



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

ALSANCAK MAHALLESİ, KOCASİNAN BULVARI, NOVOTEL
NO: 161/1, İBİS OTEL 161/2,
KOCASİNAN / KAYSERİ

06.01.2025
SM-24-SPK-039

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	22.01.2024
Talep Tarihi / Sayısı	01.10.2024 / 039
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Tarihi	06.01.2025
Rapor Numarası	SM-24-SPK-039
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmazlar(lar)	2 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazların Adresi	Alsancak Mahallesi, Kocasinan Bulvarı, No: 161/1, 161/2 Nov&İbis Otel, Kocasinan / KAYSERİ
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Kübra EKİCİ Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:918464)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	11
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	11
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	12
4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI	12
4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	12
4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	18
4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.5. SWOT ANALİZİ	22
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	23
5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	23
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	23
5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	23
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER	26
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	26
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	40
6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	40
6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	40
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	40
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	41
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	41

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	41
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	44
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	45
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	55
8. SONUÇ	56

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden, Pervane Mahallesi'nde, 11.035,40 m² yüz ölçümlü, 2420 ada 9 parsel üzerinde yer alan "KARKAS OTEL VE ARSASI" nitelikli taşınmazın Üst (İnşaat) Hakkı değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerleme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu raporda yer alan değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" kapsamında hazırlanmıştır ve tebliğ ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar"ı içermektedir. Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları'nı (2017) kapsamaktadır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. 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.

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 kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,

(c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

b) Gelir Yaklaşımı

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(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 özsermayeye 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 indirim oranının belirlenmesi ve

(f) indirim oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

c) Maliyet Yaklaşımı

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. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi, No: 201 Levent Loft C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZLAR (ANA TAŞINMAZ)	
İli	KAYSERİ
İlçesi	KOCASİNAN
Mahallesi	PERVANE
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	349
Ada No.	2420
Parsel No.	9
Yüz ölçümü (m²)	11.035,40
Ana Taşınmazların Niteliği	KARKAS OTEL VE ARSASI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	56
Sayfa No.	5913
Tarih / Yevmiye No.	02.08.2007 / 16329
Sahibi	KAYSERİ SANAYİ ODASI (1/1)

**Ana taşınmaz bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.*

RAPORA KONU TAŞINMAZLAR (ÜST HAKKI)	
İli	KAYSERİ
İlçesi	KOCASİNAN
Mahallesi	PERVANE
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	349
Ada No.	2420
Parsel No.	9
Yüz ölçümü (m²)	11.035,40
Ana Taşınmazların Niteliği	49 YIL SÜRE İLE 56. CİLT 5913. SAYFADAKİ 2420 ADA 9 PARSEL ÜZERİNDEKİ "ÜST (İNŞAAT) HAKKI"
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	56
Sayfa No.	5919
Tarih / Yevmiye No.	17.08.2007 / 17645
Sahibi	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 25.12.2024 tarihinde, saat 10.25'de alınan üst hakkı tapu kaydına göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Şerhler Hanesinde:

- 20.000.740,6 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (İSTANBUL 6. NOTERLİĞİNİN 24/09/2008 TARİH 11039 SAYILI SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN 12 YIL MÜDETLİ KİRA ŞERHİ VARDIR.) (26.09.2008 tarih, 25040 yevmiye)

- 26/09/2008 Tarih 25040 yevmiyeli 12 yıl süreli kira şerhine 13 yıl ilave edilerek kira şerhi süresi 25 yıl a çıkartılmıştır.Kira Şerhi Yenilenmiştir. (Süre: 13 Yıl , Bedel: 23.111.332,6 YTL .) (10.10.2008 tarih, 2526 yevmiye)

Rehinler Hanesinde:

- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 75000000.00 EUR bedelle, 1. dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.08.2024 tarih, 35901 yevmiye)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 25.12.2024 tarihinde alınan üst hakkı TAKBİS belgesine göre son üç yıl içerisinde değişiklik gözlenmemektedir. Değerlemeye konu ana taşınmazın mülkiyetinin "KAYSERİ SANAYİ ODASI" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple ana taşınmaz tapu kayıt bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar, tapu kayıtlarına göre Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi'nde, 11.035,40 m² yüz ölçümlü, 2420 ada 9 parsel üzerinde yer alan "KARKAS OTELK VE ARSASI" nitelikli taşınmazlardır.

4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Kayseri İli

Konum:

İç Anadolu'nun yukarı Kızılırmak bölgesinde 340 56' ve 360 59' doğu boylamlarıyla 370 45' ve 380 18' kuzey enlemleri arasında yer alan Kayseri İli 16.917 kilometrekarelik yüz ölçümüyle ülke topraklarının %2,2'lik bir bölümünü kapsamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği 1054 metredir.



İdari Sınırlar:

Orta Kızılırmak Bölümünde, Erciyes Dağı'nın eteklerinde bir ildir. Kuzey ve kuzeybatıda Yozgat, kuzey ve kuzeydoğuda Sivas, doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda ise Nevşehir illeriyle çevrilidir.

Kayseri'de merkez ilçe ile birlikte 16 ilçesi bulunmaktadır. Bu ilçeler; İl merkezinde Kocasinan ve Melikgazi ilçeleri, Akkışla, Bünyan, Develi, Felahiye, Hacılar, İncesu, Özvatan, Pınarbaşı, Talas, Sarıoğlan, Sarız, Tomarza, Yahyalı, Yeşilhisar'dır.



Ulaşım:

İlimizde 464,4 km Devlet Yolu, 667,6 km İl Yolu olmak üzere, toplam 1.132 km. yol ağı bulunmaktadır. Yol ağıımızın 566,7 km'si bölünmüş yol olup 1.184 km'sinde karla mücadele çalışmaları yapılmaktadır. Kayseri'de 2024 yılı Şubat ayı sonu itibariyle trafiğe kayıtlı araç sayısı 454.768 olup, 2023 yılının Ocak (452.294) ayına göre trafiğe kayıtlı araç sayısı %1 artmıştır.

Havayolu:

2024 yılında yapılan 3.158 İç hat seferinde 408.801 yolcu, 745 dış hat seferinde 108.358 yolcu olmak üzere toplam 557.159 yolcu taşınmıştır.

Demiryolu:

İlimiz demiryolu ağı 260 km'dir. 2024 yılında toplam 9.967 yolcu, 326.498 ton yük (giden-gelen) taşınmıştır. Yine haftanın her günü yük trenleri işlemekte ve genel iş durumuna göre farklılık göstermekle olup, ortalama olarak günlük 35 adet 1500 ila 2000 ton çekerli yük blok treni işlemektedir.



İklim:

Kayseri İli'nde kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları ise sıcak ve kurak karasal nitelikli Orta Anadolu iklimi egemendir. Ancak il iklimi, yükseltiye göre yer yer farklılıklar gösterir. Buna bağlı olarak ilde iklim, çukurda kalan bölgelerde daha yumuşakken, yaylalardan dağlık kesimlere doğru gidildikçe sertleşir. Örneğin, çevreye göre çukur bir alanda yer alan Develi Ovası'nda kış ayları görece yumuşak geçmektedir. Sıcaklık ortalaması, il merkezine göre daha yüksek kesimlerde yer alan Sarız ve Pınarbaşı ilçelerinde daha düşüktür. Aynı değer bir çöküntü çukurunda yer alan Develi İlçesi'nde de merkezdeki kadardır. Yağış miktarı ise, ilin yüksek kesimlerinde yer alan bölgelerinde daha fazladır.

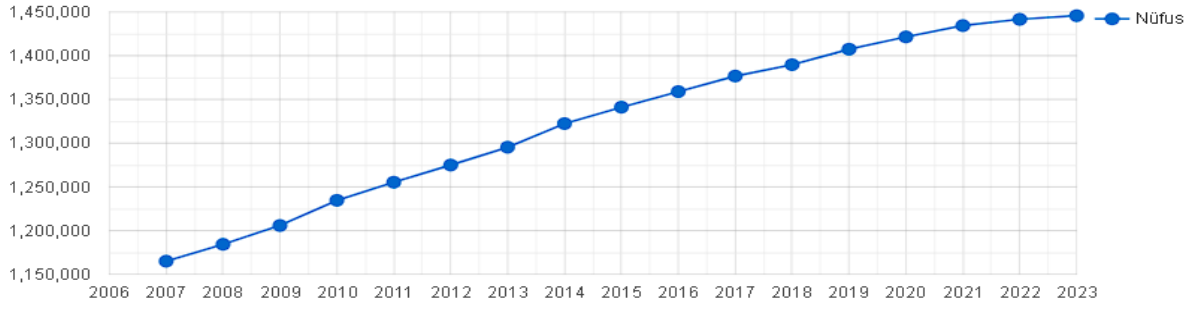
Kayseri İli'nin birçok yerinde bozkır iklimi özellikleri vardır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır. Yüksek yerlerde ise yayla iklimi hüküm sürer.

Su Kaynakları:

Kızılırmak'ın Karasu ve Delisu kolları ile Zamanlı ırmaklarından sulanan Kayseri, yer altı sularınca da zengin bir kent. Kayseri'ye hayat veren sular arasında Pınarbaşı Suyu, Sarız Suyu, Yahyalı Suyu, Develi Çayı, Sarımsaklı Suyu da başı çeker. Pervane deresi, Göz deresi, Hisarcık Deresi ve Kesdoğan derelerinden de zengin sulara sahip olan Kayseri'de Sultan Sazlığı, Engir Gölü, Tuzhisar Gölü, İlbaşı Gölü, Çubuk Gölü, Sarı Göl ve Sazlık Gölü kente hayat verir.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Kayseri nüfusu bir önceki yıla göre 4.160 artmıştır. Kayseri nüfusu 2023 yılına göre 1.445.683'dir. Bu nüfus, 722.569 erkek ve 723.114 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,98 erkek, %50,02 kadındır. Yüzölçümü 17.170 km² olan Kayseri ilinde kilometrekareye 84 insan düşmektedir. Kayseri nüfus yoğunluğu 84/km²'dir.

Kayseri Nüfus Grafiği

Yıl	Kayseri Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	1.445.683	722.569	723.114
2022	1.441.523	721.809	719.714
2021	1.434.357	719.061	715.296
2020	1.421.455	712.710	708.745
2019	1.407.409	705.545	701.864
2018	1.389.680	696.658	693.022
2017	1.376.722	689.595	687.127
2016	1.358.980	681.269	677.711
2015	1.341.056	672.828	668.228
2014	1.322.376	663.249	659.127
2013	1.295.355	649.851	645.504
2012	1.274.968	640.095	634.873
2011	1.255.349	631.165	624.184
2010	1.234.651	621.667	612.984
2009	1.205.872	607.022	598.850
2008	1.184.386	595.275	589.111
2007	1.165.088	584.656	580.432

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Ekonomi:

İllerin sosyo-ekonomik gelişmişliklerinin takip edildiği indekse göre Kayseri 1996 yılında 15. sıradayken, en son 2003 yılında hazırlanan ve 2004 Mayıs'ında yayımlanan indekste ise 19.dur. Sıra değişimi -4'tür. Her iki indeks çalışmasında da Kayseri, 2. derece gelişmiş iller arasında yer almıştır.

Tarım: Kayseri ekonomisinde sanayi, ticaret, ulaştırma sektörlerinden sonra gelmektedir. 671.000 hektar arazi tarımda kullanılmaktadır. Bu miktar il topraklarının %40'ına karşılık gelmektedir. İl sanayisinin %13'ü tarım dışı, %6'sı çayır-mera, %41'i orman fundalıktır. Tarım arazisinin %48'i tahıl ekimine ayrılmakta %42'si ise nadasa bırakılmaktadır. Kalanı baklagillere, endüstriyel bitkilere, yağlı tohumlara, yumru bitkilere, sebzelere ve meyveciliğe ayrılmıştır. 607.000 hektar sulanabilir arazinin 150.000 hektarı ekonomik olarak sulanabilmektedir. Sulama kapasitesi artarken sulu tarımda verim 5-6 kat artacağından sulama projeleri inşaatları sürdürülmektedir.

Hayvancılık: Kayseri'de küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık Türkiye ortalamasına yakın olup küçükbaş potansiyeli büyükbaş potansiyeline göre daha fazla gelişmiş durumdadır. Kanatlı hayvan varlığı Türkiye ortalamasının iki katı seviyesindedir. Kayseri'nin Akkışla ilçesinde resmî rakamlarla 110.000 küçükbaş, 13.000 büyükbaş hayvan bulunmaktadır ki bu da nüfusu 7.000 olan bir ilçe için büyük rakamlardır. Kayseri'de üretilen

hayvansal ürünler içerisinde parasal değer olarak ilk sırayı et, ikinci sırayı süt, üçüncü sırayı da yumurta almaktadır. Beyaz et dördüncü ana üründür. Kayseri'de tatlı su balıkçılığı da sürekli gelişmektedir.

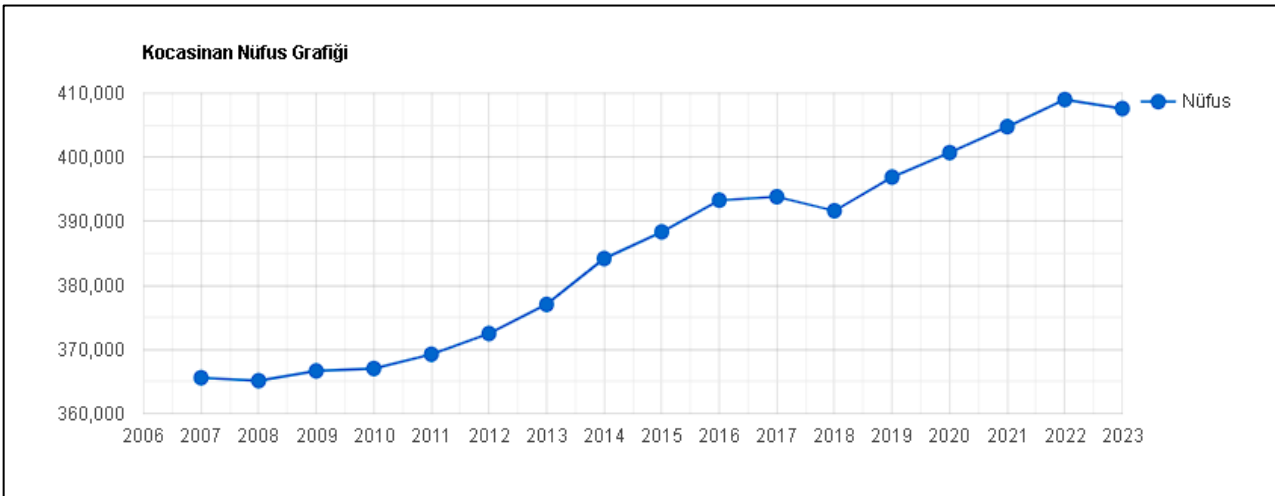
Madenler: Kayseri maden varlığı açısından zengin sayılabilecek bir ildir. Kayseri'nin maden ve diğer yer altı zenginlikleri şu şekildedir: Asbest, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, diatomit, fosfat, jips, kaolen, krom, kum-çakıl, manganez, mermer, tuğla-kiremit ve turba. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan bir rapora göre şehir merkezine 65 km uzaklıkta, Himmetdede beldesinde, 28,2 milyon ton altın rezervi bulunduğu belirtilmiştir.

Sanayi: Sanayi siteleri ve büyük organize sanayi bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir. Kayseri'de KSS kapsamında 3500'e yakın iş yeri yapılmıştır. İlde 8 KSS faaliyet göstermektedir. Kayseri'de 3 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. 1. Organize Sanayi Bölgesi dışındaki Mimarşinan Organize Sanayi ve İncesu Organize Sanayi bölgeleri 2005 yılında faaliyete başlamıştır. Sanayi altyapısı çerçevesinde Kayseri Serbest Bölgesi de önemli bir yere sahiptir. Kayseri Serbest Bölgesi, Türkiye'nin en büyük serbest bölgesi alanına sahiptir. Kayseri Serbest Bölgesinde 2007 yılı verilerine göre yaklaşık 43 tesis faaliyet göstermektedir. Kayseri 1. Organize Sanayi Bölgesinde 2006 yılı itibarıyla 711 sanayi tesisi bulunmaktadır. Bu rakam 2013'te 816'ya ulaşmıştır. Ayrıca 2015 yılı Haziran ayında Kayseri'ye bağlı Kalkancık mahallesinde büyük bir sanayi sitesi yapılacaktır.

4.2.2 Kocasinan İlçesi

Kocasinan ilçesi, İç Anadolu bölgesinin orta Kızılırmak bölümünde yer alır. 33 derece 30 dakika boylamı ve 38 derece 45 dakika Kuzey enleminde yer almaktadır. İlçe belediye sınırları alanı 9025 hektardır. Kocasinan hudutları içerisinde bulunan dağların yüksekliğinde birçok düzlükler bulunmaktadır. İlçe merkezi, 1055 rakımlı bir ova üzerinde kurulmuştur. İlçe Belediyesine bağlı 116 mahalle bulunmaktadır. Kocasinan, 404.780 kişilik yerleşik nüfusu itibarıyla Kayseri'nin ikinci, Türkiye'nin en büyük 44. ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır.

İlçenin, biri ilçe merkezi olmak üzere Amarat, Ebiç, Erkilet, Güneşli, Himmetdede, Kuşçu, Mahzemin ve Yemliha ve Düver kasabalarında 10 belediyesi vardır. İlçeye bağlı 25 köy, 3 bucak bulunmaktadır. Ayrıca Kocasinan belediye sınırları içerisinde 68 mahalle, Amarat'ın 2, Ebiç'in 2, Erkilet'in 8, Güneşli'nin 3, Himmetdede'nin 3, Kuşçu'nun 1, Mahzemin'in 2, Yemliha'nın 4 ve Düver'in 1 mahallesi bulunmaktadır.



Grafik. Kocasinan İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

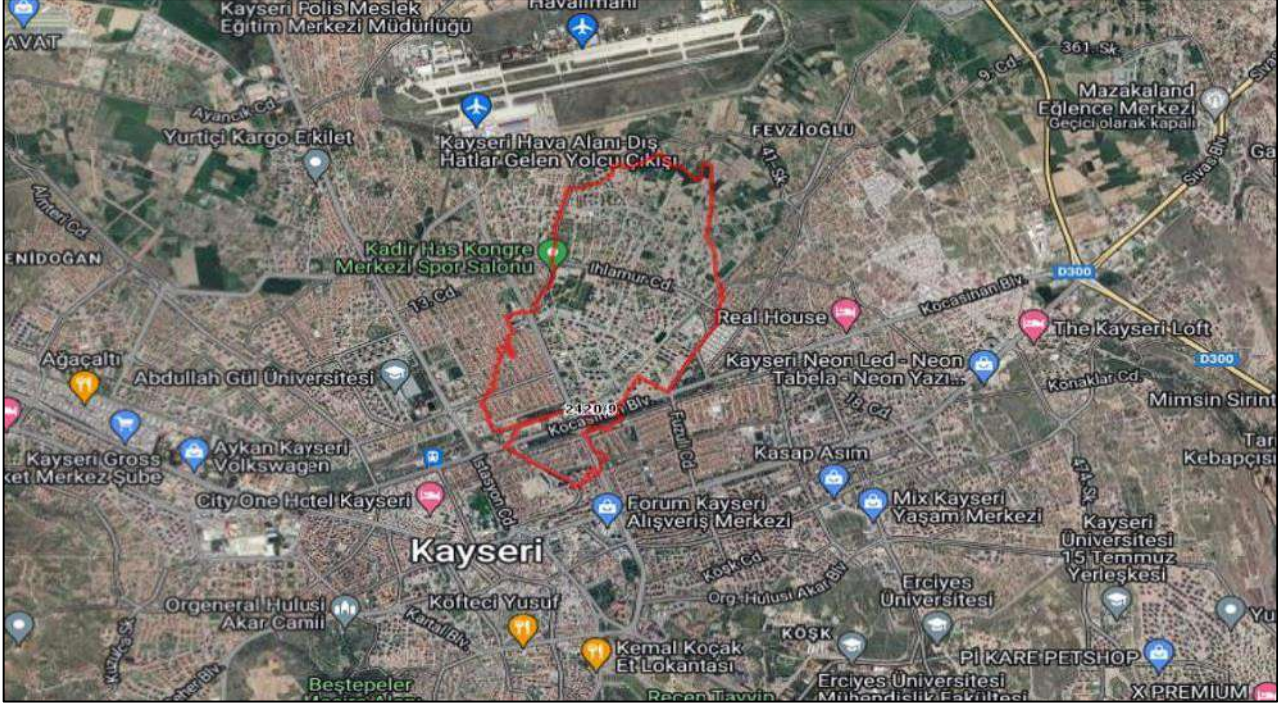
Kocasinan ilçesinde sosyal durumu iki bakımdan incelemek gerekir. Şehir merkezindeki sosyal durum ve yaşantı ile kasaba ve köylerdeki sosyal durum ve yaşantı arasında fazla bir fark görülmez. Şehir merkezine yakın köylerde oturan bazı haneler şehir içinde oturmaya devam etmekte olup, kasaba ve köylerindeki çiftçiliklerini de devam ettirmektedirler. Şehir merkezindeki konutlaşma durumu modern bir görüntü arz etmektedir. Şehirde imar durumu dikkatle takip edilmektedir. Şehir içi yollar geniş ve düzenli, tamamen asfalt kaplamadır. Şehirde sosyal yaşantı oldukça gelişmiştir. Şehirde evi olan birçok kimse yazları bağ evi şeklinde yaptıkları lüks villalarında yaz boyunca kalmaktadır. Bağ evleri en çok Talas, Hisarcık ve Erkilet civarındadır. Bu sebeple yaz aylarında şehir oldukça azalmaktadır. Bir kısım insanlar yaz aylarında Mersin tarafına göç etmekte ve yazlarını geçirmektedir. Şehirde iş ve çalışma hayatı oldukça gelişmiştir. Kayseri’de sanayileşme gelişmesi, son 10-15 sene içinde bir durgunluk içinde olmasına rağmen, yine de oldukça gelişmiştir

4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Alsancak Mahallesi, Kocasinan Bulvarı, No: 161/1, 162/2 adresinde yer alan Nov&bis Otel adı altında işletilen oteller ile arsasıdır. (UAVT 1: 2074652997, UAVT2: 2074353000)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu konuma ulaşım Kocasinan Bulvarı üzerinde Kayseri Ticaret Odası'nın sol cephesinde yer alan parselde konumlandıkları

Taşınmazların bulunduğu bölgede; Kayseri Ticaret Odası, KASKİ Genel Müdürlüğü, Kocasinan Ahmet Erdem Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi ve birçok donatı alanları bulunmaktadır. Yakın çevrede genellikle turistik, ticari ve konut yapılaşmalar mevcut iken son yıllarda turizm tesisleri artış göstermektedir.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazların Özellikleri:

ANA TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme, Prefabrik, Çelik Konstrüksiyon	Yapının Sınıfı ve Grubu	3/A, 2/C
Yapım Yılı	2010 (Faliyete Geçiş Yılı)	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	A Blok: 10 (BK+ZK+8 NK) B Blok: 7 (BK+ZK+5 NK)	Ana Taşınmazlardaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	3. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok

Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında yapılmıştır.



Değerleme konusu taşınmazlar 11.035,40 m² alanlı, 2420 ada 10 parsel üzerinde Novotel 4 yıldızlı, İbis Otel 3 yıldızlı olarak bitişik şekilde inşa edilmiş 2 adet yapı bulunmaktadır. Parsel, geometrik açıdan yamuk formda olup parsel, Kocasinan Bulvarı'na yaklaşık 115 m cephelidir. Oteller, parselin güney yönünde konumlandırılmışlardır. Değerleme konusu taşınmazlar, onaylı mimari projesine göre; Novotel A Blok şeklinde, İbis Otel B Blok şeklinde isimlendirilmiştir. Onaylı mimari projesine göre A Blok (Novotel); bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı, B Blok (İbis Otel); bodrum kat + zemin kat + 8 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı olarak inşa edilmiştir.

A Blok (Novotel):

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 945 m² alanlı olup katta, dari ofisler, hidrofor odası, personel yemekhanesi, çamaşırhane, wc'ler, gerilim odası, asansör alanı, UPS odası, teknik atölyeler, mutfak hazırlık bölümü, ütü odası, kuru gıda deposu bulunmaktadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 876 alanlı olup katta, otel girişi, lobby, lounge bar, restaurant ve teras alanı, resepsiyon, asansör alanı 4 adet toplantı salonuna sahiptir. Bu salonlar 113 m², 23 m², 23 m² ve 45 m² kullanım alanına sahiptir.

1. Normal Katı; yaklaşık brüt 710 m² alanlı olup katta, toplantı odaları, çok amaçlı salon, 15 adet standart oda, 2 adet küvetli standart oda, 1 adet ikiz birleşebilir oda, 1 adet engelli odası, 1 adet birleşilebilir oda, servis holü bulunmaktadır.

2. Normal Katı; yaklaşık brüt 710 m² alanlı olup katta 10 adet standart oda, 2 adet küvetli standart oda, 1 adet küvetli birleşilebilir oda, 2 adet ikiz oda, 2 adet ikiz birleşilebilir oda, 1 adet süit oda, servis holü bulunmaktadır.

3. Normal Katı; yaklaşık brüt 710 m² alanlı olup katta 10 adet standart oda, 2 adet küvetli standart oda, 2 adet küvetli birleşilebilir oda, 2 adet ikiz oda, 2 adet ikiz birleşilebilir oda, 1 adet süit oda, servis holü bulunmaktadır.

4. Normal Katı; yaklaşık brüt 710 m² alanlı olup katta, 10 adet standart oda, 1 adet standart birleşilebilir oda, 2 adet küvetli standart oda, 1 adet küvetli birleşilebilir oda, 2 adet ikiz oda, 2 adet ikiz birleşilebilir oda, 1 adet süit oda, servis holü bulunmaktadır.

5. Normal Katı; yaklaşık brüt 710 m² alanlı olup katta, 13 adet standart oda, 2 adet küvetli standart oda, 2 adet ikiz oda, 1 adet ikiz birleşilebilir oda, 1 adet süit oda servis holü bulunmaktadır.

B Blok (İbis Otel):

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 478 m² alanlı olup katta, servis alanı, ana mutfak, idari ofisler, teknik hacimler bulunmaktadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 722 alanlı olup katta, otel girişi, lobby, lounge bar, restaurant ve teras alanı, resepsiyon, asansör alanı bulunmaktadır.

1. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m² alanlı olup katta, 12 adet standart oda, 3 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, 1 adet birleşebilir oda, servis holü bulunmaktadır.

2. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m² alanlı olup katta, 13 adet standart oda, 2 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, 1 adet engelli odası, servis holü bulunmaktadır.

3. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m² alanlı olup katta, 13 adet standart oda, 2 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, 1 adet engelli odası, servis holü bulunmaktadır.

4. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m² alanlı olup katta, 13 adet standart oda, 2 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, 1 adet engelli odası, servis holü bulunmaktadır.

5. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m² alanlı olup katta, 14 adet standart oda, 2 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, servis holü bulunmaktadır.

6. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m² alanlı olup katta, 14 adet standart oda, 2 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, servis holü bulunmaktadır.

7. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m² alanlı olup katta, 14 adet standart oda, 2 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, servis holü bulunmaktadır.

8. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m² alanlı olup katta, 14 adet standart oda, 2 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, servis holü bulunmaktadır.

Açık alanda; 1 adet jeneratör, 1 adet trafo kuru tip, çatı katında; 2 adet çiller soğutma sistemi, Nov Otelde 6 adet klima, İbis Otelde 4 adet klima, 3 adet baz istasyonu, bodrum katında; Isıtma sistemi 2 adet kazan ve brülör, 6 adet sıcak su boyleri gibi teknik hacimler bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan inlemelerde konu taşınmazlar; kat, konum ve alan bakımından projesiyle uyumlu olup herhangi bir aykırı durum tespit edilmemiştir. Her iki otelde; 2 adet tüm katlara çıkan misafir asansörü, Nov Otel'de 1 adet servis asansörü mevcuttur. Nov Otel binasında 91 adet standart oda, 4 adet süit oda, 1 adet engelli odası olmak üzere toplamda 96 adet oda bulunmaktadır. Odalar yaklaşık brüt 25-47 m² kullanım alanlıdır. İbis Otel, 156 adet standart oda, 4 adet engelli odası 160 adet odaya sahiptir. Odalar yaklaşık brüt 20 m² kullanım alanlıdır. Her iki otelde odalarda banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m² alanlıdır. 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 vitrifiye takımları mevcuttur.

Konu taşınmazın etrafı betonarme duvar üzeri panel çit ile çevrilidir. Otel girişi, zemin kattan Kocasinan Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Nov Otel Koca Sinan Bulvarı cepheli olup İbis Otel'e göre görünebilirliği daha yüksektir. Yapı dışında kalan alanlar kısmen peyzaj alanı, kısmen otopark olarak düzenlenmiştir. Otopark alanlarında zeminler taş kaplamalıdır. Otellerin 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.

NOVOTEL KAT HESABI		
Kat	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Bodrum Kat	945,00	945,00
Zemin Kat	876,00	876,00
1. Normal Kat	710,00	710,00
2. Normal Kat	710,00	710,00
3. Normal Kat	710,00	710,00
4. Normal Kat	710,00	710,00
5. Normal Kat	710,00	710,00
TOPLAM ALAN	5.371,00	5.371,00
İBİS OTEL KAT HESABI		
Kat	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Bodrum Kat	478,00	478,00
Zemin Kat	719,00	719,00
1. Normal Kat	562,00	562,00
2. Normal Kat	562,00	562,00
3. Normal Kat	562,00	562,00
4. Normal Kat	562,00	562,00
5. Normal Kat	562,00	562,00
6. Normal Kat	562,00	562,00
7. Normal Kat	562,00	562,00
8. Normal Kat	562,00	562,00
TOPLAM ALAN	5.693,00	5.693,00
GENEL TOPLAM	11.064,00	11.064,00

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Şehir merkezinde konumlanması	Ekonomide dalgalanmalar yaşanması
Bilinirliğinin yüksek olması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Ulaşım imkanının gelişmiş olması	
Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması	
Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	- Ticari yoğun bölgede konumlanması - Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması - Ulaşım imkanının iyi olması - Merkezi konumda yer alması - Altyapı imkanlarının iyi olması	ZAYIF YANLAR	- Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması - Kapalı otopark alanının bulunmaması	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	- Bilinirliğinin yüksek olması, - Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması - Bulunduğu bölgede kamu kurumlarının konumlu olması sebebiyle toplantı ve davet açısından potansiyel oluşturması - Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	TEHDİTLER	Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZLARIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	Lejant	Turizm Tesisi Alanı
İnşaat Nizamı	Ayrık	H max	Serbest
TAKS	-	KAKS (Emsal)	0,90
Çekme Mesafeleri	Ön: 30 m	Yan: 5 m	Arka: -
Diğer	Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazların bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Turizm Tesisi Alanı" lejantında, Ayrık Nizam, E:0,90, Hmax: Serbest, Ön Bahçe: 30 m, Yan Bahçe: 5, çekme mesafeleri olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde rapora konu taşınmaza etki eden herhangi bir imar planı değişikliğinin ve taşınmaz için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararının bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.

5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Kocasinan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde; 11.02.2008 tarih, bila sayılı "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır. 06.03.2008 tarih, 1/28 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi için 11.064,00 inşaat alanı düzenlenmiştir. 27.03.2009 tarih, 1/37 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi", Otel ve Bunlara Ben Misafir Evi için 11.064,00 inşaat alanı düzenlenmiştir.

İbis Otel'e ait 08.02.2017 veriliş tarihli, 09.02.2027 geçerlilik tarihi ve S347954947893 numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır. Novotel'e ait 08.02.2017 veriliş tarihli, 09.02.2027 geçerlilik tarihi ve S34E2D66E85E9 numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

22.07.2008 tarih, 11514 sayılı Novotel Kayseri (4 Yıldızlı otel): 91 Oda+2 Bedensel Engelli Odası+3 Suit-192 Yatak, 100 kişilik 2. Sınıf lokanta, 95 kişilik çok amaçlı salon, 55 kişilik çok amaçlı salon, 45 kişilik kafeterya-snack bar, 18 kişilik toplantı salonu, çalışma ofisi, okuma mahalli, Amerikan bar, aletli jimnastik salonu, voleybol sahası, mini golf, satış ünitesi, 44 araçlık otopark İbis Otel Kayseri (3 yıldızlı otel): 156 oda+4bedensel engelli odası-320 yatak, 100 kişilik 2. Sınıf lokanta, Amerikan bar, 74 araçlık otopark.

Değerleme günü itibarıyla taşınmazın dosyasında olumsuz nitelikli herhangi bir belgeye rastlanmamıştır.

5.3.1 Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

Projesine göre yapı alanları ve kullanım şekilleri tespit edilmiş olup mahallinde alınan ölçüler ve yapılan gözlemler neticesinde parsel üzerindeki yapının mimari projesiyle uyumlu olduğu gözlenmiştir.

5.3.2 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekletirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" un 11 Maddesi gereği yapı denetimine tabi değildir. Kayseri ili Yapı Denetim Kanunu kapsamında 01.01.2021 tarihinden itibaren girmiştir.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Tarafımıza dijital ortamda iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

5.3.5 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeyle İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-012 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-012	03.07.2024	462.640.000.-TL	Kübra EKİCİ Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:918464)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

İbis Otel'e ait 08.02.2017 veriliş tarihli, 09.02.2027 geçerlilik tarihi ve S347954947893 numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır. Novotel'e ait 08.02.2017 veriliş tarihli, 09.02.2027 geçerlilik tarihi ve S34E2D66E85E9 numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

5.3.8 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar "Karkas Otel ve Arsası" niteliğindedir.

5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların arsa sahibi Kayseri Sanayi Odası olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 49 yıllığına üst hakkı kurulmuştur. Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. 20.08.2008 tarihinden itibaren 20.08.2057 tarihine kadar 49 yıllık üst hakkı bulunmaktadır.

5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

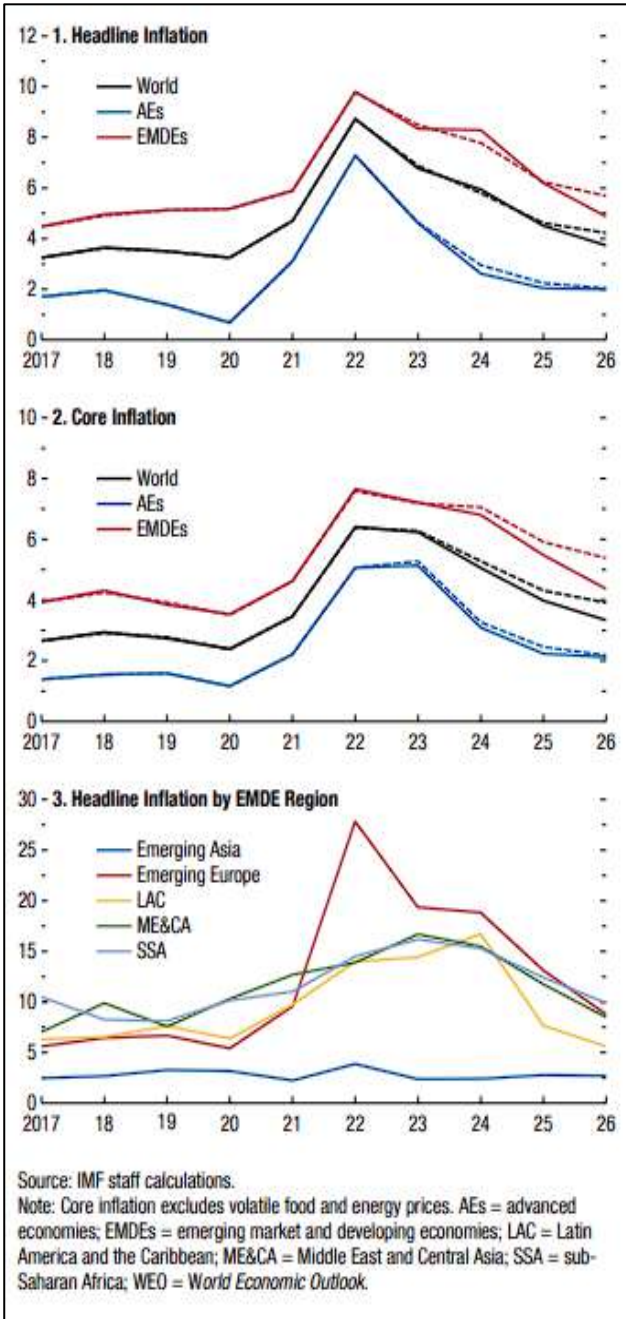
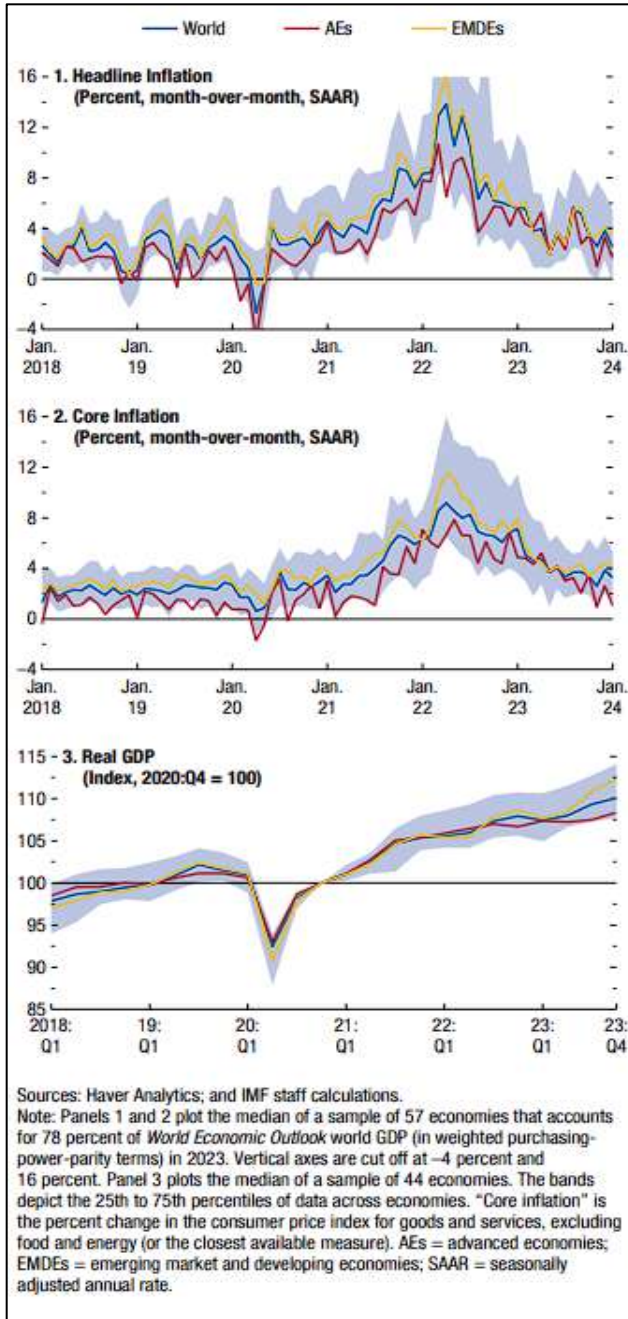
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrıışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

IMF'nin 2024 Nisan ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda temel tahmin, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025'te 2023'tekiyle aynı hızda büyümeye devam edeceği yönünde. Gelişmiş ekonomisinin hafif bir hızlanma; burada büyümenin 2023'teki yüzde 1,6'dan 2024'te yüzde 1,7'ye çıkması bekleniyor. ve 2025'te yüzde 1,8 - gelişmekte olan piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde 2023'te yüzde 4,3'ten 2024 ve 2025'te yüzde 4,2'ye hafif bir yavaşlama ile dengelenecek. Bundan beş yıl sonra küresel büyüme tahmini - yüzde 3,1 - en yüksek seviyesinde olacağı öngörülüyor. Küresel enflasyonun 2023'teki yüzde 6,8'den 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e istikrarlı bir şekilde düşeceği, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine gelişmekte olan piyasalara ve gelişmekte olan ekonomilere göre daha erken döneceği tahmin ediliyor. Çekirdek enflasyonun genel olarak daha kademeli bir düşüş göstermesi öngörülüyor.



*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

Enflasyon Grafikleri

	2023	Projections		Difference from January 2024 WEO Update ¹		Difference from October 2023 WEO ¹	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
World Output	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.3	0.0
Advanced Economies	1.6	1.7	1.8	0.2	0.0	0.3	0.0
United States	2.5	2.7	1.9	0.6	0.2	1.2	0.1
Euro Area	0.4	0.8	1.5	-0.1	-0.2	-0.4	-0.3
Germany	-0.3	0.2	1.3	-0.3	-0.3	-0.7	-0.7
France	0.9	0.7	1.4	-0.3	-0.3	-0.6	-0.4
Italy	0.9	0.7	0.7	0.0	-0.4	0.0	-0.3
Spain	2.5	1.9	2.1	0.4	0.0	0.2	0.0
Japan	1.9	0.9	1.0	0.0	0.2	-0.1	0.4
United Kingdom	0.1	0.5	1.5	-0.1	-0.1	-0.1	-0.5
Canada	1.1	1.2	2.3	-0.2	0.0	-0.4	-0.1
Other Advanced Economies ²	1.8	2.0	2.4	-0.1	-0.1	-0.2	0.1
Emerging Market and Developing Economies	4.3	4.2	4.2	0.1	0.0	0.2	0.1
Emerging and Developing Asia	5.6	5.2	4.9	0.0	0.1	0.4	0.0
China	5.2	4.6	4.1	0.0	0.0	0.4	0.0
India ³	7.8	6.8	6.5	0.3	0.0	0.5	0.2
Emerging and Developing Europe	3.2	3.1	2.8	0.3	0.3	0.9	0.3
Russia	3.6	3.2	1.8	0.6	0.7	2.1	0.8
Latin America and the Caribbean	2.3	2.0	2.5	0.1	0.0	-0.3	0.1
Brazil	2.9	2.2	2.1	0.5	0.2	0.7	0.2
Mexico	3.2	2.4	1.4	-0.3	-0.1	0.3	-0.1
Middle East and Central Asia	2.0	2.8	4.2	-0.1	0.0	-0.6	0.3
Saudi Arabia	-0.8	2.6	6.0	-0.1	0.5	-1.4	1.8
Sub-Saharan Africa	3.4	3.8	4.0	0.0	-0.1	-0.2	-0.1
Nigeria	2.9	3.3	3.0	0.3	-0.1	0.2	-0.1
South Africa	0.6	0.9	1.2	-0.1	-0.1	-0.9	-0.4
Memorandum							
World Growth Based on Market Exchange Rates	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.3	0.0
European Union	0.6	1.1	1.8	-0.1	-0.1	-0.4	-0.3
ASEAN-5 ⁴	4.1	4.5	4.6	-0.2	0.2	0.0	0.1
Middle East and North Africa	1.9	2.7	4.2	-0.2	0.0	-0.7	0.3
Emerging Market and Middle-Income Economies ⁵	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-Income Developing Countries ⁵	4.0	4.7	5.2	-0.2	-0.1	-0.3	-0.1
World Trade Volume (goods and services)	0.3	3.0	3.3	-0.3	-0.3	-0.5	-0.4
Imports							
Advanced Economies	-1.0	2.0	2.8	-0.7	-0.4	-1.0	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	2.0	4.9	4.1	0.0	-0.3	0.5	-0.6
Exports							
Advanced Economies	0.9	2.5	2.9	-0.1	-0.3	-0.6	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	-0.1	3.7	3.9	-0.4	-0.4	-0.5	-0.3
Commodity Prices (US dollars)							
Oil ⁶	-16.4	-2.5	-6.3	-0.2	-1.5	-1.8	-1.4
Nonfuel (average based on world commodity import weights)	-5.7	0.1	-0.4	1.0	0.0	2.8	-0.3
World Consumer Prices⁷	6.8	5.9	4.5	0.1	0.1	0.1	-0.1
Advanced Economies ⁸	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2
Emerging Market and Developing Economies ⁷	8.3	8.3	6.2	0.2	0.2	0.5	0.0

Source: IMF staff estimates.

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during January 30, 2024–February 27, 2024. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = *World Economic Outlook*.¹ Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.² Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.³ For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, and GDP from 2011 onward is based on GDP at market prices with fiscal year 2011/12 as a base year.⁴ Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.⁵ Vietnam is removed from the Low-Income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-Income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-Income Developing Countries excluding Vietnam and Emerging Market and Middle-Income Economies including Vietnam.*Kaynak: *Küresel Ekonomik Görünüm Raporu*

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

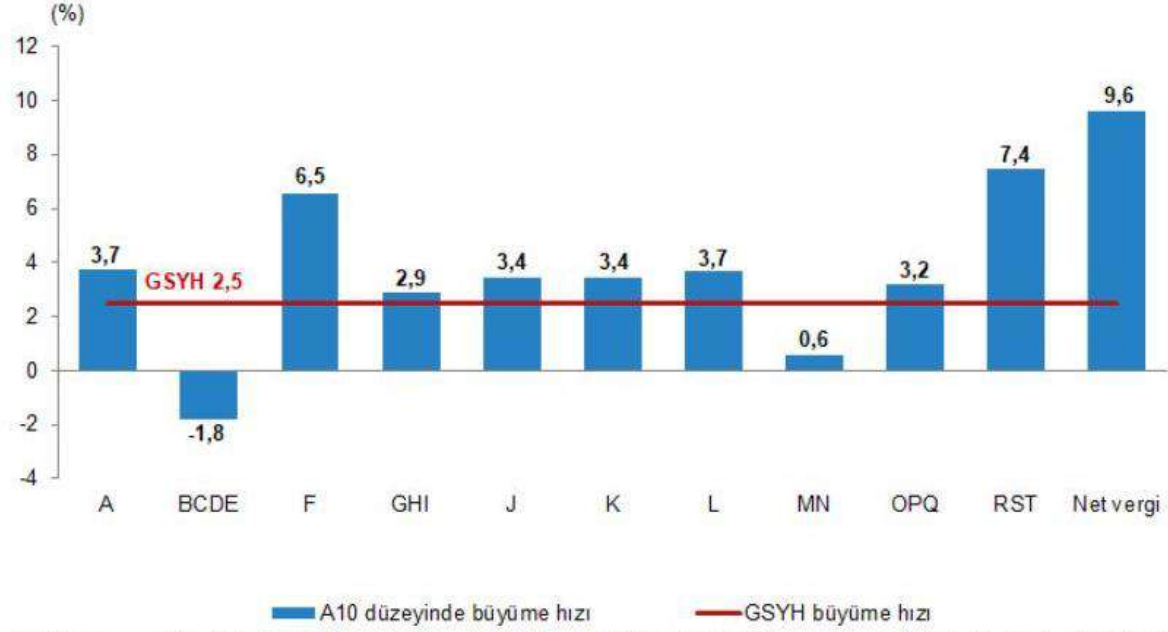
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalat %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. 21 Kasım 2024 toplantısı itibarıyla da TCMB politika faizi %50,00 seviyesinde tutmaya devam etmiş olup Yurt içi talebin yavaşlamasının, enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere ulaştığı ifade edilmiştir. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10⁽¹⁾ düzeyinde büyüme hızları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) ilgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

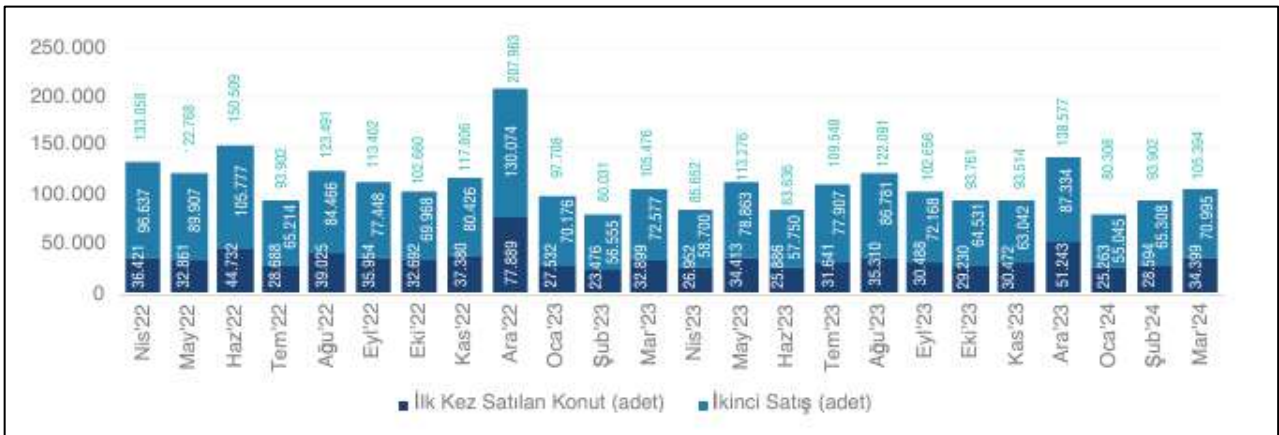
2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir..

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur..

Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024)

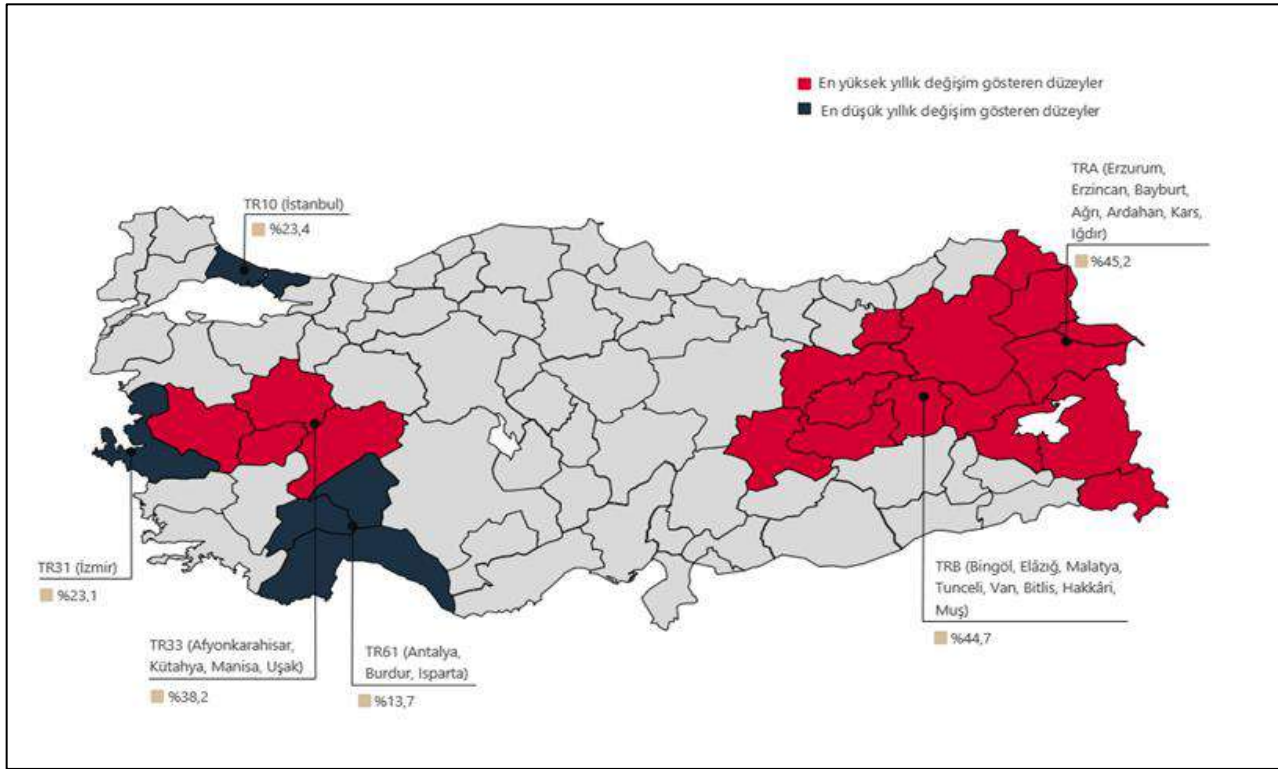


Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %43,13 olarak seyretmektedir.

2024 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 444,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Mart ayında %63,98 seviyesinden, 2024 yılı Mart ayında %56,66 seviyesine düşmüştür. Mart 2024'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,84'ten %23,07'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,41'ten %10,55'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2024 Mart ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 1,62 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Mart ayında %30,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2024 itibarıyla 3,5 puan azalarak %27,3 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 12,9 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,5 olmuştur. Bu oran 2023 Mart ayında %21,7 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,2, 2,2 ve 0,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,4, 30,4 ve 23,1 oranlarında artış göstermiştir.



				
Konut Fiyat Endeksi	148,0	139,4	153,7	142,5
Yıllık Değişim	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
Aylık Değişim	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8

6.1.4 Turizm Sektörü

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 57 milyon turistin kişi başı 952 Dolar harcamaya yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında hem gelen turist sayısında, hem de kişi başı harcamalar miktarında artış olduğu görülmektedir. 2023 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'yi 12,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %4,12'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2022 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 44.6 milyon olurken, 2023 yılında bu sayının 49.2 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye 4.3 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 4.3 milyon yabancı turist %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 870 bin oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.976 tesis ve 123 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.652 tesis ve 106 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.501 işletme belgeli tesise ve 288 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 711 tesis içinde en büyük payı 107 tesis ve yaklaşık 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 79 tesis ve 14 bin oda kapasitesi ile Antalya, 76 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2023 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,16 ile Antalya, onu takiben %52,99 ile Muğla ve %52,75 ile İstanbul gelmektedir. Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %42,82 ve %41,74 olmuştur. 2024 yılı Şubat ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %31,79'dur.

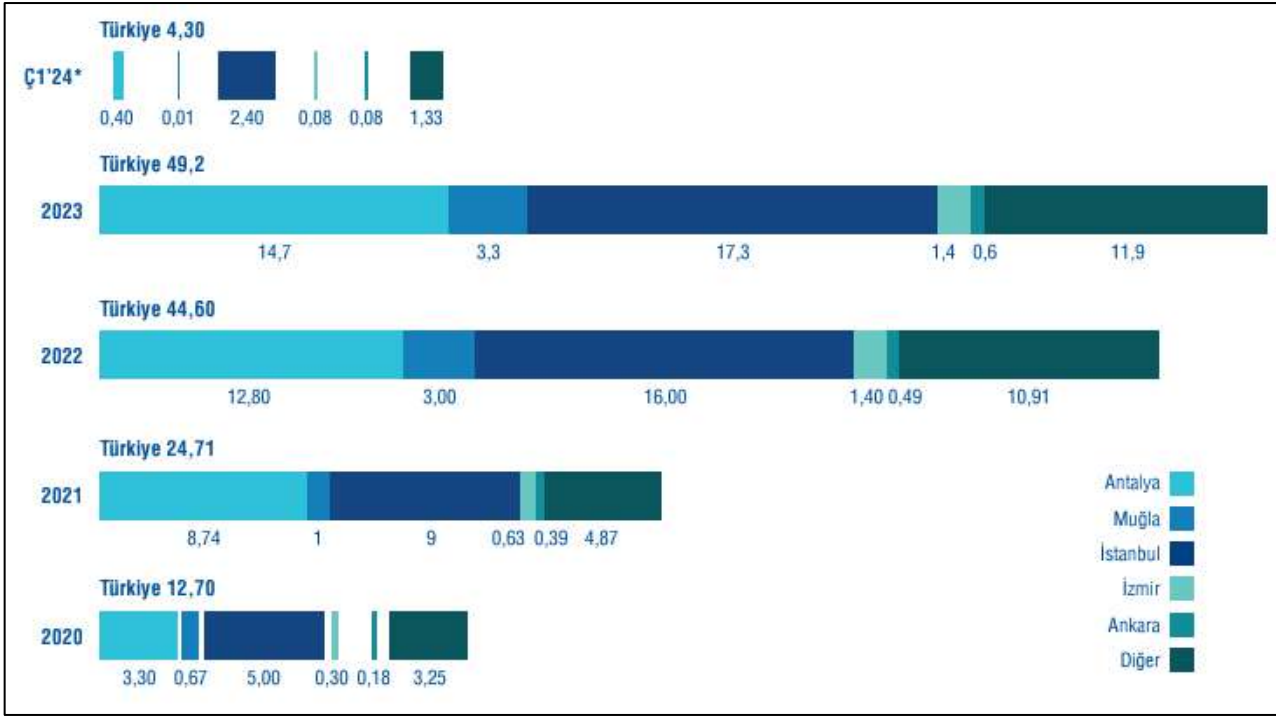
2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66,6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılına kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117.34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2020 yılı seviyesinden itibaren yükseldiği ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecinin yavaşladığı gözlemlenmiştir. 2024 yılı birinci çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %52,7 olarak hesaplanmıştır. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 98,79 Euro olmuştur. 2023 yılının aynı dönemine kıyasla, otel doluluk oranları %2,9 artarken, ortalama gerçekleşen oda fiyatı %5,8 azalmıştır.

YILLAR	TOPLAM					VATANDAŞ ¹	
	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM ² GİDERİ	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
			(1000 \$)	(\$)	(1000 \$)	(1000 \$)	(\$)
2004	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459	3 862 552	1 262
2005	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601	4 374 383	1 214
2006	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948	4 463 614	1 153
2007	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283	4 703 850	1 121
2008	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197	5 418 439	1 191
2009	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440	5 690 629	1 222
2010	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520	5 558 366	1 231
2011	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486	5 638 484	1 168
2012	37 715 225	36 463 921	35 717 337	980	4 525 101	8 595 191	1 678
2013	39 860 771	39 226 226	40 186 327	1 024	5 875 183	9 193 811	1 703
2014	41 627 246	41 415 070	41 316 834	998	5 791 095	8 404 159	1 510
2015	41 114 069	41 617 530	37 700 923	906	6 296 506	7 270 820	1 207
2016	30 906 680	31 365 330	26 539 007	846	5 255 797	7 374 334	1 209
2017	37 969 824	38 620 346	31 253 835	809	5 487 607	7 210 947	1 102
2018	46 112 592	45 628 673	35 920 910	787	5 530 582	6 676 206	1 000
2019	51 747 199	51 860 042	42 851 778	826	4 655 848	7 014 139	981
2020	15 971 201	15 826 266	15 169 371	958	1 188 382	3 317 861	1 064
2021	30 038 961	29 357 463	30 309 722	1 032	2 203 157	6 507 848	1 201
2022	51 387 513	51 369 026	49 857 030	971	5 098 884	7 454 442	1 061
2023	56 693 837	57 077 440	55 874 176	979	8 429 980	8 391 864	1 086
2024*	26 136 764	25 107 974	23 660 318	942	3 735 457	4 219 771	971

(Kaynak: KTB,2024)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

Toplam Yabancı Ziyaretçiler:



(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı.)

2024 yılının Ocak-Şubat döneminde Türkiye'ye gelen 4,3 milyon yabancı turistin %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13,6 artış görülmüştür.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı:

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.501	287.904	79	14.084
Muğla	2.652	105.603	76	9.186
İstanbul	2.976	122.763	107	9.812
İzmir	1.720	41.628	67	5.380
Ankara	366	21.634	17	1.653
Diğer	10.236	290.616	365	33.152
Türkiye	20.451	870.148	711	73.267

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı 22.04.2024)

Türkiye genelinde toplam 870 bin 148 oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin 267 oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
2018	38.951.902	617
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
2019	44.712.970	642
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
2020	12.708.265	716
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
2021	23.940.021	785
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
2022	44.341.522	822
Ç1'23	6.509.234	1.057
Ç2'23	12.319.348	901
Ç3'23	19.740.776	856
Ç4'23	10.777.609	966
2023	49.346.967	917
Ç1'24	7.067.996	982

(Kaynak: TÜİK *31.04.2024 tarihinde güncellenmiştir. **TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.)

Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,4 artarak 8 milyar 784 milyon 800 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %21'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

2024 yılı 1.çeyrekte Türkiye'ye gelen 7 milyon 68 bin yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 982 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %8,58 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %7,13 azalmış görülmektedir.

2023 yılı 12 aylık dönem toplamında 49,4 milyon yabancı turist , kişi başı ortalama 917 Dolar harcama yaparak bir önceki yıla kıyasla ziyaretçi sayısı bazında %11,29 artış, kişi başı harcama bazında ise %11,57 artış sağlandığı gözlemlenmiştir.

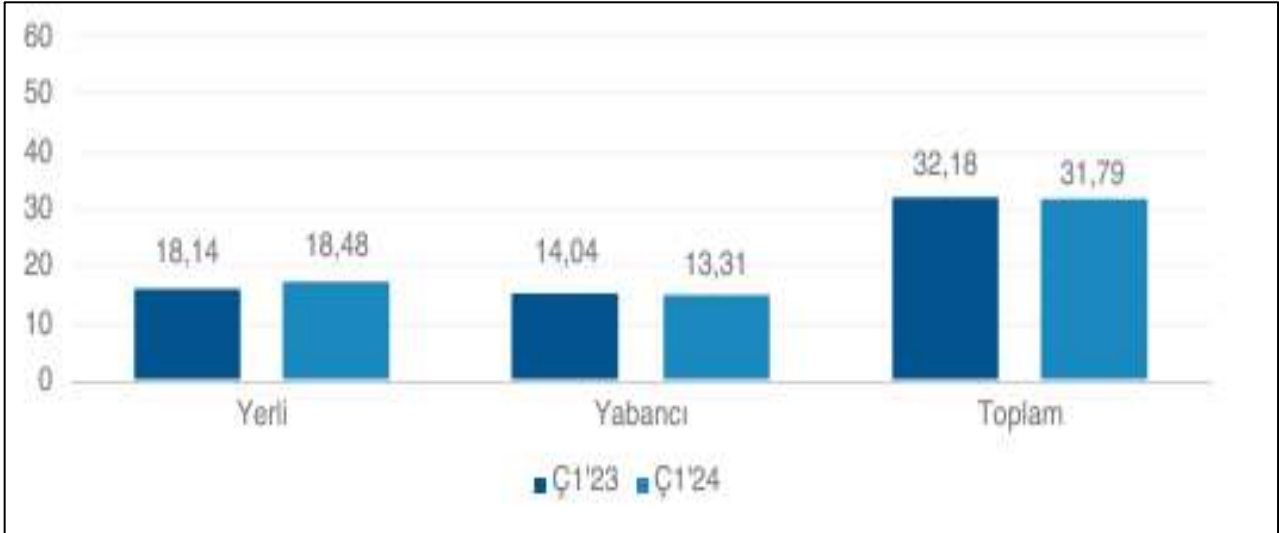
Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı;

Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı *Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir. **Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım arasındaki verileri kapsamaktadır.)

Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı *Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir. **Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım arasındaki verileri kapsamaktadır.)

2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

Kayseri İli Turizm Özellikleri:

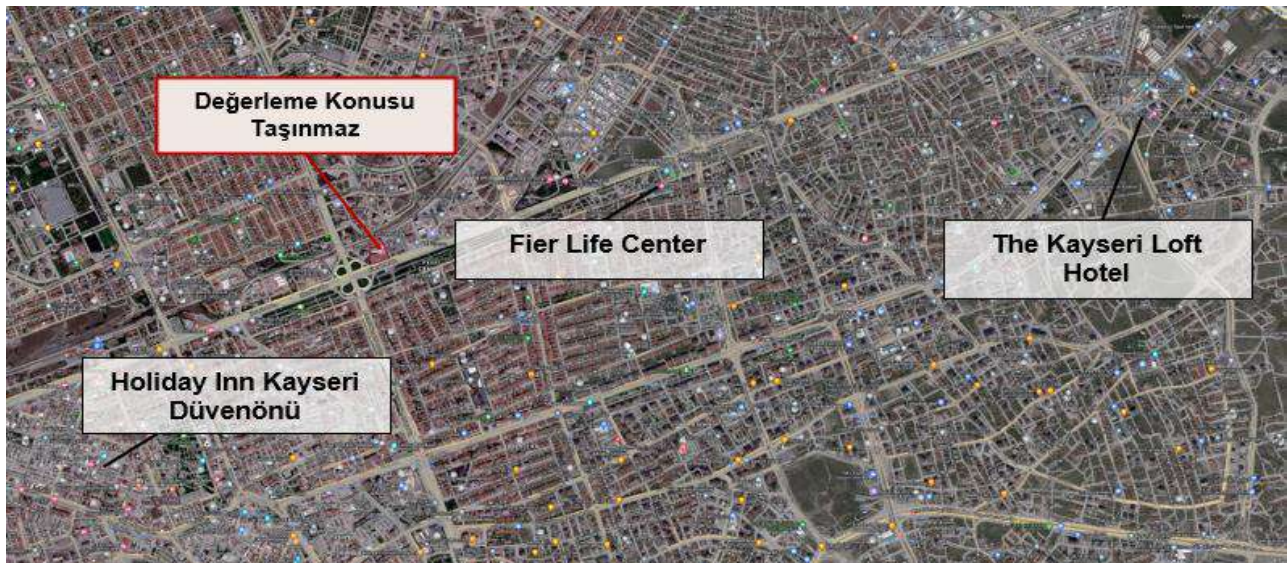
Kayseri, üzerinde dört mevsim kar eksik olmayan yazın dağ ve doğa yürüyüşü kışın ise kayak merkezi olan kendine özgü bitki örtüsü flora ve faunası ile Türkiye'nin en yüksek dağlarında biri olan Erciyes Dağı, yüzlerce kuş türünün barınağı olan Sultan Sazlığı, bir doğa harikası olan Kapuzbaşı Şelaleleri, Hacer Ormanları, Yedi Göller, Kapodokya'nın giriş kapısı olan Soğanlı ve Erdemli Vadisi ilimizin coğrafyasında bulunmaktadır. Doğa turizmine ilgi duyanlar Kapuzbaşı Şelalerine, Sultan Sazlığına ve Erciyes Dağı'na yönelmektedir. Erciyes Dağı Konumu, pistleri ve kar kalitesiyle ülkemizdeki önemli kış turizmi merkezlerinden birisidir. Kayseri'nin antik kentleri, ören yerleri, tarihi ve doğal sit alanları ile zengin bir tarihi mirası vardır. Kültepe Ören Yeri ve Konya-Kayseri-Sivas İllerindeki Selçuklu Eserleri, 2014 yılı başında UNESCO geçici miras listesine alınmıştır. Kültepe Ören Yeri kazılarında 25 bin tablet çıkarılmıştır. Kültepe tabletleri, UNESCO Dünya Belleği kütüğüne kaydedilmiştir. Yahyalı İlçesine yaklaşık 80 km uzaklıkta bulunan Hacer Ormanları 18.000 hektar alanı kapsamakta, Yedi Göller adı ile bilinen mevkide ise irili ufaklı yedi göl bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Değerleme konusu otel, kent merkezinin kuzeyinde yer alan ilçelerden biri olan Akyurt ilçesinde konumludur. Esenboğa Havalimanı ulaşım güzergahı olan Özal Bulvarı üzerinde genellikle lojistik depolar, depo alanları, sanayi yapıları ve showroom alanları gibi kentsel servis alanları yer almaktadır. Değerleme konusu otel şehir oteli konseptinde olup havalimanı çıkış güzergahında konumludur.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan oteller ve detay bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Holiday Inn Kayseri Düvenönü	Suit, Standart (23 m ² - 47 m ²)	3.600 TL (~97 €)	- Oda + Kahvaltı
Fier Life Center	Suit, Standart (26 m ² - 40 m ²)	4.500 € (~120 €)	- Oda + Kahvaltı
The Kayseri Loft Hotel	Suit, Deluxe (40 m ²)	2.500 TL (68 €)	- Oda + Kahvaltı



6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazların değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

TAŞINMAZLARIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	Su	✓
Kanalizasyon	✓	Isıtma Sistemi	✓
Asansör	✓	Klima Sistemi	✓
Kapalı Otopark	x	Yangın Merdiveni	✓
Jeneratör	✓	Kapalı Devre Kamera Sistemi	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	x	Sosyal Tesis	x
Diğer Özellikler: -			

Değerleme konusu taşınmazların teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazların teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı” ve “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken

etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Taşınmazların bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazların değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, taşınmazın niteliği gereği otel olması sebebiyle “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi” ve “Nakit Akışı Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmazlar “Turizm” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

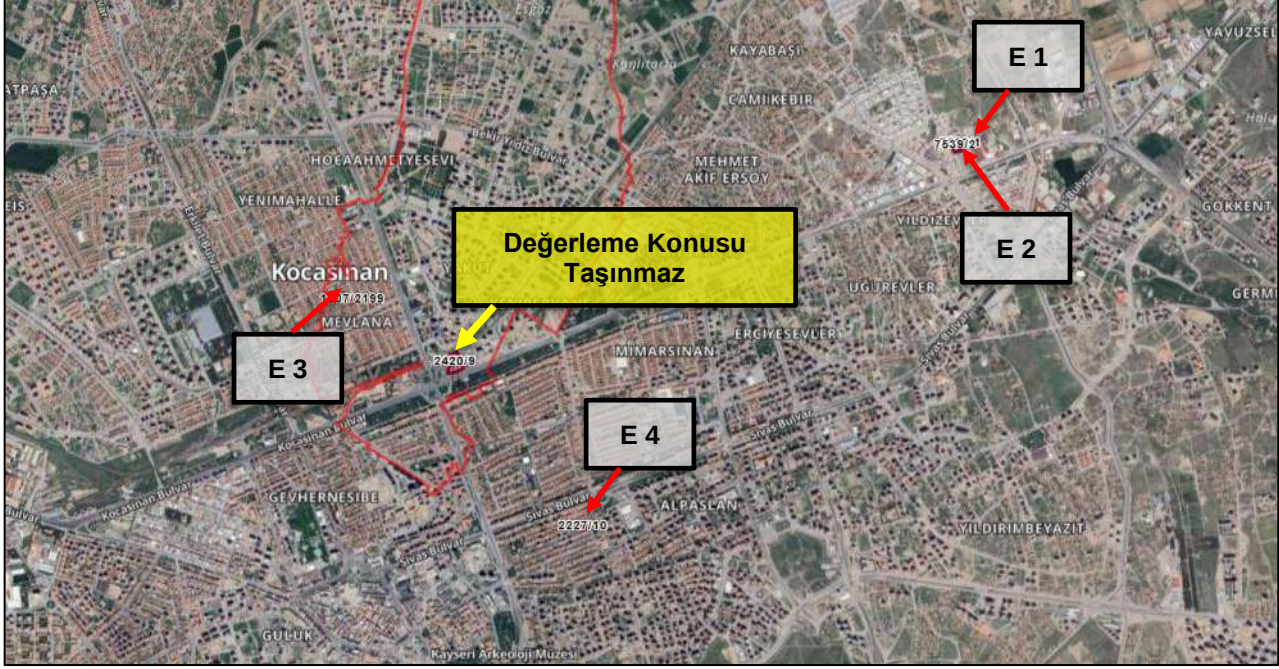
Emsal 1: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Esentepe Mahallesi’nde, 7539 ada 1 parselde konumlu, Kocasinan Bulvarı’na 170 m mesafeli, ara sokak cepheli, “Ticaret Alanlı”, E: 0,50 yapılaşma koşullarına sahip 3.436,28 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı 49.170.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 2: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Esentepe Mahallesi’nde, 7539 ada 2 parselde konumlu, Kocasinan Bulvarı’na 165 m mesafeli, ara sokak cepheli, üzerinde değerde etkisi olmayan metruk yapı bulunup “Ticaret Alanlı”, E: 0,50 yapılaşma koşullarına sahip 2.933,32 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 42.000.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 3: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Pervane Mahallesi’nde, 1607 ada 2199 parselde konumlu, cadde cepheli, “Konut Alanlı”, E: 1,40 yapılaşma koşullarına sahip 480,00 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 6.550.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır. Parsel üzerinde değere etkisi bulunmayan metruk yapı bulunmaktadır.

Emsal 4: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Melikgazi İlçesi, Kılıçaslan Mahallesi’nde, 2227 ada 10 parselde konumlu, ara sokak konumlu, Konut Alanlı, E: 1,90, yapılaşma koşullarına sahip 588,00 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 9.850.000.-TL talep edilmektedir.

Beyan: Konu taşınmazların yer aldığı Kocasinan İlçesi Kayseri İli'nin önemli ilçelerinden biri olup söz konusu taşınmazlar Kocasinan Bulvarı üzerinde ve kentin ticari potansiyelin yüksek kesimlerinden birinde yer alması sebebiyle taşınmazların bulunduğu arsa önem arz etmektedir. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, benzer imar durumu ve büyüklüğü sahip arsaların 18.000.-TL/m² – 20.000.-TL/m² arsa birim değerine sahip olabileceği beyan edilmiştir.



Emsallerin Değerlendirilmesi:

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış, emsallerde beyan edilen kullanım alanlarındaki hata/yanılma ve pazarlık payları da göz önüne alınarak konu gayrimenkul için arsa satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar şartları gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. Emsallerin konumu, kullanım alanları, pazarlık payları, değerlendirme konu taşınmazın tüm olumlu ve olumsuz özellikleri değerlemede dikkate alınmıştır.

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Esentepe	Esentepe	Pervane	Kılıçaslan	Pervane
Ada / Parsel	7539/1	7539/2	1607/2199	2227/10	2420/9
Alan (m²)	3.436,28	2.933,32	480,00	588,00	11.035,40
Satış Fiyatı-SF (TL)	49.170.000	42.000.000	6.550.000	9.850.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	44.253.000	37.800.000	6.222.500	9.357.500	
İmar Durumu	Ticaret, E: 0,50	Ticaret E: 0,50	Konut, E: 1,40	Konut, E: 1,90	Turizm Tesisi Alanlı, E: 0,90
Birim Değer (TL/m²)	12.878	12.886	12.964	15.914	
İmar Durumu Şerefiyesi	-15%	-15%	-60%	-30%	
Konum Şerefiyesi	-50%	-50%	-50%	-50%	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Büyüklük Şerefiyesi	5%	5%	40%	40%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	21.104	21.118	18.668	18.620	
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	19.877,19				19.877,19
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					219.352.692,16
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					219.400.000

ÜST HAKKI SÜRESİ TABLOSU	
Üst Hakkı Tesis Tarihi	20.08.2008
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	17897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	20.08.2057
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	11920
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	66,60%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	19.881,47
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	11.035
Arsa Toplam Değeri (TL)	219.400.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	66,60%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	8.828
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	11.035
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)	97.418.487

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 20.08.2008 başlangıç tarihi itibarıyla 49 yıllık üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır. 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde; "Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer in üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır" denilmektedir. Bu nedenle, Harçlar Kanunu'nda yapılan belirleme çerçevesinde, belirli süreli üst hakkının değerini, arazi değerinin yaklaşık 2/3'ü olarak dikkate almak uygun görünmektedir. Bu şekilde hesaplanan üst hakkı değeri sözleşmeye göre kalan süre dikkate alınarak aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Üst Hakkına Esas Arsa Değeri

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
2420 Ada 9 Parsel	11,035,40	8.828	~97.418.487.-
Arsa Değeri (TL)			97.418.487.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

Bu yöntemde yakın çevrede yer alan emsal taşınmazlardan elde edilen arsa değeri ile arsa üzerinde bulunan yapıların maliyet yaklaşımı ile değerleri dikkate alınarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır. Yapı birim değerleri belirlenirken parsel üzerinde yer alan yapılarda kullanılan malzeme ve işçiliğin iyi olması dikkate alınmıştır. Yapılardan hariç olarak çevre düzenlemesi (bahçe duvarı, ferforje korkuluklar, peyzaj alanları, kilitli parke taşı vb.) harici ve müteferrik işler kapsamında dikkate alınmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)	Birim Fiyatı (TL/m ²)		Arsa Değeri
2420 Ada 9 Parsel	11.035,40	8.827,82		97.418.487 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman Oranı	Değer
Novotel Otel Alanı	4.423	27.500	10%	109.469.250
Ibis Otel Alanı	5.183	27.500	10%	128.279.250
Teknik Alanlar (Kapalı otopark, teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	1.392	16.500	10%	22.968.000
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				3.000.000
Yapı Değeri Toplam				263.716.500
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				39.555.000
Arsa Değeri				97.418.487
Yapı Değeri				263.716.500
Toplam Değer				400.690.000

**Resmi Gazete’de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerleme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında otel maliyeti yaklaşık 800 USD/m² olarak hesaplanmıştır.*

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

Değerlemeye konu otellerin mevcut ünite özellikleri ve teknolojik yatırımları itibarıyla sahip olabileceği kapasite nedeni ile sadece inşai yatırım olarak değerlendirilmemesi gereken bir tesis olup, bulunduğu ilde mevcut benzer oteller de incelenerek rantlı bir yatırım olup olmadığı da irdelenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların arsa sahibi Kayseri Sanayi Odası olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 49 yıllığına üst hakkı kurulmuştur. Taşınmazın üst hakkı değeri için nakit akışları analizi kullanılmıştır.

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

Ibis Otel Analizinde:

- Kayseri İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 160 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 32,9 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 40,4 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 42 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı 63 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %65'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %5, 2. ve 12. yıllar için %3 sonraki yıllar için %2 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %18'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %43'den başlayıp artarak %47'ye ulaşip 2029 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Novotel Otel Analizinde:

- Kayseri Novotel Otel, turizm işletme belgesine göre 96 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 44,7 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 52,9 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 52 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.

- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %59,5 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %64'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileştirmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %5, 2. ve 12. yıllar için %3, sonraki yıllar için %2 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %32'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %35'ten başlayıp artarak %40'a ulaşip 2030 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %10 olarak alınmıştır.
- Yıllık üst hakkı bedeli, ilgili üst hakkı sözleşmesine göre 2019-2023 yılları arasında 105.000 USD, 2024 yılında 140.000 USD, 2025 yılından itibaren üst hakkı süresi bitene kadar her yıl 1.400 USD artarak devam edecektir. Güncel döviz kuru kullanılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu (İBIS OTEL)										
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Harf)	42,00									
Diğer Gelir Oranı	18,00%									
Yenileme	1,00%									
Artış Oranı (İlk yıl)	5,0%									
Artış Oranı (2.-12. yıllar)	3,0%									
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	2,0%									
NAKİT AKIŞI										
Proje Nakit Akışı (EUR) (İbis Otel)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033
Otel Fonksiyonu										
Toplam Oda Sayısı (Adet)	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	58.400	58.400	58.400	58.400	58.560	58.400	58.400	58.400	58.560	58.400
Doluluk Oranı (%)	65,00%	67,00%	69,00%	71,00%	73,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%
Satılan Oda Satışı (Adet)	37.960	39.128	40.296	41.578	42.632	43.216	43.216	43.216	43.334	43.216
Oda Fiyatı (EUR)	44,10	45,42	46,79	48,19	49,63	51,12	52,66	54,24	55,86	
Oda Gelirleri (EUR)	1.674.036	1.777.311	1.885.276	2.003.594	2.116.037	2.209.374	2.275.655	2.350.347	2.414.243	
Diğer Gelirler (EUR)	301.326	319.916	339.350	360.647	380.887	397.687	409.618	423.062	434.564	
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	1.975.362	2.097.227	2.224.626	2.364.241	2.496.923	2.607.062	2.685.273	2.773.409	2.848.807	
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	43,00%	44,00%	45,00%	46,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	
Brüt Karlılık (EUR)	849.406	922.780	1.001.082	1.087.551	1.173.554	1.225.319	1.262.079	1.303.502	1.338.939	
İşletme Gideri Oranı (%)	57,00%	56,00%	55,00%	54,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	
İşletme Gideri Toplamı (EUR)	1.125.957	1.174.447	1.223.544	1.276.690	1.323.369	1.381.743	1.423.195	1.469.907	1.509.867	
Yenileme Maliyeti (EUR)	19.754	20.972	22.246	23.642	24.969	26.071	26.853	27.734	28.488	
Toplam Otel Giderleri (EUR)	1.145.710	1.195.419	1.245.790	1.300.332	1.348.339	1.407.813	1.450.048	1.497.641	1.538.356	
Net Gelir (EUR)	829.652	901.808	978.835	1.063.908	1.148.585	1.199.248	1.235.226	1.275.768	1.310.451	
Net Nakit Akışı (İbis Otel)	829.652	901.808	978.835	1.063.908	1.148.585	1.199.248	1.235.226	1.275.768	1.310.451	

10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045
160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00
58.400	58.400	58.560	58.400	58.400	58.400	58.560	58.400	58.400	58.400	58.560	58.400
74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%
43.216	43.216	43.334	43.216	43.216	43.216	43.334	43.216	43.216	43.216	43.334	43.216
57,54	59,27	61,04	62,27	63,51	64,78	66,08	67,40	68,75	70,12	71,52	72,95
2.486.670	2.561.270	2.645.336	2.690.871	2.744.688	2.799.582	2.863.397	2.912.685	2.970.938	3.030.357	3.099.433	3.152.784
447.601	461.029	476.160	484.357	494.044	503.925	515.411	524.283	534.769	545.464	557.898	567.501
2.934.271	3.022.299	3.121.497	3.175.227	3.238.732	3.303.506	3.378.808	3.436.968	3.505.707	3.575.822	3.657.331	3.720.285
47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
1.379.107	1.420.480	1.467.103	1.492.357	1.522.204	1.552.648	1.588.040	1.615.375	1.647.682	1.680.636	1.718.945	1.748.534
53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
1.555.164	1.601.818	1.654.393	1.682.870	1.716.528	1.750.858	1.790.768	1.821.593	1.858.025	1.895.185	1.938.385	1.971.751
29.343	30.223	31.215	31.752	32.387	33.035	33.788	34.370	35.057	35.758	36.573	37.203
1.584.506	1.632.041	1.685.608	1.714.623	1.748.915	1.783.893	1.824.556	1.855.963	1.893.082	1.930.944	1.974.959	2.008.954
1.349.765	1.390.257	1.435.888	1.460.605	1.489.817	1.519.613	1.554.252	1.581.005	1.612.625	1.644.878	1.682.372	1.711.331
1.349.765	1.390.257	1.435.888	1.460.605	1.489.817	1.519.613	1.554.252	1.581.005	1.612.625	1.644.878	1.682.372	1.711.331

22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058
160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	359,00
58.400	58.400	58.560	58.400	58.400	58.400	58.560	58.400	58.400	58.400	58.560	58.400	57.440
74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%
43.216	43.216	43.334	43.216	43.216	43.216	43.334	43.216	43.216	43.216	43.334	43.216	42.506
74,41	75,90	77,42	78,97	80,55	82,16	83,80	85,48	87,19	88,93	90,71	92,52	94,37
3.215.839	3.280.156	3.354.926	3.412.674	3.480.928	3.550.546	3.631.480	3.693.989	3.767.868	3.843.226	3.930.830	3.998.492	4.011.419
578.851	590.428	603.887	614.281	626.567	639.098	653.666	664.918	678.216	691.781	707.549	719.729	722.055
3.794.690	3.870.584	3.958.812	4.026.956	4.107.495	4.189.645	4.285.146	4.358.907	4.446.085	4.535.006	4.638.380	4.718.221	4.733.474
47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
1.783.505	1.819.175	1.860.642	1.892.669	1.930.523	1.969.133	2.014.019	2.048.686	2.089.660	2.131.453	2.180.038	2.217.564	2.224.733
53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
2.011.186	2.051.410	2.098.171	2.134.287	2.176.972	2.220.512	2.271.127	2.310.220	2.356.425	2.403.553	2.458.341	2.500.657	2.508.741
37.947	38.706	39.588	40.270	41.075	41.896	42.851	43.589	44.461	45.350	46.384	47.182	47.335
2.049.133	2.090.115	2.137.759	2.174.556	2.218.047	2.262.408	2.313.979	2.353.810	2.400.886	2.448.903	2.504.725	2.547.839	2.556.076
1.745.558	1.780.469	1.821.054	1.852.400	1.889.448	1.927.237	1.971.167	2.005.097	2.045.199	2.086.103	2.133.655	2.170.381	2.177.398
1.745.558	1.780.469	1.821.054	1.852.400	1.889.448	1.927.237	1.971.167	2.005.097	2.045.199	2.086.103	2.133.655	2.170.381	2.177.398

Otel Fonksiyonu (NOVOTEL)											
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hari)		52,00									
Diğer Gelir Oranı		32,00%									
Yenileme		1,00%									
Artış Oranı (İlk yıl)		5,0%									
Artış Oranı (2.-12. yıllar)		3,0%									
Artış Oranı (Sonraki yıllar)		2,0%									
NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)		96	96	96	96	96	96	96	96	96	
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	
Yıllık Oda Kapasitesi		35.040	35.040	35.040	35.136	35.040	35.040	35.040	35.136	35.040	
Doluluk Oranı (%)		64,00%	66,00%	68,00%	70,00%	72,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	
Satılan Oda Satısı (Adet)		22.426	23.126	23.827	24.595	25.229	25.579	25.579	25.649	25.579	
Oda Fiyatı (EUR)		54,60	56,24	57,93	59,66	61,45	63,30	65,20	67,15	69,17	
Oda Gelirleri (EUR)		1.224.438	1.300.582	1.380.194	1.467.421	1.550.380	1.619.070	1.667.642	1.722.378	1.769.202	
Diğer Gelirler (EUR)		391.820	416.186	441.662	469.575	496.122	518.103	533.646	551.161	566.145	
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		1.616.258	1.716.769	1.821.856	1.936.995	2.046.501	2.137.173	2.201.288	2.273.539	2.335.347	
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		35,00%	36,00%	37,00%	38,00%	39,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	
Brüt Karlılık (EUR)		565.690	618.037	674.087	736.058	798.136	854.869	880.515	909.415	934.139	
İşletme Gideri Oranı (%)		65,00%	64,00%	63,00%	62,00%	61,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	
İşletme Gideri Toplamı (EUR)		1.050.568	1.098.732	1.147.769	1.200.937	1.248.366	1.282.304	1.320.773	1.364.123	1.401.208	
Yenileme Maliyeti (EUR)		16.163	17.168	18.219	19.370	20.465	21.372	22.013	22.735	23.353	
Toplam Otel Giderleri (EUR)		1.066.730	1.115.900	1.165.988	1.220.307	1.268.831	1.303.675	1.342.786	1.386.859	1.424.561	
Net Gelir (EUR)		549.528	600.869	655.868	716.688	777.671	833.497	858.502	886.680	910.785	
Nakit Akışı (EUR) (Novotel)		549.528	600.869	655.868	716.688	777.671	833.497	858.502	886.680	910.785	
Net Nakit Akışları (İbis Otel)	0	829.652	901.808	978.835	1.063.908	1.148.585	1.199.248	1.235.226	1.275.768	1.310.451	
Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	0	549.528	600.869	655.868	716.688	777.671	833.497	858.502	886.680	910.785	
Bina Sigortası (EUR) (%2)	16.168	16.491	16.821	17.157	17.500	17.850	18.207	18.572	18.943	19.322	
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	11.045	11.266	11.491	11.721	11.955	12.194	12.438	12.687	12.941	13.199	
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti	151.188	164.782	179.462	195.315	212.435	230.924	250.890	272.451	295.736	320.881	
plan Net Nakit Akışları (Novotel ve İbis Ot	0	1.188.641	1.294.903	1.410.510	1.538.706	1.665.287	1.751.210	1.790.018	1.834.829	1.867.834	

10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045
96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00
35,040	35,040	35,136	35,040	35,040	35,040	35,136	35,040	35,040	35,040	35,136	35,040
73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%
25.579	25.579	25.579	25.579	25.579	25.579	25.649	25.579	25.579	25.579	25.649	25.579
71,24	73,38	75,58	77,09	78,63	80,21	81,81	83,45	85,11	86,82	88,55	90,32
1.822.278	1.876.946	1.938.551	1.971.920	2.011.358	2.051.585	2.098.350	2.134.469	2.177.159	2.220.702	2.271.322	2.310.418
583.129	600.623	620.336	631.014	643.635	656.507	671.472	683.030	696.691	710.625	726.823	739.334
2.405.407	2.477.569	2.558.888	2.602.934	2.654.993	2.708.093	2.769.822	2.817.500	2.873.850	2.931.327	2.998.145	3.049.752
40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
962.163	991.028	1.023.555	1.041.174	1.061.997	1.083.237	1.107.929	1.127.000	1.149.540	1.172.531	1.199.258	1.219.901
60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
1.443.244	1.486.541	1.535.333	1.561.760	1.592.996	1.624.856	1.661.893	1.690.500	1.724.310	1.758.796	1.798.887	1.829.851
24.054	24.776	25.589	26.029	26.550	27.081	27.698	28.175	28.738	29.313	29.981	30.498
1.467.298	1.511.317	1.560.921	1.587.790	1.619.546	1.651.937	1.689.592	1.718.675	1.753.048	1.788.109	1.828.868	1.860.349
938.109	966.252	997.966	1.015.144	1.035.447	1.056.156	1.080.231	1.098.825	1.120.801	1.143.217	1.169.276	1.189.403
938.109	966.252	997.966	1.015.144	1.035.447	1.056.156	1.080.231	1.098.825	1.120.801	1.143.217	1.169.276	1.189.403
1.349.765	1.390.257	1.435.888	1.460.605	1.489.817	1.519.613	1.554.252	1.581.005	1.612.625	1.644.878	1.682.372	1.711.331
938.109	966.252	997.966	1.015.144	1.035.447	1.056.156	1.080.231	1.098.825	1.120.801	1.143.217	1.169.276	1.189.403
19.708	20.103	20.505	20.915	21.333	21.760	22.195	22.639	23.091	23.553	24.024	24.505
13.463	13.733	14.007	14.288	14.573	14.865	15.162	15.465	15.775	16.090	16.412	16.740
348.035	377.360	409.028	443.227	480.159	520.042	563.112	609.624	659.853	714.096	772.674	835.933
1.906.666	1.945.314	1.990.315	1.997.320	2.009.199	2.019.103	2.034.014	2.032.102	2.034.707	2.034.356	2.038.538	2.023.556

22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058
96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	359,00
35.040	35.040	35.136	35.040	35.040	35.040	35.136	35.040	35.040	35.040	35.136	35.040	34.464
73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%
25.579	25.579	25.649	25.579	25.579	25.579	25.649	25.579	25.579	25.579	25.649	25.579	25.159
92,13	93,97	95,85	97,77	99,73	101,72	103,75	105,83	107,95	110,10	112,31	114,55	116,84
2.356.627	2.403.759	2.458.552	2.500.871	2.550.889	2.601.906	2.661.215	2.707.023	2.761.164	2.816.387	2.880.585	2.930.169	2.939.642
754.121	769.203	786.737	800.279	816.284	832.610	851.589	866.247	883.572	901.244	921.787	937.654	940.685
3.110.747	3.172.962	3.245.288	3.301.150	3.367.173	3.434.516	3.512.804	3.573.271	3.644.736	3.717.631	3.802.372	3.867.823	3.880.327
40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
1.244.299	1.269.185	1.298.115	1.320.460	1.346.869	1.373.807	1.405.122	1.429.308	1.457.894	1.487.052	1.520.949	1.547.129	1.552.131
60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
1.866.448	1.903.777	1.947.173	1.980.690	2.020.304	2.060.710	2.107.683	2.143.962	2.186.842	2.230.579	2.281.423	2.320.694	2.328.196
31.107	31.730	32.453	33.011	33.672	34.345	35.128	35.733	36.447	37.176	38.024	38.678	38.803
1.897.556	1.935.507	1.979.626	2.013.701	2.053.975	2.095.055	2.142.811	2.179.695	2.223.289	2.267.755	2.319.447	2.359.372	2.367.000
1.213.191	1.237.455	1.265.662	1.287.448	1.313.197	1.339.461	1.369.994	1.393.576	1.421.447	1.449.876	1.482.925	1.508.451	1.513.328
1.213.191	1.237.455	1.265.662	1.287.448	1.313.197	1.339.461	1.369.994	1.393.576	1.421.447	1.449.876	1.482.925	1.508.451	1.513.328
1.745.558	1.780.469	1.821.054	1.852.400	1.889.448	1.927.237	1.971.167	2.005.097	2.045.199	2.086.103	2.133.655	2.170.381	2.177.398
1.213.191	1.237.455	1.265.662	1.287.448	1.313.197	1.339.461	1.369.994	1.393.576	1.421.447	1.449.876	1.482.925	1.508.451	1.513.328
24.995	25.495	26.005	26.525	27.055	27.596	28.148	28.711	29.286	29.871	30.469	31.078	31.179
17.075	17.416	17.765	18.120	18.482	18.852	19.229	19.614	20.006	20.406	20.814	21.231	21.299
904.248	978.021	1.057.690	1.143.726	1.236.637	1.336.973	1.445.327	1.562.340	1.688.705	1.825.167	1.972.535	2.131.679	2.265.674
2.012.432	1.996.992	1.985.256	1.951.477	1.920.470	1.883.276	1.848.456	1.788.007	1.728.650	1.660.535	1.592.762	1.494.845	1.372.574

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	2,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	17.191.880	16.377.742	15.624.693
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	17.190.000	16.380.000	15.620.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	631.564.358	601.656.013	573.991.843
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	631.560.000	601.660.000	573.990.000
31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	36,7362		
USD/EUR PARİTESİ	0,9260		

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

Ibis Otel Analizinde:

- Kayseri İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 160 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 32,9 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 40,4 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 42 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı 63 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %65'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %5, 2. ve 12. yıllar için %3 sonraki yıllar için %2 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %18'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %43'den başlayıp artarak %47'ye ulaşip 2029 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Novotel Otel Analizinde:

- Kayseri Novotel Otel, turizm işletme belgesine göre 96 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 44,7 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 52,9 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 52 Eur olarak baz alınmıştır.

- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %59,5 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %64'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %5, 2. ve 12. yıllar için %3, sonraki yıllar için %2 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %32'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilere göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %35'ten başlayıp artarak %40'a ulaşip 2030 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO AŞ. tarafından tarafımıza iletilen bilgiler doğrultusunda kira sözleşmesi detayları projeksiyona yansıtılmıştır. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; İbis Otel için toplam brüt gelirin %25'i, Novotel için toplam brüt gelirin %22'si veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin %95'inden (AGOP) 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.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %10 olarak alınmıştır. Kira getirisinin halihazırdaki kira sözleşmesi kapsamında daha öngörülebilir nitelikte olması sebebiyle toplam risk oranı %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranı %8 olarak alınmıştır.
- Yıllık üst hakkı bedeli, ilgili üst hakkı sözleşmesine göre 2019-2023 yılları arasında 105.000 USD, 2024 yılında 140.000 USD, 2025 yılından itibaren üst hakkı süresi bitene kadar her yıl 1.400 USD artarak devam edecektir. Güncel döviz kuru kullanılarak projeksiyona yansıtılmıştır.

- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu (IBIS OTEL)										
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hari)	42,00									
Diğer Gelir Oranı	18,00%									
Yenileme	1,00%									
Artış Oranı (İlk yıl)	5,0%									
Artış Oranı (2.-12. yıllar)	3,0%									
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	2,0%									
NAKİT AKIŞI										
Proje Nakit Akışı (EUR) (Ibis Otel)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033
Otel Fonksiyonu										
Toplam Oda Sayısı (Adet)		160	160	160	160	160	160	160	160	160
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi		58.400	58.400	58.400	58.560	58.400	58.400	58.400	58.560	58.400
Doluluk Oranı (%)		65,00%	67,00%	69,00%	71,00%	73,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%
Satılan Oda Satısı (Adet)		37.960	39.128	40.296	41.578	42.632	43.216	43.216	43.334	43.216
Oda Fiyatı (EUR)		44,10	45,42	46,79	48,19	49,63	51,12	52,66	54,24	55,86
Oda Gelirleri (EUR)		1.674.036	1.777.311	1.885.276	2.003.594	2.116.037	2.209.374	2.275.655	2.350.347	2.414.243
Diğer Gelirler (EUR)		301.326	319.916	339.350	360.647	380.887	397.687	409.618	423.062	434.564
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		1.975.362	2.097.227	2.224.626	2.364.241	2.496.923	2.607.062	2.685.273	2.773.409	2.848.807
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		43,00%	44,00%	45,00%	46,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Sözleşme AGOP Oranı (%)		8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
AGOP Gelir Oranı (%)		95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli		493.841	524.307	556.156	591.060	624.231	651.765	671.318	693.352	712.202
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli		656.808	717.252	781.956	853.491	925.110	965.916	994.894	1.027.548	1.055.483
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli		656.808	717.252	781.956	853.491	925.110	965.916	994.894	1.027.548	1.055.483
Yenileme Maliyeti (EUR)		988	1.049	1.112	1.182	1.248	1.304	1.343	1.387	1.424
Net Gelir (EUR)		655.820	716.203	780.844	852.309	923.862	964.613	993.551	1.026.161	1.054.058
Net Nakit Akışları (Ibis Otel)		655.820	716.203	780.844	852.309	923.862	964.613	993.551	1.026.161	1.054.058

10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045
160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00
58.400	58.400	58.560	58.400	58.400	58.400	58.560	58.400	58.400	58.400	58.560	58.400
74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%
43.216	43.216	43.334	43.216	43.216	43.216	43.334	43.216	43.216	43.216	43.334	43.216
57,54	59,27	61,04	62,27	63,51	64,78	66,08	67,40	68,75	70,12	71,52	72,95
2.486.670	2.561.270	2.645.336	2.690.871	2.744.688	2.799.582	2.863.397	2.912.685	2.970.938	3.030.357	3.099.433	3.152.784
447.601	461.029	476.160	484.357	494.044	503.925	515.411	524.283	534.769	545.464	557.898	567.501
2.934.271	3.022.299	3.121.497	3.175.227	3.238.732	3.303.506	3.378.808	3.436.968	3.505.707	3.575.822	3.657.331	3.720.285
47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
733.568	755.575	780.374	793.807	809.683	825.877	844.702	859.242	876.427	893.955	914.333	930.071
1.087.147	1.119.762	1.156.514	1.176.422	1.199.950	1.223.949	1.251.848	1.273.397	1.298.865	1.324.842	1.355.041	1.378.365
1.087.147	1.119.762	1.156.514	1.176.422	1.199.950	1.223.949	1.251.848	1.273.397	1.298.865	1.324.842	1.355.041	1.378.365
1.467	1.511	1.561	1.588	1.619	1.652	1.689	1.718	1.753	1.788	1.829	1.860
1.085.680	1.118.251	1.154.954	1.174.834	1.198.331	1.222.297	1.250.159	1.271.678	1.297.112	1.323.054	1.353.212	1.376.505
1.085.680	1.118.251	1.154.954	1.174.834	1.198.331	1.222.297	1.250.159	1.271.678	1.297.112	1.323.054	1.353.212	1.376.505

22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058
160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	359,00
58.400	58.400	58.560	58.400	58.400	58.400	58.560	58.400	58.400	58.400	58.560	58.400	57.440
74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%
43.216	43.216	43.334	43.216	43.216	43.216	43.334	43.216	43.216	43.216	43.334	43.216	42.506
74,41	75,90	77,42	78,97	80,55	82,16	83,80	85,48	87,19	88,93	90,71	92,52	94,37
3.215.839	3.280.156	3.354.926	3.412.674	3.480.928	3.550.546	3.631.480	3.693.989	3.767.868	3.843.226	3.930.830	3.998.492	4.011.419
578.851	590.428	603.887	614.281	626.567	639.098	653.666	664.918	678.216	691.781	707.549	719.729	722.055
3.794.690	3.870.584	3.958.812	4.026.956	4.107.495	4.189.645	4.285.146	4.358.907	4.446.085	4.535.006	4.638.380	4.718.221	4.733.474
47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
948.673	967.646	989.703	1.006.739	1.026.874	1.047.411	1.071.286	1.089.727	1.111.521	1.133.752	1.159.595	1.179.555	1.183.369
1.405.933	1.434.051	1.466.740	1.491.987	1.521.827	1.552.263	1.587.647	1.614.975	1.647.274	1.680.220	1.718.520	1.748.101	1.753.752
1.405.933	1.434.051	1.466.740	1.491.987	1.521.827	1.552.263	1.587.647	1.614.975	1.647.274	1.680.220	1.718.520	1.748.101	1.753.752
1.897	1.935	1.979	2.013	2.054	2.095	2.143	2.179	2.223	2.268	2.319	2.359	2.367
1.404.035	1.432.116	1.464.761	1.489.974	1.519.773	1.550.169	1.585.504	1.612.795	1.645.051	1.677.952	1.716.200	1.745.742	1.751.385
1.404.035	1.432.116	1.464.761	1.489.974	1.519.773	1.550.169	1.585.504	1.612.795	1.645.051	1.677.952	1.716.200	1.745.742	1.751.385

Otel Fonksiyonu (NOVOTEL)									
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hari)	52,00								
Diğer Gelir Oranı	32,00%								
Yenileme	1,00%								
Artış Oranı (İlk yıl)	5,0%								
Artış Oranı (2.-12. yıllar)	3,0%								
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	2,0%								
NAKİT AKIŞI									
Proje Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032
Otel Fonksiyonu									
Toplam Oda Sayısı (Adet)	96	96	96	96	96	96	96	96	96
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	365,00	366,00
Yıllık Oda Kapasitesi	35,040	35,040	35,040	35,136	35,040	35,040	35,040	35,040	35,136
Doluluk Oranı (%)	64,00%	66,00%	68,00%	70,00%	72,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%
Satılan Oda Satışı (Adet)	22,426	23,126	23,827	24,595	25,229	25,579	25,579	25,579	25,649
Oda Fiyatı (EUR)	54,60	56,24	57,93	59,66	61,45	63,30	65,20	67,15	69,17
Oda Gelirleri (EUR)	1.224.438	1.300.582	1.380.194	1.467.421	1.550.380	1.619.070	1.667.642	1.722.378	1.769.202
Diğer Gelirler (EUR)	391.820	416.186	441.662	469.575	496.122	518.103	533.646	551.161	566.145
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	1.616.258	1.716.769	1.821.856	1.936.995	2.046.501	2.137.173	2.201.288	2.273.539	2.335.347
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	35,00%	36,00%	37,00%	38,00%	39,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Sözleşme AGOP Oranı (%)	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
AGOP Gelir Oranı (%)	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	355.577	377.889	400.808	426.139	450.230	470.178	484.283	500.178	513.776
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	414.570	456.661	501.921	552.044	602.695	649.701	669.192	691.156	709.945
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli	414.570	456.661	501.921	552.044	602.695	649.701	669.192	691.156	709.945
Yenileme Maliyeti (EUR)	808	858	911	968	1.023	1.069	1.101	1.137	1.168
Net Gelir (EUR)	413.762	455.802	501.010	551.075	601.671	648.632	668.091	690.019	708.778
Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	413.762	455.802	501.010	551.075	601.671	648.632	668.091	690.019	708.778
Net Nakit Akışları (İbis Otel)	0	655.820	716.203	780.844	852.309	923.862	964.613	993.551	1.026.161
Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	0	413.762	455.802	501.010	551.075	601.671	648.632	668.091	690.019
Bina Sigortası (EUR) (%2)	16.168	16.491	16.821	17.157	17.500	17.850	18.207	18.572	18.943
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	11.045	11.266	11.491	11.721	11.955	12.194	12.438	12.687	12.941
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti	151.188	164.782	179.462	195.315	212.435	230.924	250.890	272.451	295.736
plan Net Nakit Akışları (Novotel ve İbis Ot	0	877.044	964.231	1.057.661	1.161.493	1.264.564	1.331.709	1.357.932	1.388.561

10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045
96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	366,00	365,00
35,040	35,040	35,136	35,040	35,040	35,136	35,040	35,040	35,040	35,040	35,136	35,040
73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%
25,579	25,579	25,649	25,579	25,579	25,649	25,579	25,579	25,579	25,579	25,649	25,579
71,24	73,38	75,58	77,09	78,63	80,21	81,81	83,45	85,11	86,82	88,55	90,32
1.822.278	1.876.946	1.938.551	1.971.920	2.011.358	2.051.585	2.098.350	2.134.469	2.177.159	2.220.702	2.271.322	2.310.438
583.129	600.623	620.336	631.014	643.635	656.507	671.472	683.030	696.691	710.625	726.823	739.334
2.405.407	2.477.569	2.558.888	2.602.934	2.654.993	2.708.093	2.769.822	2.817.500	2.873.850	2.931.327	2.998.145	3.049.752
40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
529.190	545.065	562.955	572.646	584.098	595.780	609.361	619.850	632.247	644.892	659.592	670.945
731.244	753.181	777.902	791.292	807.118	823.260	842.026	856.520	873.650	891.123	911.436	927.125
731.244	753.181	777.902	791.292	807.118	823.260	842.026	856.520	873.650	891.123	911.436	927.125
1.203	1.239	1.279	1.301	1.327	1.354	1.385	1.409	1.437	1.466	1.499	1.525
730.041	751.942	776.622	789.991	805.790	821.906	840.641	855.111	872.213	889.658	909.937	925.600
730.041	751.942	776.622	789.991	805.790	821.906	840.641	855.111	872.213	889.658	909.937	925.600
1.085.680	1.118.251	1.154.954	1.174.834	1.198.331	1.222.297	1.250.159	1.271.678	1.297.112	1.323.054	1.353.212	1.376.505
730.041	751.942	776.622	789.991	805.790	821.906	840.641	855.111	872.213	889.658	909.937	925.600
19.708	20.103	20.505	20.915	21.333	21.760	22.195	22.639	23.091	23.553	24.024	24.505
13.463	13.733	14.007	14.288	14.573	14.865	15.162	15.465	15.775	16.090	16.412	16.740
348.035	377.360	409.028	443.227	480.159	520.042	563.112	609.624	659.853	714.096	772.674	835.933
1.434.514	1.458.998	1.488.036	1.486.396	1.488.056	1.487.538	1.490.331	1.479.061	1.470.606	1.458.972	1.450.039	1.424.927

22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058
96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	366,00	365,00	359,00
35,040	35,040	35,136	35,040	35,040	35,136	35,040	35,040	35,040	35,040	35,136	35,040	34,464
73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%
25,579	25,579	25,649	25,579	25,579	25,649	25,579	25,579	25,579	25,579	25,649	25,579	25,159
92,13	93,97	95,85	97,77	99,73	101,72	103,75	105,83	107,95	110,10	112,31	114,55	116,84
2.356.627	2.403.759	2.458.552	2.500.871	2.550.889	2.601.906	2.661.215	2.707.023	2.761.164	2.816.387	2.880.585	2.930.169	2.939.642
754.121	769.203	786.737	800.279	816.284	832.610	851.589	866.247	883.572	901.244	921.787	937.654	940.685
3.110.747	3.172.962	3.245.288	3.301.150	3.367.173	3.434.516	3.512.804	3.573.271	3.644.736	3.717.631	3.802.372	3.867.823	3.880.327
40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
684.364	698.052	713.963	726.253	740.778	755.594	772.817	786.120	801.842	817.879	836.522	850.921	853.672
945.667	964.580	986.568	1.003.550	1.023.621	1.044.093	1.067.893	1.086.274	1.108.000	1.130.160	1.155.921	1.175.818	1.179.620
945.667	964.580	986.568	1.003.550	1.023.621	1.044.093	1.067.893	1.086.274	1.108.000	1.130.160	1.155.921	1.175.818	1.179.620
1.555	1.586	1.623	1.651	1.684	1.717	1.756	1.787	1.822	1.859	1.901	1.934	1.940
944.112	962.994	984.945	1.001.899	1.021.937	1.042.376	1.066.136	1.084.488	1.106.177	1.128.301	1.154.020	1.173.884	1.177.679
944.112	962.994	984.945	1.001.899	1.021.937	1.042.376	1.066.136	1.084.488	1.106.177	1.128.301	1.154.020	1.173.884	1.177.679
1.404.035	1.432.116	1.464.761	1.489.974	1.519.773	1.550.169	1.585.504	1.612.795	1.645.051	1.677.952	1.716.200	1.745.742	1.751.385
944.112	962.994	984.945	1.001.899	1.021.937	1.042.376	1.066.136	1.084.488	1.106.177	1.128.301	1.154.020	1.173.884	1.177.679
24.995	25.495	26.005	26.525	27.055	27.596	28.148	28.711	29.286	29.871	30.469	31.078	31.179
17.075	17.416	17.765	18.120	18.482	18.852	19.229	19.614	20.006	20.406	20.814	21.231	21.299
904.248	978.021	1.057.690	1.143.726	1.236.637	1.336.973	1.445.327	1.562.340	1.688.705	1.825.167	1.972.535	2.131.679	2.265.674
1.401.830	1.374.178	1.348.246	1.303.502	1.259.535	1.209.123	1.158.935	1.086.617	1.013.233	930.809	846.403	735.639	610.913

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	15.432.273	14.638.849	13.907.826
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	15.430.000	14.640.000	13.910.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	566.923.078	537.775.677	510.920.677
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	566.920.000	537.780.000	510.920.000
Kira Analizi			
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)	0	1.069.582	
DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	994.960	990.354	985.790
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	995.000	990.000	986.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	36.552.519	36.368.838	36.221.893
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	36.550.000	36.370.000	36.220.000
31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	36,7362		
USD/EUR PARİTESİ	0,9260		

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	16.380.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	14.640.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	15.510.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	569.780.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	990.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	36.370.000
DÖVİZ KURU 31.12.2024 TCMB (1€)	36,7362

***Değerleme konusu taşınmazın niteliği gereğince gelir getiren bir mülk olması göz önünde bulundurularak, otel gerçekleştirmeleri ve bölgede yapılan araştırmalar neticesinde otel nakit akışı ve kira gelirine göre iki farklı yöntem ile taşınmazın değerine ulaşılmıştır. İki yöntemden de çıkan değerlerin birbirleri ile uyumlu olduğu görülmüş olup iki değer ortalaması baz alınarak taşınmaza değer takdir edilmiştir.**

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın üst hakkının değerinin tespiti yapılmıştır. Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi'nde yer alan, 11.035,40 m² arsa yüz ölçümüne sahip 2420 ada 9 parselde bulunan taşınmaz, Kayseri Sanayi Odası'na aittir.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazın mevcut durumunun yasal belgeleriyle uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazın onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

Ayrıca taşınmazın tapu kaydında yer alan ipoteğin, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), 7. Bölüm, 30. Madde, 1. ve 2. Fıkrası” hükmü kapsamında, şirketin kendi finansmanı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu dikkate alınarak, taşınmazın GYO portföyüne dahil edilmesinde herhangi bir engeli bulunmamaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Gayrimenkule Dayalı Hak” başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistematığı, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

İşbu değerlendirme raporunda konu taşınmazın mevcut kullanımı gereği gelir getiren bir mülk olması sebebiyle piyasa değeri tespiti için "Nakit Akışı Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın arsa değeri için “Piyasa Analizi” yöntemi uygulanmıştır.

8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	569.780.000.-	683.735.000.-
	Beşyüzaltmışdokuzmilyonyediyüzseksenbin Türk Lirası	Altıyüzseksenüçmilyonyediyüzotuzbeşbin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	36.370.000.-	43.645.000.-
	Otuzaltımilyonüçyüzyetmişbin Türk Lirası	Kırküçmilyonaltıyüzkırkbeşbin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	15.510.000.-	18.610.000.-
	Onbeşmilyonbeşyüzonbin Euro	Onsekizmilyonaltıyüzonbin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	990.000.-	1.190.000.-
	Dokuzyüzdoksanbin Euro	Birmilyonyüzdoksanbin Euro

*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 36,7362 alınmıştır.

(*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Kübra EKİCİ

Lisans No: 918464

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No:401187

- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.