



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2022 - 1131

Aralık 2022



Talep Sahibi	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2022
Rapor Numarası	Özel 2022-1131
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Gürcistan Acara Özerk Cumhuriyeti başkenti Batum şehri sınırları içinde 05.32.12.222 kadaströ kodlu ana taşınmaz kapsamında bulunan ve kadaströ kodları rapor kapsamında belirtilen 108 adet bağımsız bölüm taşınmazın güncel değerine ilişkin adil piyasa (Pazar) ve kira değeri tespiti.

➤ İş bu rapor, Doksan (90) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	11
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	15
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	15
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	15
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	16
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	16
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	16
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	17
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	17
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	17
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	17
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	17
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	20
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24

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

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	24
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	27
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.	28
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	28
5.1	Pazar Yaklaşımı	30
5.2	Maliyet Yaklaşımı	35
5.3	Gelir Yaklaşımı	36
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	38
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	40
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	40
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	40
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	41
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	41
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	41
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	41
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
7.	SONUÇ.....	41
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	41
7.2	Nihai Değer Takdiri	42
8.	UYGUNLUK BEYANI	43
9.	RAPOR EKLERİ	43

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-1131 / 29.12.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri ve kira değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A Metro City Residence Batum / Gürcistan
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Gürcistan ülkesi, Batum şehri, 05.32.12.222 kadastro kodlu arsa üzerinde bulunan kompleks yapıdaki 108 adet Residence daire. (Taşınmazlara ait alt kadastro kodları rapor içerisinde detaylı şekilde belirtilmiştir.)
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar eşyalı durumda olup Metro Euphoria Hotel Batumi oteline kiraya verilmiştir.
<u>İmar Durumu</u>	Batum Belediyesi Şehir Geliştirme ve Kentsel Planlama Müdürlüğü tarafından verilen bilgi doğrultusunda; 05.32.12.222 kadastro kodunda kayıtlı arsa Toplumsal İş Bölgesi – 1- (TİB1)'ndedir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar)</u>	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	156.000.000,00-TL (Yüz Elli Altı Milyon Türk Lirası) 8.350.000,00-\$ (Sekiz Milyon Üç Yüz Elli Bin Amerikan Doları) 22.590.000,00 –GEL (Yirmi İki Milyon Beş Yüz Doksan Bin Gürcistan Larişi)
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	184.080.000,00-TL 9.853.000,00-\$ 26.656.200,00-GEL
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar, yerinde görülmüş ve kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 11.12.2022 itibariyle başlanmış 29.12.2022 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2022 tarihinde Özel 2022-1131 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Gürcistan Acara Özerk Cumhuriyeti başkenti Batum şehri sınırları içinde 05.32.12.222 kadastro kodlu ana taşınmaz kapsamında bulunan ve kadastro kodları rapor kapsamında belirtilen toplam 108 adet bağımsız bölüme ait güncel pazar değeri ve kira değeri tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın yılsonu değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 03.02.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

*Değerleme konusu A1 blok A ve B girişinde bulunan 54 adet gayrimenkul için Özel 2020-113 numaralı ve 29.01.2020 tarihli değerlendirme raporu hazırlanmıştır. A2 Blok C ve D girişlerinde yer alan 54 adet gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

*Değerleme konusu 108 adet gayrimenkul için Özel 2020-1268 numaralı 14.12.2020 tarihli değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

*Değerleme konusu 108 adet gayrimenkul için Özel 2022-165 numaralı 31.12.2021 tarihli değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Ödenmiş Sermayesi : 6.000.000,-TL

Ticaret Sicil : 256696

Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx

E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr

Adres : Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Büyükdere Cad. Metro City İş Merkezi A Blok No: 171 Kat: 17 Levent - Şişli / İSTANBUL

Şirket Amacı : Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.

Ödenmiş Sermayesi : 111.600.000,-TL

Halka Açıklık : % 99

Telefon : 0 212 344 12 88

E-Posta : info@avrasyagyoy.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Gürcistan Acara Özerk Cumhuriyeti başkenti Batum şehri sınırları içinde 05.32.12.222 kadaströ kodlu ana taşınmaz kapsamında bulunan ve kadaströ kodları rapor kapsamında belirtilen 108 adet bağımsız bölüm taşınmazın piyasa satış değeri ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

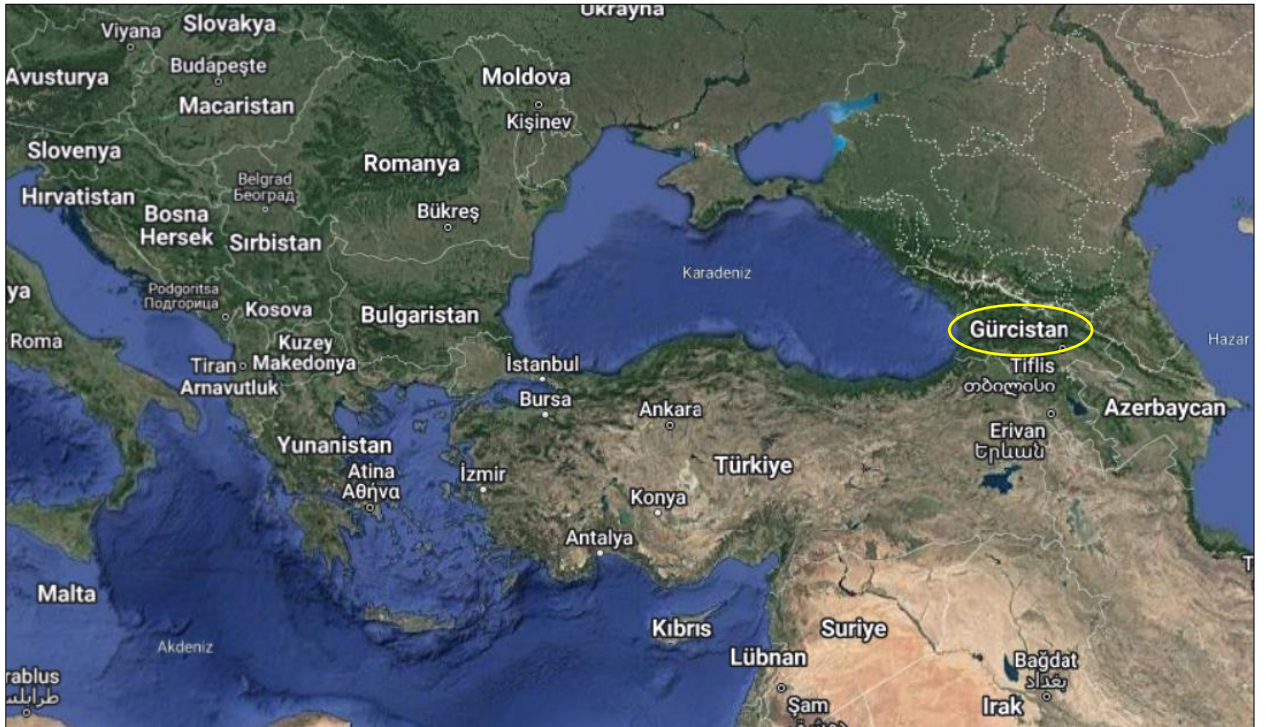
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, Gürcistan Acara Özerk Cumhuriyeti başkenti Batum şehri sınırları içinde 05.32.12.222 kadastro kodlu ana taşınmaz kapsamında bulunan Metro City projesi içerisinde. Taşınmazlar Batum şehrinin tam merkezinde konumlu olmaları da yeni yapılaşmanın ve şehirleşmenin olduğu çok gözde ve turizm için popüler bir lokasyon olan şehir merkezinin güneybatı kısmında sahile yakın bir noktada yer almaktadır. Şehir merkezine 5-6 km mesafede bulunan Metrocity Trade Center/AVM kompleksine toplu taşıma (otobüs, dolmuş), taksi, şahsi araçlar ve bisiklet ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

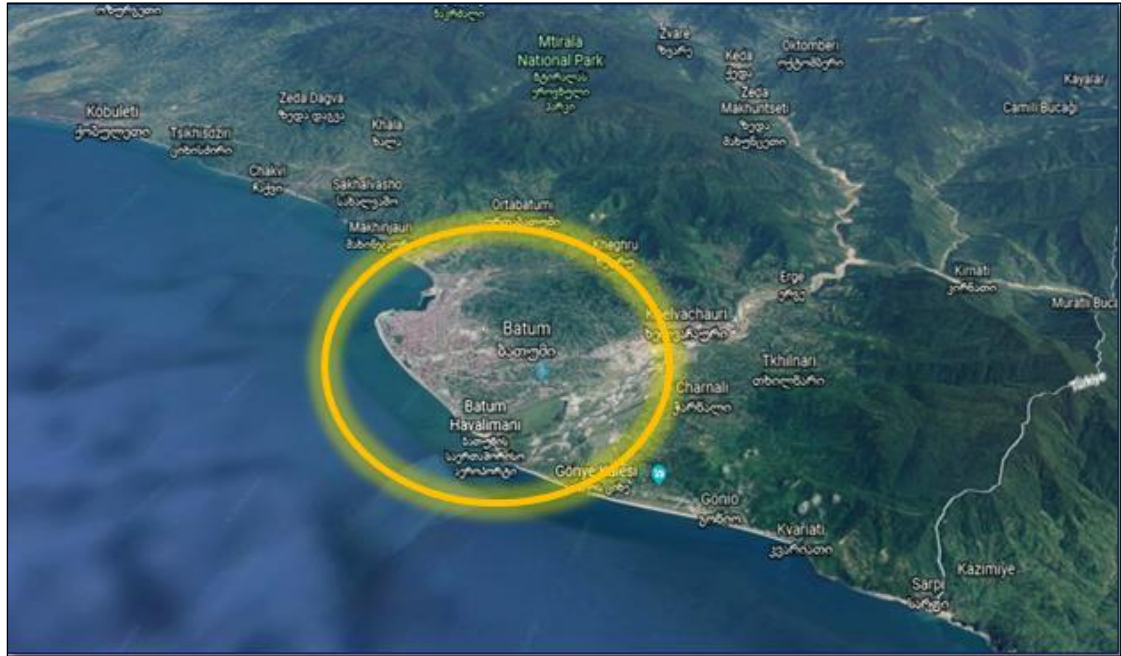
Değerleme tarihi itibarıyla, bölgede birçok yerel ve uluslararası firmanın yüksek katlı ve karma kompleks yapıda inşaatına rastlanmıştır. Turizm, eğlence ve cazibe merkezi olmasının yanı sıra son zamanlardaki artan uluslararası yatırım eğilimine de cevap verecek potansiyel oluşmaktadır. İnşaatların çoğu apartman/rezidans nitelikli konaklama amaçlı olup, otel şeklinde kullanım da sağlanmaktadır. Sahil kenarına yakın ve turizm amaçlı eğilimi artan lokasyonlar sebebi ile bölge nüfusunun yaz aylarında gelen turistlerle birlikte nüfusun 1 ila 1,2 milyon kadar arttığı söylenmektedir. Bölgenin genel geçim kaynağı ise bu duruma göre şekillenmektedir.

Şehir plajı ile arasında sadece Lech ve Maria Kachinski parkı bulunmaktadır ve plaja mesafesi kuşbakışı yaklaşık 200 metredir. Metrocity Apartmanları, Otel Euphoria, ve AVM-SPA kompleksinin ön cephesi tamamen açık, önünde görüntüyü kısıtlayıcı hiçbir kısıt bulunmamakta ve direkt deniz manzaralıdır. Bu durum ise taşınmazların bulunduğu lokasyon için büyük bir avantaj sağlamaktadır.

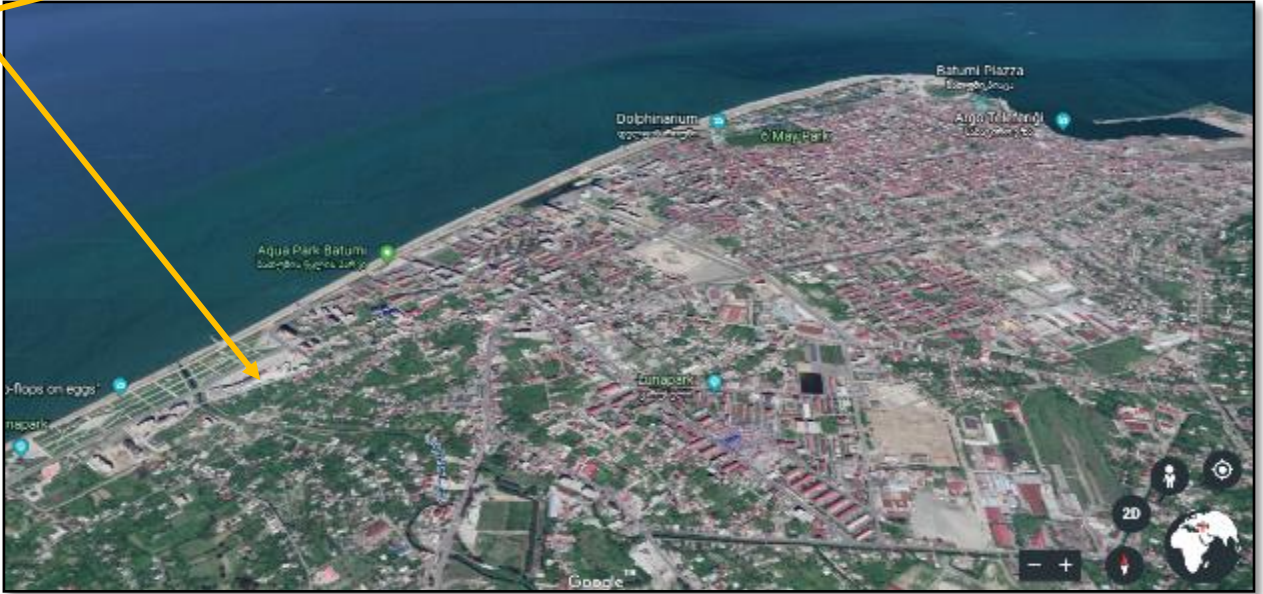


Koordinatlar

Enlem: 41.6286515 - Boylam: 41.6024660

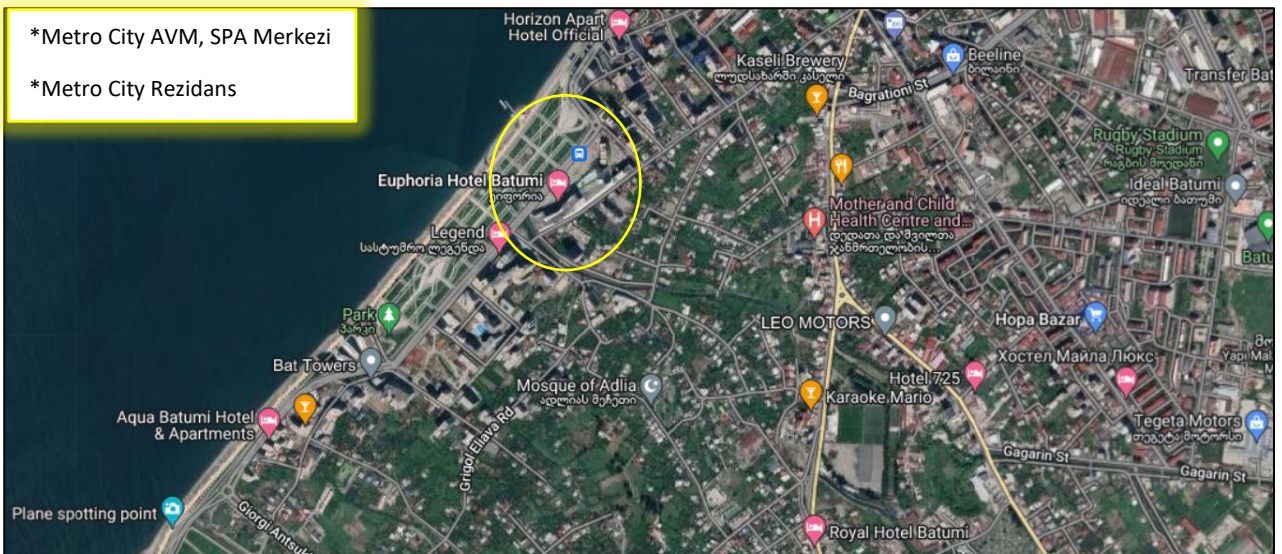


Rapora Konu Taşınmazlar



*Metro City AVM, SPA Merkezi

*Metro City Rezidans



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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU KAYITLARI TABLOSU								
SIRA NO	BLOK	GİRİŞ	KAT	B.B. NO	KADASTRO KODU	MALİKLER	B.B. ALANI (Net m2)	TESCİL TARİHİ
1	A1	A	2	A101	05.32.12.222.02.01.101	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	51,8	22.05.2017
2	A1	A	2	A102	05.32.12.222.02.01.102	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,4	15.05.2017
3	A1	A	2	A103	05.32.12.222.02.01.103	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,95	1.05.2017
4	A1	A	2	A104	05.32.12.222.02.01.104	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,35	15.05.2017
5	A1	A	2	A105	05.32.12.222.02.01.105	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,85	1.05.2017
6	A1	A	2	A106	05.32.12.222.02.01.106	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,3	1.05.2017
7	A1	A	2	A107	05.32.12.222.02.01.107	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,05	2.05.2017
8	A1	A	2	A108	05.32.12.222.02.01.108	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,6	1.05.2017
9	A1	A	2	A109	05.32.12.222.02.01.109	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	52,7	15.05.2017
10	A1	B	2	B101	05.32.12.222.02.02.101	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,35	15.05.2017
11	A1	B	2	B102	05.32.12.222.02.02.102	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,95	15.05.2017
12	A1	B	2	B103	05.32.12.222.02.02.103	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	58,25	15.05.2017
13	A1	B	2	B104	05.32.12.222.02.02.104	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	69,5	15.05.2017
14	A1	B	2	B105	05.32.12.222.02.02.105	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	53,5	15.05.2017
15	A1	B	2	B106	05.32.12.222.02.02.106	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	39,55	15.05.2017
16	A1	B	2	B107	05.32.12.222.02.02.107	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,8	15.05.2017
17	A1	B	2	B108	05.32.12.222.02.02.108	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,45	15.05.2017
18	A1	B	2	B109	05.32.12.222.02.02.109	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,85	15.05.2017
19	A1	A	3	A201	05.32.12. 222.02.01.201	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	51,8	15.05.2017
20	A1	A	3	A202	05.32.12. 222.02.01.202	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,4	31.05.2017
21	A1	A	3	A203	05.32.12. 222.02.01.203	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,95	16.05.2017
22	A1	A	3	A204	05.32.12. 222.02.01.204	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,35	22.05.2017
23	A1	A	3	A205	05.32.12. 222.02.01.205	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,53	15.05.2017
24	A1	A	3	A206	05.32.12. 222.02.01.206	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,3	10.05.2017
25	A1	A	3	A207	05.32.12. 222.02.01.207	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,05	15.05.2017
26	A1	A	3	A208	05.32.12. 222.02.01.208	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,6	15.05.2017
27	A1	A	3	A209	05.32.12. 222.02.01.209	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	52,7	15.05.2017

28	A1	B	3	B201	05.32.12. 222.02.02.201	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,75	15.05.2017
29	A1	B	3	B202	05.32.12. 222.02.02.202	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,95	15.05.2017
30	A1	B	3	B203	05.32.12. 222.02.02.203	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	58,25	15.05.2017
31	A1	B	3	B204	05.32.12. 222.02.02.204	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	69,5	15.05.2017
32	A1	B	3	B205	05.32.12. 222.02.02.205	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	53,5	15.05.2017
33	A1	B	3	B206	05.32.12. 222.02.02.206	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	39,55	15.05.2017
34	A1	B	3	B207	05.32.12. 222.02.02.207	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,8	15.05.2017
35	A1	B	3	B208	05.32.12. 222.02.02.208	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,46	15.05.2017
36	A1	B	3	B209	05.32.12. 222.02.02.209	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,65	15.05.2017
37	A1	A	4	A301	05.32.12. 222.02.01.301	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	51,8	15.05.2017
38	A1	A	4	A302	05.32.12. 222.02.01.302	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,4	1.05.2017
39	A1	A	4	A303	05.32.12. 222.02.01.303	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,95	1.05.2017
40	A1	A	4	A304	05.32.12. 222.02.01.304	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,35	1.05.2017
41	A1	A	4	A305	05.32.12. 222.02.01.305	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,65	31.05.2017
42	A1	A	4	A306	05.32.12. 222.02.01.306	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,3	1.05.2017
43	A1	A	4	A307	05.32.12. 222.02.01.307	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,05	2.05.2017
44	A1	A	4	A308	05.32.12. 222.02.01.308	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,6	1.05.2017
45	A1	A	4	A309	05.32.12. 222.02.01.309	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	52,7	2.05.2017
46	A1	B	4	B301	05.32.12. 222.02.02.301	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,39	15.05.2017
47	A1	B	4	B302	05.32.12. 222.02.02.302	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,95	15.05.2017
48	A1	B	4	B303	05.32.12. 222.02.02.303	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	58,25	15.05.2017
49	A1	B	4	B304	05.32.12. 222.02.02.304	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	69,5	15.05.2017
50	A1	B	4	B305	05.32.12. 222.02.02.305	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	53,5	15.05.2017
51	A1	B	4	B306	05.32.12. 222.02.02.306	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	39,55	15.05.2017
52	A1	B	4	B307	05.32.12. 222.02.02.307	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,8	15.05.2017
53	A1	B	4	B308	05.32.12. 222.02.02.308	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,45	15.05.2017
54	A1	B	4	B309	05.32.12. 222.02.02.309	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,85	15.05.2017
55	A2	C	2	C101	05.32.12.222.01.01.101	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50,65	6.01.2020

56	A2	C	2	C102	05.32.12.222.01.01.102	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	38,4	6.01.2020
57	A2	C	2	C103	05.32.12.222.01.01.103	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34	13.01.2020
58	A2	C	2	C104	05.32.12.222.01.01.104	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,65	6.01.2020
59	A2	C	2	C105	05.32.12.222.01.01.105	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,35	13.01.2020
60	A2	C	2	C106	05.32.12.222.01.01.106	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	46,05	13.01.2020
61	A2	C	2	C107	05.32.12.222.01.01.107	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,55	16.05.2020
62	A2	C	2	C108	05.32.12.222.01.01.108	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,9	13.01.2020
63	A2	C	2	C109	05.32.12.222.01.01.109	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	57,65	13.01.2020
64	A2	C	3	C201	05.32.12.222.01.01.201	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50,65	13.01.2020
65	A2	C	3	C202	05.32.12.222.01.01.202	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	38,4	13.01.2020
66	A2	C	3	C203	05.32.12.222.01.01.203	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34	13.01.2020
67	A2	C	3	C204	05.32.12.222.01.01.204	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,65	13.01.2020
68	A2	C	3	C205	05.32.12.222.01.01.205	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,35	13.01.2020
69	A2	C	3	C206	05.32.12.222.01.01.206	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	46,05	13.01.2020
70	A2	C	3	C207	05.32.12.222.01.01.207	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,55	13.01.2020
71	A2	C	3	C208	05.32.12.222.01.01.208	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,9	13.01.2020
72	A2	C	3	C209	05.32.12.222.01.01.209	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	57,65	13.01.2020
73	A2	C	4	C301	05.32.12.222.01.01.301	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50,65	13.01.2020
74	A2	C	4	C302	05.32.12.222.01.01.302	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	38,4	13.01.2020
75	A2	C	4	C303	05.32.12.222.01.01.303	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34	13.01.2020
76	A2	C	4	C304	05.32.12.222.01.01.304	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,65	13.01.2020
77	A2	C	4	C305	05.32.12.222.02.01.305	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,35	16.05.2020
78	A2	C	4	C306	05.32.12.222.01.01.306	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	46,05	13.01.2020
79	A2	C	4	C307	05.32.12.222.01.01.307	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,55	13.01.2020
80	A2	C	4	C308	05.32.12.222.01.01.308	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,9	13.01.2020
81	A2	C	4	C309	05.32.12.222.01.01.309	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	57,65	13.01.2020
82	A2	D	2	D101	05.32.12.222.01.02.101	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,65	6.01.2020
83	A2	D	2	D102	05.32.12.222.01.02.102	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34	6.01.2020
84	A2	D	2	D103	05.32.12.222.01.02.103	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	38,4	6.01.2020

85	A2	D	2	D104	05.32.12. 222.01.02.104	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50,65	13.01.2020
86	A2	D	2	D105	05.32.12. 222.01.02.105	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	57,65	6.01.2020
87	A2	D	2	D106	05.32.12. 222.01.02.106	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,9	13.01.2020
88	A2	D	2	D107	05.32.12. 222.01.02.107	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,55	6.01.2020
89	A2	D	2	D108	05.32.12. 222.01.02.108	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	46,05	6.01.2020
90	A2	D	2	D109	05.32.12. 222.01.02.109	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,35	13.01.2020
91	A2	D	3	D201	05.32.12. 222.01.02.201	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,65	6.01.2020
92	A2	D	3	D202	05.32.12. 222.01.02.202	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34	6.01.2020
93	A2	D	3	D203	05.32.12. 222.01.02.203	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	38,4	6.01.2020
94	A2	D	3	D204	05.32.12. 222.01.02.204	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50,65	6.01.2020
95	A2	D	3	D205	05.32.12. 222.01.02.205	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	57,65	6.01.2020
96	A2	D	3	D206	05.32.12. 222.01.02.206	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,9	6.01.2020
97	A2	D	3	D207	05.32.12. 222.01.02.207	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,55	6.01.2020
98	A2	D	3	D208	05.32.12. 222.01.02.208	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	46,05	6.01.2020
99	A2	D	3	D209	05.32.12. 222.01.02.209	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,35	6.01.2020
100	A2	D	4	D301	05.32.12. 222.01.02.301	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,65	6.01.2020
101	A2	D	4	D302	05.32.12. 222.01.02.302	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34	6.01.2020
102	A2	D	4	D303	05.32.12. 222.01.02.303	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	38,4	6.01.2020
103	A2	D	4	D304	05.32.12. 222.01.02.304	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50,65	6.01.2020
104	A2	D	4	D305	05.32.12. 222.01.02.305	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	57,65	6.01.2020
105	A2	D	4	D306	05.32.12. 222.01.02.306	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,9	6.01.2020
106	A2	D	4	D307	05.32.12. 222.01.02.307	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,55	6.01.2020
107	A2	D	4	D308	05.32.12. 222.01.02.308	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	46,05	6.01.2020
108	A2	D	4	D309	05.32.12. 222.01.02.309	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,35	6.01.2020

Not: Gürcistan Ülkesi tapu kayıtlarında arsalar bölge ismi (Batum) ve bölge numarası (05), sektör numarası (32), mahalle numarası (12) ve parsel numarasının (222) bir araya gelmesi sonucunda arsa kadastro kodunu oluşturmaktadır.

Not: Tapu Sicil Servisi'nden alınan tapu sicil suretleri üzerinde sehven yazım hataları bulunmaktadır:

--Tapu Sicil Sureti üzerinde sayfanın sağ üst köşesinde kadastro kodu 05.32.12.222.01.01.104 olarak yazılmış gayrimenkulün bağımsız bölüm numarası C104 olması lazımken sayfanın ortasındaki latin harfleri ile yazılan giriş ve bağımsız bölüm numarası kısmına C102 yazılmıştır.

Konu parseldeki 01 bina numarası konu mülklerin de bulundukları binayı, bina kodundan sonraki 01 C bloğu, 02 D bloğu ifade etmektedir. Buna göre 05.32.12.222.01.01.104 kadastro kodlu gayrimenkulün 01 numaralı bina, 01 numaralı giriş (C giriş) ve 104 bağımsız bölüm numaralı daire olduğu, 05.32.12.222.01.02.304 kadastro kodlu gayrimenkulün 01 numaralı bina, 02 nolu giriş(D giriş) ve 304 bağımsız bölüm numaralı daire olduğu bilinmektedir. Tapu Servisi'nden konu ile ilgili alınan bilgiye göre

tapu sicil suretleri üzerindeki kadastro kodları gayrimenkulün kimlik kartı niteliğinde olup kadastro kodu baz alınmalıdır. Yapılan sehven hatalar göz önünde bulundurulmamalıdır.

Ayrıca C105, C106, C107 ve C108 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların mimari projesine göre bulundukları katları 2 iken, tapu kaydına 3. kat olarak geçilmiştir. Bu gayrimenkullerde de sehven yazım hatası yapılmıştır.

3.3 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Batum Sicil Dairesine gidilerek (Public City Hall) Ulusal Kamu Sicili Ajansı'na yapılan başvurular sonucu barkodlu şekilde e-belge olarak alınan tapu kayıt belgelerine göre toplam 108 adet tapu siciline ait taşınmaz üzerinde herhangi aşağıda bulunan müşterek kayda rastlanmıştır. Tapu kayıtları ve bu kayıtlara ait yeminli tercüman tarafından Türkçe 'ye çevrilmiş kopyaları raporun ekler kısmında sunulmuştur.

Vergi Rehin Kaydı: Herhangi bir kayıt yoktur. (Değerlemeye konu 108 adet taşınmaz için)

Haciz/Men etme Kaydı: Herhangi bir kayıt yoktur. (Değerlemeye konu 108 adet taşınmaz için)

Borçlu Sicili: Herhangi bir kayıt yoktur. (Değerlemeye konu 108 adet taşınmaz için)

Rehin/İpotek Bilgileri: Herhangi bir kayıt yoktur. (Değerlemeye konu 108 adet taşınmaz için)

Kullanım Hakkı: 882021653445 no, Tarih, 04.08.2021 17:55:11 Kiracı: Metro Atlas Georgia A.Ş. 445406631 Son Tarih: 13.07.2032; Kira ve Yönetme- İşletme sözleşmesi, Tasdik Tarihi: 04.08.2021

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu taşınmazlardan C ve D girişinden ulaşılanlar (54 Adet B.B.) 2020 yılı içerisinde " Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. " (Ünvan değişikliği Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.) adına tescil edilmiştir.

Son üç yıl içinde herhangi bir imar durumu değişikliği olmadığı bilgisi Belediye dairesi görevli memurdan alınmıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Batum Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Projeleri Dairesi tarafından alınmış imar durumunu gösterir belgeye göre; "Yerel yönetim birimi Batum ili şehir yerleşim bölgelerinin kullanılması ve bina yapısının düzenlenmesi" hakkında, yerel yönetim birimi Batum il meclisinin 29 Eylül 2013 tarihli ve 50 numaralı kararnamesi uyarınca, Batum ilinde bulunan Lech ve Maria Kazchinski Sokağındaki 05.32.12.222 kadastro kodlu arsa 1 nolu Kamusal Çalışma Alanında kalmaktadır. KÇA-1" de, normal yoğunlukta kamusal çalışma alanı:

- Bina yapımı dominant vasfı hariç (Karışık Alan)
- Arsalarda bina yapımı maksimum katsayı k-1:0,6
- Arsalarda bina yapımı yoğunluğu maksimum katsayı k-2 = 3.0"a kadar.
- Arazilerin yeşillendirilme katsayısı k-3=0,1 şeklindedir.

Plan Notu Açıklamaları: 1 No'lu Kamusal Çalışma Alanın içerisinde yapılacak yapılar ise şu şekildedir; Parklar, Bahçeler, Küçük mahalle bahçeleri, bulvarlar, çocuk alanları, apartmanlar ve müstakil evler çok amaçlı binalar (apartman dairesi, ofisler ve diğer); kreşler, okul öncesi eğitim verilen diğer kurumlar, ilkokullar, ortaokullar, Mesleki Eğitim ve Teknik Eğitim kurumları, poliklinikler, dispanserler, Eczaneler, Spor Salonları, Yüzme havuzları, Kulüpler, Sinema salonları,

Tiyatro binaları, Şehir kütüphaneleri, Arşiv odaları, Haber merkezleri, müzeler, Sergi Salonları, Dans oyunları salonları, Diskotekler, Sanayi ürünleri mağazaları, Marketler, Ünlü mağazalar, Barlar, kafeler, restoranlar, fast food yiyecek büfeleri, Yaşam hizmetleri merkezleri, Postaneler, telekomünikasyon birimleri, Banka şubeleri, Şubeler, Banka binaları Yönetim binaları ve şirketler, ofisler, kilise hananeleri, Bilimsel şirketler ve projelendirme şirketleri, Mahkemeler, Adli konsültasyonlar, Noterlikler, oteller, ayrı yerlerde mevcut, katlı otoparklar.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

İlgili Belediye, Ulusal Sicil Dairesi'nde yapılan sorgulamada gerek diğer resmi kurumlardan temin edilen belgelerde gerekse de müşteriden alınan bilgi ve belgelerde, taşınmazların yasal açıdan herhangi bir kısıtlılığı bulunmamaktadır. Taşınmazlarla ilgili herhangi bir cezai işlem, tutanak, zabıt vb. olumsuzluk teşkil eden herhangi bir bilgiye rastlanılmamıştır. Taşınmazlar, değerlendirme günü itibarıyla faal olarak kullanılmaktadır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazların tamamı için Avrasya GYO A.Ş.'nin 12.08.2022 tarihli KAP bildirisinde "Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'ye ait olan Metro City 108 Apartments'ın Metro Euphoria Hotel Batumi JSC şirketine yıllık 450.000\$+KDV bedelle kiralanmasına karar verilmiştir." Yıllık 450.000\$+KDV ile kiralandığı bilgisi alınmıştır. Sözleşme tarafımızca incelenmemiştir.

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

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

Değerlemeye konu 05.32.12.222 numaralı kadaströ parseli üzerinde yapılan inşaat için Batum Belediyesi ve Batum Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler neticesinde taşınmazlara ait onaylı mimari proje, İnşaat izinleri için karar ve talimatlar ile İnşaat izinleri/Ruhsat ile yenileme/tadilat işlemlerine ait açıklama yazısı gibi yasal evraklar incelenmiştir. Tüm yapılar için inşaat sınıfı IV. olarak belirlenmiştir.

Batum Belediyesi arşivlerinde yapılan incelemede; (Tarafımıza verilen belgeler)

**07.09.2016 tarih 884 no.lu onaylı son mimari proje.

**09.02.2015 tarih, 000140 no.lu, 17.08.2015 tarih, 000727 no.lu ve 16.09.2016 tarih, 001972 no.lu inşaat izni karnesi (yapı ruhsatı)

**09.11.2016 tarih, 02/147 no.lu inşaatı tamamlanmış binanın işletmeye alınması hakkında kararname mevcuttur.

**24.05.2018 tarihinde 003772 no.lu tadilat inşaat ruhsatı mevcuttur.

**17.08.2015 tarih, 772 no.lu ve 09.02.2015 tarih, 000140 no.lu onaylı mimari proje.

Belediye arşivinde bulunan mimari proje her ne kadar son tarihli olsa da taşınmazların konum tespiti sicil arşivinde bulunan 2015 tarihli proje üzerinden yapılmıştır.

Parsel üzerinde A2 rezidans bloğu ile komşu parsel üzerinde yer alan Metro City Forum AVM arasında üzerinde A1 bloğa cepheli olacak şekilde izinsiz ilave yapı yapılması sonucunda 21.12.2017 tarih, 707 no.lu karar verilmiştir. Bu karar göre Metro Atlas Georgia A.Ş. ye 3.000 GEL para cezası, izinsiz gerçekleştirilen inşaatın durdurulması, ilave yapının (çelik/demir konstrüksiyon yapı) demonte edilmesi, eski haline getirilmesi ve 30 günlük süre belirlenmesi hükmü verilmiştir. Batum Belediyesi Şehir Geliştirme ve Kentsel Planlama Müdürlüğü tarafından; halihazırda yasa ihlalinin giderildiği, para cezasının ödendiği kompleksin tadilatı için Batum Belediye Başkanlığı tarafından 24.05.2018 tarihinde Metro Atlas Georgia A.Ş. ne 003772 no.lu inşaat ruhsatı verilmiştir. Ayrıca Batum Belediye Başkanlığına yukarıda belirtilen ruhsat şartlarıyla gerçekleştirilen çok fonksiyonlu kompleksin tadilatının işletmeye

kabul edilmesi (iskan verilmesi) ile ilgili dilekçe verildiği ve idari incelemenin devam ettiği belirtilmiştir. Yukarıdaki ruhsatlara ilaveten Metro City Forum AVM'nin tadilatına ilişkin olarak düzenlenmiş 15.11.2019 tarih, 1239 belge numaralı inşaat izni karnesi (inşaat ruhsatı) ve 1192 nolu kararla onaylanan 30.09.2019 tarihli mimari proje bulunmaktadır. Ruhsat geçerlilik tarihi 20.03.2020'dir. 15.11.2019 tarihli yapı ruhsatı değerlendirme konusu gayrimenkuller ile ilgili değildir.

Not: Konu mülklerin bulundukları A2 bloğun mimari projesinde 3. kat ve 4. katlarda bağımsız bölüm numaraları yazmamaktadır. Bu katlar haricinde tüm katlarda bağımsız bölüm numaraları yazmaktadır. Her katta mimari projenin alt kısmında bağımsız bölüm numaraları ve karşısında alanlarını gösteren tablo bulunmaktadır. Raporu konu bağımsız bölümlerin bulundukları katlar ile diğer katlar aynı tipte inşa edilmiştir. Diğer katlardaki bağımsız bölümlerin konumu ve projenin alt kısmında bağımsız bölüm numaraları ve karşısında alanlarını gösteren tablo karşılaştırılarak 3. ve 4. kattaki bağımsız bölüm numaralı taşınmazların konumlarının diğer kattaki bağımsız bölümler gibi numaralandırıldığı varsayımı altında rapor hazırlanmıştır.

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

Raporu konu taşınmazların bulunduğu Gürcistan, Acara Özerk Bölgesi Başkenti Batum ilinde yapı denetim kanunu bulunmamakta olup ilgili belediye gerekli denetlemeleri yapmaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması herhangi bir proje değerlemesi kapsamında yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu proje için verilmiş herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Gürcistan Karadeniz'in doğu kıyısında, Güney Kafkasya'da yer alan ülkedir. Eski Sovyet cumhuriyetlerinden biri olan Gürcistan'ın kuzeyinde Rusya, doğusunda Azerbaycan, güneyinde Ermenistan ve güneybatısında Türkiye yer alır. Ülkenin batı sınırını Karadeniz belirler. Gürcistan; sahilleri ile yaz turizmi, dünyanın en çetin yamaçlarını içinde barındıran dağları ile kayak deneyimi ve tarihsel mirası ile kültür turizmi açısından cazip ülkeler arasındadır. Gürcistan'ın en büyük şehirleri, Tiflis ve Batum. Her iki şehir,

tarihi yapıları ile gezginleri kendine çekiyor. Neredeyse her köşede denk gelebileceğiniz tarihi kiliseler ve bazilikalar, ülkenin zengin kültürünü yansıtan yapılar arasında. MÖ 12. yüzyıla dayanan tarihi ile ülke, eski yerlerde bulunmayı sevenlerin tercih ettiği rotalardan biri konumunda. Ülkenin kıyı şeridi daha çok ılık ve yağışlı bir yapıya sahiptir. Gürcistan kıyı kesimi, bu özellikleriyle Türkiye'nin Doğu Karadeniz bölgesini andırıyor. Kafkas Dağlarına yakın olan bölgelerdeyse kışlar soğuk, yazlar ise kurak geçiyor.

Gürcistan'ın 2018 yılı itibarıyla nüfusu 3.7 Milyon dur. Toplamda 9 eyaletten oluşmaktadır. Gürcistan'ın başkenti Tiflis şehridir. Kura nehrinin etrafında kurulan şehirde 1,5 milyon kişi yaşamaktadır. Önemli demiryolları ağına sahip olan şehir endüstri ve kültür kentidir. Tiflis'te makine sanayi, tekstil, gıda

sanayi de gelişmiştir. Gürcistan Bilim Akademisi, 11 yüksek eğitim kurumu, çok sayıda müze ve tiyatro, botanik bahçesi ve sanat galerileri bulunmaktadır.

Gürcistan'ın ikinci büyük kenti olan Kutaisi dini bir merkezdir. Ülkenin batısında yer alan şehir içinde barındırdığı Badrati Katedrali ve Gelati Manastırı ile UNESCO Dünya Miraslar Listesine alınmıştır. Ülkenin güneydoğusunda yer alan Rustavi kenti ise metal sanayinde gelişmiştir.

Acara Özerk Cumhuriyeti'nin başkenti olan Batum ise önemli bir liman ve ticaret kenti olup aynı zamanda Gürcistan'ın petrol terminalidir. 7. yüzyıldan kalan eski bir kent olan Gori ise bir sanayi kentidir.

Gürcistan jeo-stratejik bir konumda bulunmaktadır. Özellikle, bu nedenle sahip olduğu ulaşım ağı çok önemlidir. Bu bağlamda, Ermenistan ve Azerbaycan demir yolu hattı ülke ve bölge için çok önemli ve tarihidir. Orta Asya'nın Karadeniz'e çıkış kapısı olan Gürcistan'ın Batum, Poti ve Suhumi limanları stratejik anlam taşımaktadır. Bu limanlardan sadece ticari taşımaları değil, petrol geçişi de sağlanmaktadır. Suhumi aynı zamanda bir tatil beldesidir.

Ülke ekonomisinde en önemli alanı tarım oluşturmaktadır. Nüfusun yaklaşık % 40'ı bu sahada çalışmaktadır. Ülkede en fazla yetiştirilen tarım ürünleri üzüm, narenciye, çay ve fındıktır. Ülke sanayisinin yarısından fazlasını ise gıda ve hafif sanayi ürünleri oluşturmaktadır. Yer altı kaynakları açısından zengin magnezyum rezervleri çıkarılan ülkede bakır, altın, kömür rezervleri de bulunmaktadır. SSCB zamanında Birlik'in tatil merkezi olan Gürcistan yüksek turizm potansiyeline de sahiptir. Karadeniz kıyısı, doğal ve kültürel zenginlikleriyle dikkat çekmektedir.

Gürcistan, toplam yabancı ticari hacmi neredeyse her sene artış göstermektedir, Türkiye ise ilk sıradaki yabancı ticaret ortağı denilebilir. Ülkenin para birimi Lari'dir.

Gürcistan Devleti bağımsızlığını ilan ettikten sonra Rusya, Türkiye, İran, Ermenistan ve Azerbaycan ile dostluk anlaşması imzalamış, batı ile diplomatik ilişkilere ağırlık vermiştir. Karadeniz Ekonomik Platformu'na üye olmuş, Uluslararası Para Fonu ile çalışmaya başlamıştır.

Türkiye ve Gürcistan coğrafi açıdan komşu olmanın ötesinde, aralarında tarihten gelen özel bağlar bulunan iki dost ve kardeş ülkedir. Halklarımız arasındaki bu özel ilişkiler, bugün siyasi, ekonomik, kültürel her alanda hızla gelişen işbirliği ile daha da güçlenmekte, parlak bir geleceğe sağlam adımlarla ilerlememizi sağlamaktadır. Nitekim Türkiye, Gürcistan'ın birinci ticaret ortağı konumunda olup, Gürcistan'da başta enerji ve müteahhitlik sektörleri olmak üzere birçok alanda faaliyet gösteren ve doğrudan yatırımlar sıralamasında en önde yer alan yüzlerce Türk şirketi bir anlamda ülkelerimizin ortak geleceğine de yatırım yapmaktadır.

Acara Özerk Cumhuriyeti ve Batum Hakkında:

Acara (Adzharia, Ajara, Adzhara, Ajaria, Acaristan, Adzharia, Achara, Acharia, Ajaristan), Gürcistan'ın en güneybatısındaki Gürcistan topraklarındaki Acara Özerk Cumhuriyeti'dir. Tüm yıl boyunca yeşil ormanlara sahip, Küçük Kafkasya'nın dağ sırtlarının dibinde yer alan bu eski toprakta ılıman iklim ve görkemli bir doğa hüküm sürmektedir.

Adjara, 13 Ekim 1921'de (eski adıyla Adjarskaya ASSR) imzalanan Karsky Antlaşması altında kurulan Gürcistan topraklarında bir Özerk Cumhuriyettir. Dini faktöre uygun olarak kuruldu; Orada yaşayan Acarlar çoğunlukla müslümanlar. Acaristan Özerk Cumhuriyeti'nin statüsü 1991 Bağımsız Gürcistan Anayasası ile yasallaştırıldı.

Kumsallar, dağ sırtları, kadife ormanları, kristal şelaleler, taş geçitler, dipsiz göller, köpüklü nehirler ve daha birçok güzel doğal cazibeye ev sahipliği yapmaktadır. Acara tatil beldeleri, çok sayıda turisti cezbedecek güzel plajlara sahiptir. Ancak Acara'yı popüler bir tatil mekanı yapan sadece doğal güzellikleri değil, doğu ve batı kültürlerinin çok dengeli bir şekilde karışımından oluşan kültürel güzellikleridir.

Acara'daki turistik altyapı şimdilerde hızlı bir gelişim göstermektedir. Büyük turizm tesisleri, dünyaca ünlü markalar ve yenilenen eski yapılarla daha iyi bir noktaya gelmektedir. Otel komplekslerinin sayısının artırılması ve hizmetlerinin genişletilmesi planlanmaktadır. Acara, her türlü eğlence ve spor için harika fırsatlara sahiptir: kaya tırmanışı, avcılık, balıkçılık, piknik, su sporları ve diğerleri. Acara ayrıca şifalı mineral kaynaklarıyla da bilinir.

Acara Özerk Cumhuriyeti'nin başkenti Batum dur. Nufusu 337.000 olup, 200 Bin üzerinde bir iş gücü bulunmaktadır. Toplam 57km uzunluğunda bir kıyı şeridi bulunmaktadır. Ortalama hava sıcaklığı +14,5 C ve deniz suyu sıcaklığı ise 16,5 C dir.



Deniz, hava, kara ve demir yoluyla ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir. Transkafkasya Demiryolu'nun ve Bakü petrol boru hattının son bulduğu önemli liman ve ticaret merkezi olan şehir, Türkiye sınırına 20 kilometre uzaklıkta ve subtropikal iklimin olduğu bölgede bol meyve ve çay yetiştiriyor. Petrol rafinerisi ve gemi yapıcılığıyla da tanınan Batum, Türkiye'yi karayoluyla Gürcistan ile Azerbaycan'a ve Orta Asya cumhuriyetlerine bağlıyor. Son derece düzenli bir yerleşim göze çarpan Batum'un dünyanın en çok yağış alan yerlerinden biridir.

Tarihi 3 bin yıl öncesine kadar uzanan Batum'un, ilk olarak bir Yunan kolonisi olarak kurulduğu düşünülüyor. Tarih boyunca Pers, Pontos Krallığı, Roma İmparatorluğu ve Moğolların egemenliğine girmiş olan şehir, Kanuni döneminde Osmanlı topraklarına dahil edilmiş. 314 yıl süren Osmanlı egemenliği sonrasında Ruslara bırakılan şehir, 1991'de Gürcistan'ın bağımsızlığını ilan etmesinden sonra Acara Özerk Cumhuriyeti'nin yönetim merkezi olmuş.

Gürcü, Azeri, Ermeni, Rus, Acar ve diğer etnik grupları barındıran 180.000 nüfuslu şehir, zengin bir kültür mozağına de ev sahipliği yapıyor. Şehirde Müslüman ve Hristiyanların oranı neredeyse yarı yarıya. Çeşitli inançların harmanlandığı bir yer Batum; Katolik, Ortodoks, Müslüman, Yahudi, Apostolik Ermeniler bir arada yaşıyor.

Dağ ile denizi buluşturan şehirlerin çekiciliğini barındıran, Kafkasların parlayan yıldızı Batum, sınır geçişlerinin kolaylaştırılması ile her ay binlerce Türk turisti ağırlıyor. Türkiye'den Kafkaslara geçişte bir giriş kapısı gören şehir, Artvin'in ile komşu ve sadece sınırdan 20 km içeride yer almaktadır. Sarp Sınır Kapısı'ndan yarım saatlik bir yolculukla şehir merkezine kolayca ulaşılabilir.



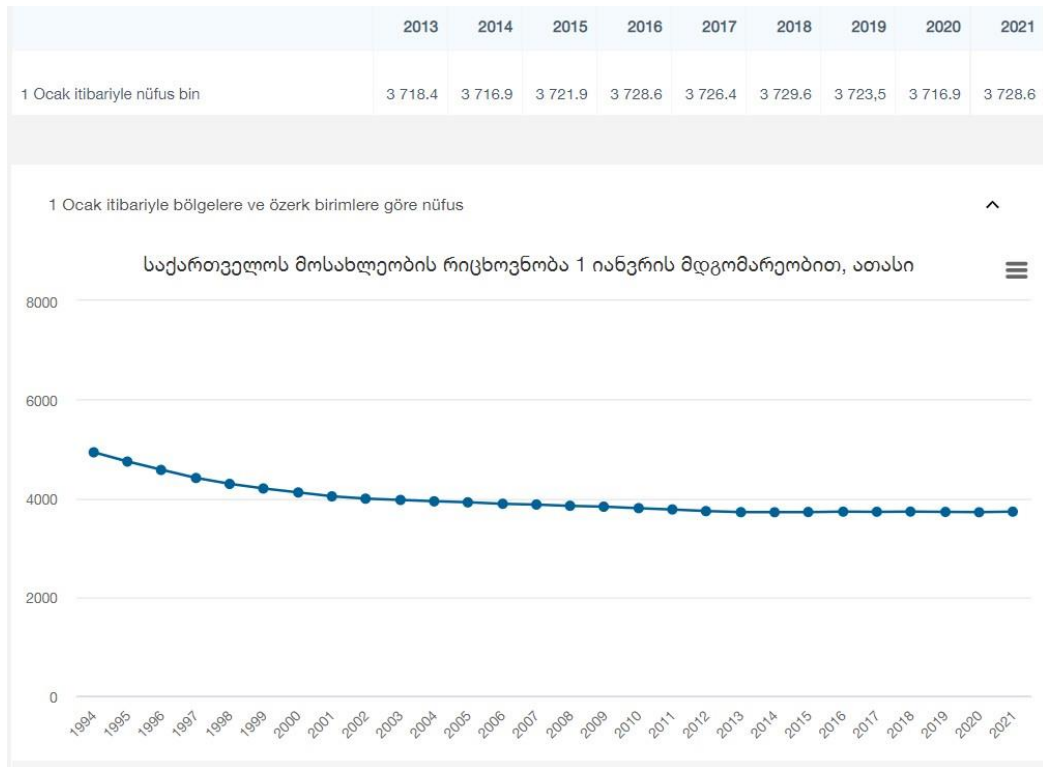
Gürcistan'daki en eski şehirlerden biri olan Batum, 8. yüzyılda kuruldu, ancak ilk yerleşim olan Batus, M.Ö. 4. yüzyıla tarihlenen metinlerde belirtiliyor. Batum'un ilginç tarihi geçmişi, şehrin mimari

çeşitliliğini önemli ölçüde etkilemiştir (Porto Franco döneminde Avrupalı mimarlar tarafından bir takım projeler tamamlanmıştır). Eski Batumi'nin en tarihi bölümü, liman ile Bulvar arasında uzanır ve kendine özgü bina cepheleri ve balkonları vardır.

Bölge dağlık olmasına rağmen, denize kadar uzayan, geniş ve verimli bir ova üzerine kurulmuş olan şehir, kilometrelerce uzayan sahil şeridi, tertemiz plajları, kumsalları ve yemyeşil doğasıyla, özellikle bahar ve yaz aylarında çok turist ziyareti alıyor. Batum şehir merkezi bir şantiye alanı gibi. Her yandan yükselen yüksek yapılar, çok uluslu otel zincirleri ve rezidanslar dikkat çekiyor. Batum şehir yönetimi, şehircilik adına ders alınabilecek çalışma yürütüyor. Her türlü yapılaşma ciddi kontrollerden geçiyor. Eski binalar, şehrin dokusuna sadık kalınarak restore edilirken, yeni binalar da şehrin dokusuyla uyumlu inşa ediliyor. Batum Bulvarı, 7 km'lik sahil şeridinin inşaatı, 1881 yılında ünlü Prusyalı bahçıvan ve peyzaj mimarı Ressler tarafından başlatılmıştır. Projenin başlamasından iki yıl sonra, Ressler vefat etti ve Fransız bir mimar olan Michael D. alfons bulvarı tamamladı. Son zamanlarda, bir İspanyol mimar bulvar için yeni ve modern bir ek tasarladı ve inşa etti. Bulvarın kıyı şeridi, bungalovlar, kafe-salonlar, restoranlar, çocukların ilgi çekici yerleri, bankları, heykelleri ve dans eden fiskeiyeleriyle güzelleştirildi. Gürcistan Ulusal İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan veriler incelendiğinde son 5 yılda Adjara bölgesinde yapılan inşaatlardan elde edilen ciro ülke genelinde elde edilen inşaat cirosunun yaklaşık %14'ü ne denk gelmektedir. Bu oran Tiflis için %70 seviyelerindedir.

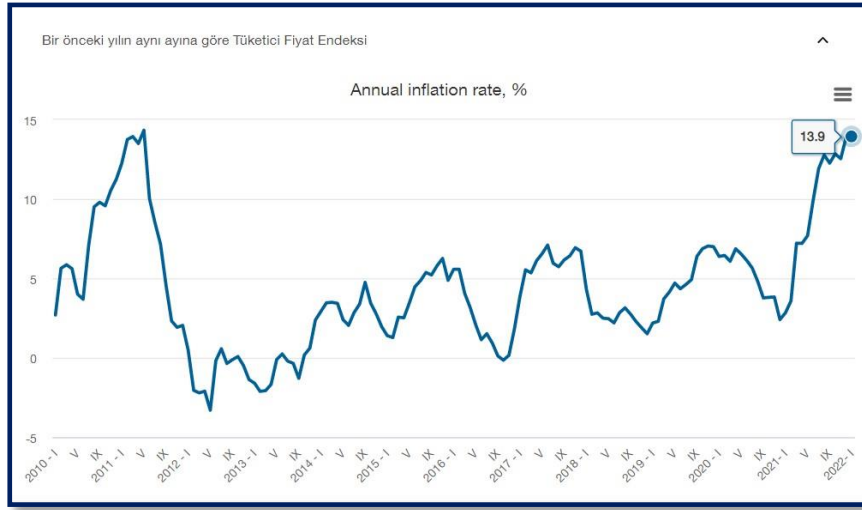
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Nüfus;



National Statistics Office of Georgia – Gürcistan Ulusal İstatistik Kurumu resmi internet sayfasından edinilen bilgilere göre Gürcistan'ın 2021 yılı sonunda ölçümlenen toplam nüfusu 3.728.600 dür. Acara (Adjara) Özerk Cumhuriyeti nüfusu ise aynı yıl içerisinde 351.300 ve Batum'un nüfusu ise 169.100 olarak duyurulmuştur.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Gürcistan Ulusal İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre Aralık 2021’de Tüketici Fiyatları Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre oranı yüzde 13,9 olarak gerçekleşmiştir.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Yıllık Ortalamadan Yıllık Ortalamaya	99.1	99.5	103.1	104.0	102.1	106.0	102.6	104.9	105.2	109.6
Aralık Önceki yılın Aralık ayına göre	98.6	102.4	102.0	104.9	101.8	106.7	101.5	107.0	102.4	113.9

Δ GSYİH/Reel Büyüme Endeksleri;

	2017	2018	2019	2020	ben 21 *	II 21 *	III 21 *
Cari fiyatlarla GSYİH, milyar GEL	40.8	44.6	49.3	49.3	11.5	15.5	16.0
Sabit 2015 fiyatlarıyla GSYİH, milyar GEL	36.6	38.4	40.3	37.6	8.8	11.2	10.5
Reel GSYİH büyümesi, yüzde	4.8	4.8	5.0	-6.8	-4.1	28.9	9.1
GSYİH deflator değişimi, yüzde	8.5	4.4	5.2	7.3	7.9	11.6	9.4
Kişi başına GSYİH (cari fiyatlarla), GEL	10 933.9	11 968.0	13 239.4	13 234.1	3 081.3	4 161.4	4 290.4
Kişi başına GSYİH (cari fiyatlarla), USD	4 358.5	4 722.0	4 696.2	4 255.7	929.7	1 250.7	1 375.0
Cari fiyatlarla GSYİH, milyar USD	16.2	17.6	17.5	15.8	3.5	4.7	5.1

Kaynak: Geostat.ge

Genel Ekonomik Görünüm

	2019	2020	2021*	2022*	2023*	2024*	2025*	2026*
GSYİH (Cari Fiyatlar milyar \$)	17,48	15,89	17,85	19,69	21,58	23,59	25,79	27,94
GSYİH Büyüme (Sabit Fiyatlar -%)	5,0	-6,2	7,7	5,8	5,5	5,2	5,2	5,2
Kişi Başına Düşen Milli Gelir (Cari Fiyatlar- \$)	4.694	4.275	4.808	5.298	5.804	6.348	6.945	7.531
Tüketici Fiyat Enflasyonu (ort, %)	4,9	5,2	9,3	5,4	3,0	3,0	3,0	3,0
Cari İşlemler Dengesinin GSYİH'ya Oranı (%)	-5,5	-12,5	-10,0	-7,6	-6,2	-5,7	-5,6	-5,5
İşsizliğin Toplam İşgücüne Oranı (%)	17,6	18,5	-	-	-	-	-	-
Nüfus (milyon)	3,72	3,72	3,71	3,72	3,72	3,72	3,71	3,71

Gürcistan üst orta gelir grubuna dahil bir ülkedir. 1991 yılında Sovyetler Birliği'nden bağımsızlığını ilan etmesinin ardından pazar odaklı ekonomi modeline dönüşüm gerçekleştirmiştir. Ülkede hizmet ihracatına bağımlı bir ekonomik yapı meydana gelmiştir. Dünya Bankası verilerine göre 2019 yılı itibarı ile ülkenin GSYİH'sı içinde tarım sektörünün payı %7, sanayinin payı %20 ve hizmetler sektörünün payı %61'dir.

Komünizm döneminde SSCB ülkeleri içinde en güçlü ekonomiye sahip olan Gürcistan, birliğin dağılmasının ardından ekonomisinde ciddi sorunlarla ve istikrarsızlıkla karşı karşıya kalmıştır. Bağımsızlığa geçişle birlikte ülkenin sanayi sektörünün GSYİH'daki payı azalırken, hizmet sektörünün payı artış göstermiştir. Ülkenin sanayi tesislerinin büyük çoğunluğu teknolojisi eskidiği için atıl durumdadır. Sanayi sektörü üretimi çok az sayıdaki işletmenin faaliyetlerine dayanmaktadır. Sovyetler Birliği'ne dahil olan diğer ülkelerin bağımsızlıklarını kazandıktan sonra yaşadıkları ekonomik sorunların benzerlerini yaşayan Gürcistan, bunlara ilave olarak ticaret yollarını bozan bir iç savaş yaşamış ve bu nedenle de bazı ilave sorunlarla karşı karşıya kalmıştır. Bağımsızlık sonrasında ekonomide yaşanan çöküş çok hızlı ve şiddetli olmuştur. Ekonomide yaşanan hızlı çöküşün nedenleri tarım ve sanayi sektörlerinde önemli miktarda üretim düşüşleri, Abazya'da yaşanan savaş nedeni ile Rusya'ya ulaşan ticari yolların kapanması olmuştur. Yaşanan ekonomik sorunlar pek çok firmanın kapanmasına neden olmuştur. Ülke, batıdan gelen insani yardımlarla ayakta kalabilmiştir. Ekonomik faaliyetlerin yaklaşık yarısı kayıt dışı hale gelmiştir. Kayıt dışı ekonomi ülkenin büyüme performansı ile ilgili sağlıklı verilere ulaşılmasını engellemektedir. Kayıt dışı ekonomi, ülkenin geniş kapsamlı bir ekonomik büyüme gerçekleştirmesinin önündeki en önemli engeldir.

IMF'ye göre 2021 yılında, yaklaşık 18 milyar dolar olacağı tahmin edilen cari fiyatlarla GSYİH'nın, 2022 yılında 19,7 milyar dolar olması beklenmektedir. Gürcistan, 2021 yılı itibarı ile 196 ülke arasında dünyanın 120. büyük ekonomisidir.

2021 7/21 Gürcistan ekonomisi küresel Covid-19 salgını nedeniyle 2020 yılında %6,2 oranında daralmıştır. Söz konusu daralma salgın nedeni ile çöken turizm sektöründen kaynaklanmıştır. 2021 yılı sonu itibarı ile iç turizm sektöründe ve perakende satışlarda toparlanma öngörülmektedir. Dış turizmin 2019 yılı seviyelerine ulaşması 2022 yılında bile düşük olasılıklıdır.

Uygulanan doğru ekonomi politikaları sayesinde işsizlik son yıllarda önemli düşüş kaydetmiştir. 2010-19 döneminde düzenli olarak gerileyen işsizlik, 2020 yılında küresel salgın nedeni ile yeniden yükselmiştir. İşsizliğin 2021 yılında da 2019 yılına kıyasla yüksek seyretmesi beklenmektedir. 2020 yılında işsizliğin %18,5 olduğu tahmin edilmektedir.

Gürcistan, 2021 yılında cari fiyatlara göre 4.808 dolarlık kişi başına düşen milli gelir ile dünyada 106. sırada yer almaktadır.

Nüfusun en zengin %20'lik kısmı milli gelirin %42'sine sahipken, en düşük gelirli %20'lik kısmı ise milli gelirin yalnızca %7'sine sahiptir.

2021 yılında beklenen %9,3'lük ortalama tüketici fiyatları enflasyonunun 2022 yılında yavaşlayarak % 5,4 olacağı tahmin edilmektedir. Enflasyonun ana sebepleri gıda ve içecek fiyatları, taşımacılık fiyatları, ev fiyatları ve barınma giderlerindeki hızlı yükselişlerdir.

İnsani gelişmişlik endeksine göre dünyada 189 ülke arasında Gürcistan 61. sıradadır. Ekonomik serbestlik endeksine göre Gürcistan, dünyada 178 ülke arasında 12. sıradadır. Küresel rekabetçilik açısından dünyadaki 141 ülke arasında Gürcistan 74. sıradadır. İş yapma kolaylığı açısından Gürcistan, dünyada 191 ülke arasında 7. sıradadır.

Sektörel Veriler (Gayrimenkul, İnşaat, Konut vb.)

Δ Gürcistan'da Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Gürcistan'da inşaat sektörü yol yapımı, köprü, enerji tesisleri, büyük projeler vb. gibi hem özel finansmanlı inşaatları hem de devlet destekli altyapıyı içermektedir. 2014-2017 yıllarında inşaat sektörü Gürcistan'daki en hızlı büyüyen (%57) sektör oldu. İnşaat sektörünün bu hızlı büyümesi, Gürcistan ekonomisini de canlandırmaktadır. Gürcistan'ın çoğu bölgesinde büyük ölçekli inşaat işleri yok iken bu tablo Tiflis ve Acara Özerk Cumhuriyeti'nde farklıdır.

Gürcistan, son yıllarda özellikle devletin yaptığı reformlarla birlikte ekonomisine global yatırımlar katmayı başarmıştır. Kazandığı bu ivme ise her geçen gün pozitif yönde artış göstermektedir. Ülkenin, hem turizm, hem gayrimenkul hem de enerji sektörlerine yönelik güçlü çalışmaları devam etmektedir. Karadeniz'e kıyısı olan Acara özerk cumhuriyeti ise özellikle artan turizm ve gayrimenkul sektöründe yıldızı parlayan bir bölge haline gelmiştir.

Bunun sonucunda ise ülkeyi ziyaret eden uluslararası ziyaretçilerin sayısında çok ciddi bir artış olduğu gözlemlenmiştir. Son 5 yılda Gürcistan'a gelen uluslararası ziyaretçi sayısında %50'nin üzerinde bir artış kaydedilmiştir. 2017 yılında 7,9 Milyon yabancı ziyaretçi sayısı 2018 yılında 8,7 Milyona ulaşmıştır. 2018 yılında ise bu ziyaretçilerden toplamda 3 Milyar doların üzerinde döviz girişi olmuştur. Bu rakamlar, ülke genelindeki yabancı yatırımlar, iş yapma kolaylığı, turizm ve gayrimenkul sektöründeki avantajlı ivme, ülke politikaları, yatırım teşvikleri vb sebeplerden ötürü her geçen gün pozitif yönde artmaktadır.

Aşağıdaki tablo Gürcistan'ın yıllara yaygın inşaat sektörünün yarattığı katma değeri ve GSYİH içerisindeki payını göstermektedir. (Geostat.ge)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 ben	2020 II	2020 III
Ciro, Milyar Jel	4.0	5.4	6.9	7.1	7.2	8.3	1.5	1.4	2.3
Üretim Değeri, Milyar Jel	4.2	5.7	7.4	7.6	7.8	8.9	1.6	1.5	2.4
Katma Değer, Milyar Jel	1.5	2.3	2.8	3.1	3.2	3.6	...	...	...
Ara Tüketim, Milyar Jel	2.7	3.4	4.6	4.5	4.6	5.3	...	...	...
Duran Varlıklar, Milyar Jel	2.1	1.8	1.8	2.0	2.0	2.7	...	...	...
Çalışan Sayısı, Bin Kişi	68.9	71.1	75.0	76.2	74.2	70.0	59.2	57.8	62.0
Çalışanların Aylık Ortalama Ücretlendirme, Gel	948.3	1190.7	1272.9	1473.0	1560.5	1641.8	1716.3	1634.0	1888.5

Δ TCMB Döviz Kurları

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasına Alım Satım Konu Olmayan Dövizlere İlişkin Bilgi Amaçlı Kur Tablosu

Informative exchange rates of selected currencies that are not subject to transaction by the Central Bank of Türkiye
29.12.2022

Döviz Kodu Currency Code	Döviz Cinsi Currency	TL Karşılığı Exchange Rate
ARS	ARJANTİN PESOSU	0.10609
ALL	ARNAVUTLUK LEKİ	0.17494
BHD	BAHREYN DİNARI	49.6344
BDT	BANGLADEŞ TAKASI	0.18227
BAM	BOSNA HERSEK MARKI	10.1530
BWP	BOTSVANA PULASI	1.4596
BRL	BREZİLYA REALİ	3.5522
DZD	CEZAYİR DİNARI	0.13620
CZK	ÇEK KORUNASI	0.82228
IDR	ENDONEZYA RUPİSİ	0.00120
MAD	FAS DİRHEMİ	1.7857
PHP	FİLİPİN PESOSU	0.33529
ZAR	GÜNEY AFRIKA RANDI	1.0959
GEL	GÜRCİSTAN LARİSİ	6.9053

29.12.2022 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurları

Indicative Exchange Rates Announced at 15:30 on 12/29/2022 by the Central Bank of Türkiye
Bülten No: 2022/249

Döviz Kodu Currency Code	Birim Unit	Döviz Cinsi Currency	Döviz Alış Forex Buying	Döviz Satış Forex Selling	Efektif Alış Banknote Buying	Efektif Satış Banknote Selling
USD/TRY	1	ABD DOLARI	18.6966	18.7303	18.6835	18.7584
AUD/TRY	1	AVUSTRALYA DOLARI	12.5456	12.6274	12.4879	12.7032
DKK/TRY	1	DANİMARKA KRONU	2.6693	2.6824	2.6674	2.6886
EUR/TRY	1	EURO	19.8816	19.9175	19.8677	19.9473

29.12.2022 tarihi itibarıyla 1 GEL: 6,9053 TL – 1 USD: 18,6966 TL dir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri:

Rapora konu ana gayrimenkul Gürcistan'a bağlı Acara Özerk Bölgesi başkenti Batum şehrinde, 05.32.12.222 kadaströ kodlu Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A Metro City rezidans projesi kapsamında yer almaktadır.

Söz konusu kadaströ kodlu arsa 10223,00 m² yüz ölçümüne sahip olup parsel üzerinde 2 adet residence bloğu bulunmaktadır. Parselin kuzey cephesinde A1 blok, güney cephesinde ise A2 blok mevcuttur. Her bloğun 2 şer adet giriş kapısı bulunmaktadır.

Her iki blokta betonarme yapı tarzında olup A1 blok 14 kat, A2 blok 19 kattan oluşmaktadır. Blok girişleri batı cephede ve AVM içerisinde bulunmaktadır. Ayrıca arka cephede otoparka çıkan yangın çıkış kapıları da mevcuttur. Batum şehrinde bulunan projelerde Türkiye'deki gibi zemin kat algısı olmadığından zemin kat 1. Kat olarak isimlendirilmektedir.

A1 bloğun A ve B girişinin 1. Katında 3 er adet olmak üzere toplam 6 adet mağaza bulunmaktadır. 2. Kat ile 10. Kat aralığında A ve B girişlerde 9 ar adet bağımsız bölüm, 11. Katta A girişte 5 adet B girişte 9 adet, 12. Katta B girişte 9 adet, 13. Katta B girişte 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 14. Katta ise B girişin 13. katında yer alan 2 adet bağımsız bölümün dubleks katı bulunmaktadır.

Bu doğrultuda A1 bloğun A girişinde 3 adet dükkan, 86 adet residence daire olmak üzere toplam 89 adet bağımsız bulunurken; B girişte 3 adet dükkan 108 adet residence daire olmak üzere toplam 111 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

A2 bloğun C ve D girişinin 1. katlarında 5 er adet olmak üzere toplam 10 adet dükkan bulunmaktadır. C girişin 2. Kat ile 15. Katları arası her katta 9'ar mesken,

16. Katında 5 mesken bulunmaktadır. D girişin 2. Kat ile 17. Katları arası her katta 9'ar mesken, 18. Katında 7 mesken, 19. Katında 2 mesken bulunmaktadır.

Blok girişlerinde 24 saat resepsiyon ve güvenlik mevcuttur. Arka cephede açık otopark, girişlerde 2 şer adet asansör bulunmaktadır. Blok içi ortak kullanım alanları zeminleri granit seramik kaplama, duvarlar su bazlı plastik boyalıdır. Blok kapıları ısı camlı alüminyum doğramadır.

Rapora konu taşınmazların mahallinde yapılan incelemesinde kapı numaralarının proje/tapu kayıtları ile farklı olduğu görülmüştür. Ancak kat, konum, alan olarak dairelerin tamamı uygunluk göstermektedir. Ancak mimari olarak iç kısımlarda ara bölme duvarlar kaldırılmış ve dairelerin tek hacim olarak oda, amerikan mutfak, banyo-wc, giriş ve balkon hacimlerinden oluştuğu tespit edilmiştir. Ayrıca B girişte yer alan güney-batı ve güney-doğu cephe köşe dairelerin balkonları mahalde iki hacme ayrılmıştır.

Müşteriden alınan bilgiye göre dairelerin tamamı apart olarak kullanılmakta ve günlük/aylık kiralanmaktadır. Dairelerin iç kısımları yerinde görülmüş olup zeminlerinin laminat parke, ıslak zeminlerin seramik (duvarlar tavana kadar) duvarlar alçı sıva üzeri saten boya, kapılar mobilya kapı, balkon doğraması ısı camlı alüminyum doğramadır. Isınma ve soğutma merkezi klima ile sağlanmaktadır.

Konu taşınmazlar otel odası olarak tasarlandığı için içerisinde her birinde; mini buzdolabı, iki bölümlü elektrikli ocak, aspiratör, çamaşır makinesi, lcd televizyon, klima ve duvara monte saç kurutma makinesi bulunmaktadır.

Konu taşınmazlardan doğu yönünde bulunanlar arka cepheye baktığı için şerefliye etki edecek herhangi bir manzaraya sahip değildir. Diğer cephede bulunan bağımsız bölümler ise açık deniz manzarasına sahiptir. Deniz manzarası açısı yüksekten düşüğe göre kuzey-batı, batı, güney-batı, kuzey-doğu ve güney-doğu cepheler şeklinde sıralanırken; kat seviyesi yükseldikçe de taşınmazların manzara açısı artmaktadır.

Gayrimenkullerin bulundukları binanın yanındaki Metro City AVM Forum'un 2019 yılı içerisinde yapılan tadilatı doğrultusunda ön cephede 2. Katta bulunan A109,108,107,106,105 ile B109,108,107,106,105 ve C209, C309 numaralı bağımsız bölümlerin cephesi kapanmış ve manzarası kalmamıştır. A2 blokta yer alan diğer gayrimenkullerin deniz manzarası bulunmamaktadır. Bu durum değerlemede dikkate alınmıştır.

Not: Rapora konu taşınmazların kat, konum, oda hacmi vb. bilgileri aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

NO	BLOK	GİRİŞ	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALAN (m2)	CEPHE	MİMARİ PROJE İÇ YAPI ÖZELLİKLERİ					
							SALON	ODA	BANYO-WC	AMERİKAN TİPİ AÇIK MUTFAK	GİRİŞ	BALKON
1	A1	A	2	A101	51,8	K-D	1	-	1	1	1	1
2	A1	A	2	A102	49,4	D	1	1	1	1	1	1
3	A1	A	2	A103	42,95	D	1	1	1	1	1	1
4	A1	A	2	A104	48,35	D	1	1	1	1	1	1
5	A1	A	2	A105	47,85	B	1	1	1	1	1	1
6	A1	A	2	A106	43,3	B	1	1	1	1	1	1
7	A1	A	2	A107	43,05	B	1	-	1	1	1	1
8	A1	A	2	A108	42,6	B	1	-	1	1	1	1
9	A1	A	2	A109	52,7	K-B	1	-	1	1	1	1
10	A1	B	2	B101	48,35	D	1	1	1	1	1	1
11	A1	B	2	B102	42,95	D	1	1	1	1	1	1
12	A1	B	2	B103	58,25	D	1	1	1	1	1	1
13	A1	B	2	B104	69,5	G-D	1	-	1	1	1	1
14	A1	B	2	B105	53,5	G-B	1	1	1	1	1	1
15	A1	B	2	B106	39,55	B	1	-	1	1	1	1
16	A1	B	2	B107	43,8	B	1	1	1	1	1	1
17	A1	B	2	B108	43,45	B	1	-	1	1	1	1
18	A1	B	2	B109	47,85	B	1	-	1	1	1	1
19	A1	A	3	A201	51,8	K-D	1	-	1	1	1	1
20	A1	A	3	A202	49,4	D	1	1	1	1	1	1
21	A1	A	3	A203	42,95	D	1	1	1	1	1	1
22	A1	A	3	A204	48,35	D	1	1	1	1	1	1
23	A1	A	3	A205	47,53	B	1	1	1	1	1	1
24	A1	A	3	A206	43,3	B	1	1	1	1	1	1
25	A1	A	3	A207	43,05	B	1	-	1	1	1	1
26	A1	A	3	A208	42,6	B	1	-	1	1	1	1
27	A1	A	3	A209	52,7	K-B	1	-	1	1	1	1
28	A1	B	3	B201	48,75	D	1	1	1	1	1	1
29	A1	B	3	B202	42,95	D	1	1	1	1	1	1
30	A1	B	3	B203	58,25	D	1	1	1	1	1	1
31	A1	B	3	B204	69,5	G-D	1	-	1	1	1	1
32	A1	B	3	B205	53,5	G-B	1	1	1	1	1	1
33	A1	B	3	B206	39,55	B	1	-	1	1	1	1
34	A1	B	3	B207	43,8	B	1	1	1	1	1	1
35	A1	B	3	B208	43,46	B	1	-	1	1	1	1
36	A1	B	3	B209	47,65	B	1	-	1	1	1	1
37	A1	A	4	A301	51,8	K-D	1	-	1	1	1	1
38	A1	A	4	A302	49,4	D	1	1	1	1	1	1
39	A1	A	4	A303	42,95	D	1	1	1	1	1	1
40	A1	A	4	A304	48,35	D	1	1	1	1	1	1
41	A1	A	4	A305	47,65	B	1	1	1	1	1	1
42	A1	A	4	A306	43,3	B	1	1	1	1	1	1
43	A1	A	4	A307	43,05	B	1	-	1	1	1	1
44	A1	A	4	A308	42,6	B	1	-	1	1	1	1
45	A1	A	4	A309	52,7	K-B	1	-	1	1	1	1
46	A1	B	4	B301	48,38	D	1	1	1	1	1	1
47	A1	B	4	B302	42,95	D	1	1	1	1	1	1
48	A1	B	4	B303	58,25	D	1	1	1	1	1	1
49	A1	B	4	B304	69,5	G-D	1	-	1	1	1	1
50	A1	B	4	B305	53,5	G-B	1	1	1	1	1	1
51	A1	B	4	B306	39,55	B	1	-	1	1	1	1
52	A1	B	4	B307	43,8	B	1	1	1	1	1	1
53	A1	B	4	B308	43,45	B	1	-	1	1	1	1
54	A1	B	4	B309	47,85	B	1	1	1	1	1	1
55	A2	C	2	C101	50,65	K-D	1	-	1	1	1	1
56	A2	C	2	C102	38,4	D	1	-	1	1	1	1
57	A2	C	2	C103	34	D	1	-	1	1	1	1
58	A2	C	2	C104	47,65	D	1	-	1	1	1	1
59	A2	C	2	C105	49,35	B	1	-	1	1	1	1
60	A2	C	2	C106	46,05	B	1	-	1	1	1	1

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

61	A2	C	2	C107	42,55	B	1	-	1	1	1	1
62	A2	C	2	C108	48,9	B	1	-	1	1	1	1
63	A2	C	2	C109	57,65	K-B	1	-	1	1	1	1
64	A2	C	3	C201	50,65	K-D	1	-	1	1	1	1
65	A2	C	3	C202	38,4	D	1	-	1	1	1	1
66	A2	C	3	C203	34	D	1	-	1	1	1	1
67	A2	C	3	C204	47,65	D	1	-	1	1	1	1
68	A2	C	3	C205	49,35	B	1	-	1	1	1	1
69	A2	C	3	C206	46,05	B	1	-	1	1	1	1
70	A2	C	3	C207	42,55	B	1	-	1	1	1	1
71	A2	C	3	C208	49,9	B	1	-	1	1	1	1
72	A2	C	3	C209	57,65	K-B	1	-	1	1	1	1
73	A2	C	4	C301	50,65	K-D	1	-	1	1	1	1
74	A2	C	4	C302	38,4	D	1	-	1	1	1	1
75	A2	C	4	C303	34	D	1	-	1	1	1	1
76	A2	C	4	C304	47,65	D	1	-	1	1	1	1
77	A2	C	4	C305	49,35	B	1	-	1	1	1	1
78	A2	C	4	C306	46,05	B	1	-	1	1	1	1
79	A2	C	4	C307	42,55	B	1	-	1	1	1	1
80	A2	C	4	C308	48,9	B	1	-	1	1	1	1
81	A2	C	4	C309	57,65	K-B	1	-	1	1	1	1
82	A2	D	2	D101	47,65	D	1	-	1	1	1	1
83	A2	D	2	D102	34	D	1	-	1	1	1	1
84	A2	D	2	D103	38,4	D	1	-	1	1	1	1
85	A2	D	2	D104	50,65	G-D	1	-	1	1	1	1
86	A2	D	2	D105	57,65	G-B	1	-	1	1	1	1
87	A2	D	2	D106	48,9	B	1	-	1	1	1	1
88	A2	D	2	D107	42,55	B	1	-	1	1	1	1
89	A2	D	2	D108	46,05	B	1	-	1	1	1	1
90	A2	D	2	D109	49,35	B	1	-	1	1	1	1
91	A2	D	3	D201	47,65	D	1	-	1	1	1	1
92	A2	D	3	D202	34	D	1	-	1	1	1	1
93	A2	D	3	D203	38,4	D	1	-	1	1	1	1
94	A2	D	3	D204	50,65	G-D	1	-	1	1	1	1
95	A2	D	3	D205	57,65	G-B	1	-	1	1	1	1
96	A2	D	3	D206	48,9	B	1	-	1	1	1	1
97	A2	D	3	D207	42,55	B	1	-	1	1	1	1
98	A2	D	3	D208	46,05	B	1	-	1	1	1	1
99	A2	D	3	D209	49,35	B	1	-	1	1	1	1
100	A2	D	4	D301	47,65	D	1	-	1	1	1	1
101	A2	D	4	D302	34	D	1	-	1	1	1	1
102	A2	D	4	D303	38,4	D	1	-	1	1	1	1
103	A2	D	4	D304	42,55	G-D	1	-	1	1	1	1
104	A2	D	4	D305	57,65	G-B	1	-	1	1	1	1
105	A2	D	4	D306	48,9	B	1	-	1	1	1	1
106	A2	D	4	D307	42,55	B	1	-	1	1	1	1
107	A2	D	4	D308	46,05	B	1	-	1	1	1	1
108	A2	D	4	B309	49,35	B	1	-	1	1	1	1

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde bulunan bloklarda yapılan imalatın proje ve ruhsata uygun olduğu tespit edilmiştir. Herhangi bir aykırı durum söz konusu değildir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazların bulunduğu bloklar için yeniden bir ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar apart otel odası tarzında eşyalı durumda olup günlük/aylık olarak ihtiyaç ve talep doğrultusunda kiraya verilmektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Residence]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, denize yakın konumda, Orbi City projesi (2 adet blok, ticari alanlar, otel mevcut) içerisinde, 28m2 ile 78m2 arası alanlara sahip residence daire bulunan gayrimenkuller; kat, konum, alan ve deniz cephesine göre 1500 \$/m2den başlayan fiyatlar ile satılmaktadır. (Yeşil karkas teslimdir.)

Orbi Group: +995 577 989 899

Emsal 2 [Residence]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, denizde mesafesi bulunan, Dar Building projesi Tower (Sosyal donatı alanları mevcut) içerisinde, 1+1, 31 m2 ile 59 m2 arası alana sahip residence; kat, konum, alan ve cephesine göre 750 \$/m2 ile 950 \$/m2 arasında satılmaktadır.

(Konu projenin şerefiyesi düşüktür. Kara karkas teslimidir.)

Dar Building Satış Ofisi : +995 032 206 607

Emsal 3 [Residence]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, taşınmazlar ile benzer konumda, White Sails projesi (Residence, ticari alanlar, otel mevcut) içerisinde, 1+1, 27m2 ile 74,80 m2 arası değişen alanlara sahip residence daireler; kat, konum, alan ve deniz cephesine göre 1300 \$/m2 ile 1400 \$/m2 arasında satılmaktadır.

White Sails Satış Ofisi : +995 598 050 000

Emsal 4 [Residence]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, denize yakın konumda, Aliance Centropolis projesi (Dünya Ticaret Merkezi, residence, otel, ticari alanlar mevcut) içerisinde yer alan; 28 m2-stüdyo tipli dairelerden 78 m2, 2+1 residence tarzı dairelerin yer aldığı projede; kat, konum, alan ve deniz cephesine göre 1370 \$/m2 den başlayan fiyatlar ile satılmaktadır. (Konum ve proje şerefiyesi bulunmaktadır.) (Nakit ödemede % 10 indirim yapılmaktadır.)

Aliance Centropolis : +995 557 190 000

Emsal 5 [Residence]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, denize sıfır konumda Batum Wiew projesi içerisinde, 3. Katta, 1+1, içi yapı (yeşil karkas) 1760 \$/m2 den pazarlıklı olarak satılıktır.

Batumi Wiew : +995 555 098 098

Emsal 6 [Residence]: Konu taşınmazların karşısında, deniz ile arasında yol bulunan konu taşınmazlar ile benzer lokasyonda ancak apartman şeklinde inşaatı devam eden bina içerisinde 72 m2, 16. Kat, kısmi deniz manzaralı, 1+1 daire 1370 \$/m2 den satılmaktadır. Beyaz karkas teslimidir. 2023 yılında bitmesi planlanmaktadır.

Solis Residence : +995 592 20 20

Emsal 7 [Residence/Kira]: Emsallerde bulunan projelerde yapılan araştırmalarda kira bedellerinin m2 olarak 7\$ - 10\$ arasında olduğu bilgisi alınmıştır.

Piyasa Araştırması [Residence/Kira]: Konu taşınmazların bulunduğu bölge içerisinde yapılan araştırmalarda kira ve gayrimenkul değerleri mevsimsel olarak değişmekle beraber 2020-2021 yıllarında küresel anlamda etkisini gösteren pandemi durumu sebebiyle ve uluslararası dolaşımda meydana gelen kısıtlamalar neticesinde yıl içerisinde kira fiyatları düşüş göstermiştir. Turizm sirkülasyonunun yoğun olduğu yaz aylarında geçmiş yıllara ait kira birim fiyatları düzeyleri yakalansa da bu durum çok uzun sürmemiştir. Günümüzde benzer konum ve şerefiyeli gayrimenkullerde ortalama kira m2 birim fiyatları 8-9 USD/m2 bandında seyrettiği görülmüştür.

***Emsaller dışında söz konusu proje içerisinde geçmiş yıllarda satış sözleşmesi ile satılan (sicil dairesinde de aynı sözleşmeler mevcut) bazı dairelerin bilgileri aşağıdaki gibidir.

- 30.03.2017 tarihli sözleşmeye istinaden, 49,35 m2 alana sahip daire 91.300 \$ dan satış görmüştür. (1850 \$/m2)
- 30.03.2017 tarihli sözleşmeye istinaden, 91 m2 alana sahip daire 132.385 \$ dan satış görmüştür. (1455 \$/m2)
- 15.02.2017 tarihli sözleşmeye istinaden, 51,80 m2 alana sahip daire 90.076 \$ dan satış görmüştür. (1738 \$/m2)

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada benzer kalitede/projede satılık/kiralık rezidans daire emsallerine ulaşılmıştır. Satış değerleri kat, konum, kullanım alanı, yapı kalitesi, deniz manzara durumuna göre değişmektedir.

Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Bölgede benzer tip projelerde daireler genel olarak;

Kara Karkas : Sadece duvarlar mevcut olup zemin kaba beton, kaba tesisat sistemi hazırdır.

Beyaz Karkas : Zemin şap betonu ve duvar alçı sıvası yapılmış vaziyettedir.

Yeşil Karkas : Anahtar teslim olacak şekilde yapılmaktadır.

üç farklı şekilde pazarlanmaktadır. Ancak genelinde bakıldığında projeler kara karkas olarak satılmaktadır. Daireler balkon alanları dahil net alan üzerinden pazarlanmaktadır.

Bölgede yapılan araştırmalarda satılmış/satılık ilan ve bilgiler neticesinde, yukarıda bahsedilen düzeltmeler ışığında rapora konu taşınmazların bulunduğu konuma yakın, benzer yaş ve yapı kalitesinde kattaki farklı cephedeki meskenlerin ortalama kara karkas olarak nakit ödeme indirimi ile 700 \$/m2 ile 1400 \$/m2 arasında değişen birim değerden satış olduğu gözlemlenmiştir. Yeşil karkas olması durumunda bu değerler üzerine fark olarak yaklaşık 300-400 dolar ilave edilmektedir.

Bölgede yapılan konut kiralık emsal çalışmalarında benzer projelerde dairelerin kat, konum ve manzara durumuna göre 8,00 \$/m2 ile 10 \$/m2 arasında birim kira değerinin değiştiği gözlemlenmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu 108 adet bağımsız bölüm, onaylı mimari projesi ve tapu kayıtlarına göre balkon dahil net alanları üzerinden kat, katta bulunduğu konum, alan ve cephe durumları dikkate alınarak takdir edilen birim değerler üzerinden aşağıdaki tabloda detaylı şekilde gösterilmiştir.

Yapılan araştırmalar neticesinde edinilen bilgiler doğrultusunda dünya genelinde yaşanan pandemi sebebi ile turizm gelirlerinin düşmesi ve uluslararası dolaşımın kısıtlamalar sonucu azalması, önceki yıllara göre kira ve gayrimenkul değerlerinin dolar bazında düşüşüne sebep olmuştur. Her ne kadar dolar bazında düşüş görülsede Türk Lirası ve Gürcistan Lirisi dolar bazında değer kaybettiğinden gayrimenkul değerleri Türk Lirası esas alındığında oldukça artmış gözükmemektedir.

Deniz manzarası ve köşe konumunda olan dairelerde şerefiye birim değere yansıtılmıştır. Ayrıca AVM nin büyümesi ile manzarası kapanan (A109,108,107,106,105-B109,108,107,106,105 ile C209, C309) daireler arka cephe daireler ile aynı şerefide kabul edilmiştir.

DEĞERLEME DETAYI TABLOSU										
S.NO	BLOK	GİRİŞ	KAT	B.B.NO	CEPHE	NET ALAN (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	PAZAR DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (USD/m2)	PAZAR DEĞERİ (USD)
1	A1	A	2	A101	K-D	51,8	33.034,01 ₺	1.711.161,62 ₺	\$1.766,85	\$91.522,61
2	A1	A	2	A102	D	49,4	27.778,14 ₺	1.372.240,29 ₺	\$1.485,73	\$73.395,18
3	A1	A	2	A103	D	42,95	27.778,14 ₺	1.193.071,27 ₺	\$1.485,73	\$63.812,20
4	A1	A	2	A104	D	48,35	27.778,14 ₺	1.343.073,24 ₺	\$1.485,73	\$71.835,16
5	A1	A	2	A105	B	47,85	33.115,77 ₺	1.584.589,66 ₺	\$1.771,22	\$84.752,82
6	A1	A	2	A106	B	43,3	33.115,77 ₺	1.433.912,90 ₺	\$1.771,22	\$76.693,78
7	A1	A	2	A107	B	43,05	33.115,77 ₺	1.425.633,95 ₺	\$1.771,22	\$76.250,97
8	A1	A	2	A108	B	42,6	33.115,77 ₺	1.410.731,86 ₺	\$1.771,22	\$75.453,93
9	A1	A	2	A109	K-B	52,7	34.736,29 ₺	1.830.602,47 ₺	\$1.857,89	\$97.910,98
10	A1	B	2	B101	D	48,35	27.778,14 ₺	1.343.073,24 ₺	\$1.485,73	\$71.835,16
11	A1	B	2	B102	D	42,95	27.778,14 ₺	1.193.071,27 ₺	\$1.485,73	\$63.812,20
12	A1	B	2	B103	D	58,25	27.778,14 ₺	1.618.076,86 ₺	\$1.485,73	\$86.543,91
13	A1	B	2	B104	G-D	69,5	31.255,41 ₺	2.172.250,83 ₺	\$1.671,72	\$116.184,27
14	A1	B	2	B105	G-B	53,5	33.115,77 ₺	1.771.693,76 ₺	\$1.771,22	\$94.760,21
15	A1	B	2	B106	B	39,55	33.115,77 ₺	1.309.728,75 ₺	\$1.771,22	\$70.051,71
16	A1	B	2	B107	B	43,8	33.115,77 ₺	1.450.470,78 ₺	\$1.771,22	\$77.579,39
17	A1	B	2	B108	B	43,45	33.115,77 ₺	1.438.880,26 ₺	\$1.771,22	\$76.959,46
18	A1	B	2	B109	B	47,85	33.115,77 ₺	1.584.589,66 ₺	\$1.771,22	\$84.752,82
19	A1	A	3	A201	K-D	51,8	33.034,01 ₺	1.711.161,62 ₺	\$1.766,85	\$91.522,61
20	A1	A	3	A202	D	49,4	27.778,14 ₺	1.372.240,29 ₺	\$1.485,73	\$73.395,18
21	A1	A	3	A203	D	42,95	27.778,14 ₺	1.193.071,27 ₺	\$1.485,73	\$63.812,20
22	A1	A	3	A204	D	48,35	27.778,14 ₺	1.343.073,24 ₺	\$1.485,73	\$71.835,16
23	A1	A	3	A205	B	47,53	34.712,69 ₺	1.649.894,03 ₺	\$1.856,63	\$88.245,67
24	A1	A	3	A206	B	43,3	34.712,69 ₺	1.503.059,36 ₺	\$1.856,63	\$80.392,12
25	A1	A	3	A207	B	43,05	34.712,69 ₺	1.494.381,19 ₺	\$1.856,63	\$79.927,97
26	A1	A	3	A208	B	42,6	34.712,69 ₺	1.478.760,48 ₺	\$1.856,63	\$79.092,48
27	A1	A	3	A209	K-B	52,7	36.411,35 ₺	1.918.878,19 ₺	\$1.947,49	\$102.632,47
28	A1	B	3	B201	D	48,75	27.778,14 ₺	1.354.184,50 ₺	\$1.485,73	\$72.429,45
29	A1	B	3	B202	D	42,95	27.778,14 ₺	1.193.071,27 ₺	\$1.485,73	\$63.812,20
30	A1	B	3	B203	D	58,25	27.778,14 ₺	1.618.076,86 ₺	\$1.485,73	\$86.543,91
31	A1	B	3	B204	G-D	69,5	31.255,41 ₺	2.172.250,83 ₺	\$1.671,72	\$116.184,27
32	A1	B	3	B205	G-B	53,5	34.712,69 ₺	1.857.128,77 ₺	\$1.856,63	\$99.329,76
33	A1	B	3	B206	B	39,55	34.712,69 ₺	1.372.886,79 ₺	\$1.856,63	\$73.429,76
34	A1	B	3	B207	B	43,8	34.712,69 ₺	1.520.415,71 ₺	\$1.856,63	\$81.320,44
35	A1	B	3	B208	B	43,46	34.712,69 ₺	1.508.613,39 ₺	\$1.856,63	\$80.689,18
36	A1	B	3	B209	B	47,65	34.712,69 ₺	1.654.059,55 ₺	\$1.856,63	\$88.468,47

37	A1	A	4	A301	K-D	51,8	33.034,01 ₺	1.711.161,62 ₺	\$1.766,85	\$91.522,61
38	A1	A	4	A302	D	49,4	27.778,14 ₺	1.372.240,29 ₺	\$1.485,73	\$73.395,18
39	A1	A	4	A303	D	42,95	27.778,14 ₺	1.193.071,27 ₺	\$1.485,73	\$63.812,20
40	A1	A	4	A304	D	48,35	27.778,14 ₺	1.343.073,24 ₺	\$1.485,73	\$71.835,16
41	A1	A	4	A305	B	47,65	34.712,69 ₺	1.654.059,55 ₺	\$1.856,63	\$88.468,47
42	A1	A	4	A306	B	43,3	34.712,69 ₺	1.503.059,36 ₺	\$1.856,63	\$80.392,12
43	A1	A	4	A307	B	43,05	34.712,69 ₺	1.494.381,19 ₺	\$1.856,63	\$79.927,97
44	A1	A	4	A308	B	42,6	34.712,69 ₺	1.478.760,48 ₺	\$1.856,63	\$79.092,48
45	A1	A	4	A309	K-B	52,7	36.411,35 ₺	1.918.878,19 ₺	\$1.947,49	\$102.632,47
46	A1	B	4	B301	D	48,39	27.778,14 ₺	1.344.184,37 ₺	\$1.485,73	\$71.894,59
47	A1	B	4	B302	D	42,95	27.778,14 ₺	1.193.071,27 ₺	\$1.485,73	\$63.812,20
48	A1	B	4	B303	D	58,25	27.778,14 ₺	1.618.076,86 ₺	\$1.485,73	\$86.543,91
49	A1	B	4	B304	G-D	69,5	31.255,41 ₺	2.172.250,83 ₺	\$1.671,72	\$116.184,27
50	A1	B	4	B305	G-B	53,5	34.712,69 ₺	1.857.128,77 ₺	\$1.856,63	\$99.329,76
51	A1	B	4	B306	B	39,55	34.712,69 ₺	1.372.886,79 ₺	\$1.856,63	\$73.429,76
52	A1	B	4	B307	B	43,8	34.712,69 ₺	1.520.415,71 ₺	\$1.856,63	\$81.320,44
53	A1	B	4	B308	B	43,45	34.712,69 ₺	1.508.266,27 ₺	\$1.856,63	\$80.670,62
54	A1	B	4	B309	B	47,85	34.712,69 ₺	1.661.002,09 ₺	\$1.856,63	\$88.839,79
55	A2	C	2	C101	K-D	50,65	28.521,12 ₺	1.444.594,97 ₺	\$1.525,47	\$77.265,12
56	A2	C	2	C102	D	38,4	28.521,12 ₺	1.095.211,19 ₺	\$1.525,47	\$58.578,09
57	A2	C	2	C103	D	34	28.521,12 ₺	969.718,24 ₺	\$1.525,47	\$51.866,02
58	A2	C	2	C104	D	47,65	28.521,12 ₺	1.359.031,60 ₺	\$1.525,47	\$72.688,70
59	A2	C	2	C105	B	49,35	28.521,12 ₺	1.407.517,51 ₺	\$1.525,47	\$75.282,00
60	A2	C	2	C106	B	46,05	28.521,12 ₺	1.313.397,80 ₺	\$1.525,47	\$70.247,95
61	A2	C	2	C107	B	42,55	28.521,12 ₺	1.213.573,86 ₺	\$1.525,47	\$64.908,80
62	A2	C	2	C108	B	48,9	28.521,12 ₺	1.394.683,00 ₺	\$1.525,47	\$74.595,54
63	A2	C	2	C109	K-B	57,65	28.521,12 ₺	1.644.242,85 ₺	\$1.525,47	\$87.943,41
64	A2	C	3	C201	K-D	50,65	29.169,33 ₺	1.477.426,68 ₺	\$1.560,14	\$79.021,14
65	A2	C	3	C202	D	38,4	29.169,33 ₺	1.120.102,36 ₺	\$1.560,14	\$59.909,41
66	A2	C	3	C203	D	34	29.169,33 ₺	991.757,30 ₺	\$1.560,14	\$53.044,79
67	A2	C	3	C204	D	47,65	29.169,33 ₺	1.389.918,68 ₺	\$1.560,14	\$74.340,72
68	A2	C	3	C205	B	49,35	29.169,33 ₺	1.439.506,55 ₺	\$1.560,14	\$76.992,96
69	A2	C	3	C206	B	46,05	29.169,33 ₺	1.343.247,75 ₺	\$1.560,14	\$71.844,49
70	A2	C	3	C207	B	42,55	29.169,33 ₺	1.241.155,09 ₺	\$1.560,14	\$66.384,00
71	A2	C	3	C208	B	49,9	29.169,33 ₺	1.455.549,68 ₺	\$1.560,14	\$77.851,04
72	A2	C	3	C209	K-B	57,65	32.410,37 ₺	1.868.457,78 ₺	\$1.733,49	\$99.935,70
73	A2	C	4	C301	K-D	50,65	29.169,33 ₺	1.477.426,68 ₺	\$1.560,14	\$79.021,14
74	A2	C	4	C302	D	38,4	29.493,44 ₺	1.132.547,94 ₺	\$1.577,48	\$60.575,07
75	A2	C	4	C303	D	34	29.493,44 ₺	1.002.776,82 ₺	\$1.577,48	\$53.634,18
76	A2	C	4	C304	D	47,65	29.493,44 ₺	1.405.362,22 ₺	\$1.577,48	\$75.166,73
77	A2	C	4	C305	B	49,35	29.493,44 ₺	1.455.501,06 ₺	\$1.577,48	\$77.848,44
78	A2	C	4	C306	B	46,05	29.493,44 ₺	1.358.172,72 ₺	\$1.577,48	\$72.642,77
79	A2	C	4	C307	B	42,55	29.493,44 ₺	1.254.945,70 ₺	\$1.577,48	\$67.121,60
80	A2	C	4	C308	B	48,9	29.493,44 ₺	1.442.229,02 ₺	\$1.577,48	\$77.138,57
81	A2	C	4	C309	K-B	57,65	32.410,37 ₺	1.868.457,78 ₺	\$1.733,49	\$99.935,70

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

82	A2	D	2	D101	D	47,65	28.521,12 ₺	1.359.031,60 ₺	\$1.525,47	\$72.688,70
83	A2	D	2	D102	D	34	28.521,12 ₺	969.718,24 ₺	\$1.525,47	\$51.866,02
84	A2	D	2	D103	D	38,4	28.521,12 ₺	1.095.211,19 ₺	\$1.525,47	\$58.578,09
85	A2	D	2	D104	G-D	50,65	28.521,12 ₺	1.444.594,97 ₺	\$1.525,47	\$77.265,12
86	A2	D	2	D105	G-B	57,65	28.521,12 ₺	1.644.242,85 ₺	\$1.525,47	\$87.943,41
87	A2	D	2	D106	B	48,9	28.521,12 ₺	1.394.683,00 ₺	\$1.525,47	\$74.595,54
88	A2	D	2	D107	B	42,55	28.521,12 ₺	1.213.573,86 ₺	\$1.525,47	\$64.908,80
89	A2	D	2	D108	B	46,05	28.521,12 ₺	1.313.397,80 ₺	\$1.525,47	\$70.247,95
90	A2	D	2	D109	B	49,35	28.521,12 ₺	1.407.517,51 ₺	\$1.525,47	\$75.282,00
91	A2	D	3	D201	D	47,65	29.493,44 ₺	1.405.362,22 ₺	\$1.577,48	\$75.166,73
92	A2	D	3	D202	D	34	29.493,44 ₺	1.002.776,82 ₺	\$1.577,48	\$53.634,18
93	A2	D	3	D203	D	38,4	29.493,44 ₺	1.132.547,94 ₺	\$1.577,48	\$60.575,07
94	A2	D	3	D204	G-D	50,65	29.493,44 ₺	1.493.842,53 ₺	\$1.577,48	\$79.899,15
95	A2	D	3	D205	G-B	57,65	29.493,44 ₺	1.700.296,58 ₺	\$1.577,48	\$90.941,49
96	A2	D	3	D206	B	48,9	29.493,44 ₺	1.442.229,02 ₺	\$1.577,48	\$77.138,57
97	A2	D	3	D207	B	42,55	29.493,44 ₺	1.254.945,70 ₺	\$1.577,48	\$67.121,60
98	A2	D	3	D208	B	46,05	29.493,44 ₺	1.358.172,72 ₺	\$1.577,48	\$72.642,77
99	A2	D	3	D209	B	49,35	29.493,44 ₺	1.455.501,06 ₺	\$1.577,48	\$77.848,44
100	A2	D	4	D301	D	47,65	29.817,54 ₺	1.420.805,76 ₺	\$1.594,81	\$75.992,73
101	A2	D	4	D302	D	34	29.817,54 ₺	1.013.796,35 ₺	\$1.594,81	\$54.223,57
102	A2	D	4	D303	D	38,4	29.817,54 ₺	1.144.993,52 ₺	\$1.594,81	\$61.240,73
103	A2	D	4	D304	G-D	50,65	29.817,54 ₺	1.510.258,38 ₺	\$1.594,81	\$80.777,17
104	A2	D	4	D305	G-B	57,65	29.817,54 ₺	1.718.981,16 ₺	\$1.594,81	\$91.940,84
105	A2	D	4	D306	B	48,9	29.817,54 ₺	1.458.077,69 ₺	\$1.594,81	\$77.986,25
106	A2	D	4	D307	B	42,55	29.817,54 ₺	1.268.736,31 ₺	\$1.594,81	\$67.859,20
107	A2	D	4	D308	B	46,05	29.817,54 ₺	1.373.097,70 ₺	\$1.594,81	\$73.441,04
108	A2	D	4	D309	B	49,35	29.817,54 ₺	1.471.495,58 ₺	\$1.594,81	\$78.703,91

108 adet Bağımsız Bölüm için Pazar Değeri Toplamı	156.052.429,09 ₺	\$8.346.567,24
---	------------------	----------------

~	156.000.000,00 ₺	\$8.350.000,00
1 USD = 18,6966 TL (TCMB DÖVİZ KURU)		

Pazar yaklaşımı neticesinde yasal alanlar üzerinden değerlendirme yapılmış ayrıca kattaki konum, cephe, alan ve manzaranın kattığı şerefiye birim değerinde dikkate alınmıştır. Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda aşağıdaki değer tablosunda detaylandırıldığı üzere değerlendirme konusu 108 adet bağımsız bölüm için düzeltilmiş olarak **156.000.000,00 TL / 8.350.000,00 \$ / 22.590.000,00 GEL** pazar değeri takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturulabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgeleri alınmıştır. Bu sebeple arsa değeri tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgeleri alınmıştır. Bu sebeple yapı maliyet değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgeleri alınmıştır. Bu sebeple maliyet yaklaşımı yöntemi değerlemede kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde söz konusu daire nitelikli taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 16 yıl ön görülmüştür. Buna göre meskenler için 0,0625 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir gelir getirici mülk olmaması sebebiyle değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Söz konusu 108 adet bağımsız bölüm mesken 5099,52 m2 balkon dahil net kullanım alanına sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde konu meskenler için ortalama ~145,00 TL/m2 kira değeri kapitalizasyon oranı ise 0,0625 olarak belirlenmiştir.

Nitelik	Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	Ortalama Kira Birim Değeri (TL)	Aylık Toplam Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)	Piyasa Değeri (USD)	Piyasa Değeri (GEL)
Residence	5.099,52	145,31 ₺	741.000,00 ₺	8.892.000,00 ₺	0,0625	142.272.000,00 ₺	\$7.609.511,89	GEL 20.603.304,71

Sonuç olarak, Gelir Yaklaşımı yönteminde kullanılan doğrudan kapitalizasyon methodu neticesinde taşınmazlara yaklaşık **142.272.000,00 –TL / 7.609.512 –\$ / 20.603.304-GEL** değer takdir edilmiştir.

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

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre 108 bağımsız bölüm için **745.000,-TL / 39.900,-\$ / 108.000,-GEL** aylık kira değeri belirlenmiştir.

KİRA DEĞERLEME DETAYI TABLOSU										
S.NO	BLOK	GİRİŞ	KAT	B.B.NO	CEPHE	NET ALAN (M2)	BİRİM KİRA (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM KİRA (USD/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (USD)
1	A1	A	2	A101	K-D	51,8	163,78 ₺	8.483,92 ₺	\$8,76	\$453,77
2	A1	A	2	A102	D	49,4	144,15 ₺	7.121,05 ₺	\$7,71	\$380,87
3	A1	A	2	A103	D	42,95	144,15 ₺	6.191,28 ₺	\$7,71	\$331,14
4	A1	A	2	A104	D	48,35	144,15 ₺	6.969,69 ₺	\$7,71	\$372,78
5	A1	A	2	A105	B	47,85	134,80 ₺	6.450,30 ₺	\$7,21	\$345,00
6	A1	A	2	A106	B	43,3	134,80 ₺	5.836,95 ₺	\$7,21	\$312,19
7	A1	A	2	A107	B	43,05	134,80 ₺	5.803,25 ₺	\$7,21	\$310,39
8	A1	A	2	A108	B	42,6	134,80 ₺	5.742,59 ₺	\$7,21	\$307,15
9	A1	A	2	A109	K-B	52,7	134,80 ₺	7.104,09 ₺	\$7,21	\$379,97
10	A1	B	2	B101	D	48,35	144,15 ₺	6.969,69 ₺	\$7,71	\$372,78
11	A1	B	2	B102	D	42,95	144,15 ₺	6.191,28 ₺	\$7,71	\$331,14
12	A1	B	2	B103	D	58,25	144,15 ₺	8.396,78 ₺	\$7,71	\$449,11
13	A1	B	2	B104	G-D	69,5	144,15 ₺	10.018,48 ₺	\$7,71	\$535,85
14	A1	B	2	B105	G-B	53,5	136,67 ₺	7.311,96 ₺	\$7,31	\$391,09
15	A1	B	2	B106	B	39,55	136,67 ₺	5.405,38 ₺	\$7,31	\$289,11
16	A1	B	2	B107	B	43,8	136,67 ₺	5.986,24 ₺	\$7,31	\$320,18
17	A1	B	2	B108	B	43,45	136,67 ₺	5.938,40 ₺	\$7,31	\$317,62
18	A1	B	2	B109	B	47,85	136,67 ₺	6.539,76 ₺	\$7,31	\$349,78
19	A1	A	3	A201	K-D	51,8	165,65 ₺	8.580,77 ₺	\$8,86	\$458,95
20	A1	A	3	A202	D	49,4	144,15 ₺	7.121,05 ₺	\$7,71	\$380,87
21	A1	A	3	A203	D	42,95	144,15 ₺	6.191,28 ₺	\$7,71	\$331,14
22	A1	A	3	A204	D	48,35	144,15 ₺	6.969,69 ₺	\$7,71	\$372,78
23	A1	A	3	A205	B	47,53	165,65 ₺	7.873,43 ₺	\$8,86	\$421,12
24	A1	A	3	A206	B	43,3	165,65 ₺	7.172,73 ₺	\$8,86	\$383,64
25	A1	A	3	A207	B	43,05	165,65 ₺	7.131,31 ₺	\$8,86	\$381,42
26	A1	A	3	A208	B	42,6	165,65 ₺	7.056,77 ₺	\$8,86	\$377,44
27	A1	A	3	A209	K-B	52,7	165,65 ₺	8.729,85 ₺	\$8,86	\$466,92
28	A1	B	3	B201	D	48,75	144,15 ₺	7.027,35 ₺	\$7,71	\$375,86
29	A1	B	3	B202	D	42,95	144,15 ₺	6.191,28 ₺	\$7,71	\$331,14
30	A1	B	3	B203	D	58,25	144,15 ₺	8.396,78 ₺	\$7,71	\$449,11
31	A1	B	3	B204	G-D	69,5	144,15 ₺	10.018,48 ₺	\$7,71	\$535,85
32	A1	B	3	B205	G-B	53,5	165,65 ₺	8.862,38 ₺	\$8,86	\$474,01
33	A1	B	3	B206	B	39,55	165,65 ₺	6.551,53 ₺	\$8,86	\$350,41
34	A1	B	3	B207	B	43,8	165,65 ₺	7.255,55 ₺	\$8,86	\$388,07
35	A1	B	3	B208	B	43,46	165,65 ₺	7.199,23 ₺	\$8,86	\$385,06
36	A1	B	3	B209	B	47,65	165,65 ₺	7.893,31 ₺	\$8,86	\$422,18
37	A1	A	4	A301	K-D	51,8	168,27 ₺	8.716,35 ₺	\$9,00	\$466,20
38	A1	A	4	A302	D	49,4	173,32 ₺	8.561,88 ₺	\$9,27	\$457,94
39	A1	A	4	A303	D	42,95	144,15 ₺	6.191,28 ₺	\$7,71	\$331,14
40	A1	A	4	A304	D	48,35	144,15 ₺	6.969,69 ₺	\$7,71	\$372,78
41	A1	A	4	A305	B	47,65	173,32 ₺	8.258,58 ₺	\$9,27	\$441,72
42	A1	A	4	A306	B	43,3	173,32 ₺	7.504,65 ₺	\$9,27	\$401,39
43	A1	A	4	A307	B	43,05	173,32 ₺	7.461,32 ₺	\$9,27	\$399,07
44	A1	A	4	A308	B	42,6	173,32 ₺	7.383,32 ₺	\$9,27	\$394,90
45	A1	A	4	A309	K-B	52,7	173,32 ₺	9.133,83 ₺	\$9,27	\$488,53
46	A1	B	4	B301	D	48,38	144,15 ₺	6.974,02 ₺	\$7,71	\$373,01
47	A1	B	4	B302	D	42,95	144,15 ₺	6.191,28 ₺	\$7,71	\$331,14
48	A1	B	4	B303	D	58,25	144,15 ₺	8.396,78 ₺	\$7,71	\$449,11
49	A1	B	4	B304	G-D	69,5	144,15 ₺	10.018,48 ₺	\$7,71	\$535,85
50	A1	B	4	B305	G-B	53,5	179,11 ₺	9.582,57 ₺	\$9,58	\$512,53

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

51	A1	B	4	B306	B	39,55	173,32 ₺	6.854,71 ₺	\$9,27	\$366,63
52	A1	B	4	B307	B	43,8	173,32 ₺	7.591,31 ₺	\$9,27	\$406,03
53	A1	B	4	B308	B	43,45	173,32 ₺	7.530,64 ₺	\$9,27	\$402,78
54	A1	B	4	B309	B	47,85	173,32 ₺	8.293,24 ₺	\$9,27	\$443,57
55	A2	C	2	C101	K-D	50,65	136,67 ₺	6.922,44 ₺	\$7,31	\$370,25
56	A2	C	2	C102	D	38,4	136,67 ₺	5.248,21 ₺	\$7,31	\$280,70
57	A2	C	2	C103	D	34	136,67 ₺	4.646,85 ₺	\$7,31	\$248,54
58	A2	C	2	C104	D	47,65	136,67 ₺	6.512,43 ₺	\$7,31	\$348,32
59	A2	C	2	C105	B	49,35	136,67 ₺	6.744,77 ₺	\$7,31	\$360,75
60	A2	C	2	C106	B	46,05	136,67 ₺	6.293,75 ₺	\$7,31	\$336,63
61	A2	C	2	C107	B	42,55	136,67 ₺	5.815,40 ₺	\$7,31	\$311,04
62	A2	C	2	C108	B	48,9	136,67 ₺	6.683,27 ₺	\$7,31	\$357,46
63	A2	C	2	C109	K-B	57,65	138,73 ₺	7.997,71 ₺	\$7,42	\$427,76
64	A2	C	3	C201	K-D	50,65	138,73 ₺	7.026,61 ₺	\$7,42	\$375,82
65	A2	C	3	C202	D	38,4	138,73 ₺	5.327,18 ₺	\$7,42	\$284,93
66	A2	C	3	C203	D	34	138,73 ₺	4.716,78 ₺	\$7,42	\$252,28
67	A2	C	3	C204	D	47,65	138,73 ₺	6.610,43 ₺	\$7,42	\$353,56
68	A2	C	3	C205	B	49,35	138,73 ₺	6.846,26 ₺	\$7,42	\$366,18
69	A2	C	3	C206	B	46,05	138,73 ₺	6.388,46 ₺	\$7,42	\$341,69
70	A2	C	3	C207	B	42,55	138,73 ₺	5.902,91 ₺	\$7,42	\$315,72
71	A2	C	3	C208	B	49,9	138,73 ₺	6.922,57 ₺	\$7,42	\$370,26
72	A2	C	3	C209	K-B	57,65	138,73 ₺	7.997,71 ₺	\$7,42	\$427,76
73	A2	C	4	C301	K-D	50,65	140,60 ₺	7.121,31 ₺	\$7,52	\$380,89
74	A2	C	4	C302	D	38,4	140,60 ₺	5.398,98 ₺	\$7,52	\$288,77
75	A2	C	4	C303	D	34	140,60 ₺	4.780,35 ₺	\$7,52	\$255,68
76	A2	C	4	C304	D	47,65	140,60 ₺	6.699,52 ₺	\$7,52	\$358,33
77	A2	C	4	C305	B	49,35	140,60 ₺	6.938,53 ₺	\$7,52	\$371,11
78	A2	C	4	C306	B	46,05	140,60 ₺	6.474,56 ₺	\$7,52	\$346,30
79	A2	C	4	C307	B	42,55	140,60 ₺	5.982,46 ₺	\$7,52	\$319,98
80	A2	C	4	C308	B	48,9	140,60 ₺	6.875,26 ₺	\$7,52	\$367,73
81	A2	C	4	C309	K-B	57,65	136,67 ₺	7.879,15 ₺	\$7,31	\$421,42
82	A2	D	2	D101	D	47,65	136,67 ₺	6.512,43 ₺	\$7,31	\$348,32
83	A2	D	2	D102	D	34	136,67 ₺	4.646,85 ₺	\$7,31	\$248,54
84	A2	D	2	D103	D	38,4	136,67 ₺	5.248,21 ₺	\$7,31	\$280,70
85	A2	D	2	D104	G-D	50,65	136,67 ₺	6.922,44 ₺	\$7,31	\$370,25
86	A2	D	2	D105	G-B	57,65	136,67 ₺	7.879,15 ₺	\$7,31	\$421,42
87	A2	D	2	D106	B	48,9	136,67 ₺	6.683,27 ₺	\$7,31	\$357,46
88	A2	D	2	D107	B	42,55	136,67 ₺	5.815,40 ₺	\$7,31	\$311,04
89	A2	D	2	D108	B	46,05	136,67 ₺	6.293,75 ₺	\$7,31	\$336,63
90	A2	D	2	D109	B	49,35	136,67 ₺	6.744,77 ₺	\$7,31	\$360,75
91	A2	D	3	D201	D	47,65	138,73 ₺	6.610,43 ₺	\$7,42	\$353,56
92	A2	D	3	D202	D	34	138,73 ₺	4.716,78 ₺	\$7,42	\$252,28
93	A2	D	3	D203	D	38,4	138,73 ₺	5.327,18 ₺	\$7,42	\$284,93
94	A2	D	3	D204	G-D	50,65	138,73 ₺	7.026,61 ₺	\$7,42	\$375,82
95	A2	D	3	D205	G-B	57,65	138,73 ₺	7.997,71 ₺	\$7,42	\$427,76
96	A2	D	3	D206	B	48,9	138,73 ₺	6.783,84 ₺	\$7,42	\$362,84
97	A2	D	3	D207	B	42,55	138,73 ₺	5.902,91 ₺	\$7,42	\$315,72
98	A2	D	3	D208	B	46,05	138,73 ₺	6.388,46 ₺	\$7,42	\$341,69
99	A2	D	3	D209	B	49,35	138,73 ₺	6.846,26 ₺	\$7,42	\$366,18
100	A2	D	4	D301	D	47,65	140,60 ₺	6.699,52 ₺	\$7,52	\$358,33

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

101	A2	D	4	D302	D	34	140,60 ₺	4.780,35 ₺	\$7,52	\$255,68
102	A2	D	4	D303	D	38,4	140,60 ₺	5.398,98 ₺	\$7,52	\$288,77
103	A2	D	4	D304	G-D	50,65	140,60 ₺	7.121,31 ₺	\$7,52	\$380,89
104	A2	D	4	D305	G-B	57,65	140,60 ₺	8.105,50 ₺	\$7,52	\$433,53
105	A2	D	4	D306	B	48,9	140,60 ₺	6.875,26 ₺	\$7,52	\$367,73
106	A2	D	4	D307	B	42,55	140,60 ₺	5.982,46 ₺	\$7,52	\$319,98
107	A2	D	4	D308	B	46,05	140,60 ₺	6.474,56 ₺	\$7,52	\$346,30
108	A2	D	4	D309	B	49,35	140,60 ₺	6.938,53 ₺	\$7,52	\$371,11

108 Adet Bağımsız Bölüm İçin Kira Değeri Toplamı	745.774,58 ₺	\$39.888,25
--	--------------	-------------

745.000,00 ₺	\$39.900,00
1 USD = 18,6966 TL (TCMB DÖVİZ KURU)	

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

Konu değerlendirme çalışması güncel piyasa değer tespiti olup hasılat paylaşımı çalışması için yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu çalışma, tapu kayıtları verilen taşınmazlar için yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi işlemi yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında yapı ruhsatı ve mimari proje eklerine uygun şekilde konut (residence) olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar kat irtifaklı b.b. ler olup müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır. Sadece parsel üzerinde bulunan A1 blok ve A2 blok içerisinde 108 adet bağımsız bölümün değerlendirilmesi talep edilmiş ve çalışmalar bu taşınmazları içerecek şekilde yapılmıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazların bağımsız bölüm nitelikli olmaları ve direk gelir getirici ayrı bir mülk bulunmaması, maliyet yaklaşımını gerektirecek herhangi kendine özgü bir varlığın bulunmaması sebebiyle sadece pazar analizi yaklaşımı kullanılmıştır.

Gelir yaklaşımında nakit akışı oluşturulmada farklı bir method olan doğrudan kapitalizasyon uygulanarak toplam değer varsayımında bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar ve rapordaki hesaplamalar göstermektedir ki hem Pazar yaklaşımı hem de doğrudan kapitalizasyon methoduyla ulaşılan sonuç birbirini destekler niteliktedir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde kira sözleşmesi dışında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen 108 adet oturma izin belgesi alınmış, bağımsız bölümlere ayrılmış konut nitelikli taşınmazlar bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (r) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyüne dâhil edilebileceği ve bu şekilde portföye dahil edilmelerinde herhangi bir sakınca olmayacağı ön görülerek portföyde bulunmalarına da bir engel bulunmamaktadır. Hali hazırda söz konusu taşınmazlar Avrasya GYO A.Ş. nin %100 iştiraki durumda bulunan Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerindedir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Gürcistan Acara Özerk Cumhuriyeti başkenti Batum şehri sınırları içinde 05.32.12.222 kadastro kodlu ana taşınmaz kapsamında bulunan ve kadastro kodları rapor kapsamında belirtilen 108 adet taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgedeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Söz konusu taşınmazların bulunduğu Batum şehri turistik bir yer olup gayrimenkul alım satım işlemlerinin dolar (\$) kuru üzerinden yapılmaktadır. Bu sebeple değerleme tablolarında USD üzerinden değerler hesaplanmış ve TCMB döviz kuru üzerinden TL cinsine çevrilmiştir.

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerleme yapılırken taşınmazların bağımsız bölüm nitelikli ve residence daire olmaları sebebiyle pazar analizi yaklaşımı kullanılmıştır.

Böylelikle; Taşınmazların değerleme tarihi itibarıyla pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri ;

156.000.000,00-TL yazıyla; (Yüz Elli Altı Milyon Türk Lirası)

8.350.000,00-\$ yazıyla; (Sekiz Milyon Üç Yüz Elli Bin Amerikan Doları)

22.590.000,00 –GEL yazıyla; (Yirmi İki Milyon Beş Yüz Doksan Bin Gürcistan Larişi)

%18 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 184.080.000,00-TL dir.

%18 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 9.853.000,00-\$ dir

%18 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 26.656.200-GEL dir

Taşınmazların satış işlemlerinde KDV Mevzuatı gereği, KDV oranı %1 , %8 ve %18 olarak değişiklik gösterebilmektedir. Bağımsız bölümler için belirtilen KDV dâhil değer %18 KDV li değerdir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla; TCMB Döviz Satış Kuru*
1\$:18,6966 TL - 1€: 19,8816 - 1 GEL: 6,9053

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu Kaydı Belgeleri, Proje, İskân Belgeleri

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYITLARI TERCÜME VE ORJİNAL

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

KA011786731577922

მისამართი: თბილისი 0114 ვახტანგ გორგასლის N22; www.napr.gov.ge;

ცხელი ხაზი: 2 405 405

20 / ოქტომბერი / 2022 წ.

ნინო გოგომეს
(პირადი ნომერი: 26001034112)

ქალბატონო ნინო,

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2022 წლის 18 ოქტომბერს წარმოდგენილი თქვენი N278162/17 განცხადების პასუხად გაცნობებთ, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ელექტრონული პროგრამის მონაცემებით სს "ჯოი ჰოტელ ბათუმი გაირემენჯულ იათირიმ ორთაქლიდის" (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 448050812) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების შესახებ ინფორმაცია გეგზავნებათ დანართის სახით.

დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია ელექტრონული ფორმით წერილზე დატანილი 15-ნიშნა ნომრით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე www.napr.gov.ge ელექტრონული კანცელარიის მეშვეობით.

იხ. დანართი 1 (ერთი) „Excel“-ის ფაილი.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
საბჭო/გაბრიელ გიგინეიძე
თანამდებობა: უფროსი უფროსი
078 26 10 2022
გამართლება: 14 ხელმოწერა

ხელმოწერა/ მტკიცება/ ელემენტული

ინფორმაცია "ჯეო ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იატირიმ ორთაქლილი" (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 448050812) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების შესახებ

N	ბუნების ტიპი	საკადასტრო კოდი	მესაკუთრე/მეზღუდვაში მონაწილე იატირიმ ორთაქლილი	მისამართი	ზღირვანობა	უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი
1	საკუთრება	05.32.12.222.02.01.103	"ჯეო ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იატირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	42.95	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 28/03/2017, სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო";
2	საკუთრება	05.32.12.222.02.01.306	"ჯეო ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იატირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	43.3	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 28/03/2017, სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო";
3	საკუთრება	05.32.12.222.01.02.104	"ჯეო ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იატირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	50.65	სს "ჯეო ჰოტელ ბათუმი"-ის აქციონერი გადაწყვეტილება, 06.01.2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; განცხადება, 13.01.2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
4	საკუთრება	05.32.12.222.02.02.104	"ჯეო ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იატირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	69.5	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 28/03/2017, სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო";
5	საკუთრება	05.32.12.222.01.01.304	"ჯეო ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იატირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	47.65	სს "ჯეო ჰოტელ ბათუმი"-ის აქციონერი გადაწყვეტილება, 06.01.2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; განცხადება, 13.01.2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
6	საკუთრება	05.32.12.222.01.01.302	"ჯეო ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იატირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	38.4	თანხმობა, დამოწმების თარიღი: 13/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; სს "ჯეო ჰოტელ ბათუმი"-ს აქციონერთა გადაწყვეტილება, დამოწმების თარიღი: 06/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
7	საკუთრება	05.32.12.222.02.01.202	"ჯეო ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იატირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	49.4	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 28/03/2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
8	საკუთრება	05.32.12.222.01.02.201	"ჯეო ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იატირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	47.65	განცხადება, დამოწმების თარიღი: 13/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; სს "ჯეო ჰოტელ ბათუმი"-ს აქციონერთა გადაწყვეტილება, 06.01.2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
9	საკუთრება	05.32.12.222.02.01.201	"ჯეო ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იატირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	51.8	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 28/03/2017, სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო";
10	საკუთრება	05.32.12.222.02.01.205	"ჯეო ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იატირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	47.53	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 28/03/2017, სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო";

ბათუმი
ქალაქი
ქუჩა
ფაქტობრივი
8
კვარტალი

11	05.32.12.222.02.02.201	"ჯლი ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლუბ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	48.75	უმრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:28/03/2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
12	05.32.12.222.02.02.102	"ჯლი ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლუბ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	42.95	უმრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:28/03/2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
13	05.32.12.222.01.01.103	"ჯლი ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლუბ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	34	განცადება, დამოწმების თარიღი:13/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; , სს,ჯლი ჰოტელ ბათუმი"-ს აქციონერთა გადაწყვეტილება, დამოწმების თარიღი:06/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; , სს "მეტრო ავრასია გურჯისტან გაირემენტულ იათირიმ"-ის აქციონერთა გადაწყვეტილება, N200351673, გაფორმების თარიღი:17/06/2020,ნოტარიუსი ხ.კალანდარიშვილი; , სს "მეტრო ავრასია გურჯისტან გაირემენტულ იათირიმ"-ის და სს "ჯლი ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი"-ს აქციონერის გადაწყვეტილება, N200299205, გაფორმების თარიღი:16/05/2020,ნოტარიუსი მ.კახიძე;
14	05.32.12.222.02.02.206	"ჯლი ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლუბ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	39.55	უმრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:28/03/2017, სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო";
15	05.32.12.222.01.02.202	"ჯლი ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლუბ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	34	სს,ჯლი ჰოტელ ბათუმი"-ს აქციონერთა გადაწყვეტილება, 06.01.2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; , განცხადება, დამოწმების თარიღი:13/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
16	05.32.12.222.01.01.306	"ჯლი ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლუბ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	46.05	სს,ჯლი ჰოტელ ბათუმი"-ს აქციონერთა გადაწყვეტილება, დამოწმების თარიღი:06/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; , თანხმობა, დამოწმების თარიღი:13/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
17	05.32.12.222.02.01.105	"ჯლი ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლუბ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	47.85	უმრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, გაფორმების თარიღი:28/03/2017, სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო";
18	05.32.12.222.02.02.304	"ჯლი ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლუბ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	69.5	უმრავი ნივთის ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება, 28.03.2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
19	05.32.12.222.01.02.208	"ჯლი ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლუბ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	46.05	სს,ჯლი ჰოტელ ბათუმი"-ს აქციონერთა გადაწყვეტილება, დამოწმების თარიღი:06/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; , განცხადება, დამოწმების თარიღი:13/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; , სს "მეტრო ავრასია გურჯისტან გაირემენტულ იათირიმ"-ის და სს "ჯლი ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი"-ის აქციონერის გადაწყვეტილება N200299205, დამოწმების თარიღი:16/05/2020,ნოტარიუსი მ.კახიძე; , სს "მეტრო ავრასია გურჯისტან გაირემენტულ იათირიმ"-ის აქციონერთა გადაწყვეტილება N200351673, დამოწმების თარიღი:17/06/2020,ნოტარიუსი ხ.კალანდარიშვილი;

[illegible]

[illegible]

39	05.32.12.222.01.01.102	"ჯლი ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეზ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	38.4	სს „ჯლი ჰოტელ ბათუმი“-ის აქციონერი გადაწყვეტილება, 06.01.2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო; განცხადება, 13.01.2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო;
40	05.32.12.222.02.01.208	"ჯლი ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეზ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	42.6	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 28/03/2017, სსიპ "საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო";
41	05.32.12.222.02.01.102	"ჯლი ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეზ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	49.4	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 28/03/2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო;
42	05.32.12.222.02.02.101	"ჯლი ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეზ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	48.35	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 28/03/2017, სსიპ "საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო";
43	05.32.12.222.01.01.303	"ჯლი ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეზ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	34	განცხადება, დამოწმების თარიღი: 13/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო; სს „ჯლი ჰოტელ ბათუმი“-ს აქციონერთა გადაწყვეტილება, დამოწმების თარიღი: 06/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო; სს "მეტრო ავრასია გურჯისტან გაირემენტულ იათირიმ"-ის აქციონერთა გადაწყვეტილება, N200351673, გაფორმების თარიღი: 17/06/2020, ნოტარიუსი ხ.კალანდარიშვილი; სს "მეტრო ავრასია გურჯისტან გაირემენტულ იათირიმ"-ის და სს "ჯლი ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი"-ს აქციონერის გადაწყვეტილება, N200299205, გაფორმების თარიღი: 16/05/2020, ნოტარიუსი მ.კახიძე;
44	05.32.12.222.02.01.101	"ჯლი ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეზ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	51.8	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, 28.03.2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო;
45	05.32.12.222.02.01.204	"ჯლი ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეზ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	48.35	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 28/03/2017, სსიპ "საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო";
46	05.32.12.222.01.02.105	"ჯლი ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეზ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	57.65	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, გაფორმების თარიღი: 07/03/2018, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო; სს "ჯლი ჰოტელ ბათუმი"-ს აქციონერთა გადაწყვეტილება, დამოწმების თარიღი: 06/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო; განცხადება, დამოწმების თარიღი: 13/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო; სს "მეტრო ავრასია გურჯისტან გაირემენტულ იათირიმ"-ის და სს "ჯლი ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი"-ს აქციონერის გადაწყვეტილება N200299205, დამოწმების თარიღი: 16/05/2020, ნოტარიუსი მ.კახიძე; სს "მეტრო ავრასია გურჯისტან გაირემენტულ იათირიმ"-ის აქციონერთა გადაწყვეტილება N200351673, დამოწმების თარიღი: 17/06/2020, ნოტარიუსი ხ.კალანდარიშვილი;
47	05.32.12.222.02.02.204	"ჯლი ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეზ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	69.5	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, 28.04.2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო;

[illegible]

56	56	05.32.12.222.02.01.107	"ჯეო ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირომ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	43.05	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, 28.03.2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო;
57	57	05.32.12.222.02.01.304	"ჯეო ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირომ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	48.35	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:28/03/2017 ,სსიპ "საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო ;
58	58	05.32.12.222.02.02.103	"ჯეო ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირომ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	58.25	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:28/03/2017 ,სსიპ "საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო ;
59	59	05.32.12.222.01.02.209	"ჯეო ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირომ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	49.35	განცხადება, დამოწმების თარიღი:13/01/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო ; , სს "ჯეო ჰოტელ ბათუმი"-ს აქციონერთა გადაწყვეტილება, დამოწმების თარიღი:06/01/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო ; , სს "მეტრო ავრასია გურჯისტან გაირემენტულ იათირომ"-ის და სს "ჯეო ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირომ ორთაქლილი"-ს აქციონერის გადაწყვეტილება, N200299205 , გაფორმების თარიღი:16/05/2020 ,ნოტარიუსი მ.კახიძე ; , სს "მეტრო ავრასია გურჯისტან გაირემენტულ იათირომ"-ის აქციონერთა გადაწყვეტილება, N200351673 , გაფორმების თარიღი:17/06/2020 ,ნოტარიუსი ხ.კალანდარიშვილი ;
60	60	05.32.12.222.01.01.204	"ჯეო ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირომ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	47.65	სს "ჯეო ჰოტელ ბათუმი"-ს აქციონერთა გადაწყვეტილება, დამოწმების თარიღი:06/01/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო ; , განცხადება, დამოწმების თარიღი:13/01/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო;
61	61	05.32.12.222.02.02.205	"ჯეო ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირომ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	53.5	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:28/03/2017 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო ;
62	62	05.32.12.222.02.01.109	"ჯეო ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირომ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	52.7	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:28/03/2017 ,სსიპ "საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო ;
63	63	05.32.12.222.01.02.304	"ჯეო ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირომ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	50.65	სს "ჯეო ჰოტელ ბათუმი"-ს აქციონერთა გადაწყვეტილება, დამოწმების თარიღი:06/01/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო ; , განცხადება, დამოწმების თარიღი:13/01/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო ; , სს "მეტრო ავრასია გურჯისტან გაირემენტულ იათირომ"-ის და სს "ჯეო ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირომ ორთაქლილი"-ს აქციონერის გადაწყვეტილება, N200299205 , გაფორმების თარიღი:16/05/2020 ,ნოტარიუსი მ.კახიძე ; , სს "მეტრო ავრასია გურჯისტან გაირემენტულ იათირომ"-ის აქციონერთა გადაწყვეტილება, N200351673 , გაფორმების თარიღი:17/06/2020 ,ნოტარიუსი ხ.კალანდარიშვილი ;
64	64	05.32.12.222.02.01.303	"ჯეო ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირომ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	42.95	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:28/03/2017 ,სსიპ "საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო;

არსებ
აქტი
ქონს
ლიზა
78
აქტი

65	05.32.12.222.01.01.101	"ჯეო პოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	50.65	სს "ჯეო პოტელ ბათუმი"-ს აქციონერთა გადაწყვეტილება, 06.01.2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო; , თანხმობა, 13.01.2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო; , სს "მეტრო ავრასია გურჯისტან გაირემენტულ იათირიმ"-ის და სს "ჯეო პოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი"-ს აქციონერის გადაწყვეტილება, N200299205, გაფორმების თარიღი:16/05/2020, ნოტარიუსი მ.კახიძე; , სს "მეტრო ავრასია გურჯისტან გაირემენტულ იათირიმ"-ის აქციონერთა გადაწყვეტილება, N200351673, გაფორმების თარიღი:17/06/2020, ნოტარიუსი ხ.კალანდარიშვილი;
66	05.32.12.222.01.01.308	"ჯეო პოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	48.9	სს "ჯეო პოტელ ბათუმი"-ს აქციონერთა გადაწყვეტილება, 06.01.2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო; , განცხადება, 13.01.2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო; , სს "მეტრო ავრასია გურჯისტან გაირემენტულ იათირიმ"-ის და სს "ჯეო პოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი"-ს აქციონერის გადაწყვეტილება, N200299205, გაფორმების თარიღი:16/05/2020, ნოტარიუსი მ.კახიძე; , სს "მეტრო ავრასია გურჯისტან გაირემენტულ იათირიმ"-ის აქციონერთა გადაწყვეტილება, N200351673, გაფორმების თარიღი:17/06/2020, ნოტარიუსი ხ.კალანდარიშვილი;
67	05.32.12.222.02.01.301	"ჯეო პოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	51.8	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:28/03/2017, სსიპ "საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო;
68	05.32.12.222.01.02.107	"ჯეო პოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	42.55	სს,ჯეო პოტელ ბათუმი"-ს აქციონერთა გადაწყვეტილება, დამოწმების თარიღი:06/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო; , განცხადება, დამოწმების თარიღი:13/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო; , სს "მეტრო ავრასია გურჯისტან გაირემენტულ იათირიმ"-ის და სს "ჯეო პოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი"-ს აქციონერის გადაწყვეტილება, N200299205, გაფორმების თარიღი:16/05/2020, ნოტარიუსი მ.კახიძე; , სს "მეტრო ავრასია გურჯისტან გაირემენტულ იათირიმ"-ის აქციონერთა გადაწყვეტილება, N200351673, გაფორმების თარიღი:17/06/2020, ნოტარიუსი ხ.კალანდარიშვილი ;
69	05.32.12.222.02.02.108	"ჯეო პოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	43.45	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:28/03/2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო ;
70	05.32.12.222.02.02.105	"ჯეო პოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	53.5	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:28/03/2017, სსიპ "საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო;
71	05.32.12.222.02.01.108	"ჯეო პოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეხ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	42.6	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:28/03/2017, სსიპ "საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო ;

[illegible]

81	05.32.12.222.02.01.206	"JLOI ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეზ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	43.3	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:28/03/2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო;
82	05.32.12.222.01.01.209	"JLOI ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეზ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	57.65	სს "JLOI ჰოტელ ბათუმი"-ს აქციონერის გადაწყვეტილება, 06.01.2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო; განცხადება, დამოწმების თარიღი:13/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო;
83	05.32.12.222.01.02.307	"JLOI ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეზ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	42.55	თანხმობა, დამოწმების თარიღი:13/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო; სს "JLOI ჰოტელ ბათუმი"-ს აქციონერთა გადაწყვეტილება, დამოწმების თარიღი:06/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო;
84	05.32.12.222.01.01.203	"JLOI ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეზ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	34	სს "JLOI ჰოტელ ბათუმი"-ს აქციონერთა გადაწყვეტილება, დამოწმების თარიღი:06/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო; თანხმობა, დამოწმების თარიღი:13/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო;
85	05.32.12.222.02.02.107	"JLOI ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეზ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	43.8	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:28/03/2017, სსიპ "საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო";
86	05.32.12.222.02.02.308	"JLOI ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეზ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	43.45	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:28/03/2017, სსიპ "საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო";
87	05.32.12.222.02.02.306	"JLOI ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეზ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	39.55	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, 28.03.2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო;
88	05.32.12.222.02.02.307	"JLOI ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეზ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	43.8	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:28/03/2017, სსიპ "საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო";
89	05.32.12.222.02.02.303	"JLOI ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეზ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	58.25	უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, 28.03.2017, "საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო";
90	05.32.12.222.01.01.305	"JLOI ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი" 448050812	ქალაქი ბათუმი, ლეზ და მარია კარინსკების ქუჩა, N 1ა	49.35	სს, JLOI ჰოტელ ბათუმი"-ს აქციონერთა გადაწყვეტილება, დამოწმების თარიღი:06/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო; განცხადება, დამოწმების თარიღი:13/01/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო; სს "მეტრო აერასია გურჯისტანის გაირემენტულ იათირიმ"-ის აქციონერთა გადაწყვეტილება, N200351673, გაფორმების თარიღი:17/06/2020, ნოტარიუსი ბ.კალანდარიშვილი; სს "მეტრო აერასია გურჯისტანის გაირემენტულ იათირიმ"-ის და სს "JLOI ჰოტელ ბათუმი გაირემენტულ იათირიმ ორთაქლილი"-ს აქციონერის გადაწყვეტილება, N200299205, გაფორმების თარიღი:16/05/2020, ნოტარიუსი მ.კახიძე;

[illegible]

100	05.32.12.222.02.01.308	"JLOI 30Tetel Batuemi Gairimejnetel iatirim ortatolili" 448050812	atlati Batuemi, leeb da maria kairinskebis telaa, N 1a	42.6	umravi tonenbis naspidobis diritadi helmekrileba, damonemebis tarili:28/03/2017, ssi3 "saarotetel erowenuli saagencot;
101	05.32.12.222.02.01.209	"JLOI 30Tetel Batuemi Gairimejnetel iatirim ortatolili" 448050812	atlati Batuemi, leeb da maria kairinskebis telaa, N 1a	52.7	umravi tonenbis naspidobis diritadi helmekrileba, damonemebis tarili:28/03/2017, ssi3 "saarotetel erowenuli saagencot;
102	05.32.12.222.01.01.105	"JLOI 30Tetel Batuemi Gairimejnetel iatirim ortatolili" 448050812	atlati Batuemi, leeb da maria kairinskebis telaa, N 1a	49.35	ganabadeba, damonemebis tarili:13/01/2020, saarotetel erowenuli saagencot; ssi3 "JLOI 30Tetel Batuemi" ajeioneris gadaawetileba, damonemebis tarili:06/01/2020, saarotetel erowenuli saagencot;
103	05.32.12.222.01.01.108	"JLOI 30Tetel Batuemi Gairimejnetel iatirim ortatolili" 448050812	atlati Batuemi, leeb da maria kairinskebis telaa, N 1a	48.9	ssi "JLOI 30Tetel Batuemi"-s ajeioneris gadaawetileba, damonemebis tarili:06/01/2020, saarotetel erowenuli saagencot; ssi3 "JLOI 30Tetel Batuemi" ajeioneris gadaawetileba, damonemebis tarili:13/01/2020, saarotetel erowenuli saagencot;
104	05.32.12.222.02.01.305	"JLOI 30Tetel Batuemi Gairimejnetel iatirim ortatolili" 448050812	atlati Batuemi, leeb da maria kairinskebis telaa, N 1a	47.65	umravi tonenbis naspidobis diritadi helmekrileba, damonemebis tarili:28/03/2017, saarotetel erowenuli saagencot;
105	05.32.12.222.01.02.102	"JLOI 30Tetel Batuemi Gairimejnetel iatirim ortatolili" 448050812	atlati Batuemi, leeb da maria kairinskebis telaa, N 1a	34	ssi, "JLOI 30Tetel Batuemi"-s ajeioneris gadaawetileba, damonemebis tarili:06/01/2020, saarotetel erowenuli saagencot; ssi3 "JLOI 30Tetel Batuemi" ajeioneris gadaawetileba, damonemebis tarili:13/01/2020, saarotetel erowenuli saagencot; ssi3 "JLOI 30Tetel Batuemi" ajeioneris gadaawetileba, damonemebis tarili:16/05/2020, saarotetel erowenuli saagencot; ssi3 "JLOI 30Tetel Batuemi" ajeioneris gadaawetileba, damonemebis tarili:17/06/2020, saarotetel erowenuli saagencot;
106	05.32.12.222.01.01.301	"JLOI 30Tetel Batuemi Gairimejnetel iatirim ortatolili" 448050812	atlati Batuemi, leeb da maria kairinskebis telaa, N 1a	50.65	tanabadeba, damonemebis tarili:13/01/2020, saarotetel erowenuli saagencot; ssi3 "JLOI 30Tetel Batuemi" ajeioneris gadaawetileba, damonemebis tarili:06/01/2020, saarotetel erowenuli saagencot; ssi3 "JLOI 30Tetel Batuemi" ajeioneris gadaawetileba, damonemebis tarili:17/06/2020, saarotetel erowenuli saagencot; ssi3 "JLOI 30Tetel Batuemi" ajeioneris gadaawetileba, damonemebis tarili:16/05/2020, saarotetel erowenuli saagencot; ssi3 "JLOI 30Tetel Batuemi" ajeioneris gadaawetileba, damonemebis tarili:17/06/2020, saarotetel erowenuli saagencot;
107	05.32.12.222.02.02.106	"JLOI 30Tetel Batuemi Gairimejnetel iatirim ortatolili" 448050812	atlati Batuemi, leeb da maria kairinskebis telaa, N 1a	39.55	umravi tonenbis naspidobis diritadi helmekrileba, damonemebis tarili:28/03/2017, ssi3 "saarotetel erowenuli saagencot;

108	05.32.12.222.01.01.307	"JLOI 30Tetel Batuemi Gairimejnetel iatirim ortatolili" 448050812	atlati Batuemi, leeb da maria kairinskebis telaa, N 1a	42.55	ganabadeba, damonemebis tarili:13/01/2020, saarotetel erowenuli saagencot; ssi3 "JLOI 30Tetel Batuemi" ajeioneris gadaawetileba, damonemebis tarili:06/01/2020, saarotetel erowenuli saagencot; ssi3 "JLOI 30Tetel Batuemi" ajeioneris gadaawetileba, damonemebis tarili:16/05/2020, saarotetel erowenuli saagencot; ssi3 "JLOI 30Tetel Batuemi" ajeioneris gadaawetileba, damonemebis tarili:17/06/2020, saarotetel erowenuli saagencot;
-----	------------------------	---	--	-------	---

GÜRCİSTAN ADALET BAKANLIĞI
ULUSAL SİCİL DAİRESİ

ADRES: VAKHTAND GORGASALI SOKAK NO:22, 0114 TİFLİS, www.napr.gov.ge
Acil Hat: 2 405 405

KA011786731577922

#176513

20 Ekim 2022 -

Nino GOGODZE'YE
(K/N: 26001034112)

Sayın NINO hanımefendi,

Ulusal Sicil Dairesine 18 Ekim 2022 tarihinde tarafınızdan ibraz edilen 278162/17 numaralı dilekçenize cevaben bildiririz ki, Gayrimenkulleri üzerinde hak tescil hakkında elektronik programın verilerine göre, "JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" anonim şirketin (vergi N 448050812) mülkiyet hakkıyla kayıtlı gayrimenkuller hakkındaki bilgiler ek olarak gönderiyoruz.

Belgenin gerçek olup olmadığını elektronik olarak Ulusal Sicil Dairesinin resmi web sitesinden www.napr.gov.ge elektronik yazışmalar bölümünden belgenin üzerindeki 15 – haneli numarayla kontrol edilebilir.

Bakınız ek 1 (bir) Excel – dosyası

//elektronik imzalı veya mühürlüdür//

/KAŞE/
GÜRCİSTAN ADALET BAKANLIĞI
KİT ULUSAL SİCİL DAİRESİ
ELEKTRONİK BELGENİN ÇIKTISI
ADI SOYADI: IRAKLI KHALVASHI
MAKAM: OPERATÖR
NO: 078 TARİH: 26.10.2022
SAYFA SAYISI: 14
/İMZALIDIR/

APOSTILLE
TASDİK ŞERHİ
(5 Ekim 1961 tarihli Lahey Sözleşmesi)

- | | |
|--|--|
| 1. Ülke | : Gürcistan |
| <u>İşbu resmi belge:</u> | |
| 2. İmzalayan yetkili kişi | : IRAKLI KHALVASHI |
| 3. İmzalayan kişinin makamı | : ULUSAL SİCİL DAİRESİ KHELVACHAURI ŞUBE OPERATÖRÜ |
| 4. KİT ULUSAL SİCİL DAİRESİNİN mührüyle Onaylanmıştır. | |
| 5. Onaylandığı yer | : KHELVACHAURI |
| 6. Onaylandığı tarih | : 27.10.2022 |
| 7. Tasdik eden organ | : Gürcistan Adalet Bakanlığı KİT Devlet Hizmetleri Kalkınma Acenteliği |
| 8. No | : 494557485057553 |

İmzalı ve mühürlüdür

მე, თარჯიმანი გიორგი ფუტყარაძე რომელიც სრულყოფილად ვფლობ თურქულ ენას, ვიძლევი სწორი თარგმანის გარანტიას და ვასრულებ აღნიშნული დოკუმენტის თარგმანს ქართული ენიდან თურქულ ენაზე. ჩემი, როგორც თარჯიმანის პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ ნოტარიუსის წათია ფადავას მიერ და მისი თანდასწრებით ვაწერ ხელს.
Ben yeminli tercüman Giorgi PHUTKARADZE, iş bu belgeyi Gürcüceden Türkçeye tercüme ettim. Tercümenin doğru olduğuna

"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI"nın (V/N: 448050812) mülkiyet hakkıyla kayıtlı gayrimenkuller hakkında bilgi

Arama Tipi	Kadastro Kodu	Mülkiyet sahibi/kısıtlamaya katılan kişi	Adres	Daire metrekare	Hak onaylayan belge
Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.103	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	42.95	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017,KİT Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.306	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	43.3	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.104	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	50.65	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarın Kararı, 06.01.2020, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, 13.01.2020, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.104	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	69.5	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.304	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	47.65	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarın Kararı, 06.01.2020, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, 13.01.2020, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.302	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	38.4	Onay, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , "JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.202	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	49.4	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.201	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	47.65	Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , "JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, 06.01.2020, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.201	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	51.8	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.205	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	47.53	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.201	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	48.75	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.102	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	42.95	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;

მე, თარჯიმანი გიორგი ფუტკარაძე რომელიც სრულყოფილად ვფლობ თურქულ ენას, ვიძლევი სწორი თარგმანის გარანტიას და ვასრულებ აღნიშნული დოკუმენტის თარგმანს ქართული ენიდან თურქულ ენაზე. ჩემი, როგორც თარჯიმანის პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ ნოტარიუსის ნათია ფაღვას მიერ და მისი თანდასწრებით ვაწერ ხელს. Ben yeminli tercüman Giorgi PHUTKARADZE, iş bu belgeyi Gürcüceden Türkçeye tercüme ettim. Tercümenin doğru olduğuna garanti veriyorum. Noter Natia PAGAVA tarafından doğru tercüme etmeme ikaz edilmişim ve huzurunda imzami atıyorum

	Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.103	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	34	Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , "JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı , Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların Kararı, N200351673 , Akdetme Tarihi: 17/06/2020 ,Noter Kh. Kalandarishvili; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarların Kararı , N200299205 , Akdetme Tarihi: 16/05/2020 ,Noter M. Kakhidze;
14	Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.206	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	39.55	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
15	Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.202	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	34	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, 06.01.2020, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi , Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
16	Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.306	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	46.05	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı , Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Onay, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
17	Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.105	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	47.85	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi , Akdetme Tarihi: 28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi" ;
18	Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.304	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	69.5	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, 28.03.2017, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
19	Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.208	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	46.05	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı , Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarların Kararı N200299205 , Tasdik Tarihi:16/05/2020 ,Noter M. Kakhidze; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların KararıN200351673 , Tasdik Tarihi:17/06/2020 Noter Kh. Kalandarishvili;
20	Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.203	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	58.25	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
21	Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.301	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	48.39	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;

მე, თარგმანი გიორგი ფუტყარაძე რომელიც სრულყოფილად ვფლობ თურქულ ენას, ვიმღებ სწორი თარგმანის
გარანტიას და ვასრულებ აღნიშნული დოკუმენტის თარგმანს ქართული ენიდან თურქულ ენაზე. ჩემი, როგორც თარგმანის
პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ ნოტარიუსის ნათია ფაღავას მიერ და მისი თანდასწრებით ვაწერ ხელს.
Ben yeminli tercüman Giorgi PHUTKARADZE, iş bu belgeyi Gürcüceden Türkçeye tercüme ettim. Tercümenin doğru olduğuna
garanti veriyorum. Noter Natia PAGAVA tarafından doğru tercüme etmeme ikaz edilmişim ve huzurunda imzami atıyorum

Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.202	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	38.4	Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , "JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı , Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.307	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	43.05	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, 28.03.2017, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
24 Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.103	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	38.4	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarın Kararı N200299205 , Tasdik Tarihi:16/05/2020 ,Noter M. Kakhidze ; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların KararıN200351673 , Tasdik Tarihi:17/06/2020 ,Noter Kh. Kalandarishvili ;
25 Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.201	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	50.65	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı , Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
26 Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.305	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	57.65	Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , "JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarın Kararı , Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
27 Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.104	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	48.35	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
28 Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.104	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	47.65	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020 , KİT Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Onay, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , KİT Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
29 Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.106	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	46.05	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarın Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
30 Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.303	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	38.4	Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , "JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı , Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların Kararı, N200351673 , Akdetme Tarihi: 17/06/2020 ,Noter Kh. Kalandarishvili ; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarın Kararı , N200299205 , Akdetme Tarihi: 16/05/2020 ,Noter M. Kakhidze ;

მე, თარგმანი გიორგი ფუტყარაძე რომელიც სრულყოფილად ვფლობ თურქულ ენას, ვიძლევი სწორი თარგმანის გარანტიას და ვასრულებ აღნიშნული დოკუმენტის თარგმანს ქართული ენიდან თურქულ ენაზე. ჩემი, როგორც თარგმანის პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ ნოტარიუსის ნათია ფაღვას მიერ და მისი თანდასწრებით ვაწერ ხელს. Ben yeminli tercüman Giorgi PHUTKARADZE, iş bu belgeyi Gürcüceden Türkçeye tercüme ettim. Tercümenin doğru olduğuna garanti veriyorum. Noter Natia PAGAVA tarafından doğru tercüme etmeme ikaz edilmişim ve huzurunda imzami atıyorum

Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.205	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	57.65	Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , "JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarın Kararı , Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.106	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	43.3	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, Tasdik Tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.207	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	42.55	Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , "JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı , Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların Kararı, N200351673 , Akdetme Tarihi: 17/06/2020 ,Noter Kh. Kalandarishvili; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarın Kararı , N200299205 , Akdetme Tarihi: 16/05/2020 ,Noter M. Kakhidze;
Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.106	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	48.9	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.208	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	43.46	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.207	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	42.55	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı , Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Onay, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.309	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	52.7	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, 28.03.2017, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.302	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	42.95	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, 28.03.2017, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.102	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	38.4	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarın Kararı, 06.01.2020, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, 13.01.2020, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.208	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	42.6	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.102	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	49.4	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.101	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	48.35	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;

მე, თარჯიმანი გიორგი ფუტყარაძე რომელიც სრულყოფილად ვვლობ თურქულ ენას, ვიძლევი სწორი თარჯიმანის
გარანტიას და ვასრულებ აღნიშნული დოკუმენტის თარგმანს ქართული ენიდან თურქულ ენაზე. ჩემი, როგორც თარჯიმანის
პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ ნოტარიუსის წაითა ფაღვას მიერ და მისი თანდასწრებით ვაწერ ხელს.
Ben yeminli tercüman Giorgi PHUTKARADZE, iş bu belgeyi Gürcüceden Türkçeye tercüme ettim. Tercümenin doğru olduğuna
garanti veriyorum. Noter Natia PAGAVA tarafından doğru tercüme etmeme ikaz edilmişim ve huzurunda imzami atıyorum

	Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.303	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	34	Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , "JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı , Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların Kararı, N200351673 , Akdetme Tarihi: 17/06/2020 ,Noter Kh. Kalandarishvili ; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarların Kararı , N200299205 , Akdetme Tarihi: 16/05/2020 ,Noter M. Kakhidze ;
44	Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.101	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	51.8	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, 28.03.2017, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
45	Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.204	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	48.35	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
46	Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.105	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	57.65	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi , Akdetme Tarihi: 07/03/2018 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , "JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarların Kararı N200299205 , Tasdik Tarihi:16/05/2020 ,Noter M. Kakhidze; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların KararıN200351673 , Tasdik Tarihi:17/06/2020 ,Noter Kh. Kalandarishvili;
47	Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.204	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	69.5	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, 28.04.2017, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
48	Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.202	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	42.95	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
49	Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.206	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	46.05	Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , "JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı , Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
50	Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.203	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	42.95	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
51	Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.309	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	47.85	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;

მე, თარჯიმანი გიორგი ფუტყარაძე რომელიც სრულყოფილად ვფლობ თურქულ ენას, ვიძლევი სწორი თარჯიმანის
გარანტიას და ვასრულებ აღნიშნული დოკუმენტის თარგმანს ქართული ენიდან თურქულ ენაზე. ჩემი, როგორც თარჯიმანის
პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ ნოტარიუსის წაითა ფაფავას მიერ და მისი თანდასწრებით ვაწერ ხელს.
Ben yeminli tercüman Giorgi PHUTKARADZE, iş bu belgeyi Gürcüceden Türkçeye tercüme ettim. Tercümenin doğru olduğuna
garanti veriyorum. Noter Natia PAGAVA tarafından doğru tercüme etmeme ikaz edilmişim ve huzurunda imzami atıyorum

	Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.107	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	42.55	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların Kararı, N200351673 , Akdetme Tarihi: 17/06/2020 ,Noter Kh. Kalandarishvili ; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarın Kararı , N200299205 , Akdetme Tarihi: 16/05/2020 ,Noter M. Kakhidze;
53	Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.309	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	49.35	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarın Kararı , N200299205 , Akdetme Tarihi: 16/05/2020 ,Noter M. Kakhidze ; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların Kararı, N200351673 , Akdetme Tarihi: 17/06/2020 Noter Kh. Kalandarishvili ;
54	Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.203	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	38.4	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:07/03/2018 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , "JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların Kararı, N200351673 , Akdetme Tarihi: 17/06/2020 ,Noter Kh. Kalandarishvili; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarın Kararı , N200299205 , Akdetme Tarihi: 16/05/2020 ,Noter M. Kakhidze;
55	Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.206	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	48.9	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
56	Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.107	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	43.05	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, 28.03.2017, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
57	Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.304	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	48.35	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
58	Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.103	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	58.25	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;

მე, თარგმანი გიორგი ფუტყარაძე რომელიც სრულყოფილად ვფლობ თურქულ ენას, ვიძლევი სწორი თარგმანის
გარანტიას და ვასრულებ აღნიშნული დოკუმენტის თარგმანს ქართული ენიდან თურქულ ენაზე. ჩემი, როგორც თარგმანის
პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ ნოტარიუსის წათა ფაღავს მიერ და მისი თანდასწრებით ვაწერ ხელს.
Ben yeminli tercüman Giorgi PHUTKARADZE, iş bu belgeyi Gürcüceden Türkçeye tercüme ettim. Tercümenin doğru olduğunu
garanti veriyorum. Noter Natia PAGAVA tarafından doğru tercüme etmeme ikaz edilmişim ve huzurunda imzami atıyorum

	Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.209	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	49.35	Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , "JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.-hissedarın Kararı , N200299205 , Akdetme Tarihi: 16/05/2020 ,Noter M. Kakhidze; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların Kararı, N200351673 , Akdetme Tarihi: 17/06/2020 Noter Kh. Kalandarishvili ;
60	Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.204	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	47.65	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
61	Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.205	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	53.5	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
62	Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.109	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	52.7	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
63	Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.304	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	50.65	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarın Kararı , N200299205 , Akdetme Tarihi: 16/05/2020 ,Noter M. Kakhidze; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların Kararı, N200351673 , Akdetme Tarihi: 17/06/2020 Noter Kh. Kalandarishvili ;
64	Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.303	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	42.95	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
65	Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.101	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	50.65	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, 06.01.2020, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Onay13.01.2020, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarın Kararı , N200299205 , Akdetme Tarihi: 16/05/2020 ,Noter M. Kakhidze; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların Kararı, N200351673 , Akdetme Tarihi: 17/06/2020 Noter Kh. Kalandarishvili;
66	Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.308	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	48.9	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, 06.01.2020, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, 13.01.2020, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve

მე, თარჯიმანი გიორგი ფუტყარაძე რომელიც სრულყოფილად ვფლობ თურქულ ენას, ვიძლევი სწორი თარჯიმანის
გარანტიას და ვასრულებ აღნიშნული დოკუმენტის თარგმანს ქართული ენიდან თურქულ ენაზე. ჩემი, როგორც თარჯიმანის
პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ ნოტარიუსის ნათია ფადეას მიერ და მისი თანდასწრებით ვაწერ ხელს.
Ben yeminli tercüman Giorgi PHUTKARADZE, iş bu belgeyi Gürcüceden Türkçeye tercüme ettim. Tercümenin doğru olduğuna
garanti veriyorum. Noter Natia PAGAVA tarafından doğru tercüme etmeye ikaz edilmişim ve huzurunda imzami atıyorum

						JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarın Kararı, N200299205 , Akdetme Tarihi: 16/05/2020 ,Noter M. Kakhidze ; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların Kararı, N200351673 ,Akdetme Tarihi: 17/06/2020 ,Noter Kh. Kalandarishvili;
67	Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.301	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	51.8	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
68	Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.107	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	42.55	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı , Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarın Kararı , N200299205 , Akdetme Tarihi: 16/05/2020 ,Noter M. Kakhidze ; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların Kararı, N200351673 , Akdetme Tarihi: 17/06/2020 ,Noter Kh. Kalandarishvili ;
69	Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.108	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	43.45	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
70	Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.105	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	53.5	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
71	Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.108	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	42.6	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
72	Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.309	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	57.65	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarın Kararı , Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarın Kararı N200299205 , Tasdik Tarihi:16/05/2020 ,Noter M. Kakhidze ; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların KararıN200351673 , Tasdik Tarihi:17/06/2020 ,Noter Kh. Kalandarishvili ;
73	Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.108	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	46.05	Onay, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , "JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı , Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
74	Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.207	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum	43.05	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;

მე, თარჯიმანი გიორგი ფუტყარაძე რომელიც სრულყოფილად ვფლობ თურქულ ენას, ვიბლევი სწორი თარგმანის გარანტიას და ვასრულებ აღნიშნული დოკუმენტის თარგმანს ქართული ენიდან თურქულ ენაზე. ჩემი, როგორც თარჯიმნის პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ ნოტარიუსის წათია ფაღვას მიერ და მისი თანდასწრებით ვაწერ ხელს. Ben yeminli tercüman Giorgi PHUTKARADZE, iş bu belgeyi Gürcüceden Türkçeye tercüme ettim. Tercümenin doğru olduğuna garanti veriyorum. Noter Natia PAGAVA tarafından doğru tercüme etmemi ikaz edilmişim ve huzurunda imzami atıyorum

	Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.109	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	47.85	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
76	Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.109	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	49.35	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
77	Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.204	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	50.65	Onay, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , "JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarın Kararı, N200299205 , Akdetme Tarihi: 16/05/2020 ,Noter M. Kakhidze; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların Kararı, N200351673 Akdetme Tarihi: 17/06/2020 ,Noter Kh. Kalandarishvili;
78	Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.109	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	57.65	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı , Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
79	Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.209	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	47.65	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
80	Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.305	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	53.5	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
81	Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.206	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	43.3	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
82	Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.209	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	57.65	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarın Kararı, 06.01.2020, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
83	Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.307	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	42.55	Onay, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , "JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
84	Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.203	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	34	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Onay, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;

მე, თარჯიმანი გიორგი ფუტყარაძე რომელიც სრულყოფილად ვფლობ თურქულ ენას, ვიძლევი სწორი თარგმანის
გარანტიას და ვასრულებ აღნიშნული დოკუმენტის თარგმანს ქართული ენიდან თურქულ ენაზე. ჩემი, როგორც თარჯიმანის
პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ ნოტარიუსის ნათია ფადავას მიერ და მისი თანდასწრებით ვაწერ ხელს.
Ben yeminli tercüman Giorgi PHUTKARADZE, iş bu belgeyi Gürcüceden Türkçeye tercüme ettim. Tercümenin doğru olduğuna
garanti veriyorum. Noter Natia PAGAVA tarafından doğru tercüme etmeme ikaz edilmişim ve huzurunda imzami atıyorum

	Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.107	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	43.8	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
86	Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.308	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	43.45	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
87	Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.306	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	39.55	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, 28.03.2017, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
88	Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.307	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	43.8	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
89	Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.303	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	58.25	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, 28.03.2017, Ulusal Sicil Dairesi
90	Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.305	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	49.35	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı , Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların Kararı, N200351673 , Akdetme Tarihi: 17/06/2020 ,Noter Kh. Kalandarishvili; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarların Kararı , N200299205 , Akdetme Tarihi: 16/05/2020 ,Noter M. Kakhidze;
91	Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.208	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	49.9	Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , "JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı , Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
92	Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.302	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	49.4	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi, 28.03.2017, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
93	Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.101	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	47.65	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Onay, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarın Kararı, #200351673, 17.06.2020, Kh. Kalandarishvili; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarın Kararı, #200299205, 16.05.2020, M. Kakhidze;

მე, თარგიმანი გიორგი ფუტყარაძე რომელიც სრულყოფილად ვფლობ თურქულ ენას, ვიძლევი სწორი თარგმანის
გარანტიას და ვასრულებ აღნიშნული დოკუმენტის თარგმანს ქართული ენიდან თურქულ ენაზე. ჩემი, როგორც თარგმანის
პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ წესდების ნათია ფალავას მიერ და მისი თანდასწრებით ვაწერ ხელს.
Ben yeminli tercüman Giorgi PHUTKARADZE, iş bu belgeyi Gürcüceden Türkçeye tercüme ettim. Tercümenin doğru olduğuna
garanti veriyorum. Noter Natia PAGAVA tarafından doğru tercüme etmeme ikaz edilmiştir ve huzurunda imzami atıyorum

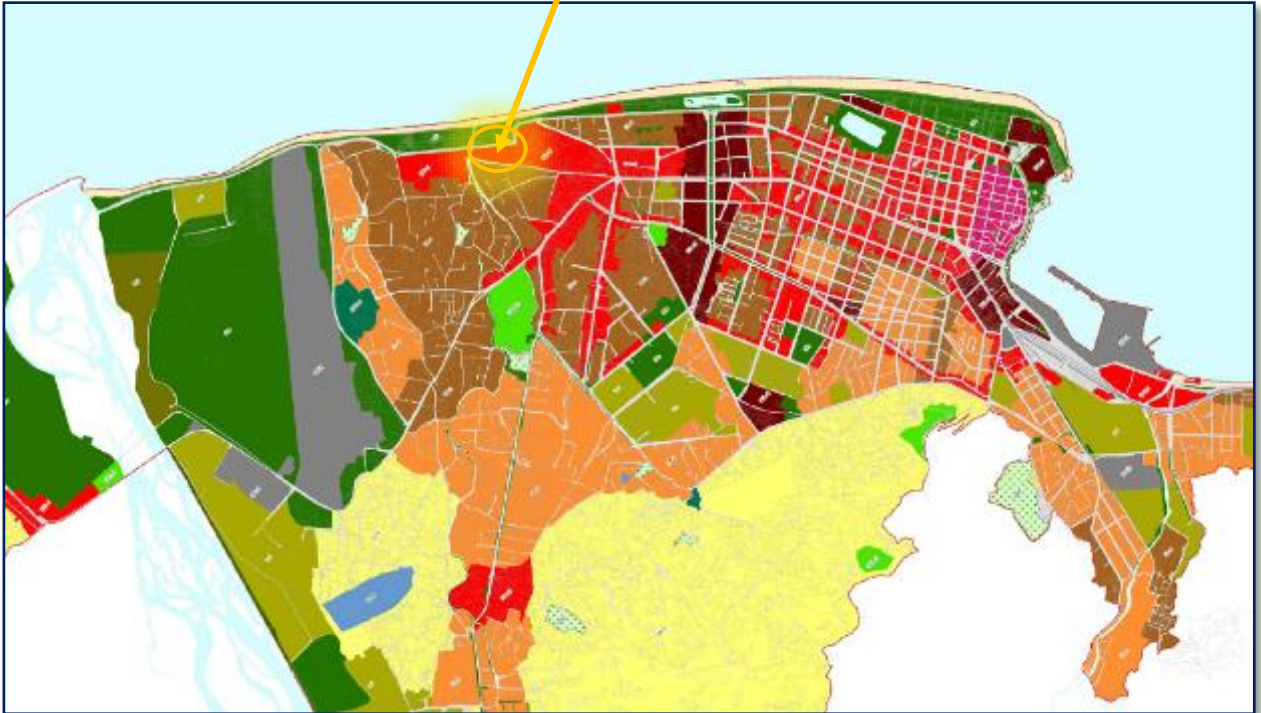
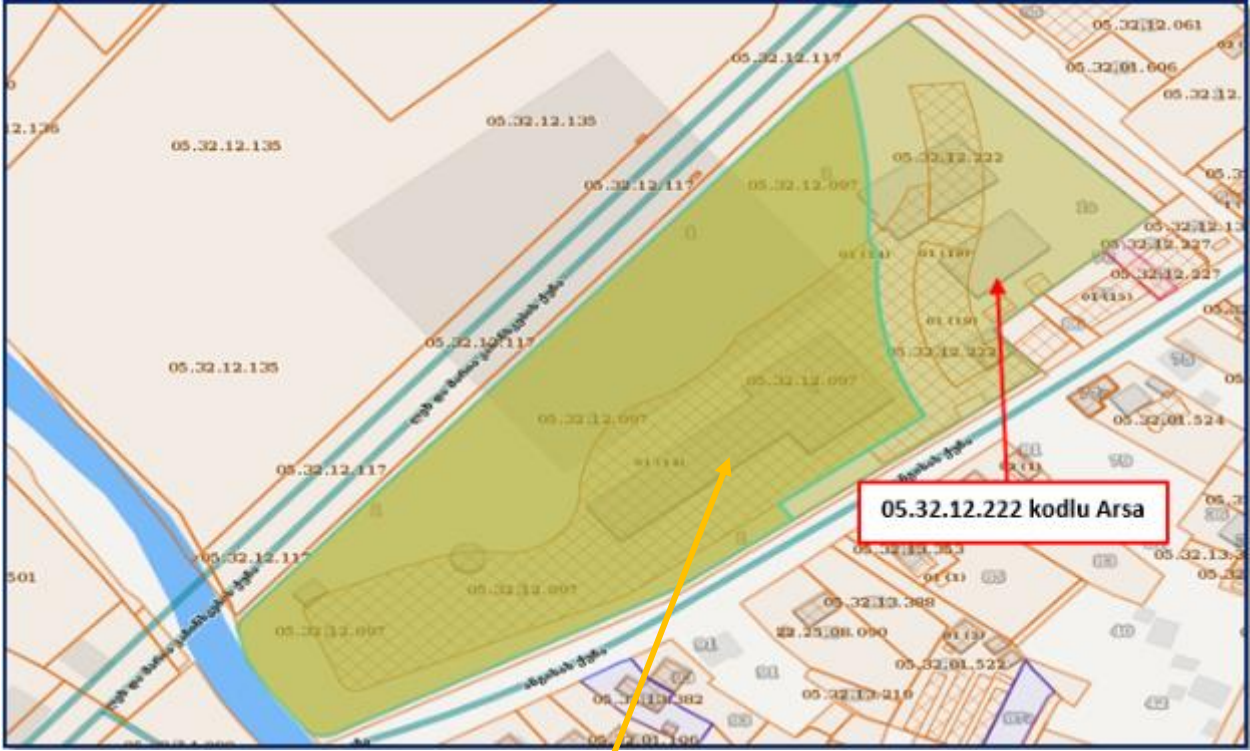
	Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.308	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	46.05	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı , Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Onay, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
95	Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.301	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	47.65	Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , "JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı , Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların Kararı, N200351673 , Akdetme Tarihi: 17/06/2020 ,Noter Kh. Kalandarishvili; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarların Kararı , N200299205 , Akdetme Tarihi: 16/05/2020 ,Noter M. Kakhidze;
96	Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.306	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	48.9	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, 06.01.2020, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, 13.01.2020, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
97	Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.207	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	43.8	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
98	Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.302	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	34	Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , "JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
99	Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.205	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	49.35	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarların Kararı, N200299205 , Akdetme Tarihi: 16/05/2020 ,NoterM. Kakhidze; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların Kararı, N200351673 Akdetme Tarihi: 17/06/2020 ,Noter Kh. Kalandarishvili;
100	Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.308	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	42.6	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
101	Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.209	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	52.7	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KİT Ulusal Sicil Dairesi;
102	Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.105	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	49.35	Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , "JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı , Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;

მე, თარჯიშანი გიორგი ფუტკარაძე რომელიც სრულყოფილად ვფლობ თურქულ ენას, ვიძლევი სწორი თარგმანის
გარანტიას და ვასრულებ აღნიშნული დოკუმენტის თარგმანს ქართული ენიდან თურქულ ენაზე. ჩემი, როგორც თარჯიშანის
პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ ნოტარიუსის წათია დადასტავს მიერ და მისი თანდასწრებით ვაწერ ხელს.
Ben yeminli tercüman Giorgi PHUTKARADZE, iş bu belgeyi Gürcüceden Türkçeye tercüme ettim. Tercümenin doğru olduğuna
garanti veriyorum. Noter Natia PAGAVA tarafından doğru tercüme etmeye ikaz edilmişim ve huzurunda imzami atıyorum

	Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.108	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	48.9	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
10 4	Mülkiyet	05.32.12.222.02.01.305	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	47.65	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
10 5	Mülkiyet	05.32.12.222.01.02.102	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	34	"JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı , Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarın Kararı N200299205 , Tasdik Tarihi:16/05/2020 ,Noter M. Kakhidze ; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların KararıN200351673 , Tasdik Tarihi:17/06/2020 Noter Kh. Kalandarishvili;
10 6	Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.301	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	50.65	Onay, Tasdik Tarihi:13/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , "JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarların Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların Kararı, N200351673 , Akdetme Tarihi: 17/06/2020 ,Noter Kh. Kalandarishvili ; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarın Kararı , N200299205 , Akdetme Tarihi: 16/05/2020 ,Noter M. Kakhidze ;
10 7	Mülkiyet	05.32.12.222.02.02.106	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	39.55	Gayrimenkul esas satış sözleşmesi, tasdik tarihi:28/03/2017 KIT Ulusal Sicil Dairesi;
10 8	Mülkiyet	05.32.12.222.01.01.307	"JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" V/N: 448050812	Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batumi	42.55	Dilekçe, Tasdik Tarihi:13/01/2020, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , "JOY HOTEL BATUMI" A.Ş. Hissedarın Kararı, Tasdik Tarihi:06/01/2020 , Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. ve JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissedarın Kararı N200299205 , Tasdik Tarihi:16/05/2020 ,Noter M. Kakhidze ; , METRO AVRASYA GÜRCİSTAN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. hissedarların KararıN200351673 , Tasdik Tarihi:17/06/2020 Noter Kh. Kalandarishvili;

მე, თარგმანი გიორგი ფულტარაძე რომელიც სრულყოფილად ვფლობ თურქულ ენას, ვიძლევი სწორი თარგმანის
გარანტიას და ვასრულებ აღნიშნული დოკუმენტის თარგმანს ქართული ენიდან თურქულ ენაზე. ჩემი, როგორც თარგმანის
პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ ნოტარიუსის წათა დაფაფას მიერ და მისი თანდასწრებით ვწერ ხელს.
Ben yeminli tercüman Giorgi PHUTKARADZE, iş bu belgeyi Gürcüceden Türkçeye tercüme ettim. Tercümenin doğru olduğuna
garanti veriyorum. Noter Natia PAGAVA tarafından doğru tercüme etmeme ikaz edilmiştir ve huzurunda imzami atıyorum

İmar ve Kadastro Durumu



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

၆ ၅ ၀၇ ၂ ၁ ၀



თვეთმცხრომული კლასი - ბათუმი

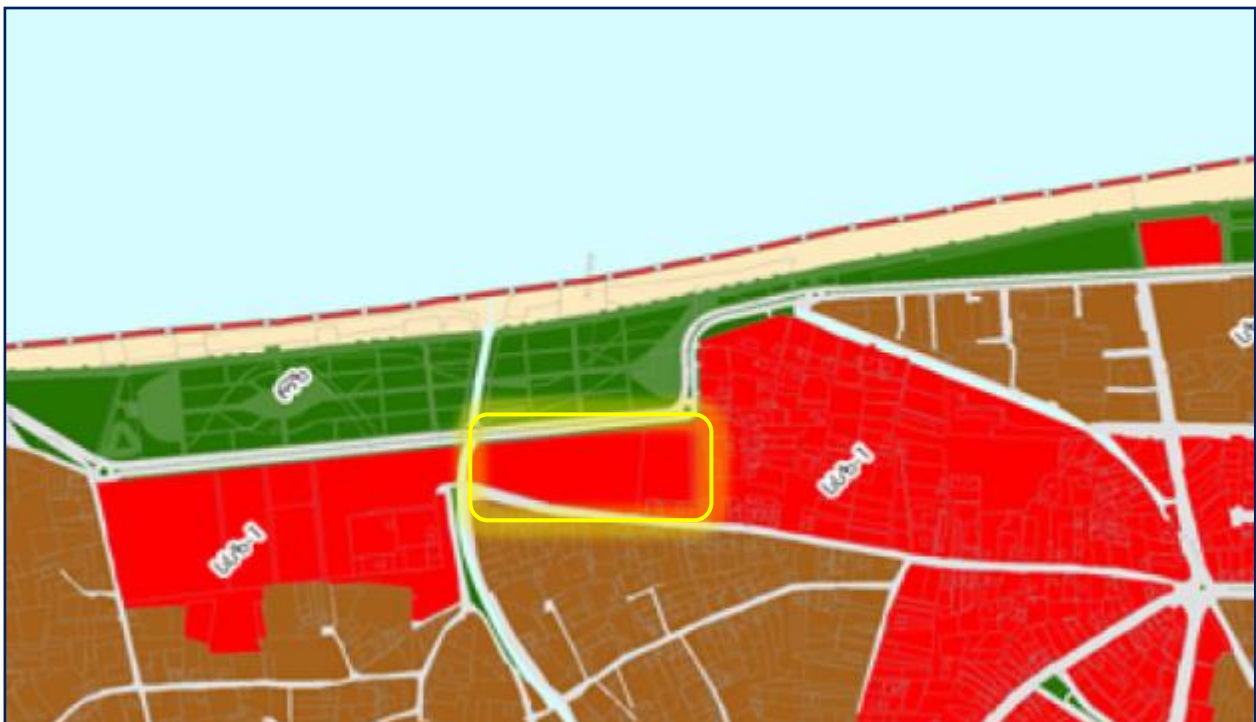
კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკა

პირდაპირი ადგილები

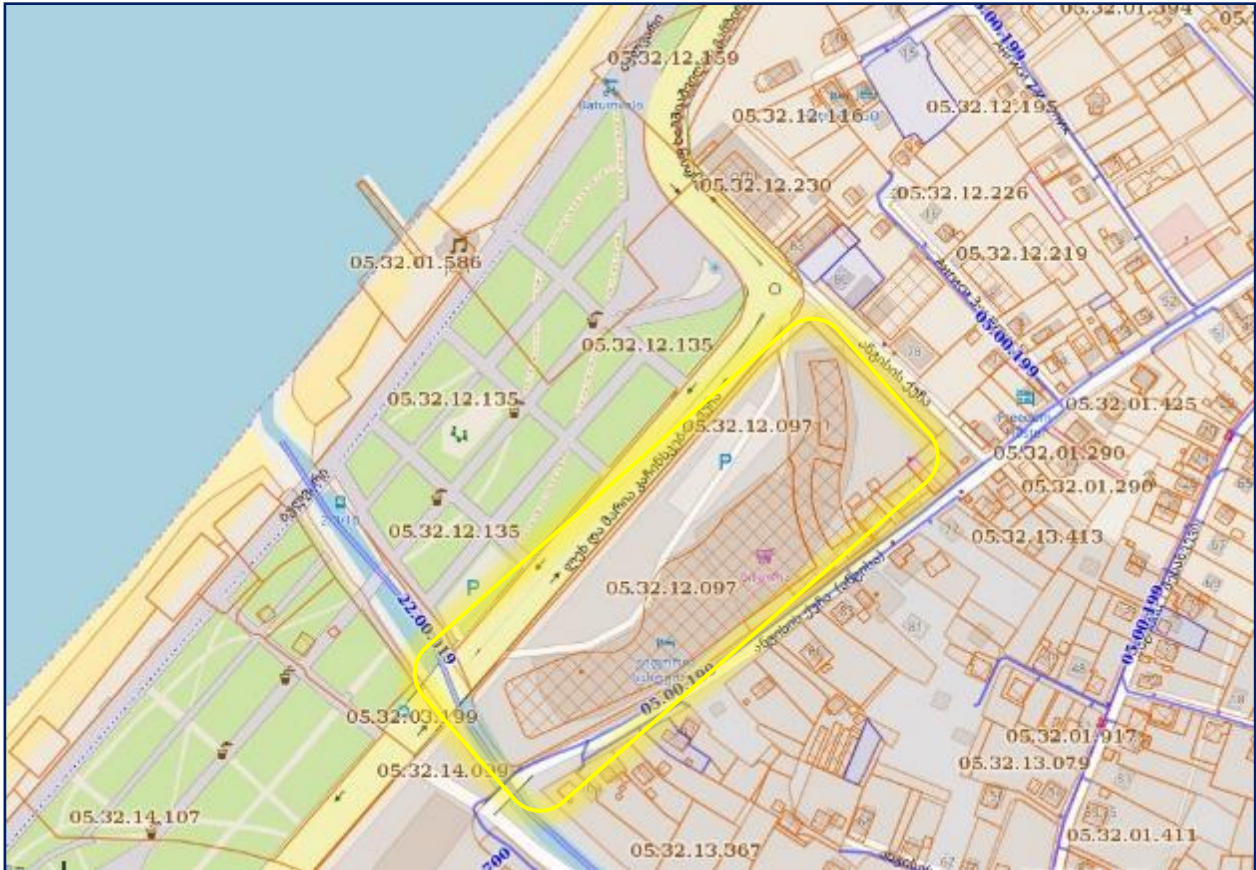
- [illegible]



2013 6.



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



YAPI İZİN EVRAKLARI

ძალად ბათუმის მუნიციპალიტეტის გიმე-მირი

ქ. ბათუმი 09/11/2016

ბ რ ძ ა ნ ე ბ ა N 02/147

**მშენებლობადამათავრებული მიხედვით
ექსპლუატაციაში მიღვის თაობაზე**

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და საწინააღმდეგო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 89-ე მუხლის მე-6 და მე-7 პუნქტების, 95-ე მუხლის მე-3 პუნქტისა და 97-ე მუხლის, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის, „ქაბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის ცალკეული უფლებამოსილებების დაქაბათუმის მუნიციპალიტეტის ვიდე-მერისა და მერის მოადგილეებისათვის დელეგირების შესახებ“ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 17 ივნისის №441 ბრძანების შესაბამისად,

გ ბ რ ძ ა ნ ე ბ ა:

1. სს „მეტრო ატლას ჯორჯია“-ს (ს/კ №445406631) სახელზე ექსპლუატაციაში იქნას მიღებული ქ. ბათუმში, მდინარე ქუჩა №1-ში მდებარე 8095,00 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის უძრავი ქონების საკადასტრო ოფისი 05.32.12.124) მშენებლობის ნებართვის (№000140, 09.02.15 წ. №000727, 17.08.2015 წ. და №001972, 16.09.2016 წ.) და შეთანხმებული სამშენებლო დოკუმენტის (№70, 09.02.15 წ. №772, 17.08.2015 წ. №884, 07.09.2016 წ. და ქაბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანება №2/409, 04.10.16 წ.) საფუძველზე ამგებული სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსი, საერთო სამშენებლო ფართობი - 32733,28 კვმ.



2. წინამდებარე ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მის.: ქ. ბათუმი, ჭუბალაშვილის ქ. №30) მისი კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

3. ბრძანება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

ბატუმის მუნიციპალიტეტის ვიცე-მერი

ბატუმის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ადმინისტრაციის უფროსი

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

BATUM BELEDİYE BAŞKAN YARDIMCISI

KARAR NO:02/147

09/11/2015

İNŞAATI BİTMİŞ ŞANTİYİNİN
İŞLETİMLE ALINMASI HAKKINDA

İnşaat izni verilme kuralı ve inşaat şartları hakkında Gürcistan Hukukunun 24 Mart 2009 tarihli ve 57 nolu kararınının 99. Maddesinin 5. Ve 7. Fikralarına, 95. Maddesinin 3. Fikrasına ve 97. Maddesine, Gürcistan Organ Kararının yasal yönünün 51. Maddesinin 3. Fikrasının "a" bendine, Batum Belediye Başkanının belirlenen yetkilerine, Batum Belediyesinin muavin başkanı ve başkan yardımcılarının yetkilendirilmesi hakkında Batum Belediye Başkanının 17 Haziran 2015 tarihli 421 nolu kararına uygun olarak aşağıdaki karar aldım:

KARAR

1. "METRO ATLAS GEORGIA" A.Ş. (V/N 445406631) adına Edisvane sokak No:1, Batum adresinde bulunan 8095,00 metrekare tarifi amaçlı olmayan arsa üzerinde (arsa (gayrimenkul kadastrı kodu: 05.32.12.124) inşaat izni (N00140, 09.03.2015, N000727, 17.08.2015 ve N001072, 16.09.2016) ve onaylanan inşaat belgeleri (No:70, 09.02.15, No:772, 17.08.2015, No:884 07.09.2016 ve Batum Belediye Başkanının kararı No:14/2409, 04.10.2016) istinaden inşa edilen otel tip taşınmaz kompleksin (toplam inşaat alanı 32753,28 metrekare) işletmeye alınmasına.
2. İşbu karar Batum Şehir Mahkemesinde (adres: Zubalashvili Sokak No: 30, Batum) karar teslim alındığından itibaren belirlenen kurala uygun olarak bir ay içerisinde itiraz edilebilir.
3. Karar imzalandığı andan itibaren yürürlüğe girer.

Batum Belediyesi Muavin Başkanı BAGRAI MANVEUDZE

/imza/

İşbu belge Gürcüden Türkçeye Ben yeminli tercüman Giorgi PHUTKARADZE (T.C. Kimlik No: 13/05/1991, Kişisel Kimlik No: 61010016546) tarafından ettim. Tercümanın doğruluğuna taahhüt ederim.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი

მშენებლობის საწარმოო მოწმობა

სმ № **001972**

1. ნებართვის გაცემის თარიღი: **16 სექტემბერი 2016 წელი**

2. ნებართვა ძალაშია: **20 მაისი 2017 წელს**

3. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი: **სს „მეტრო ატლას ჯორჯია“ (ს/კ N245622982)**

4. მშენებლობის ობიექტი: **საავტომობილო პარკინგის (AT 2) მოწყობა**

დასახელება: **ქ. ბათუმი, მწვანე ქ. N1**

05 32 12 124

IV

5. მშენებლობის ობიექტის კლასი: **სს „მეტრო ატლას“**

6. პროექტის ავტორი: **სს „მეტრო ატლას“**

7. პროექტი შეთანხმებულია და ნებართვა გაცემა: **ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი**

8. ზიდავები: № **0/2267 16 სექტემბერი 2016 წელი**

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი

ქ. ბათუმი **16 სექტემბერი 2016 წ.**

ბ რ ძ ა მ ე ბ ა № 9/1267

ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ

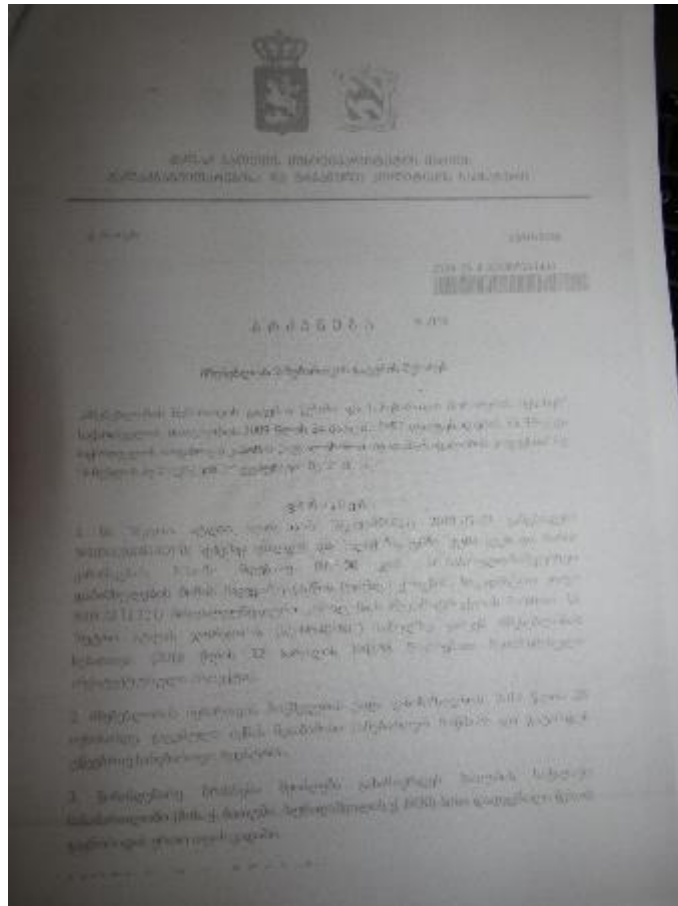
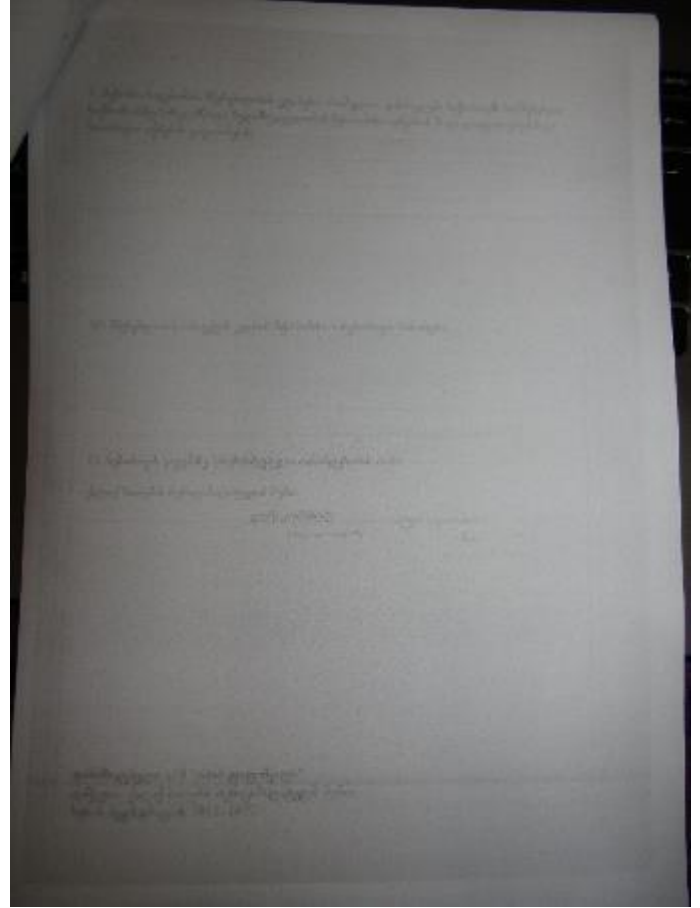
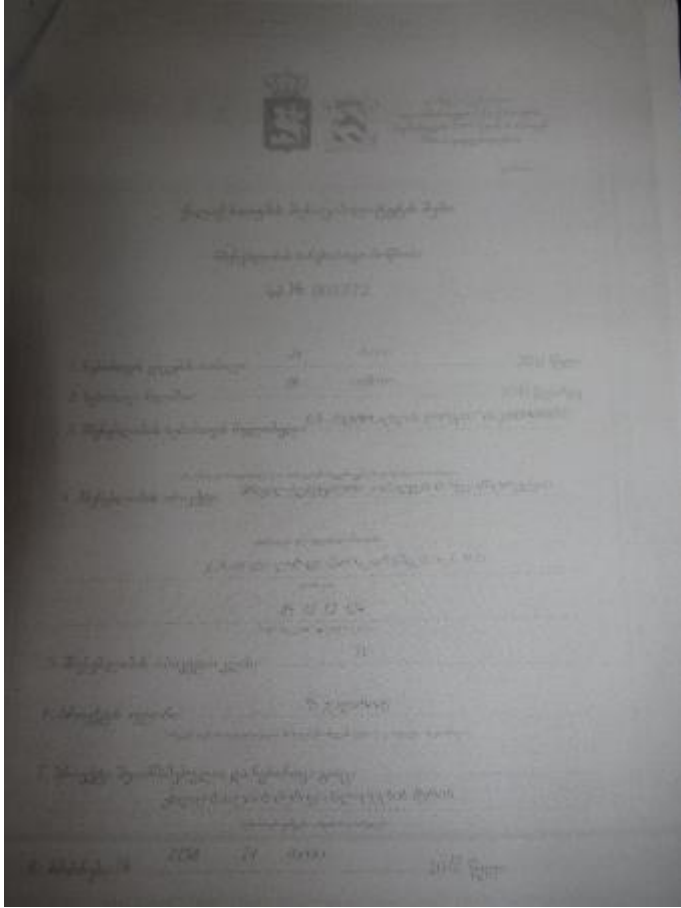
„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და საწარმოო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების 53-59-ე მუხლებისა და საქართველოს ირგავალი კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად,

გ ბ რ ა ნ ე ბ ა:

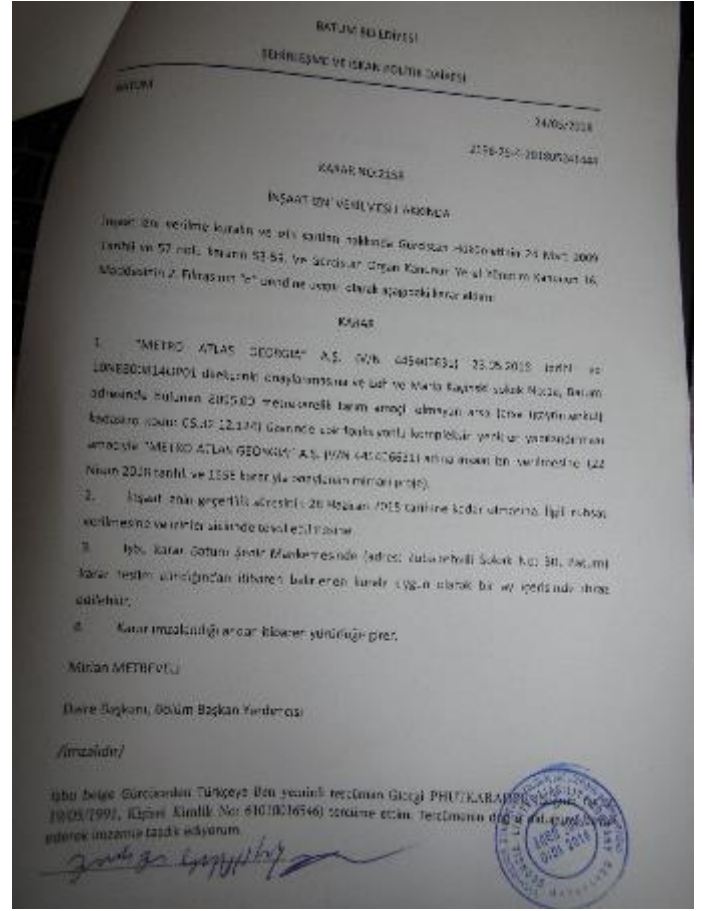
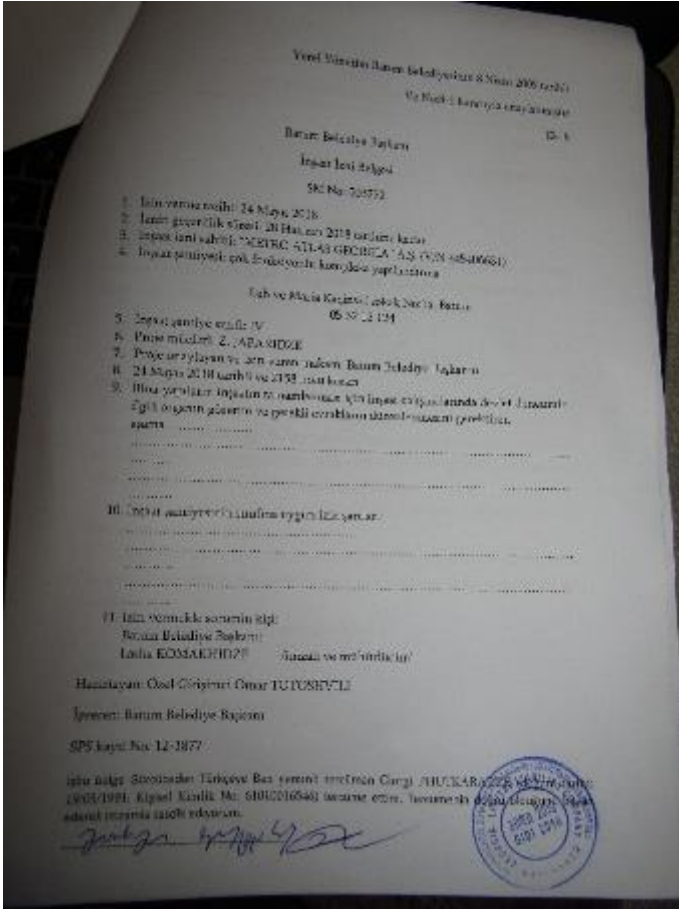
1. სს „მეტრო ატლას ჯორჯია“ (ს/კ N245622982) 2016 წლის 13 სექტემბრის N000601 განცხადება დაკმაყოფილდა და ქ. ბათუმი, მწვანე ქ. N1-ში მდებარე 8095,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N00140, 09.03.2015, N000727, 17.08.2015, N001072, 16.09.2016) მრავალსართულიანი სასახლის (ს/კ N00140, 09.03.2015, N000727, 17.08.2015, N001072, 16.09.2016) და საავტომობილო პარკინგის (ს/კ N00140, 09.03.2015, N000727, 17.08.2015, N001072, 16.09.2016) მოწყობის მიზნით (ს/კ N00140, 09.03.2015, N000727, 17.08.2015, N001072, 16.09.2016) ავტორიზებულია.
2. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადა განისაზღვრეს 2017 წლის 20 მაისამდე, გადებული იქნას შესაბამისი საწარმოო მოწმობა და განხორციელდეს საწარმოო რეგისტრირება.
3. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და საწარმოო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების 87-89-ე მუხლების შესაბამისად, მშენებლობის მოსამზადებელი რეგისტრირების საფუძველი და ეტაპები განისაზღვრეს:

ა) I რეგი - მშენებლობის განხორციელების მოსამზადებელი საფუძველი:

ა) მოსამზადებელი საფუძველი, რომელიც დაკმაყოფილებულია სამშენებლო მოქმედების დაწყებისთანავე, მათ შორის, ამოტვირთვით ან სხვა არსებული ნაგებობების დაშლისთანავე და სამშენებლო ნაგებობის მოცულობისთან, შესაბამისი მუხლები წარუდგინოს დადასტურებული და მოწმობა საინჟინრო კომპიუტაციების გადატანასთან.



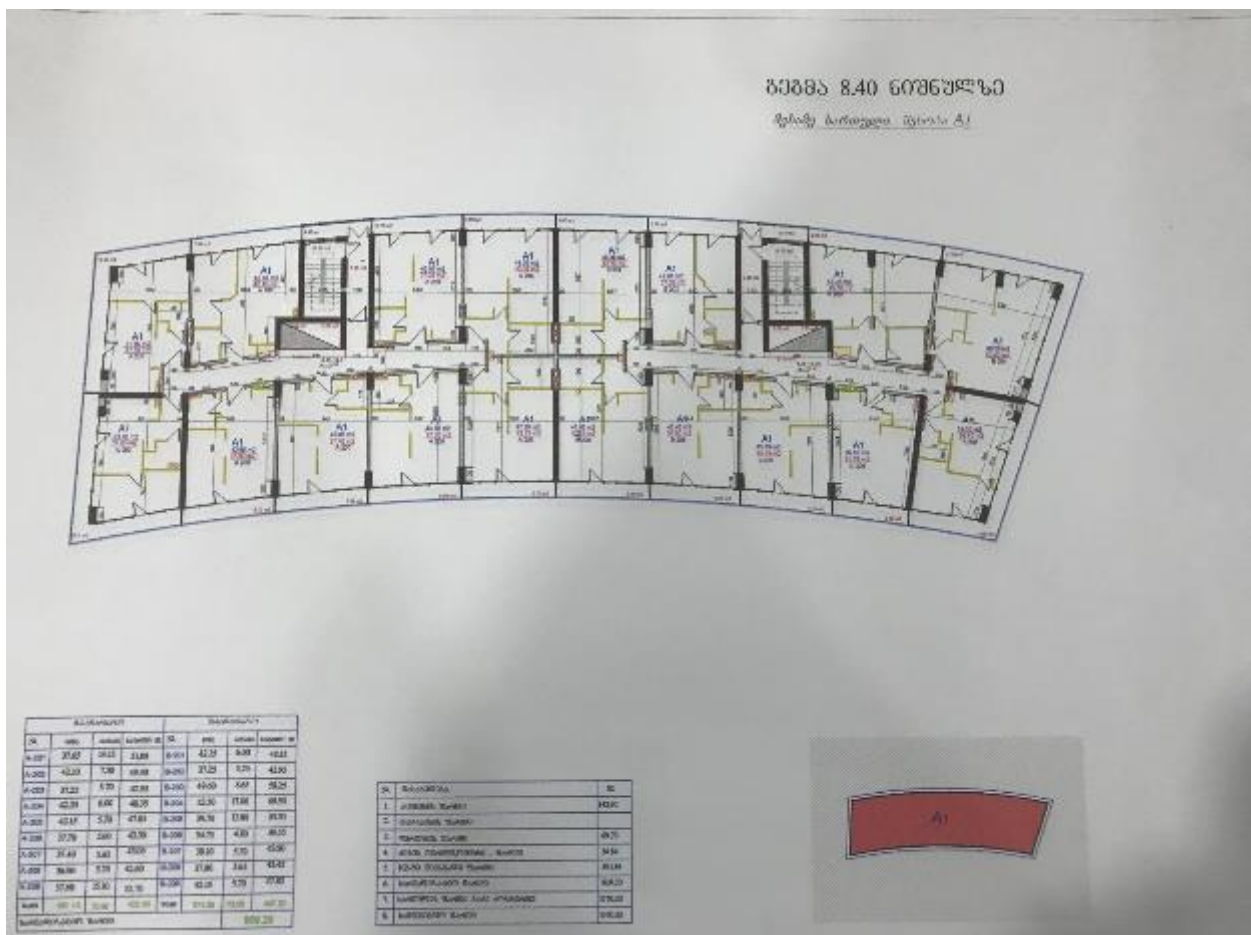
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



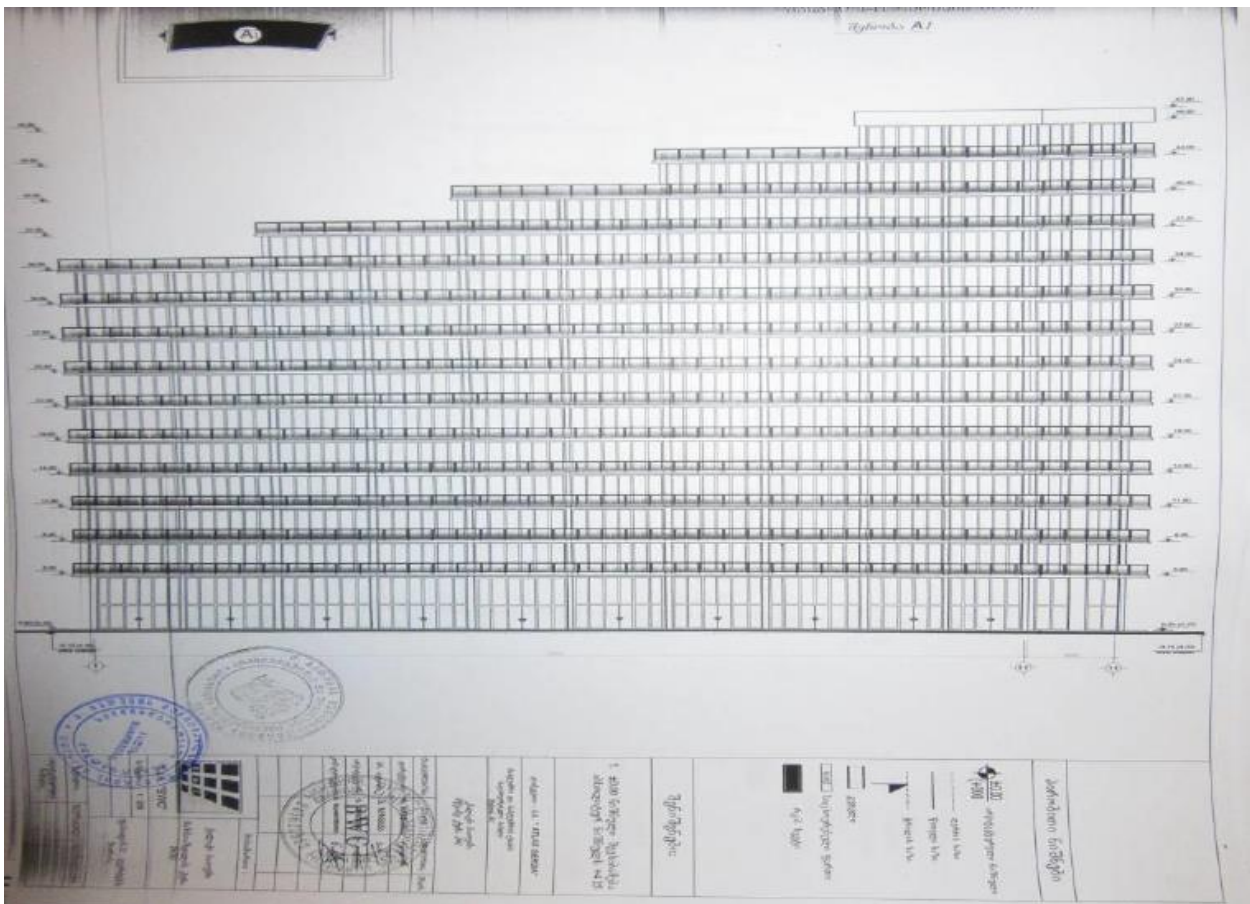
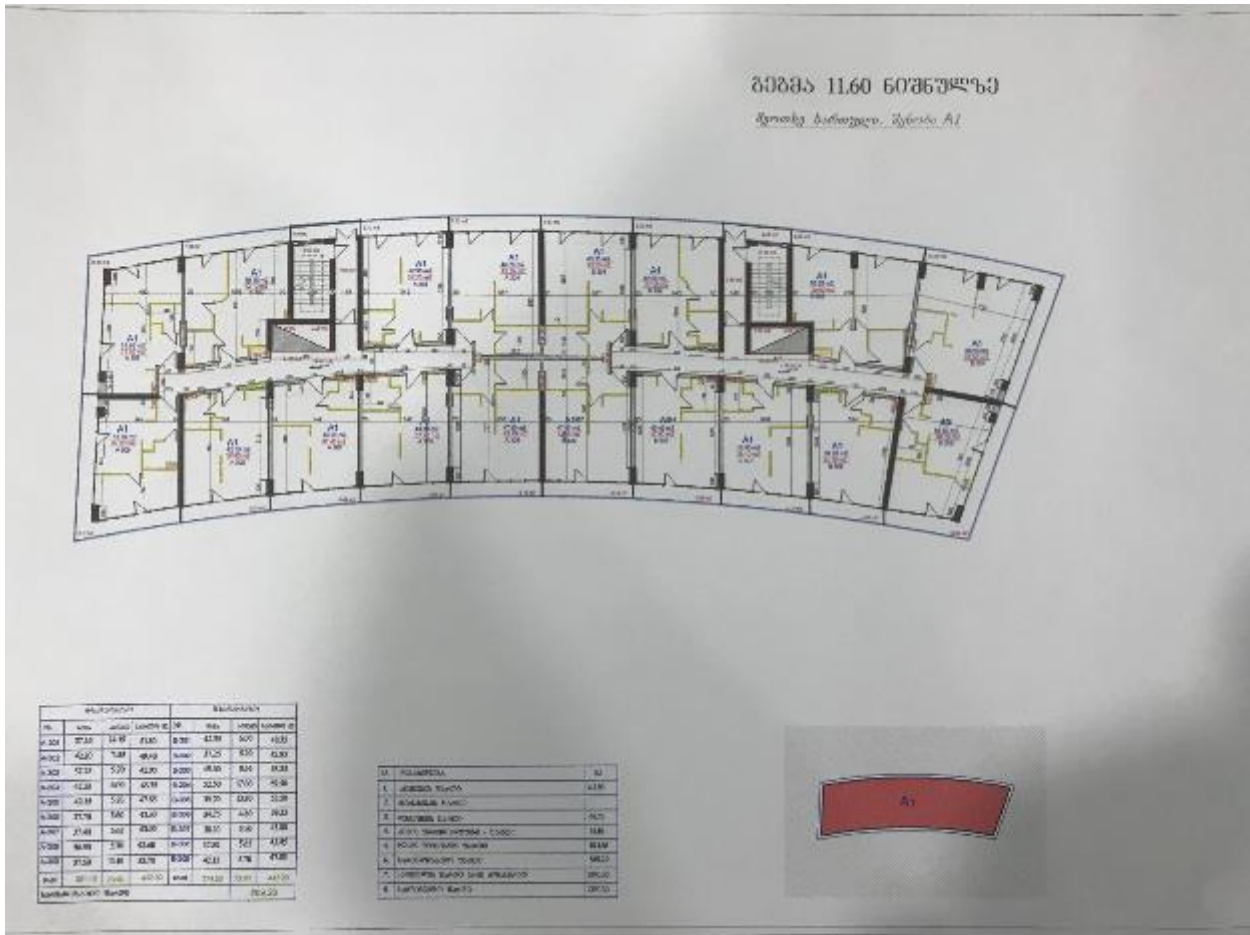
**MİMARİ
PROJE-
A1 BLOK**



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

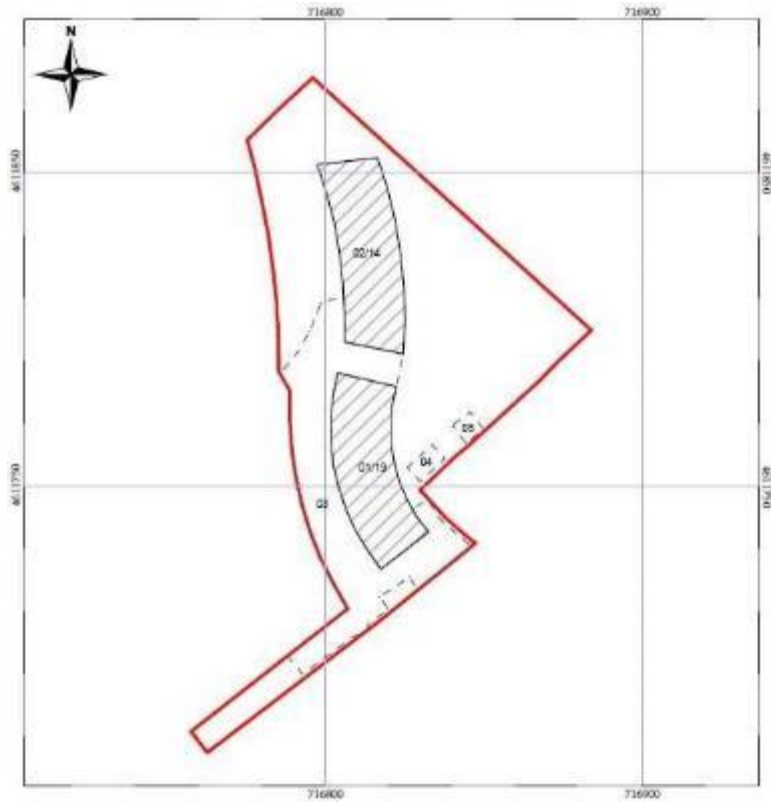
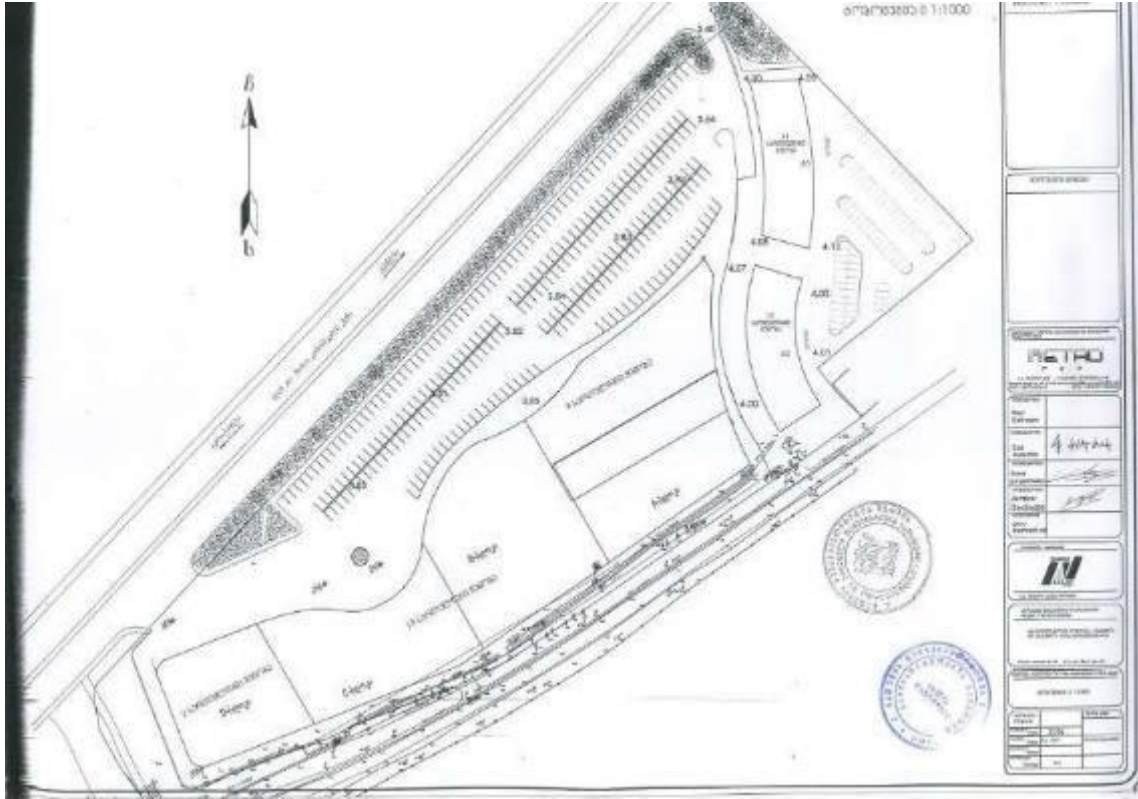


Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

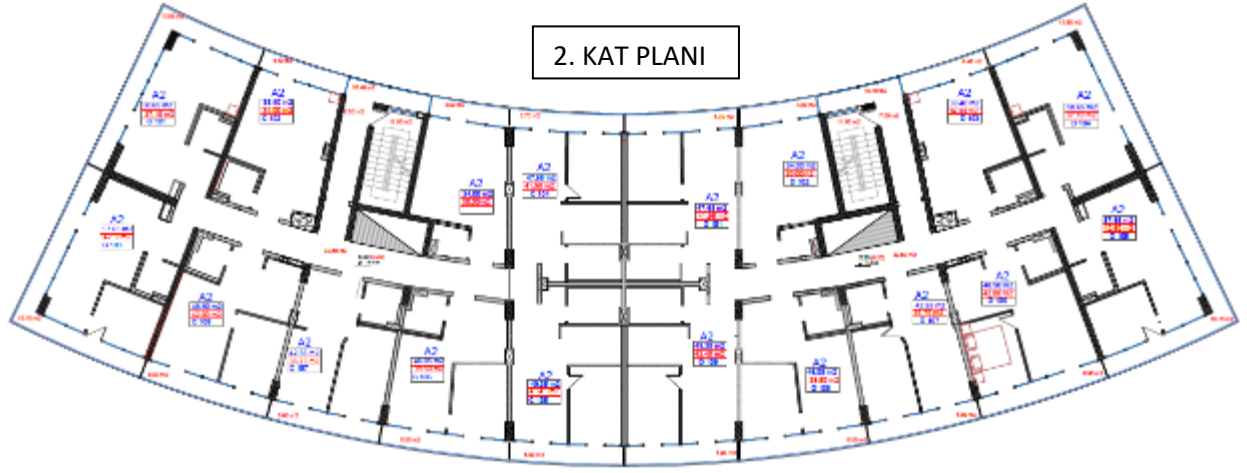
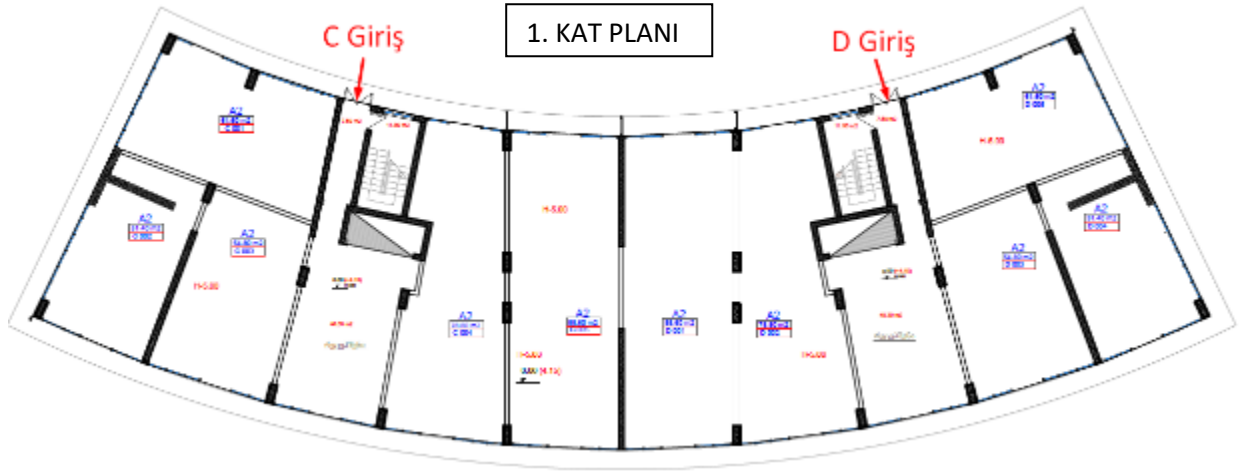


Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

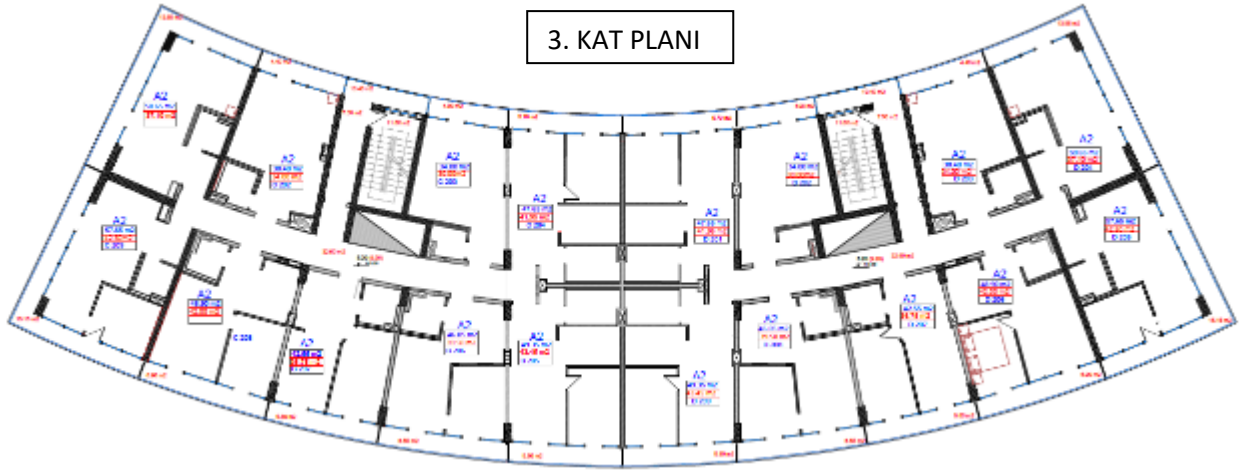
MİMARİ PROJE-A2 BLOK



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



D-101			D-102		
Yatay	Dikey	Alan	Yatay	Dikey	Alan
13.55	50.65	41.95	5.70	47.65	27.05
4.40	38.40	30.00	4.00	34.00	13.60
4.00	34.00	34.00	4.40	38.40	16.96
5.70	47.65	37.10	13.55	50.65	68.85
5.90	49.35	42.50	15.15	57.65	87.25
6.55	46.05	42.00	6.90	48.90	33.14
5.80	42.55	36.75	5.80	42.55	24.57
6.90	48.90	39.90	6.55	46.05	30.36
15.15	57.65	43.45	5.90	49.35	29.11
17.25	67.65	415.20	17.25	67.65	415.20
Toplam Alan			830.40		

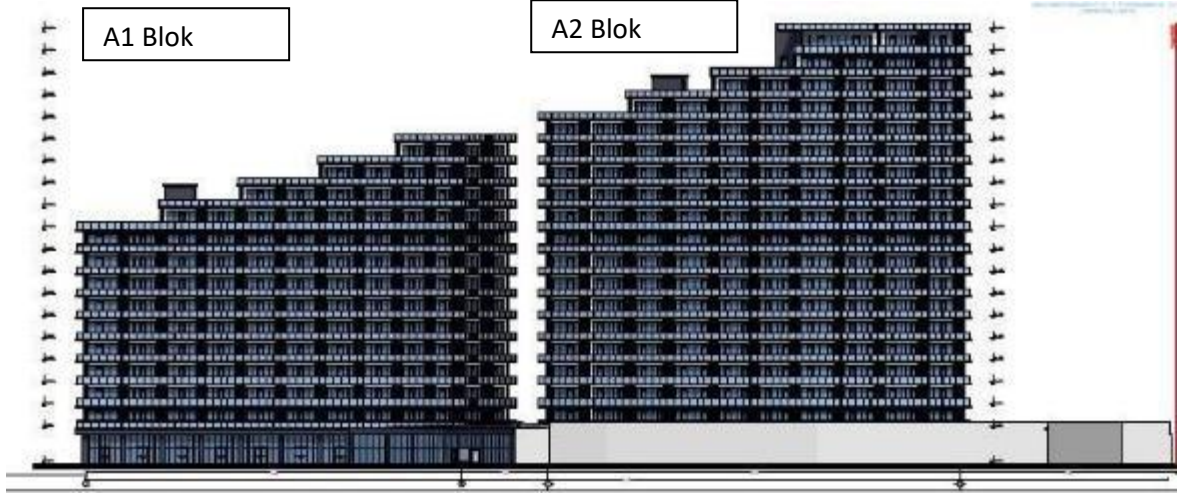


C-BİLGİLERİ (m)				D-BİLGİLERİ (m)			
Nr.	Geni.	Der.	Alan	Nr.	Geni.	Der.	Alan
C-201	37.10	13.55	50.65	D-201	41.95	5.70	47.65
C-202	34.00	4.40	38.40	D-202	30.00	4.00	34.00
C-203	30.00	4.00	34.00	D-203	34.00	4.40	38.40
C-204	41.95	5.70	47.65	D-204	37.10	13.55	50.65
C-205	43.45	5.90	49.35	D-205	42.50	15.15	57.65
C-206	39.50	6.55	46.05	D-206	42.00	6.90	48.90
C-207	36.75	5.80	42.55	D-207	36.75	5.80	42.55
C-208	42.00	6.90	48.90	D-208	39.50	6.55	46.05
C-209	42.50	15.15	57.65	D-209	43.45	5.90	49.35
C-210	347.25	67.65	415.20	D-210	347.25	67.65	415.20
C-BİLGİLERİ TOPLAM				D-BİLGİLERİ TOPLAM			
				830.40			

4. KAT PLANI



SAYI		DİĞER BİLGİLER			
SAYI	ALAN	NO	ALAN	ALAN	SAYI
355	50.65	D-301	41.95	5.70	47.65
40	38.40	D-302	30.00	4.00	34.00
00	34.00	D-303	34.00	4.40	38.40
70	47.65	D-304	37.10	13.55	50.65
90	49.35	D-305	42.50	15.15	57.65
35	46.05	D-306	42.00	6.90	48.90
70	42.55	D-307	36.75	5.80	42.55
90	48.90	D-308	39.90	6.55	46.05
5	57.65	D-309	43.45	5.90	49.35
5	415.20	TOPLAM	347.25	67.95	415.20
90				830.40	



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

SAHA FOTOĞRAFLARI



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

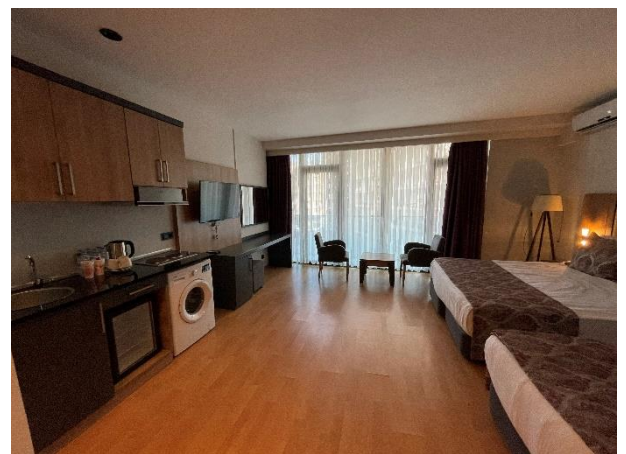
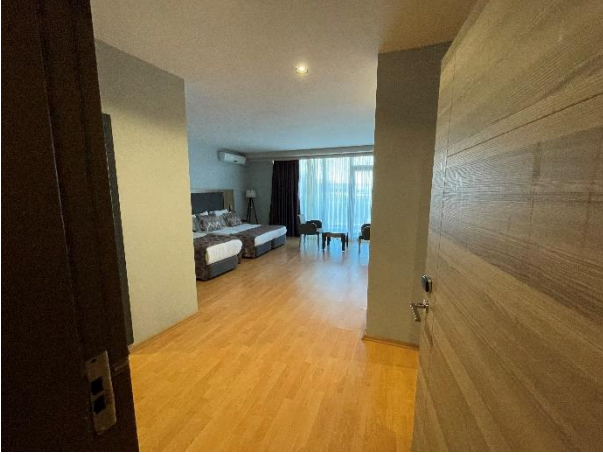
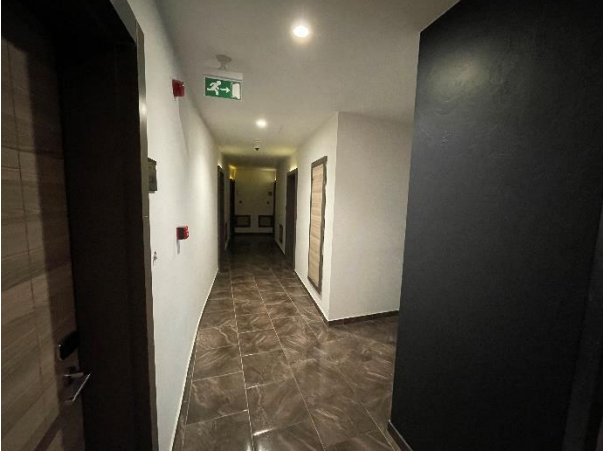


Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





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



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




MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

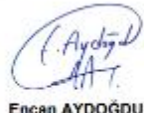
Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU
(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER
(T.C. Kimlik No: 43933302185 - Lisans No: 404622)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

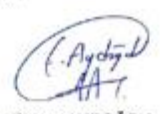
Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK
(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan