



akfen GYO
AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

[illegible]



Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.06.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-555
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 ada 2 Parselde kayıtlı ' 11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI' nitelikli ana gayrimenkul içerisindeki 1 bağımsız bölüm numaralı "Otel" ve 2 bağımsız bölüm numaralı "İş Yeri" vasıflı taşınmazların 27.06.2023 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış Altı (66) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 288118 Şişli / İstanbul / Türkiye
Müşteri Hizmetleri: 0212 333 1122

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	10
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri için Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	25

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	25
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	25
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	26
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.	26
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
5.1	Pazar Yaklaşımı	28
5.2	Maliyet Yaklaşımı	31
5.3	Gelir Yaklaşımı	33
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	41
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	42
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	42
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi	42
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	42
6.4	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	43
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	43
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	43
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	43
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	44
7.	SONUÇ	44
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	44
7.2	Nihai Değer Takdiri	45
8.	UYGUNLUK BEYANI	46
9.	RAPOR EKLERİ	46

DEĞERLEME RAPORU
Rapor No: 2023/01
Tarih: 15.05.2023
Yazan: Akfen GYO
Tic. Sic. No: 272275
Mersis No: 08020037222750000001
Akfen GYO

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-555 / 27.06.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı – İbis Otel No:49-49/A Seyhan - ADANA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 ada 2 Parsel 1 bağımsız bölüm numaralı "Otel" ve 2 bağımsız bölüm numaralı "İş Yeri"
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlardan 1 b.b. otel olarak kullanılmakta ve faal durumdadır. 2 b.b. ise boş durumdadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel, 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planına göre; Ticaret Alanında kalmakta, Taks:0,40 Blok nizam 10 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	323.350.000,00 TL (Üçyüzyirmiüçmilyonüçyüzellibin Türk Lirası)
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	381.553.000,00 TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet Akbalık – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2023/10
Tarih: 27.06.2023
Konu: Akfen GYO A.Ş. tarafından hazırlanan ve 27.06.2023 tarihinde onaylanan raporun değerleme konusu taşınmazın piyasa değerinin tespiti için hazırlanmış olması ve raporun hazırlanmasında kullanılan verilerin doğruluğu ve raporun hazırlanmasında kullanılan verilerin güncelliği hakkında.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış olup 26.06.2023 itibarıyla değerleme çalışmaları tamamlanmış, 27.06.2023 tarihinde Özel 2023-555 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 ada 2 Parselde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı "Otel" ve 2 bağımsız bölüm numaralı "İş Yeri" vasıflı gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 30.05.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından;

*31.12.2021 tarihinde, Özel 2021-1792 rapor no ile 131.110.000,00 TL-8.930.000,00 Avro takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

*30.06.2022 tarihinde, Özel 2022-613 rapor no ile 144.870.000,00 TL-8.340.000,00 Avro takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

*30.12.2022 tarihinde, Özel 2022-1204 rapor no ile 165.460.000,00 TL-8.300.000,00 Avro takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL DEĞERLEME
ERDENİZ BALIKÇIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Tarih: 27.06.2023
Mühür: [Mühür]

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye _____ : 6.000.000, TL
Ticaret Sicil _____ : 256696
Telefon _____ : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web _____ : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres _____ : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı _____ : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi _____ : Büyükdere cd. No:201 C Blok Kat:8 Levent-İstanbul
Şirket Amacı _____ : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek.
Sermaye _____ : 1.300.000.000, TL
Telefon _____ : 0 212 371 87 00
E-Posta _____ : www.akfengyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 ada 2 Parselde bulunan 1 bağımsız bölüm numaralı "Otel" ve 2 bağımsız bölüm numaralı "İş Yeri" vasıflı gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

AKFEN GYO A.Ş. Genel Müdürü
Doğruhan Kaya
Tic. Sic. No: 274990
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Ortaklığı
Tic. Sic. No: 274990
Mersis No: 08020012749900001

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

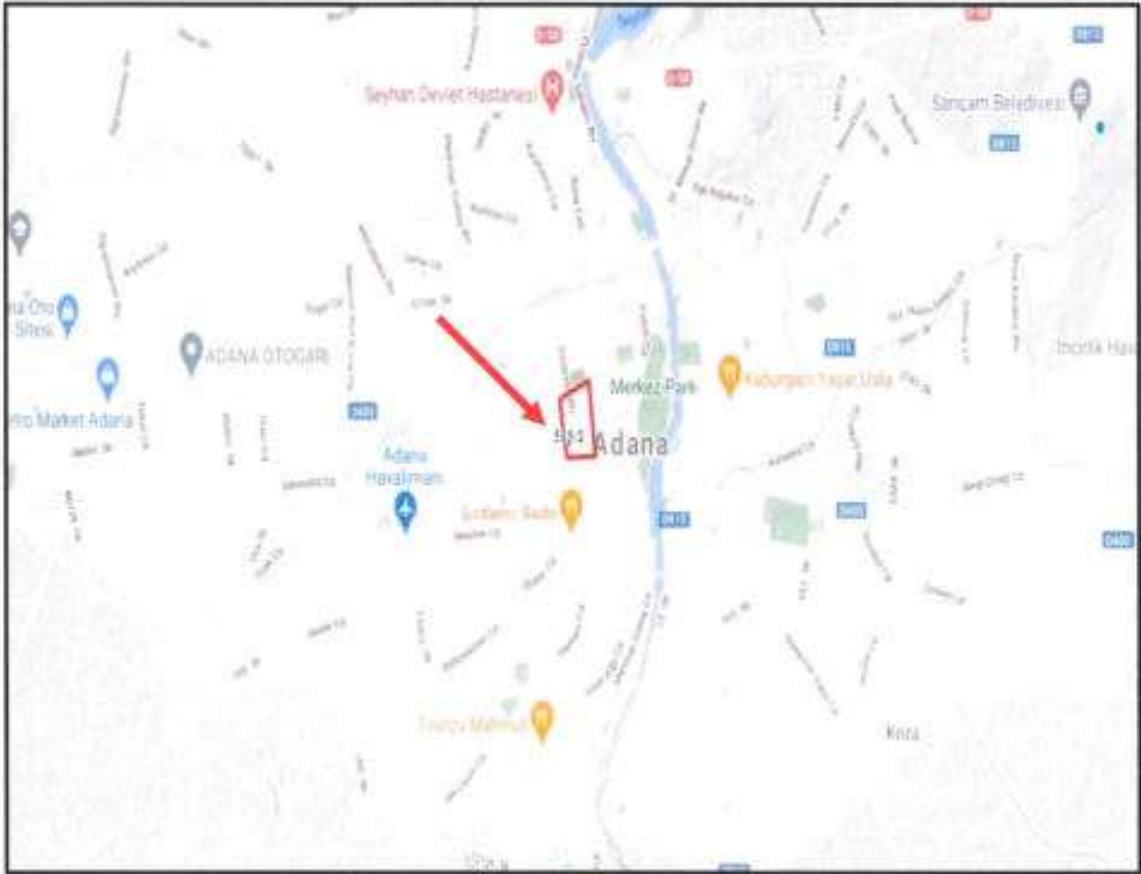
Rapora konu gayrimenkuller; Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmaz bölgenin ana arteri olan Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na cepheli şekilde konumludur. Taşınmaza ulaşım için Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde Osmaniye yönünde ilerlenirken Seyhan Belediyesi yol ayrımı geçildikten sonra sağ kol üzerinde yaklaşık 500 m. ilerde sağ kol üzerinde konumludur. Otele ulaşım bölgenin ana arteri olan Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazların yakın çevresi büro, işyeri nitelikli gelişimini sürdürmektedir. Taşınmaz şehir merkezinde yer almakta olup, çevresinde, çarşı, işyerleri, bürolar, Seyhan Belediyesi yer almaktadır.



Koordinatlar: Enlem: 36.9916276 - Boylam: 35.3216793



NET KURUMSAL DEĞERLEME RAPORU
01.03.2024
Emre Ç. Çelikkaya
19.03.2024
www.akfen-gyo.com.tr
Tic. Sic. No: 27.000.000.000.000.000
Müşteri: Akfen GYO



NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Başkanlık Yoluyla
Tic. Sic. No: 274250
Tic. Sic. No: 274250
Tic. Sic. No: 274250

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: ADANA - SEYHAN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ÇINARLI MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 36/3547
ADA - PARSEL	: 585 ADA 2 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 2.213,00 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 79119644
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: OTEL
BLOK / KAT / B.B. NO	: - / ZEMİN+1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8./ 1
MALİK - HİSSE	: AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kat Mülkiyeti – 23.10.2012 - 33811

İL – İLÇE	: ADANA - SEYHAN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ÇINARLI MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 36/3548
ADA - PARSEL	: 585 ADA 2 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 2.213,00 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 79119645
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: İŞ YERİ
BLOK / KAT / B.B. NO	: - / ZEMİN+1.BODRUM/2
MALİK - HİSSE	: AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kat Mülkiyeti – 23.10.2012 - 33811

NET KURUMSAL DEĞERLEME
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emniyetli Kurumlar
Tic. Sic. No: 274900
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274900 / Mersis: 34020100000000000000
Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

- Beyan Yönetim Planı : 22/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Seyhan - 23-10-2012 14:29 - 33811

İpotek: Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Avro bedelli 1. derece ipotek tesis edilmiştir. (28.01.2015 - 3407)

İpotek: Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Avro bedelli 2. derece ipotek tesis edilmiştir. (28.01.2015 - 3407)

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

Konu taşınmazlar son üç yıl içerisinde alım satımına konu olmamıştır. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Seyhan Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazın 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre konu taşınmaz Ticaret Alanı'nda kalmakta Taks:0,40 Blok nizam 10 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Söz konusu gayrimenkuller için Seyhan Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Söz konusu taşınmazlar mülkiyeti 1/1 hisse ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir. Tapu kaydı üzerinde üst hakkı ve kira sözleşmesi bilgisi bulunmamaktadır.

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

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

Mimari Proje: 22.06.2012 tarih onaylı

Yapı Ruhsatı: 01.12.2010 tarih ve 12/13 numara ile 9.047 m2 inşaat alanı için verilmiş tadilat ruhsatı.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 25.04.2012 tarih ve 3/20 numara ile 9.047 m2 inşaat alanı için verilmiştir.

Turizm İşletme Belgesi: 15.04.2011 – 12960 (163 oda(2y)+2 Bedensel engelli odası(2y)-330 yatak, 120 kişilik 2. Sınıf lokanta, Bar, 150 kişilik çok amaçlı salon, 30 kişilik çok amaçlı salon, satış ünitesi, 24 araçlık kapalı otopark, 8 araçlık açık otopark)

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

Rapora konu ana taşınmazın yapı denetim hizmeti Pegasus Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından gerçekleştirilmiştir. (Güzelyalı Mahallesi 81106. Sokak No:4 Çukurova / Adana)

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

Söz konusu parsel üzerinde cins değişikliği yapılmış, otel ve işyeri olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmazlar için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Adana, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık altıncı şehridir. 2022 yılı verilerine göre 2.274.106 nüfusa sahiptir. İlin yüzölçümü 13.844 km²'dir. İlde km²'ye 163 kişi düşmektedir. (Bu sayı en çok Seyhan ilçesinde 1787 kişidir.) 01.02.2018 TÜİK verilerine göre 4'ü anakent ilçesi (Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam) olmak üzere toplam 15 ilçesi ve belediyesi vardır. Bu ilçelerde 831 mahalle bulunmaktadır.

Türkiye'deki altıncı büyük metropoliten alan olup ülkenin önde gelen bir ticaret ve kültür merkezidir. zengini 4. bölge olan Adana; krom, demir, manganez, kurşun ve çinko yatakları açısından önem taşımaktadır. Adana'nın merkezi; Mersin, Adana, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur. Yaklaşık 5,62 milyon insana ev sahipliği yapan bölgenin büyük bir bölümü, tarıma oldukça elverişli, geniş ve düz bir arazidir. Türkiye'nin en köklü ve en büyük 3. Kampüsüne sahip Çukurova Üniversitesi bulunmaktadır.

Adana da bir havalimanı bulunuyor. Ankara, İstanbul ve İzmir'e direk uçuşlar yapılmaktadır. Ankara ve İstanbul'a günlük ortalama 4 veya 5 sefer yapılmaktadır. I. Dünya Savaşı'ndan sonra Adana ve çevresi Fransa tarafından işgal edildi. Mustafa Kemal Atatürk'ün Kurtuluş Savaşı esnasında gösterdiği diplomatik başarı sonucu yapılan 20 Ekim 1921 tarihli Ankara Anlaşması ile Fransa, Adana ve çevresinden çekilmek zorunda kaldı (5 Ocak 1922). II. Dünya Savaşı sırasında (30 Ocak 1943) İngiltere Başbakanı Winston Churchill ve İsmet İnönü, Adana'ya 23 kilometre uzaklıktaki Yenice'de bir araya gelmiştir. Toplantıda Churchill, Türkiye'nin müttefikler yanında II. Dünya Savaşı'na katılmasını istemiş, ancak İnönü bunu reddetmiştir. Tarihte bu zirve Adana Buluşması olarak bilinir.

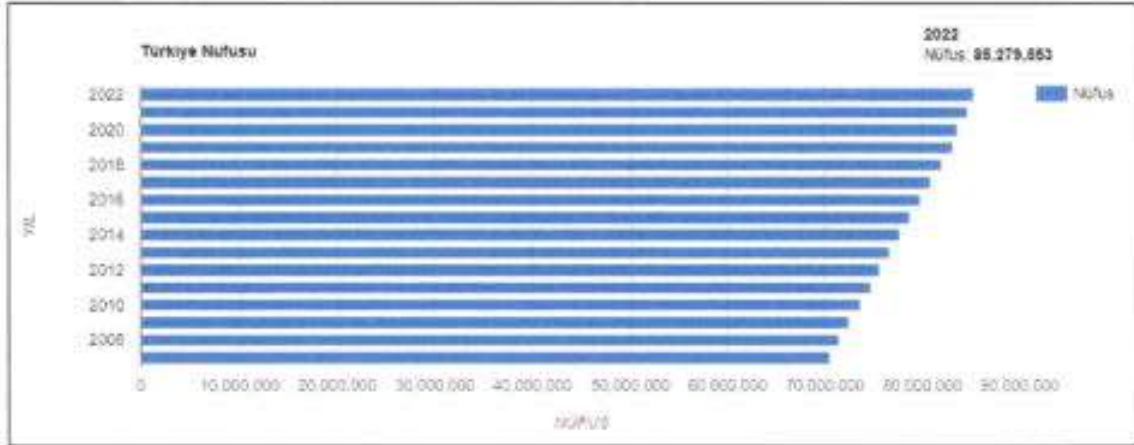
1955 yılında Demokrat Parti hükümetinin ABD ile yaptığı anlaşma gereği olarak, Adana'nın 10 km doğusundaki İncirlik Beldesinde NATO Hava Üssü kuruldu. Soğuk savaş yıllarında, 1991 Körfez Savaşı'nda ve 2003 Irak Savaşı'nda etkin olarak kullanılmıştır. 1956 yılında Seyhan Barajı ve Hidroelektrik Santrali hizmete açıldı.

[illegible]

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

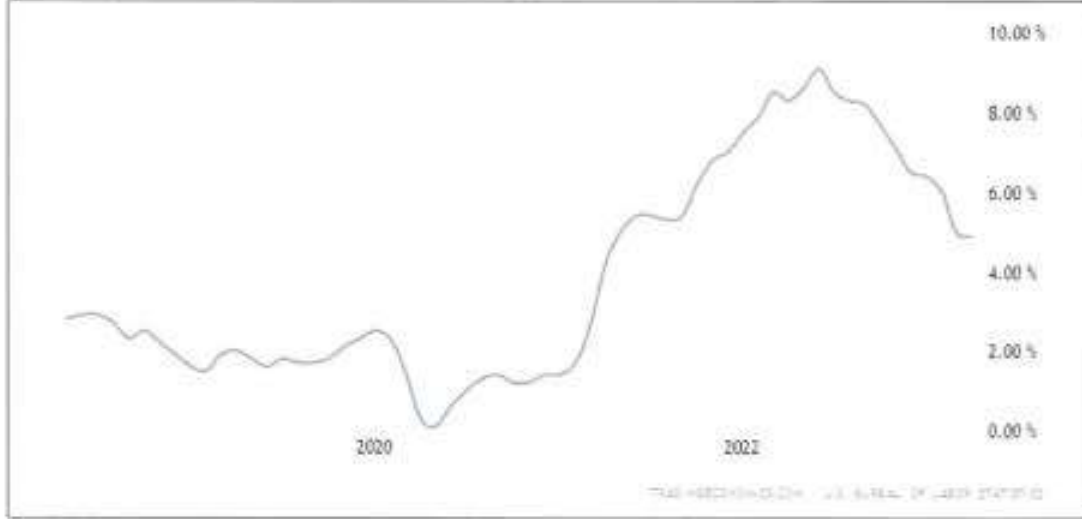


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

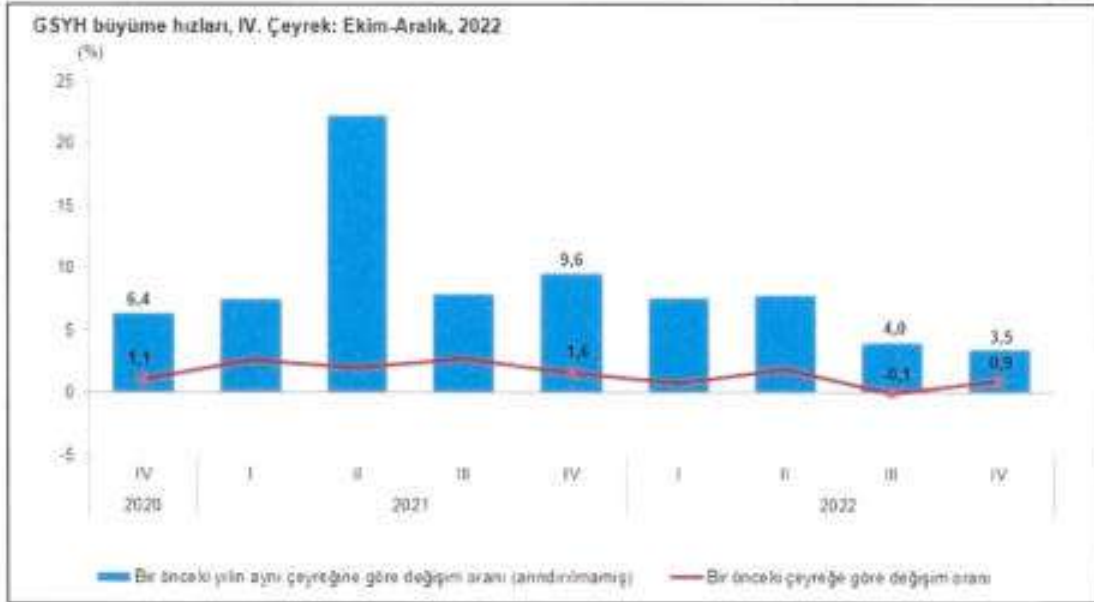


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %14,76 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %67,22 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %1,21 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,13 ile alkollü içecekler ve tütün oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,45, bir önceki yılın Aralık ayına göre %23,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %46,63 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,18 olarak gerçekleşti. (TUIK.)



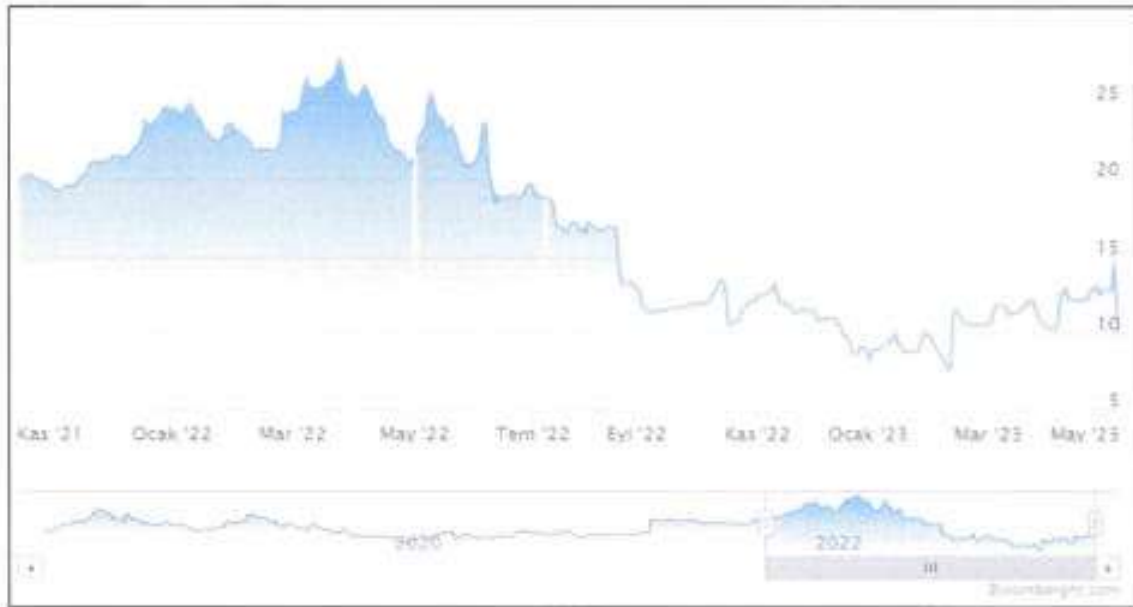
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Nisan ayı itibariyle %5 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

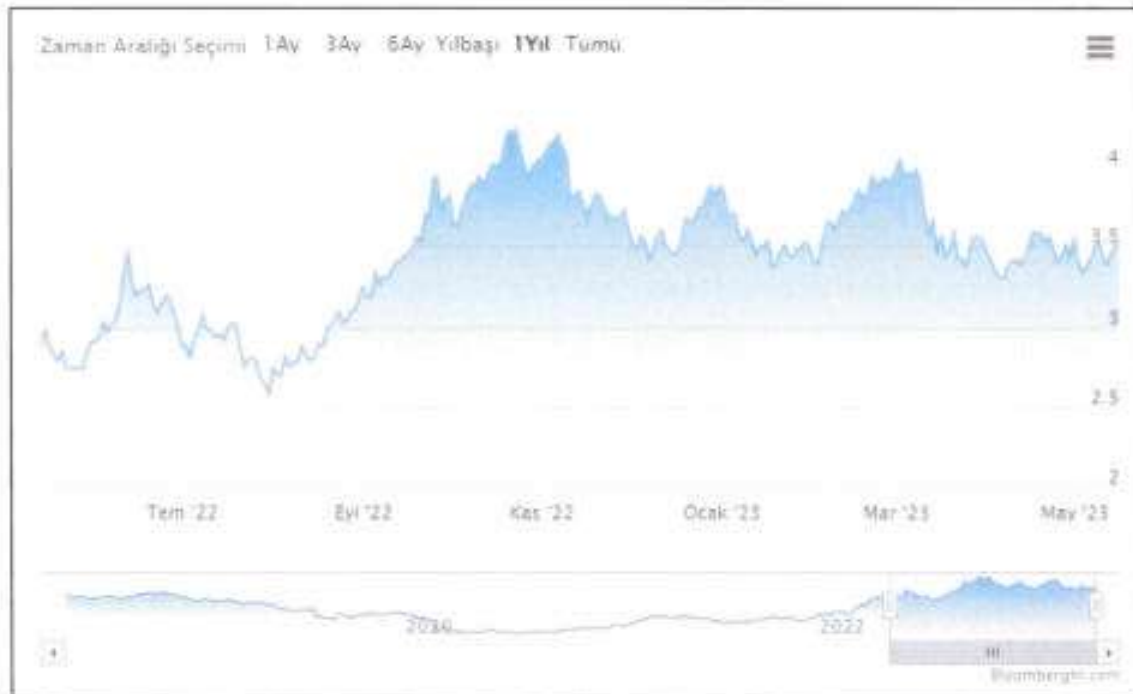


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

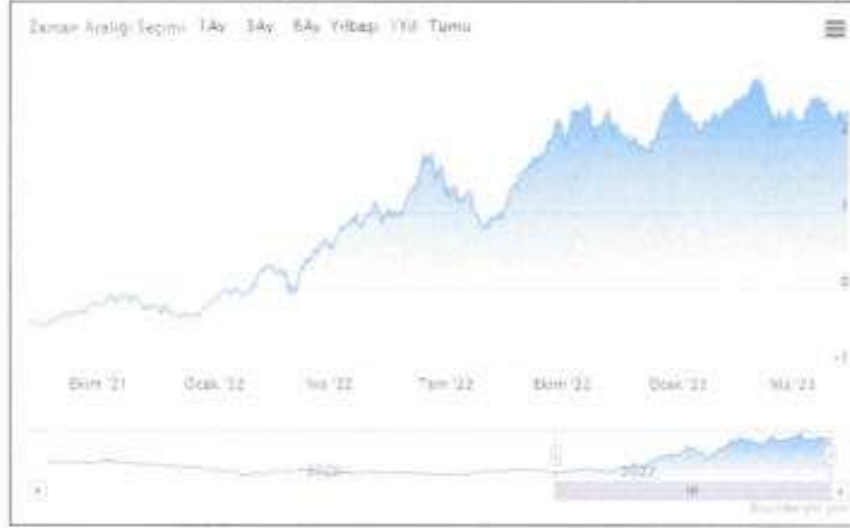


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %10 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



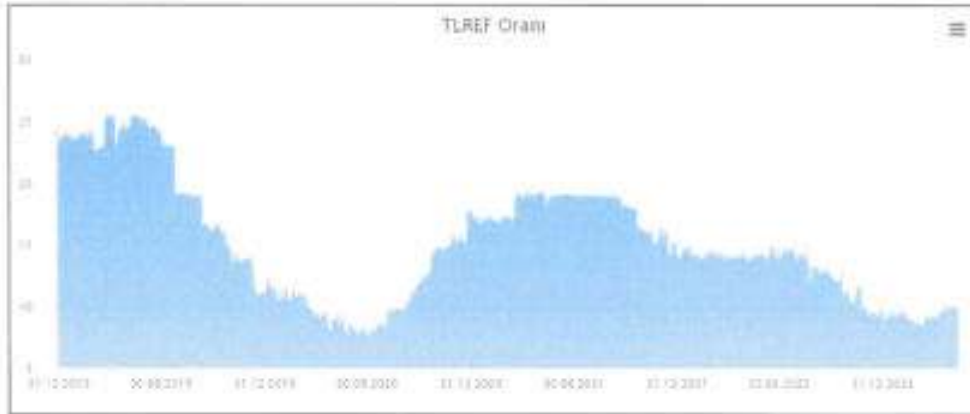
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibarıyla 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibarıyla ortalama %3,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

2



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Δ Referans Faiz Oran Değişimi;

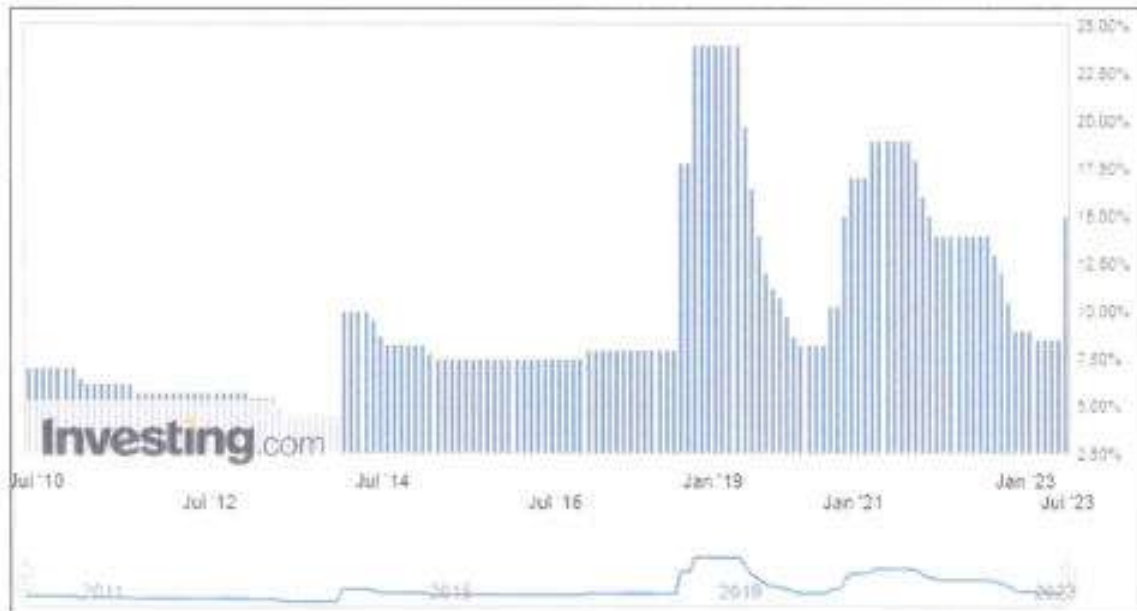


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.

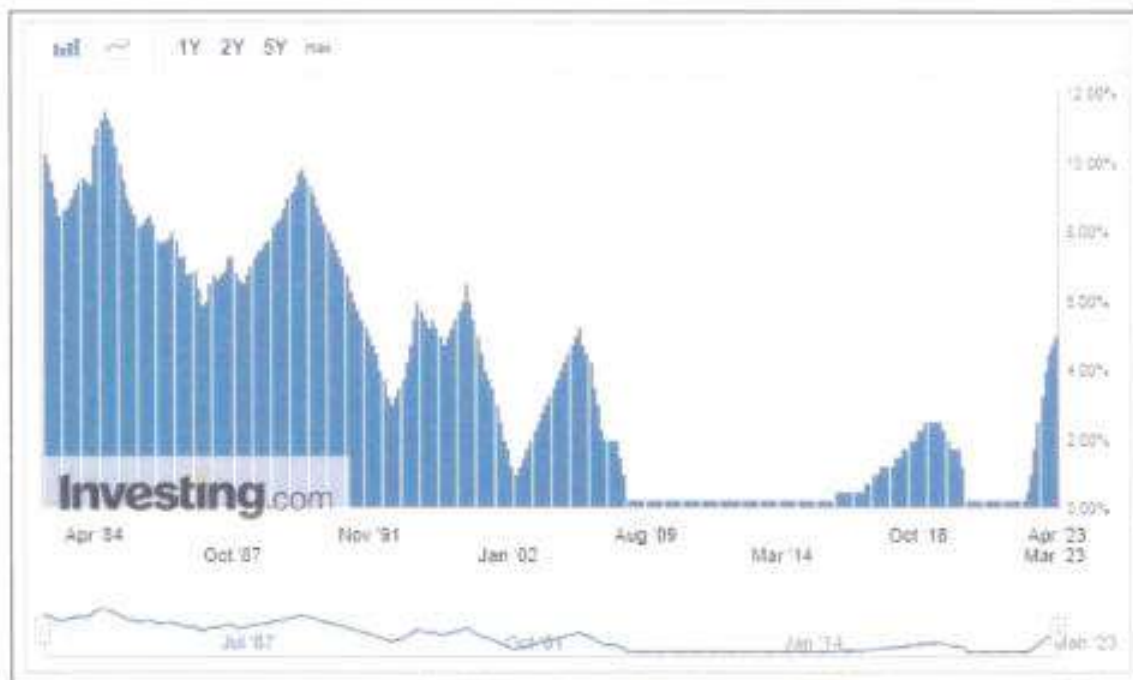


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibarı ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 8,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrinde devam etmiştir. 2021 Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %15,00 seviyesindedir.

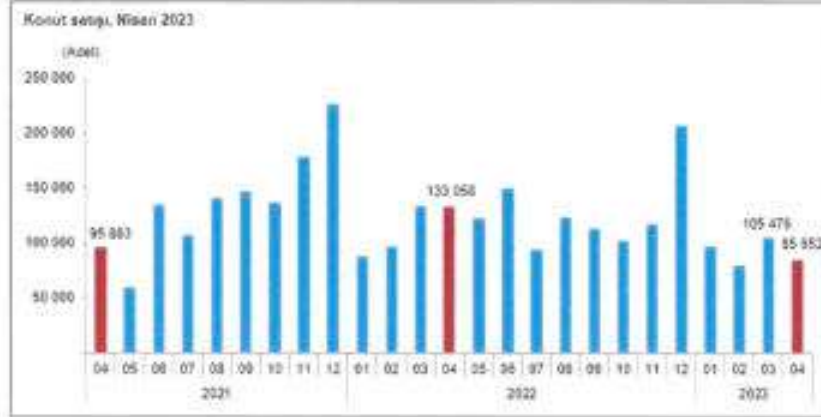


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5,25% seviyesindedir.

[illegible]

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

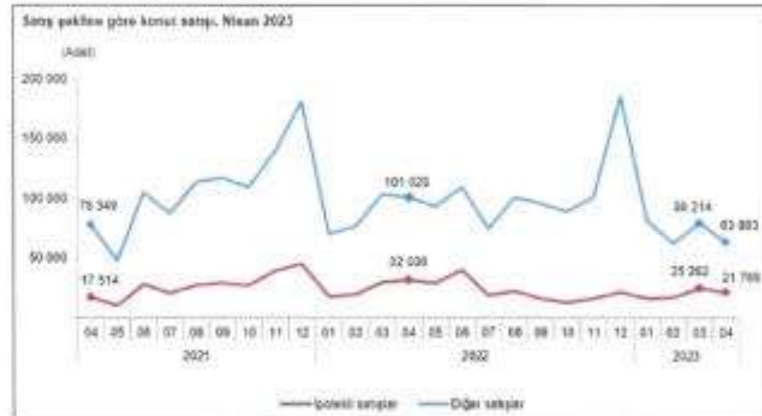
Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)



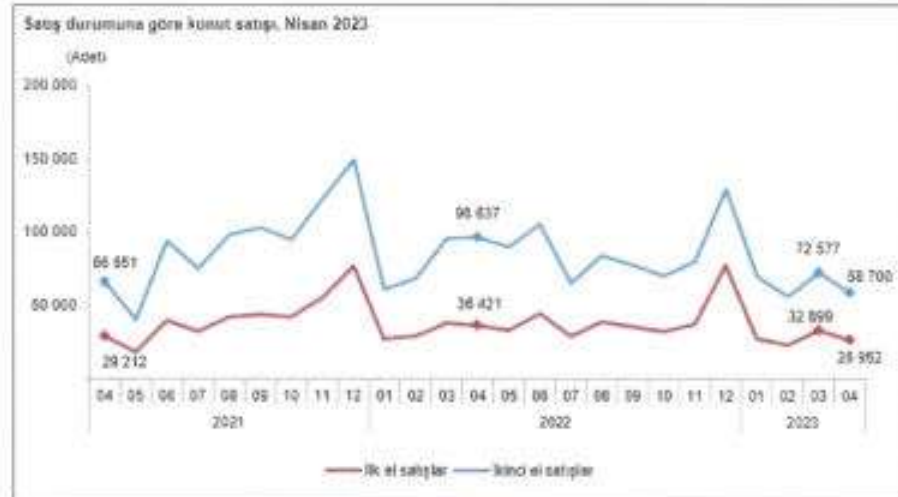
Konut satış sayısı, Nisan 2023

	Nisan		Değişim (%)	Ocak - Nisan		Değişim (%)
	2023	2022		2023	2022	
Satış gelişine göre toplam satış	85.652	133.058	-35,6	368.867	453.121	-18,6
İpotekli satış	21.769	32.030	-32,0	80.591	100.372	-19,7
Diğer satış	63.883	101.028	-36,8	288.276	352.749	-19,3
Satış durumuna göre toplam satış	85.652	133.058	-35,6	368.867	453.121	-18,6
İlk el satış	26.952	36.421	-26,0	110.859	130.848	-15,3
İkinci el satış	58.700	96.637	-39,2	258.008	322.263	-19,8

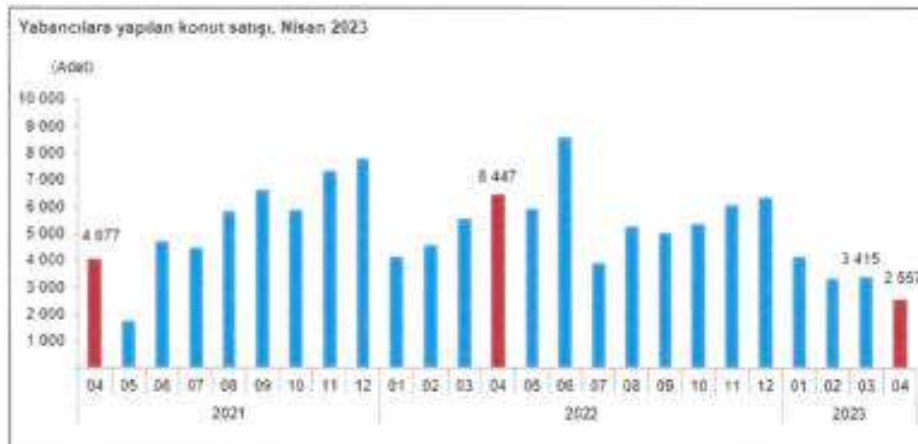
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388’i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552’si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılar yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 24 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



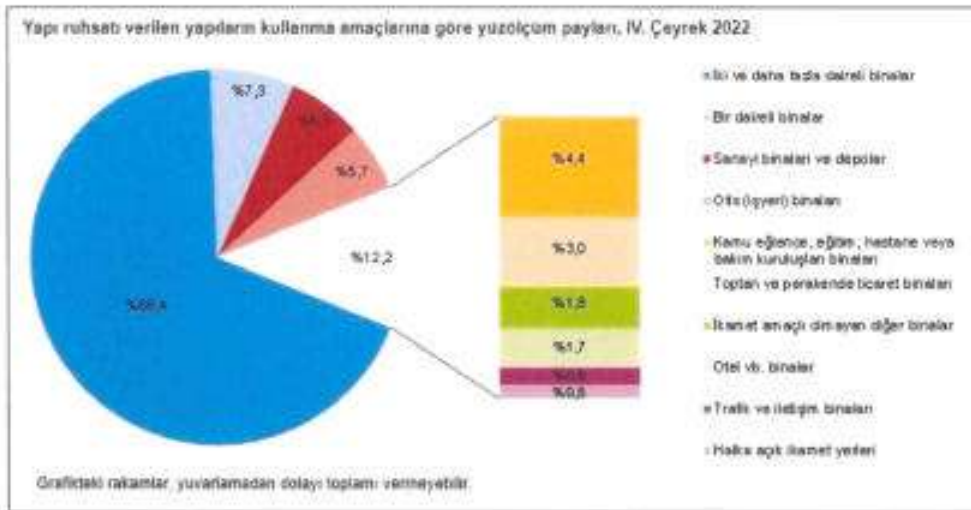
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %11,3, daire sayısı %2,1 ve yüzölçümü %7,1 azaldı. (TÜİK)



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 169	72,6	555 132	73,6	112 621 366	53,5
	I	14 164	3,9	80 537	4,8	17 560 075	-9,9
	II	19 616	119,1	137 812	207,4	27 492 577	142,5
	III	25 309	132,3	141 076	154,6	27 871 271	99,1
	IV	37 680	66,8	196 707	37,2	39 697 443	39,2
2021		138 533	44,1	723 201	30,3	151 102 968	34,2
	I	33 611	137,3	174 709	116,9	34 370 948	95,7
	II	30 532	55,6	167 507	14,3	31 762 163	15,5
	III	30 441	20,3	149 509	6,0	33 302 656	19,5
	IV	43 949	18,5	241 476	23,4	61 677 202	30,2
2022		122 231	-11,8	652 877	-9,8	137 733 983	-8,8
	I	26 117	-22,3	128 643	-26,4	27 159 251	-21,0
	II	28 957	-5,2	142 702	-9,4	30 552 565	-3,8
	III	28 169	-7,5	144 964	-3,0	32 039 026	-3,8
	IV	38 988	-11,3	236 368	-2,1	47 983 140	-7,1

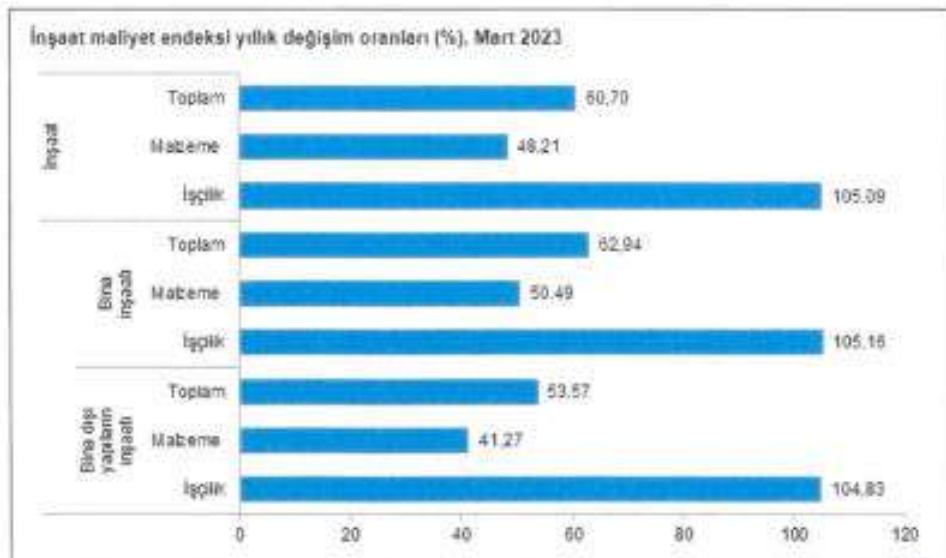
Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 32,8 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı. (TÜİK)



Δ Türkiye’de Turizm Sektörü:

Turizm sektörü, tarihinin en zorlu süreçlerinden birini 2020 yılında yaşadı. 2020 yılında uluslararası yolcu sayısı bir önceki yıla göre yüzde 74 düştü. Sektörde 2020 yılında küresel olarak 1.3 trilyon dolar civarında bir kayıp olduğu belirtilirken bu sayı, 2009 küresel ekonomik krizde yaşanan kayıptan 11 kat daha fazla gerçekleşti. Pandeminin turizm sektörü üzerindeki önemli etkileri üzerine KDV oranı indirimi sağlanırken, konaklama vergisi ile ecrimisil, kira, kesin izin, kesin tahsis, irtifak hakkı, kullanma izni, yararlanma, ilave yararlanma bedeli ve hasılat payı ödemeleri ertelendi. Yine istihdam ve piyasadaki olumsuz etkinin azaltılması adına sosyal güvenlik ve iş hukuku mevzuatında çok sayıda uygulamada düzenlemeye gidildi.

Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilen Covid-19 salgını, hareketliliği büyük ölçüde kısıtladığından başta turizm sektörü olmak üzere birçok sektörü olumsuz yönde etkiledi. Bacasız sanayi olarak adlandırılan turizm sektörü özellikle Türkiye gibi büyük paya sahip olduğu ülkelerde, ekonomi için büyük önem taşıyor. Covid-19’dan önce Türkiye, turizm sektöründe pozitif yönde bir eğilim yaşamaya devam etti. Türkiye’de 2019 yılında turizmin gayrisafi milli hasılaya doğrudan katkısı 37,5 milyar dolar olarak gerçekleşti ve 51,9 milyon ziyaret eden turist sayısı ve 34,5 milyar dolar turizmden elde edilen gelir ile son 9 yıldaki en yüksek rakamlara ulaştı. 2019 yılında Dünya Turizm Örgütü’ne göre ziyaret eden turist sayısı bazında Dünya’da ilk 10 turizm destinasyonu arasında yer aldı. Türkiye’nin toplam turizm geliri, 2019 yılında TÜİK’e göre bir rekor olarak bir önceki seneye göre %17 artışla 34,5 milyar dolara ulaştı. Kişi başı ortalama harcama 666 dolar, gecelik ortalama harcama ise 68 dolar oldu. Türkiye’yi ziyaret eden turist sayısı, 2019 yılında bir önceki seneye göre %14 artarak 51,9 milyon olarak gerçekleşti. 2019 yılında 7 milyon ziyaretçi ile Rusya, Türkiye’ye en çok turist gönderen ülke oldu. Almanya 5 milyon turist ile listede ikinci sırada yer alırken, Almanya’yı 2,7 milyon turist ile Bulgaristan, 2,6 milyon turist ile İngiltere ve 2,1 milyon turist ile İran takip etti.

Türkiye’de ilk Covid-19 vakasının 11 Mart 2020 tarihinde tespit edilmesiyle kısıtlamalar başladı. Pandeminin başlangıç yılı olan 2020’de Türkiye’nin toplam turizm geliri %65 azalışla 12,1 milyar dolara Türkiye’yi ziyaret eden turist sayısı pandemi sebebiyle gerçekleşen uçuş ve seyahat yasakları sebebiyle %69 azalışla 15,8 milyona geriledi. Ziyaretçilerin %80’i yurt dışında ikamet eden yabancı ziyaretçiler iken %20’si yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları oldu. 2020 yılında da Türkiye’ye en çok turist 2,1 milyon kişi ile önceki yıla göre %69,7 azalış olsa da Rusya’dan geldi. Rusya’yı 1,2 milyon ziyaretçi ile Bulgaristan, 1,1 milyon ziyaretçi ile Almanya, 821 bin ziyaretçi ile İngiltere ve 386 bin ziyaretçi ile İran takip etti. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, 2020 yılında Türkiye’de yerli ve yabancı ziyaretçilerin en çok konakladığı iller sırasıyla Antalya, İstanbul ve Muğla oldu.

Türkiye’yi 2020 yılının ilk çeyreğinde 5,6 milyon kişi ziyaret etti. 2021 yılının ilk çeyreği dikkate alındığında ise %54 azalışla 2,6 milyon ziyaretçiye ulaşıldı. 2021 yılının ikinci çeyreğinde 4 milyon kişinin ziyaret etmesiyle 2021 yılının ilk yarısında yaklaşık 6,6 milyon kişi Türkiye’yi ziyaret etmiş oldu. Türkiye Otelciler Birliği (TUROB) tarafından gelen – giden iç ve dış hat yolcu trafiğinin açıklandığı Havalimanı İstatistikleri’ne göre, pandemi öncesi ve pandemi dönemi karşılaştırıldığında uluslararası seyahat yasaklarının etkisiyle dış hat yolcu sayısındaki azalışın iç hatta göre daha fazla olduğu gözlemlendi. 2021 yılının ilk yarısı bir önceki yılın ilk yarısıyla karşılaştırıldığında ise İstanbul’daki havalimanlarında iç hatta %15 ve toplamında %3’lük bir artış görülürken, dış hatta %5’lik azalış görüldü. Antalya Havalimanı ve Muğla’daki havalimanlarında ise 2021 yılının ilk yarısında 2020 yılının ilk yarısına kıyasla özellikle dış hatlar ziyaretçi sayısında ciddi bir artış görüldü. 2021 yılında bir önceki yıla göre hava trafiğinde artış görülse de 2019’daki seviyeler yakalanamadı.

TÜİK verilerine göre, 2021 yılının ilk çeyreğinde 943 dolar olan kişi başı ortalama harcama ikinci çeyrekte 739 dolar olurken, 2021 yılının ilk çeyreğinde 56 dolar olan gecelik ortalama harcama ise ikinci çeyrekte 57 dolar oldu. Türkiye, son yıllarda siyasi ve politik çeşitli sorunlar sebebiyle turizm sektöründe farklı dönemlerde sıkıntılar yaşadı. Diğer yandan salgının etkisini arttırmasıyla birlikte finansal borçların geri ödemesinin yönetilmesi zor bir hal aldı.

Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %27,1 artarak 17 milyar 952 milyon 361 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %14,3'ü ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini bireysel olarak veya paket tur aracılığıyla organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 12 milyar 562 milyon 557 bin dolarını kişisel harcamalar, 5 milyar 389 milyon 804 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. (Kültür ve Turizm Bakanlığı)

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2022

	Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)					
	2021 III	2022 III	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	2021 9 Aylık	2022 9 Aylık	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)
Turizm geliri (Bin \$)	14 126 732	17 952 361	27,1	20 866 783	35 028 540	67,9
Kişi sayısı	13 640 672	21 000 128	54,0	20 307 351	39 390 915	94,0
Kişi başı ortalama harcama (\$)	1 036	856	-17,5	1 028	889	-13,5
Gecelik ortalama harcama (\$)	91	89	-2,1	82	90	7,9

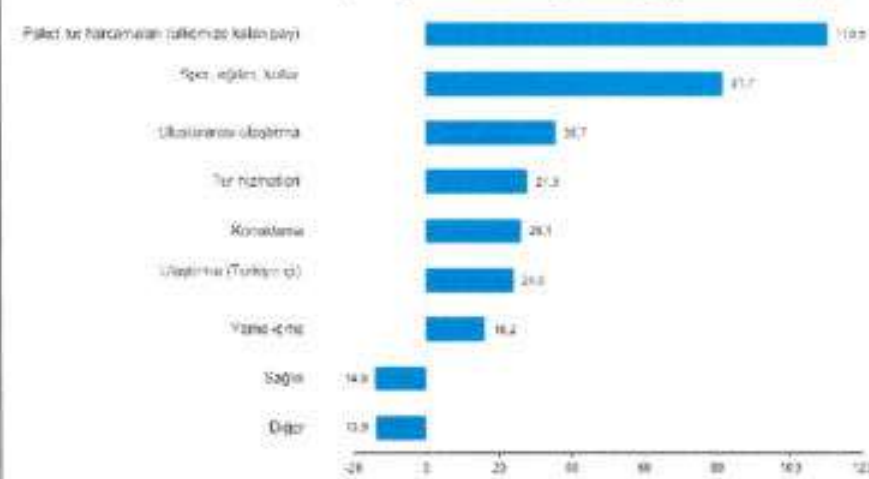
Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplam vermeyebilir.

(1) Değişim oranı, Bir önceki yıl aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %54 artarak 21 milyon 128 kişi oldu. Ziyaretçilerin %11,3'ünü 2 milyon 374 bin 125 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

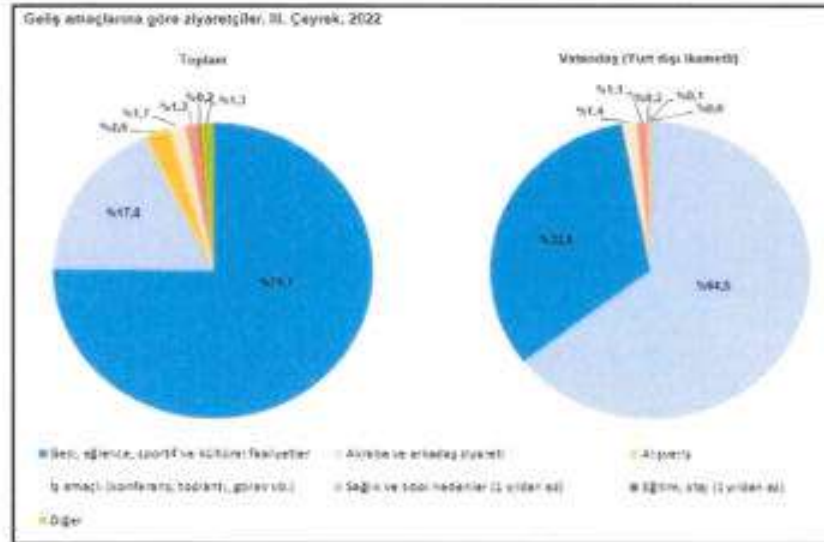
Bu çeyrekte ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 89 dolar oldu. Geceleme yapan yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 62 dolar oldu.

Harcama türlerinin bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim oranları (%), III. Çeyrek, 2022



Bu çeyrekte sağlık ve diğer harcamalar hariç bütün harcama türleri geçen yılın aynı çeyreğine göre arttı. Paket tur harcamaları (ülkemize kalan pay) %110,5, spor, eğitim, kültür harcaması %81,7, uluslararası ulaştırma harcaması %35,7 arttı.

NET KURUMSAL DEĞERLEME
İSTANBUL, 2023
Emel Akın, Yönetim Kurulu Başkanı
Burak Akın, Yönetim Kurulu Başkanı
Seyhan Akın, Yönetim Kurulu Başkanı
Tuba Akın, Yönetim Kurulu Başkanı
Mehmet Akın, Yönetim Kurulu Başkanı



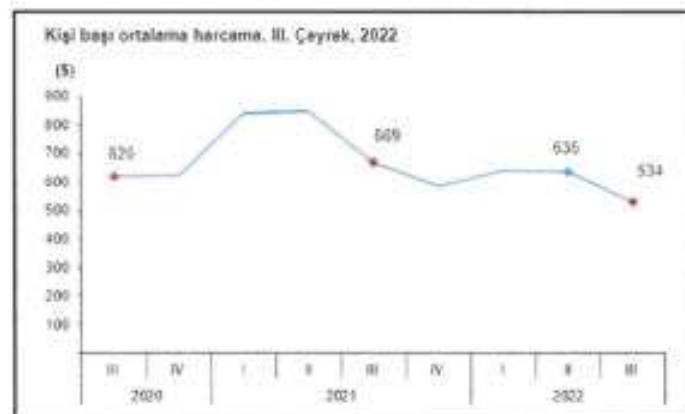
Bu çeyrekte ziyaretçiler ülkemizi %75,1 ile en çok "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" amacıyla ziyaret etti.İkinci sırada %17,8 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise ile %2,6 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %64,5 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2022						
Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)						
	2021	2022	Değişim oranı ⁽¹⁾	2021	2022	Değişim oranı ⁽¹⁾
	III	III	(%)	9 Aylık	9 Aylık	(%)
Turizm gideri (Bin \$)	584 379	1 106 285	89,3	1 155 738	2 829 062	144,8
Kişi sayısı	873 027	2 072 116	137,3	1 549 537	4 777 918	208,3
Kişi başı ortalama harcama (\$)	669	534	-20,2	746	592	-20,8

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplam vermeyebilir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %89,3 artarak 1 milyar 106 milyon 285 bin dolar oldu. Bunun 907 milyon 483 bin dolarını kişisel, 198 milyon 803 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.



Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %137,3 artarak 2 milyon 72 bin 116 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 534 dolar olarak gerçekleşti

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmazlar 2.213,00 m² yüzölçümüne sahip 585 ada 2 parsel üzerinde yer almakta ve 3 yıldızlı otel ve 1 adet işyeri olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Taşınmazların yer aldığı parsel geometrik olarak yamuk formundadır. Parselin bölgenin ana arteri olan Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na yaklaşık 25 m cephesi bulunmaktadır. Otel binası parselin güney kenarında konumlanmaktadır. Ön cephesi açık otopark olarak kullanılmaktadır. Diğer kısımlar yeşil alandır.

6 Şubat 2023 tarihinde ülkemizde yaşanan deprem felaketinden etkilenen bölgede yer alan taşınmazların deprem sonrasında önemli bir hasar almadığı tespit edilmiştir. Bölgede hasar almayan otel sayısının az olması dolayısıyla performansında artış görülmektedir.

Yapı dışında kalan alanlar kısmen peyzaj alanı, kısmen otopark olarak düzenlenmiştir. Otopark alanlarında zeminler taş kaplamalıdır. Bina projesine göre 2 bodrum kat, zemin kat ve 8 adet normal kat olarak betonarme tarzda inşa edilmiştir. Projesine göre 2. bodrum katta 15 araç kapasiteli otopark, karşılama holü, 2 adet su deposu ve pompa odası; 1. bodrum katta 17 araç kapasiteli otopark, personel odaları, teknik odalar, çamaşırhane ve 2 no.lu bağımsız bölüm eki; zemin katta 1 no.lu bağımsız bölüme ait teknik odalar, giriş holü ve 2 no.lu bağımsız bölüm; 1. normal katta 1 no.lu bağımsız bölümün devamı niteliğinde lobi, idari odalar, restoran, mutfak, toplantı salonu, teknik odalar, teras; 2. normal katta 1 no.lu bağımsız bölümün devamı niteliğinde 3 adet toplantı salonu, fuaye, teknik odalar ve 15 adet otel odası; diğer normal katlarda ise 1 no.lu bağımsız bölümün devamı niteliğinde teknik odalar ve 25'er adet otel odası alanı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 1 bağımsız bölüm numaralı "otel" nitelikli taşınmaz toplam 165 odalıdır. Taşınmazlardan 1 nolu bağımsız bölüm toplamda yaklaşık brüt 6.126 m² inşaat alanına, 2 b.b. iş yeri ise 719 m² kapalı alana sahiptir. Ortak alan 2.202 m² dir. Toplam 9047 m² kapalı alanıdır.

2.b.b nolu işyeri içerisi natamam vaziyettir. Zemin şap beton ile kaplı, duvarları sıva ile kaplıdır. Kiralayacak kişinin isteğine göre dizayn etmesi sebebiyle o şekil bırakıldığı ve iskan belgesi alması sebebiyle bitmiş durum olarak değer takdir edilmiştir.

Otel girişi zemin Kat seviyesinden ve Turhan Cemal Beriker Bulvarı cephesinden sağlanmaktadır. Binada 2 adet servis asansörü, 2 adet müşteri asansörü ve 1 adet otopark asansörü olmak üzere toplam 5 adet asansör bulunmaktadır. Binada ısıtma merkezi havalandırma sistemi ile sağlanmaktadır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Otopark alanlarında zeminler sertleştirilmiş beton ile kaplıdır. Zemin ve bodrum otopark girişleri birbirinden bağımsız olarak binanın ön cephesinden sağlanmaktadır.

Otel binasında 163 adet standart oda, 2 adet engelli odası olmak üzere toplamda 165 adet odaya sahiptir. Odalar yaklaşık 13-14 m² kullanım alanıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m² alanıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitriye takımları mevcuttur.

Bina oldukça bakımlıdır ve herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

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

Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
Söz konusu taşınmazlardan 1 b.b. otel olarak kullanılmakta olup faal durumdadır. 2 b.b. ise boş durumdadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında

Emre Akfen Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler Genel Müdürlüğü
Tic. Sic. No: 274944
Müşteri Hizmetleri: 0212 274 94 44

belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

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

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

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

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

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

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

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

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya

yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Emsal:2,40 Konut+Ticaret imarlı, 2 parsel toplamda 1539 m2 yüzölçümüne sahip arsa 21.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 322 233 52 33

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 5 kat, Konut+Ticaret imarlı 302 m2 yüzölçümüne sahip arsa 4.850.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 322 453 33 88

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, ancak iç kısımda, 2 kat konut imarlı, 390 m2 yüzölçümüne sahip arsa 3.650.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 322 503 10 55

[E:4 Beyan Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanlarından Koçak Gayrimenkul ile yapılan görüşmede rapora konu taşınmazın arsa birim fiyatının 12.000 TL/m² ile 15.000 TL/m² aralığında olabileceği görüşü alınmıştır.

KOÇAK Gayrimenkul : 0 541 847 58 00

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (ARSA)									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		
Brüt alanı (m ²)	1.539,00m ²		302,00m ²		390,00m ²		1,00m ²		
Satış fiyatı	21.000.000 TL		4.850.000 TL		3.650.000 TL		13.500 TL		
m ² birim fiyatı	13.645 TL		16.060 TL		9.359 TL		13.500 TL		
Pazarlık	10%	-	10%	-	5%	-	0%	-	
Konum şerefiyesi	20%	+	30%	+	55%	+	0%	+	
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	10%	-	10%	-	0%	-	
İmar durumu şerefiyesi	5%	-	5%	-	0%	+	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	14.327 TL		16.863 TL		13.103 TL		13.500 TL		
Ortalama Birim fiyat	14.448TL/m ²								

TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER			
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 Kişi İçin 1 Gece Tarifesi	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA OLAN MESAFESİ (M)
SEYHAN OTEL	4	2100	600
SÜRMELİ OTEL	4	1200	500
ÇAVUŞOĞLU OTEL	3	1000	100
ÇUKUROVA PARK OTEL	3	1000	500

[E:5 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, daha iyi konumda, 80 m2 dükkan aylık 12.500 TL den pazarlıklı olarak kiralıktır.

(Emsalin konum ve alan avantajı bulunmaktadır.)

Emlak Ofisi : 0 322 233 92 92

[E:6 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, daha iyi konumda, cadde üzerinde, 600 m2 dükkan aylık 85.000 TL den pazarlıklı olarak kiralıktır.

(Emsalin konum avantajı bulunmaktadır.)

İlgilisi : -

[E:7 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, ara kısımda, içi yapılı, 245 m2 dükkan aylık 15.000 TL den pazarlıklı olarak kiralıktır.

(Taşınmazın konum avantajı bulunmaktadır.)

İlgilisi : 0 322 233 22 21

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
 DEPARTMENT OF CHEMISTRY
 5708 S. DICKINSON AVE.
 CHICAGO, ILL. 60637
 TEL. 773-835-3200
 FAX 773-835-3200
 WWW.CHEM.UCHICAGO.EDU

[E:8 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer ticari potansiyele sahip, 280 m2 dükkan aylık 37.500 TL den pazarlıklı olarak kiralıktır.

(Taşınmaz ile benzer konumdadır.)

İlgilisi : 0 322 233 22 21

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		
Brüt alanı (m ²)	80,00m ²		600,00m ²		245,00m ²		280,00m ²		
Kira fiyatı	12.500 TL		85.000 TL		15.000 TL		37.500 TL		
m ² birim fiyatı	156 TL		142 TL		61 TL		134 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum şerefiyesi	20%	-	20%	-	75%	+	0%	+	
Kullanım alanı şerefiyesi	10%	-	0%	-	5%	-	5%	-	
Yapı Kalitesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	102 TL		106 TL		101 TL		121 TL		
Ortalama Birim fiyat	107TL/m ²								

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

[illegible]

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

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Bölgede taşınmaza yakın konumda genellikle konut+ticari ve ticari yapılaşma şartlarına sahip arsalar bulunmaktadır. Söz konusu arsaların ara sokak ve bulvar cephesine göre birim değerleri değişiklik göstermektedir. Ana taşınmazın mevcut konumu itibarıyla emsaller dikkate alındığından arsa birim değerinin 12.000 TL-15.000 TL/ m² aralığında olacağına kanaat getirilmiştir.

Ayrıca 2 nolu bağımsız bölümün değer tespiti için yapılan araştırmalarda dükkan vasıflı taşınmazların konum ve ticari potansiyeline göre m² birim değerleri 17.000 TL-22.000 TL/ m² 'dir. Taşınmazın içerisinde natanam olması sebebiyle birim değerlerinin 20.000 TL/ m² civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 14460 TL/ m² olarak takdir edilmiştir.

Arsa Değeri		
Arsa Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER (TL)
2213	654.460,01	32.000.000,00 %

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) 32.000.000,00- TL takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

NET KURUMSAL DEĞERLEME
T.C. EKİŞİTİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
Ekim 2023
Maliyet Yaklaşımı
T.C. EKİŞİTİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
Maliye Bakanlığı

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

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

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmamıştır. Taşınmazın mahallinde yapılan tespitler ile güncel inşaat maliyetleri karşılaştırılmış ve taşınmazın otel alanı için ayrı, otopark alanı için ayrı bir birim değer belirlenmiştir. Natamam durumdaki dükkan alanı için ise ayrı bir birim değer takdir edilmiştir. Yapının mevcut yaşı ve kullanım durumu dikkate alındığında yaklaşık %14 civarında amortisman uygulanmasının uygun olacağına kanaat getirilmiştir.

YAPI NO	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER (TL)
OTEL ALANLARI	6126	₺12.950,00	14	68.230.000,00 ₺
OTOPARK ALANLARI	2202	₺7.500,00	14	14.210.000,00 ₺
2 NOLU İŞYERİ ALANI	719	₺9.000,00	14	5.570.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				990.000,00 ₺
TOPLAM				89.000.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

ARSA DEĞERİ	₺32.000.000,00
YAPI DEĞERİ	₺89.000.000,00
TOPLAM	₺121.000.000,00

* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **121.000.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

Sigortaya esas yapı değeri; yapı ruhsatında ve iskan belgesinde belirtilen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayarak belirtilmiştir. Taşınmaz iskan ve ruhsat belgesinde 4C yapı sınıfına sahiptir. Bu sebeple sigorta esas yapı değeri 4C yapı birim maliyet birim değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Kapalı Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER (TL)
9047	₺8.825,00	79.839.775,00 ₺

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelinine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

NET Kurumsal Değerleme
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 34010002709000000000000000
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 34010002709000000000000000
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 34010002709000000000000000

Δ Gelir Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu otel 165 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır. 2023 yılı için 187 gün olarak hesaplanmıştır.
- Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2023 yılı ikinci yarısı oda fiyatı 35,5 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2023 yılı ve sonrası için %80 olarak alınmış olup, bu oranın projeksiyon sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Otelin 2021 3.çeyrekten sonra devamlı artan doluluk oranı ve artan döviz kuru da dikkate alınarak otel oda fiyatı gecelik 35,5 Avro/oda, ilk 4 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %3'lük bir oda fiyatı artışı, 4 yıllık süreci takip eden yıllarda ise Avro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %2'lik artış baz alınarak belirlenmiştir.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %15'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %45, takip eden 2 yıl için %3'lük artışlar sonrasında ulaşılan %47,74'lük GOP oranı projeksiyon sonuna kadar sabit bırakılmıştır. 10 yıllık işletme süresi sonucunda ulaşılan GOP oranının makul olduğu görülmüştür.
- Parsel üzerinde yer alan 2 numaralı bağımsız bölümün, Pazar yaklaşımı ile tespit edilen kira bedeli yıllık bazda Avro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda kira birim değerleri 100-120 TL/m² civarındadır. Buda yaklaşık 4-4,5 Avro/m² civarındadır. Bu durum dikkate alınarak taşınmazın bodrum kat alanının küçük olması sebebiyle toplam kapalı alan üzerinden kira birim değeri belirlenmiştir. 719 m² alanlı dükkan için 4,40 Avro/m² birim değer üzerinden Aylık 3.160 Avro, yıllık 38.000 Avro dükkan kira geliri olacağı, kira geliri artış oranının otel oda artış fiyatı ile eşdeğer artacağı öngörülmüştür.
- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %8 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde ve yurt genelinde benzer bir şehir oteli için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere gelir projeksiyonunda %12 olarak alınmıştır.

NET KURUMSAL GAVRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Caddesi No: 10 Kat: 10. Kat Beşiktaş/İstanbul
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 274900
Vergi Sic. No: 274900
Tic. Sic. No: 274900
Vergi Sic. No: 274900

Δ Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu otel 165 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır. 2023 yılı için 187 gün olarak hesaplanmıştır.
- Akfen GYO A.Ş. Tarafından iletilen kira sözleşmesi detayları incelenmiştir. Taşınmaz Akfen GYO A.Ş. Mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %25'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmecisi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2023 yılı ikinci yarısı oda fiyatı 35,5 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2023 yılı ve sonrası için %80 olarak alınmış olup, bu oranın projeksiyon sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Otelin 2021 3.çeyrektekilerden sonra devamlı artan doluluk oranı ve artan döviz kuru da dikkate alınarak otel oda fiyatı gecelik 35,5 Avro/oda, ilk 4 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %3'lük bir oda fiyatı artışı, 4 yıllık süreci takip eden yıllarda ise Avro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %2'lik artış baz alınarak belirlenmiştir.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %15'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %45, takip eden 4 yıl için %5lik, projeksiyonun kalan dönemi için %3'lük artışlar GOP oranı projeksiyon sonuna kadar devam ettirilmiştir. 10 yıllık işletme süresi sonucunda ulaşılan GOP oranının makul olduğu görülmüştür.
- Parsel üzerinde yer alan 2 numaralı bağımsız bölümün, Pazar yaklaşımı ile tespit edilen kira bedeli yıllık bazda Avro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda kira birim değerleri 100-120 TL/m² civarındadır. Buda yaklaşık 4-4,5 Avro/m² civarındadır. Bu durum dikkate alınarak taşınmazın bodrum kat alanının küçük olması sebebiyle toplam kapalı alan üzerinden kira birim değeri belirlenmiştir. 719 m² alanlı dükkan için 4,40 Avro/m² birim değer üzerinden Aylık 3.160 Avro, yıllık 38.000 Avro dükkan kira geliri olacağı, kira geliri artış oranının otel oda artış fiyatı ile eşdeğer artacağı öngörülmüştür.
- Tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %8 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalar garanti bir kira anlaşmasının olduğu otel için belirlenen oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere kira geliri projeksiyonunda %10 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

NET KURUMSAL GAVRIMENKUL DEĞERLEME
DEĞERLEME RAPORU
Emirhan Yılmaz, Uzman Değerleme Uzmanı
Emirhan Yılmaz, Uzman Değerleme Uzmanı
Emirhan Yılmaz, Uzman Değerleme Uzmanı
Emirhan Yılmaz, Uzman Değerleme Uzmanı
Emirhan Yılmaz, Uzman Değerleme Uzmanı
Emirhan Yılmaz, Uzman Değerleme Uzmanı
Emirhan Yılmaz, Uzman Değerleme Uzmanı
Emirhan Yılmaz, Uzman Değerleme Uzmanı
Emirhan Yılmaz, Uzman Değerleme Uzmanı
Emirhan Yılmaz, Uzman Değerleme Uzmanı

Özel Gıda Üretim ve İndirgenmiş Nakit Akışı

(Değerleme Yılı) Periyot (İstisnai Kavret)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Yıllar	Year										
Toplam Oda Sayısı	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165
Total Number of Rooms											
Faaliyet Alan Sayısı	187	368	965	965	965	965	965	965	965	966	181
The Number of Operative Days											
Doküman Oranı	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Occupancy Rate											
Oda Fiyatı (TL)	35,50 €	36,57 €	37,66 €	38,79 €	39,96 €	40,75 €	41,57 €	42,40 €	43,25 €	44,11 €	45,00 €
Room Price (TL)											
Konaklama Geliri Toplamı	876.282,00 €	1.766.528,28 €	1.814.551,75 €	1.868.989,31 €	1.923.059,01 €	1.968.939,81 €	2.002.833,40 €	2.042.888,02 €	2.083.745,79 €	2.151.243,77 €	1.075.055,26 €
Total Accommodation Income											
Diğer Gelir Toplamı	131.442,30 €	264.979,24 €	272.182,91 €	280.348,40 €	288.718,85 €	295.365,97 €	300.428,71 €	306.433,20 €	312.561,87 €	319.680,57 €	161.258,29 €
Total Other Income											
Toplam Brüt Gelir	1.007.724,30 €	2.031.507,52 €	2.086.735,66 €	2.149.337,71 €	2.211.817,87 €	2.264.290,78 €	2.303.256,11 €	2.349.321,23 €	2.396.307,65 €	2.450.430,34 €	1.236.313,55 €
Total Gross Income											

Brüt Faaliyet Kar Oranı - GOP Oranı	45,00%	46,35%	47,24%	47,74%	47,74%	47,74%	47,74%	47,74%	47,74%	47,74%	47,74%
Gross Operating Profit Rate											
Brüt Faaliyet Kar - GOP	453.475,84 €	943.403,74 €	986.218,04 €	1.026.104,58 €	1.056.887,22 €	1.080.978,87 €	1.099.585,98 €	1.121.577,70 €	1.144.005,16 €	1.170.085,40 €	590.222,27 €
Gross Operating Profit											

İşletme Gideri Oranı	55,00%	53,65%	52,26%	52,26%	52,26%	52,26%	52,26%	52,26%	52,26%	52,26%	52,26%
Ops Rate											
İşletme Gideri Toplamı	554.248,37 €	1.089.903,79 €	1.060.517,62 €	1.123.235,15 €	1.156.950,15 €	1.188.301,82 €	1.205.670,13 €	1.227.743,53 €	1.252.798,40 €	1.280.843,94 €	646.091,28 €
Total Operating Expense											
Yenilenebilir Maliyet (Maliyet)	10.077,24 €	20.315,08 €	20.867,36 €	21.493,38 €	22.138,18 €	22.642,81 €	23.032,56 €	23.493,21 €	23.963,08 €	24.509,30 €	17.363,14 €
Renovation Cost											
Emlak Vergisi Bedeli	3.230,75 €	6.479,51 €	8.479,51 €	8.479,51 €	8.479,51 €	8.479,51 €	8.479,51 €	8.479,51 €	8.479,51 €	8.479,51 €	8.479,51 €
Property Tax Fee											
Bina Sigorta Bedeli	5.197,00 €	10.394,00 €	10.394,00 €	10.394,00 €	10.394,00 €	10.394,00 €	10.394,00 €	10.394,00 €	10.394,00 €	10.394,00 €	10.394,00 €
Building Insurance Cost											

Net Gelir Toplamı	434.961,94 €	904.415,16 €	998.477,18 €	987.737,70 €	1.017.876,08 €	1.041.461,65 €	1.059.679,19 €	1.081.210,98 €	1.103.173,87 €	1.128.703,19 €	560.985,68 €
Total Net Income											
Dükkan İrsali Geliri	0,00 €	38.000,00 €	39.900,00 €	41.895,00 €	43.988,75 €	45.309,44 €	46.668,73 €	48.068,79 €	49.510,85 €	50.996,18 €	52.526,06 €
Shop Rental Income											
Nakit Akış	434.961,94 €	942.415,16 €	998.377,18 €	987.632,70 €	1.061.865,78 €	1.086.772,10 €	1.106.348,64 €	1.129.279,77 €	1.152.683,52 €	1.179.699,77 €	613.511,69 €
Cash Flow											

İndirgenmiş Oran	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
Discount Rate											
İndirgenmiş Nakit Akış	411.000,40 €	795.048,05 €	752.654,97 €	692.499,15 €	637.609,05 €	582.692,40 €	529.632,78 €	482.687,86 €	439.902,97 €	401.976,14 €	186.652,41 €
Discounted Cash Flow											

Kapitalizasyon Oranı	8,50%										
Capitalization Rate											
Terminal/Değerli Etkin Değer	€ 4.391.821,44										
Terminal/Residual Value											

Toplam Piyasa Değeri (€):	5.911.846,20 €	4.391.821,44 €
Toplam Piyasa Değeri (€):	10.303.667,64 €	
Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1€)	28,1540 ₺	
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	8290.089.458,70	

Değerleme Tablosu				
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	3,50%	4,00%	4,50%	4,50%
İndirgeme oranı	11,50%	12,00%	12,50%	12,50%
Toplam Bugünkü Değer (€)	10.643.655,50 €	10.303.667,64 €	9.978.480,40 €	
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	10.640.000,00 €	10.300.000,00 €	9.980.000,00 €	
Bugünkü Değer (TL)	8299.558.560,00	8289.986.200,00	8280.976.920,00	
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	8299.560.000,00	8289.990.000,00	8280.980.000,00	

AKFEN GYO A.Ş. YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ŞİRKETİ
 Emniyet Mahallesi Akfen Plaza Kat: 5
 Kat: 5
 Tel: 0212 309 10 00
 E-posta: akfen@akfen.com.tr
 Tic. Sic. No: 272987
 Mersis No: 33020150000000000001

Not a member of the American Psychological Association? Click here to join.

Yalın / Çıplak Değer	Yaklaşık Artık Değer
Toplam Piyasa Değeri (€):	6.157.198,00 €
Toplam Piyasa Değeri (€):	12.665.233,23 €
Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1C)	28,1540 ₺
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	6.356.576.976,26

Değerleme Tablosu				
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	1,50%	2,00%	2,50%	2,50%
İndirgeme oranı	9,50%	10,00%	10,50%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (€)	13.134.122,19 €	12.665.233,23 €	12.217.835,37 €	12.217.835,37 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	13.130.000,00 €	12.670.000,00 €	12.220.000,00 €	12.220.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	6.369.662.020,00	6.356.711.180,00	6.344.041.880,00	6.344.041.880,00
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	6.369.660.000,00	6.356.710.000,00	6.344.040.000,00	6.344.040.000,00

Kira Değer Analizi				
Projeksiyona Esas 2023 Yılı Kalan Aylar Kira Değeri	354.215 €			
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	1,50%	2,00%	2,50%	2,50%
İndirgeme oranı	9,50%	10,00%	10,50%	10,50%
Bugünkü Kira Değeri (€)	338.122,50 €	337.334,22 €	336.551,34 €	336.551,34 €
Yaklaşık Bugünkü Kira Değeri (€)	340.000,00 €	340.000,00 €	340.000,00 €	340.000,00 €
Bugünkü Kira Değeri (TL)	69.572.360,00	69.572.360,00	69.572.360,00	69.572.360,00
Yaklaşık Bugünkü Değeri (TL)	69.570.000,00	69.570.000,00	69.570.000,00	69.570.000,00

NİHAİ DEĞER DETAYI	
Gelir İndirgeme Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri	10.300.000,00 €
Direk Kapitalizasyon Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri	12.670.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Değeri	11.485.000,00 €
Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1€)	28,1540 ₺
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺323.348.690,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺323.350.000,00
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen 6 Aylık Kira Değeri (€)	340.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen 6 Aylık Kira Değeri (TL)	₺9.572.360,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı 6 Aylık Kira Değeri	₺9.570.000,00

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirici bir mülk olması sebebiyle indirgenmiş nakit akışı uygulanmış ve neticesinde bir değere ulaşılmıştır.

Söz konusu ulaşılan değer, indirgenen nakit akışlarının bugünkü değer toplamıdır.

** Tabloda kullanılan döviz kuru 26.06.2023 tarih, 15:30 itibarıyla geçerli olan TCMB verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın 10 yıllık projeksiyon sonrası artık değer hesabı da dikkate alınarak edilen değeri 11.485.000 Avro, yaklaşık 323.350.000,00 TL'dir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın gelir verileri dikkate alınarak Akfen GYO AŞ. ve Accor Grubu arasında yapılan sözleşmelere göre taşınmazın kira değeri tespit edilmiştir. Yapılan sözleşmeye göre Accor grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %25'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.

Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmecisi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.

Kira geliri üzerinden yapılan indirgenmiş nakit akışı projeksiyonuna göre taşınmazın kira değeri tespit edilmiş ve söz konusu kira değeri %10 olarak belirlenen indirgeme oranına göre bugüne getirilerek taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira geliri 680.000 Avro, yaklaşık 19.140.000 TL olarak tespit edilmiştir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emisyon No: T.C. 26.06.2023
Sicil No: 27.06.2023
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sicil No: 27.06.2023
Müşteri Hizmetleri: 0850 800 0013

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %50-%65 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %35-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz cins değişikliği yapılmış ve halihazırda otel olarak kullanılmaktadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım durumunun en etkin ve verimli durumu olduğu kanaatindeyiz.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Detaylı değerlendirme tablosu verilmiştir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri ve 2 nolu bağımsız bölüm kira değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile de yapı değeri ayrıca tespit edilmiştir. Değer oluşumları Maliyet ve Gelir yöntemiyle beraber desteklenmiştir. Söz konusu varlığın Otel olması ve fiilen işletilmesi, direkt gelir getirici bir mülk sınıfında olması sebebi ile nihai değer takdiri gelir yöntemi esasına göre belirlenmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Bölgenin ana arteri üzerinde yer alması ve ulaşım imkanının iyi olması
- Yakın çevresinde ticari amaçlı kullanılan gayrimenkullerin ve otellerin bulunması
- Otelin dünya genelinde biline bir marka altında işletiliyor olması

Δ Olumsuz Özellikler

- Alternatif konaklama işletmelerinin bulunması
- 2 nolu bağımsız bölümün reklam kabiliyeti ve görünürlüğünün düşük olması

Δ Fırsatlar

- Otelin kamu kurumlarına, şehir merkezine ve havaalanına yakın konumda olması

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

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

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

607 KONGONGI DRIVE
 DUNBAR, PA 15034
 Energy Transfer Corp.
 607 KONGONGI DRIVE
 DUNBAR, PA 15034
 Attention: Mr. J. J. ...
 Tel: 814.396.1000
 Fax: 814.396.1000

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

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

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz Otel olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME
DOĞE ULUSAL DEĞERLEME
Emniyetli Etiler, Kat: 7, Etiler Mahallesi, Beşiktaş İlçesi, İstanbul
Tic. Sic. No: 272245 / Şirket Sic. No: 272245 / Mersis No: 34070100000000000000
Tic. Sic. No: 272245 / Şirket Sic. No: 272245 / Mersis No: 34070100000000000000
Müşteri Hizmetleri: 0212 340 70 00

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." Ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. "gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bina olarak bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Ayrıca aynı tebliğin 7.bölüm 30.madde 1 ve 2.fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipoteğin gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin Akfen GYO AŞ. olduğu görülmüş ve bu durumdan kaynaklı da GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 ada 2 Parselde kayıtlı ' 11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI' nitelikli ana gayrimenkul içerisindeki 1 bağımsız bölüm numaralı "Otel" ve 2 bağımsız bölüm numaralı "İş Yeri" vasıflı taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

NET KURUMSAL DEĞERLEME
TİCARET SİCİSİ NO: 270900
Emmet 301. Kat Katip Mustafa Paşa Caddesi No: 10
Tic. Sic. No: 270900 / 10 / 10
www.netkurumsaldegerleme.com.tr
Tic. Sic. No: 270900 / 10 / 10
Kurumlar Genel Müdürlüğü T.C. 270900

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

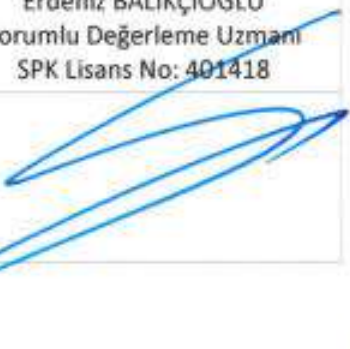
Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Gelir Yöntemi'ne göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 323.350.000,00 TL ve Yazıyla Üçyüzirmiyüzmilyonüçyüzellibin Türk Lirası'dır.

Taşınmazın yıllık kira bedeli: 19.140.000,00 TL olarak belirlenmiştir.

Nihai Değer	
Rapor Tarihi	27.06.2023
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	323.350.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	381.553.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	11.485.000,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	13.552.300,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	19.140.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	22.585.200,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	680.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	802.400,00 €

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdirdi, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru 1\$:25.14 TL ve 1Avro: 28.1540 TL'dir.

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

NET KURUMSAL DEĞERLEME
Ziraat ve Ticaret Bakanlığı SPK Lisans No: 911340
Değerleme Uzmanı
Tic. Sic. No: 272222
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Tic. Sic. No: 272222
Müşteriye Teslim Edilen Rapor

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

[illegible]