		230. Toplam	
221. Toplam		222. Toplam		231. Toplam	
222. Toplam		223. Toplam		232. Toplam	
223. Toplam		224. Toplam		233. Toplam	
224. Toplam		225. Toplam		234. Toplam	
225. Toplam		226. Toplam		235. Toplam	
226. Toplam		227. Toplam		236. Toplam	
227. Toplam		228. Toplam		237. Toplam	
228. Toplam		229. Toplam		238. Toplam	
229. Toplam		230. Toplam		239. Toplam	
230. Toplam		231. Toplam		240. Toplam	
231. Toplam		232. Toplam		241. Toplam	
232. Toplam		233. Toplam		242. Toplam	
233. Toplam		234. Toplam		243. Toplam	
234. Toplam		235. Toplam		244. Toplam	
235. Toplam		236. Toplam		245. Toplam	
236. Toplam		237. Toplam		246. Toplam	
237. Toplam					

EK.7.Toplantı Salonu İçin Verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Ruhsat Takip No : 2 0 0 4 0 6	
1. Ruhsat veren kurum UÇIŞAR BELEDİYESİ		2. Ruhsatın verilmiş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Korum Kullanma izni <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma izni	
3. Belgeye esas ruhsat <input type="checkbox"/> Yeni Yapı <input checked="" type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat İlavisi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İçinlat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenilenme <input type="checkbox"/> Yeniden		4. Belgenin onay tarihi 30.12.2004	
5. Belge no. 2004/06		6. Parça no. 130 K 7 B	
7. Ada no. 122		8. Parsel no. 2	
9. İmar Planı Onay tarihi 1987		10. Parselasyon Planı Onay tarihi 1996	
11. İmar durumu tarihi ve no. 26.05.2003		12. Parselin kullanım amacı Turistik tesis-28827	
13. ÇED raporu onay tarihi .../.../20...		14. Zemin Etüd onay tarihi .../.../200...	
15. Yapı tescil belgesi veren kurum NEVŞEHİR TAPU SİCİL		16. Yapı tescil belgesi tarihi ve no. 25.3.2001/894	
17. Yapı ruhsatı tarih ve no. 01.10.2003		18. Tadilat ve İlave ruhsatı tarihi 01.10.2003	
19. Ruhsat yenileme tarihi		20. Yeniden ruhsat tarihi .../.../20...	
21. Ruhsat takip no. 2003/15			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
22. Adı soyadı unvanı SILKAR Turizm ve Yatırım İşletmeleri A.Ş.		27. Adı soyadı unvanı	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi Beyoğlu /İstanbul		28. Hukuki durumu	
24. Vergi dairesi sicil no. 7700024450		29. Kurum sicil no.	
25. Adres Nar Deresi UÇIŞAR		30. Bağlı olduğu vergi dal.	
26. İhza		31. Vergi dairesi sicil no.	
27. İhza		32. Sigorta sicil no.	
28. İhza		33. Söleşme tarihi ve no.	
29. İhza		34. Müteahhlik kame no.	
30. İhza		35. Adres	
31. İhza		36. Büro tescil no.	
32. İhza		37. Büro tescil no.	
33. İhza		38. Oda sicil no.	
34. İhza		39. Oda belge no.	
35. İhza		40. Oda belge no.	
36. İhza		41. Sigorta sicil no.	
37. İhza		42. Söleşme tarihi ve no.	
38. İhza		43. Adres	
39. İhza		44. İnce	
40. İhza		45. Yapının dışlarının kullanım amacı	
41. İhza		46. Ünite sayısı	
42. İhza		47. Yüzölçümü (m ²)	
43. İhza		48. Benzer yapı sayısı	
44. İhza		49. Toplam yapı sayısı	
45. İhza		50. Yapının taban alanı (m ²)	
46. İhza		51. Toplam taban alanı (m ²)	
47. İhza		52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	
48. İhza		53. Toplam bağımsız bölüm sayısı	
49. İhza		54. Yapı inşaat alanı (m ²)	
50. İhza		55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	
51. İhza		56. Yapının yol kotu altı kat sayısı	
52. İhza		57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	
53. İhza		58. Yapının toplam kat sayısı	
54. İhza		59. İlave kat sayısı	
55. İhza		60. Yapının yüksekliği (m)	
56. İhza		61. İlave kat yüksekliği (m)	
57. İhza		62. Yapının sınıfı	
58. İhza		63. Yapının grubu	
59. İhza		64. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)	
60. İhza		65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)	
61. İhza		66. Yapının arsa değeri (Bin TL.)	
62. İhza		67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
63. İhza		68. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
64. İhza		69. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
65. İhza		70. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
66. İhza		71. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
67. İhza		72. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
68. İhza		73. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
69. İhza		74. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
70. İhza		75. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
71. İhza		76. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
72. İhza		77. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
73. İhza		78. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
74. İhza		79. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
75. İhza		80. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
76. İhza		81. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
77. İhza		82. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
78. İhza		83. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
79. İhza		84. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
80. İhza		85. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
81. İhza		86. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
82. İhza		87. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
83. İhza		88. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
84. İhza		89. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
85. İhza		90. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
86. İhza		91. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
87. İhza		92. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
88. İhza		93. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
89. İhza		94. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
90. İhza		95. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
91. İhza		96. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
92. İhza		97. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
93. İhza		98. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
94. İhza		99. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
95. İhza		100. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
96. İhza		101. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
97. İhza		102. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
98. İhza		103. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
99. İhza		104. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
100. İhza		105. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
101. İhza		106. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
102. İhza		107. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
103. İhza		108. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
104. İhza		109. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
105. İhza		110. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
106. İhza		111. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
107. İhza		112. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
108. İhza		113. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
109. İhza		114. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
110. İhza		115. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
111. İhza		116. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
112. İhza		117. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
113. İhza		118. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
114. İhza		119. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
115. İhza		120. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
116. İhza		121. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
117. İhza		122. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
118. İhza		123. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
119. İhza		124. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
120. İhza		125. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
121. İhza		126. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
122. İhza		127. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
123. İhza		128. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
124. İhza		129. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
125. İhza		130. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
126. İhza		131. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
127. İhza		132. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
128. İhza		133. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
129. İhza		134. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
130. İhza		135. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
131. İhza		136. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
132. İhza		137. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
133. İhza		138. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
134. İhza		139. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
135. İhza		140. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
136. İhza		141. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
137. İhza		142. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
138. İhza		143. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
139. İhza		144. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
140. İhza		145. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
141. İhza		146. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
142. İhza		147. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
143. İhza		148. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
144. İhza		149. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
145. İhza		150. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
146. İhza		151. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
147. İhza		152. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
148. İhza		153. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
149. İhza		154. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
150. İhza		155. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
151. İhza		156. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
152. İhza		157. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
153. İhza		158. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
154. İhza		159. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
155. İhza		160. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
156. İhza		161. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
157. İhza		162. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
158. İhza		163. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
159. İhza		164. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
160. İhza		165. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
161. İhza		166. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
162. İhza		167. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
163. İhza		168. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
164. İhza		169. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
165. İhza		170. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
166. İhza		171. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
167. İhza		172. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
168. İhza		173. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
169. İhza		174. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
170. İhza		175. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
171. İhza		176. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
172. İhza		177. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
173. İhza		178. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
174. İhza		179. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
175. İhza		180. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
176. İhza		181. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
177. İhza		182. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
178. İhza		183. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
179. İhza		184. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
180. İhza		185. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
181. İhza		186. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
182. İhza		187. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
183. İhza		188. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
184. İhza		189. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
185. İhza		190. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
186. İhza		191. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
187. İhza		192. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
188. İhza		193. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
189. İhza		194. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
190. İhza		195. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
191. İhza		196. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
192. İhza		197. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
193. İhza		198. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
194. İhza		199. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
195. İhza		200. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
196. İhza		201. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
197. İhza		202. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
198. İhza		203. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
199. İhza		204. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
200. İhza		205. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
201. İhza		206. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
202. İhza		207. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
203. İhza		208. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
204. İhza		209. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
205. İhza		210. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
206. İhza		211. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
207. İhza		212. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
208. İhza		213. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
209. İhza		214. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
210. İhza		215. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
211. İhza		216. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
212. İhza		217. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
213. İhza		218. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
214. İhza		219. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
215. İhza		220. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
216. İhza		221. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
217. İhza		222. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
218. İhza		223. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
219. İhza		224. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
220. İhza		225. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
221. İhza		226. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
222. İhza		227. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
223. İhza		228. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
224. İhza		229. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
225. İhza		230. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
226. İhza		231. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
227. İhza		232. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
228. İhza		233. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
229. İhza		234. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
230. İhza		235. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
231. İhza		236. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
232. İhza		237. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
233. İhza		238. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
234. İhza		239. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
235. İhza		240. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
236. İhza		241. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
237. İhza		242. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
238. İhza		243. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
239. İhza		244. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
240. İhza		245. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
241. İhza		246. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
242. İhza		247. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
243. İhza		248. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
244. İhza		249. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
245. İhza		250. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
246. İhza		251. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
247. İhza		252. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
248. İhza		253. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
249. İhza		254. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
250. İhza		255. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
251. İhza		256. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
252. İhza		257. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
253. İhza		258. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
254. İhza		259. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
255. İhza		260. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
256. İhza		261. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
257. İhza		262. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
258. İhza		263. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
259. İhza		264. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
260. İhza		265. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
261. İhza		266. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
262. İhza		267. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
263. İhza		268. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
264. İhza		269. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
265. İhza		270. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
266. İhza		271. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL	

10. SERTİFİKASYONLAR



11. ÖNCEKİ DEĞERLEMELER İLE İLGİLİ BİLGİLER

Değerleme Konusu gayrimenkullerin Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller için şirketimizce daha önce 29.07.2010 tarih 10_303_0061 sayılı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.