



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

2 Adet Otel
Şehitkamil / Gaziantep
2020_AKFENGYO_007

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	5
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	7
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	18
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	18
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	19
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	21
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	22
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	22
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI	22
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	22
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	30
5.3.2.1. İMAR DURUMU	30
5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ	31
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	31
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİŞİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	31
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	32
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	32
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	33
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	33
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	33
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	34
6.6. MALİYET YÖNTEMİ	35
6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	37
6.6.2. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	41
6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	46
6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	46
6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	46
6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	46
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	46
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	46
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	46
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	46
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	46
8. SONUÇ	47
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	47
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	47

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	OTEL
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Bu rapor, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 ada, 2 no.lu parselin 30 yıllık üst hakkından kalan süresinin işletilmesi ve kiralanması sonrası doğan hakkının 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Değerleme konusu 5020 ada, 2 no.lu parsel Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nin 16.02.2007 tarih tasdikli, 1/1.000 ölçekli "Şehitkamil Uygulama Uygulama İmar Planı" kapsamında "Otel Alanı" lejandın da kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. -Emsal: 1,50* -Hmaks: Serbesttir. -Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5,00'er m'dir. *Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 17. Maddesi'nde "5.000,00 m ² 'den büyük ticari parsellerde 1,20 kat emsal arttırılabilir." ibaresi uyarınca Emsal 1,80'e kadar arttırılabilir.
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	31.12.2020
Değer Tarihi	25.12.2020
Pazar Değeri (KDV Hariç)	69.297.500.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	81.771.050.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	7.695.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	9.080.100.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	4.430.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	5.227.400.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	490.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	578.200.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2020
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2020
RAPORUN NUMARASI	:	2020_AKFENGYO_007
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	02.11.2020
RAPORUN KULLANIM AMACI VE YERİ	:	Bu rapor, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 ada, 2 no.lu parselin 30 yıllık sözleşmenin kalan süresinin ce işletilmesi ve kiralanması sonucu doğan hakkın 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, tespiti amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMENİN KONUSU VE AMACI	:	Bu rapor, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 ada, 2 no.lu parselin 30 yıllık sözleşmenin kalan süresinin ce işletilmesi ve kiralanması sonucu doğan hakkın 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Ulvi Barkın ŞENSES SPK Lisans NO:405898 Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Ali ZARARSIZ SPK Lisans No: 40799-İnşaat Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce 31.12.2019 tarihli AKFENGYO_2019017_REVİZE değerlendirme raporu bulunmaktadır .

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	:	ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Mebusevler Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7 Çankaya/ANKARA
MÜŞTERİ ÜNVANI	:	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	:	Bu rapor SPK'nın III.62.3 Sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi ,2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

GAZİANTEP İLİ

İl merkezi, kuzeyde ve kuzeybatıda Kahramanmaraş, kuzeydoğuda Yavuzeli, doğuda Nizip, güneydoğuda Oğuzeli, güneyde Kilis, güneybatıda Nurdağı ve batıda İslahiye ile çevrilidir. Gaziantep'te çok sayıda pınar bulunmasına karşın hiç doğal göl bulunmamaktadır. Bu yüzden şehrin bir çok yerine yapay göller ve barajlar inşa edilmiştir. Gaziantep şehri, Gaziantep Platosu üzerine kurulmuştur. Gaziantep'ten geçen Alleben Deresi iki merkez ilçeyi birbirinden ayırır. İl merkezinin yakınında hiç doğal orman bulunmaz. Bu yüzden il yakınına kızılçam ağaçlarından oluşan bir yapay orman eklenmiştir. İl merkezi 2. derece deprem bölgesinde'dir.

Ulaşım: Gaziantep, Anadolu ile Mezopotamya arasında yer aldığı için tarih boyunca hep ticaret yolları üzerinde yer almıştır. Bunlardan en önemlisi İpek Yolu'dur. Bu sebepten dolayı ilde kara ve hava ulaşımı çok gelişmiştir. Gaziantep'in denize kıyısı olmadığı için kentte deniz ulaşımı yapılamamaktadır. En yakın liman kenti İskenderun'dur.

Kara ulaşımı: Gaziantep, tarih boyunca önemli ticaret yolları üzerinde olduğu için kara ulaşımında da çok gelişmiştir. Özellikle Avrupa'dan Asya ve Afrika'ya geçişi sağlayan E-24 otoyolu, kentin gelişiminde önemli rol oynar. Ancak ildeki en önemli yol Gaziantep-Adana-Tarsus Otoyolu'dur. Gaziantep Çevre Yolu ise hâlâ inşaat hâlinindedir.



Hava ulaşımı: Gaziantep, hava ulaşımı bakımından da çok gelişmiştir. Kentte Gaziantep Oğuzeli Havaalanı adında uluslararası havaalanı bulunmaktadır. Hava alanı şehirden yaklaşık 20 km. uzaktadır. Her gün İstanbul, Ankara, İzmir ve Antalya'ya tarifeli uçak seferleri yapılmakla beraber, diğer illere de Ankara bağlantılı uçak seferleri yapılmaktadır.

Nüfus: Gaziantep, nüfus bakımından Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin en büyük ilidir, Türkiye'nin ise 9.en büyük ilidir. Gaziantep'te nüfus 2.028.563 kişidir. Nüfus yoğunluğu, merkez ilçelerde kilometrekarede 421 kişiyi aşmaktadır. 1927 yılı nüfus sayımında 214.499 olan il nüfusu geçen 70 yıl içerisinde %534 oranında artış göstermiştir. Bu artış oranı aynı dönem için Türkiye genelinde % 317 olmuştur. Gaziantep uzun yıllar dikkate alındığında Türkiye nüfus artış hızının çok üzerinde bir nüfus artışı göstermiştir. Bunun sebebi aşırı derecede göç almasıdır.

Gezilebilecek Yerler

Dülük antik kenti, Nizip ilçesine 10 km uzaklıktaki Belkis köyü eteklerinde bulunan Zeugma antik kentinden çıkarılan değerli buluntuların sergilendiği Zeugma Mozaik Müzesi (2011'de açılan müze, dünyanın en büyük mozaik müzesi olma özelliğini taşıyor), Gaziantep Arkeoloji Müzesi, şehrin merkezindeki Gaziantep Kalesi, Rumkale, Araban Kalesi, dünyaca ünlü Bakırcılar Çarşısı.

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

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2020

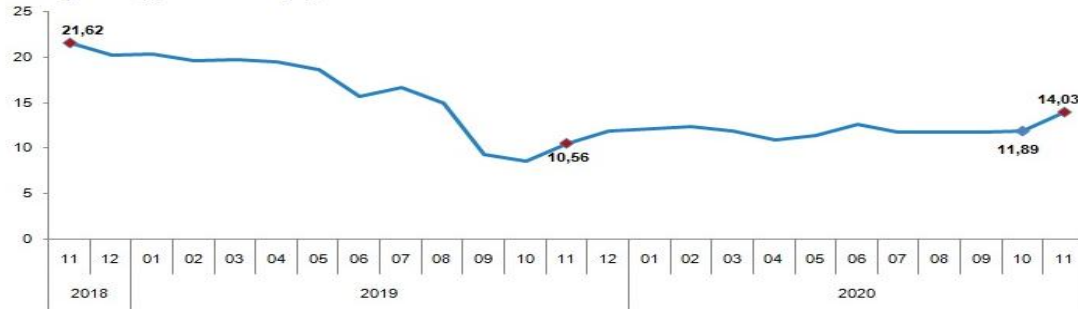
Tüketici fiyat endeksi(TÜFE) yıllık %14,03, aylık,%2,30 arttı

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,30	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	13,19	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	14,03	10,56	21,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	12,04	15,87	15,63

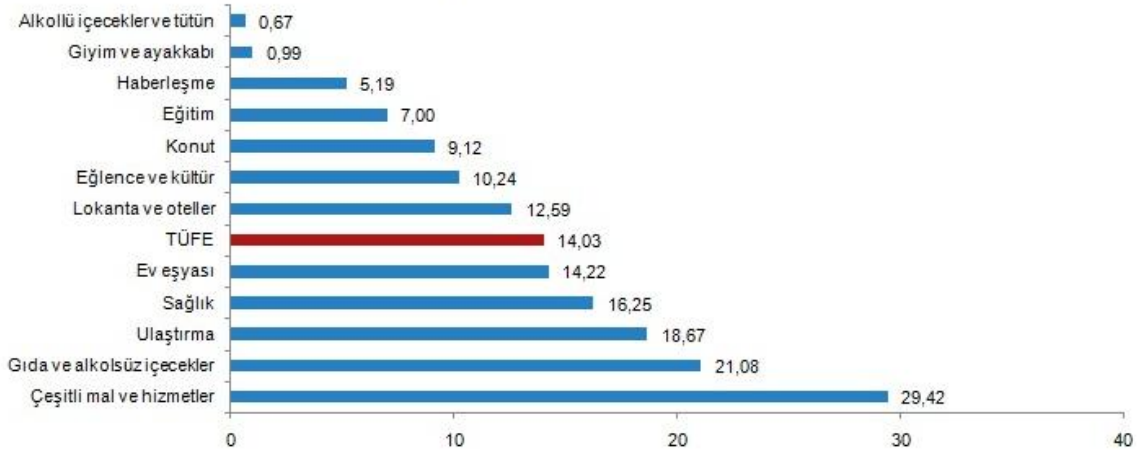
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Yıllık en düşük artış %0,67 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma oldu.

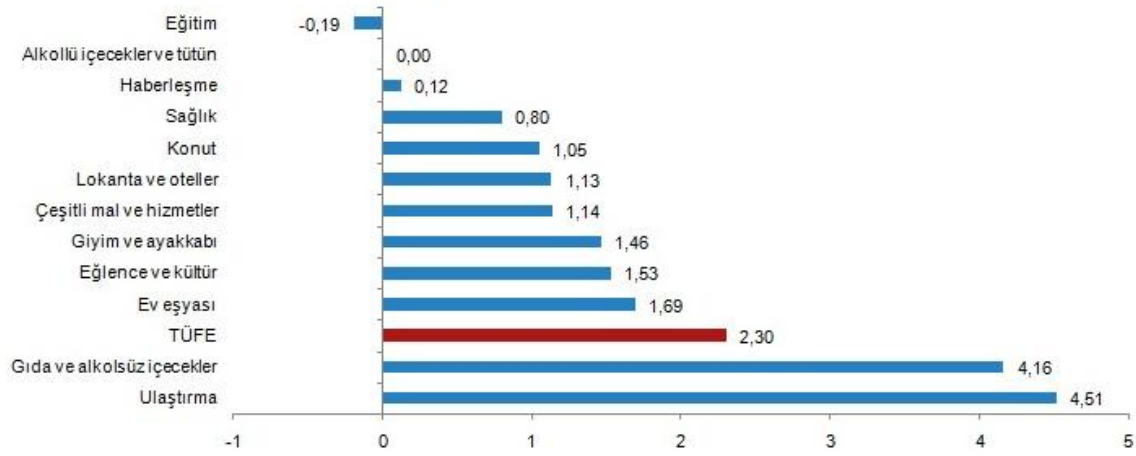
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Aylık düşüş gösteren tek grup %0,19 ile eğitim oldu

Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %1,69 ile ev eşyası oldu.

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Kasım 2020



Kasım 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 54 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 322 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşti.

Ana harcama gruplarına göre TÜFE ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
TÜFE	100,00	2,30	13,19	14,03	12,04	498,58
Gıda ve alkolsüz içecekler	22,77	4,16	17,64	21,08	13,04	593,07
Alkollü içecekler ve tütün	6,06	0,00	0,67	0,67	19,80	872,43
Giyim ve ayakkabı	6,96	1,46	2,96	0,99	6,19	273,24
Konut	14,34	1,05	8,86	9,12	12,44	530,64
Ev eşyası	7,77	1,69	14,09	14,22	9,42	425,61
Sağlık	2,80	0,80	15,77	16,25	14,13	300,04
Ulaştırma	15,62	4,51	18,00	18,67	11,38	501,61
Haberleşme	3,80	0,12	4,89	5,19	4,10	159,86
Eğlence ve kültür	3,26	1,53	10,36	10,24	6,68	318,50
Eğitim	2,58	-0,19	6,87	7,00	11,15	437,27
Lokanta ve oteller	8,67	1,13	12,14	12,59	12,12	733,60
Çeşitli mal ve hizmetler	5,37	1,14	28,88	29,42	21,37	742,61

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %13,72, aylık %2,14 arttı

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,26, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,50 artış gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	2,09	13,34	14,17	12,62	516,83
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	2,14	13,26	13,72	11,50	442,13
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	2,12	13,19	13,26	10,81	421,79
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	1,93	12,94	13,38	11,77	462,12
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	2,43	13,99	14,89	11,69	483,26
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	2,72	14,90	15,91	11,11	493,22

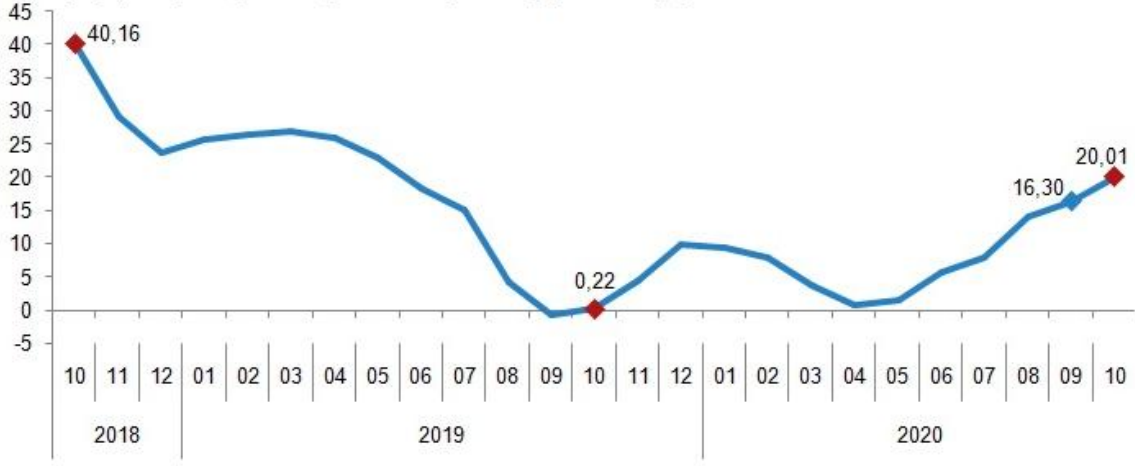
İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2020**İnşaat maliyet endeksi yıllık %19,49, aylık %2,99 arttı**

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,34 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,00, işçilik endeksi %0,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %21,81, işçilik endeksi %14,23 arttı.

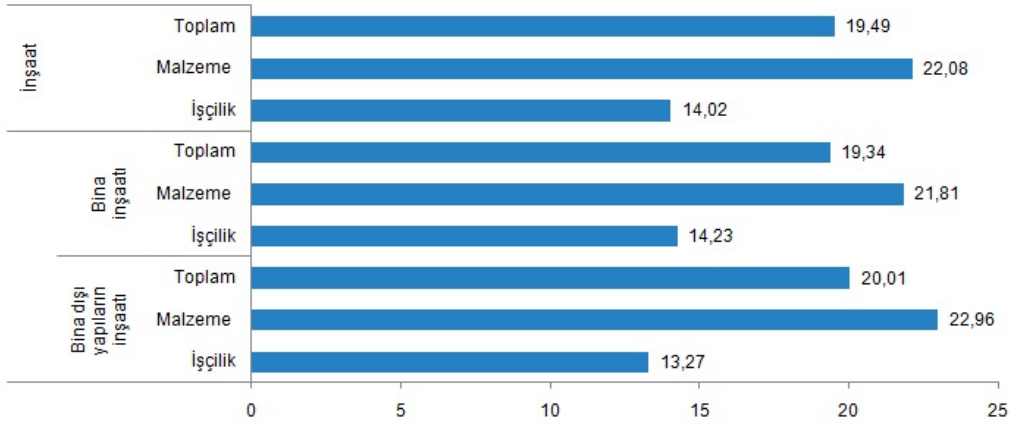
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020**Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %20,01, aylık %3,16 arttı**

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %20,01 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,02, işçilik endeksi %1,05 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %22,96, işçilik endeksi %13,27 arttı.

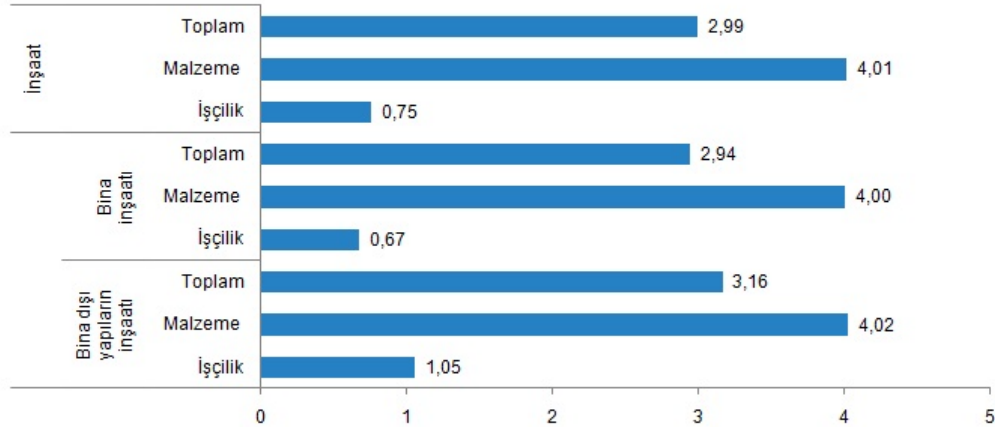
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ekim 2020



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ekim 2020



Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58,1 arttı

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %73,7, yüzölçümü %58,1, değeri %76,1, daire sayısı %97,9 arttı.

Yapı ruhsatına göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

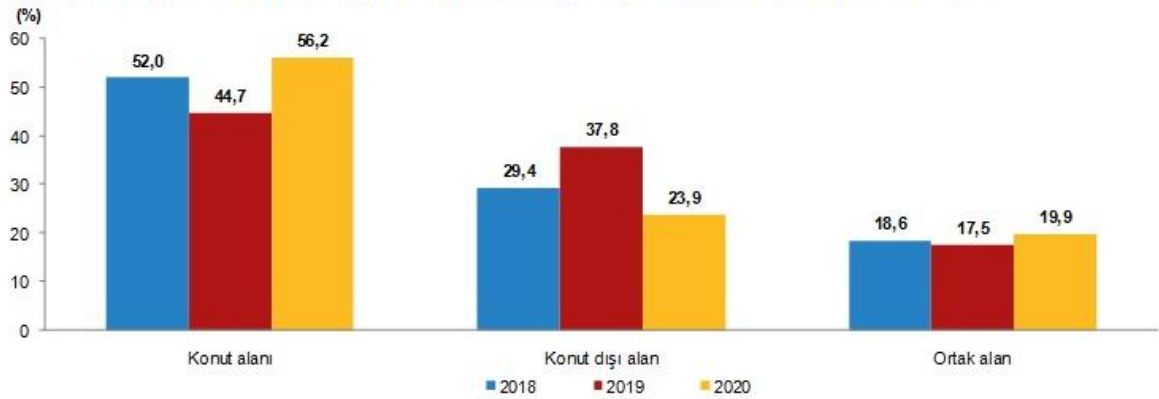
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,2'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

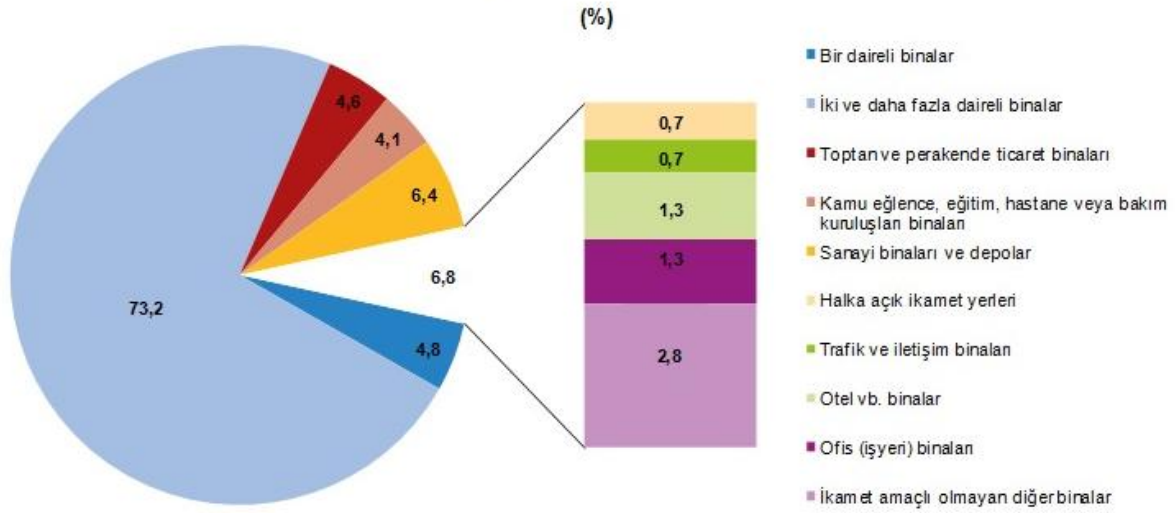
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %73,2 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

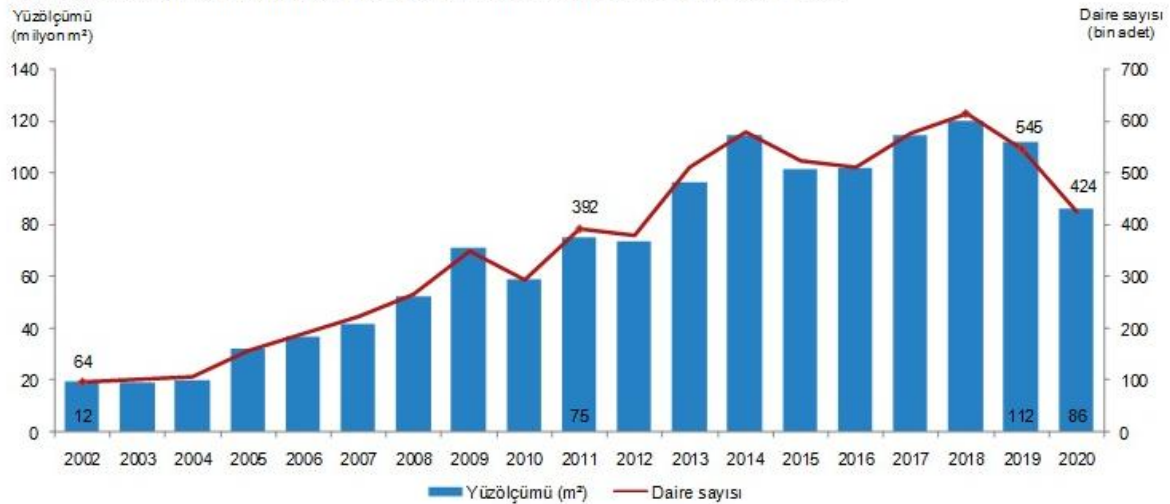
Yapı ruhsatı kullanma amaçları yüzölçümüne göre paylar, Ocak-Eylül 2020



Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesine göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

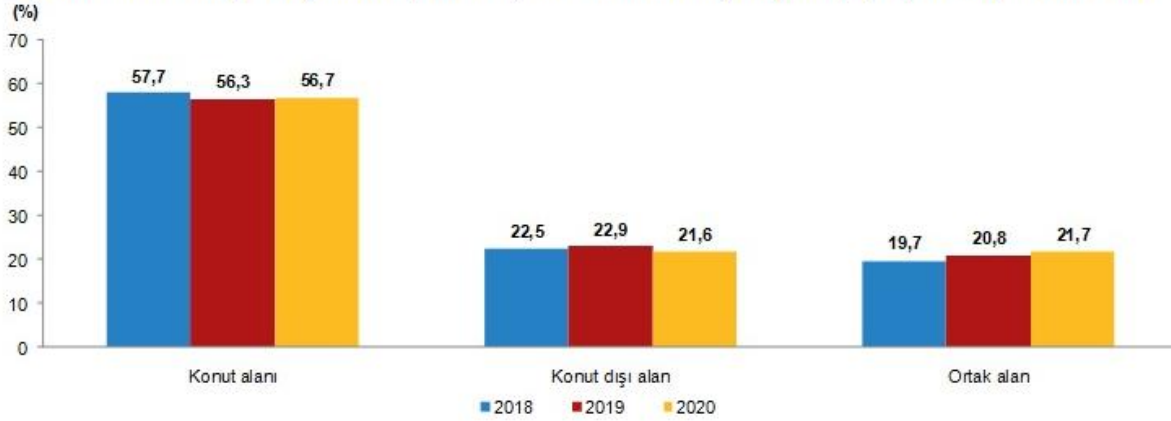
	2020	2019 (r)	2018 (r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m²)	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22,3	-11,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,7'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 86,2 milyon m² iken; bunun 48,8 milyon m²'si konut, 18,6 milyon m²'si konut dışı ve 18,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

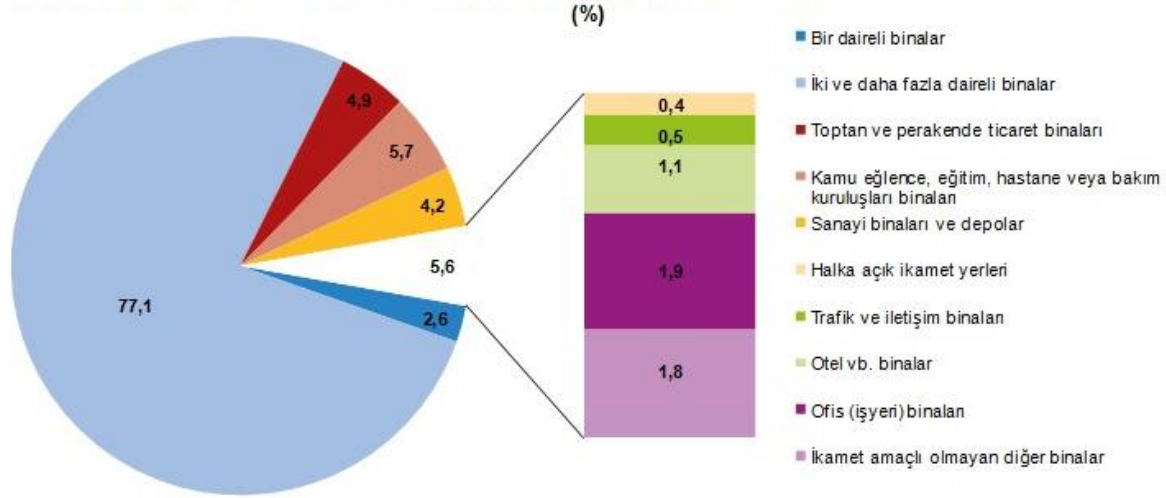
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %77,1 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 66,4 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı kullanma izin belgesi kullanma amacına göre yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2020



Küresel Ekonomik Görünüm

Küresel olarak ikinci dalga birçok ülkede başladı ve özellikle Fransa, İngiltere gibi Avrupa ülkeleri kısıtlamaları yeniden gündemine aldı. Sokağa çıkma kısıtlamalarından hizmet sektörü olumsuz etkilenirken imalat sektörü görece daha az etkilendi. Kısıtlamalara ve vaka sayılarına rağmen biz salgının ilk dalgada olduğu kadar ekonomik aktiviteye zarar vereceğini düşünmüyoruz. Ayrıca aşı çalışmalarında özellikle Pfizer %90'dan fazla etkili olduğunu açıkladığı aşının onay başvurusunu gerçekleştireceğini ve onaylanması halinde bir sene içinde 1.3 milyar doz aşının üretileceğini açıkladı.

Aşı kaynaklı toparlanma bu şekilde artarak devam ederse risk iştahı artacaktır. Bu durumda OPEC ülkeleri üretim kesintisini uzatmaya yanaşmayabilir. Bu durumda orta vadede petrol fiyatı artacak ve

petrol tarafındaki avantaj limitleşecektir.Küresel gündemde en önemli gelişmelerinden olan ABD seçimleri sonuçlandı. Bazı kilit eyaletlerde birbirine yakın sonuçlansa da Demokrat Parti adayı Joe Biden başkan seçildi. Henüz Senato'daki durum belli olmamakla birlikte Temsilciler Meclisi ve Başkanlık Demokrat Parti'ye geçmiş oldu. Donald Trump ve avukatları ise seçimi mahkemeye taşıyacaklarını açıkladı.Küresel piyasalarda ise ABD başkanlık seçim sonuçlarının büyük ölçüde belli olması ve aşı çalışmalarında neticenin en azından şimdilik alınmış olmasıyla borsalarda ralli gerçekleşti. Bununla birlikte altın ve dolar bu süreçte güç kaybetti.

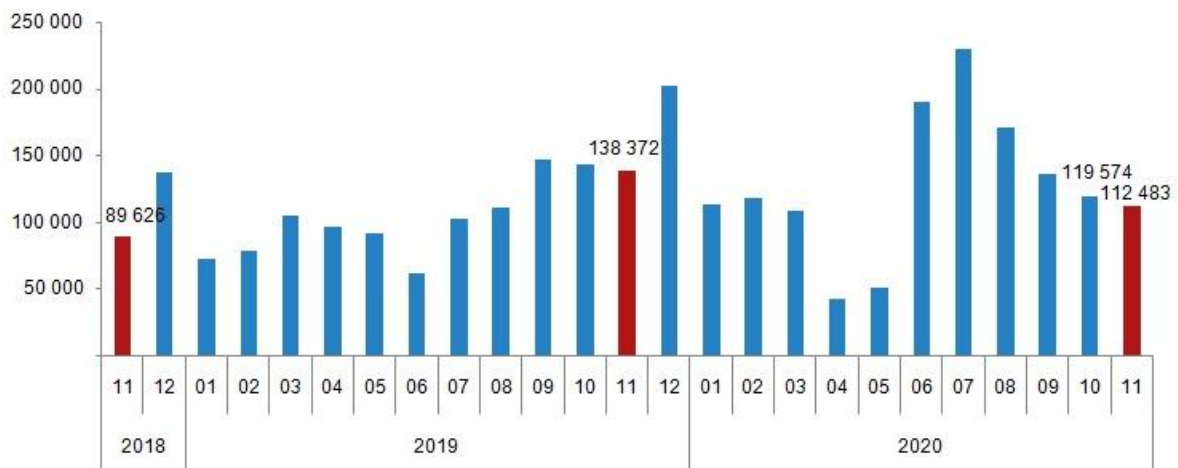
Ekonomik aktivitedeki normalleşmede küresel anlamda hizmet sektörü toparlanırken yeniden karantinaların gündeme gelmesi toparlanmanın hızını kesti. Bununla birlikte kısa vadede turizm ve ulaşım sektöründe henüz kayda değer bir toparlanmadan söz edilememektedir. Kapanmaların artması durumunda bu iki sektörün toparlanması daha da gecikecektir. Gerek gelişmiş, gerekse gelişmekte olan ülkelerdeki hem maliye hem para politikaları bu yıl tarihi seviyelerde genişlemeci hareket etmek durumunda kaldı. Bu durum Nisan-Mayıs aylarında konuşulan ekonomiler açısından en kötü senaryoların atlatılmasına yardımcı olduğundan gayet pozitif fakat kimi gelişmekte olan ülkelere özellikle mali genişlemelerin sebep olduğu artan borç stokunun sürdürülebilir olup olmadığı şüpheli. Ancak gerek Fed'in gerekse ECB'nin yüksek olasılıkla 2022-2023'e kadar sıkılaştırma adımları atmayacak olması hatta özellikle ECB'nin Aralık ayında varlık alım programını genişletmesi bu noktada bu ülkelerin elini rahatlatacaktır.Gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı, tekrar artış trendine geçtiği görülüyor. Özellikle Asya ülkelerine devam eden akımlar var. Ayrıca Ekim ayında genel bir artıştan söz etmek mümkün.Burada aşı çalışmalarının Ekim ayı içerisinde hızlanmasının pozitif etkisinin olabileceği görülmektedir.Önümüzdeki aylarda herkesin gözü kulağı aşı çalışmalarında olacaktır. Salgının gidişatı ve aşının gelişmeleri para politikalarını ve mali politikaları, finansal piyasaları doğrudan etkileyecektir.

Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2020

Türkiye'de 2020 Kasım ayında 112 bin 483 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 azalarak 112 bin 483 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 21 bin 158 konut satışı ve %18,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin 710 konut satışı ve %9,5 pay ile Ankara, 6 bin 574 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Ardahan, 23 konut ile Hakkari ve 78 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, Kasım 2020
(Adet)



Konut satış sayısı, Kasım 2020

	Kasım			Ocak-Kasım		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	138 372	112 483	-18,7	1 146 655	1 393 335	21,5
İpotekli satış	43 911	24 450	-44,3	282 230	558 706	98,0
İlk el satış	13 705	8 822	-35,6	96 956	179 065	84,7
İkinci el satış	30 206	15 628	-48,3	185 274	379 641	104,9
Diğer satış	94 461	88 033	-6,8	864 425	834 629	-3,4
İlk el satış	35 204	27 836	-20,9	339 246	253 777	-25,2
İkinci el satış	59 257	60 197	1,6	525 179	580 852	10,6
Satış durumuna göre toplam satış	138 372	112 483	-18,7	1 146 655	1 393 335	21,5
İlk el satış	48 909	36 658	-25,0	436 202	432 842	-0,8
İpotekli satış	13 705	8 822	-35,6	96 956	179 065	84,7
Diğer satış	35 204	27 836	-20,9	339 246	253 777	-25,2
İkinci el satış	89 463	75 825	-15,2	710 453	960 493	35,2
İpotekli satış	30 206	15 628	-48,3	185 274	379 641	104,9
Diğer satış	59 257	60 197	1,6	525 179	580 852	10,6

İpotekli konut satışları 2020 Kasım ayında 24 bin 450 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde 2020 Kasım ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %44,3 azalış göstererek 24 bin 450 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,7 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 bin 4 konut satışı ve %20,5 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 33 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları 2020 Kasım ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalarak 88 bin 33 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16 bin 154 konut satışı ve %18,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,3 oldu. Ankara 7 bin 975 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 898 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 9 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2020
(Adet)



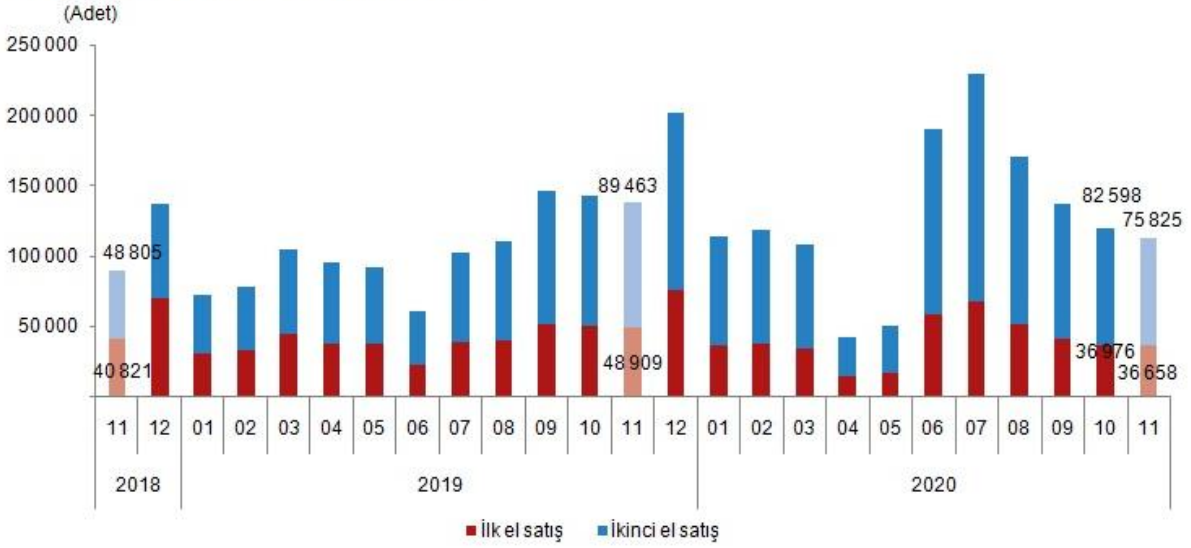
Konut satışlarında 36 bin 658 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,0 azalarak 36 bin 658 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %32,6 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 177 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 662 konut satışı ile Ankara ve bin 888 konut satışı ile İzmir izledi.

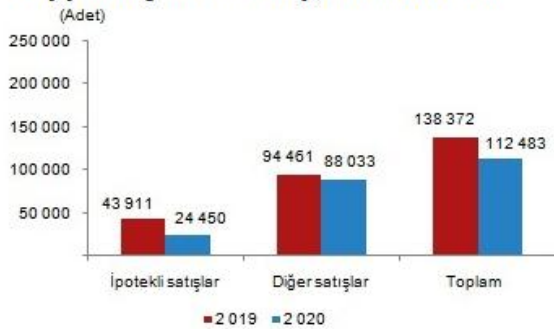
İkinci el konut satışlarında 75 bin 825 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalış göstererek 75 bin 825 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 14 bin 981 konut satışı ve %19,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %70,8 oldu. Ankara 8 bin 48 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 686 konut satışı ile İzmir izledi.

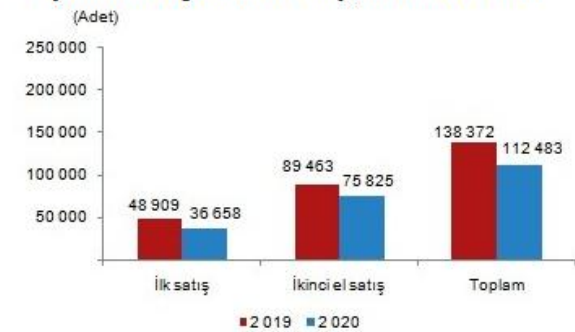
Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2020



Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2019-2020



Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2019-2020



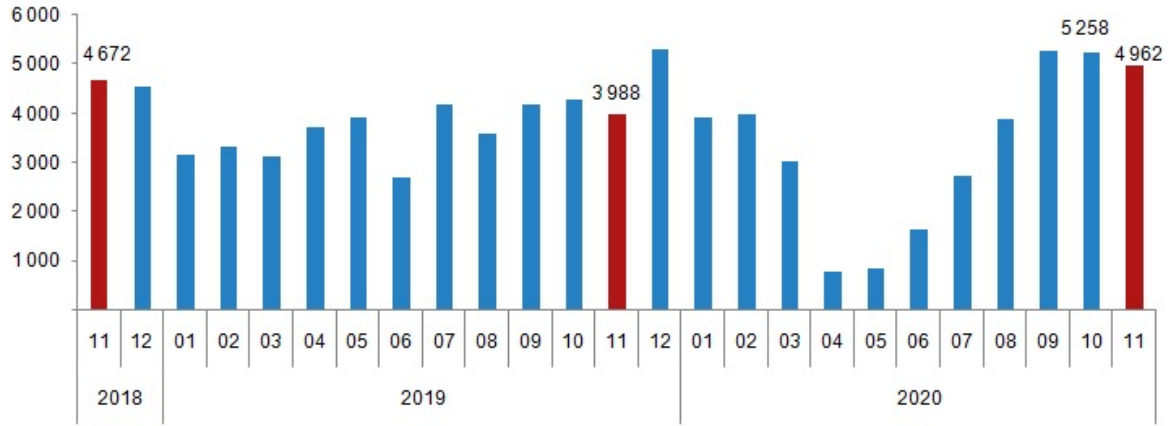
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %21,5 arttı

Ocak-Kasım döneminde 1 milyon 393 bin 335 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,5 artış gösterdi. Ocak-Kasım döneminde ipotekli konut satışı %98,0 artarak 558 bin 706, diğer satış türlerinde ise %3,4 azalarak 834 bin 629 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %0,8 azalarak 432 bin 842 oldu. İkinci el konut satışları da %35,2 artarak 960 bin 493 olarak gerçekleşti.

Yabancılar 2020 yılı Kasım ayında 4 bin 962 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %24,4 artarak 4 bin 962 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Kasım 2020'de ilk sırayı 2 bin 443 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 893 konut satışı ile Antalya, 297 konut satışı ile Ankara, 182 konut satışı ile Yalova ve 174 konut satışı ile Bursa izledi.

Yabancılar yapılan konut satış sayıları, Kasım 2020
(Adet)

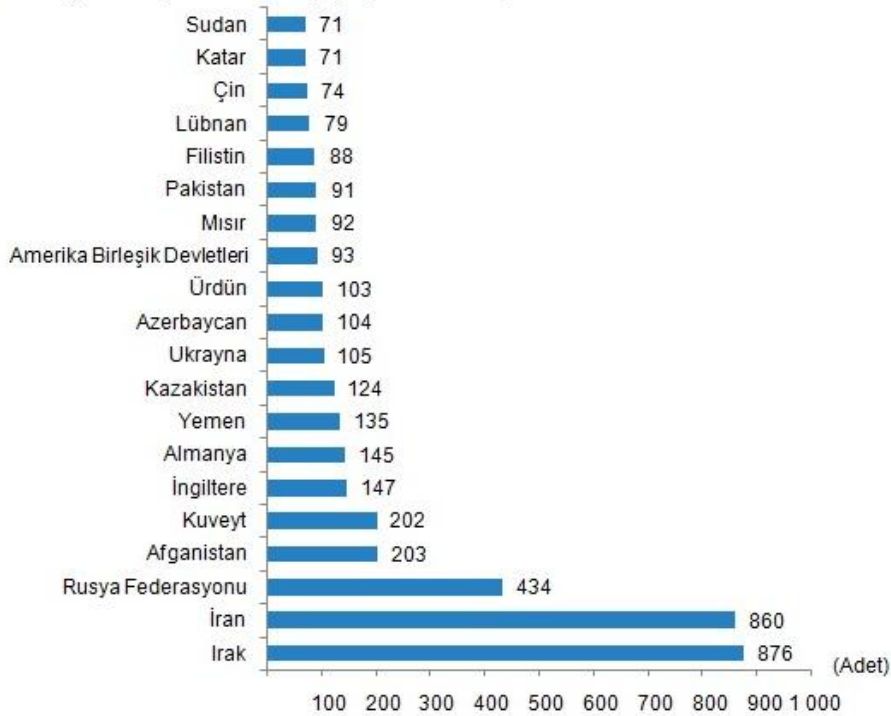


Ocak-Kasım döneminde yabancılar yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,5 azalarak 36 bin 385 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Kasım ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 876 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 860 konut ile İran, 434 konut ile Rusya Federasyonu, 203 konut ile Afganistan ve 202 konut ile Kuveyt izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Kasım 2020



Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Gayrimenkulün açık adresi: Yaprak Mahallesi İstasyon Caddesi No:78 – 80 İbis Otel ve Novotel Şehitkamil – GAZİANTEP

Değerleme konusu taşınmaz 5020 ada 3 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde yer alan 30 Yıl Süre ile Üst Hakkı niteliğindeki taşınmaz İstasyon Caddesi üzerinde yer almaktadır. Gaziantep ilinin merkezi iş alanlarının yer aldığı bir bölge olan İstasyon Caddesi üzerinde Gaziantep Kamil Ocak Stadyumu, Forum Gaziantep Alışveriş Merkezi, 15 Temmuz Demokrasi Meydanı, Bedesten ve Gaziantep Devlet Hastanesi yer almaktadır. İstasyon Caddesi'ne bağlanan Ali Fuat Cebesoy ve Kıbrıs Caddeleri üzerinde Emniyet Müdürlüğü, Valilik, Şehit Kamil Belediyesi gibi önemli kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapılar yer almaktadır. İstasyon Caddesinin doğusunda Gaziantep Tarihi Şehir Merkezi ve Gaziantep Kalesi yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz Forum Gaziantep Alışveriş Merkezi'ne yaklaşık 50,00 m, Gaziantep Kalesi'ne yaklaşık 500,00 m, Gaziantep 15 Temmuz Demokrasi Meydanı'na yaklaşık 550,00 m ve Gaziantep Havalimanı'na 25,00 km uzaklıkta yer almaktadır



Konu taşınmazın bazı önemli noktalara uzaklıkları aşağıda verilmiştir;

Gaziantep Kalesi.....1 km

Gaziantep Havaalanı:.....25 km

Gaziantep Merkez Otogarı:.....5 km

Şehitkamil Belediyesi:.....500 m

Gaziantep Büyükşehir Belediyesi:.....1km' dir.

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak Mahallesi, İstasyon Caddesi üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın Tapu Kayıtları'nda "5020 Ada, 2 Parsel sayılı Taşınmazın 30 Yıl Süre ile Üst Hakkı" olarak belirtilmiştir. Üst hakkının yer aldığı ana taşınmaz 6.750,00 m² yüz ölçümüne sahiptir.

Değerleme konusu ana taşınmazın İstasyon Caddesi'ne yaklaşık 95,00 m ve Nizip Caddesi'ne yaklaşık 85,00 m cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde Novotel ve İbis Otel olarak kullanılan 2 blok halinde inşa edilmiş yapı yer almaktadır. Novotel olarak kullanılan blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır. İbis Otel tarafından kullanılan blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 10 normal kat olmak üzere toplam 12 katlıdır. Bodrum katlar, zemin kat ve 6. normal katta kadar bloklar arasında geçiş sağlanabilmektedir.

Toplam inşaat alanı 18.825,59 m²'dir. Taşınmaz Onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine uyumlu olarak inşa edilmiş ve kullanılmaktadır. Novotel'in yer aldığı blokta toplam 92, İbis Otel'in yer aldığı blokta toplam 177 adet oda bulunmaktadır.

Bodrum katlarda iki blok arasında ayırıcı duvar bulunmaktadır. İki bloğa ulaşım için merdiven asansör alanları bulunmaktadır. 2. bodrum katta 53 araçlık otopark alanı, sığınak, depolar, klima santrali, yakıt tankı, elektrik odası, pompa odası, su deposu, foseptik çukuru, bakım odası, revir, arşiv ve teknik müdür odaları yer almaktadır.

1. bodrum katta iki blok beraber inşa edilmiş olup 43 araçlık otopark alanı, kazan dairesi, klima santral odası, pompa odası, trafo odası, jeneratör odası, ısı merkezi; personel soyuma odaları ve duş alanları, personel yemekhane, çamaşırhane, kirli ve temiz çamaşır odaları, mutfak depoları, kuru depo ve soğuk ve normal çöp odaları yer almaktadır. Nizip Caddesi üzerinde girişin sağlandığı servis avlusuna 1. bodrum kattan giriş çıkış sağlanmaktadır.

Zemin katta Novotel ve İbis Otel'in giriş kapıları ayrıdır.

Novotel bloğunda, restoran ve bar, mutfak birimleri, resepsiyon, sistem odası, bagaj odası, fitness alanı ve bay bayan soyunma odası, toplantı odaları fuaye alanları, düğün veya büyük toplantı salonu yer almaktadır. Restoran ve bar kısmında bahçeye ulaşılmaktadır. Bahçe kısmında yüzme havuzu yer almaktadır. Fuaye alanı ve toplantı salonlarına ayrı bir giriş alanı bulunmaktadır. Mutfak kısımlarında yer alan hol alanından Fuaye alanı ve İbis Otel zemin katına ulaşım sağlanabilmektedir.

NOVOTEL bloğunda 1. normal katta 16 adet oda yer almaktadır. Söz konusu kata 2 adet engelli odası yer almaktadır. 2., 3., 4. ve 5. normal katlarda toplam 15 adet oda yer standart odalardan 6 tanesi birbiri ile birleştirilebilmektedir. Katlarda 4 adet ikiz oda, 10 adet standart oda ve 1 adet süit oda yer almaktadır.

6. normal katta 16 adet standart oda yer almaktadır.

NOVOTEL Bloğundan Servis Asansörü ve çamaşır odasının yer aldığı alandan İbis Otel bloğuna geçiş yapılabilmektedir. Tüm katlarda yangın merdiveni alanları, mekanik şaft alanı yer almaktadır. Katlara 2 adet asansör ile ulaşım sağlanabilmektedir. Çamaşır odası ve servis asansörünün yer aldığı alanlar İbis Otel bloğu ile birlikte kullanılmaktadır.

İbis Otel bloğunda zemin katta lobi, resepsiyon, restoran bar ve bagaj odası yer almaktadır. Restoran ve bar bölümünden açık teras alanına ulaşılmaktadır. Mutfak kısımlarında yer alan holden NOVOTEL bloğuna geçiş sağlanmaktadır.

İbis Otel bloğunda 1. normal katında 12 adet standart oda yer almaktadır. Otel odalarının yanı sıra muhasebe, personel müdürü, satış ve food & beverage odaları yer almaktadır. Bu alana servis asansörü ve

çamaşır odasının bulunduğu servis holünde ulaşım sağlanmaktadır. Katta yer alan odalardan 2 adeti birleştirilebilir özelliğindedir.

2, 3., 4., 5., 6. ve 7. normal katlarda 18 adet oda yer almaktadır. 18 odadan 6 tanesi birbiri ile birleştirilebilmektedir. Bu katlarda yer alan odalardan 4 tanesinde deskbed bulunmakta olup ihtiyaç duyulması halinde bu odalarda kişi sayısı arttırılabilmektedir.

İbis Otel bloğunda 7. kata kadar servis holünde NOVOTEL bloğuna ulaşılabilir.

8., 9. ve 10. katlarda toplam 19 oda yer almaktadır. 19 odadan 6 tanesi 6 tanesi birbiri ile birleştirilebilmektedir. Bu katlarda yer alan odalardan 4 tanesinde deskbed bulunmakta olup ihtiyaç duyulması halinde bu odalarda kişi sayısı arttırılabilmektedir.

			Yasal ve Mevcut Durum	
Kat Adı	Yasal ve Mevcut Durum Kullanımı	Onaylı Mimari Projedeki Kullanımı	Brüt Alan (m²)	Brüt Alan (m²)
	NOVOTEL BLOK	İBİS OTEL BLOK	NOVOTEL BLOK	İBİS OTEL BLOK
2. Bodrum Kat	53 araçlık otopark alanı, sığınak, depolar, klima santrali, yakıt tankı, elektrik odası, pompa odası, su deposu , foseptikçukuru, bakım odası, revir, arşiv ve teknik müdür odaları		1.608,17	2.417,53
1. Bodrum Kat	43 araçlık otopark alanı, kazan dairesi, klima santral odası, pompa odası, trafo odası, jeneratör odası, ısı merkezi; personel soyuma odaları ve duş alanları; personel yemekhane, çamaşırhane, kirli ve temiz çamaşır odaları, mutfak depoları, kuru depo ve soğuk ve normal çöp odaları		1.563,02	2.349,63
Zemin Kat	Restoran ve bar, mutfak birimleri, resepsiyon, sistem odası, bagaj odası, fitness alanı ve bay bayan soyunma odası, toplantı odaları fuaye alanları, düğün veya büyük toplantı salonu	Lobi, resepsiyon -, restoran bar ve bagaj odası	1.032,41	1.467,57
1. Normal Kat	15 adet oda	12 adet standart oda, muhasebe, personel müdürü, satış ve f&b odaları	534,76	517,87
2. Normal Kat	15 adet oda	18 adet oda	534,76	517,87
3. Normal Kat	15 adet oda	18 adet oda	534,76	517,87
4. Normal Kat	15 adet oda	18 adet oda	534,76	517,87
5. Normal Kat	15 adet oda	18 adet oda	534,76	517,87
6. Normal Kat	16 adet oda	18 adet oda	534,76	517,87
7. Normal Kat		19 adet oda	-	517,87
8. Normal Kat		19 adet oda	-	517,87
9. Normal Kat		19 adet oda	-	517,87
10.Normal Kat		19 adet oda	-	517,87
TOPLAM			7.412,16	11.413,43
TOPLAM			18.825,59	

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	9 katlı (2 adet bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat) (Novotel Blok) 12 katlı (2 adet bodrum kat + zemin kat + 9 normal kat) (İbis Otel Blok)
Bina Toplam İnşaat Alanı	18.825,59 m ² (Yasal ve mevcut durumda)
Yaşı	~11
Dış Cephe	Kısmen cam kaplama, Kısmen sinterflex kaplama ve sıva üstü boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	2 adet (NOVOTEL Blok) 2 adet (İbis Otel Blok) 1 adet (Servis Asansörü)
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

Değerleme Konusu Taşınmazların İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Kullanım Amacı	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	18.825,59 m ² (Yasal ve mevcut durumda)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, holde halı, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Saten boya, fayans
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, aplik, dekoratif aydınlatma

Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Akfen GYO A.Ş. lehine 30 yıllık daimi ve müstakil nitelikte “üst hakkı” bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz otel olarak kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz İstasyon Caddesi ve Nizip Caddesi’ne cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmaz yasal ve mevcut durum arasında farklılık bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz Forum Gaziantep Alışveriş Merkezi’ne yaklaşık 50,00 m, Gaziantep Kalesi’ne yaklaşık 500,00m, Gaziantep 15 Temmuz Demokrasi Meydanı’na yaklaşık 550,00m ve Gaziantep Havalimanı’na 25,00km uzaklıkta yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz NOVOTEL, İbis Otel ve Fuaye Alanı olmak üzere 3 giriş çıkışa sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz açık ve kapalı otoparka sahiptir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Yaprak
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	5020
Parsel No	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	12 Katlı Restronatlı veya Restronatsız Otel ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	6.750,00 m ²
Malik / Hisse	Gaziantep Büyükşehir Belediyesi / Tam

Üst Hakkı Mülkiyet Tablosu:

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Yaprak
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	5020
Parsel No	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	5020 Ada 2 Parsel Sayılı Taşınmazın 30 Yıl Süre ile Üst Hakkı
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	6.750,00 ²
Malik / Hisse	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / Tam

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.

Gaziantep Şehitkamil Tapu Müdürlüğü'nden alınan 23.11.2020 tarihinde alınan onaylı takyidat belgesi ve onaylı üst hakkı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

*Müstakil ve daimi nitelikte olan irtifak hakkı tescil edilmiştir. (Yüz ölçüm: 6.750,00 m² Başlangıç Tarihi: 17.07.2007 Süre: 30 Yıl) (Malik/Lehdar: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi)

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

Şerhler Hanesinde;

* 20.676.273 YTL bedel karşılığında kira şerhi (Başlama Tarihi: 17.07.2007, Süre: 30 Yıl) (Malik/Lehdar: Tamaris Turizm A.Ş.), (25.09.2008 tarih, 34188 yevmiye no ile)

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

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.

Değerleme Konusu Gayrimenkuller ve Bunlara Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

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

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan beyanların ve ipoteklerin taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

Gaziantep ili,Şehitkamil Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu 5020 ada 2no.luparsel ait son 3 yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine konu olmamıştır.

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	5020/2
Taşınmaz Kimlik No:	32755625	AT Yüzölçüm(m2):	6750.00
İl/İlçe:	GAZİANTEP/ŞEHİTKAMİL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şehitkamil	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAPRAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/560	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5020 ADA 2 PARSEL SAYILI TAŞINMAZIN 30 YIL SÜRE İLE ÜST HAKKI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
78297205	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6750.00	6750.00	Üst Hakkının Tesisi 17-07-2007 16976	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	---------------	--------------	--------------------	--------

		(Hisse) Ad Soyad		Yevmiye	Sebebi- Tarih- Yevmiye
Serh	20.676.237 YTL . bedel karşılığında kira şerhi.	AKFEN GAYRİMENKU L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6286796) TAMARİS TURİZM A.Ş. VKN:8170010182	Şehitkamil 2.Bölge(Kapatıldı) - 25-09-2008 16:58 - 34188	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4805108) CREDİT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	1/0	F.B.K.	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev
Şehitkamil - YAPRAK Mah. - (Aktif) - 5020 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407	-

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	2/2	F.B.K.	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Şehitkamil - YAPRAK Mah. - (Aktif) - 5020 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407	-	

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4805108) CREDİT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	3/0	F.B.K.	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Şehitkamil - YAPRAK Mah. - (Aktif) - 5020 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407	-

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	2/1	F.B.K.	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Şehitkamil - YAPRAK Mah. - (Aktif) - 5020 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) QP7qbsoK5v kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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.

Şehitkamil Belediyesi'nde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan imar durum belgesine göre değerlendirme konusu ana taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonrasında tadilat gördüğünden her iki plana ait bilgiler aşağıda paylaşılmıştır. Söz konusu tadilat 1/1.000 ölçekli planda değişikliğe yol açmamış olup plan günceldir.

Plan Adı: Şehitkamil Uygulama İmar Planı"

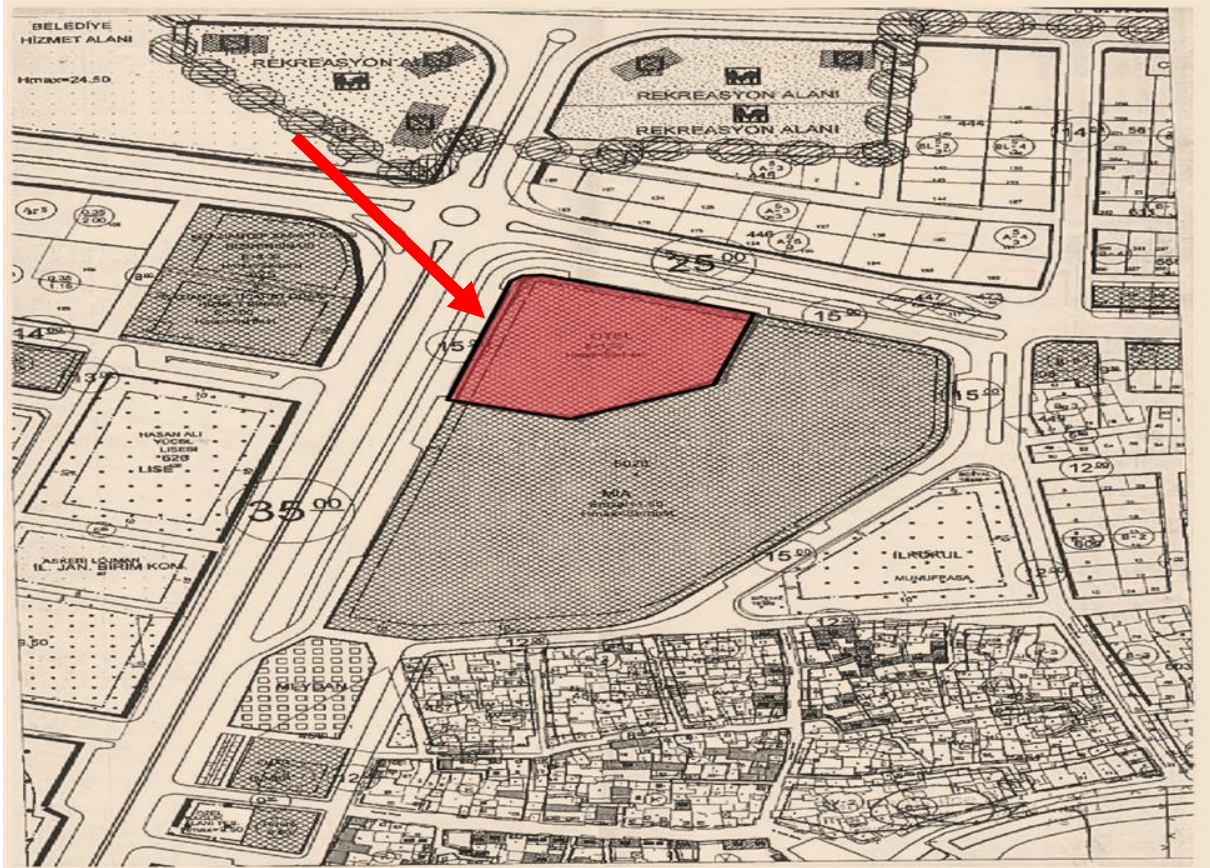
Plan Onay Tarihi: 16.02.2007

Lejandı: "Otel Alanı"

Yapılaşma Koşulları;

- Emsal:1,50*
- Hmaks:Serbesttir.
- ÇekmeMesafeleri:Tümcephelerden5,00'erm'dir.

**Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 17. Maddesi'nde "5.000,00 m²'den büyük ticari parsellerde 1,20 kat emsal arttırılabilir." ibaresi uyarınca Emsal 1,80'e kadar arttırılabilir*



5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

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

28.06.2007 tarih,bila sayılı toplam15.921,59m²kapalı alanlı otel binası inşaatı için hazırlanmış **“Onaylı Mimari Proje”**bulunmaktadır.

21.10.2008tarih,bila sayılı toplam18.825,59 m² kapalı alanlı otel binası inşaatı için hazırlanmış Tadilat amaçlı **“Onaylı Mimari Proje”**bulunmaktadır.

01.08.2007 tarih,2007/246 numaralı,15.921,59m²kapalı alanlı **“Restoranlı veya Restoransız Otel”** için verilmiş yeni yapı amaçlı **“Yapı Ruhsatı”**bulunmaktadır.

21.10.2008tarih,2008/217numaralı,“18.825,59m² Restoranlı veya Restoransız Otel “için verilmiş ilave yapı amaçlı **“Yapı Ruhsatı”**bulunmaktadır.

06.11.2009 tarih,150 numaralı,18.825,59m²kapalı alanlı **“Restoranlı veya Restoransız Otel”** için verilmiş **“Yapı Kullanma İzin Belgesi”**bulunmaktadır.

Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
28.06.2007	15.921,59	01.08.2007	15.921,59		
21.10.2008	18.825,59	21.10.2008	18.825,59	06.11.2009	18.825,59

Yapı Denetim

Değerleme konusu taşınmaz,29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup söz konusu parselin mülkiyeti Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne ait olduğu için yapı denetimi, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın son 3 yıl içerisinde hukuki durumdan kaynaklı değişiklik bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 28.06.2007 tarihli “Mimari Proje”, 01.08.2007 tarih 2007/246 sayılı “Yapı Ruhsatı” yer almaktadır. 21.10.2008 tarihli “Tadilat Mimari Proje”, 21.10.2008 tarih 2008/217 sayılı “İlave Yapı Ruhsatı” ve 06.11.2009 tarih 150 sayılı “Yapı Kullanım İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, 30 yıl süre ile üst hakkı tapusunu na sahiptir. Ayrıca taşınmazın mevcuttaki kullanımı ile uyumlu olarak cins tahsisi de yapılmıştır. Söz konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır.

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 bilmese 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 örnekler 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 ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Şehir merkezine mesafeli olması

OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme konusu taşınmaz İstasyon Caddesi ve Nizip Caddesi'ne cephelidir.

Değerleme konusu taşınmaz merkezi konumda yer almaktadır.

Söz konusu taşınmazın açık ve kapalı otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz açık ve kapalı otoparka sahiptir.

Konu taşınmaza ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi gibi yasal belgeleri mevcuttur.

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

Bu değerleme çalışmasında değerleme 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.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Ana Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu ana taşınmaza Yakın konumda Bulvar üzerinde	Ticaret Alanı E:1	Satılık	1800	10.000.000	5555	* Bulvara cephelidir. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Arsa alanı küçüktür
2	Değerleme konusu ana taşınmaza Yakın konumda	Kentsel Servis Alanı E:1.50	Satılık	3600	22.500.000	6250	* Bulvar cephelidir. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Arsa alanı küçüktür
3	Değerleme konusu ana taşınmaza Yakın konumda	Ticaret Konut E:1.50	Satılık	2.500	14.000.000	5600	* Pazarlık payı vardır. * Cadde cephelidir. * Konum bakımından dezavantajlıdır
4	Değerleme konusu ana taşınmaza yakın konumda, Sokak içinde	Konut Alanı E:1.50	Satılık	2.000	8.500.000	4250	* Pazarlık payı vardır. * Konum olarak dezavantajlıdır * Alanı küçük olduğu için dezavantajlıdır

Değerlendirme:

* Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede mülk sahipleri, emlak ofisleri ve müteahhitler ile görüşülmüştür. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede mülkiyetlerin genellikle kamu kurum ve kuruluşlarına ait olduğu belirtilmiştir. Taşınmazın doğusunda ve güney doğusunda yer alan tarihi kent merkezinde satılık arsaların bulunduğu belirtilmiştir. Bölgede yer alan arsaların MİA ve Ticaret Alanı olduğu, bu bölgenin müteahhitler ve yapılaşma hakları sebebiyle daha çok tercih edildiği bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmazın yaklaşık 1,00 km batısında yer alan Kıbrıs Caddesi ve Sani Konukoğlu Bulvarı kavşağı ve çevresinin tercih edildiği, bu bölgede yer alan arsaların büyüklüğü, yola cephe durumuna göre 4250,00 TL/m² ile 6250 TL/m² aralığında alıcı bulabileceği belirtilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Alın-Satma Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	5555	6250	5600	4250
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-5%	-5%
	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%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	15%
	Yapılaşma Hakkı	5%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	15%	15%	15%	25%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		6000	6468	6118	5803

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşın-maza ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

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.

İRTİFAK HAKKI SÜRELERİ ÖZET TABLOSU	
5020 Ada 2 Parsel	
İrtifak Hakkı Başlangıç Tarihi	22.06.2010
irtifak Hakkı Bitiş Tarihi	21.06.2040
İrtifak Hakkı Verilen Toplam Gün Sayısı	10949
Değerleme Tarihi	31.12.2020
Hakkın Başlangıcından Değerleme Tarihine Kadar Geçen Gün Sayısı	3834
Değerleme Tarihinden İrtifak Hakkının Bitişine Kadar Kalan Gün Sayısı	7115
İrtifak Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi	%35,01
İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	%64,98

6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın faal durumda olan bir otel olması dolayısıyla (Maliyet yöntemi,Üst hakkı yöntemi ile tespit edilen değerleme yöntemleri kullanılmamıştır) “İndirgenmiş Nakit Akışı” yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

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. Bu değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde toplamda 18.825,59 m² kapalı alandan oluşan 2 adet otel bulunmaktadır.

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Novotel;

-Değerleme konusu otel 92 odadan oluşmuştur.

-Otelin açık olduğu aylar itibariyle ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2021 yılında %65 doluluk oranı ile başlayacağı, 2024 yılında %75 doluluğa ulaşacağı bundan sonra her iki yılda bir %1 artış göstererek 2038 yılında %82 doluluğa ulaşacağı 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 2021 yılında 24,83 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.

Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2021 yılı ve sonraki yıllarda %60 oranında olacağı varsayılmıştır.

-Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2021 yılında %33 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2026 yılında %37 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.

-Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0'i oranında olacağı öngörülmüştür.

-Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 9,0079.- TL olarak esas alınmıştır.

-İndirgeme oranı %10,50 alınmıştır

-Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

NOVOTEL GAZİANTEP	
ODA SAYISI (ADET)	92
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	33.580
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	60,00%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,00%
ENFLASYON ORANI (%)	2,00%
1 EURO Alış	
9,0079	

NOV OTEL / Proje Nakit Akışı (EURO)									
Yıllar	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)	92	92	92	92	92	92	92	92	92
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580
Doluluk Oranı (%)	65%	69%	73%	75%	75%	76%	76%	77%	77%
Satılan Oda Satışı (Adet)	21.827	23.170	24.513	25.085	25.085	25.421	25.421	25.757	25.757
Oda Fiyatı (EURO)	24,83	26,98	28,18	29,93	30,45	30,98	31,52	32,07	32,63
Oda Gelirleri (EURO)	542.073	625.056	690.679	750.827	763.836	787.509	801.225	825.985	840.444
Diğer Gelirler (EURO)	325.244	375.034	414.407	450.496	458.302	472.505	480.735	495.591	504.266
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	867.317	1.000.090	1.105.086	1.201.323	1.222.138	1.260.014	1.281.961	1.321.575	1.344.710
GOP (%)	33%	33%	34%	35%	36%	37%	37%	37%	37%
GOP	286.215	330.030	375.729	420.463	439.970	466.205	474.325	488.983	497.543
İşletme Giderleri	581.102	670.060	729.357	780.860	782.168	793.809	807.635	832.593	847.167
Yenileme Maliyeti (EURO)	8.673	10.001	11.051	12.013	12.221	12.600	12.820	13.216	13.447
Proje Net Gelirleri	277.541	320.029	364.678	408.450	427.748	453.605	461.506	475.767	484.096
Dönem Sonu Değer (%)									
Net Nakit Akışları	277.541	320.029	364.678	408.450	427.748	453.605	461.506	475.767	484.096

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
92	92	92	92	92	92	92	92	92
365	365	365	365	365	365	365	365	365
33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580
78%	78%	79%	79%	80%	80%	81%	81%	82%
26.093	26.093	26.429	26.429	26.764	26.764	27.100	27.100	27.436
33,20	33,53	33,87	34,21	34,55	34,90	35,24	35,60	35,95
866.341	875.005	895.128	904.080	924.723	933.970	955.145	964.696	986.416
519.805	525.003	537.077	542.448	554.834	560.382	573.087	578.818	591.850
1.386.146	1.400.008	1.432.205	1.446.527	1.479.556	1.494.352	1.528.231	1.543.514	1.578.266
37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%
512.874	518.003	529.916	535.215	547.436	552.910	565.446	571.100	583.958
873.272	882.005	902.289	911.312	932.120	941.441	962.786	972.414	994.308
13.861	14.000	14.322	14.465	14.796	14.944	15.282	15.435	15.783
499.013	504.003	515.594	520.750	532.640	537.967	550.163	555.665	568.176
499.013	504.003	515.594	520.750	532.640	537.967	550.163	555.665	568.176

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar İbis otel;

-Değerleme konusu otel 177 odadan oluşmuştur.

-Otelin açık olduğu aylar itibariyle ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2021 yılında %64 doluluk oranı ile başlayacağı, 2034 yılında %83 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 2021 yılında 23,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.

-Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2021 yılı ve sonraki yıllarda %20 oranında olacağı varsayılmıştır.

-Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2021 yılında %40 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2026 yılında %46 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.

-Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0'i oranında olacağı öngörülmüştür.

-Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 9,0079.- TL olarak esas alınmıştır.

-İndirgeme oranı %10,50 alınmıştır

-Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

İBİS GAZİANTEP	
ODA SAYISI (ADET)	177
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	64.605
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	20,00%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,00%
ENFLASYON ORANI (%)	2,00%

1 EURO Alış 9,0079.TL

İBİS OTEL / Proje Nakit Akışı (EURO)					
Yıllar	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025
Otel Fonksiyonu					
Toplam Oda Sayısı (Adet)	177	177	177	177	177
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605
Doluluk Oranı (%)	64%	67%	69%	71%	73%
Satılan Oda Satışı (Adet)	41.218	43.156	44.448	45.741	47.033
Oda Fiyatı (EURO)	23,00	25,00	27,00	28,00	29,00
Oda Gelirleri (EURO)	948.018	1.078.908	1.200.107	1.280.735	1.363.946
Diğer Gelirler (EURO)	189.604	215.782	240.021	256.147	272.789
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	1.137.622	1.294.690	1.440.129	1.536.882	1.636.735
GOP (%)	40%	42%	43%	44%	45%
GOP	451.616	546.532	622.328	679.507	740.023
İşletme Giderleri	686.006	748.158	817.801	857.375	896.712
Yenileme Maliyeti (EURO)	11.376	12.947	14.401	15.369	16.367
Proje Net Gelirleri	440.239	533.585	607.927	664.138	723.655
Dönem Sonu Değer (%)					
Net Nakit Akışları	440.239	533.585	607.927	664.138	723.655

29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031
177	177	177	177	177	177	177
365	365	365	365	365	365	365
64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605
73%	75%	76%	77%	78%	79%	80%
47.033	48.325	48.971	49.617	50.263	50.909	51.555
29,00	30,00	31,00	32,00	33,00	34,00	35,00
1.363.946	1.449.742	1.518.094	1.587.738	1.658.675	1.730.903	1.804.424
272.789	289.948	303.619	317.548	331.735	346.181	360.885
1.636.735	1.739.690	1.821.713	1.905.286	1.990.410	2.077.084	2.165.309
45%	46%	46%	46%	46%	46%	46%
740.023	803.969	841.874	880.496	919.835	959.890	1.000.662
896.712	935.721	979.838	1.024.790	1.070.575	1.117.194	1.164.647
16.367	17.397	18.217	19.053	19.904	20.771	21.653
723.655	786.572	823.657	861.444	899.931	939.119	979.009
723.655	786.572	823.657	861.444	899.931	939.119	979.009

29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038
177	177	177	177	177	177	177
365	365	365	365	365	365	365
64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605
81%	82%	83%	83%	83%	83%	83%
52.201	52.847	53.493	53.493	53.493	53.493	53.493
36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00
1.879.237	1.902.495	1.925.752	1.925.752	1.925.752	1.925.752	1.925.752
375.847	380.499	385.150	385.150	385.150	385.150	385.150
2.255.084	2.282.994	2.310.903	2.310.903	2.310.903	2.310.903	2.310.903
46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%
1.042.150	1.055.048	1.067.946	1.067.946	1.067.946	1.067.946	1.067.946
1.212.934	1.227.946	1.242.957	1.242.957	1.242.957	1.242.957	1.242.957
22.551	22.830	23.109	23.109	23.109	23.109	23.109
1.019.599	1.032.218	1.044.837	1.044.837	1.044.837	1.044.837	1.044.837
1.019.599	1.032.218	1.044.837	1.044.837	1.044.837	1.044.837	1.044.837

6.6.2.KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Akfen GYO A.Ş.’nin tarafımıza ulaştırdığı ek kira şartları sözleşmesine göre;

- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 16608.- EURO olarak kullanılmış olup diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.

-Emlak vergisi bedeli taşınmazın çıplak mülkiyetinin Gaziantep Büyükşehir Belediyesi’ne ait olduğu için emlak vergisinden muaftır.

-Her yıl için ödenecek Üst Hakkı Bedeli, Akfen GYO A.Ş ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanan üst hakkı sözleşmesine göre kabul edilmiştir.

-Yıllık “Üst Hakkı” bedelinin, işletme döneminden (Ocak 2010) başlamak üzere ilk 5 yıllık kullanım bedelini bir defada defaten peşin ödenecektir. Takip eden ikinci beş yıl için %5 arttırılacak, bir önceki döneme göre 11. yıldan (dahil) itibaren ve 20. yıla (dahil) kadar %10 attırılacak ve 21. yıl (dahil) kalan süre içinde kullanım bedeli bir önceki döneme göre %10 arttırılarak uygulanacaktır. Bu değerler Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasındaki kira sözleşmesine göre belirlenmiştir.

-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 %8,50 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.

- Değerleme çalışması yapılan mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin İbis Otel için (KDV hariç) yüzde yirmi beşinden (%25) ,Novotel için yüzde yirmi ikisinden (%22)veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin yüzde yetmiş iki buçuktan (%72,5) yüksek olan olan miktarı ödeyecektir.

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

Toplam Nakit Akışı (EURO)						
Yıllar	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026
Otel Fonksiyonu						
NoVOtel Net Nakit Akışı (EURO)	277.541	320.029	364.678	408.450	427.748	453.605
İbis Otel Net Nakit Akışı (EURO)	440.239	533.585	607.927	664.138	723.655	786.572
Yıllık Üst (İnşaat) Hakkı Bedeli (EURO)	81.584	81.584	81.584	81.584	81.584	81.584
Bina Sigortası (EURO)	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608
Emlak Vergisi (EURO)	0	0	0	0	0	0
Net Nakit Akışları	619.588	755.421	874.412	974.395	1.053.211	1.141.985

29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	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
461.506	475.767	484.096	499.013	504.003	515.594	520.750	532.640	537.967	550.163	555.665	568.176
823.657	861.444	899.931	939.119	979.009	1.019.599	1.032.218	1.044.837	1.044.837	1.044.837	1.044.837	1.044.837
81.584	81.584	89.743	89.743	89.743	89.743	89.743	89.743	89.743	89.743	89.743	89.743
16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.186.971	1.239.018	1.277.676	1.331.781	1.376.661	1.428.842	1.446.617	1.471.126	1.476.452	1.488.649	1.494.151	1.506.661

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	6,70%	7,20%	7,70%
İndirgeme Oranı	10,00%	10,50%	11,00%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	9.035.337	8.705.789	8.393.692
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	9.040.000	8.710.000	8.390.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	81.389.409	78.420.874	75.609.534
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	81.390.000	78.420.000	75.610.000

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

TOPLAM NAKİT AKIŞI							
YILLAR	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	
GAZİANTEP IBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	284.405	323.672	360.032	384.220	409.184	434.923	
AGOP GAZİANTEP IBIS OTEL (€)	261.439	321.144	367.660	403.503	441.586	481.976	
KULLANILAN KAYSERİ IBIS OTEL KİRA GELİRİ (€)	284.405	323.672	367.660	403.503	441.586	481.976	
GAZİANTEP NOV OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	190.810	220.020	243.119	264.291	268.870	277.203	
AGOP GAZİANTEP NOV OTEL (€)	157.201	181.266	208.309	235.159	248.094	264.918	
KULLANILAN KAYSERİ NOV OTELL KİRA GELİRİ (€)	190.810	220.020	243.119	264.291	268.870	277.203	
BİNA SİGORTASI (EURO)	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	
EMLAK VERGİSİ (EURO)	0	0	0	0	0	0	
YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)	1.002	1.147	1.273	1.369	1.429	1.500	
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)	457.604	525.936	592.898	649.817	692.418	741.070	

29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	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
455.428	476.322	497.602	519.271	541.327	563.771	570.748	577.726	577.726	577.726	577.726	577.726
504.700	527.853	551.437	575.449	599.892	624.764	632.496	640.228	640.228	640.228	640.228	640.228
504.700	527.853	551.437	575.449	599.892	624.764	632.496	640.228	640.228	640.228	640.228	640.228
282.031	290.747	295.836	304.952	308.002	315.085	318.236	325.502	328.757	336.211	339.573	347.219
269.532	277.861	282.725	291.437	294.352	301.121	304.132	311.077	314.187	321.311	324.524	331.830
282.031	290.747	295.836	304.952	308.002	315.085	318.236	325.502	328.757	336.211	339.573	347.219
16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.552	1.613	1.668	1.732	1.783	1.844	1.865	1.895	1.903	1.920	1.927	1.945
768.571	800.378	828.997	862.062	889.503	921.397	932.259	947.227	950.475	957.911	961.266	968.894

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	4,70%	5,20%	5,70%
İndirgeme Oranı	8,00%	8,50%	9,00%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	6.947.632	6.680.179	6.427.501
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	6.950.000	6.680.000	6.430.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	62.583.572	60.174.385	57.898.287
Toplam Bugünkü Değer (TL)	62.585.000	60.175.000	57.900.000

Rapor sonuç değeri

7.695.000

9080100 KDV Dahil değer

Rapor sonuç değeri

69.297.500

81771050 KDV Dahil değer

Nakit Akım Tablosunda Ulaşılan 8.710.000.EURO değer ile AGOP

hesabı yöntemi ile ulaşılan değer olan 6.680.000.EURO değerın ortalaması alınarak Gelir Yöntemi ile nihai değer ulaşılarak 7.695.000.Euro Değer Tahmin ve takdir edilmiştir

Taşınmazın Kira Değeri

YILLAR	29.12.2020	29.12.2021
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	538.596

Kira Değerleme Tablosu - Otel			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,56%	8,06%	8,56%
İndirgeme Oranı (%)	9,00%	9,50%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	494.125	491.869	489.633

Toplam Bugünkü Değer (EURO)	491.869
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.430.704

29.12.2019 ve 29.12.2020 Arasındaki Gün Sayısı	365
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)	491.869
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	490.000
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	4.430.704
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	4.430.000

6.7. 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.

6.8. 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.

6.9. 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.

6.10. 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

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 Tüm yasal belgeler 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 ipoteklerin gayrimenkulün 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

5020 ada, 2 no.lu parsel Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nin 16.02.2007 tarih tasdikli, 1/1.000 ölçekli "Şehitkamil Uygulama Uygulama İmar Planı" kapsamında "Otel Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 28.06.2007 tarihli "Mimari Proje", 01.08.2007 tarih 2007/246 sayılı "Yapı Ruhsatı" yer almaktadır. 21.10.2008 tarihli "Tadilat Mimari Proje", 21.10.2008 tarih 2008/217 sayılı "İlave Yapı Ruhsatı" ve 06.11.2009 tarih 150 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, 30 yıl süre ile üst hakkı tapusununa sahiptir. Ayrıca taşınmazın mevcuttaki kullanımı ile uyumlu olarak cins tahsisi de yapılmıştır. Söz konusu taşınmaz yasal sürecini 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 30.12.2019 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. maddesi'nin 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 taşınmazların 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

Söz konusu değerleme 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.

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı	92.190.000	10.234.349
Gelir Yaklaşımı	69.297.500	7.695.000

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 gelirin'e göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer'in ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer'in taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır.

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

Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2020
Değer Tarihi	25.12.2020
Pazar Değeri (KDV Hariç)	69.297.500.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	81.771.050.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	7.695.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	9.080.100.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	4.430.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	5.227.400.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	490.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	578.200.-EURO

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışı yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1,-EURO =9,0079,-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ulvi Barkın ŞENSES

SPK Lisans NO:405898

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Ali ZARARSIZ

SPK LİSANS NO:407909