



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**2 Adet Otel
Kocasinan / Kayseri-REVİZE**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	5
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	13
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	13
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	15
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .	16
5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	16
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	16
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	16
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI .	16
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	16
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	17
5.3.2.1. İMAR DURUMU	17
5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	17
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	17
5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI .	17
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	18
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .	18
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	19
6.1. DEĞERLEME ÇELİŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	19
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.	20
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	20
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	20
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .	21
6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	22
6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	23
6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	26
6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .	26
6.9. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	26
6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	26
6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	26
6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	26
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.	27
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	27
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
8. SONUÇ	28
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .	28
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	28

1. RAPOR ÖZETİ DEĞERLENEN

TAŞINMAZIN TÜRÜ

OTEL

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

Kocasinan İlçesi Yenipervane Mahallesi Kocasinan Bulvarı No: 161-1 (Novotel), 161-2 (İbis otel) KAYSERİ/TÜRKİYE açık adresli; tapu kayıtlarında Kocasinan İlçesi Pervane Mahallesi 2420 Ada 9 Parsel No' lu 11035.40 m² yüzölçümlü, , “KARKAS OTEL VE ARSASI” vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan iki adet dört yıldızlı otel.

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

Kocasinan Belediyesi İmar Servisinde 06.09.2018 tarihinde yapılan incelemelere ve aynı dairenin 18.11.2015 tarihli imar durum yazısına göre; değerlendirme konusu parsel Kocasinan Belediye sınırları içerisinde kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, 28.11.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli imar planına göre OTEL lejantına, E: 0.90 ön:30m-yan:5m-arka:10m çekme mesafeli yapılaşma şartlarına sahip temiz imar parselidir.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde kullanılan “Arsa değeri” Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

TESPİT EDİLEN DEĞER

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2018
Revize Rapor Tarihi	14.10.2019
Değer Tarihi	25.12.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	50.862.500.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	60.017.750.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	8.435.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	9.953.300.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.445.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	2.885.100.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	405.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	477.900.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2018
REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ	:	14.10.2019 Sermaye Piyasası Kurulunun 13.09.2019 tarih 12233903-340.15_E.11793 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış, ancak değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2018
RAPORUN NUMARASI	:	ÖZEL-201800011
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	05.09.2018
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	:	Bu rapor, Kayseri ili,Kocasinan İlçesi Pervane Mahallesi 2420 Ada 9 Parsel No' lu 11035.40 m ² yüzölçümlü, , "KARKAS OTEL VE ARSASI" vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan bir adet dört yıldızlı, bir adet üç yıldızlı otelin 31.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	Kocasinan İlçesi Yenipervane Mahallesi Kocasinan Bulvarı No: 161/1 (Novotel), 161/2 (İbis otel) KAYSERİ/TÜRKİYE açık adresli; tapu kayıtlarında Kayseri ili,Kocasinan İlçesi Pervane Mahallesi 2420 Ada 9 Parsel No' lu 11035.40 m ² yüzölçümlü, , "KARKAS OTEL VE ARSASI" vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan bir adet dört yıldızlı, bir adet üç yıldızlı otel.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Ertugrul ÇİNPOLAT SPK Lisans NO:406908 Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Şeref EMEN SPK Lisans No: 401584 Harita Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce hazırlanan rapor bulunmamaktadır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Mebusevler Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA

**MÜŞTERİYİ TANITICI
BİLGİLER** Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

MÜŞTERİ ADRESİ : Büyükdere Caddesi, No:201, C Blok, Kat:8,
Levent/İstanbul

**MÜŞTERİ TALEBİNİN
KAPSAMI ve VARSA
GETİRİLEN SINIRLAMALAR :**

İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı; Rapor'da detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

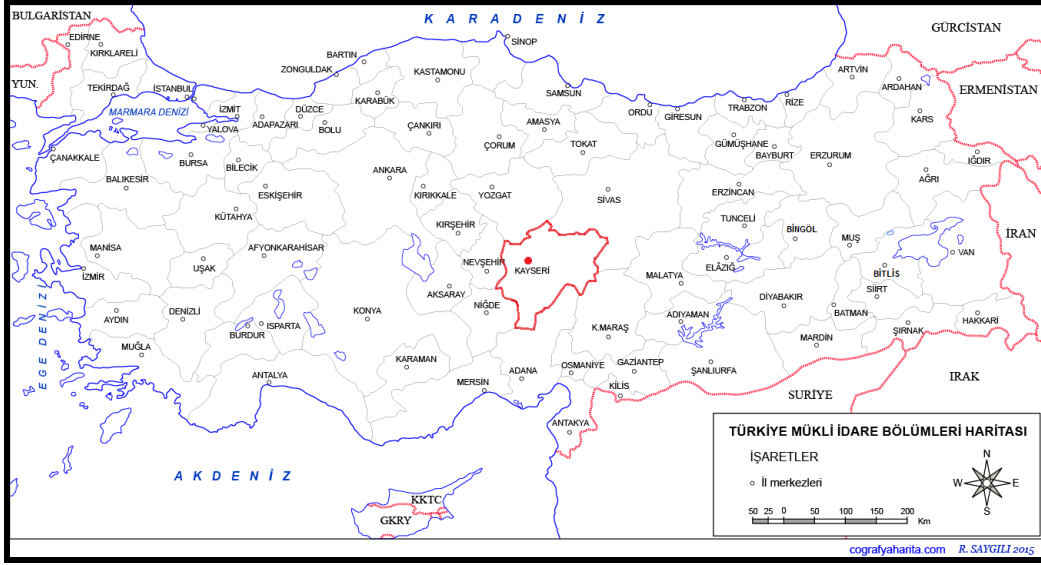
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

KAYSERİ İLİ

Kayseri, İç Anadolu'nun güney bölümü ile Toros Dağlarının birbirine yaklaştığı bir yerde Orta Kızılırmak bölümünde yer alır.37 derece 45 dakika ile 38 derece 18 dakika kuzey enlemleri ve 34 derece 56 dakika ile 36 derece 58 dakika doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Doğu ve kuzeydoğusu Sivas, kuzeyi Yozgat, batısı Nevşehir, güneybatısı Niğde, güneyi ise Adana ve Kahramanmaraş İlleri ile çevrilidir.

İl yüzölçümü 16.970 km² dir. İl yüzölçümünün yüzde 34'ünü tarım arazisi oluşturmaktadır. En düşük arazi oranı ise orman ve fundalık alanıdır. Kayseri orman yönünden oldukça fakirdir. Kayseri İli nüfusu 2000 yılında 1.060.432 iken, 31 Aralık 2017 itibariyle 1.376.722 olmuştur. 2000 yılında nüfus büyüklüğü bakımından son genel nüfus sayımına göre ülkemizin 15. Büyük İl'idir. Nüfus yoğunluğu 80 kişi/km²'dir. İl yüzölçümünün yüzde 20'sini Pınarbaşı ilçesi oluşturmaktadır. Bunu Develi, Yahyalı, Kocasinan ve Tomarza ilçeleri izlemektedir. Kayseri' de; 1 Büyükşehir, 16 İlçe Belediyesi ve 760 mahalle bulunmaktadır.



Türkiye Haritası ve Kayseri İli

KOCASINAN

İlçe 07/12/1988 tarihinde 3508 sayılı kanun ile İl merkezinden ayrılıp ilçe olarak teşekkül etmiştir. İlçe, Kaymakamın ilk defa 11/09/1989 tarihinde göreve başlaması ile ilçe fiilen faaliyete geçmiştir. Kocasinan ilçesi, İç Anadolu bölgesinin orta Kızılırmak bölümünde yer alır. 33 derece 30 dakika boylamı ve 38 derece 45 dakika Kuzey enleminde yer almaktadır. İlçe belediye sınırları alanı 9025 hektardır. İlçe merkezi, 1055 rakımlı bir ova üzerinde kurulmuştur. İlçe Belediyesine bağlı 116 mahalle bulunmaktadır. İlçenin 2016 yılı TÜİK verilerine göre, genel nüfusu 393.844'dür.



Kayseri İl ve İlçe Haritası

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %1,44 düştü. TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,63 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,37 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, sağlıkta %0,57, konutta %0,47, lokanta ve otellerde %0,41 ve alkollü içecekler ve tütünde %0,17 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan ev eşyasında %2,85, eğlence ve kültürde %2,08, çeşitli mal ve hizmetlerde %0,96 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,74 düşüş gerçekleşti. Yıllık en fazla artış %32,73 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre çeşitli mal ve hizmetler %27,87, gıda ve alkolsüz içecekler %25,66, konut %24,76 ve eğlence ve kültür %21,18 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.

Aylık en yüksek artış %0,15 ile TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkâri)'de oldu istatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey „de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %23,59 ile TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %25,06 ile TRC3 (Mardin, Batman, Şırnak, Siirt) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %17,50 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde gerçekleşti. Kasım 2018'de endekste kapsanan 407 maddeden; 38 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 261 maddenin ortalama fiyatlarında artış,108 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.

Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	(%)	
	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-1,44	1,49
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	20,79	11,16
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	21,62	12,98
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	15,63	10,87



Ana harcama gruplarına göre tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018
[2003=100]

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%)	Endeks
Türkiye	100,00	-1,44	20,79	21,62	15,63	395,48
Gıda ve alkolsüz içecekler	23,03	-0,74	23,78	25,66	17,01	449,80
Alkollü içecekler ve tütün	5,14	0,17	2,23	2,23	1,49	604,56
Giyim ve ayakkabı	7,21	2,37	19,72	16,86	13,36	264,70
Konut	14,85	0,47	23,80	24,76	14,62	443,79
Ev eşyası	7,66	-2,85	31,19	32,73	22,08	339,32
Sağlık	2,64	0,57	15,98	16,25	11,97	226,70
Ulaştırma	17,47	-6,46	19,02	21,03	22,02	388,79
Haberleşme	3,91	-0,60	9,74	9,56	3,89	147,90
Eğlence ve kültür	3,39	-2,08	21,16	21,18	11,91	270,31
Eğitim	2,67	0,02	10,17	10,20	10,50	357,38
Lokanta ve oteller	7,27	0,41	19,44	20,01	14,41	576,29
Çeşitli mal ve hizmetler	4,76	-0,96	27,81	27,87	18,53	503,21

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Yurt içi üretici fiyat endeksi aylık %2,53 düştü Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,54 ve on iki aylık ortalamalara göre %25,52 artış gösterdi

Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	(%)	
	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-2,53	2,02
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim	36,68	13,91
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim	38,54	17,30
On iki aylık ortalamalara göre değişim	25,52	15,38

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2018 [2003=100]



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taş ocakçılığı sektöründe %1,80, imalat sanayi sektöründe %3,09 düşüş, elektrik, gaz üretim ve dağıtımı sektöründe %2,35 ve su sektöründe %1,25 artış olarak gerçekleşti.

Sektörler	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Madencilik ve taşocakçılığı	531,93	-1,80	27,47	29,91	22,94
İmalat	429,42	-3,09	33,18	34,97	25,47
Elektrik, gaz	400,43	2,35	91,23	94,41	28,52
Su temini	331,46	1,25	9,27	9,57	7,12

Aylık en fazla düşüş kok ve rafine petrol ürünlerinde gerçekleşti. Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %15,49 ile kok ve rafine petrol ürünleri, %8,11 ile ana metaller,%6,32 ile metal cevherleri olarak gerçekleşti. Buna karşılık tütün ürünleri %4,14, elektrik, gaz üretim ve dağıtımı %2,35, içecekler %1,78 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu. Ana sanayi gruplarında aylık en fazla düşüş ara malında gerçekleşti Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2018 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %3,56 ile ara malında gerçekleşti

Yurt içi üretici fiyat endeksi ana sanayi grupları ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana sanayi grupları	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Ara malı	467,61	-3,56	36,66	39,11	29,93
Dayanıklı tüketim malı	299,08	-1,24	25,02	26,05	19,44
Dayanısız tüketim malı	338,96	-1,01	26,11	26,77	14,62
Enerji	638,18	-2,12	72,50	75,61	36,53
Sermaye malı	369,41	-2,97	33,24	35,08	27,03

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

İnşaat maliyet endeksi aylık %5,88 arttı. İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,88, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,66 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8, işçilik endeksi %0,46 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,04, işçilik endeksi %17,24 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %6,17 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,50, işçilik endeksi %0,42 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,02, işçilik endeksi %17,10 arttı.





Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi aylık %4,97 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %45 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,45, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %56,48, işçilik endeksi %17,77 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	182,87	5,88	39,66
	Malzeme	190,19	8,00	50,04
	İşçilik	165,28	0,46	17,24
Bina inşaatı	Toplam	180,59	6,17	38,06
	Malzeme	187,29	8,50	48,02
	İşçilik	164,92	0,42	17,10
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	190,49	4,97	45,00
	Malzeme	199,58	6,45	56,48
	İşçilik	166,58	0,59	17,77

İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %55,1 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %41,4, yüzölçümü %55,1, değeri %44,7, daire sayısı %58,6 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 105,9 milyon m² iken bunun - 33 - 54.9 milyon m²'si konut, 31.3 milyon m²'si konut dışı ve 19,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 72,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,2 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 84,3 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,1 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 485 bin 356 dairenin 441 bin 147'si özel sektör, 39 bin 262'si devlet sektörü ve 4 bin 947'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,4 milyon m² ile Ankara, 5 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 62 bin 617 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 27 bin 523 adet ile İzmir ve 23 bin 739 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Tunceli oldu.

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	77 004	131 408	95 912	-41,4	37,0
Yüzölçümü (m ²)	105 881 806	235 599 349	147 570 276	-55,1	59,7
Değer (TL)	139 836 996 670	252 805 198 011	131 556 814 407	-44,7	92,2
Daire sayısı	485 356	1 172 958	709 838	-58,6	65,2

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m² iken bunun 66,9 milyon m²'si konut, 25,9 milyon m²'si konut dışı ve 22,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel sektör, 48 bin 209'u devlet sektörü ve 9 bin 465'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m² ile Ankara, 6,7 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 105 bin 763 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 41 bin 795 adet ile Ankara ve 41 bin 153 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2016-2018

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945	572 286	509 713	3,8	12,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı İzin İstatistikleri:

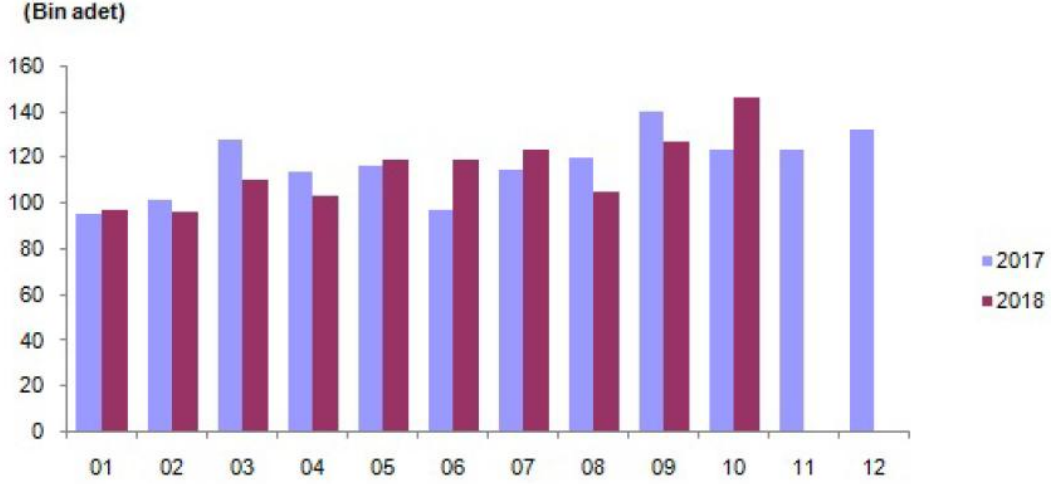
Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %24,8 azaldı 2015 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %20,6, yüzölçümü %24,8, değeri %19,9, daire sayısı %23,6 oranında azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2015 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında;Yapıların toplam yüzölçümü 132,3 milyon m² iken; bunun 72,3 milyon m²'si konut, 34,4 milyon m²'si konut dışı ve 25,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 94,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 12,0 milyon m² ile ofis (işyeri) binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 110,0 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 629 bin 544 dairenin 574 bin 478'i özel sektör, 45 bin 611'i devlet sektörü ve 9 bin 455'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. İllere göre 28,2 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 11,2 milyon m² ile Ankara, 5,4 milyon m² ile Konya illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkari ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 143 bin 826 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 45 bin 96 adet ile Ankara ve 27 bin 599 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Şırnak oldu.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %11,5 azaldı 2015 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %19,5, yüzölçümü %11,5, değeri %5,1, daire sayısı %9,9 oranında azaldı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2015 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 100,2 milyon m² iken; bunun 59,5 milyon m²'si konut, 24,2 milyon m²'si konut dışı ve 16,5 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 74,1 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 11,8 milyon m² ile ofis (işyeri) binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 89,0 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 8,5 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,7 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 516 bin 701 dairenin 481 bin 112'si özel sektör, 23 bin 336'sı devlet sektörü ve 12 bin 253'ü yapı kooperatifleri tarafından alındı. İllere göre 18,0 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,8 milyon m² ile Ankara, 5,9 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkari ve Tunceli oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 107 bin 279 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 47 bin 412 adet ile Ankara ve 34 bin 709 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Muş ve Hakkari oldu.

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

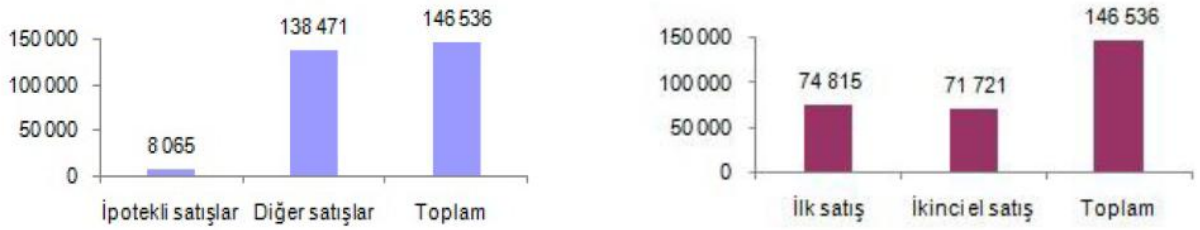
Türkiye'de 2018 Ekim ayında 146 536 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 146 536 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 27 156 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13 430 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 7 419 konut satışı ve %5,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri ve Ardahan, 79 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2017-2018



İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164 konut satışı ve %26,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %8,5 ile Bartın oldu. Diğer satış türleri sonucunda 138 471 konut el değiştirdi Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %64,3 oranında artarak 138471 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 24 992 konut satışı ve %18 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %92 oldu. Ankara 12 589 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6 886 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Hakkâri oldu.

Satış Şekline göre konut satışı, Ekim 2018 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018

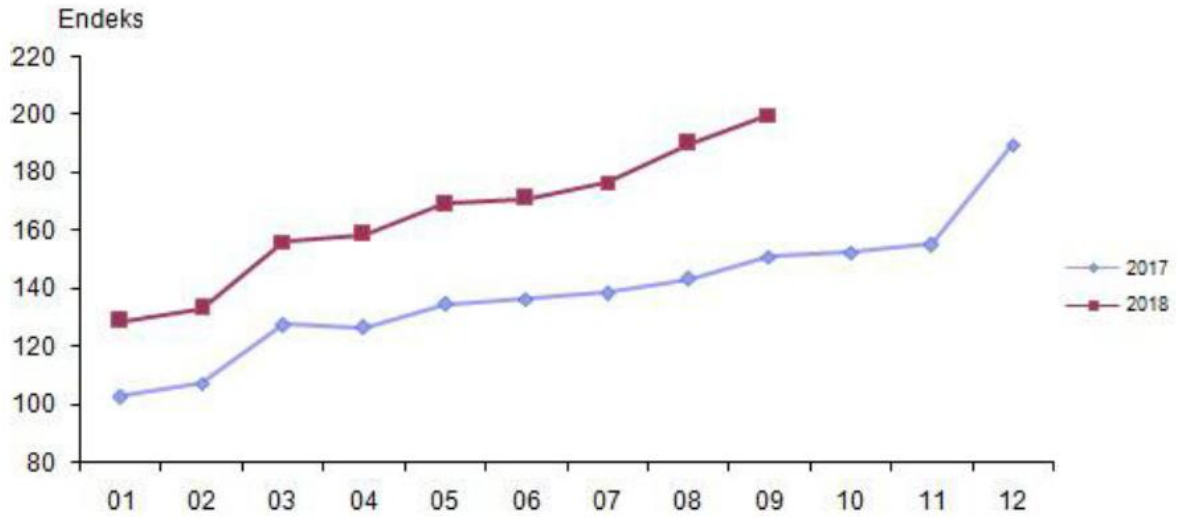


Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek - 35 paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71721 oldu. ikinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi.

Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018’de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye’den 1 439 konut satın aldı. Irak’ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi. Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul’u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71_721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi. Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018’de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye’den 1 439 konut satın aldı. Irak’ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi.



5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkuller, Novotel ve İbis Otel, Yenipervane Mahallesi Kocasınan Bulvarı No: 161/1 (Novotel), 161/2 (İbis otel) Kocasınan/KAYSERİ açık adresinde konumlandır. Değerleme konusu taşınmaz; Kayseri kent merkezinin en önemli ulaşım akslarından olan Kocasınan Bulvarı ve Mustafa Kemal Paşa Bulvarları'nın kesişiminde yer alan Kayseri Sanayi Odası Binası'nın bitişik parselinde yer almakta olup Kocasınan Bulvarı'na cephesi konumlandır. Taşınmazın yakın çevresinde konut ağırlıklı yerleşim alanları ile birlikte Kayseri Sanayi Odası, Kayseri Ticaret Odası, Kocasınan Kaymakamlığı, İller Bankası 9. Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Kayseri Su ve Kanalizasyon İşleri Genel Müdürlüğü (KASKİ), Kayseri Gelir İdaresi Müdürlüğü, Kayseri Adalet Sarayı gibi bölge açısından bilinirliği yüksek kamu kurum ve kuruluşları ile birlikte sosyal donatı alanları yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkuller, şehir merkezine yaklaşık 2 km, havaalanına 3,6 km, fuar alanına 1,5 km mesafededir.



Kayseri İli konumlu olduğu bölgede sağlık, eğitim, sanayi, ticaret gibi konularda aktif rol oynayan bir ilimizdir. Bölge kış turizmi, eğitim, sağlık, sanayi, ticaret ve fuarcılık gibi alanlarda turist çekmekte olup bu turistlerin çoğunluğu yerli turisttir. Bölgede yer alan oteller daha çok şehir merkezine yakın konumlu olarak yerleşmiştir. Bu otellerin bir kısmı beş yıldızlı iken çoğunluğu dört ve üç yıldızlı otellerdir. Bu tesisler yılın 365 günü açık olup, çoğunlukla yarım pansiyon sistemiyle hizmet vermektedir. Erciyes Dağında yer alan oteller daha çok kış turizmine hizmet ederken şehir merkezinde konumlu olan oteller diğer (sağlık, eğitim, sanayi, ticaret gibi) alanlarda turist ağırlamaktadır.

Değerleme konusu tesisler şehir merkezine yakın konumlu olup yakınında ticaret odası ve sanayi odası gibi iş dünyasına hitap eden kurumlar yer almaktadır. Değerleme konusu Novotel ve İbis Otel daha

çok iş dünyasından misafirler ağırlamakta ve iki farklı kesime hitap etmektedir. Tesislerden Novotel dört yıldızlı bir otel iken İbis Otel üç yıldızlı bir oteldir.

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Kocasinan İlçesi Yenipervane Mahallesi Kocasinan Bulvarı No: 161/1 (Novotel), 161/2 (İbis Otel) KAYSERİ/TÜRKİYE açık adresli; tapu kayıtlarında Kocasinan İlçesi Pervane Mahallesi 2420 Ada 9 Parsel No' lu 11035.40 m² yüzölçümlü, , “KARKAS OTEL VE ARSASI” vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan iki adet otel.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
Binanın Kat Adedi	A Blok: Bodrum + Zemin + 5 Normal Kat B Blok: Bodrum + Zemin + 8 Normal Kat
Toplam İnşaat Alanı	Brüt 11.064,00 m ² (Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı)
Binanın Yaşı	9
Elektrik	Mevcut
Trafo	1 Adet Mevcut
Jeneratör	1 Adet Mevcut
Su	Şehir Şebekesi.
Su Deposu	2 Adet (117+88 ton) Mevcut
Kanalizasyon	Şehir Alt Yapı Hattı.
Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi	Doğalgaz Yakıtlı Isı Kazanları-Merkezi Sistem
Asansör	4 Adet Müşteri, 1 Adet Personel
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın İhbar Sistemi ve Söndürme Tesisatı	Duman ve ısıya duyarlı dedektörler, yangın dolapları, tüplü söndürücüler ve hidrantlar, sprinkler sistem mevcuttur.
Otopark	Açık Otopark Mevcut

Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkul, Türkiye Alan Ölçü Birimlerine göre 11035.40 m² arazi üzerine kurulmuş olan 256 odası, süs havuzları, restoranları, açık otoparkı, toplantı salonları bulunan, NOVOTEL(4 yıldızlı) ve İBİS OTEL(3 yıldızlı) adları altında faaliyet gösteren iki adet oteldir.
- Söz konusu otel modern mimari yapıda inşa edilmiştir. Mimari projesine göre A-B olarak adlandırılan 2 bloktan oluşmaktadır. Bloklar arası geçiş her katta mümkündür. A Blok(NOVOTEL) Bodrum+Zemin+5 kat, B Blok(İBİS OTEL) Bodrum+Zemin+8 katlıdır.

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan NOVOTEL ve İBİS OTELİN toplam oda sayısı onaylı mimari projesi ile uyumlu olup toplam 256 (96 + 160) adettir. Otellerin katlara göre alan dağılımı ve katlara göre oda tipleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

KATLAR	A BLOK (NOVOTEL)			B BLOK (İBİS OTEL)		
	STD. ODA	SUİT ODA	ENGELLİ ODASI	STD. ODA	SUİT ODA	ENGELLİ ODASI
1	19	-	1	19	-	1
2	18	1	-	19	-	1
3	18	1	-	19	-	1
4	18	1	-	19	-	1
5	18	1	-	20	-	-
6	-	-	-	20	-	-
7	-	-	-	20	-	-
8	-	-	-	20	-	-
TOPLAM	91	4	1	156	0	4
	96			160		

Katlar	Net Alan (m ²)	Toplam Brüt Alan (m ²)
Bodrum kat	1233	1393
Zemin kat	1383	1563
1.Normal kat	1123	1270
2-3-4.Normal kat	3377	3816
5.Normal kat	1132	1272
6-7-8.Normal kat	1491	1685
TOPLAM	9.739	10.999

Bodrum katta: Sığınak, kazan dairesi, teknik müd. odası, servis odası, elektrik odası, ups odası, kirli çamaşır odası, temiz çamaşır odası, 3 adet depo, 3 adet soğuk depo, derin dondurucu, hidrofor odası, 2 adet su deposu (117+88 ton), yüzme havuzu tank ve tesisatı bulunmaktadır.

Zemin katta: *Novotel ana girişi, resepsiyon, restoran, cafe ve deposu, mutfak, kat ofisi, çok amaçlı salon, 3 adet toplantı salonu, çamaşır odası, bagaj odası, depo, bilgisayar odası, bay-bayan-engelli wc bulunmaktadır. *İbis Otel ana girişi, resepsiyon, restoran-bar, kat ofisi, çöp-kuru çöp-ambalaj açma-satın alma-muhasebe-eğitim-sistem-müdür odaları, bagaj odası, bay-bayan-engelli wc bulunmaktadır.

1. katta: 38 adet standart oda, 2 adet engelli odası, 2 adet hol, temiz çamaşır odası, kirli çamaşır odası bulunmaktadır.

2. katta: 37 adet standart oda, 1 adet suit oda, 1 adet engelli odası, 2 adet hol, temiz çamaşır odası, kirli çamaşır odası bulunmaktadır.

3. katta: 37 adet standart oda, 1 adet suit oda, 1 adet engelli odası, 2 adet hol, temiz çamaşır odası, kirli çamaşır odası bulunmaktadır.

4. katta: 37 adet standart oda, 1 adet suit oda, 1 adet engelli odası, 2 adet hol, temiz çamaşır odası, kirli çamaşır odası bulunmaktadır.

5. katta: 38 adet standart oda, 1 adet suit oda, 2 adet hol, temiz çamaşır odası, kirli çamaşır odası bulunmaktadır.

6. katta: 20 adet standart oda, hol, çamaşır odası bulunmaktadır.

7. katta: 20 adet standart oda, hol, çamaşır odası bulunmaktadır.

8. katta: 20 adet standart oda, hol, çamaşır odası bulunmaktadır.

*Otel binası dışında parsel üzerinde trafo binası, yeşil alan ve açık otopark yer almaktadır. Projesine göre binanın arka tarafında yer alan yüzme havuzu yerinde inşa edilmemiştir. Ancak yakın bir bölgeye süs havuzu yapıldığı görülmüştür.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İl/İlçe	:	KAYSERİ/Kocasinan
Mahalle/Köy	:	Pervane M
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	2420
Parsel No	:	9
Cilt/Sayfa No	:	56/5913
Yüzölçümü	:	11035.40 m ²
Niteliği	:	Karkas Otel ve Arsası
Kiralayan	:	KAYSERİ SANAYİ ODASI
Kiracı	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kira Müddeti	:	20.08.2008 tarihinden 20.08.2057 tarihine kadar 49 yıldır.

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır. Kocasinan Tapu Müdürlüğü'nden alınan 25.12.2018 tarihi, itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesi ve onaylı üst hakkı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde (56 cilt / 5913 no.lu sayfada kayıtlı);

- DMH: Müstakil ve daimi nitelikte olan "Üst (İnşaat) Hakkı" tescil edilmiştir. (Yüz ölçümü: 11.035,40 m², Başlangıç Tarihi: 20.08.2008, Süre: 49 yıl) (Malik/Lehtar: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) (17.08.2007 tarih, 17645 yevmiye).

Beyanlar Hanesinde;

- Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'ne 16.03.2015 tarih 8774 numara ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarihi: 16.03.2015 Süresi: 30 gün) (28.01.2015 tarih, 3407 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- Tamaris Turizm A.Ş. lehine, 26.09.2008 tarih ve 25040 yevmiye ile 20.000.740,60 YTL (Eski TL) bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (İstanbul 6. Noterliği'nin 24.09.2008 tarih, 11039 sayılı sözleşmeye istinaden 12 yıl müddetle kira şerhi vardır.) (Başlama Tarihi: 25.09.2008 tarih, Süre: 12 Yıl).
- Tamaris Turizm A.Ş. lehine, 10.10.2008 tarih ve 25726 yevmiye ile 26.09.2008 tarih 25040 yevmiyeli 12 yıl süreli kira şerhine 13 yıl ilave edilerek kira şerhi süresi 25 yıla çıkarılmıştır. Kira şerhi yenilenmiştir (Süre: 13 Yıl, Bedel: 23.111.332,60 YTL (Eski TL) (Başlama Tarihi: 10.10.2008 tarih, Bitiş Tarihi: 07.10.2021, Süre: 1 Yıl).

Rehinler Hanesinde;

- Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli, 1. derece, %7,2 değişken faizli, F.B.K. vadeli müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.), (SDF Hakkı yok)*
- Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli, 2. derece, 1. sıra, %7,2 değişken faizli, F.B.K. vadeli müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.) , (SDF Hakkı var)*
- Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli, 2. derece, 2. sıra, %7,2 değişken faizli, F.B.K. vadeli müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.) , (SDF Hakkı var)*
- Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli, 3. derece, %7,2 değişken faizli, F.B.K. vadeli müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.) , (SDF Hakkı var)**Söz konusu ipotek aşağıda belirtilmiş olan taşınmazlar ile müşterektir.*
- Osmangazi TM - Altınova Mah. 3198 ada 67 parsel üzerindeki DMH,
- Kocasinan TM - Pervane Mah. 2420 ada 9 parsel üzerindeki DMH,
- Zeytinburnu TM - Zeytinburnu Mah. 774 ada 55 parsel üzerindeki DMH,
- Şehitkamil TM - Yaprak Mah. 5020 ada 2 parsel üzerindeki DMH,
- Esenyurt TM - Yakuplu Mah 404 ada 39 parsel,
- Akyurt TM - Balıkhisar-İmar Mah 1843 ada 7 parsel,
- Seyhan TM – Çınatlı Mah. 585 ada 2 parsel; 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler,
- Gaziantep Şehitkâmil Yaprak Mahallesi 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH,
- Yomra TM – Kaşüstü/Cumhuriyet Pasif Mah. 209 ada 12 parsel üzerindeki DMH

Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Kayseri ili Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki terkin işlemleri gerçekleştirilmiştir.

- Kocasinan TM Pervane Mahallesi 2420 ada 9 parsel üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 1/1 hisse oranı ile 150.000.000,00 EURO değerindeki DMH, müşterek ipotegin kısmi terkin (28.05.2015 tarih – 13073 yevmiye no ile)
- Kocasinan TM Pervane Mahallesi 2420 ada 9 parsel üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 1/1 hisse oranı ile 38.250.000,00 EURO değerindeki DMH, müşterek ipotegin kısmi terkin (26.11.2015 tarih – 30526 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 17.08.2000 tarih, 17645 yevmiye no ile Akfen GYO A.Ş. lehine 49 yıllığına üst hakkı ve Tamaris Turizm A.Ş. lehine 26.09.2008 tarih 29040 yevmiye ve 20.10.2008 tarih 25726 yevmiye no ile kira şerhi bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili 01.12.2017 tarihli resmi yazı ekte yer almakta olup gayrimenkullerin değerini olumsuz yönde etkileyecek bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: MUHARREM DEMİRTAN		Tarih: 12/25/2018 5:01:38 PM	
MakbuzNo: 061418565267		DekontNo: 20181225-1775-F01124	
		BaşvuruNo: 56536	
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	2420/9
Taşınmaz ID:	19050848	Yüzölçüm(m2):	11035.40
İl/İlçe	KAYSERİ/KOCASINAN	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARNAŞ OTEL VE ARAŞTIR
Kurum Adı:	Kocasinan TM		
Mahalle/Köy Adı:	PERVANE M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	56/5913		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 44278810	(SN:2345430) KAYSERİ SANAYİ ODASI VKN:	-	1 / 1	11035.40	Kocasinan TM İfras İşlemi (TSM) 02/08/2007 - 16329	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)					
Zemin Tipi	: Daimi ve Müstakil Hak	Ada/Parsel	: 2420/9		
Zemin No	: 32157163	Yüzölçüm	: 11.035,40 m2		
İl / İlçe	: KAYSERİ/KOCASINAN	Ana Taş. Nitelik	: 49 yıl süre ile 56. cilt 5913. sayfadaki 2420 ada 9 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"		
Kurum Adı	: Kocasınan TM				
Mahalle / Köy Adı	: PERVANE Mah.				
Mevkii	:				
Cilt / Sayfa No	: 56 / 5919				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	ZEYTİNBURNU 1.TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ ne-10/10/2008 tarih-5922 sayılı yetki verilmiştir.			Aynı Müdürlüklerde Yapılan Müsterek İşlemlerde Yetki Verildiğinin Belirtilmesinin Terkini-16/10/2008-26140
İrtifak(AT)	Üst hakkı vardır.(49 yıllık)(Başlama Tarih:17/08/2007 Süre:49 Yıl)		17/08/2007 - 17645	--
İrtifak(AT)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 49 YILLIK MÜDDETLE ÜST HAKKI VARDIR(SAYFA: 5919 TESCİL EDİLDİ.)		17/08/2007 - 17645	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
76176093	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		11.035,40	Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi - 17/08/2007 - 17645-	--

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	ZEYTİNBURNU 1.TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ ne-10/10/2008 tarih-5922 sayılı yetki verilmiştir.			Aynı Müdürlüklerde Yapılan Müsterek İşlemlerde Yetki Verildiğinin Belirtilmesinin Terkini-16/10/2008-26140
Beyan	ZEYTİNBURNU TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne-22/01/2014 tarih-487 sayılı yetki verilmiştir. (Başlama Tarih:22/01/2014 Süre:30 Gün)			Yetki Alanı Dışındaki Taşınmazlarla İlgili Yetki Verme Belirtmesinin Terkini--
Beyan	ZEYTİNBURNU TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne 05/05/2014 tarih 2709 sayılı yetki verilmiştir. (Başlama Tarih:05/05/2014 Süre:30 Gün)			İpotek Tesisi-21/02/2014-6661

Serh	20.000.740,6 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (İSTANBUL 6. NOTERLİĞİNİN 24/09/2008 TARİHİ 11039 SAYILI SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN 12 YIL MÜDDETLE KIRA ŞERHİ VARDIR.) (Başlama Tarih:25/09/2008 Süre:12 Yıl)	TAMARIS TURİZM A.Ş.	26/09/2008 - 25040	--
Serh	26/09/2008 Tarih 25040 yevmiyeli 12 yıl süreli kira serhine 13 yıl ilave edilerek kira serhi süresi 25 yıl'a çıkarılmıştır Kira Şerhi Yenilenmiştir. (Süre: 13 Yıl , Bedel: 23.111.332,6 YTL.) (Başlama Tarih:10/10/2008,Bitis Tarih:07/10/2021 - Süre:1	TAMARIS TURİZM A.Ş.	10/10/2008 - 25726	--

İpotek								
Alacaklı	Müsterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN-40)-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112/378694.(SN:6412) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VergiNo:8790033309	Evet	150.000.000.00 EUR	%3,75 YILLIK 1 / 0		F.B.K.	02/06/2008 - 12982		Yok

İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi					
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Kocasınan TM - PERVANE Mah- 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	450.000.000.00 EUR	16/10/2008 - 26140	Müsterek İpotegin Kısmi Terkini-28/05/2015- 13073
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah- 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	450.000.000.00 EUR	02/06/2008 - 12982	İpotek Terkini-25/05/2015- 6726
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah- 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	450.000.000.00 EUR	16/10/2008 - 35591	İpotek Terkini-25/05/2015- 6726

İpotek S/B/İ Bilgisi				
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
				--

Düşünceler								
Alacaklı	Müsterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN-40)-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112/378694	Evet	28.250.000.00 EUR	3 aylık Euribor + %6,35 akdi	1 / 0	F.B.K.	21/02/2014 - 6661		Yok

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38,250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkini-29/12/2015- 81265	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38,250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpoteğin Kısmi Terkini-01/12/2015- 30526	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38,250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpoteğin Kısmi Terkini-26/11/2015- 14461	
Söğütözü TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38,250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkini-25/11/2015- 36406	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	7,000,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkini-25/11/2015- 36406	
Akyurt TM - BALIKHİSAR-IMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11,250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpoteğin Kısmi Terkini-26/11/2015- 7424	
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38,250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescilli-17/11/2015- 3410	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11,250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpoteğin Kısmi Terkini-26/11/2015- 44253	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11,250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpoteğin Kısmi Terkini-26/11/2015- 44253	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	27,000,000.00 EUR	21/04/2015- 16239	Müşterek İpoteğin Kısmi Terkini-26/11/2015- 44253	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	27,000,000.00 EUR	21/04/2015- 16239	Müşterek İpoteğin Kısmi Terkini-26/11/2015- 44253	
Akyurt TM - BALIKHİSAR-IMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	27,000,000.00 EUR	22/04/2015- 2587	Müşterek İpoteğin Kısmi Terkini-26/11/2015- 7424	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	31,250,000.00 EUR	11/05/2015- 30808	İpotek Terkini-25/11/2015- 36406	
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pafta Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38,250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkini-25/11/2015- 36406	

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173,052,185.00 EUR	%7,2 değişken 1 / 0	F.B.K.		28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Söğütözü TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Akyurt TM - BALIKHİSAR-IMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	114,760,000.00 EUR	28/01/2015- 3407	3402 S.Y.nm 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescilli-17/11/2015- 3410	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38,250,000.00 EUR	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nm 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescilli-17/11/2015- 3410	
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23,052,185.00 EUR	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nm 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescilli-17/11/2015- 3410	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--	
Akyurt TM - BALIKHİSAR-IMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	22/04/2015- 2587	--	

Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--				
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--				
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--				
Yomra TM - KAŞÜSTÜ/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--				
Yomra TM - KAŞÜSTÜ/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR	20/04/2015- 1203	--				
Yomra TM - KAŞÜSTÜ/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR	20/04/2015- 1203	--				
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR	26/11/2015- 14461	--				
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR	01/12/2015- 30526	--				
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR	25/11/2015- 36406	--				
Yomra TM - KAŞÜSTÜ/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR	25/11/2015- 36406	--				
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
			-	--				
Düşünceler								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173,052,185.00 EUR	%7,2 değişken 2 / 1		F.B.K.	28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Akyurt TM - BALIKHİSAR-IMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 114,750,000.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili-17/11/2015- 3410	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 38,250,000.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili-17/11/2015- 3410	
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 23,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili-17/11/2015- 3410	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 16239	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 16239	--	
Akyurt TM - BALIKHİSAR-IMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	22/04/2015- 2587	--	

Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--				
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--				
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--				
Yomra TM - KAŞÜSTÜ/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--				
Yomra TM - KAŞÜSTÜ/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--				
Yomra TM - KAŞÜSTÜ/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--				
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 14461	--				
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30526	--				
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--				
Yomra TM - KAŞÜSTÜ/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--				
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
			-	--				
Düşünceler								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173,052,185.00 EUR	%7,2 değişken 2 / 2		F.B.K.	28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

İpotegın Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Ösmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--	
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--	
Akyurt TM - BALIKHİSAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--	
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 114,750,000.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407		3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli-17/11/2015- 3410
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--	
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 38,250,000.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		20/04/2015- 1203		3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli-17/11/2015- 3410
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 23,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		20/04/2015- 1203		3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli-17/11/2015- 3410
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		21/04/2015- 16239	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		21/04/2015- 16239	--	

Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--				
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--				
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--				
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--				
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--				
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--				
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 14461	--				
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30526	--				
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--				
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--				
İpotek Ş/B/İ Bilgisi								
Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
			-	--				
Düşünceler								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173,052,185.00 EUR	%7,2 değişken 3 / 0		F.B.K.	28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--		
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--		
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--		
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--		
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--		
Akyurt TM - BALIKHİSAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--		
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 144,750,000.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407		3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli-17/11/2015- 3410	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--		
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--		
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 38,250,000.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203		3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli-17/11/2015- 3410	
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 123,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203		3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli-17/11/2015- 3410	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 16239	--		
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 16239	--		

Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 14461	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30526	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesi'nin 1. Fıkrasına göre "*Gayrimenkul Yatırım Ortakları 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 aynı haklar tesis edilebilir.*"

Söz konusu tebliğin ilgili maddesi uyarınca, taşınmaz üzerindeki ipotekler taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel teşkil etmemektedir.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Kayseri ili, Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 06.09.2018 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 28.11.2008

Lejant: Turizm Tesis Alanı(OTEL).

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 0,90
- Hmaks: Serbest
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafeleri: 30,00 m, yan bahçe mesafeleri: 5,00 m, arka bahçe mesafeleri: 10,00 m

5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Dairesi Kira Belgesi, Parsel Sorgulama Sistemi Ekran Görüntüsü, İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı ve Kullanma İzin Belgesi tasdikli proje sayfaları ve kat planları ve otel işletme ruhsatı temin edilerek rapor ekinde sunulmuştur.

Kocasinan Belediyesi'nde 25.12.2018 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 11.02.2008 tarihli, toplam 10.998,53 m² kapalı alanlı Novotel ve İbis Otel binası inşaatı için hazırlanmış “Onaylı Mimari Proje” bulunmaktadır.
- 06.03.2008 tarih, 1/28 numaralı, 9.628,00 m² kapalı alanlı “Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi”, 1 adet 1.238,00 m² alanlı “Ortak Alan (Bina İçi Sığınak)” ve 198,00 m² alanlı “Su Deposu” olmak üzere toplam 11.064,00 m² kullanım alanının için verilmiş “Yapı Ruhsatı” bulunmaktadır.
- 27.03.2009 tarih, 1/37 numaralı, 11.064,00 m² kapalı alanlı “Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi”, 1 adet 1.238,00 m² alanlı “Ortak Alan (Bina İçi Sığınak)” ve 198,00 m² alanlı “Su Deposu” için verilmiş “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” un 11. Maddesi gereği yapı denetimine tabi değildir.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Değerleme konusu taşınmazın imar dosyasında her hangi bir encümen kararı bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

Kayseri Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre, değerlendirme konusu parselin son üç yıllık dönem içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir. Ancak incelenen güncel imar planında “turizm tesis alanı” yerine “otel” açıklaması yer almaktadır.

İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Parsel üzerinde mevcut tesislere ait mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgelerin tam ve noksansız olarak alınmış olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma 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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki

taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**
- Kayseri’ de tatil turizminin kısıtlı olması sebebi ile yerli ve yabancı turist sayısının az olması.
- **Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler**

Mevcut otel arazisi Kayseri Ticaret Odası’ nın mülküdür ve 49 yıl süre ile üst hakkı sözleşmesi ile kiralanmıştır.

Yaklaşık 11.000 m² arsa üzerine ve ana ulaşım arterine cepheli konumda inşa edilmiştir.

Değerleme konusu otel inşaatına 2008 yılında başlanmış ve 2009 yılında hizmete açılmıştır. İnşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi yüksektir.

Ana taşınmaz üzerinde NOVOTEL ve İBİS OTEL olmak üzere iki adet otel bulunmaktadır. Bu otellerde iki farklı gelir seviyesine sahip müşteriye hizmet sunulmaktadır.

Oteller şehir merkezi, havaalanı, sanayi odası, ticaret odası gibi kritik yerlere yakın konumlu ve ulaşım imkânları iyi seviyededir.

Bölgede yer alan benzer otellerin hitap ettiği müşteri kitlesi düşünüldüğünde en tercih edilebilir ve bilinirliği en yüksek otellerdir.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde kullanılan “Arsa değeri” Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

6.5.EMSAL YÖNTEMİ Arsa Emsalleri

No	Konu:m	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Satış Fiyatı (TL)	(TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Konu taşınmazın 1km kuzeyinde konut imarlı arsa	Konut		Satılık	1.700	3.100.000	1.823	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yüzölçümü taşınmaza göre oldukça küçüktür. * Yapılaşma hakkı taşınmaza göre dezavantajlıdır.
2	Konu taşınmazın 1km doğusunda Ticaret imarlı arsa	Ticaret		Satılık	3.473	10.000.000	2.880	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yapılaşma hakkı taşınmazla benzerdir. * Yola cephesi bulunmaktadır
3	Konu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde 2,5km doğusunda ticaret imarlı arsa	Ticaret		Satılık	526	1.500.000	2.850	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yüz ölçümü taşınmaza göre daha küçüktür. * Yola cephelidir
4	Şehir merkezinde cadde üzerinde ticaret imarlı arsa	Ticaret		Satılık	.9000	28.000.000	3.100	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yola cephelidir * Yapılaşma hakkı taşınmazla benzerdir.

Değerlendirme: * Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Kaşüstü bölgesi yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, alanları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 1.750 -2125 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.823	2.880	2.850	3.100
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-10%	-10%	-20%
	Yapılaşma Hakkı	15%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	5%	0%	-10%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		2.090	2.330	2.190	2.230

- Değerleme konusu parselin yakın civarında satışı gerçekleşmiş ve halen satışta olan turizm ve ticaret imarlı ve konut imarlı arsa emsalleri tabloda gösterilmiştir.
- Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.
- Tabloda yer alan emsallerin tümü şahıs arazisi olup serbest piyasada alınıp-satılabilen parsellerdir.
- Yapılan araştırmalar sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede “Turizm Tesis İmarlı” arsa stokunun oldukça kısıtlı olduğu öğrenilmiştir.
- Mahallinde yapılan araştırmalar ve yapılan görüşmeler neticesinde yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde değerlendirme konusu parselin arsasının tam mülkiyet değerinin 2.100 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.
- Birim m2 arsa değerinin 1/3’ü çıplak (kuru) mülkiyet, 2/3’ü üst hakkı değeri olarak kabul edilmiştir.
- Toplam 49 yıl süreli üst hakkının, raporun hazırlandığı tarihte geri kalan süresinin toplam süreye oranlanması suretiyle arsanın üst hakkının bugünkü birim dönüm değerine ulaşılmıştır.

İRTİFAK HAKKI SÜRELERİ ÖZET TABLOSU	
2420 Ada 9 Parsel	
İrtifak Hakkı Başlangıç Tarihi	20.08.2008
irtifak Hakkı Bitiş Tarihi	20.08.2057
İrtifak Hakkı Verilen Toplam Gün Sayısı	17897
Değerleme Tarihi	30.12.2018
Hakkın Başlangıcından Değerleme Tarihine Kadar Geçen Gün Sayısı	3784
Değerleme Tarihinden İrtifak Hakkının Bitişine Kadar Kalan Gün Sayısı	14113
İrtifak Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi	21,14%
İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	78,86%

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın mevkii, konumu, parsel alanı, turizm tesisi imarlı oluşu, parsel üzerinde 4 yıldızlı iki farklı tarzda iki ayrı otel bulunması, çevresinin teşekkül tarzı, tüm yasal izinlerinin alınmış olması durumu göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsa birim değeri **2.100 TL/m²** olarak takdir edilmiş ve 49 yıllık (üst hakkının) kira süresinin kalan süresinin arsa değeri **TÜRK LİRASI** üzerinden hesaplanmıştır.

ARSA ÜZERİNE KURULMUŞ OLAN ÜST HAKKI DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri (*)	1.105,00	.-TL/m ²		
Arsa Büyüklüğü	11.035,40	m ²		
Toplam Arsa Değeri	12.194.117	.-TL/m ²	12.194.117	.-TL
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)			12.200.000	.-TL
(*) Arsa için birim değeri olarak 2100 TL/m ² arsa değerine binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.				
(**) Kayseri Sanayi Odası mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde Akfen GYO A.Ş. lehine 20.08.2057 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.				
Arsa Değeri Hesap Detayı = (Arsa değeri x 49 yıllık üst hakkı katsayısı x kalan süre oranı)				
= 2100 x 0,67x % 78,66				
= 1106 (TL/m²)				

Konu taşınmazın arsa değeri için 2100 TL/m² arsa değeri takdir edilmiştir. İlgili birim değer, taşınmazın tam mülkiyeti için takdir edilen değer olup konu taşınmazın çıplak mülkiyeti Kayseri Sanayi Odası adına kayıtlı iken, taşınmaz üzerinde AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine üst hakkı bulunmaktadır. Çalışma kapsamında, çıplak mülkiyet sahibi Kayseri Sanayi Odası için arsa değerinin 1/3'ü alınmıştır. Arsa değerinin 2/3'ü ise, Akfen GYO A.Ş. hissesine düşen kısmı yansıtmakta olup kalan üst hakkı süresi ile çarpılarak Akfen GYO A.Ş. hissesine düşen arsa üst hakkı arsa değerine ulaşılmıştır.

Arsa Üzerine Kurulmuş Olan Üst Hakkı Değeri		
2420 Ada 9 Parsel		
Arsa Değeri	2.100	TL/m ²
49 Yıllık Üst Hakkı Değeri Katsayısı (%)	0,67	
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı	78,86%	
Birim Arsa Değeri	1.109,52	TL/m ²
Yaklaşık Birim Arsa Değeri	1.100	TL/m ²

6.6 MALİYET YÖNTEMİ

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile, binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, benzer otel maliyetlerine ilişkin sektörel tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

MALİYET TABLOSU (ARSA+BİNA)

(*) *Toplam inşaat maliyeti değeri Akfen GYO A.Ş. 'den temin edilen gerçekleşen inşaat maliyetleri bilgileri ve benzer otel maliyetlerine ilişkin sektör tecrübelerimizin birlikte irdelenmesi ile hesaplanmıştır.*

(**) *Değerleme konusu taşınmazın inşaatının bitim tarihi yapı kullanma izin belgesinin tarihi olan 27.03.2009' dur. Değerleme tarihinde taşınmazın yaşı ve fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.*

(***) *Peyzaj düzenlemeleri, saha betonu ve asfaltlaması, parseli çevreleyen beton duvar üzeri tel örgüler, açık otopark alanı düzenlemesi vb. maliyetler için yaklaşık olarak takdir edilmiştir.*

BİNA DEĞERİ				
Bina	Bina Alanı (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Nov Otel	4424,85	5.000,0	11%	19.690.583
İbis Otel	5180,57	4.500,0	11%	20.748.183
Kapalı Otopark + Teknik Alanlar + Ortak Alanlar	1393,11	1.950,0	11%	2.417.742
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				42.855.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Toplam Değeri (TL)
Beton-Asfalt Saha	7.000,00	60	420.000
Tel Örgü	385,00	30	11.550
Trafo Binası	20,00	350	7.000
Süs Havuzu	15,00	300	4.500
Güvenlik Kulubesi	10,00	350	3.500
TOPLAM DEĞERİ			446.550
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			445.000
MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Arsa Değeri		12.100.000 TL	
Bina Değeri		42.855.000 TL	
Harici Müteferrik İşler		445.000 TL	
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ		55.400.000 TL	

6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmazın gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Otel gelir projeksiyonu gösterilmiştir.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Değerleme konusu taşınmazlar için söz konusu yöntem tercih edilmemiştir.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde toplamda 10.998,53 m² kapalı alandan oluşan 2 adet otel bulunmaktadır

Novotel:

- Değerleme konusu otel 96 odadan oluşmuştur. Otelin açık olduğu aylar itibariyle ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2019 yılında %53 doluluk oranı ile başlayacağı, 2025 yılında %72 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda sabit olacağı varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- -Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2019 yılında 28,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır
- Tesisin performansı göz önünde bulunarak, yıllar bazında oda gelirlerinin toplam gelirlerin %55'i, diğer gelirlerin ise % 45 olacağı varsayılmıştır.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır(GOP). Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2019 yılında %23 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2025 yılında %35 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0'i oranında olacağı öngörülmüştür.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

NOV OTEL KAYSERİ	
ODA SAYISI (ADET)	96
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	35.040
ENFLASYON ORANI (%)	2,00%
1 EURO Alış 6,03	

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
NOV OTEL / Proje Nakit Akışı (EURO)											
Yıllar	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040
Doluluk Oranı (%)	53%	55%	57%	62%	65%	67%	72%	72%	72%	72%	72%
Satılan Oda Satışı (Adet)	18.571	19.272	19.973	21.725	22.776	23.477	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229
Oda Fiyatı (EURO)	26,00	28,00	31,00	34,00	36,00	38,00	38,76	39,54	40,33	41,13	41,96
Oda Gelirleri (EURO)	519.994	597.432	679.075	782.093	865.488	909.961	997.426	1.017.374	1.037.722	1.058.476	1.069.061
Diğer Gelirler (EURO)	233.997	268.844	305.584	351.942	389.470	409.482	448.842	457.818	466.975	476.314	481.077
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	753.991	866.276	984.659	1.134.035	1.254.958	1.319.443	1.446.267	1.475.193	1.504.696	1.534.790	1.550.138
GOP (%)	23%	25%	28%	31%	33%	34%	35%	35%	35%	35%	35%
GOP	173.418	216.569	275.705	351.551	414.136	448.611	506.194	516.317	526.644	537.177	542.548
İşletme Giderleri	580.573	649.707	708.955	782.484	840.822	870.832	940.074	958.875	978.053	997.614	1.007.590
Yenileme Maliyeti (EURO)	7.540	8.663	9.847	11.340	12.550	13.194	14.463	14.752	15.047	15.348	15.501
Proje Net Gelirleri	165.878	207.906	265.858	340.210	401.586	435.416	491.731	501.565	511.597	521.829	527.047
Dönem Sonu Değer (%)											
Net Nakit Akışları	0	165.878	207.906	265.858	340.210	401.586	435.416	491.731	501.565	511.597	521.829

NAKİT AKIŞI												
	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
NOV OTEL / Proje Nakit Akışı (EURO)												
Yıllar	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040	29.12.2041
Otel Fonksiyonu												
Toplam Oda Sayısı (Adet)	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040
Doluluk Oranı (%)	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%
Satılan Oda Satışı (Adet)	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229
Oda Fiyatı (EURO)	26,00	42,80	43,23	43,66	44,10	44,54	44,98	45,43	45,89	46,34	46,81	47,28
Oda Gelirleri (EURO)	1.079.751	1.090.549	1.101.454	1.112.469	1.123.594	1.134.830	1.146.178	1.157.640	1.169.216	1.180.908	1.192.717	1.204.645
Diğer Gelirler (EURO)	485.888	490.747	495.655	500.611	505.617	510.673	515.780	520.938	526.147	531.409	536.723	542.090
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	1.565.640	1.581.296	1.597.109	1.613.080	1.629.211	1.645.503	1.661.958	1.678.578	1.695.363	1.712.317	1.729.440	1.746.735
GOP (%)	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
GOP	547.974	553.454	558.988	564.578	570.224	575.926	581.685	587.502	593.377	599.311	605.304	611.357
İşletme Giderleri	1.017.666	1.027.842	1.038.121	1.048.502	1.058.987	1.069.577	1.080.273	1.091.075	1.101.986	1.113.006	1.124.136	1.135.377
Yenileme Maliyeti (EURO)	15.656	15.813	15.971	16.131	16.292	16.455	16.620	16.786	16.954	17.123	17.294	17.467
Proje Net Gelirleri	532.317	537.641	543.017	548.447	553.932	559.471	565.066	570.716	576.424	582.188	588.010	593.890
Dönem Sonu Değer (%)												
Net Nakit Akışları	0	532.317	537.641	543.017	548.447	553.932	559.471	565.066	570.716	576.424	582.188	588.010

NAKİT AKIŞI													
		24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
NOV OTEL / Proje Nakit Akışı (EURO)													
Yıllar		29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046	29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053
Otel Fonksiyonu													
Toplam Oda Sayısı (Adet)		96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi		35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040
Doluluk Oranı (%)		72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%
Satılan Oda Satışı (Adet)		25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229
Oda Fiyatı (EURO)	26,00	48,23	48,71	49,20	49,69	50,18	50,69	51,19	51,71	52,22	52,74	53,27	53,80
Oda Gelirleri (EURO)		1.216.691	1.228.858	1.241.146	1.253.558	1.266.093	1.278.754	1.291.542	1.304.457	1.317.502	1.330.677	1.343.984	1.357.424
Diğer Gelirler (EURO)		547.511	552.986	558.516	564.101	569.742	575.439	581.194	587.006	592.876	598.805	604.793	610.841
Toplam Otel Gelirleri (EURO)		1.764.202	1.781.844	1.799.662	1.817.659	1.835.836	1.854.194	1.872.736	1.891.463	1.910.378	1.929.482	1.948.776	1.968.264
GOP (%)		35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
GOP		617.471	623.645	629.882	636.181	642.542	648.968	655.458	662.012	668.632	675.319	682.072	688.892
İşletme Giderleri		1.146.731	1.158.199	1.169.781	1.181.478	1.193.293	1.205.226	1.217.278	1.229.451	1.241.746	1.254.163	1.266.705	1.279.372
Yenileme Maliyeti (EURO)		17.642	17.818	17.997	18.177	18.358	18.542	18.727	18.915	19.104	19.295	19.488	19.683
Proje Net Gelirleri		599.829	605.827	611.885	618.004	624.184	630.426	636.730	643.097	649.528	656.024	662.584	669.210
Dönem Sonu Değer (%)													
Net Nakit Akışları	0	599.829	605.827	611.885	618.004	624.184	630.426	636.730	643.097	649.528	656.024	662.584	669.210

NAKİT AKIŞI					
		36	37	38	39
NOV OTEL / Proje Nakit Akışı (EURO)					
Yıllar		29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056	29.12.2057
Otel Fonksiyonu					
Toplam Oda Sayısı (Adet)		96	96	96	96
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi		35.040	35.040	35.040	35.040
Doluluk Oranı (%)		72%	72%	72%	72%
Satılan Oda Satışı (Adet)		25.229	25.229	25.229	25.229
Oda Fiyatı (EURO)	26,00	54,34	54,89	55,43	55,99
Oda Gelirleri (EURO)		1.370.998	1.384.708	1.398.555	1.412.540
Diğer Gelirler (EURO)		616.949	623.119	629.350	635.643
Toplam Otel Gelirleri (EURO)		1.987.947	2.007.826	2.027.905	2.048.184
GOP (%)		35%	35%	35%	35%
GOP		695.781	702.739	709.767	716.864
İşletme Giderleri		1.292.165	1.305.087	1.318.138	1.331.319
Yenileme Maliyeti (EURO)		19.879	20.078	20.279	20.482
Proje Net Gelirleri		675.902	682.661	689.488	696.382
Dönem Sonu Değer (%)					
Net Nakit Akışları	0	675.902	682.661	689.488	696.382

İbis Otel;

- Değerleme konusu otel 160 odadan oluşmuştur.
- Otelin açık olduğu aylar itibariyle ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2019 yılında %64 doluluk oranı ile başlayacağı, 2025 yılında %75 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda sabit olacağı varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- -Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2019 yılında 23,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır
- Tesisin performansı göz önünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2019 yılı ve sonraki yıllarda %27 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır(GOP). Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2019 yılında %35 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2025 yılında %41 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0'i oranında olacağı öngörülmüştür.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 12.607 EURO olarak kullanılmış olup bu değer 10. yıla kadar sabit olacağı 10. yıl sonunda %2 artacağı ve diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda 2019 yılı için 13.354 EURO olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %2 artacağı 10. yıl sonunda %1 artacağı varsayılmıştır.
- Her yıl için ödenecek Üst Hakkı Bedeli, Akfen GYO A.Ş ile Kayseri Sanayi Odası arasında imzalanan üst hakkı sözleşmesine göre kabul edilmiştir.
- Sözleşme süresi sonunda Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin talebi ve idarenin onayı ile sözleşme süresi taraflarca mutabık kalınacak yeni sözleşme ile uzatılabilir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır
- Projeksiyonda indirgeme oranı %11 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- 2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

İBİS KAYSERİ	
ODA SAYISI (ADET)	160
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	58.400
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	27,00%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,00%
ENFLASYON ORANI (%)	2,00%
1 EURO Alış 6,03	

NAKİT AKIŞI											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
İBİS OTEL / Proje Nakit Akışı (EURO)											
Yıllar	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400
Doluluk Oranı (%)	64%	66%	67%	69%	71%	73%	75%	75%	75%	75%	75%
Satılan Oda Satısı (Adet)	37.376	38.544	39.128	40.296	41.464	42.632	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800
Oda Fiyatı (EURO)	23,00	26,00	29,00	31,00	33,00	33,66	34,33	35,02	35,72	36,43	36,80
Oda Gelirleri (EURO)	859.648	1.002.144	1.134.712	1.249.176	1.368.312	1.434.993	1.503.794	1.533.870	1.564.547	1.595.838	1.611.797
Diğer Gelirler (EURO)	232.105	270.579	306.372	337.278	369.444	387.448	406.024	414.145	422.428	430.876	435.185
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	1.091.753	1.272.723	1.441.084	1.586.454	1.737.756	1.822.441	1.909.819	1.948.015	1.986.975	2.026.715	2.046.982
GOP (%)	35%	36%	37%	38%	39%	40%	41%	41%	41%	41%	41%
GOP	382.114	458.180	533.201	602.852	677.725	728.977	783.026	798.686	814.660	830.953	839.263
İşletme Giderleri	709.639	814.543	907.883	983.601	1.060.031	1.093.465	1.126.793	1.149.329	1.172.315	1.195.762	1.207.719
Yenileme Maliyeti (EURO)	10.918	12.727	14.411	15.865	17.378	18.224	19.098	19.480	19.870	20.267	20.470
Proje Net Gelirleri	371.196	445.453	518.790	586.988	660.347	710.752	763.927	779.206	794.790	810.686	818.793
Dönem Sonu Değer (%)											
Net Nakit Akışları	0	371.196	445.453	518.790	586.988	660.347	710.752	763.927	779.206	794.790	810.686
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040	
160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	
75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	
43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	
37,17	37,54	37,91	38,29	38,68	39,06	39,45	39,85	40,25	40,65	41,06	
1.627.915	1.644.194	1.660.636	1.677.242	1.694.015	1.710.955	1.728.064	1.745.345	1.762.798	1.780.426	1.798.231	
439.537	443.932	448.372	452.855	457.384	461.958	466.577	471.243	475.956	480.715	485.522	
2.067.452	2.088.126	2.109.008	2.130.098	2.151.399	2.172.913	2.194.642	2.216.588	2.238.754	2.261.142	2.283.753	
41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	
847.655	856.132	864.693	873.340	882.073	890.894	899.803	908.801	917.889	927.068	936.339	
1.219.797	1.231.994	1.244.314	1.256.758	1.269.325	1.282.018	1.294.839	1.307.787	1.320.865	1.334.073	1.347.414	
20.675	20.881	21.090	21.301	21.514	21.729	21.946	22.166	22.388	22.611	22.838	
826.981	835.250	843.603	852.039	860.559	869.165	877.857	886.635	895.502	904.457	913.501	
826.981	835.250	843.603	852.039	860.559	869.165	877.857	886.635	895.502	904.457	913.501	

23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
29.12.2041	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046	29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051
160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400
75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800
41,47	41,88	42,30	42,72	43,15	43,58	44,02	44,46	44,90	45,35	45,80
1.816.213	1.834.375	1.852.719	1.871.246	1.889.958	1.908.858	1.927.947	1.947.226	1.966.698	1.986.365	2.006.229
490.377	495.281	500.234	505.236	510.289	515.392	520.546	525.751	531.009	536.319	541.682
2.306.590	2.329.656	2.352.953	2.376.482	2.400.247	2.424.250	2.448.492	2.472.977	2.497.707	2.522.684	2.547.911
41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%
945.702	955.159	964.711	974.358	984.101	993.942	1.003.882	1.013.921	1.024.060	1.034.300	1.044.643
1.360.888	1.374.497	1.388.242	1.402.125	1.416.146	1.430.307	1.444.610	1.459.057	1.473.647	1.488.384	1.503.267
23.066	23.297	23.530	23.765	24.002	24.242	24.485	24.730	24.977	25.227	25.479
922.636	931.863	941.181	950.593	960.099	969.700	979.397	989.191	999.083	1.009.074	1.019.164
922.636	931.863	941.181	950.593	960.099	969.700	979.397	989.191	999.083	1.009.074	1.019.164

34	35	36	37	38	39
29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056	29.12.2057
160	160	160	160	160	160
365	365	365	365	365	365
58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400
75%	75%	75%	75%	75%	75%
43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800
46,26	46,72	47,19	47,66	48,14	48,62
2.026.291	2.046.554	2.067.020	2.087.690	2.108.567	2.129.653
547.099	552.570	558.095	563.676	569.313	575.006
2.573.390	2.599.124	2.625.115	2.651.366	2.677.880	2.704.659
41%	41%	41%	41%	41%	41%
1.055.090	1.065.641	1.076.297	1.087.060	1.097.931	1.108.910
1.518.300	1.533.483	1.548.818	1.564.306	1.579.949	1.595.749
25.734	25.991	26.251	26.514	26.779	27.047
1.029.356	1.039.650	1.050.046	1.060.546	1.071.152	1.081.863
1.029.356	1.039.650	1.050.046	1.060.546	1.071.152	1.081.863

Toplam Nakit Akışı (EURO)												
Yıllar		29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029
Otel Fonksiyonu												
NoVOtel Net Nakit Akışı (EURO)		165.878	207.906	265.858	340.210	401.586	435.416	491.731	501.565	511.597	521.829	527.047
İbis Otel Net Nakit Akışı (EURO)		371.196	445.453	518.790	586.988	660.347	710.752	763.927	779.206	794.790	810.686	818.793
Yıllık Üst (İnşaat) Hakkı Bedeli (EURO)		30.729	64.531	64.531	64.531	64.531	64.531	86.041	86.041	86.902	87.762	88.623
Bina Sigortası (EURO)		12.607	13.237	13.899	14.594	15.324	16.090	16.895	17.739	18.626	19.558	19.949
Emlak Vergisi (EURO)		13.354	13.621	13.893	14.171	14.455	14.744	15.039	15.339	15.646	15.959	16.119
Net Nakit Akışları	0	480.384	561.970	692.325	833.902	967.624	1.050.804	1.137.684	1.161.651	1.185.213	1.209.236	1.221.150

29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040	29.12.2041
532.317	537.641	543.017	548.447	553.932	559.471	565.066	570.716	576.424	582.188	588.010	593.890
826.981	835.250	843.603	852.039	860.559	869.165	877.857	886.635	895.502	904.457	913.501	922.636
89.483	90.343	91.204	92.064	92.925	93.785	94.645	95.506	96.366	97.227	98.087	98.947
20.348	20.755	21.170	21.593	22.025	22.466	22.915	23.373	23.841	24.317	24.804	25.300
16.280	16.443	16.607	16.773	16.941	17.110	17.281	17.454	17.629	17.805	17.983	18.163
1.233.188	1.245.350	1.257.639	1.270.056	1.282.601	1.295.275	1.308.081	1.321.018	1.334.089	1.347.295	1.360.637	1.374.116

29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046	29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056	29.12.2057
599.829	605.827	611.885	618.004	624.184	630.426	636.730	643.097	649.528	656.024	662.584	669.210	675.902	682.661	689.488	696.382
931.863	941.181	950.593	960.099	969.700	979.397	989.191	999.083	1.009.074	1.019.164	1.029.356	1.039.650	1.050.046	1.060.546	1.071.152	1.081.863
99.808	100.668	101.529	102.389	103.250	104.110	104.970	105.831	106.691	107.552	108.412	109.272	110.133	110.993	111.854	112.714
25.806	26.322	26.848	27.385	27.933	28.492	29.062	29.643	30.236	30.840	31.457	32.086	32.728	33.383	34.050	34.731
18.345	18.528	18.713	18.900	19.089	19.280	19.473	19.668	19.865	20.063	20.264	20.466	20.671	20.878	21.087	21.297
1.387.733	1.401.490	1.415.388	1.429.428	1.443.612	1.457.941	1.472.416	1.487.039	1.501.811	1.516.733	1.531.807	1.547.034	1.562.416	1.577.954	1.593.649	1.609.503

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	7,20%	7,70%	8,20%
İndirgeme Oranı	10,50%	11,00%	11,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	9.522.933	9.032.711	8.582.265
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	9.520.000	9.030.000	8.580.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	57.423.287	54.467.245	51.751.056
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	57.425.000	54.465.000	51.750.000

6.6.3. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Kira Geliri Varsayımları

- **Akfen GYO A.Ş.’nin tarafımıza ulaştırdığı ek kira şartları sözleşmesine göre:** Değerleme çalışması Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) İbis için yüzde yirmibeşi (% 25) Novotel için (%22) veya her iki otel için brüt gelirden %8 yenileme rezervi için düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirinin 2016 yılı itibariyle yüzde yetmişikibuçüğünden (% 72,5) yüksek olan miktarı ödeyecektir.
- Değerleme çalışması yapılan otelin Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, kiralama alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin % 5’i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 12.171 EURO olarak kullanılmış olup bu değer 10. yıla kadar sabit olacağı 10. yıl sonunda %2 artacağı ve diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda 2019 yılı için 20.354 EURO olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %2 artacağı 10. yılsonunda %1 artacağı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %9 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dâhil edilmemiştir.
- 2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 “Risksiz Getiri Oranı” olarak kabul edilmiştir.

KAYSERİ IBIS OTEL (%)	25%
KAYSERİ NOVOTEL (%)	22%
AGOP HESABI (%)	8%
AGOP GELİRİ (%)	72,5%

TOPLAM NAKİT AKIŞI															
YILLAR		29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032
KAYSERİ İBİS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	0	272.938	318.181	360.271	396.613	434.439	455.610	477.455	487.004	496.744	506.679	511.745	516.863	522.032	527.252
AGOP KAYSERİ İBİS OTEL (€)	0	213.711	258.363	302.988	345.054	390.561	422.806	456.924	466.063	475.384	484.892	489.740	494.638	499.584	504.580
KULLANILAN KAYSERİ İBİS OTEL KİRA GELİRİ (€)	0	272.938	318.181	360.271	396.613	434.439	455.610	477.455	487.004	496.744	506.679	511.745	516.863	522.032	527.252
KAYSERİ NOV OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	0	165.878	190.581	216.625	249.488	276.091	290.277	318.179	324.542	331.033	337.654	341.030	344.441	347.885	351.364
AGOP KAYSERİNOV OTEL (€)	0	81.996	106.769	142.776	189.100	227.461	248.715	283.107	288.769	294.544	300.435	303.440	306.474	309.539	312.634
KULLANILAN KAYSERİ NOV OTELL KİRA GELİRİ (€)	0	165.878	190.581	216.625	249.488	276.091	290.277	318.179	324.542	331.033	337.654	341.030	344.441	347.885	351.364
BİNA ŞİGORTASI (EURO)	0	12.607	13.237	13.899	14.594	15.324	16.090	16.895	17.739	18.626	19.558	19.949	20.348	20.755	21.170
EMLAK VERGİSİ (EURO)		13.354	13.621	13.893	14.171	14.455	14.744	15.039	15.339	15.646	15.959	16.119	16.280	16.443	16.607
YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)	0	923	1.069	1.213	1.360	1.496	1.571	1.678	1.712	1.746	1.781	1.799	1.817	1.835	1.853
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)	0	411.932	480.834	547.891	615.975	679.255	713.483	762.022	776.756	791.759	807.035	814.910	822.859	830.885	838.986

29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040	29.12.2041	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046	29.12.2047
532.524	537.850	543.228	548.660	554.147	559.688	565.285	570.938	576.648	582.414	588.238	594.121	600.062	606.062	612.123
509.626	514.722	519.869	525.068	530.319	535.622	540.978	546.388	551.852	557.370	562.944	568.573	574.259	580.002	585.802
532.524	537.850	543.228	548.660	554.147	559.688	565.285	570.938	576.648	582.414	588.238	594.121	600.062	606.062	612.123
354.878	358.426	362.011	365.631	369.287	372.980	376.710	380.477	384.282	388.124	392.006	395.926	399.885	403.884	407.923
315.760	318.918	322.107	325.328	328.582	331.867	335.186	338.538	341.923	345.343	348.796	352.284	355.807	359.365	362.958
354.878	358.426	362.011	365.631	369.287	372.980	376.710	380.477	384.282	388.124	392.006	395.926	399.885	403.884	407.923
21.593	22.025	22.466	22.915	23.373	23.841	24.317	24.804	25.300	25.806	26.322	26.848	27.385	27.933	28.492
16.773	16.941	17.110	17.281	17.454	17.629	17.805	17.983	18.163	18.345	18.528	18.713	18.900	19.089	19.280
1.872	1.890	1.909	1.928	1.948	1.967	1.987	2.007	2.027	2.047	2.067	2.088	2.109	2.130	2.151
847.164	855.420	863.754	872.167	880.659	889.232	897.886	906.622	915.440	924.341	933.327	942.397	951.552	960.794	970.122

29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056	29.12.2057
618.244	624.427	630.671	636.978	643.347	649.781	656.279	662.842	669.470	676.165
591.660	597.576	603.552	609.588	615.684	621.840	628.059	634.339	640.683	647.090
618.244	624.427	630.671	636.978	643.347	649.781	656.279	662.842	669.470	676.165
412.002	416.122	420.283	424.486	428.731	433.018	437.348	441.722	446.139	450.600
366.588	370.254	373.956	377.696	381.473	385.288	389.141	393.032	396.962	400.932
412.002	416.122	420.283	424.486	428.731	433.018	437.348	441.722	446.139	450.600
29.062	29.643	30.236	30.840	31.457	32.086	32.728	33.383	34.050	34.731
19.473	19.668	19.865	20.063	20.264	20.466	20.671	20.878	21.087	21.297
2.173	2.195	2.217	2.239	2.261	2.284	2.307	2.330	2.353	2.376
979.539	989.043	998.637	1.008.321	1.018.096	1.027.963	1.037.921	1.047.973	1.058.119	1.068.360

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	5,20%	5,70%	6,20%
İndirgeme Oranı	8,50%	9,00%	9,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	8.309.577	7.837.128	7.406.686
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	8.310.000	7.840.000	7.410.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	50.106.750	47.257.881	44.662.315
Toplam Bugünkü Değer (TL)	50.105.000	47.260.000	44.660.000

Taşınmazın Kira Değeri;

YILLAR	29.12.2019
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	446.158

Kira Değerleme Tablosu - Otel			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	5,20%	5,70%	6,20%
İndirgeme Oranı (%)	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	407.450	405.598	403.763

Toplam Bugünkü Değer (EURO)	405.598
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.445.758
29.12.2017 ve 29.12.2018 Arasındaki Gün Sayısı	365
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)	405.598
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	405.000
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	2.445.758
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	2.445.000

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmaza ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın imar durumu ve yapılaşma şartları ile uyumlu mevcut (otel olarak) kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Bu değerleme çalışmasında müşterek veya bağımsız bölümlerin değerlemesi yapılmamıştır. Konu taşınmaz tam hisseli olarak "Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ne aittir.

6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak Tapu ve Kadastro Dairesi Kira Belgesi, İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı ve Kullanma İzin Belgesi mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 25.09.2008 tarih 34188 yevmiye no ile kira şerhi bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili 01.12.2017 tarihli resmi yazı ekte yer almakta olup gayrimenkullerin değerini olumsuz yönde etkileyecek bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 11.08.2008 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında "Turizm Tesisi Alanı" lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ve mimari projesi ile uyumludur.

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 11.02.2008 tarihli “Mimari Proje” 06.03.2008 tarih 1/28 sayılı “Yapı Ruhsatı” ve 27.03.2009 tarih, 1/37 numaralı “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, 49 yıllık süre ile üst hakkı tapusuna sahiptir. Ayrıca taşınmazın mevcut kullanımı ile uyumlu olarak cins tahsisi de yapılmıştır. Söz konusu taşınmaz yasal süreçlerini tamamlamıştır.

• Sonuç Görüş

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir.

Gayrimenkulün gayrimenkul rehin hakları hanesinde yer alan ipotek konusunda ipotek sahibi Credit Bank Europe’un 01.12.2017 tarihli yazısına göre söz konusu ipotek Accor Grubu ve Akfen GYO A.Ş. arasındaki anlaşma uyarınca Accor Grubu tarafından “IBIS” ve “NOVOTEL” markaları altında işletilmekte olan 9 adet otelin ve inşaatı devam etmekte olup inşaatın tamamlanmasını müteakip “IBIS” markası altında işletilecek 1 adet otelin yatırımının finansmanı amacıyla 2015 yılı içerisinde sağlanmış olan proje Finansman Sendikasyon Kredisi’ nin teminatı olarak tesis edilmiştir. Credit Bank Europe’un bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği’nin 30. maddesinin 1. fıkrasına göre Gayrimenkul Yatırım Ortakları 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. Söz konusu tebliğin ilgili maddesi uyarınca, taşınmaz üzerindeki ipotek taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel teşkil etmemektedir.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Bina” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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.

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı	55.400.000	8.830.000
Gelir Yaklaşımı	50.862.500	8.435.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Maliyet yaklaşımında ise bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen

binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

*Otel vasıflı konu taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır.

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2018
Değer Tarihi	25.12.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	50.862.500.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	60.017.750.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	8.435.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	9.953.300.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.445.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	2.885.100.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	405.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	477.900.-EURO

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 EURO =6,03.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ertugrul ÇİNPOLAT

SPK Lisans NO:406908

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN

SPK LİSANS NO:401584

DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Tarih : 12.07.2017

No : 406908

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

Ertugrul ÇİNPOLAT

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN