



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Balmumcu Mahallesi, Barbaros Bulvarı: No:78/18
Beşiktaş/İstanbul

TARİH:

06.07.2017

RAPOR NO:

MD-SP157

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi
- 1.8. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BÖLÜM 2 : DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.B. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.C. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün Yapılanma / İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendiriliyorsa, 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

BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı
 - 4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
 - 4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

BÖLÜM 6 : SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirilmesi

tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

BÖLÜM 7 : EKLER

- 7.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- 7.2. Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örneklere.
- 7.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 **Rapor Tarihi** : 06.07.2017
- 1.2 **Rapor Numarası** : MD-SP157
- 1.3 **Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli Rapor
- 1.4 **Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları** : Ahmet Tandoğdu
- 1.5 **Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı** : Ayşe Evcin
- 1.6 **Değerleme Tarihi** : 28.06.2017
- 1.7 **Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi** : 2017/003SPK
15.06.2017
- 1.8 **Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama** : **METRO TİCARİ MALİ YATIRIMLAR HOLDİNG A.Ş.**
SPK na tabi bir şirket olup; ilgili şirketin talebine istinaden konu rapor SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 27.07.2007 tarih ve Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL dir.

Şirketimiz, Balmumcu Mahallesi, Barbaros Bulvarı No:78/18 Beşiktaş/İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Bilgileri

METRO TİCARİ MALİ YATIRIMLAR HOLDİNG A.Ş.

Büyükdere Caddesi, Metrocity A Blok, No: 171, Kat:17 1.Levent - Şişli / İstanbul

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Metro Ticari Mali Yatırımlar Holding A.Ş. nin yapacağı ortaklığa istinaden, Metro Atlas Georgia A.Ş. ne ait olan Gürcistan Acara Özerk Cumhuriyeti, başkenti Batum şehri sınırları içinde 05.32.12.097 kadastro kodlu taşınmaz üzerinde yer alan 5 yıldızlı Euphoria Batum Otel'i nin güncel değerine ilişkin adil piyasa değeri çalışmasıdır. Değerleme çalışması sadece 05.32.12.097 kadastro kodlu taşınmaz üzerinde yer alan oteli kapsamaktadır.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

Değerlemeye konu Euphoria Otel; Acara (Adjara) Özerk Cumhuriyeti başkenti olan Batum sınırları içinde Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1 açık adresinde yer almaktadır. Batum Havaalanı'nın 4km. kuzey-batı, şehir mekezinin ise 4km. güney-batı kanadında yer alan taşınmaz, Karadeniz Sahil boyunca uzanan yeni bulvar boyunca bulunmaktadır. Şehir merkezi dışında yer alan taşınmazın yakın çevresinde şehir merkezine doğru yüksek katlı rezidans tipi yapılaşmalar yoğunluk kazanırken; yer yer Sovyetler döneminden kalma eski apartman tipi yapılaşmalar da mevcuttur. Hava alanı çevresi olan güney-doğu istikametinde ise yapılaşma yerini ağırlıkta boş yapısız parsellere bırakmaktadır. Tesisin karşısında Lech ve Maria Kaczynski Parkı ve Karadeniz yer alırken; güney kanadında Karadeniz'e akan Mejinistskali Irmağı bulunmaktadır. Karadeniz ve kıyı şeridinde mesafe 250m.dir. Tüm alt yapı hizmetlerinin tam olduğu bölgede konu mülk şehir merkezi dışında yer aldığı için yakın çevre sosyal ve kültürel donatı alanları açısından merkezi lokasyonlara oranla yeterli seviyeye sahip değildir.

3.1.B. Ulaşım Bağlantıları:

Değerlemeye konu Ephoria Otel; Acara Özerk Cumhuriyeti başkenti olan Batum sınırları içinde Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1 açık adresinde yer almaktadır. Batum Havaalanı'nın 4km. kuzey-batı, şehir mekezinin ise 4km. güney-batı kanadında yer alan taşınmaz Karadeniz Sahil boyunca uzanan yeni bulvar boyunca bulunmaktadır ve ulaşım imkanları iyi durumdadır. Bölgeye toplu taşıma ve özel araç ile ulaşım imkanı mevcuttur. Tesisin havaalanına 4 km. mesafede yer alması havayolu ile ulaşım seçenğinde Batum'da yer alan benzer niteliklere sahip turistik tesislere oranla avantaj sağlamaktadır.

3.1.C. Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkul Gürcistan Acara Özerk Cumhuriyeti başkenti Batum sınırları içinde tapu kaydına göre 05.32.12.097 kadastro kodu numarası ile Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1 açık adresinde yer alan Ephoria Hoteldir. Parsel üzerinde ayrı bir alt kod ile Metro City Forum AVM de yer almaktadır. Tapu kaydına ana gayrimenkul fonksiyonu 'gayri zirai' şeklinde belirtilmiştir ve net arazi yüz ölçümü 30.430,00 m² dir. Konu mülk için detaylı açıklama 4.4. başlığı altında yapılmıştır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

Gayrimenkul	: 05.32.12.097
Kadaastro Kodu	
Bölge	: Batum
Bölge Kod No	: 05
Mevkii Kod No	: 32
Mahalle Kod No	: 12
Arsa Kod No:	: 097
Adres	: Leh ve Marya Kachinskiler Cad. No:1 Batum
Arazi Mülkiyet Türü	: Mülkiyet
Gayrimenkulün	: Arsa (Gayri Zirai)
Vasfı	
Yüzölçümü	: 30.430,00 m ²
Arazinin Önceki	: 05.32.12.087
Kadaastro KodNo	
İnşaatlar -Yapılar	: No:1
Mülk Sahipleri	: Metro Atlas Georgia A.Ş. (VD Kodu 445406631)

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar

Batum Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Projeleri Dairesi tarafından ana gayrimenkulün imar durumunu ifade eden belge doğrultusunda; "Yerel yönetim birimi Batum ili şehir yerleşim bölgelerinin kullanılması ve bina yapımının düzenlenmesi" hakkında, yerel yönetim birimi Batum il meclisinin 29 Eylül 2013 tarihli ve 50 nolu kararname uyarınca, Batum ilinde bulunan Lech ve Maria Kachinski Sokağındaki Arsanın (Vergi(Kadaastro) No: 05. 32.12.097) kamusal çalışma alanı inşa edilmiş olup; (1 No.lu Kamusal Çalışma Alanı); KÇA-1' de, normal yoğunlukta kamusal çalışma alanı: a) Bina yapımı dominant vasfi hariç(Karışık Alan); b)Arsalarda bina yapımı maksimum katsayı k-1:0,6 g)Arsalarda bina yapımı yoğunluğu maksimum katsayı k-2 = 3.0 ' a kadar. d) Arazilerin yeşillendirilme katsayısı k-3=0,1 şeklinde belirlenmiştir.

Alanın, bölgeleri için, taşınmazların (Binaların) izin verilen türleri : 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 şeklindedir.

Parsel üzerindeki yapılar için 17.08.2015 tarih, 000727 no.lu inşaat izni karnesi, 25.08.2016 tarih, 432 no.lu inşaat ruhsatı bulunmaktadır. Onaylı proje tarih ve numaraları I Aşama 08.07.2016 tarih, 108-04 no.lu, II-III aşama 25.08.2016 tarih, 146-04 no.lu şeklindedir. Gürcistan Maliye ve Sürdürülebilir Kalkınma Bakanlığı Kamu Hukuku Tüzel Kişi Teknik ve İnşaat Denetimi Ajansı'nın ilgili parsel üzerinde yer alan çok fonksiyonlu kompleksin (otel, konferans salonu, kumarhane ve alışveriş merkezi) devreye alınmasına dair 30.12.2016 tarih 36-05 no.lu kararname (izin) bulunmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

Gayrimenkulün tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumu uygundur. Acara Özerk Bölgesinde tapu senetleri üzerinde binalar, kullanım şekilleri ve yapıların faydalı alan alan olarak nitelendirilen alan bilgileri de yer almaktadır. Bu alan bilgileri mimari projelerdeki yapı alanlarından farklı olup değerlemede mevcut durumla uyumlu olan onaylı mimari projede hesaplanan alanlar kullanılmıştır.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Konu mülk 2012 yılı Ağustos ayından itibaren Metro Atlas Georgia A.Ş. ne ait olup; son 3 yılda herhangi bir mülkiyet değişikliği olmamıştır. Edinilen şifahi bilgi ve Batum Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Projeleri Dairesi tarafından ana gayrimenkulün imar durumunu ifade eden belge doğrultusunda konu taşınmaz son 3 yıl içerisinde diğer hukuki değişikliklere (imar durumu, kamulaştırma işlemleri, vb) konu olmamıştır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

16.06.2017 tarih, saat 11:01'de Sicil Dairesi'nden alınan onaylı belgeye göre konu mülkün sicil bilgileri aşağıda belirtildiği gibidir.

Mülk Sahipleri: Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi, Vergi Kimlik No: 445406631

05.32.12.097.01.001

Mülk Sahibi:

Mülkiyet Tipi: Mülkiyet:

Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi Mülkiyet Ticari Yüzölçümü No: 1 Kat: 1- Yüzölçümü
(Gazino) 2881.90 m²

- Metro Atlas Georgia A.Ş. Müdürler Kurulu Kararı, Onay Tarihi: 05.06.2017
Gürcistan Adalet Bakanlığı, Sicil Kayıt Memurluğu

05.32.12.097.01.002

Mülkiyet Tipi: Mülkiyet:

Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi Mülkiyet Ticari Yüzölçümü No: 1 Kat: 1- Yüzölçümü
(Alışveriş Merkezi-SPA) 2-3 20064.14 m²

- Metro Atlas Georgia A.Ş. Müdürler Kurulu Kararı, Onay Tarihi: 05.06.2017
Gürcistan Adalet Bakanlığı, Sicil Kayıt Memurluğu

05.32.12.097.01.500

Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi **Mülkiyet Tipi:** Otel, **Kat:** 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 27850.45 m²
11,12,13,14

- **Metro Atlas Georgia A.Ş. Müdürler Kurulu Kararı, Onay Tarihi:** 05.06.2017
Gürcistan Adalet Bakanlığı, Sicil Kayıt Memurluğu

Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi

İPOTEK

Mülkiyet Hakkını Gösteren Evrak:

Açıklama:

5.32.12.097

İpotek Sözleşmesi No: 1231231061551
Şirketi

İpoteği Yapan Alacak Sahibi: TBC Bank Anonim

Sicil Memurluğu Numarası: 160718539, **Onay Tarihi:** **Mülk Sahibi:** Metro Atlas Georgia Anonim
Şirketi(Vergi)

30.06.2016, Noter: N. SVANIDZE

No: 445406631

Konu: Arsanın net yüzölçümü: 30430.00 m² ve
arsadaki inşaatlar ve yapılar;

05.32.12.097.01.001

İpotek Sözleşmesi No: 1231231061551
Şirketi

İpoteği Yapan Alacak Sahibi: TBC Bank Anonim

Sicil Memurluğu Numarası: 160718539, **Onay Tarihi:** **Mülk Sahibi:** Metro Atlas Georgia Anonim
Şirketi(Vergi)

30.06.2016, Noter: N. SVANIDZE

No: 445406631

05.32.12.097.01.002

İpotek Sözleşmesi No: 1231231061551
Şirketi

İpoteği Yapan Alacak Sahibi: TBC Bank Anonim

Sicil Memurluğu Numarası: 160718539, **Onay Tarihi:** **Mülk Sahibi:** Metro Atlas Georgia Anonim
Şirketi(Vergi)

30.06.2016, Noter: N. SVANIDZE

No: 445406631

05.32.12.097.01.500

İpotek Sözleşmesi No: 1231231061551
Şirketi

İpoteği Yapan Alacak Sahibi: TBC Bank Anonim

Sicil Memurluğu Numarası: 160718539, **Onay Tarihi:** **Mülk Sahibi:** Metro Atlas Georgia Anonim
Şirketi(Vergi)

30.06.2016, Noter: N. SVANIDZE

No: 445406631

YÜKÜMLÜLÜKLER

Yetkinin Mevcudiyetini Gösteren Evrak:

Açıklama:

05.32.12.097

Taşınmazın Satışı ve Yetki ve Sorumlulukların
Devir Sözleşmesi
445406631

Satıcı: Adjara Otonom Cumhuriyeti
Alıcı: Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi Vergi No:

Konu: Arsa 28760 m²

Satış Sözleşmesinde Değişikliklerin
Yapılmasına Dair Anlaşma No: 120191049,
Onay Tarihi: 01/03/2012,

Satıcı: Adjara Otonom Cumhuriyeti
Alıcı: Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi
Vergi No: 445406631

Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Konu: Arsa 28760 m²

**Satış sözleşmesinde değişikliklerin yapılmasına
Dair Anlaşma No: 1204445333, Onay Tarihi: 30/04/2012
Noter: Kh. KALANDARISHVILI**

05.32.12.097

**Satış sözleşmesinde değişikliklerin yapılmasına Satıcı: Adjara Otonom Cumhuriyeti
Dair Anlaşma No: 1204445333 Alıcı: Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi Vergi No:
445406631**

Onay Tarihi: 30/04/2012, Konu: Arsa 9765.0 m²

**Noter: Kh. KALANDARISHVILI
Satış Sözleşmesinde Değişikliklerin
Yapılmasına Dair Anlaşma No: 120191049,
Onay Tarihi: 01/03/2012,
Noter: Kh. KALANDARISHVILI**

05.32.12.097

**Kira Sözleşmesi, Kayıt Memurluğu No: Mülk Sahibi: Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi(Vergi No:
161181318, Onay Tarihi:12.10.2016, No: 445406631
Noter: Kh. KALANDARISHVILI Kiracı: Alyud Yunitas Georgia LTD Şti(Vergi No:
445472667**

Konu: Yüzölçümü: 2887.16 m²

Ancak, mülk sahibinin rızasını alarak, kiracının, alt kira yöntemiyle, kira sözleşmesini devretme veya kiralanacak binanın bir kısmını, alt kiralama yöntemiyle üçüncü bir şahsa devretme hakkına sahiptir.

5.32.12.097.01.001

**Kira Sözleşmesi, Kayıt Memurluğu No: Mülk Sahibi: Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi(Vergi No:
161181318, Onay Tarihi:12.10.2016, No: 445406631
Noter: Kh. KALANDARISHVILI Kiracı: Alyud Yunitas Georgia LTD Şti(Vergi No:
445472667**

Konu: 2881.90 m²

Duyuru, Onay tarihi:15.05.2017, Gürcistan Adalet Bakanlığı, Sicil Kayıt Memurluğu Ancak, mülk sahibinin rızasını alarak, kiracının, alt kiralama yöntemiyle, kira sözleşmesini devretme veya kiralanacak binanın bir kısmını, alt kira yöntemiyle üçüncü bir şahsa terk etme hakkına sahiptir.

5.32.12.097.01.001

**Satış Sözleşmesinde değişikliklerin yapılması Anlaşması No: Satıcı:Adjara Otonom Cumhuriyeti
Onay Tarihi:30.04.2012, Alıcı: Metro Atlas Georgia(Vergi No:
445406631
Noter: Kh. KALANDARISHVILI**

**Taşınmazların Satış ve Yetki-Sorumlulukların Devir Sözleşmesi
No: 120191049, Onay Tarihi: 01/03/2012, Noter: Kh. KALANDARISHVILI**

5.32.12.097.01.001

**Taşınmazın Satış ve Yetki- Sorumlulukların Devri hakkında Sözleşmesi No: 120191049, Satıcı:Adjara Otonom Cumhuriyeti
445406631 Alıcı: Metro Atlas Georgia(Vergi No:
Onay Tarihi:01.03.2012,
Noter: Kh. KALANDARISHVILI**

Satış sözleşmesinde değişikliklerin yapılması anlaşması

No: 120444533, Onay Tarihi: 30/04/2012, Noter: Kh. KALANDARISHVILI

5.32.12.097.01.002

Satış sözleşmesinde değişikliklerin yapılması anlaşması
No: 120444533, Onay Tarihi: 30/04/2012,

Satıcı: Adjara Otonom Cumhuriyeti
Alıcı: Metro Atlas Georgia (Vergi No:
445406631)

Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Taşınmazın Satış veya Yetki ve Sorumlulukların
Devir Sözleşmesi No: 120191049,
Onay Tarihi: 01.03.2012,
Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Satış sözleşmesinde değişikliklerin yapılması anlaşması
No: 120444533, Onay Tarihi: 30/04/2012, Noter: Kh. KALANDARISHVILI

5.32.12.097.01.002

Taşınmazın Satış veya Yetki ve Sorumlulukların
Devir Sözleşmesi No: 120191049,
Onay Tarihi: 01/03/2012

Satıcı: Adjara Otonom Cumhuriyeti
Alıcı: Metro Atlas Georgia (Vergi No:
445406631)

Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Satış sözleşmesinde değişikliklerin yapılması anlaşması

No: 120444533, Onay Tarihi: 30.04.2012,
Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Satış sözleşmesinde değişikliklerin yapılması anlaşması
No: 120444533, Onay Tarihi: 30/04/2012, Noter: Kh. KALANDARISHVILI

5.32.12.097.01.500

Satış sözleşmesinde değişikliklerin yapılması anlaşması
No: 120444533, Onay Tarihi: 30/04/2012,

Satıcı: Adjara Otonom Cumhuriyeti
Alıcı: Metro Atlas Georgia (Vergi No:
445406631)

Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Taşınmazın Satış veya Yetki ve Sorumlulukların
Devir Sözleşmesi No: 120191049,
Onay Tarihi: 01.03.2012,
Noter: Kh. KALANDARISHVILI

5.32.12.097.01.500

Taşınmazın Satış veya Yetki ve Sorumlulukların
Devir Sözleşmesi No: 120191049,
Onay Tarihi: 01/03/2012

Satıcı: Adjara Otonom Cumhuriyeti
Alıcı: Metro Atlas Georgia (Vergi No:
445406631)

Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Satış sözleşmesinde değişikliklerin yapılması anlaşması

No: 120444533, Onay Tarihi: 30.04.2012,
Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Vergiye karşılık rehin:

Kayıt yok

Haciz / Faaliyet Durdurma :

Borçlular Kurumunda Borç : Kayıt Yok.
Kayıt Yok.

3.7. Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

Batum Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Projeleri Dairesi tarafından ana gayrimenkulün imar durumunu ifade eden belge doğrultusunda; “Yerel yönetim birimi Batum ili şehir yerleşim bölgelerinin kullanılması ve bina yapımının düzenlenmesi” hakkında, yerel yönetim birimi Batum il meclisinin 29 Eylül 2013 tarihli ve 50 nolu kararname uyarınca, Batum ilinde bulunan Lekh ve Maria Kachinski Sokağındaki Arsanın(Vergi(Kadastro) No: 05. 32.12.097) kamusal çalışma alanı inşa edilmiş olup(1 No.lu Kamusal Çalışma Alanı); KÇA-1’ de, normal yoğunlukta kamusal çalışma alanı: a) Bina yapımı dominant vasfı hariç(Karışık Alan); b)Arsalarda bina yapımı maksimum katsayı k-1:0,6 g) Arsalarda bina yapımı yoğunluğu maksimum katsayı k-2 = 3.0 ‘ a kadar. d) Arazilerin yeşillendirilme katsayısı k-3=0,1 şeklinde belirlenmiştir.

Alanın, bölgeleri için, taşınmazların(Binaların) izin verilen türleri : 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, Ünlversal 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 hanendeleri, Bilimsel şirketler ve projelendirme şirketleri, Mahkemeler, Adli konsültasyonlar, Noterlikler, oteller, ayrı yerlerde mevcut, katlı otoparklar.şeklindedir.

Parsel üzerindeki yapılar için 17.08.2015 tarih, 000727 no.lu inşaat izni karnesi, 25.08.2016 tarih, 432 no.lu inşaat ruhsatı bulunmaktadır. Onaylı proje tarih ve numaraları I Aşama 08.07.2016 tarih, 108-04 no.lu, II-III aşama 25.08.2016 tarih, 146-04 no.lu şeklindedir. Gürcistan Maliye ve Sürdürülebilir Kalkınma Bakanlığı Kamu Hukuku Tüzel Kişi Teknik ve İnşaat Denetimi Ajansı’nın ilgili parsel üzerinde yer alan çok fonksiyonlu kompleksin (otel, konferans salonu, kumarhane ve alışveriş merkezi) devreye alınmasına dair 30.12.2016 tarih 36-05 no.lu kararname (izin) bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parselin gerekli imar izinleri doğrultusunda parsel üzerindeki mevcut yapılara ait tasdikli mimari proje, yapı ruhsatı ve parsel üzerinde yer alan çok fonksiyonlu kompleksin (otel, konferans salonu, kumarhane ve alışveriş merkezi) devreye alınmasına dair belgeleri mevcuttur ancak (konu çalışma bir GYO portföyüne dahil edilme çalışması olmamakla birlikte) gayrimenkul üzerinde yer alan ipotekler nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmaması uygun değildir.

Bununla birlikte; Sermaye Piyasası Kurulu’nun 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’nde yayımlanan Seri III, No:48,1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22. Maddesinin “c” fıkrasında; “Portföylerine ancak üzerinde ipotek

bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” Denilmekte olup tebliğin, “İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi başlıklı 30. Maddesinde; “ Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür.

Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur” hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen hükümlere uygunluğu firmaca ispatlanması durumunda konu mülk GYO portföyüne alınabilir.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Konu mülk Türkiye Cumhuriyetinde yer almaması sebebiyle ilgili kanuna tabi olmayıp, ilgili evraklardan yapı denetimi ile ilgili çalışmanın ruhsatları veren Kamu Hukuku Tüzel Kişiliği Teknik ve İnşaat Denetim Ajansı tarafından yapıldığı sonucuna varılmıştır.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilmiyorsa, 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 “proje değerlendirilmesi” kapsamında bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Acara Özerk Cumhuriyeti Gürcistan'ın güneybatı kesiminde, Türkiye'nin hemen kuzeydoğusunda Artvin ve Ardahan illeri sınırında yer almaktadır. Yönetim merkezi Batum'dur. Artvin'in Hopa ilçesinde bulunan Sarp Sınır Kapısı Batum'a açılır. Bir süre Osmanlı İmparatorluğu yönetiminde kalmış olan Acara Özerk Cumhuriyeti, 1921'de Acara Özerk Sovyet Sosyalist Cumhuriyeti adıyla kurulmuş, Sovyetler Birliği'nin dağılıp Gürcistan'ın bağımsız olmasından sonra bugünkü adını almıştır. Gürcistan'ın merkezi yönetimine tabi olan Acara Özerk Cumhuriyeti, Türkiye ile tarihi, dini ve kültürel yakınlığa sahiptir. 1921 Kars Antlaşması metninde "Garantör" terimi geçmemekle birlikte 6. maddesine dayandırılarak, özerkliğinde Türkiye'nin garantörlüğünden bahsedilmektedir.

2004 yılında Aslan Abaşıdze'nin döneminden sonra Acara Özerk Cumhuriyeti'nin statüsü Gürcistan anayasasında yapılan değişikliklerle kısıtlandı. Yeni statüye göre bölgesel yasama organı olan Yüksek Konsey (parlamento) 30 üyeden oluşur ve 5 yılda bir yenilenir. Bölgesel hükümet olan Acara Özerk Cumhuriyeti Bakanlar Konseyi'nin başkanı, Gürcistan devlet başkanı tarafından belirlenmektedir. Devlet Başkanına bölgesel hükümeti ve parlamentoyu feshetme yetkisi de verilerek Acara Özerk Cumhuriyeti'nde yasama ve yönetim şekli oluşturulmuştur.

Coğrafya ve İklim açısından Karadeniz'in güneydoğu kıyısında yer alan Acara topraklarının büyük bölümü Küçük Kafkas Dağlarına yayılır. Kuzeyde Guria, doğuda Samtshe-Cavaheti, güneyde Türkiye yer alır. Acara büyük ölçüde dağlık bir bölgedir ve % 60'ı dağlarla kaplıdır. Bu dağların en yüksek noktası 3.000 m'yi aşar. Bölgedeki dağların önemli kısmı Mesheti Dağlarının bir parçasıdır. Acara'da astropikal iklim egemendir. Yönetim merkezi Batum'da ortalama sıcaklık 14 °C'dir. En soğuk ay olan ocak ortalaması 6 °C olarak ölçülür. En sıcak aylar olan temmuz ve ağustos ortalaması ise 22 °C olarak gerçekleşir. Batum'da en düşük sıcaklık olarak -7 °C ve en yüksek sıcaklık olarak da 40 °C kaydedilmiştir.

Acara Özerk Cumhuriyeti'nin başkenti Batum; Gürcistan, Azerbaycan ve kara ile çevrili Ermenistan'ın mal nakliyesini yöneten önemli bir kapıdır. Batum limanı, Kazakistan ve Türkmenistan'dan gelen petrolün taşınması için kullanılmaktadır. Petrol rafinerisi, Supsa limanına boru yolu ile ulaşan ve oradan Batum'a demiryolu ile taşınan Azerbaycan'dan gelen Hazar petrolünü işler. Acara'nın başkenti gemi yapımı ve üretimi konusunda önemlidir. Acara'nın çay, fındık, narenciye ve tütün yetiştirmek için elverişli imkânları vardır. Dağlık ve ormanlık bölgenin astropikal bir iklimi ve birçok kaplıcası mevcuttur. Bölgede çiftlik hayvanlarının besiciliği de ayrıca önemlidir. Önemli sanayi dalları çay ambalajlama, tütün işlemeciliği, meyve ve balık konserveciligi, petrol rafineri ve gemi yapımı üzerine yoğunlaşmıştır.

Acara, Gürcistan'ın turizm açısından gelişmiş başta gelen bölgelerinden biridir. Bölge kumar turizmi haricinde deniz, ekolojik, kırsal, şarap, kayak, kültür, gastronomi, kruvaziyer turizmi açısından da tercih edilmektedir.

Konu mülkün yer aldığı Batum şehrinde iç kesimlerde eski Sovyetler dönemine ait yapılar yoğunlukta olup; bu alanlarda yapılaşma daha düzensiz ve halkın gelir seviyesi daha düşüktür. Şehir merkezi sahil hattı ve yeni bulvar çevresinde ise yapımı tamamlanmış veya devam eden birçok rezidans projesi bulunmaktadır. Ayrıca dünya çapında marka olan otel zincirlerinin de bu bölgelerde tesisleri yer almaktadır. Hava alanı çevresi olan güney-doğu istikametinde ve Karadeniz'e paralel dağ eteklerine doğru ise yapılaşma yerini ağırlıkta boş yapısız parsellere bırakmaktadır. Bölgede yeni bulvar çevresinde tüm alt yapı hizmetlerinin tamdır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Acara Özerk Cumhuriyeti'nin başkenti Batum; Gürcistan, Azerbaycan ve kara ile çevrili Ermenistan'ın mal nakliyesini yöneten önemli bir kapıdır. Batum limanı, Kazakistan ve Türkmenistan'dan gelen petrolün taşınması için kullanılmaktadır. Petrol rafinerisi, Supsa limanına boru yolu ile ulaşan ve oradan Batum'a demiryolu ile taşınan Azerbaycan'dan gelen Hazar petrolünü işler. Acara'nın başkenti gemi yapımı ve üretimi konusunda önemlidir. Acara'nın çay, fındık, narenciye ve tütün yetiştirmek için elverişli imkânları vardır. Dağlık ve ormanlık bölgenin astropikal bir iklimi ve birçok kaplıcası mevcuttur.

Bölgede çiftlik hayvanlarının besiciliği de ayrıca önemlidir. Önemli sanayi dalları çay ambalajlama, tütün işlemeciliği, meyve ve balık konserveciligi, petrol rafineri ve gemi yapımı üzerine yoğunlaşmıştır. (kaynak:<https://tr.wikipedia.org>)

Acara Özerk Cumhuriyetinin ekonomisi son yıllarda yabancı yatırımcıların bölgeye ilgisi ve yapılan yatırımlar ile pozitif yönde gelişim grafiği seyretmektedir. 2016 yılında işsizlik oranı %13 seviyesinde iken 2015 yılı kişi başı milli gelir 6564 GEL dir. 2016 yılı verilerine göre kentsel nüfus 186.700 kişi (%55), köy nüfusu 150.300 (%45) kişi olup; toplam nüfus 337.000 kişidir. 2015 yılı verilerine göre ekonomiye sektörlerin katkı dağılımı inşaat %15, alışveriş %14, ulaştırma ve haberleşme %8, devlet idaresi %8, sanayi %8, sağlık ve sosyal yardım %8, eğitim %7, tarım %6, hanehalkı üretimi %3 ve farklı hizmet türleri %23 şeklindedir. İnşaat sektörünün pozitif yönde ivme kazandığı bölgede 2011-2015 yılları aralığında %25 büyüme kaydedilmiştir. 2016 yılında verilen inşaat ruhsatı türlerinin %54 ü konut, %26 sı otel ve %20 si diğer şekilde karma yapı çeşitleridir. Özel sektör yatırımları 2012-2016 yılları aralığında 152 milyon USD den 428 milyon USD ye yükselmiştir. Özel sektör tarafından yapılan yatırımların sektörlere göre dağılımı %45,5 enerji, %31,6 turizm, %20,8 inşaat, %1,4 sanayi, %0,2 tarım ve %0,5 diğer şeklindedir. (kaynak:www.adjara.gov.ge)

Gürcistan'da kumarhanelerin serbest olması Türkiye gibi sınır ve yakın komşu ülkelerin bölgeyi tercih etmesine sebep olmuştur. Özellikle Acara Özerk Cumhuriyeti'ne Türkiye üzerinden kara ve hava yolu ile ulaşım kolaylığı, 90 güne kadar seyahatlerde vize muafiyeti ve nüfus cüzdanı ile pasaporta ihtiyaç olmadan seyahat edilebilmesi bölge ekonomisine Türkiye kaynaklı önemli bir katkı sağlamaktadır. Kumar turizminin bölgeye olan katkısı sebebiyle otel ve kumarahane yatırımları devlet teşvikleri ile desteklenmektedir. Bölge kumar turizmi haricinde deniz, ekolojik, kırsal, şarap, kayak, kültür, gastronomi, kruvaziyer turizmi açısından da tercih edilmektedir. Özellikle Temmuz ve Ağustos aylarında tursitler tarafından tercih edilen bölgede ciddi oranda nüfus artışı yaşamaktadır. Bu dönemlerde konaklama hizmeti sunan müesseseler tam doluluk oranı yaşamakta veya tam doluluk seviyesine yakın oranlarda seyretmektedir. Batum'da iç kesimlerde eski Sovyetler dönemine ait yapılar yoğunlukta olup; bu alanlarda yapılaşma daha düzensiz ve halkın gelir seviyesi daha düşüktür. Şehir merkezi sahil hattı ve yeni bulvar çevresinde ise yapımı tamamlanmış veya devam eden birçok rezidans projesi bulunmaktadır. Ayrıca dünya çapında marka olan otel zincirlerinin de bu bölgelerde tesisleri yer almaktadır. Rezidans tipi yapılarda ağırlıkta daire tipleri 1+1 ve 1+0 şeklinde stüdyo dairelerdir. Daireler net alanlar üzerinden genel olarak iç yapısı dekorasyonsuz natamam şekilde pazarlanmaktadır. Yaz sezonunda bölgeye olan ilgi bu duruma paralel nüfus artışı sebebiyle rezidans tipi daireler yatırımcılar tarafından apart daire şeklinde kiraya verilmektedir. Apart daire tipi kiralama yaz tatili sezonunda yoğun ilgi gördüğünden birçok yatırımcının bu tip mülklere yönelmesini sağlamış ve gayrimenkul sektöründe arz talep çarkları bu talebe göre hareketle pozitif yönde ivme kazanmıştır.

4.3. Değerleme İşlemi Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Konum Özelliği	:	Şehir Merkezi Dışı
Yapılaşma Yoğunluğu	:	%50 üzeri
Çevresel Gelişim Hızı	:	Hızlı
Yapılaşma Türü	:	Ticaret
İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	-
Binanın Kat Adedi	:	14
Yapı Sınıfı	:	5
Deprem Bölgesi	:	4.Derece
Deprem Hasar Durumu	:	Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	:	-
Kat irtifakı	:	-
Toplam B.Bölüm Sayısı	:	-
İskan Belgesi	:	-
Yaşı	:	1
Malzeme Durumu	:	İyi
İşçilik Durumu	:	İyi
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Klima
Otopark	:	310 Araçlık Açık Otopark Alanı
Asansör	:	Otel Bölümünde 8 Adet
Jeneratör	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Kullanım Durumu	:	Faal
Kullanım Şekli	:	5 Yıldızlı Otel
Cephesi	:	Ekspertiz konusu otelin yer aldığı parselin Lech ve Maria Kaczynski Sokağa (Kuzey-Batı Cephe) yaklaşık 332m. Angisa Sokağa (Güney-Doğu Cephe) yaklaşık 257m.. Mejinistskali Deresi (Güney-Batı Cephe) yaklaşık 52m. cephesi bulunmaktadır.

Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Ana gayrimenkul Gürcistan Acara Özerk Cumhuriyeti başkenti Batum şehrinde, 05.32.12.097 kadastro kodu (bölge, arazi, parsel ve ada numarası) ile Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1 açık adresinde yer almaktadır. Ana taşınmaz 30.430,00m² yüz ölçümüne sahip parsel üzerine inşa edilmiştir ve 3 ayrı bölümden oluşmaktadır. Otel, alışveriş merkezi ve SPA ile kumarhane bölümlerinden oluşan tesiste tüm birimlerin yer aldığı yapılar birbirine entegre durumdadır. Tesis girişine göre sol konumda alışveriş merkezi ve SPA, orta konumda otel, sağ konumda kumarhane yer almaktadır. Tapu kayıtlarında alışveriş merkezi ve SPA bölümü 3 kat, otel 14 kat, kumarhane ise tek kattan oluşmaktadır. Alışveriş Merkezi ve SPA binasının ilk iki katı alışveriş merkezi kapsamında mağazaların yer aldığı bölümlerden oluşurken; 3. katta spa bölümü yer almaktadır. SPA katı açık/kapalı havuz, fitness salonu, hamam, sauna, SPA masaj odaları ve güzellik bölümlerinden oluşmaktadır. Kumarhane bölümü otel girişinin sağında yer almaktadır tek katla sınırlıdır. Kumarhane bölümü hizasında 2. kat ise otel tasarrufunda balo ve toplantı salonları şeklinde tesis kapsamında yer almaktadır. Rapor konusu otel ile alakalı detaylı açıklama “Katlara göre iç mekan inşaat özellikleri ve fonksiyonel dağılımlar” başlığı

altında açıklanmıştır. Ana taşınmaz kapsamında belirtilen yapılar dışında kuzey-batı cephe olan Lech ve Maria Kaczynski Sokak cephesi bölümünde 310 araçlık açık otopark bölümü (bu otopark alanı yan parselde bulunan ve yine aynı firmaya ait olan rezidans bölümü ile ortak kullanılmaktadır, ayrıca aynı parsel üzerinde yer alan AVM de bu alandan istifade etmektedir) bulunup; bulvar cephesi peyzaj çalışmaları kapsamında yeşillendirilmiştir. Açık otopark bölümü zemini beton saha zemini olup; otopark alanına güney-batı ve kuzey-batı köşe noktalarından olmak üzere 2 giriş bulunmaktadır. Çıkış ise şerit yönü itibari ile sadece kuzey-batı köşe noktasından yapılmaktadır.

Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:

Rapor konusu otel ana taşınmaz kapsamında alışveriş merkezi ve kumarhane binası arasında, orta konumda yer almaktadır. Euphoria Batumi Hotel adlı 5 yıldızlı otel binası toplamda 14 kattan oluşmaktadır. Kat dağılımı zemin kat, lobi bar katı, restoran ve balo salonunun yer aldığı konferans katı, teknik kat ve otel odalarının yer aldığı 10 adet otel katı şeklindedir. Zemin katta resepsiyon, lobi, satın alma birimi, kuru gıda depo, bavul odası, güvenlik odası, ofis bölümleri, teknik odalar, wc ve asansör hacimleri yer almaktadır. Otel kapsamında 8 adet asansör mevcut olup; mahalde 1 adet asansör faal değildir. Lobi bar katı bar, oturma alanları, ofis ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Otelin restoran ve konferans katı olarak adlandırılan bölümde balo salonu, toplantı odaları, fuaye yer alırken; orta konumda restoran ve mutfak bölümüne ait alanlar bulunmaktadır. Ayrıca konferans katı bölümünde restoran bölümü önünde açık teras hacimleri mevcuttur. Teknik kat bölümünde idari, teknik ve hizmet personeline ait ofis ve odalar ile ön ve arka cephede açık teras bölümleri bulunmaktadır. Otel katı olarak adlandırılan ilk 8 katta 47'şer adet oda ve ortak kullanım alanları (kat holü, asansör ve merdiven sahanlıkları) yer alırken; 9. Otel katında 20 adet otel odası, ortak kullanım alanları, çatı bar, restoran bölümü ve restorana ait mutfak bölümü ile açık teras bölümü bulunmaktadır. 10. kat ise 20 adet otel odası ve ortak kullanım alanlarından oluşmaktadır. Otel kullanımında olan katların alan dağılımı ile bu katlara ait kapalı ve açık alanlar tablo şeklinde aşağıda belirtilmiştir. Brüt kat alanlarına açık alan niteliğinde olan açık havuz ve teras bölümleri dahil edilmemiştir. (Galeri boşlukları ve çatı alanları dikkate alınmamıştır.)

OTEL BİNASI	BRÜT	TERAS	m ²
OTEL ZEMİN GİRİŞ KAT	1472	0	1472,00
OTEL LOBBY BAR KATI	4447	0	619,00
RESTORAN- KONFERANS KATI	4447	261	4186,00
TEKNİK KAT	4485,25	1265,25	3220,00
OTEL KAT 1	3069,3	0	3069,30
OTEL KAT 2	3069,3	0	3069,30
OTEL KAT 3	3069,3	0	3069,30
OTEL KAT 4	3069,3	0	3069,30
OTEL KAT 5	3069,3	0	3069,30
OTEL KAT 6	3069,3	0	3069,30
OTEL KAT 7	3069,3	0	3069,30
OTEL KAT 8	3069,3	0	3069,30
OTEL KAT 9	3069,3	451	2618,30
OTEL KAT 10	3069,3	0	1363,30
TOPLAM		5101,25	38033,00

Otel kapsamında mimari projeye göre 416 adet otel odası mevcut iken; mahalde 8. Normal katın otel girişine göre sağ baştan ilk sırada yer alan ön ve arka cephe 2 adet oda

birleştirilerek kral dairesi şeklinde inşa edilmektedir. Halihazırda natamam durumda olan oda satışa açık olmayıp; otel kapsamında faal 414 oda bulunmaktadır. 5 yıldızlı otel kapsamında halihazırda 72 adet standart, 135 adet superior (üstün) oda, 20 adet aile süiti ve 14 adet executive (yönetici) odası bulunmaktadır. Odalar tiplerine göre maksimum 3, 4 ve 5 kişiliktir. Oda alanları standart odalarda 36-39 m², superior (üstün) oda 42-52 m² aile süiti 78-82 m², executive (yönetici) odası 88-92 m² aralığında değişmektedir. Odalarda zeminler laminat parke döşeme veya halı kaplama olup; ıslak hacimlerde zeminler seramiktir. Duvarlar duvar kağıdı kaplanmıştır. Kapılar ahşap panel kapı, pencereler alüminyum profildir. Otel genelinde duvar tipi aplikler, avizeler, abajurlar, spot ışıklandırmadan oluşan aydınlatma sistemleri kullanılmıştır. Klimalı odalarda mini buzdolabı, su ısıtıcı, kasa ve lcd tv mevcuttur. Otelin komple dış cephesi alüminyum profil cam giydirmeye olup; ön cephede yer alan odalar deniz manzaralı, arka cephede yer alan odalar kara manzaralıdır. Tesiste internet, spa merkezi, hamam, sauna ve spor merkezi ücretsizdir (Otel müşterilerine). SPA bölümünde masaj ve güzellik salonu ücretlidir. Kuru temizleme ve doktor ve hemşire gibi hizmetler de ekstra servis kapsamındadır. Otelde oda+kahvaltı, yarım pansiyon ve harşey dahil şeklinde konaklama tipi mevcuttur. Tesisin diğer özellikleri arasında konferans salon bölümünde 1125 m² Gonio balo salonu, 90 m² Samaya, 24 m² Antalya ve 30 m² Samsun adlı toplantı salonları yer almaktadır. Açık havuz bölümü 289 m², kapalı havuz bölümü 129m²dir. Adjara olarak adlandırılan restoran bölümünde teras alanının 450, kapalı alanın ise 400 kişi kapasitesi bulunup; maksimum kapasite toplam 850 kişidir. Otelin en son katında yer alan Spectrum adlı çatı barında gece eğlenceleri düzenlenmektedir. Euphoria Otel'in Karadeniz'e yaklaşık 250m. mesafesi bulunup; kıyı şeridi ile arasında kamuya açık düzenli bir peyzaj çalışmasına sahip park alanı ile Lech ve Maria Kaczynski Bulvarı yer almaktadır. Kıyı şeridi taşlık olup halihazırda denize girilmesine rağmen mevcut durumda çevre ve plaj düzenine sahip değildir.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Fiziksel değerlendirilmede ana gayrimenkul kapsamında mevcut kompleks sınırları içinde otel bölümünün değerlendirilme işlemi yapılmaktadır. Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş şekilde birimler ayrılmamıştır ve ilgili birimlere ait tahsis edilen arsa payları bulunmamaktadır. Bu sebepten dolayı fiziksel değerlendirilmede maliyet analizi yapılırken parsel üzerinde toplam brüt inşaat alanı ile otel tasarrufunda olan toplam brüt inşaat alanı oranlanmış ve elde edilen oran doğrultusunda rapor konusu otel için arsa payı maliyeti hesaplanmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkulün teknik özellikleri rapor kapsamında "Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar" başlığı altında açıklanmıştır.

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler :

- Ulaşım imkanlarının iyi olması ve havaalanına yakın konumda olması
- Kompleks kapsamında alışveriş merkezi olması, spa merkezinin bulunması (kumarhane henüz faal değil fakat faaliyete geçince kompleks üzerinde olumlu etki yaratacağı muhakkaktır)
- Kompleks önünün kapanma riskinin olmaması ve panoramik Karadeniz Manzarası'na sahip olması
- Sahil hattı olan kıyı şeridinde 250m. mesafede yer alması ve deniz şartlarının yüzme açısından uygun olması
- Alt yapı eksikliğinin bulunmaması

Olumsuz Etkenler :

- Şehir merkezi dışında yer alması
- Sahil hattının çevre ve plaj düzenine sahip olmaması
- Çatı kat barında yapılan etkinliklerin ses yalıtımının yetersiz oluşu nedeniyle otelin üst katlarını olumsuz yönde etkilemesi
- Genel olarak kısmen bahar ve yoğun olarak yaz sezonunda talep gören bir bölge olması; diğer sezonlarda bu talebin düşmesi
- Deniz turizmi açısından Karadeniz iklimine bağlı bölgenin yağış miktarının fazla olması (Yağışlar ile beraber komplekse cephe konumunda bulunan derenin, rakımın yüksek olduğu yerlerden gelen yağışın etkisi ile artan debisi sonucu çamurlu ve bulanık suyun deniz suyu üzerindeki olumsuz etkisi bulunmaktadır)
- Açık havuz alanının kompleksin tam doluluk oranında yeterli ihtiyaca karşılık verebilecek kapasiteye sahip olmaması
- Tesisin yeni faaliyete geçmiş olması sebebiyle kısmi yaşanan teknik aksaklıklar (geçici olumsuz etken)

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Fiziksel değerlemede ana gayrimenkul kapsamında mevcut kompleks sınırları içinde otel bölümünün değerlendirme işlemi yapılmaktadır. Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş şekilde birimler ayrılmamıştır ve ilgili birimlere ait tahsis edilen arsa payları bulunmamaktadır. Bu sebepten dolayı fiziksel değerlendirme maliyet analiz yapılırken parsel üzerinde toplam brüt inşaat alanı ile otel tasarrufunda olan toplam brut inşaat alanı oranlanmış ve elde edilen oran doğrultusunda rapor konusu otel için arsa payı maliyeti hesaplanmıştır.

4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Değerleme çalışmasında nakit/gelir akımları analizi ve maliyet oluşumları analizi yöntemleri kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma nakit/gelir akımları analizi yapılırken; benzer niteliklere sahip otellerin oda fiyatları üzerinde ve maliyet analizi kapsamında arsa değeri hesaplanırken yakın çevrede satılık veya yakın tarihte satış işlemi görmüş arsalar üzerinde yapılmıştır.

4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Batum şehrinde konu mülke emsal teşkil edebilecek satılık veya satış işlemi görmüş otel bulunmamaktadır. Bölgede benzer niteliklere sahip oteller belli başlı olup; mülk edinimi hazır tesis alımı şeklinde değil yatırımcının arsa üzerinde kendi projesini geliştirerek inşa

etmesi sonucu oluşmaktadır. Bu sebepten dolayı değerlendirme çalışmasında nakit/gelir akımları analizi ve maliyet oluşumları analizi yöntemleri kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma nakit/gelir akımları analizi yapılırken; benzer niteliklere sahip otellerin oda fiyatları üzerinde ve maliyet analizi kapsamında arsa değeri hesaplanırken yakın çevrede satılık veya yakın tarihte satış işlemi görmüş arsalar üzerinde yapılmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Euphoria Batumi Hotel Projeksiyonu:

- Değerleme konusu otel 415 odadan oluşup; 414 odası faal durumda satışa açıktır.
- Doluluk oranının 2017 yılında %40 olarak gerçekleşeceği ve bu oranın her yıl %5 artış ile 2021 yılında %70'e ulaşacağı ve bu tarihten sonra sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesis yeni faaliyete geçmiş bir tesis olup; turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, ortalama oda fiyatının 2017 yılı içinde 105 Euro olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatlarının takip eden yıllarda %3 artacağı öngörülmüştür.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, yıllar bazında oda gelirlerinin toplam gelirlerin ~%83'ü, diğer gelirlerin ise ~% 17'si olacağı varsayılmıştır.
- Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi, yıllık brüt gelirin %2 si olarak kabul edilmiştir.
- Otel tesisinin dönem sonu değerinin belirlenmesi için kapitalizasyon oranı %8 olarak alınmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %11 olarak belirlenmiştir.
- Çalışmalarda 1 EURO 06.07.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 4,09 TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda 1 USD 06.07.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 3,60 TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Maliyetler piyasa genel kabulleri doğrultusunda inşaat standartları da göz önünde bulundurularak tahmin edilmiştir.
- Çalışmalarda, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU (EURO)

YILLAR		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOPLAM (EURO)
GELİRLER												
Otel Oda Sayısı		414	414	414	414	414	414	414	414	414	414	
Günlük Oda Geliri	105	105,00 €	108 €	111 €	115 €	118 €	122 €	125 €	129 €	133 €	137 €	
Otelin Faal Olduğu Gün Sayısı	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	40%	40%	50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	
RevPar (Oda Başı Gelir)		42,00 €	54,08 €	61,27 €	68,84 €	76,82 €	85,21 €	87,76 €	90,40 €	93,11 €	95,90 €	
Otel Brüt Oda Geliri*		6.346.620 €	8.171.273 €	9.258.053 €	10.402.685 €	11.607.662 €	12.875.576 €	13.261.843 €	13.659.699 €	14.069.490 €	14.491.574 €	
Diğer Gelirler	15,00%	951.993 €	1.225.691 €	1.388.708 €	1.560.403 €	1.741.149 €	1.931.336 €	1.989.276 €	2.048.955 €	2.110.423 €	2.173.736 €	
Yeme-İçme Gelirleri**	85,00%	809.194 €	1.041.837 €	1.180.402 €	1.326.342 €	1.479.977 €	1.641.636 €	1.690.885 €	1.741.612 €	1.793.860 €	1.847.676 €	
Mini Pastane, Hediye Dükkanı, Balo ve Toplantı Salonu**	15,00%	142.799 €	183.854 €	208.306 €	234.060 €	261.172 €	289.700 €	298.391 €	307.343 €	316.564 €	326.060 €	
TOPLAM GELİRLER		7.298.613 €	9.396.964 €	10.646.760 €	11.963.087 €	13.348.812 €	14.806.912 €	15.251.120 €	15.708.653 €	16.179.913 €	16.665.310 €	
GİDERLER												
İşletme Giderleri Oranı												
Genel Tüketim Giderleri	25%	1.586.655,00 €	2.042.818,31 €	2.314.513,15 €	2.600.671,14 €	2.901.915,54 €	3.218.894,01 €	3.315.460,83 €	3.414.924,66 €	3.517.372,40 €	3.622.893,57 €	
ExtraYeme İçme Giderleri	25%	237.998,25 €	306.422,75 €	347.176,97 €	390.100,67 €	435.287,33 €	482.834,10 €	497.319,12 €	512.238,70 €	527.605,86 €	543.434,04 €	
Diğer Giderler	10%	729.861,30 €	939.696,42 €	1.064.676,05 €	1.196.308,72 €	1.334.881,15 €	1.480.691,25 €	1.525.111,98 €	1.570.865,34 €	1.617.991,30 €	1.666.531,04 €	
İşletme Giderleri Tutarı		2.554.514,55 €	3.288.937,48 €	3.726.366,17 €	4.187.080,53 €	4.672.084,03 €	5.182.419,36 €	5.337.891,94 €	5.498.028,70 €	5.662.969,56 €	5.832.858,64 €	
Yönetim Giderleri	2%	145.972,26 €	187.939,28 €	212.935,21 €	239.261,74 €	266.976,23 €	296.138,25 €	305.022,40 €	314.173,07 €	323.598,26 €	333.306,21 €	
Otel Yenileme Gideri	2%	145.972,26 €	187.939,28 €	212.935,21 €	239.261,74 €	266.976,23 €	296.138,25 €	305.022,40 €	314.173,07 €	323.598,26 €	333.306,21 €	
TOPLAM GİDERLER		2.846.459 €	3.664.816 €	4.152.237 €	4.665.604 €	5.206.036 €	5.774.696 €	5.947.937 €	6.126.375 €	6.310.166 €	6.499.471 €	
NET NAKİT AKIŞI												
Kapitalizasyon Oranı***	8,0%	4.452.154 €	5.732.148 €	6.494.524 €	7.297.483 €	8.142.775 €	9.032.217 €	9.303.183 €	9.582.279 €	9.869.747 €	10.165.839 €	
		4.452.154 €	5.732.148 €	6.494.524 €	7.297.483 €	8.142.775 €	9.032.217 €	9.303.183 €	9.582.279 €	9.869.747 €	10.165.839 €	127.072.992 €
İndirgeme Kat Sayısı****	11,00%											
NET BUGÜNKÜ DEĞER		88.711.116 €	\$100.785.684									

TAŞINMAZIN RAYİÇ DEĞERİ - TL **362.828.464 TL**

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi.

	Alan (m ²)	Birim Maliyeti TL/m ²	Toplam Maliyet (TL)
Otel Maliyeti	38033	5400	205.378.200,00
Harici Müteferrik İşler (*)			2.053.782,00
Hesaplanan Arsa Payı	19295,69	2700	52.098.363,00
Toplam Maliyet Değeri (TL)			259.530.345,00
Toplam Maliyet Değeri (\$)			72.091.762,50
Girişimci Karı (TL)**			64.882.586,25
Girişimci Karı (\$)			18.022.940,63
Toplam Değer (TL)			324.412.931,25
Toplam Değer (\$)			90.114.703,13

(*) Saha betonu, açık otopark alanı düzenlemesi, trafo, jeneratör vb. maliyetler için yaklaşık(%1)olarak takdir edilmiştir.

(**)Konu mülkün niteliği dikkate alındığı zaman hesaplanan toplam değer üzerinden %20-%30 aralığında girişimci karı uygulanması kanaatine varılmış olup; bu oran %25 olarak hesaplanmıştır.

4.14.Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Batum şehrinde konu mülke emsal teşkil edebilecek satılık veya satış işlemi görmüş otel bulunmamaktadır. Bölgede benzer niteliklere sahip oteller belli başlı olup; mülk edinimi hazır tesis alımı şeklinde değil yatırımcının arsa üzerinde kendi projesini geliştirerek inşa etmesi sonucu oluşmaktadır. Bu sebepten dolayı değerlendirme çalışmasında nakit/gelir akımları analizi ve maliyet oluşumları analizi yöntemleri kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma nakit/gelir akımları analizi yapılırken; benzer niteliklere sahip otellerin oda fiyatları üzerinde ve maliyet analizi kapsamında arsa değeri hesaplanırken yakın çevrede satılık veya yakın tarihte satış işlemi görmüş arsalar üzerinde yapılmıştır.

Emsal 1: Konum şerefıyesi daha yüksek sahil boyunda, önü açık ve panoramik deniz manzarası bulunan, Hilton Otel sırasında, 2 No.lu Kamusal Çalışma Alanı'nda kalıp yapılaşma şartları k-1: 0,70, k-2:4,00, k-3= 0,10 olduğu belirtilen aynı yapılaşma koşullarına sahip yaklaşık 10.000 m² alana sahip arsanın geçtiğimiz ay içerisinde m² birim fiyatı 1.000 USD den pazarlandığı beyan edilmiştir. (m² birim değeri: 1.000 USD=3.600TL/m² Geo Kravec Emlak Ofisi: +995 593 65 75 75)

Emsal 2: Konum şerefıyesi daha yüksek sahil boyunda, önü açık ve panoramik deniz manzarası bulunan, Hilton Otel sırasında, 2 No.lu Kamusal Çalışma Alanı'nda kalıp yapılaşma şartları k-1: 0,70, k-2:4,00, k-3= 0,10 olduğu belirtilen aynı yapılaşma koşullarına sahip yaklaşık 3.500 m² alana sahip arsanın geçtiğimiz ay içerisinde m² birim fiyatı 1.200 USD den pazarlandığı beyan edilmiştir. (m² birim değeri: 1.200 USD=4.320 TL/m² Geo Kravec Emlak Ofisi: +995 593 65 75 75)

Emsal 3: Konu mülkün bulunduğu konumda benzer konum şerefıyesine sahip, önü açık ve panoramik deniz manzarası bulunan, aynı yapılaşma şartlarına sahip yaklaşık 8.000m² arsa için m² birim fiyatı olarak 850 USD talep edilmektedir (m² birim değeri: 850 USD= 3.060 TL/m² Geo Kravec Emlak Ofisi: +995 593 65 75 75)

Emsal 4: Konu mülkün bulunduğu konumda benzer konum şerefyesine sahip, yapılaşma olarak apart otel arsası olup; gerekli izinlerin alındığı belirtilen toplamda yaklaşık 9.000m² arsanın 550 USD/m² birim fiyat üzerinden ihtiyaçtan acil satılık olduğu beyan edilmiştir. (m² birim değeri: 550 USD= 1.980 TL/m² Geo Kravec Emlak Ofisi: +995 593 65 75 75)

Emsal 5: Konu mülk niteliklerine sahip parsellerin birim fiyat olarak ortalama 800 USD/m² civarında pazarlanabileceği beyan edilmiştir. (m² birim değeri: 800 USD= 2.880 TL/m² Geo Kravec Emlak Ofisi: +995 593 65 75 75)

Emsal 6: Bölgede konu mülk niteliklere sahip parsellerin ortalama 700-800 USD/m² birim fiyat aralığında pazarlanabileceği beyan edilirken; şehir merkezine doğru birim fiyatların 1000USD/m² civarında olacağı belirtilmişti (Giorgi Saginazde Emlak Ofisi: +995 422 27 03 88)

Bölgede satılık veya satış işlemi görmüş arsalar hakkında nitelikli bilgi temin edilebilecek gayrimenkul ofisi kısıtlı olup; konu mülke emsal teşkil edebilecek nitelikte yukarıda satılık veya satış işlemi gören gayrimenkuller ile beyan edilen emlak ofisi görüşleri belirtilmiştir. Birinci ve ikinci sırada yer alan emsaller gerek yapılaşma şartları, gerek konum şerefyesi açısından konu mülke oranla nitelikleri daha iyi durumdadır. İkinci sırada yer alan emsalin ilk sırada bulunan emsale oranla birim fiyatının yüksek olması; taşınmazın yüz ölçümünün küçük olmasına paralel oluşan değeri ve alım gücü açısından daha fazla alıcı kitlesine hitap ettiğinden pazarlanma kabilyetinin daha yüksek olmasına bağlanmaktadır. Fakat tam kapsamlı bir kompleks yapılabilmesi için geniş yüzölçümlü parsellerin de önemi ön plana çıktığından parsel yüzölçümü büyüdükçe birim değer azalır genellemesi yapmak yanıltıcı olacaktır. İlk emsalin yapılaşma şartları üzerinden değer analizi yapıldığında konu mülk yapılaşma şartlarına sahip bir parsel için birim fiyat 750 USD/m² hesaplanmaktadır fakat konum şerefyesi farkı etkeni dikkate alınmalıdır. 3. Emsal aynı konum ve yapılaşma niteliklerine sahip olup; talep edilen birim fiyat 850 USD/m² dir. Talep edilen fiyat üzerinde pazarlık payı söz konusudur. 4. Emsalin yapılaşma şartları hakkında detaylı bilgi edinilememesine rağmen apart otel izni alındığı ifadesi üzerine yapılaşma şartlarının konu mülke oranla daha kısıtlı olduğu kanaatine varılmıştır. İlave olarak emlak ofislerinin konu parsel ve benzer niteliklere sahip parseller için beyan etmiş oldukları görüşlerde ise birim fiyat aralığı 700-800 USD aralığındadır. Değerleme konusu taşınmazın mevkii, konumu, parsel alanı, turizm tesisi yapılabilir imarlı oluşu, çevresinin teşekkül tarzı, parsel üzerinde gelir getiren otel, AVM ve kumarhane binasının mevcut ve faaliyette olması, (kumarhane için iç imalat çalışmaları devam etmektedir) tüm yasal izinlerinin alınmış olması (yasal durumu göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsa birim satış değeri **750 USD/m² (2.700 TL/m²)** olarak takdir edilmiştir.

Haziran ayı sonunda Batum sınırları içinde bazı 5 Yıldızlı Oteller kapsamında satılık oda başlangıç fiyatları (Kaynak: www.booking.com)

Şehir Merkezinde yer alan 5 Yıldızlı İntourist Otel kapsamında kişi başı oda kahvaltı şeklinde konaklamalı oda başlangıç fiyatı: 372 TL

Şehir Merkezinde yer alan 5 Yıldızlı Leogrand Otel kapsamında kişi başı oda kahvaltı şeklinde konaklamalı oda başlangıç fiyatı: 412 TL

Şehir Merkezinde yer alan 5 Yıldızlı Sheraton Otel kapsamında kişi başı oda kahvaltısı şeklinde konaklamalı oda başlangıç fiyatı: 527 TL

Şehir Merkezinde yer alan 5 Yıldızlı Wyndham Otel kapsamında kişi başı oda kahvaltısı şeklinde konaklamalı oda başlangıç fiyatı: 315 TL

Şehir Merkezinde yer alan 5 Yıldızlı Radisson Blu Otel kapsamında kişi başı oda kahvaltısı şeklinde konaklamalı oda başlangıç fiyatı: 607 TL

Konu mülkün bulunduğu bölgede sahil hattında, konu taşınmaza oranla şehir merkezine daha yakın konumda yer alan 5 Yıldızlı Colesseum Otel kapsamında kişi başı oda kahvaltısı şeklinde konaklamalı oda başlangıç fiyatı: 527 TL

Konu mülkün bulunduğu bölgede, taşınmaza oranla şehir merkezine daha yakın konumda yer alan 5 Yıldızlı Star Tower Otel kapsamında kişi başı oda kahvaltısı şeklinde konaklamalı oda başlangıç fiyatı: 402 TL

Euphoria Otel Oda Fiyatları sahip olduğu 4 farklı oda tipine göre sırasıyla 403 TL, 473 TL, 1500 TL ve 1873 TL şeklindedir.

Not: Oda fiyatları artış eğilimli olup; Temmuz ayında daha yüksek fiyatlara pazarlanmaktadır. Temmuz ayı 2. Haftası başlangıç fiyatları ise;

Şehir Merkezinde yer alan 5 Yıldızlı İntourist Otel kapsamında kişi başı oda kahvaltısı şeklinde konaklamalı oda başlangıç fiyatı: 482 TL

Şehir Merkezinde yer alan 5 Yıldızlı Leogrand Otel kapsamında kişi başı oda kahvaltısı şeklinde konaklamalı oda başlangıç fiyatı: 580 TL

Şehir Merkezinde yer alan 5 Yıldızlı Sheraton Otel kapsamında kişi başı oda kahvaltısı şeklinde konaklamalı oda başlangıç fiyatı: 823 TL

Şehir Merkezinde yer alan 5 Yıldızlı Hilton raton Otel kapsamında kişi başı oda kahvaltısı şeklinde konaklamalı oda başlangıç fiyatı: 544 TL

Şehir Merkezinde yer alan 5 Yıldızlı Wyndham Otel kapsamında kişi başı oda kahvaltısı şeklinde konaklamalı oda başlangıç fiyatı: 427 TL

Konu mülkün bulunduğu bölgede sahil hattında, konu taşınmaza oranla şehir merkezine daha yakın konumda yer alan 5 Yıldızlı Colesseum Otel kapsamında kişi başı oda kahvaltısı şeklinde konaklamalı oda başlangıç fiyatı: 678 TL

Konu mülkün bulunduğu bölgede, taşınmaza oranla şehir merkezine daha yakın konumda yer alan 5 Yıldızlı Star Tower Otel kapsamında kişi başı oda kahvaltısı şeklinde konaklamalı oda başlangıç fiyatı: 494 TL

Euphoria Otel başlangıç fiyatı 562 TL şeklindedir.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu gayrimenkul kira değeri analizi yapılmamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Konu mülkün mevcut yapılaşma şartları altında kullanım şekli en etkin ve verimli kullanım şekli olduğu değerlendirilmektedir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Söz konusu değerlendirme çalışması boş arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul kapsamında mevcut kompleks sınırları içinde otel bölümünün değerlendirme işlemi yapılmaktadır. Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş şekilde birimler ayrılmamıştır ve ilgili birimlere ait tahsis edilen arsa payları bulunmamaktadır. Bu sebepten dolayı değerlendirme çalışmasında maliyet analiz yapılırken parsel üzerinde toplam brut inşaat alanı ile otel tasarrufunda olan toplam brüt inşaat alanı oranlanmış ve elde edilen oran doğrultusunda rapor konusu otel için arsa payı maliyeti hesaplanmıştır. Değerleme çalışmasında nakit/gelir akımları analizi ve maliyet oluşumları analizi yöntemleri kullanılmıştır.

4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Batum şehrinde konu mülke emsal teşkil edebilecek satılık veya satış işlemi görmüş otel bulunmamaktadır. Bölgede benzer niteliklere sahip oteller belli başlı olup; mülk edinimi hazır tesis alımı şeklinde değil yatırımcının arsa üzerinde kendi projesini geliştirerek inşa etmesi sonucu oluşmaktadır. Bu sebepten dolayı değerlendirme çalışmasında nakit/gelir akımları analizi ve maliyet oluşumları analizi yöntemleri kullanılmıştır.

Nakit/gelir akımları analizi yapılırken; benzer niteliklere sahip otellerin oda fiyatları ve maliyet yaklaşımı yönteminde "Arsa değeri" emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiştir.

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer **324.412.931,25 TL (90.114.703,13 USD)** olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde mevcut otelin potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri **362.828.464 TL (100.785.684 USD)** olarak hesaplanmıştır.

Maliyet analizi hesaplanan değerde Maliyet Analizi Yöntemi ile ulaşılan değer ile diğer iki yöntemle ulaşılan değer arasında %12 civarında bir farklılık bulunmaktadır. Bu da kabul edilebilir bir farklılıktır. Her 2 yöntem ile ulaşılan değer birbirini desteklemektedir. Otelin

sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerin aritmetik ortalamasının yuvarlanmasıyla **343.600.000 TL (95.444.444 USD)** olarak hesaplanmıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak imar izni, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve ana gayrimenkul kapsamında yer alan tüm kompleksin devreye alınmasına dair izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parselin gerekli imar izinleri doğrultusunda parsel üzerindeki mevcut yapılara ait tasdikli mimari proje, yapı ruhsatı ve parsel üzerinde yer alan çok fonksiyonlu kompleksin (otel, konferans salonu, kumarhane ve alışveriş merkezi) devreye alınmasına dair belgeleri mevcuttur ancak (konu çalışma bir GYO portföyüne dahil edilme çalışması olmamakla birlikte) gayrimenkul üzerinde yer alan ipotekler nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmaması uygun değildir.

Bununla birlikte; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Seri III, No:48,1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin "c" fıkrasında; "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." Denilmekte olup tebliğin, "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi başlıklı 30. Maddesinde; " Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür.

Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur" hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen hükümlere uygunluğu firmaca ispatlanması durumunda konu mülk GYO portföyüne alınabilir.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Değerleme çalışması sırasında, konu taşınmaza ilişkin, değer takdirinde bulunmak üzere yeterli veriye ulaşılarak gerekli analizler yapılmıştır.

Taşınmaz; konum, imar özellikleri ve yapılaşma koşulları, teknik özellikleri, coğrafi özellikleri, inşaat kalitesi, pazardaki konumu koşulları gözönünde bulundurularak satılabilir niteliktedir.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

06.07.2017 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)
343.600.000,00 (Üçyüzkırkçümmilyonaltıyüzbin TürkLirası)	95.444.444,00 (Doksanbeşmilyondörtüzkırkdörtbindörtüzkırkdör t AmerikanDoları)

6.3 Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)
405.448.000,00 (Dörtüzyötuzmilyonyediyüzbin TürkLirası)	112.624.444,00 (Yüzonikimilyonaltıyüzyirmidörtbindörtüzkırkdört Amerikan doları)

KDV oranı %18 uygulanmıştır.

6.4 Gayrimenkul Projelerinin Değerlemesinde, Projenin Değerleme Tarihi İtibariyle Bitirilmiş Olması Varsayımı İle Türk Lirası Üzerinden Ve Ayrıca Değerleme Tarihi İtibariyle Tamamlanmış Kısmının Arsa Değeri Dahil Türk Lirası Üzerinden Değerinin Takdir Edilmesi.

Gayrimenkul projesi değerlendirilmesi bu çalışmanın konusu değildir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Ahmet TANDOĞDU
Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No:403322)

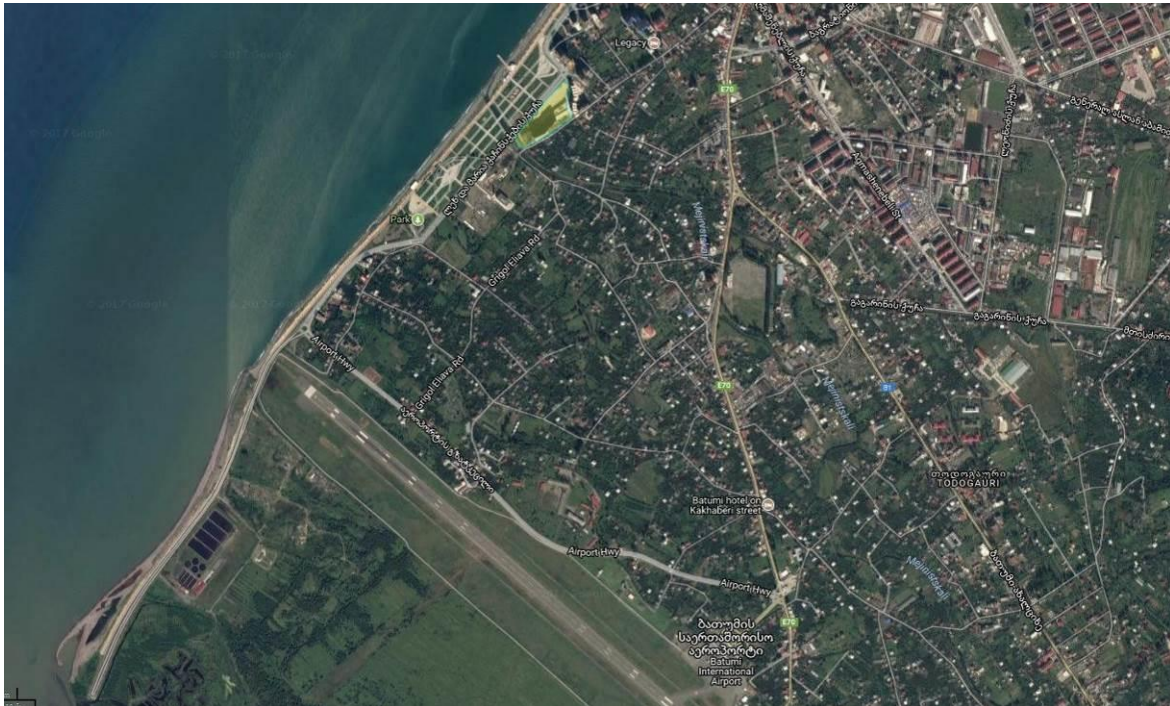
Ayşe EVCİN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No:400176)

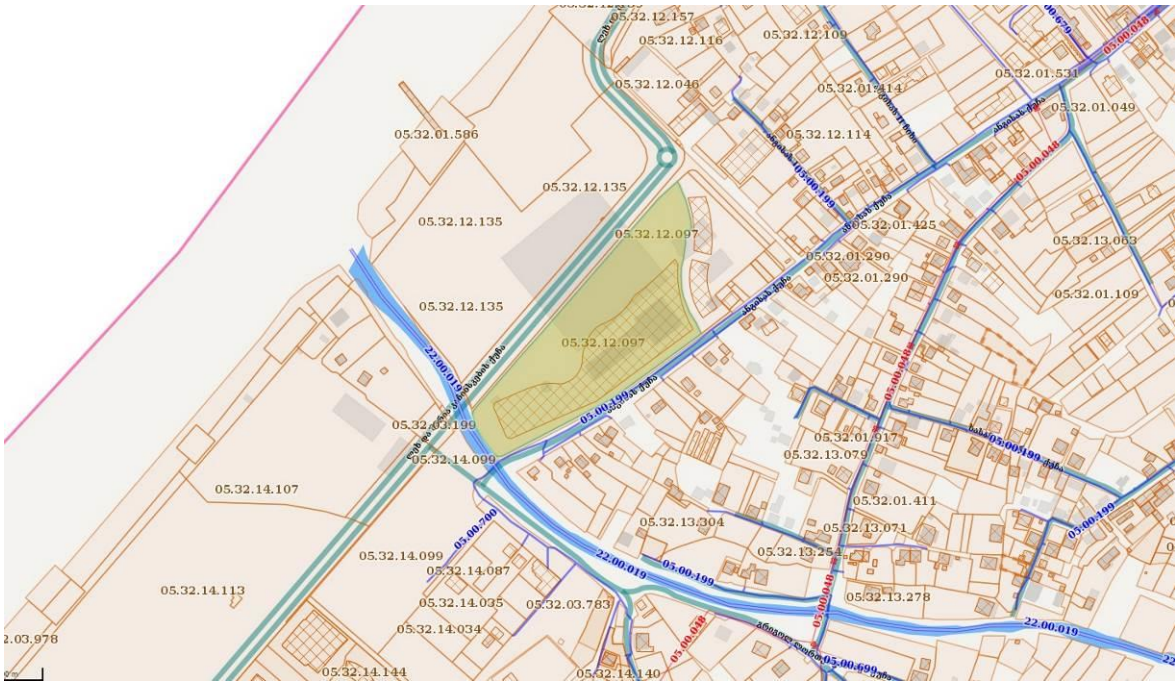
BÖLÜM 7

EKLER

- 7.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- 7.2. Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örnekleri.
- 7.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

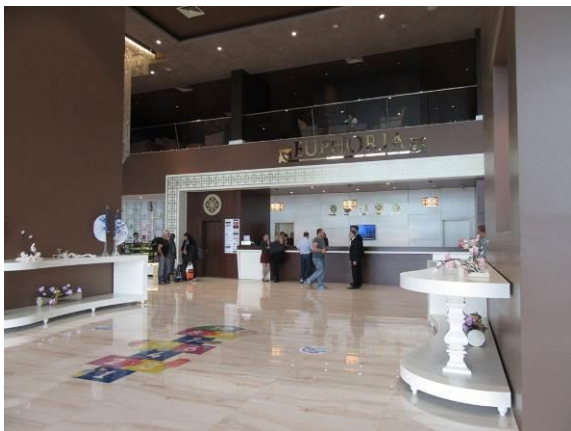
Konum Krokisi





RESİMLER



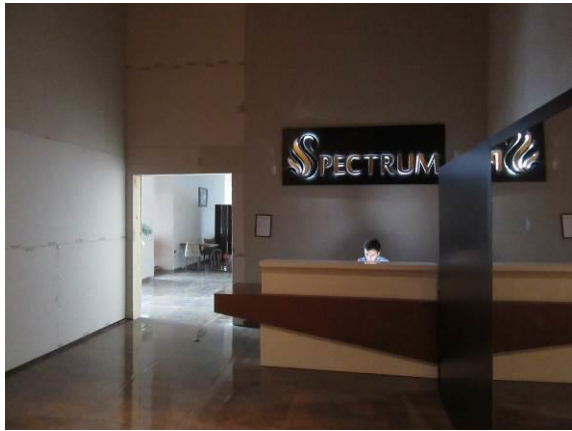






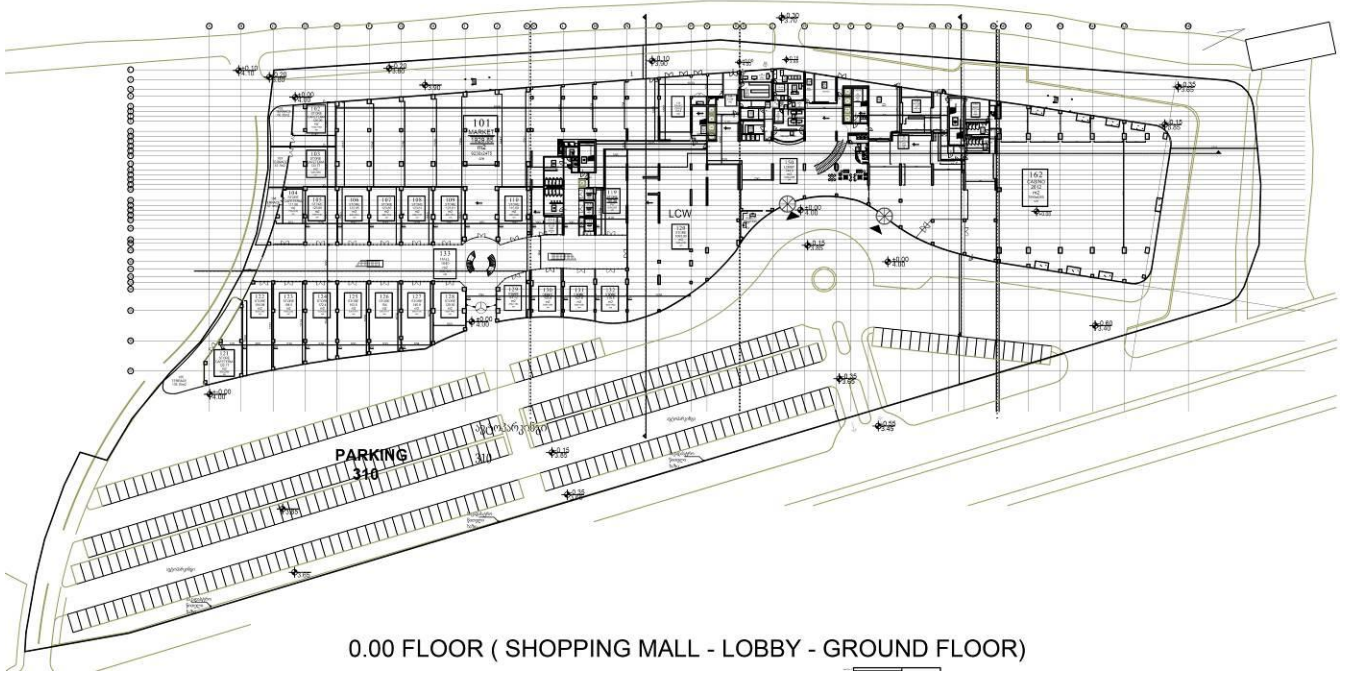






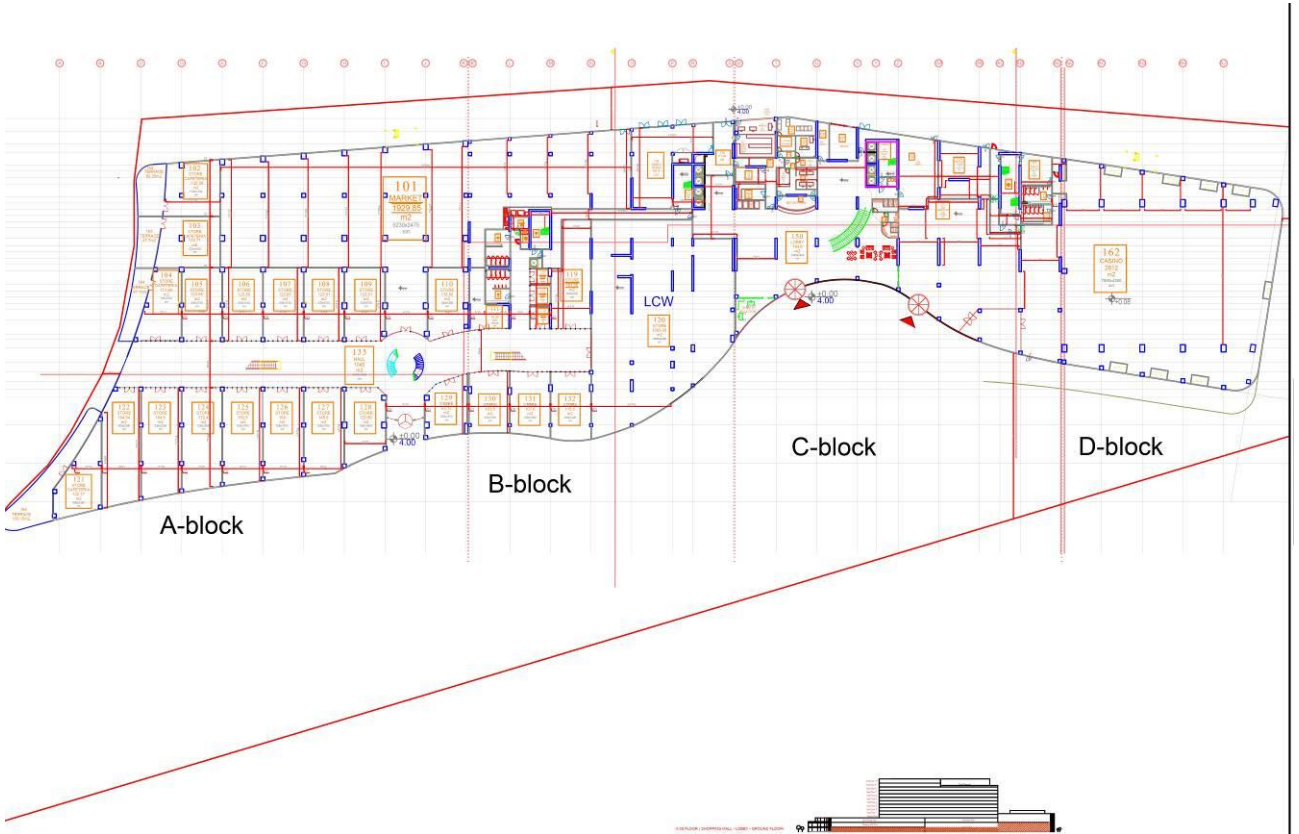


VAZİYET PLANI

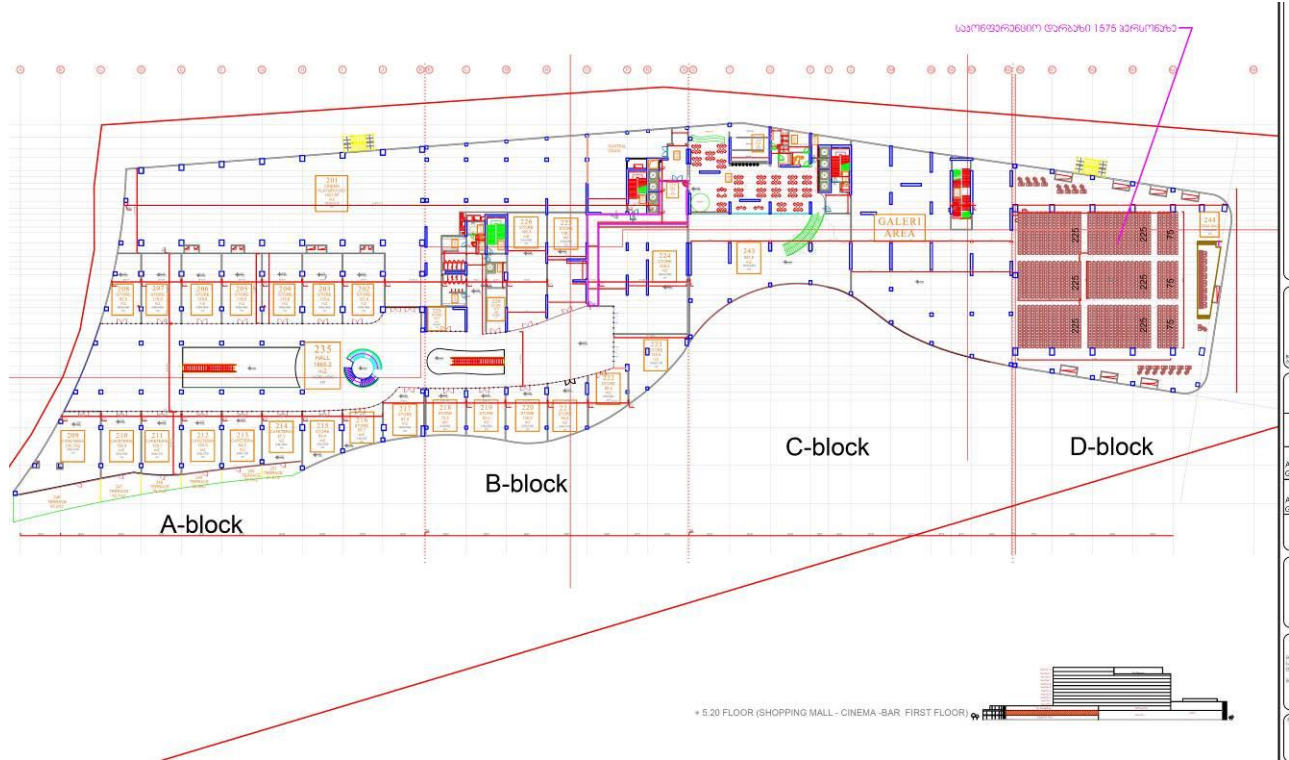


0.00 FLOOR (SHOPPING MALL - LOBBY - GROUND FLOOR)

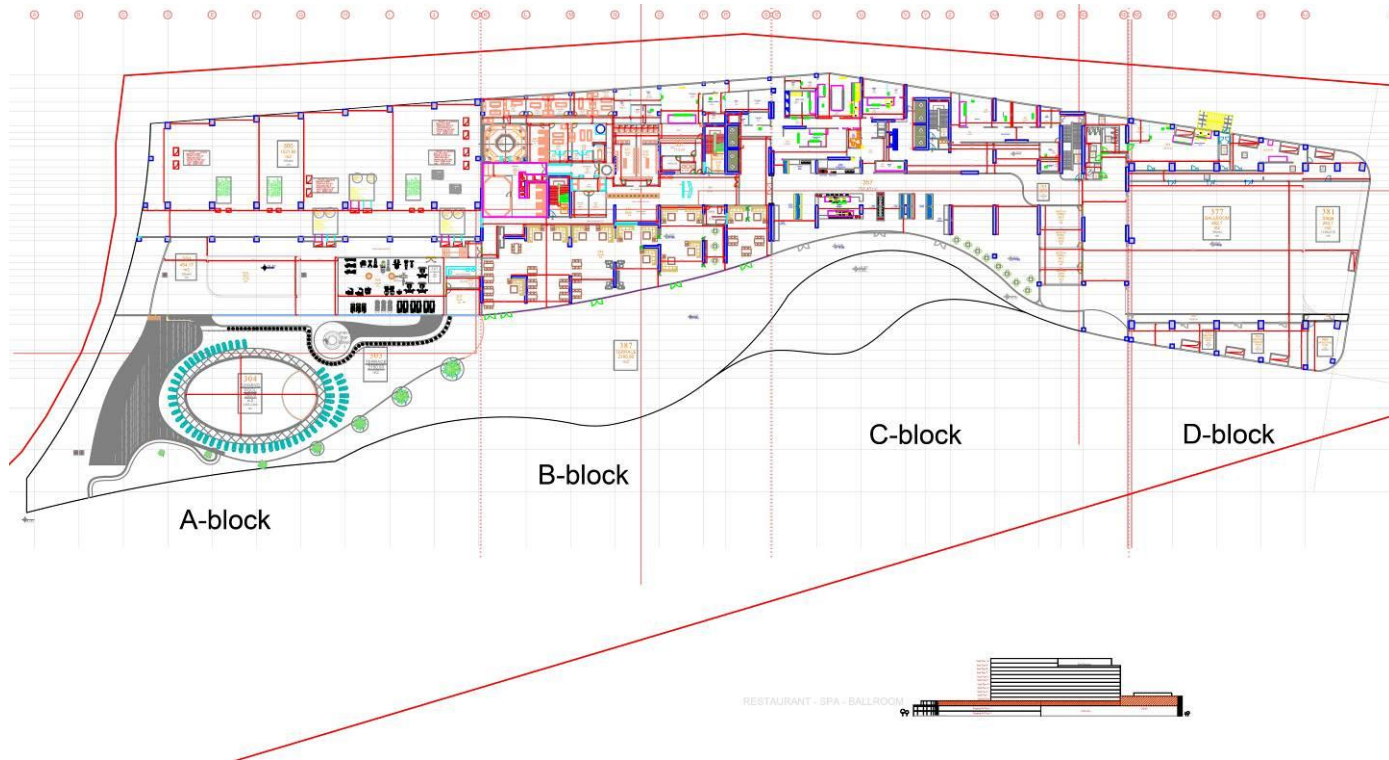
ZEMİN KAT PLANI



1.KAT PLANI



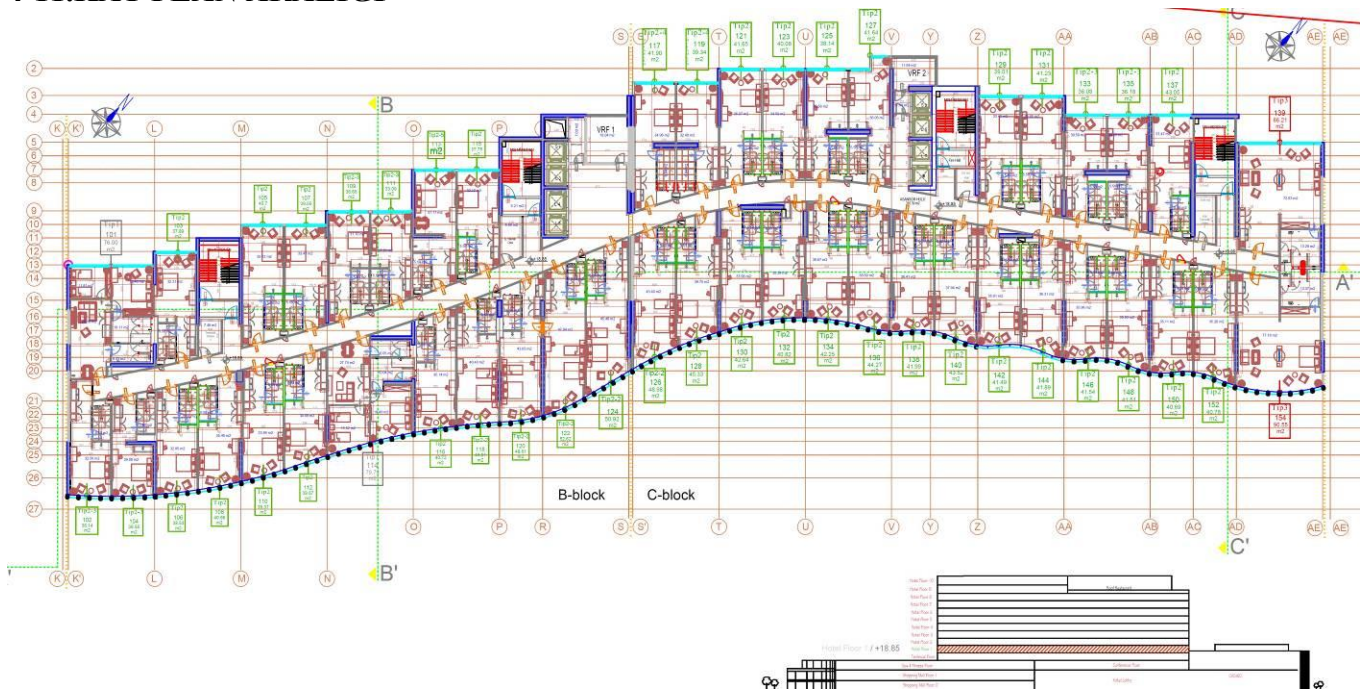
2.KAT PLANI



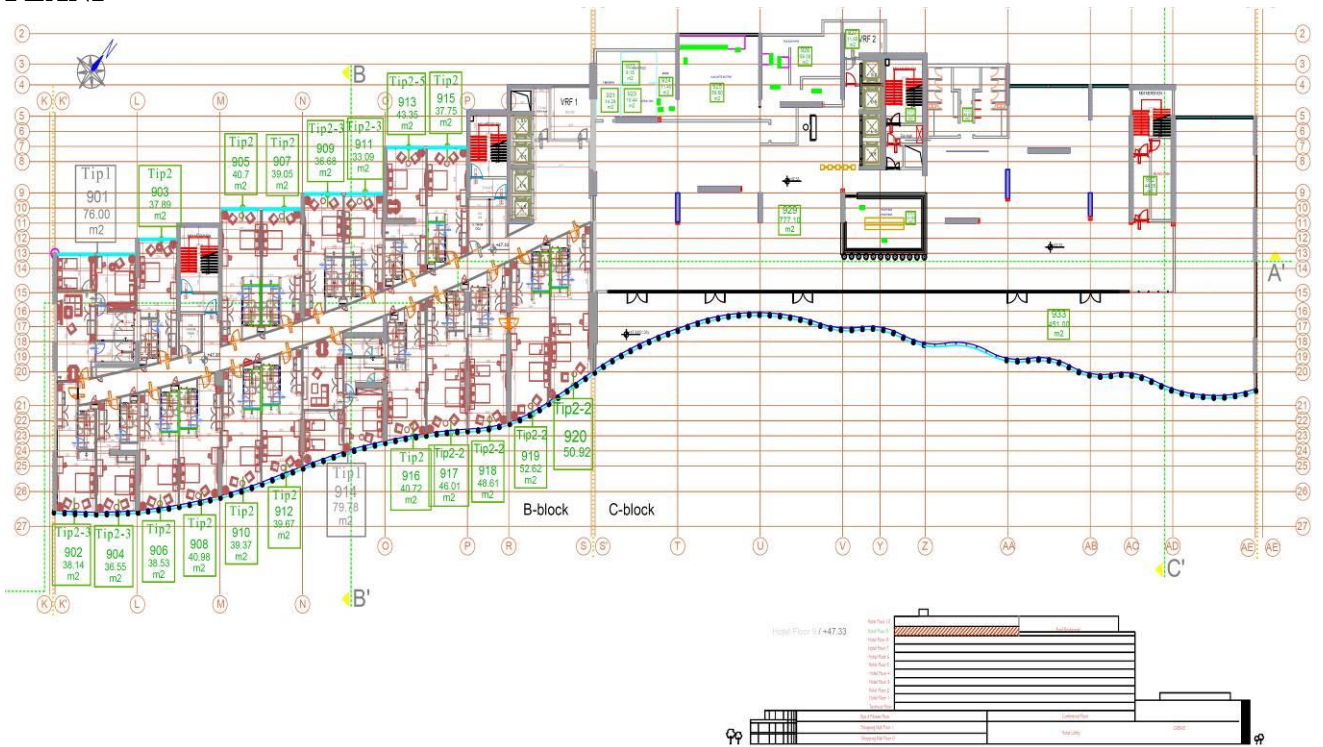
3.KAT PLANI



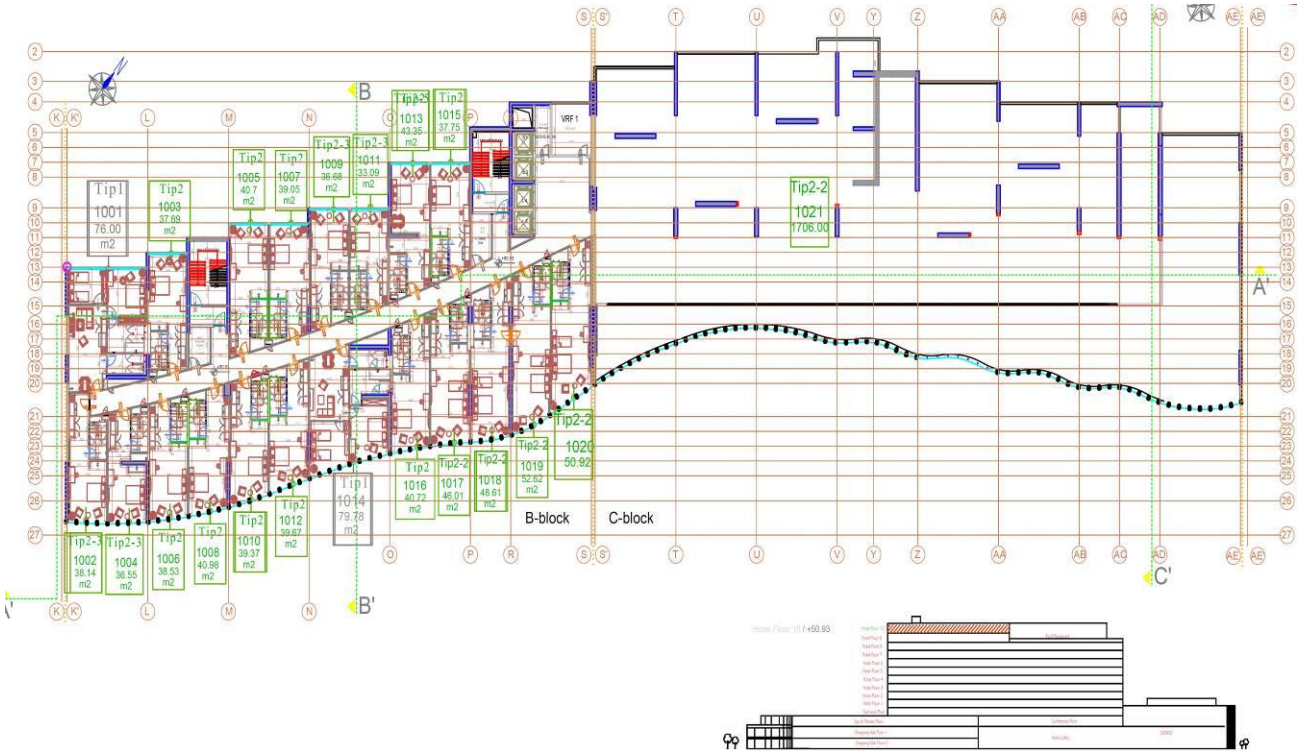
4-11.KAT PLAN ARALIĞI



12. KAT PLANI



13. KAT PLANI



RESMI BELGELER



დამტკიცებულია
თვითმმართველ ქალაქ ბათუმის
საკრებულოს 2009 წლის 8 აპრილის
№8-1 დადგენილებით

დანართი 6

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი

შენიშვნების სანებართვო მოწმობა

სმ № 000727

1. ნებართვის გაცემის თარიღი: 17 აგვისტო 2017წელი
25 ნოემბერი
2. ნებართვა ძალაშია: 2017წლამდე

3. შენეებლობის ნებართვის მფლობელი: სს „მეტრო ატლას ჯორჯია“ (ს/კ№445406631)

4. შენეებლობის ობიექტი: მრავალფუნქციური კომპლექსის შენეებლობა

(დასახელება, ფუნქციური დანიშნულება)
ქ. ბათუმი, მწვანე ქ. №1

(მისამართი)
05 32 12 087

(მინის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი)
IV

5. შენეებლობის ობიექტის კლასი: ა. ჩაზმავა

6. პროექტის ავტორი: (სახელწოდება, საიდენტიფიკაციო მონაცემები (რეკონსტრუქციის საკონტაქტო ინფორმაცია))

7. პროექტი შეთანხმებულია და ნებართვა გაიცა: ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ

(ნებართვის გაცემა ორგანოს დასახელება)

8. ზრძანება: № მ/2048 17 აგვისტო 2017წელი



9. შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ის ეტაპები, რომელთა დასრულება საჭიროებს სამშენებლო-საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესაბამისი ორგანოს მიერ დათვალეერებას და სათანადო ოქმების გაფორმებას -----
საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების

„მშენებლობის ნებართვის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“

თანახმად

87(1)-ა), ბ)

88(1) ა), ბ), გ), დ), ე), ვ), ზ), თ), კ), ლ)

10. მშენებლობის ობიექტის კლასის შესაბამისი სანებართვო პირობები: -----

11. ნებართვის გაცემაზე პასუხისმგებელი თანამდებობის პირი:

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი:

გიორგი ერმაკოვი

(სახელი)



ბ.ა.



დამამზადებელი: ი/მ „კობა გაბაიძე“

დამკვეთი: ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

სფს-ს რეგისტრაციის №12-1877

BATUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İNŞAAT İZİN RUHSATI

No: 000727

1.Ruhsatın Veriliş Tarihi: 17 Ağustos 2015

2.Ruhsatın Geçerlilik Süresi: 25 Kasım 2020

3. İnşaat Ruhsatı Sahibi: Metro Atlas Georgia A.Ş. (Vergi No: 445406631)

(İsim/Unvan, Vergi Kimlik numarası(Firma Bilgileri), irtibat Bilgileri)

4.İnşaat Konusu:-----

(İsim ve Faaliyet Alanı)

Adresi:

Mtsvane Sok. No: 1 BATUM

Arsanın Kadastro Numarası:

05 32 12 087

5.İnşaat Konusunun Sınıfı:

IV

6.Projeyi Hazırlayanın Adı/Ünvanı, Vergi Numarası(Firma Bilgileri), İletişim Bilgileri: A. CHAZMAVA

7. Proje onaylanmış olup, Batum Belediyesi tarafından ruhsat verilmiştir:

(Ruhsatı Veren Kurumun Adı)

8. Talimat No: M/2048, 17 Ağustos 2015

9.İnşaat- Yapının, inşaat çalışmalarının devletin ilgili denetleme kurumu tarafından, kontrolünü ve ilgili evraklarının hazırlanmasını gerektiren yapım aşamaları:-----

“İnşaat Yapı Ruhsatlarının Kuralları ve Ruhsat Şartları hakkında” Gürcistan hükümeti 24 Mart 2009 gün ve 57 nolu kararnamesi uyarınca.

87(1)-A), b) -----

88(1) a), b), c), d), e), f), g), h), i), k) -----

10. İnşaat konusunun sınıfının ilgili ruhsat şartları:-----

11. Ruhsatın Verilmesinden Sorumlu Yönetici:

(Adı, Soyadı ve İmzası) Giorgi ERMAKOV

Batum Belediye Başkanı

-İmza Mevcuttur-

M.Y.

Mühür: Adjara Otonom Cumhuriyeti

Mühür: Batum Belediye Başkanlığı Personeli

Batum Belediye Başkanlığı -Logo Mevcuttur-

Suretin Onaylanması

Hazırlayan: Şahis Şirketi Koba GABAIDZE

Hazırlatan: Batum Belediye Başkanlığı

Maliye Bakanlığı Kayıt No: 12-1877



ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი

ქ. ბათუმი

17 აგვისტო 2015 წ.

ბ რ ძ ა ნ ე ბ ა № 2/2048

არქიტექტურულ პროექტში ცვლილების შეტანის და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 39-ე მუხლის, 46-59-ე, 63-ე მუხლებისა და საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად,

გ ბ რ ძ ა ნ ე ბ ა:

1. სს „მეტრო ატლას ჯორჯია“-ს (ს/კ№445406631) 2015 წლის 07 აგვისტოს №2800/01 განცხადება ქ. ბათუმში, მწვანე ქუჩა №1-ში მდებარე 38525.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №05.32.12.087) მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის მიზნით შეთანხმებულ არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების შეტანისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ დაკმაყოფილდეს.

2. შეთანხმებული იქნას ქ. ბათუმში, მწვანე ქუჩა №1-ში მდებარე 38525.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №05.32.12.087) მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის მიზნით სს „მეტრო ატლას ჯორჯია“-ს (ს/კ№445406631) სახელზე შეთანხმებულ 2015 წლის 09 თებერვლის №70 არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებები (პროექტი №77).

3. ქ. ბათუმში, მწვანე ქუჩა №1-ში მდებარე 38525.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №05.32.12.087) მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის მიზნით სს „მეტრო ატლას ჯორჯია“-ს (ს/კ№445406631) სახელზე გაიცეს ახალი მშენებლობის ნებართვა.

4. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადა განისაზღვროს 2020 წლის 25 ნოემბრამდე. გაცემული იქნას შესაბამისი სანებართვო მოწმობა და გატარდეს უწყებრივ სანებართვო რეესტრში.

5. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 87-

89-ე მუხლების შესაბამისად, მშენებლობის მოსამზადებელი რიგის სამუშაოები და ეტაპები განისაზღვროს:

ა) I რიგი - მშენებლობის განხორციელების მოსამზადებელი სამუშაოები:

ა.ა) მოსამზადებელი სამუშაოები, რომლებიც დაკავშირებულია სამშენებლო მოედნის მოწესრიგებასთან, მათ შორის, ამორტიზებული ან სხვა არსებული ნაგებობების დაშლასთან და სამშენებლო ნაგვის მოცილებასთან, შესანარჩუნებელი მწვანე ნარგავების დაცვასა და მიწისქვეშა საინჟინრო კომუნიკაციების გადატანასთან;

ა.ბ) შენობა-ნაგებობის გრუნტზე დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება;

ბ) II რიგი - მშენებლობის განხორციელების ძირითადი სამუშაოები:

ბ.ა) შენობა-ნაგებობების მიწის სამუშაოები;

ბ.ბ) შენობა-ნაგებობების ფუძის მოწყობის სამუშაოები;

ბ.გ) შენობა-ნაგებობების საძირკვლის მოწყობის სამუშაოები;

ბ.დ) ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულამდე;

ბ.ე) შენობა-ნაგებობის ნულოვანი ნიშნულიდან მაქსიმუმ ყოველ 7.0 მეტრ სიმაღლეზე (სართულების შემთხვევაში სართულების ჯერადად) ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა;

ბ.ვ) შენობა-ნაგებობების სახურავისა და გადახურვის მოწყობა;

ბ.ზ) არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა;

ბ.თ) შენობა-ნაგებობების ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მოწყობა;

ბ.კ) შენობა-ნაგებობების გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები;

ბ.ლ) კეთილმოწყობის სამუშაოები.

6.წინამდებარე ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მის. ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. №30) მისი დადგენილი წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

7. ბრძანება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი


გიორგი ერმაკოვი



MİMARİ PROJENİN VERİLMESİ VE İNŞAAT RUHSATININ VERİLMESİ HAKKINDA

KARARNAME

No: M/2048

“İnşaat Yapı Ruhsatlarının Verilmesi ve Ruhsat Şartları hakkında” Gürcistan hükümeti 24 Mart 2009 gün ve 57 nolu kararnamesinin 39, maddesi ve 46, 59 ve 63 maddesi uyarınca, “Yerel Yönetimler ile İlgili Gürcistan Kanunlarının 16. Maddesinin 2. Fıkrasının n alt bendi gereğince;

TALİMATIMDIR

1. Metro Atlas Georgia A.Ş.(Vergi No: 445406631)' nin 07 Ağustos 2015 tarih ve 2800/01 dilekçesi, Batum ili, Mtsvane Sok. No: 1 adresinde bulunan 38525.00 m² yüzölçümündeki Arsa vasfındaki arazide(taşınmazda) Kadastro Kodu: 05. 32. 12.087) çok amaçlı kompleksin, inşa edilmesi amacıyla onaylanan mimari projede değişikliklerin yapılması ve İnşaat yapı ruhsatının verilmesinin sağlanması.
2. Batum ili, Mtsvane Sok. No: 1 adresinde bulunan 38525.00 m² yüzölçümündeki Arsa vasfındaki arazide(taşınmazda) Kadastro Kodu: 05. 32. 12.087) çok amaçlı kompleksin, inşa edilmesi amacıyla, Metro Atlas Georgia A.Ş.(Vergi No: 445406631) adına onaylanmış olan, 09 Şubat 2015 tarih ve 70 nolu mimari projede değişikliklerin onaylanması(Proje No: 778).
3. Batum ili, Mtsvane Sok. No: 1 adresinde bulunan 38525.00 m² yüzölçümündeki Arsa vasfındaki arazide(taşınmazda) Kadastro Kodu: 05. 32. 12.087) çok amaçlı kompleksin, inşa edilmesi amacıyla, Metro Atlas Georgia A.Ş.(Vergi No: 445406631) adına yeni inşaat yapı ruhsatının verilmesi.
4. İnşaat yapı ruhsatının geçerlilik süresinin, 25 Kasım 2020 tarihi olarak belirlenmesine. İlgili ruhsat belgesinin verilmesi ve belgenin de ruhsat sicil kayıt memurluğunda kayıt altına alınmasına.
5. “İnşaat-Yapı ruhsatlarının verilme esasları ve Ruhsatın verilme şartları” hakkında Gürcistan hükümeti 24 Mart 2009 tarihli kararnameyi uyarınca ve 87, 89. Maddeleri gereğince inşaatın hazırlık çalışma aşamalarının aşağıdaki şekilde belirlenmesine:
 - a) I. Sıra: İnşaatın yapımında hazırlık çalışmaları:
 - a) İnşaat yapılacak alanın düzenlenmesine, amortizasyonuna veya diğer mevcut yapıların sökülmesine, sökülen yapının molozlarının bertaraf edilmesine, muhafaza edilmesi gereken yeşil alanların korunmasına ve toprak altındaki mühendislik ulaştırma hatlarının taşınmasına bağlı olan hazırlık çalışmaları.
 - b) İnşaat- Yapı zemininin çizilmesi ve temel çizgilerin belirlenmesi.
 - b) II. Sıra: İnşaat yapımının temel çalışmaları:
 - a) İnşaat-Yapının hafriyat çalışmaları
 - b) İnşaat- Yapının temelinin hazırlanması ile ilgili çalışmalar
 - c) İnşaat- Yapının tabanının hazırlanması ile ilgili çalışmalar
 - d) İnşaat- Yapının sıfır düzeyine kadar, temel yapısal sistemlerin montajı
 - e) İnşaat- Yapının sıfır düzeyinden, her bir 7.0 metre yüksekliğine, maksimum yapısal sistemin (Hazırlanmamış olan yapılar hariç) montajı.
 - f) İnşaat- Yapılarının çatı altı ve çatı üstü kaplamalarının hazırlanması.
 - g) İnşaat- Yapının dış cephe sıva çalışmalarının hazırlanması
 - h)Yapının iç cephe kullanım alanlarının hazırlama çalışmaları
6. İş bu talimat, bir ay süre içerisinde ve kanunla belirlenen kurallara göre, Zubalashvili Sok.No: 30 BATUM adresinde bulunan Batum Bölge Mahkemesinde temyiz olunabilir.
7. İş bu talimat, imzalanmasından sonra geçerlilik kazanır.

Giorgi ERMAKOV

M.Y.

Batum Belediye Başkanı

Mühür: Batum Belediye Başkanlığı Personeli

-İmza Mevcuttur-

Suretin Onaylanması

16
ფა
აღ

სააგენტო

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

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
ტექნიკური და სამშენებლო
ზედამხედველობის სააგენტო



PUBLIC LAW LEGAL ENTITY
TECHNICAL AND CONSTRUCTION
SUPERVISION AGENCY

ბ რ ძ ა ნ ე ბ ა



KA020113544232716

№ 146-04

25 / აგვისტო / 2016 წ.

ქალაქ ბათუმში, მწვანე ქუჩა №1-ში მდებარე მშენებარე მრავალფუნქციურ
კომპლექსზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24
მარტის №57 დადგენილების 36-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის, 39-ე მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების
63-ე მუხლის მე-2 და მე-4 პუნქტების შესაბამისად და 79-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე

ვბრძანებ:

1. შეთანხმებული იქნეს ქალაქ ბათუმში, მწვანე ქუჩა №1-ში მდებარე მშენებარე მრავალფუნქციური კომპლექსის
არქიტექტურული პროექტი და კონსტრუქციული სქემა;
2. გაიცეს მშენებლობის ნებართვა ქალაქ ბათუმში, მწვანე ქუჩა №1-ში მდებარე მშენებარე
მრავალფუნქციური კომპლექსზე;
3. გაიწეროს მშენებლობის განხორციელების შემდეგი ეტაპები;
ა) გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები;
ბ) კეთილმოწყობის სამუშაოები.
4. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ
შედეგინილი ოქმი სანებართვო პირობებით დადგენილი სათანადო ეტაპის დასრულების შემდეგ
წერილობითი სახით წარმოადგინოს სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის
სააგენტოში;
5. მშენებლობის ნებართვა ძალაშია 2016 წლის 30 ნოემბრის ჩათვლით;
6. ბრძანება შეიძლება გასაჩივრებულ იქნას მისი ძალაში შესვლიდან ერთი თვის
ვადაში საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში (ქ. თბილისი, თ.
ჭოველიძის ქ. 10ა);
7. ბრძანება ძალაში შედის მხარისთვის კანონით დადგენილი წესით გაცნობისთანავე.

საფუძველი:

1.სს „მეტრო ატლას ჯორჯია“-ს უფლებამოსილი პირის - პაატა სირაძის 2016 წლის 18 ივლისის განცხადება (სააგენტოში რეგისტრირებულია 18.07.2016წ №2292-ით) და თანდართული დოკუმენტაცია დოკუმენტაცია.

2.სსიპ ტექნიკური და საშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების ნებართვების სამმართველოს უფროსის თენგიზ კოდუას 2016 წლის 25 აგვისტოს № 2434/04 მოხსენებითი ბარათი.

უფროსი

გრიგოლ კაკაურიძე

AJANS

GÜRCİSTAN EKONOMİK ve SÜRDÜRÜLEBİLİR KALKINMA BAKANLIĞI

Kamu Hukuku Tüzel Kişiliği

-Gürcistan Kamu Kurumları Arması Mevcuttur-

Teknik ve İnşaat Denetim Ajansı

Kararname

-Barkot Mevcuttur-

KA020113544232716

146-04

25 Ağustos 2016

Batum ilinde Mtsvane Sok No:1 adresinde inşa edilen çok fonksiyonlu komplekse ruhsat verilmesi

Ruhsatların verilme esasları ve ruhsat koşulları hakkında, Gürcistan hükümeti 24 Mart 2009 tarihli ve 57 nolu mevzuatın 36. Maddesinin 2. Fıkrasının, a alt bendi, 39.maddesinin 2. Fıkralarının, 63. Maddesinin 2 ve 4. Fıkrası gereğince ve 79. Maddenin 2. Fıkrasının c alt bendi uyarınca verilen kararname:

1. Batum ilinde Mtsvane Sok No:1 adresinde inşa edilen çok fonksiyonlu kompleksin inşaat projesinin onanmasına
2. Batum ilinde Mtsvane Sok No:1 adresinde inşa edilen çok fonksiyonlu komplekse inşaat ruhsatının verilmesine
3. İnşaatın yapılandırılmasının aşağıdaki etaplarının yazılmasına:
 - a)Dış cephe yapım çalışmaları
 - b)Kullanım alanlarının yapım çalışmaları
4. İnşaatın ruhsat sahibi, ruhsat şartlarına göre, belirlenmiş olan, ilgili etabın bitirilmesinden sonra, inşaat yapım etaplarının bitirilmesi hakkında, yazılı olarak hazırlanan tutanağı KHTK Teknik ve İnşaat Denetim Ajansına ibraz etmekle yükümlüdür.
5. İnşaat ruhsatı, 30 Kasım 2016 tarihine kadar geçerlidir(Zikredilen tarih dahil olmak üzere).
6. İş bu kararnameye, yürürlüğe konulmasından itibaren bir ay içerisinde Gürcistan Ekonomik ve Sürdürülebilir Kalkınma Bakanlığına(T. Chovelidze Sok. No: 10 /A TİFLİS) itiraz etme hakkı mevcuttur.
- 7.Kararname, kanun ile belirlenen kurallara göre, tarafların bilgilendirilmesinden itibaren geçerlilik kazanır.

½

AJANS

Gerekçe:

1. Metro Atlas Georgia A.Ş. firması yetkilisi, Paata SIRADZE' nin 18 Temmuz 2016 tarihli dilekçesi(Ajansta, 18.07.2016 tarih ve 2292 numarası ile kayıtlı) ve ekli dokümanlar.
2. KHTK Teknik ve İnşaat Denetleme Ajansının özel öneme sahip olan yapı ruhsatları müdürlüğü müdürü, Tengiz KODUA' nın 25 Ağustos 2016 tarih ve 2434/04 nolu çalışma belgesi.

Grigol KAKAURIDZE

Müdür

-İmza Mevcuttur-



საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტო

განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების (გარდა რადიაციული ან ბირთვული ობიექტებისა) მშენებლობის

ნებართვა № 432

ნებართვის გაცემის თარიღი: 25 აგვისტო 2016 წელი

მშენებლობის დაწყების თარიღი: 25 აგვისტო 2016 წელი

ნებართვა ძალაშია: 2016 წლის 30 ნოემბრის ჩათვლით

დამკვეთი: სს „შეტრო ატლას ჯორჯია“

დამკვეთის მისამართი: ქ. ბათუმი, გოგოლის ქუჩა №1

მშენებლობის ობიექტი: მრავალფუნქციური კომპლექსი

ობიექტის ადგილმდებარეობა: ქალაქ ბათუმში, შვანე ქუჩა N1

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ნომერი: №05.32.12.097

პროექტი შეთანხმებულია: I – სტადია 08.07.2016წ. ბრძანება №108-04

II-III – სტადია 25.08.2016წ. ბრძანება №146-04



სააგენტოს უფროსი

(უფლებამოსილი თანამდებობის პირი)

გრიგოლ კაკაურიძე

(ხელმოწერა)

(სახელი, გვარი)

6
201 წლის

25

აგვისტო

სანებართვო პირობები:

მშენებლობის განხორციელების ეტაპები:

- ა) გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები;
- ბ) კეთილმოწყობის სამუშაოები.



-Gürcistan Kamu Kurumları Arması Mevcuttur-

**Gürcistan Ekonomik ve Sürdürülebilir Kalkınma Bakanlığı
Kamu Hukuku Tüzel Kişiliği- Teknik ve İnşaat Denetim Ajansı
Özel öneme sahip yapıların(ışınsal ve nükleer yapılar hariç)İnşaatı**

RUHSAT No: 432

Ruhsatın Veriliş Tarihi	: 25 Ağustos 2016
İnşaatın Başlama Tarihi	: 25 Ağustos 2016
Geçerlilik Süresi	: 30 Kasım 2016
İşin Sahibi	: Metro Atlas Georgia A.Ş.
İş Sahibinin Adresi	: Gogoli Sok. No: 1 BATUM
İşin Adı	: Çok amaçlı kompleks
Yapının Bulunduğu Adres	: Mtsvane Sok. No: 1 BATUM
Arsanın Kadastro Numarası	: 05.32.12.097
Anlaşılan Proje: I. Etap	: 08.07.2016 Karar No: 108-04
II-III. Etap	: 25.08.2016 Karar No: 146-04

Yetkili Şahsın Adı-Soyadı: Grigol KAKAURIDZE

Ajans Müdürü

M.Y.

İMZA

-İmza Mevcuttur-

25 Ağustos 2016

İşin Sahibi: Gürcistan Ekonomik ve Sürdürülebilir Kalkınma Bakanlığı, Kamu Hukuku Tüzel Kişiliği

Ruhsat Şartları:

İnşaat Yapım Etapları:

- Dış Cephe Yapım(Sıva, Boya-Badana)Çalışmaları
- İç Cephe Kullanım alanları yapım çalışmaları

M.Y.

-Mühür Mevcuttur-

აპირად
ფურცლად

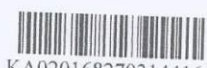
საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო
MINISTRY OF ECONOMY AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF GEORGIA

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
ტექნიკური და სამშენებლო
ზედამხედველობის სააგენტო



PUBLIC LAW LEGAL ENTITY
TECHNICAL AND CONSTRUCTION
SUPERVISION AGENCY

ბ რ ძ ა ნ ე ბ ა



KA020168270314416

№ 36-05

30 / დეკემბერი / 2016 წ.

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

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

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ ა:

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

საფუძველი:

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

უფროსი



გრიგოლ კაკაურიძე

GÜRCİSTAN EKONOMİK ve SÜRDÜRÜLEBİLİR KALKINMA BAKANLIĞI

Kamu Hukuku Tüzel Kişiliği -Gürcistan Kamu Kurumları Arması Mevcuttur-

-Barkot Mevcuttur-

KA020168270314416

No: 36-05

30 Aralık 2016

Batum ilinde bulunan Mtsvane Sok. No: 1 adresindeki çok amaçlı kompleksin(Otel, Konferans salonu, Gazino ve Alışveriş merkezi) Devreye Alınmasına dair

TALİMAT

İnşaat yağı ruhsatının verilmesi ve ruhsat koşulları hakkında Gürcistan hükümetinin 24 Mart 2009 tarihli ve 57 nolu kararnamesinin 97. maddesinin birinci fıkrası uyarınca, tarafımdan verilen talimattır;

1. Mtsvane Sok. No: 1 BATUM adresindeki, kabul edilen inşaatın ve yapımı tamamlanmış olan, çok amaçlı kompleksin(KHTK, Teknik ve İnşaat Denetim Ajansı müdürünün, "Batum ilinde Mtsvane Sok. No: 1 adresinde bulunan çok amaçlı kompleks inşaatının, İnşaat Ruhsatının ruhsatının verilmesi hakkında" 25 Ağustos 2016 tarihli ve 146-04 nolu talimatı) devreye alınmasına.
2. İş bu talimata, yürürlüğe konulmasından bir ay içerisinde Gürcistan Ekonomik ve Sürdürülebilir Kalkınma Bakanlığında(Adres: T. Chovelidze Sok. No: 10/A TİFLİS) itiraz edilebilir.
3. İş bu talimat, kanun ile belirlenmiş kurallara göre, talimat ile ilgili olarak, taraflarca bilgi verilmesinden itibaren yürürlüğe konulmaktadır.

Gereke:

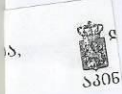
1. Metro Atlas Georgia A.Ş. tarafından, 21 Aralık 2016 tarihinde sunulan dilekçe(Dilekçe No: 1-84)
2. Ajansın, üretim, kamusal ve diğer yapılarının inşaatının, devlet denetim müdürlükleri müdürü, Nikoloz KHOMERIKI' nin 29.12.2016 tarihli sonuç yazısı(No: 3610/05)

Grigol KAKAURIDZE

Müdür

-Mühür ve İmza Mevcuttur-

TAPU SENEDİ VE TAKYİDAT:



მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 05.32.12.097**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882017519969 - 16/06/2017 09:47:39

მომზადების თარიღი
16/06/2017 11:01:01

საკუთრების განყოფილება

ზონა ბათუმი	სექტორი 05	კვარტალი 32	ნაკვეთი 12	ნაკვეთის საკუთრების გიბი: საკუთრება ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დამუსტებული ფართობი: 30430.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 05.32.12.087; შენიშვნა-ნაგებობის ჩამონათვალი N1
----------------	---------------	----------------	---------------	--

მესაკუთრეები:
სააქციო საზოგადოება მეტრო აგლას ჯორჯია, ID ნომერი: 445406631

05.32.12.097.01.001

სააქციო საზოგადოება მეტრო აგლას ჯორჯია საკუთრება კომერციული ფართი N1 (კაზინო) სართული 1, 2881.90 კვ.მ.

- ს.ს "მეტრო აგლას ჯორჯია"-ს ლირექტორთა საბჭოს გადაწყვეტილება, გაფორმების თარიღი: 05/06/2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

05.32.12.097.01.002

სააქციო საზოგადოება მეტრო აგლას ჯორჯია საკუთრება კომერციული ფართი N2 (საეაჭრო ცენტრი-სპა) სართული 1-2-3, 20064.14 კვ.მ.

- ს.ს "მეტრო აგლას ჯორჯია"-ს ლირექტორთა საბჭოს გადაწყვეტილება, დამოწმების თარიღი: 05/06/2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

05.32.12.097.01.500

სააქციო საზოგადოება მეტრო აგლას ჯორჯია საკუთრება სასტუმრო სართული 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14, 27850.45 კვ.მ.

- ს.ს "მეტრო აგლას ჯორჯია"-ს ლირექტორთა საბჭოს გადაწყვეტილება, დამოწმების თარიღი: 05/06/2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

სააქციო საზოგადოება მეტრო აგლას ჯორჯია
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. <http://public.reestri.gov.ge>

გვერდი: 1(5)

იპოთეკა

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:
05.32.12.097
იპოთეკის ხელშეკრულება N1231231061551,
რეესტრის ნომერი N160718539, დამოწმების
თარიღი 30/06/2016, ნოტარიუსი ნ.სვანიძე,

აღწერა:
იპოთეკარი სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი",
მესაკუთრე: სააქციო საზოგადოება მეტრო აგლას
ჯორჯია 445406631;
საგანი: მიწის ნაკვეთის დამუსტებული ფართობი:
30430.00 კვ.მ. და მასზე არსებული შენობა-
ნაგებობები;

05.32.12.097.01.001
იპოთეკის ხელშეკრულება N1231231061551,
რეესტრის ნომერი N160718539, დამოწმების
თარიღი 30/06/2016, ნოტარიუსი ნ.სვანიძე,

იპოთეკარი სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი",
მესაკუთრე: სააქციო საზოგადოება მეტრო აგლას
ჯორჯია 445406631;

05.32.12.097.01.002
იპოთეკის ხელშეკრულება N1231231061551,
რეესტრის ნომერი N160718539, დამოწმების
თარიღი 30/06/2016, ნოტარიუსი ნ.სვანიძე,

იპოთეკარი სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი",
მესაკუთრე: სააქციო საზოგადოება მეტრო აგლას
ჯორჯია 445406631;

05.32.12.097.01.500
იპოთეკის ხელშეკრულება N1231231061551,
რეესტრის ნომერი N160718539, დამოწმების
თარიღი 30/06/2016, ნოტარიუსი ნ.სვანიძე,

იპოთეკარი სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი",
მესაკუთრე: სააქციო საზოგადოება მეტრო აგლას
ჯორჯია 445406631;

ვალებულება

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:
05.32.12.097
ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობისა და
უფლება-მოვალეობათა გადაცემის შესახებ
N120191049, დამოწმების თარიღი: 01/03/2012
, ნოტარიუსი ს. კალანდარიშვილი,
თანხმება ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილების
შეტანის შესახებ N120444533, დამოწმების
თარიღი: 30/04/2012, ნოტარიუსი ს. კალანდარიშვილი,

აღწერა:
გამყიდველი: აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა
მყიდველი: სააქციო საზოგადოება მეტრო აგლას
ჯორჯია 445406631;
საგანი: მიწის ნაკვეთი 28760 კვ. მ;

05.32.12.097
თანხმება ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილების
შეტანის შესახებ N120444533, დამოწმების
თარიღი: 30/04/2012, ნოტარიუსი ს. კალანდარიშვილი,
ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობისა და
უფლება-მოვალეობათა გადაცემის შესახებ
N120191049, დამოწმების თარიღი: 01/03/2012
, ნოტარიუსი ს. კალანდარიშვილი,

გამყიდველი: აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა
მყიდველი: სააქციო საზოგადოება მეტრო აგლას
ჯორჯია 445406631;
საგანი: მიწის ნაკვეთი 9765.0 კვ. მ;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. <http://public.reestr.gov.ge>

გვერდი: 2(5)

05.32.12.097

იჯარის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი N161181318, დამოწმების თარიღი 12/10/2016, ნოტარიუსი ს. კალანდარიშვილი,

მეიჯარე: სააქციო საზოგადოება მეტრო აგლას ჯორჯია 445406631;
მოიჯარე: შპს ალიუდ იუნიტას ჯორჯია 445472667;
საგანი: ფართი 2887.16 კვ. მ.;
მოიჯარეს უფლება აქვს საიჯარო ხელშეკრულება გადსცეს ქვეიჯარით ან გადაუთმოს საიჯარო შენობის ნაწილი ქვეიჯარით მესამე პირს მხოლოდ მეიჯარის წინასწარი წერილობითი ნებართვის ალბით;

05.32.12.097.01.001

იჯარის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი N161181318, დამოწმების თარიღი 12/10/2016, ნოტარიუსი ს. კალანდარიშვილი,
განცხადება, დამოწმების თარიღი 15/05/2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მეიჯარე: სააქციო საზოგადოება მეტრო აგლას ჯორჯია 445406631;
მოიჯარე: შპს ალიუდ იუნიტას ჯორჯია 445472667;
საგანი: კომერციული ფართი N1 (კამინი) სართული 1, 2881.90 კვ.მ.;
მოიჯარეს უფლება აქვს საიჯარო ხელშეკრულება გადსცეს ქვეიჯარით ან გადაუთმოს საიჯარო შენობის ნაწილი ქვეიჯარით მესამე პირს მხოლოდ მეიჯარის წინასწარი წერილობითი ნებართვის ალბით;

05.32.12.097.01.001

თანხმება ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ N120444533, დამოწმების თარიღი: 30/04/2012, ნოტარიუსი ს. კალანდარიშვილი,
ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უფლება-მოვალეობათა გადაცემის შესახებ N120191049, დამოწმების თარიღი: 01/03/2012, ნოტარიუსი ს. კალანდარიშვილი,

გამყიდველი: აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა მყიდველი: სააქციო საზოგადოება მეტრო აგლას ჯორჯია 445406631;

05.32.12.097.01.001

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უფლება-მოვალეობათა გადაცემის შესახებ N120191049, დამოწმების თარიღი: 01/03/2012, ნოტარიუსი ს. კალანდარიშვილი,
თანხმება ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ N120444533, დამოწმების თარიღი: 30/04/2012, ნოტარიუსი ს. კალანდარიშვილი,

გამყიდველი: აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა მყიდველი: სააქციო საზოგადოება მეტრო აგლას ჯორჯია 445406631;

05.32.12.097.01.002

თანხმება ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ N120444533, დამოწმების თარიღი: 30/04/2012, ნოტარიუსი ს. კალანდარიშვილი,
ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უფლება-მოვალეობათა გადაცემის შესახებ N120191049, დამოწმების თარიღი: 01/03/2012, ნოტარიუსი ს. კალანდარიშვილი,

გამყიდველი: აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა მყიდველი: სააქციო საზოგადოება მეტრო აგლას ჯორჯია 445406631;

05.32.12.097.01.002

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უფლება-მოვალეობათა გადაცემის შესახებ N120191049 , დამოწმების თარიღი:01/03/2012 ,ნოტარიუსი ს.კალანდარიშვილი,

თანხმება ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ N120444533 , დამოწმების თარიღი:30/04/2012 ,ნოტარიუსი ს.კალანდარიშვილი,

გამყიდველი: აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა
მყიდველი: სააქციო საზოგადოება მეტრო აგლას
ჯორჯია 445406631;

05.32.12.097.01.500

თანხმება ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ N120444533 , დამოწმების თარიღი:30/04/2012 ,ნოტარიუსი ს.კალანდარიშვილი,

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უფლება-მოვალეობათა გადაცემის შესახებ N120191049 , დამოწმების თარიღი:01/03/2012 ,ნოტარიუსი ს.კალანდარიშვილი,

გამყიდველი: აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა
მყიდველი: სააქციო საზოგადოება მეტრო აგლას
ჯორჯია 445406631;

05.32.12.097.01.500

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უფლება-მოვალეობათა გადაცემის შესახებ N120191049 , დამოწმების თარიღი:01/03/2012 ,ნოტარიუსი ს.კალანდარიშვილი,

თანხმება ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ N120444533 , დამოწმების თარიღი:30/04/2012 ,ნოტარიუსი ს.კალანდარიშვილი,

გამყიდველი: აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა
მყიდველი: სააქციო საზოგადოება მეტრო აგლას
ჯორჯია 445406631;

საგადასახადო გირაუნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ყაბაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

მოცემული ამონაწერი არ ასახავს მონაცემებს დამოუკიდებელ უფლების ობიექტზე/ობიექტებზე რეგისტრირებული უფლებების (გარდა საკუთრების უფლებისა), ვალდებულებების და საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მაგნიტალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადო გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სმართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ გერიგორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში გვენიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეაესეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელია მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

-Barkod Mevcuttur-

Arsanın(Taşınmazın) Kadastro No'su: N 05.32.12. 097

Sicil Kayıt Memurluğu
Mülk Kayıt Örneği

Dilekçe Kayıt No:
N 882017519969 – 16/06/2017 09:47:39

Hazırlama Tarihi
16/06/2017 11:01:01

Gayr-ı menkul Dairesi

Bölge	Mevkii	Mahalle	Arsa No	Gayr-ı Menkulün Mülkiyet Türü: Mülkiyet
Batum				Gayrı-Menkulün Vasfı: Arsa
05	32	12	097	Yüzölçümü(Net): 30430.00 m ²
				Gayr-ı Menkulün Ön Numarası: 05.32.12.087;
				İnşaatlar-Yapılar: No:1

Mülk Sahipleri

Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi, Vergi Kimlik No: 445406631

05.32.12.097.01.001

Mülk Sahibi: Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi Mülkiyet Tipi: Mülkiyet
Ticari Yüzölçümü No: 1 Kat: 1- Yüzölçümü
(Gazino/Kumarhane) 2881.90 m²

- Metro Atlas Georgia A.Ş. Müdürler Kurulu Kararı, Onay Tarihi: 05.06.2017
Gürcistan Adalet Bakanlığı, Sicil Kayıt Memurluğu

05.32.12.097.01.002

Mülkiyet Tipi: Mülkiyet:
Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi Mülkiyet Ticari Yüzölçümü No: 1 Kat: 1- Yüzölçümü
(Alışveriş Merkezi-SPA) 2-3 20064.14 m²

- Metro Atlas Georgia A.Ş. Müdürler Kurulu Kararı, Onay Tarihi: 05.06.2017
Gürcistan Adalet Bakanlığı, Sicil Kayıt Memurluğu

05.32.12.097.01.500

Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi Mülkiyet Tipi: Otel, Kat: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 27850.45 m²
11,12,13,14

- Metro Atlas Georgia A.Ş. Müdürler Kurulu Kararı, Onay Tarihi: 05.06.2017
Gürcistan Adalet Bakanlığı, Sicil Kayıt Memurluğu

Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi

Sicil Kayıt Memurluğu

[http:// public.reestri.gov.ge](http://public.reestri.gov.ge)

Sayfa1(5)

İPOTEK

Mülkiyet Hakkını Gösteren Evrak:

Açıklama:

5.32.12.097

İpotek Sözleşmesi No: 1231231061551

Sicil Memurluğu Numarası: 160718539, Onay Tarihi: 30.06.2016, Noter: N. SVANIDZE

İpoteği Yapan Alacak Sahibi: TBC Bank Anonim Şirketi

Mülk Sahibi: Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi (Vergi No: 445406631

Konu: Arsanın net yüzölçümü: 30430.00 m² ve arsadaki inşaatlar ve yapılar;

05.32.12.097.01.001

İpotek Sözleşmesi No: 1231231061551

Sicil Memurluğu Numarası: 160718539, Onay Tarihi: 30.06.2016, Noter: N. SVANIDZE

İpoteği Yapan Alacak Sahibi: TBC Bank Anonim Şirketi

Mülk Sahibi: Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi (Vergi No: 445406631

05.32.12.097.01.002

İpotek Sözleşmesi No: 1231231061551

Sicil Memurluğu Numarası: 160718539, Onay Tarihi: 30.06.2016, Noter: N. SVANIDZE

İpoteği Yapan Alacak Sahibi: TBC Bank Anonim Şirketi

Mülk Sahibi: Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi (Vergi No: 445406631

05.32.12.097.01.500

İpotek Sözleşmesi No: 1231231061551

Sicil Memurluğu Numarası: 160718539, Onay Tarihi: 30.06.2016, Noter: N. SVANIDZE

İpoteği Yapan Alacak Sahibi: TBC Bank Anonim Şirketi

Mülk Sahibi: Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi (Vergi No: 445406631

YÜKÜMLÜLÜKLER

Yetkinin Mevcudiyetini Gösteren Evrak:

Açıklama:

05.32.12.097

Taşınmazın Satışı ve Yetki ve Sorumlulukların Devir Sözleşmesi

Satıcı: Adjara Otonom Cumhuriyeti

Alıcı: Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi Vergi No: 445406631

Konu: Arsa 28760 m²

Satış Sözleşmesinde Değişikliklerin Yapılmasına Dair Anlaşma No: 120191049, Onay Tarihi: 01/03/2012, Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Satıcı: Adjara Otonom Cumhuriyeti

Alıcı: Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi

Vergi No: 445406631

Konu: Arsa 28760 m²

Satış sözleşmesinde değişikliklerin yapılmasına

Dair Anlaşma No: 1204445333, Onay Tarihi: 30/04/2012

Noter: Kh. KALANDARISHVILI

05.32.12.097

Satış sözleşmesinde değişikliklerin yapılmasına

Dair Anlaşma No: 1204445333

Onay Tarihi: 30/04/2012,

Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Satıcı: Adjara Otonom Cumhuriyeti

Alıcı: Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi Vergi No: 445406631

Konu: Arsa 9765.0 m²

Satış Sözleşmesinde Değişikliklerin

Yapılmasına Dair Anlaşma No: 120191049,

Onay Tarihi: 01/03/2012,

Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Sicil Kayıt Memurluğu [http:// public.reestri.gov.ge](http://public.reestri.gov.ge)

Sayfa 2(5)

5.32.12.097

Kira Sözleşmesi, Kayıt Memurluğu No:
161181318, Onay Tarihi:12.10.2016,
Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Mülk Sahibi: Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi(Vergi No:
No: 445406631
Kiracı: Alyud Yunitas Georgia LTD Şti(Vergi No: 445472667
Konu: Yüzölçümü: 2887.16 m²

Ancak, mülk sahibinin rızasını alarak, kiracının, alt kira yöntemiyle, kira sözleşmesini devretme veya kiralanacak binanın bir kısmını, alt kiralama yöntemiyle üçüncü bir şahsa devretme hakkına sahiptir.

5.32.12.097.01.001

Kira Sözleşmesi, Kayıt Memurluğu No:
161181318, Onay Tarihi:12.10.2016,
Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Mülk Sahibi: Metro Atlas Georgia Anonim Şirketi(Vergi No:
No: 445406631
Kiracı: Alyud Yunitas Georgia LTD Şti(Vergi No: 445472667
Konu: 2881.90 m²

Duyuru, Onay tarihi:15.05.2017, Gürcistan Adalet
Bakanlığı, Sicil Kayıt Memurluğu

Ancak, mülk sahibinin rızasını alarak, kiracının,
alt kiralama yöntemiyle, kira sözleşmesini devretme
veya kiralanacak binanın bir kısmını, alt kira yöntemiyle
üçüncü bir şahsa terk etme hakkına sahiptir.

5.32.12.097.01.001

Satış Sözleşmesinde değişikliklerin yapılması Anlaşması No:
Onay Tarihi:30.04.2012,
Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Satıcı:Adjara Otonom Cumhuriyeti
Alıcı: Metro Atlas Georgia(Vergi No: 445406631

Taşınmazların Satış ve Yetki-Sorumlulukların Devir Sözleşmesi
No: 120191049, Onay Tarihi: 01/03/2012, Noter: Kh. KALANDARISHVILI

5.32.12.097.01.001

Taşınmazın Satış ve Yetki- Sorumlulukların
Devri hakkında Sözleşmesi No: 120191049,
Onay Tarihi:01.03.2012,
Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Satıcı:Adjara Otonom Cumhuriyeti
Alıcı: Metro Atlas Georgia(Vergi No: 445406631)

Satış sözleşmesinde değişikliklerin yapılması anlaşması
No: 120444533, Onay Tarihi: 30/04/2012, Noter: Kh. KALANDARISHVILI

5.32.12.097.01.002

Satış sözleşmesinde değişikliklerin yapılması anlaşması
No: 120444533, Onay Tarihi: 30/04/2012,
Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Satıcı:Adjara Otonom Cumhuriyeti
Alıcı: Metro Atlas Georgia(Vergi No: 445406631)

Taşınmazın Satış veya Yetki ve Sorumlulukların
Devir Sözleşmesi No: 120191049,
Onay Tarihi:01.03.2012,
Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Satış sözleşmesinde değişikliklerin yapılması anlaşması
No: 120444533, Onay Tarihi: 30/04/2012, Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Sicil Kayıt Memurluğu [http:// public.reestri.gov.ge](http://public.reestri.gov.ge)

Sayfa 3(5)

5.32.12.097.01.002

Taşınmazın Satış veya Yetki ve Sorumlulukların

Devir Sözleşmesi No: 120191049,

Onay Tarihi: 01/03/2012

Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Satıcı: Adjara Otonom Cumhuriyeti

Alıcı: Metro Atlas Georgia (Vergi No: 445406631)

Satış sözleşmesinde değişikliklerin yapılması anlaşması

No: 120444533, Onay Tarihi: 30.04.2012,

Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Satış sözleşmesinde değişikliklerin yapılması anlaşması

No: 120444533, Onay Tarihi: 30/04/2012, Noter: Kh. KALANDARISHVILI

5.32.12.097.01.500

Satış sözleşmesinde değişikliklerin yapılması anlaşması

No: 120444533, Onay Tarihi: 30/04/2012,

Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Satıcı: Adjara Otonom Cumhuriyeti

Alıcı: Metro Atlas Georgia (Vergi No: 445406631)

Taşınmazın Satış veya Yetki ve Sorumlulukların

Devir Sözleşmesi No: 120191049,

Onay Tarihi: 01.03.2012,

Noter: Kh. KALANDARISHVILI

5.32.12.097.01.500

Taşınmazın Satış veya Yetki ve Sorumlulukların

Devir Sözleşmesi No: 120191049,

Onay Tarihi: 01/03/2012

Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Satıcı: Adjara Otonom Cumhuriyeti

Alıcı: Metro Atlas Georgia (Vergi No: 445406631)

Satış sözleşmesinde değişikliklerin yapılması anlaşması

No: 120444533, Onay Tarihi: 30.04.2012,

Noter: Kh. KALANDARISHVILI

Vergiye karşılık rehin:

Kayıt yok

Haciz / Faaliyet Durdurma :

Kayıt Yok.

Borçlular Kurumunda Borç :

Kayıt Yok.

İş bu sicil kayıt özeti, bağımsız yetki konusunda/konularında kayıtlı mülkiyet hakkı hariç, diğer yetki ve sorumlulukların ve kamusal-hukuksal sınırlamalarını yansıtmaz.

Gerçek şahıslar tarafından, 2 yıla kadar mülkiyetlerindeki finansal varlıkların nakde dönüştürülmesinde, aynı şekilde vergi yılı sürecinde 1000 Lari veya fazla değeri olan varlıkların, bağış olarak alınmasının gelir vergisi, vergi yılının, gelecek yılın 1 Nisan tarihine kadar ödenmesi gerekmekte olup; bununla ilgili olarak, aynı süre içerisinde, belirtilen şahıs vergi dairesine beyanname verir. Belirtilen bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde, vergi kanunu ihlali olarak değerlendirilecek olup; bu da Gürcistan Vergi Kanunlarının, XVIII. Başlığına göre, kişiye bu konuda sorumluluk yüklemektedir.

- ❖ Evrakın aslına uygun olduğunun onaylanması, resmi kayıtlar dairesinin [www. napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge) web sayfasından mümkündür.
- ❖ [www. napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge) web sayfasından, herhangi, bir bölge kayıt müdürlüğünden, Adalet Sarayından veya Ajansın, bu hususta yetkilendirmiş olduğu şahıslardan kayıt özeti alınabilir.
- ❖ Sicil kayıt özetinde teknik eksikliklerin olduğunun tespit edilmesi halinde, 2 405405 nolu telefon numaramızdan bizimle irtibat kurabilir yada web sayfasındaki dilekçeyi şahsen doldurabilirsiniz.
- ❖ Adalet sarayının, 2 405405 nolu aktif hattından konsültasyon hizmeti alabilirsiniz.
- ❖ Sicil Kayıt Memurluğu çalışanları tarafından, kanunsuz işlem yapılması durumunda, bu durumu 08 009 009 09 aktif hattımızı kullanarak bize bildirebilirsiniz.
- ❖ Gerekli gördüğünüz, her türlü konuyu, info@napr.gov.ge elektronik posta adresimize ileti göndererek bize bildirebilirsiniz.

İMAR DURUMU:



ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის
მერიის არქიტექტურისა და ურბანული
დაგეგმვარების სამსახური

N 25/10190

29/06/2017

10190-25-2-201706291013



მოქალაქე ზაურ შანთაძეს
ქალაქი ბათუმი,
ჯავახიშვილის ქუჩა #76, ბინა 19.

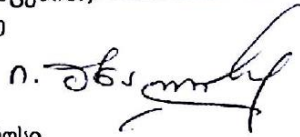
ბატონო ზაურ,

თქვენი 2017 წლის 21 ივნისის №19261/25 მომართვის პასუხად გაცნობებთ, რომ „თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის საკრებულოს 2013 წლის 29 სექტემბრის №50-ე დადგენილების თანახმად ქ. ბათუმში, ლეხ და მარია კაჩინსკების ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი (ს/კ: 05.32.12.097) განთავსებულია საზოგადოებრივსაქმიანი ზონა - 1 (სსზ-1)-ში, საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივსაქმიანი ზონა: ა) განაშენიანების დომინირებული სახეობის გარეშე (შერეული ზონა); ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1 = 0,6; გ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2 = 3,0-მდე; დ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ-3 = 0,1.

ზონის ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობები: პარკები; ბაღები; სკვერები; ბულვარები; საბავშვო მოედნები; მრავალბინიანი და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, მრავალფუნქციური შენობები (საცხოვრებელი, ოფისები და სხვა); საბავშვო ბაღები და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულებები; დაწყებითი სკოლები;

საშუალო სკოლები; საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულებები; უმაღლესი სასწავლებლები; პოლიკლინიკები; ამბულატორიები; აფთიაქები; სპორტული დარბაზები; საცურაო აუზები; კლუბები; კინოთეატრები; თეატრები; საქალაქო ბიბლიოთეკები; არქივები; საინფორმაციო ცენტრები; მუზეუმები; საგამოფენო დარბაზები; საცეკვაო დარბაზები - დისკოთეკები; სამრეწველო საქონლის მაღაზიები; სასურსათო მაღაზიები; უნივერსალური მაღაზიები; ბარები; კაფეები; რესტორნები; სწრაფი კვების ობიექტები; საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები; საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილებები; ბანკების ფილიალები, განყოფილებები; ბანკები; მართვის დაწესებულებები და ორგანიზაციები; ოფისები და კანტორები; სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაციები; სასამართლოები; იურიდიული კონსულტაციები; სანოტარო კანტორები; სასტუმროები; ცალკე მდგომი მრავალსართულიანი ავტოსადგომები.

პატივისცემით,
ირაკლი ახალაძე



სამსახურის უფროსი

-Gürcistan Kamu Kurumları Arması Mevcuttur-

BATUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR ve ŞİHİRCİLİK PROJELERİ DAİRESİ

N: 25 /10190

29.06.2017

10190-25-2-201706291013

-Barkot Mevcuttur-

Gürcistan vatandaşı, Zaur SHANTADZE

Adres: Javakhishvili Sok. No: 76, İç Kapı No: 19 BATUM

Zaur bey

21 Haziran 2017 tarihli ve 19261/25 nolu başvuru dilekçesine cevaben, "Yerel yönetim birimi Batum ili şehir yerleşim bölgelerinin kullanılması ve bina yapımının düzenlenmesi" hakkında, yerel yönetim birimi Batum il meclisinin 29 Eylül 2013 tarihli ve 50 nolu kararname uyarınca, Batum ilinde bulunan Lekh ve Maria Kachinski Sokağındaki Arsanın(Vergi(Kadastro) No: 05. 32. 097) kamusal çalışma alanı inşa edilmiş olup; KÇA-1' de, normal yoğunlukta kamusal çalışma alanı: a) Bina yapımı dominant vasfı hariç(Karışık Alan); b)Arsalarda bina yapımı maksimum katsayı k-1:0,6 g)Arsalarda bina yapımı yoğunluğu maksimum katsayı k-2 = 3.0 ' a kadar. d) Arazilerin yeşillendirilme katsayısı k-3=0,1

Alanın, bölgeleri için, taşınmazların(Binaların) izin verilen türleri : 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, Üniversal 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.

Saygılarımla

İrakli AKHALADZE

Kurum Müdürü

-İmza Mevcuttur-

Luka Asatiani Sok. No: 25 6010

Tel: 0(422) 27 26 27

0(422) 27 26 28

Tarih : 30.12.2014


No : 403322

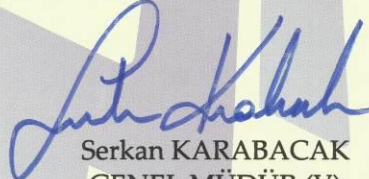
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ahmet Sabri TANDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

No : 400176

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ayşe EVCİN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgüt TOKGÖZ
GENEL SEKRETER





Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI