



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**2 Adet Otel
Kocasinan / Kayseri
AkfenGyo_2020 _009**

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	18
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	19
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	20
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	20
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI	20
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	21
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	23
5.3.2.1. İMAR DURUMU	23
5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ	23
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	24
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	24
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	24
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	24
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	25
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	25
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	25
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	26
6.6. MALİYET YÖNTEMİ	28
6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	29
6.6.2. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	35
6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	37
6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	37
6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	37
6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	37
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	37
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	37
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	38
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	38
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	38
8. SONUÇ	39
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	39
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	39

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 otel.

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

: Kocasinan Belediyesi İmar Servisinde 23.11.202 tarihinde yapılan incelemelere 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	31.12.2020
Değer Tarihi	25.12.2020
Pazar Değeri (KDV Hariç)	65.060.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	76.770.800.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	7.220.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	8.519.600.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.995.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	3.534.100.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	330.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	389.400.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2020
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2020
RAPORUN NUMARASI	:	AKFENGYO_20200009
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	02.11.2020
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 31.12.2020 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	:	Ulvi Barkın ŞENSES SPK Lisans NO:405898 Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Ali ZARARSIZ SPK Lisans No: 407909 İnşaat Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce 31.12.2019 tarihli AKFENGYO_2019015_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

**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 :**

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.

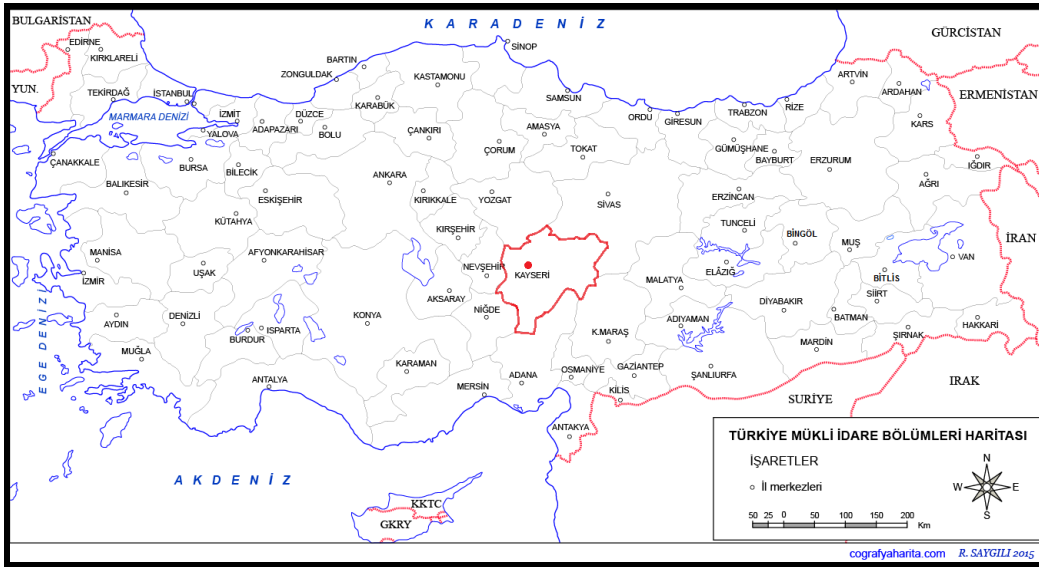
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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 illeri ile çevrilidir.

İl yüzölçümü 16.970 km² dir. İl yüzölçümünün yüzde 34'ünü tarım arazisi oluşturmaktadır. En düşük arazi oranı ise orman ve fundalık alandır. Kayseri orman yönünden oldukça fakirdir. Kayseri ili 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 2020

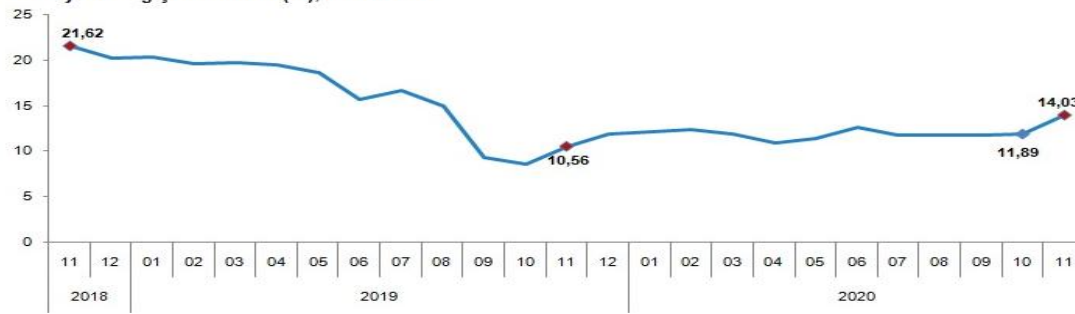
Tüketici fiyat endeksi(TÜFE) yıllık %14,03, aylık, %2,30 arttı

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

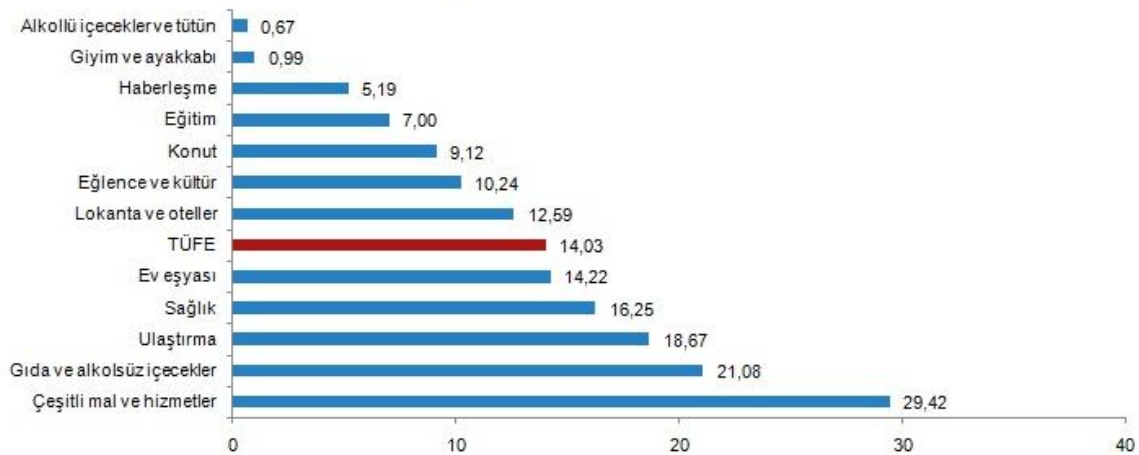
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



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

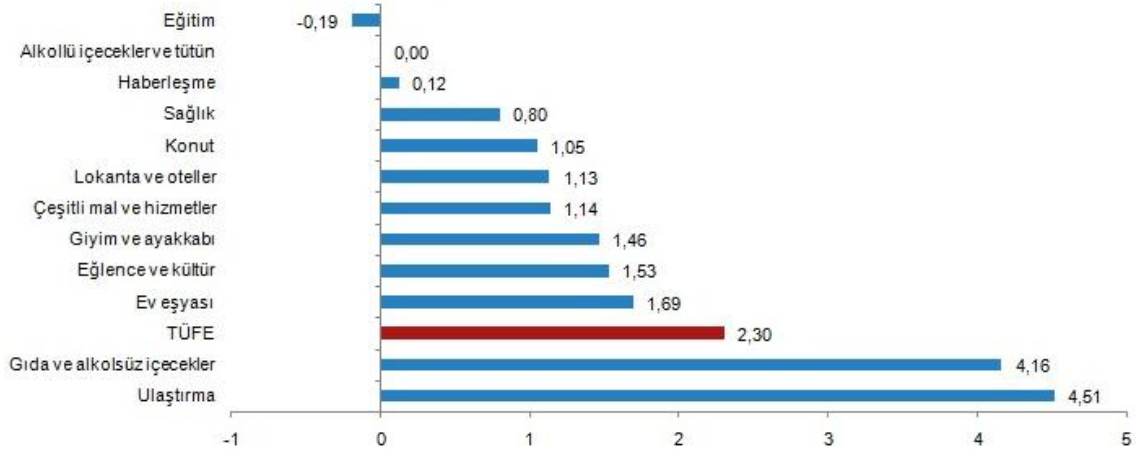


Aylık düşüş gösteren tek grup %0,19 ile eğitim oldu

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.

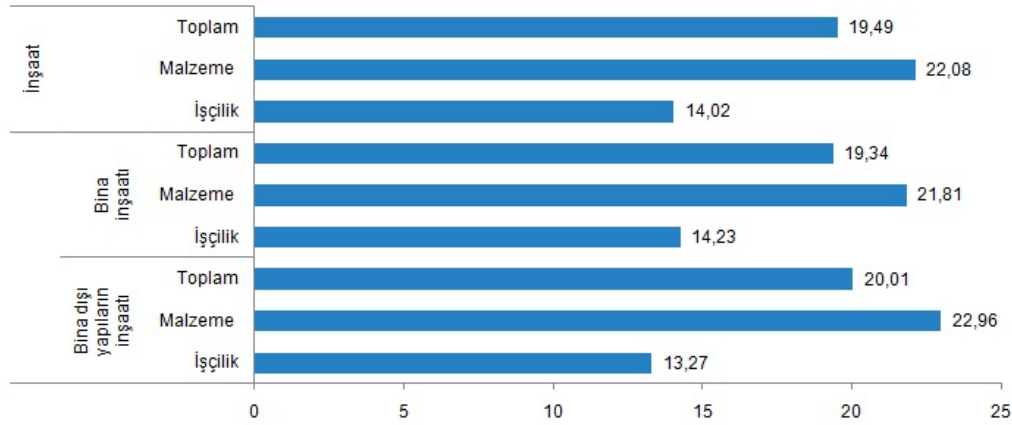
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020**Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %20,01, aylık %3,16 arttı**

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.

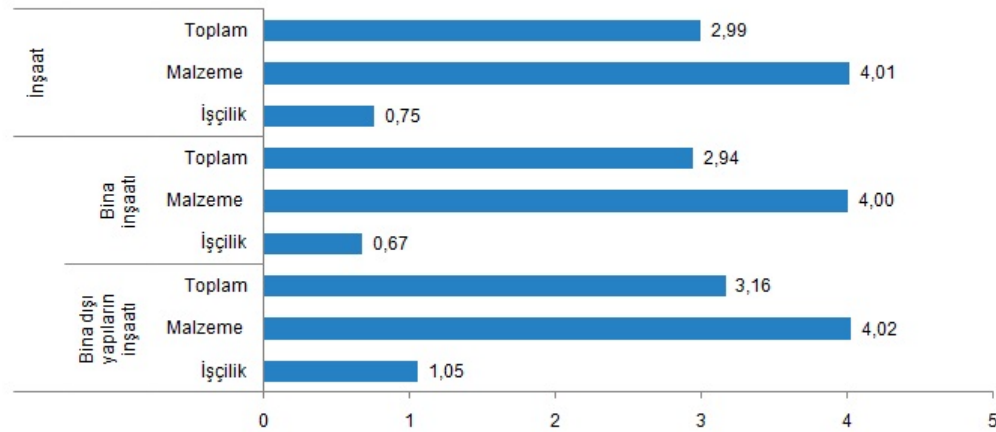
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



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

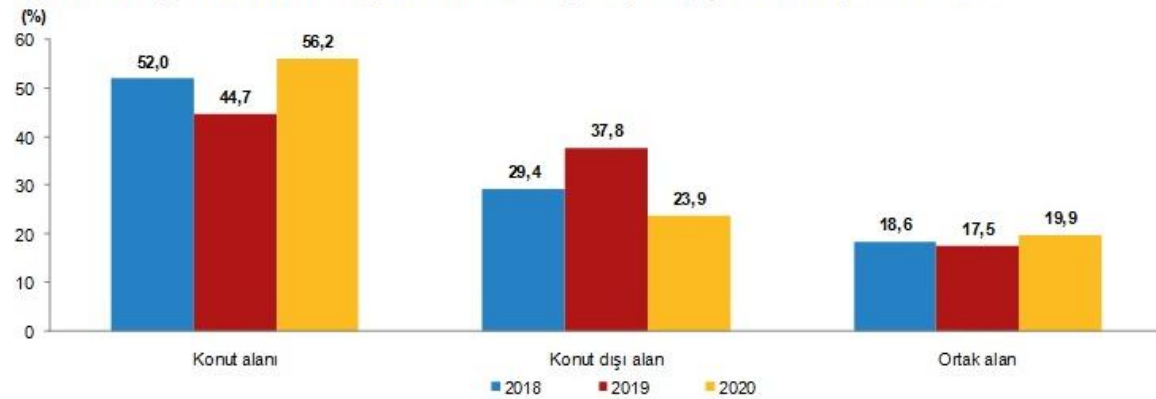
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

(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.

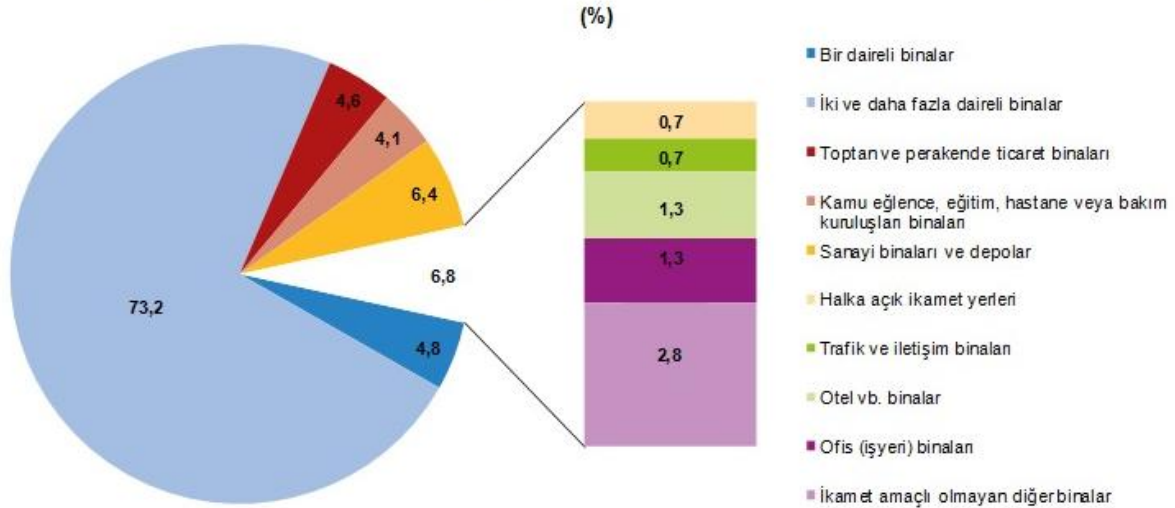
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



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.

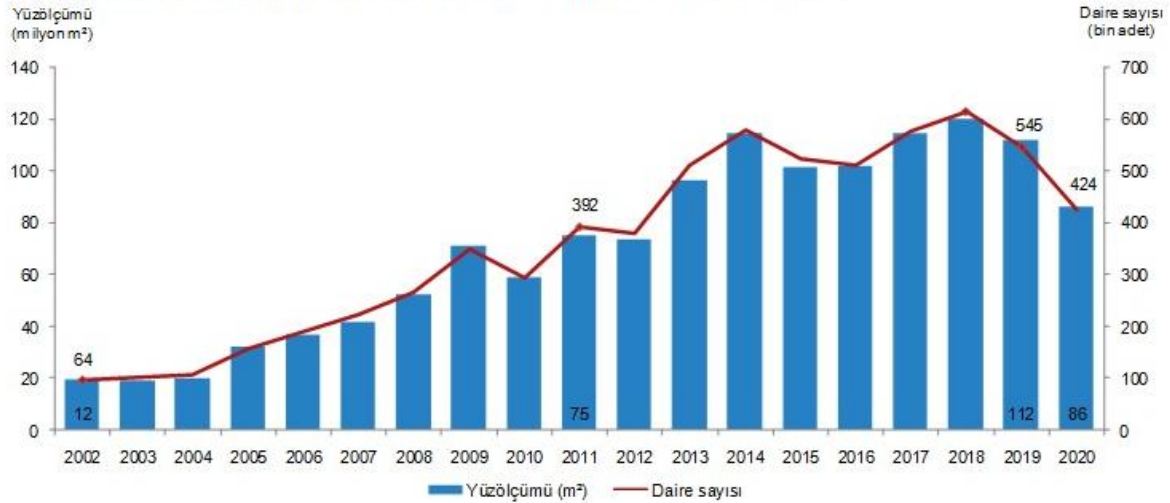
Yapı ruhsatı kullanma amaçları yüzölçümüne göre paylar, Ocak-Eylül 2020



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.

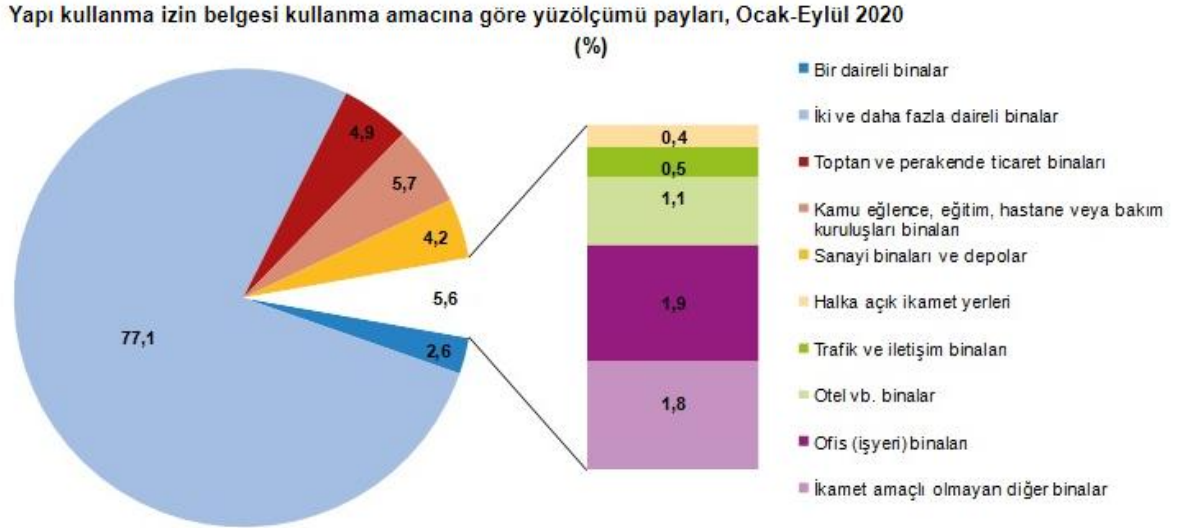
Toplam yüzölçümün %56,7'si konut alanı olarak gerçekleşti

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.



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.



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 limitlenecektir. 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.

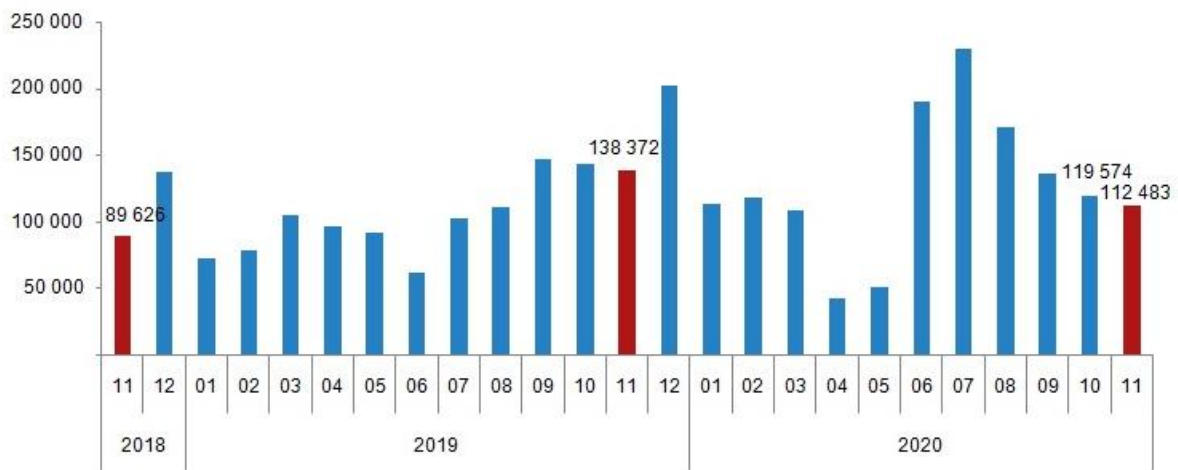
Ekonomik aktivitedeki normalleşmede küresel anlamda hizmet sektörü toparlanırken yeniden karantinaların gündeme gelmesi toparlanmanın hızını kesti. Bununla birlikte kısa vadede turizm ve ulaşım sektöründe henüz kayda değer bir toparlanmadan söz edilememektedir. Kapanmaların artması durumunda bu iki sektörün 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 sıkılaşma 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.

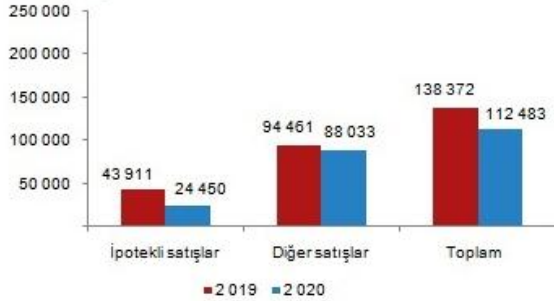
İkinci el konut satışlarında 75 bin 825 konut el değiştirdi

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.

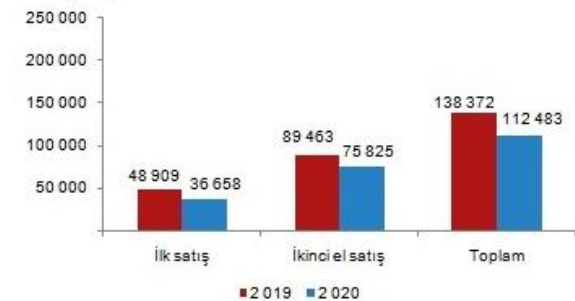
Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2020
(Adet)



Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2019-2020
(Adet)



Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2019-2020
(Adet)



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.

Yabancılarla yapılan konut satış sayıları, Kasım 2020
(Adet)

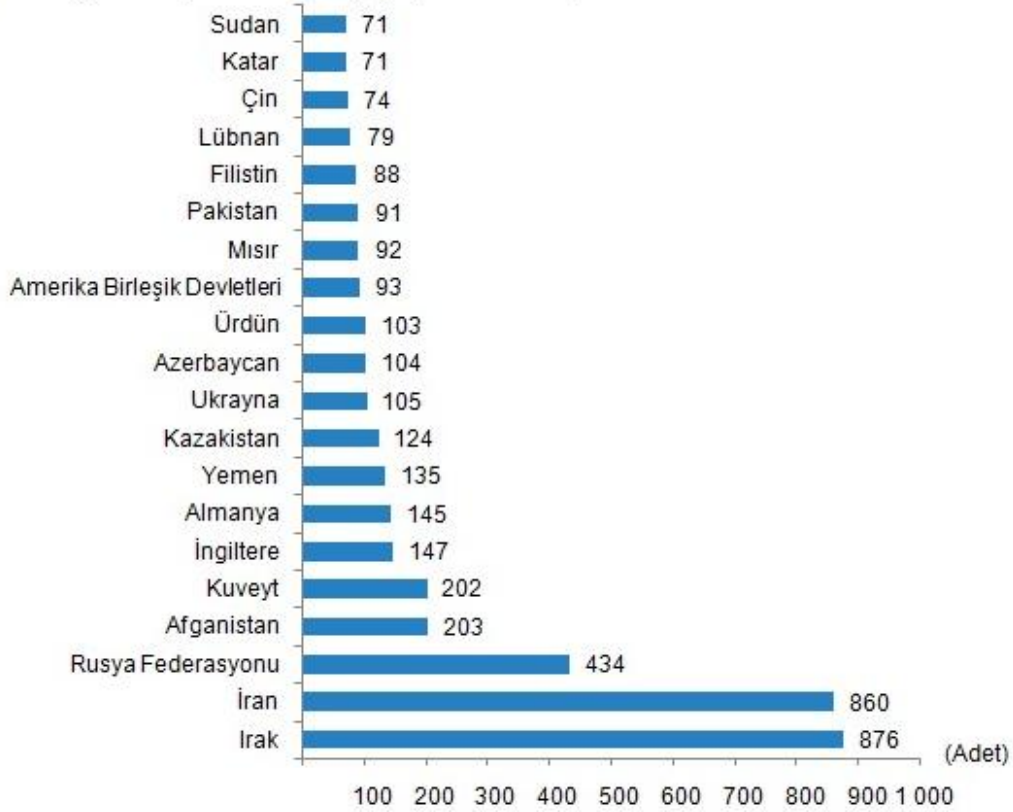


Ocak-Kasım döneminde yabancılarla yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,5 azalarak 36 bin 385 oldu.

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

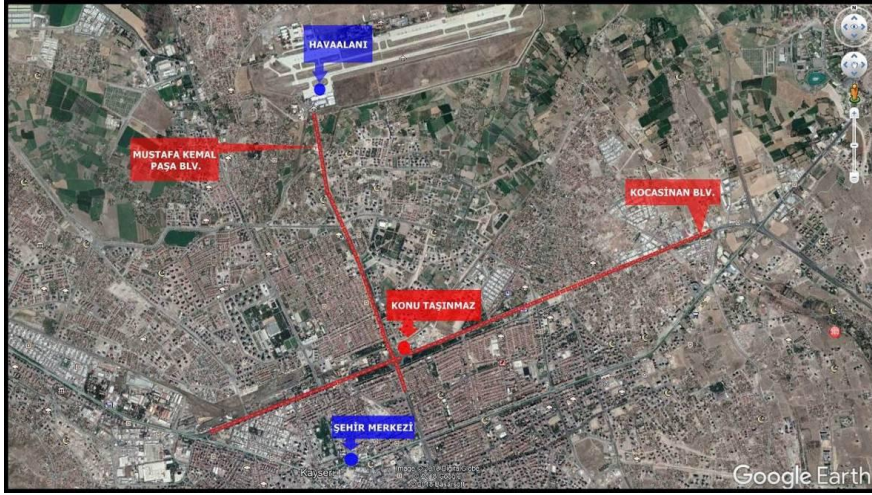


Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu gayrimenkuller, Novotel ve İbis Otel, Yeni pervane Mahallesi Kocasinan Bulvarı No: 161/1 (Novotel), 161/2 (İbis Otel) Kocasinan/KAYSERİ açık adresinde konumlandır. Değerleme konusu taşınmaz; Kayseri kent merkezinin en önemli ulaşım akslarından olan Kocasinan Bulvarı ve Mustafa Kemal Paşa Bulvarları'nın kesişiminde yer alan Kayseri Sanayi Odası Binası'nın bitişik parselinde yer almakta olup Kocasinan Bulvarı'na cephesi konumdadır. Taşınmazın yakın çevresinde konut ağırlıklı yerleşim alanları ile birlikte Kayseri Sanayi Odası, Kayseri Ticaret Odası, Kocasinan 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 turistir. 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, yoğunlukla 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 Nov Otel 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 11.035,40 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	11
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 11.035,40 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)			Katlar	Net Alan (m ²)	Toplam Brüt Alan (m ²)
	STD. ODA	SUİT ODA	ENGELLİ ODASI	STD. ODA	SUİT ODA	ENGELLİ ODASI			
1	19	-	1	19	-	1	Bodrum kat	1233	1393
2	18	1	-	19	-	1	Zemin kat	1383	1563
3	18	1	-	19	-	1	1.Normal kat	1123	1270
4	18	1	-	19	-	1	2-3-4.Normal kat	3377	3816
5	18	1	-	20	-	-	5.Normal kat	1132	1272
6	-	-	-	20	-	-	6-7-8.Normal kat	1491	1685
7	-	-	-	20	-	-			
8	-	-	-	20	-	-			
TOPLAM	91	4	1	156	0	4	TOPLAM	9.739	10.999
	96			160					

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-egitim-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 23.11.2020 tarihi, itibariyle 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 ipoteğin 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 ipoteğin 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 30.12.2019 tarihli resmi yazı ekte yer almakta olup gayrimenkullerin değerini olumsuz yönde etkileyecek bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

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 ayni 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 Tesisi 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 23.11.2020 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. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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 bilmeseydi 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 için 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 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

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	Taşınmaza yakın bir konumda	Konut+Ticaret		Satılık	2559	4.600.000	1800	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yüzölçümü taşınmaza göre küçüktür.
2	Kocasinan Yakut Mahallesinde Konu taşınmaza yakın bir konumda	Ticaret		Satılık	851	3.500.000	4112	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Konum olarak avantajlıdır * Yola cephesi bulunmaktadır * Yüzölçümü taşınmaza göre küçüktür.
3	Kocasinan Yakut Mahallesinde Konu taşınmaza yakın konumda	Ticaret		Satılık	1000	3.500.000	3.500	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yüz ölçümü taşınmaza göre küçüktür. * Yola cephelidir
4	Kocasinan Cengiz Topel Mahallesinde Konu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde 2,5km doğusunda	Konut+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 2180 -2625 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1800	4112	3500	3100
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-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	30%	-20%	0%	-20%
	Yapılaşma Hakkı	20%	0%	0%	10%
	Yüz Ölçümü	-15%	-15%	-15%	-15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		2180	2516	2625	2455

- 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 2.625 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	17.897
Değerleme Tarihi	30.12.2018
Hakkın Başlangıcından Değerleme Tarihine Kadar Geçen Gün Sayısı	4.504
Değerleme Tarihinden İrtifak Hakkının Bitişine Kadar Kalan Gün Sayısı	13.393
İrtifak Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi	25,16%
İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	74,83%

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 **2.625 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 (*)	1316	.-TL/m ²		
Arsa Büyüklüğü	11.035,40	m ²		
Toplam Arsa Değeri	14.522.586	.-TL/m ²	14.522.586	.-TL
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)			14.525.000	.-TL
(*) Arsa için birim değeri olarak 2350 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)				
= 2625 x 0,67x % 74,83				
= 1316 (TL/m²)				

Konu taşınmazın arsa değeri için 2625 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	2.625	TL/m ²
49 Yıllık Üst Hakkı Değeri Katsayısı (%)	0,67	
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı	74,83%	
Birim Arsa Değeri	1316	TL/m ²
Yaklaşık Birim Arsa Değeri	1316	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)
Novotel	4424,85	6000	15%	22.566.735
İbis Otel	5180,57	5500	15%	24.219.164
Kapalı Otopark + Teknik Alanlar + Ortak Alanlar	1393,11	2360	15%	2.794.578
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				49.580.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Toplam Değeri (TL)
Beton-Asfalt Saha	7.000,00	100	700.000
Tel Örgü	385,00	80	30.800
Trafo Binası	20,00	500	10.000
Süs Havuzu	15,00	450	6.750
Güvenlik Kulubesi	10,00	500	5.000
TOPLAM DEĞERİ			752.550
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			755.000
MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Arsa Değeri		14.525.000 TL	
Bina Değeri		49.580.000 TL	
Harici Müteferrik İşler		755.000 TL	
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ		64.860.000 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 2021 yılında %65 doluluk oranı ile başlayacağı, 2031 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 2021 yılında 23,80 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 2021 yılında %27 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2033 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
ODA FİYATI (2017)	34,00
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (İLK 4 YIL)	3,00%
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (5. YIL İLE 10. YIL ARASI)	2,00%
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (10. YIL SONRASI)	1,00%
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	45,00%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,00%
ENFLASYON ORANI %)(EURO)	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	29.12.2030
Otel Fonksiyonu										
Toplam Oda Sayısı (Adet)	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
Yıllık Oda Kapasitesi	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040
Doluluk Oranı (%)	65%	66%	67%	68%	69%	70%	71%	72%	73%	74%
Satılan Oda Satışı (Adet)	22.776	23.126	23.477	23.827	24.178	24.528	24.878	25.229	25.579	25.930
Oda Fiyatı (EURO)	23,80	24,80	25,80	26,80	27,80	28,80	29,80	30,80	31,80	32,80
Oda Gelirleri (EURO)	542.069	573.535	605.701	638.569	672.137	706.406	741.376	777.047	813.419	850.491
Diğer Gelirler (EURO)	243.931	258.091	272.566	287.356	302.462	317.883	333.619	349.671	366.038	382.721
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	786.000	831.625	878.267	925.925	974.599	1.024.289	1.074.996	1.126.718	1.179.457	1.233.212
GOP (%)	27%	28%	29%	30%	31%	31%	32%	32%	33%	33%
GOP	212.220	232.855	254.697	277.777	302.126	317.530	343.999	360.550	389.221	406.960
İşletme Giderleri	573.780	598.770	623.570	648.147	672.473	706.760	730.997	766.168	790.236	826.252
Yenileme Maliyeti (EURO)	7.860	8.316	8.783	9.259	9.746	10.243	10.750	11.267	11.795	12.332
Proje Net Gelirleri	204.360	224.539	245.915	268.518	292.380	307.287	333.249	349.283	377.426	394.628
Dönem Sonu Değer (%)										
Net Nakit Akışları	204.360	224.539	245.915	268.518	292.380	307.287	333.249	349.283	377.426	394.628

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	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045
96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040
75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280
33,13	33,46	33,79	34,13	34,47	34,82	35,17	35,52	35,87	36,23	36,59	36,96	37,33	37,70	38,08
870.604	879.310	888.103	896.984	905.954	915.013	924.164	933.405	942.739	952.167	961.688	971.305	981.018	990.828	1.000.737
391.772	395.689	399.646	403.643	407.679	411.756	415.874	420.032	424.233	428.475	432.760	437.087	441.458	445.873	450.331
1.262.376	1.274.999	1.287.749	1.300.627	1.313.633	1.326.769	1.340.037	1.353.437	1.366.972	1.380.642	1.394.448	1.408.392	1.422.476	1.436.701	1.451.068
34%	34%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
429.208	433.500	450.712	455.219	459.772	464.369	469.013	473.703	478.440	483.225	488.057	492.937	497.867	502.845	507.874
833.168	841.500	837.037	845.407	853.862	862.400	871.024	879.734	888.532	897.417	906.391	915.455	924.610	933.856	943.194
12.624	12.750	12.877	13.006	13.136	13.268	13.400	13.534	13.670	13.806	13.944	14.084	14.225	14.367	14.511
416.584	420.750	437.835	442.213	446.635	451.102	455.613	460.169	464.770	469.418	474.112	478.853	483.642	488.478	493.363
416.584	420.750	437.835	442.213	446.635	451.102	455.613	460.169	464.770	469.418	474.112	478.853	483.642	488.478	493.363

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	29.12.2058
96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040
75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280
38,46	38,85	39,23	39,63	40,02	40,42	40,83	41,23	41,65	42,06	42,48	42,91	43,34
1.010.744	1.020.851	1.031.060	1.041.371	1.051.784	1.062.302	1.072.925	1.083.654	1.094.491	1.105.436	1.116.490	1.127.655	1.138.932
454.835	459.383	463.977	468.617	473.303	478.036	482.816	487.644	492.521	497.446	502.421	507.445	512.519
1.465.579	1.480.235	1.495.037	1.509.987	1.525.087	1.540.338	1.555.741	1.571.299	1.587.012	1.602.882	1.618.911	1.635.100	1.651.451
35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
512.953	518.082	523.263	528.496	533.781	539.118	544.510	549.955	555.454	561.009	566.619	572.285	578.008
952.626	962.153	971.774	981.492	991.307	1.001.220	1.011.232	1.021.344	1.031.558	1.041.873	1.052.292	1.062.815	1.073.443
14.656	14.802	14.950	15.100	15.251	15.403	15.557	15.713	15.870	16.029	16.189	16.351	16.515
498.297	503.280	508.313	513.396	518.530	523.715	528.952	534.242	539.584	544.980	550.430	555.934	561.493
498.297	503.280	508.313	513.396	518.530	523.715	528.952	534.242	539.584	544.980	550.430	555.934	561.493

İbis Otel;

- Değerleme konusu otel 160 odadan oluşmuştur.
- Otelin açık olduğu aylar itibariyle ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2021 yılında %61 doluluk oranı ile başlayacağı, 2031 yılında %77 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 22,46 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.
- Tesisin performansı göz önünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2021 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 2021 yılında %23 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2047 yılında %38 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 9.082.-EURO olarak kullanılmış olup ve diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda 2021 yılı için 15.269.- EURO olarak kullanılmış olup ve diğer yıllar sabit olacağı 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 %10,50 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.

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 %)(EURO)	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	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030
Otel Fonksiyonu										
Toplam Oda Sayısı (Adet)	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
Yıllık Oda Kapasitesi	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400
Doluluk Oranı (%)	61%	64%	68%	70%	71%	72%	73%	74%	75%	76%
Satılan Oda Satısı (Adet)	35.624	37.376	39.712	40.880	41.464	42.048	42.632	43.216	43.800	44.384
Oda Fiyatı (EURO)	22,46	24,46	26,46	28,46	29,46	30,46	31,46	32,46	33,46	34,46
Oda Gelirleri (EURO)	800.009	914.106	1.050.661	1.163.323	1.221.406	1.280.657	1.341.076	1.402.663	1.465.418	1.529.341
Diğer Gelirler (EURO)	216.002	246.809	283.679	314.097	329.780	345.777	362.091	378.719	395.663	412.922
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	1.016.012	1.160.914	1.334.340	1.477.420	1.551.186	1.626.434	1.703.166	1.781.382	1.861.081	1.942.263
GOP (%)	23%	24%	25%	26%	27%	27%	28%	28%	29%	29%
GOP	233.683	278.619	333.585	384.129	418.820	439.137	476.887	498.787	539.713	563.256
İşletme Giderleri	782.329	882.295	1.000.755	1.093.291	1.132.366	1.187.297	1.226.280	1.282.595	1.321.367	1.379.006
Yenileme Maliyeti (EURO)	10.160	11.609	13.343	14.774	15.512	16.264	17.032	17.814	18.611	19.423
Proje Net Gelirleri	223.523	267.010	320.242	369.355	403.308	422.873	459.855	480.973	521.103	543.834
Dönem Sonu Değer (%)										
Net Nakit Akışları	223.523	267.010	320.242	369.355	403.308	422.873	459.855	480.973	521.103	543.834

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	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046
160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
365	365	365	365	365	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	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400
77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%
44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968
35,46	36,46	37,46	38,46	39,46	40,46	41,46	42,46	42,46	42,46	42,46	42,46	42,46	42,46	42,46	42,46
1.594.432	1.639.400	1.684.368	1.729.336	1.774.304	1.819.272	1.864.240	1.909.208	1.909.208	1.909.208	1.909.208	1.909.208	1.909.208	1.909.208	1.909.208	1.909.208
430.497	442.638	454.779	466.921	479.062	491.203	503.345	515.486	515.486	515.486	515.486	515.486	515.486	515.486	515.486	515.486
2.024.928	2.082.037	2.139.147	2.196.256	2.253.365	2.310.475	2.367.584	2.424.694	2.424.694	2.424.694	2.424.694	2.424.694	2.424.694	2.424.694	2.424.694	2.424.694
30%	30%	31%	31%	32%	32%	33%	33%	34%	34%	35%	35%	36%	36%	37%	37%
607.478	624.611	663.136	680.839	721.077	739.352	781.303	800.149	824.396	824.396	848.643	848.643	872.890	872.890	897.137	897.137
1.417.450	1.457.426	1.476.011	1.515.417	1.532.289	1.571.123	1.586.281	1.624.545	1.600.298	1.600.298	1.576.051	1.576.051	1.551.804	1.551.804	1.527.557	1.527.557
20.249	20.820	21.391	21.963	22.534	23.105	23.676	24.247	24.247	24.247	24.247	24.247	24.247	24.247	24.247	24.247
587.229	603.791	641.744	658.877	698.543	716.247	757.627	775.902	800.149	800.149	824.396	824.396	848.643	848.643	872.890	872.890
587.229	603.791	641.744	658.877	698.543	716.247	757.627	775.902	800.149	800.149	824.396	824.396	848.643	848.643	872.890	872.890

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	29.12.2058
160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
365	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	58.400
77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%
44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968
42,46	42,46	42,46	42,46	42,46	42,46	42,46	42,46	42,46	42,46	42,46	42,46
1.909.208	1.909.208	1.909.208	1.909.208	1.909.208	1.909.208	1.909.208	1.909.208	1.909.208	1.909.208	1.909.208	1.909.208
515.486	515.486	515.486	515.486	515.486	515.486	515.486	515.486	515.486	515.486	515.486	515.486
2.424.694	2.424.694	2.424.694	2.424.694	2.424.694	2.424.694	2.424.694	2.424.694	2.424.694	2.424.694	2.424.694	2.424.694
38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%
921.384	921.384	921.384	921.384	921.384	921.384	921.384	921.384	921.384	921.384	921.384	921.384
1.503.310	1.503.310	1.503.310	1.503.310	1.503.310	1.503.310	1.503.310	1.503.310	1.503.310	1.503.310	1.503.310	1.503.310
24.247	24.247	24.247	24.247	24.247	24.247	24.247	24.247	24.247	24.247	24.247	24.247
897.137	897.137	897.137	897.137	897.137	897.137	897.137	897.137	897.137	897.137	897.137	897.137
897.137	897.137	897.137	897.137	897.137	897.137	897.137	897.137	897.137	897.137	897.137	897.137

Toplam 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	29.12.2030
Otel Fonksiyonu										
NoVOtel Net Nakit Akışı (EURO)	204.360	224.539	245.915	268.518	292.380	307.287	333.249	349.283	377.426	394.628
İbis Otel Net Nakit Akışı (EURO)	223.523	267.010	320.242	369.355	403.308	422.873	459.855	480.973	521.103	543.834
Yıllık Üst (İnşaat) Hakkı Bedeli (EURO)	77.064	77.064	77.064	77.064	77.064	102.752	103.780	104.807	105.835	106.862
Bina Sigortası (EURO)	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082
Emlak Vergisi (EURO)	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269
Net Nakit Akışları	326.468	390.134	464.742	536.459	594.273	603.057	664.973	701.098	768.343	807.248

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	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046
416.584	420.750	437.835	442.213	446.635	451.102	455.613	460.169	464.770	469.418	474.112	478.853	483.642	488.478	493.363	498.297
587.229	603.791	641.744	658.877	698.543	716.247	757.627	775.902	800.149	800.149	824.396	824.396	848.643	848.643	872.890	872.890
106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862
9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082
15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269
872.600	893.328	948.366	969.877	1.013.966	1.036.136	1.082.027	1.104.858	1.133.706	1.138.354	1.167.295	1.172.036	1.201.072	1.205.908	1.235.040	1.239.974

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	29.12.2058	0.01.1900
503.280	508.313	513.396	518.530	523.715	528.952	534.242	539.584	544.980	550.430	555.934	561.493	0
897.137	897.137	897.137	897.137	897.137	897.137	897.137	897.137	897.137	897.137	897.137	897.137	0
106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862
9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082
15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269
1.269.204	1.274.236	1.279.319	1.284.453	1.289.639	1.294.876	1.300.165	1.305.508	1.310.904	1.316.353	1.321.858	1.327.417	-131.213

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)	7.215.219	6.802.987	6.426.352
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	7.220.000	6.800.000	6.430.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	64.993.973	61.280.628	57.887.936
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	64.995.000	61.280.000	57.890.000

6.6.2. 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 gelirin 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 9.082.-EURO olarak kullanılmış olup ve diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda 2021 yılı için 15.269.- EURO olarak kullanılmış olup ve bu değer diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %8.50 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	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029
KAYSERİ İBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	254.003	290.229	333.585	369.355	387.796	406.609	425.792	445.345	465.270
AGOP KAYSERİ İBIS OTEL (€)	110.491	134.666	164.457	192.803	213.676	224.041	246.959	258.300	283.350
KULLANILAN KAYSERİ İBIS OTEL KİRA GELİRİ (€)	254.003	290.229	333.585	369.355	387.796	406.609	425.792	445.345	465.270
KAYSERİ NOV OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	172.920	182.958	193.219	203.703	214.412	225.344	236.499	247.878	259.481
AGOP KAYSERİNOV OTEL (€)	108.271	120.586	133.716	147.685	162.514	170.800	187.049	196.049	213.777
KULLANILAN KAYSERİ NOV OTELL KİRA GELİRİ (€)	172.920	182.958	193.219	203.703	214.412	225.344	236.499	247.878	259.481
BİNA SİGORTASI (EURO)	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082
EMLAK VERGİSİ (EURO)	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269
YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)	901	996	1.106	1.202	1.263	1.325	1.389	1.454	1.520
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)	401.671	447.839	501.347	547.507	576.595	606.276	636.551	667.419	698.880

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	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046
506.232	520.509	534.787	549.064	563.341	577.619	591.896	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173
322.976	332.085	356.703	366.226	392.086	402.023	429.125	439.476	457.055	457.055	474.634	474.634	492.213	492.213	509.792	509.792
506.232	520.509	534.787	549.064	563.341	577.619	591.896	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173
277.723	280.500	283.305	286.138	288.999	291.889	294.808	297.756	300.734	303.741	306.779	309.846	312.945	316.074	319.235	322.427
237.958	240.337	252.077	254.598	257.144	259.715	262.312	264.935	267.585	270.261	272.963	275.693	278.450	281.234	284.047	286.887
277.723	280.500	283.305	286.138	288.999	291.889	294.808	297.756	300.734	303.741	306.779	309.846	312.945	316.074	319.235	322.427
9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082
15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269
1.644	1.679	1.713	1.748	1.783	1.819	1.854	1.889	1.896	1.903	1.910	1.917	1.924	1.931	1.938	1.945
757.961	774.980	792.028	809.103	826.207	843.339	860.500	877.690	880.661	883.661	886.692	889.753	892.844	895.967	899.120	902.305

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	29.12.2058	0.01.1900
606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	0
527.371	527.371	527.371	527.371	527.371	527.371	527.371	527.371	527.371	527.371	527.371	527.371	0
606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	606.173	0
325.652	328.908	332.197	335.519	338.874	342.263	345.686	349.143	352.634	356.160	359.722	363.319	0
289.756	292.653	295.580	298.536	301.521	304.536	307.582	310.658	313.764	316.902	320.071	323.272	0
325.652	328.908	332.197	335.519	338.874	342.263	345.686	349.143	352.634	356.160	359.722	363.319	0
9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082	9.082
15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269	15.269
1.952	1.960	1.967	1.975	1.983	1.990	1.998	2.006	2.014	2.022	2.030	2.038	0
905.522	908.771	912.053	915.367	918.715	922.096	925.511	928.960	932.443	935.962	939.515	943.104	-24.350

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)	8.122.622	7.642.205	7.205.143
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	8.120.000	7.640.000	7.210.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	73.167.768	68.840.214	64.903.204
Toplam Bugünkü Değer (TL)	73.170.000	68.840.000	64.905.000

Taşınmazın Kira Değeri;

YILLAR	29.12.2020	29.12.2021
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	364.070

Kira Değerleme Tablosu - Otel			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	4,70%	5,20%	5,70%
İndirgeme Oranı (%)	9,00%	9,50%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	334.009	332.484	330.972

Toplam Bugünkü Değer (EURO)	332.484
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.994.980

29.12.2017 ve 29.12.2018 Arasındaki Gün Sayısı	365
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)	332.484
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	330.000
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	2.994.980
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	2.995.000

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

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. 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.

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 30.12.2019 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” lejantında 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 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. 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, değerlendirme 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	64.860.000	7.200.346
Gelir Yaklaşımı	65.060.000	7.220.000

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 ortalama 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	31.12.2020
Değer Tarihi	25.12.2020
Pazar Değeri (KDV Hariç)	65.060.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	76.770.800.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	7.220.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	8.519.600.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.995.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	3.534.100.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	330.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	389.400.-EURO

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa 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 Lisans No:407909