

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

NEVŞEHİR İLİ MERKEZ İLÇESİ
UÇHİSAR KÖYÜ'NDE YER ALAN OTEL
(KAPADOKYA LODGE)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	22.10.2018
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	01.11.2018
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	12.12.2018
RAPOR TARİHİ	13.12.2018
RAPOR NO	ISGY-1810042
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET OTEL (1 ADET BETONARME TURİSTİK OTEL RESTORAN TOPLANTI SALONU VE ARSASI - 1 ADET ARSA NİTELİKLİ) TAŞINMAZIN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	NEVŞEHİR MERKEZ MAHALLESİ UÇHISAR BELDESİ KAPADOKYA LODGE HOTEL ÜRGÜP YOLU UÇHISAR YOL KAVŞAĞI (122 ADA 2 PARSEL VE 122 ADA 3 PARSEL) NEVŞEHİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Yapı Ruhsatı- Yapı Kullanım İzin Belgesi
- Ek 5** - Nakit Akışı Tabloları
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Turizm Belgeleri- Tapu Suretleri- Diğer Belgeler

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; yukarıda adresi belirtilen 122 ada 2 parsel üzerinde kain olan Betonarme Turistik Otel Restoran Toplantı Salonu ve Arsası nitelikli taşınmaz ile 122 ada 3 parsel numaralı arsa nitelikli taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent, 34330 Beşiktaş-İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 958.750.000 .-TL'dir.

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 122 ada 2 parsel üzerinde kain olan Betonarme Turistik Otel Restoran Toplantı Salonu ve Arsası nitelikli taşınmaz ile 122 ada 3 parsel numaralı arsa nitelikli taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır. 122 Ada 3 nolu Parsel üzerinde bulunan teferruat bilgileri değerlemede dikkate alınmamış olup, Şirketin bilgisi dahilinde sadece arsa ve üzerindeki binaların değerlemesi yapılmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için ISGY-1810042 referans numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
 Onur ÖZGÜR ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.Ömer DAĞASLANI raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için tarafımızca daha önce aşağıda bilgileri verilen 2 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ISGY-1710005	ISGY-1805001	
Rapor Tarihi	22.12.2017	28.06.2018	
Rapor Konusu	1 ADET BETONARME TURİSTİK OTEL RESTORAN TOPLANTI SALONU VE ARSASI - 1 ADET ARSA	1 ADET BETONARME TURİSTİK OTEL RESTORAN TOPLANTI SALONU VE ARSASI - 1 ADET ARSA	
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Eren KURT	Onur ÖZGÜR Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	25.388.000	25.620.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

122 ADA 2 PARSEL	
İli	: NEVŞEHİR
İlçesi	: MERKEZ
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: UÇHISAR
Sokağı	:
Mevkii	: NARDERESİ
Pafta No	:
Ada No	: 122
Parsel No	: 2
Alanı	: 28.827,00 M ²
Vasfı	: BETONARME TURİSTİK OTEL RESTORANT TOPLANTI SALONU VE ARSASI
Sınırı	:
Sahibi	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No	: 11117
Cilt No	: 162
Sayfa No	: 15634
Tapu Tarihi	: 07.10.2010

122 ADA 3 PARSEL

İli : NEVŞEHİR
İlçesi : MERKEZ
Bucağı :
Mahallesi :
Köyü : UÇHİSAR
Sokağı :
Mevkii : NARDERESİ
Pafta No :
Ada No : 122
Parsel No : 3
Alanı : 11.409,00 M²
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Sahibi : İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 11117
Cilt No : 162
Sayfa No : 15635
Tapu Tarihi : 07.10.2010

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 20.11.2018 tarihinde, ilgili firma tarafından Nevşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

122 Ada 3 Parsel Üzerinde;

Korunması Gereken Kültür Varlığıdır.(11.04.1988 - 1526)

(Taşınmazların bulunduğu bölge 10.11.1976 tarih ve A -69 sayılı kararla Sit Alanı ilan edilmiş olup koruma amaçlı planlar yapılıncıya kadar parseller üzerinde yeni bir uygulama yapılamamaktadır. Söz konusu şerhin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

122 Ada 2 Parsel Üzerinde;

Korunması Gereken Kültür Varlığıdır.(11.04.1988 - 1526)

(Taşınmazların bulunduğu bölge 10.11.1976 tarih ve A -69 sayılı kararla Sit Alanı ilan edilmiş olup koruma amaçlı planlar yapılıncıya kadar parseller üzerinde yeni bir uygulama yapılamamaktadır. Söz konusu şerhin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.4 Ağustos 2005 Tarih ve 11970 Teferruat Listesinde (Beyoğlu 15.Noterliğince Tanzimli Liste Beyanlarda Gösterilmiş Olup Ana Dosyasındadır.04.08.2005 Tarih ve 4030 Yevmiye)

(T122 Ada 3 nolu Parsel üzerinde bulunan teferruat bilgileri değerlemede dikkate alınmamış olup, Şirketin bilgisi dahilinde sadece arsa ve üzerindeki binaların değerlemesi yapılmıştır. Söz konusu şerhin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı anlaşılmıştır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

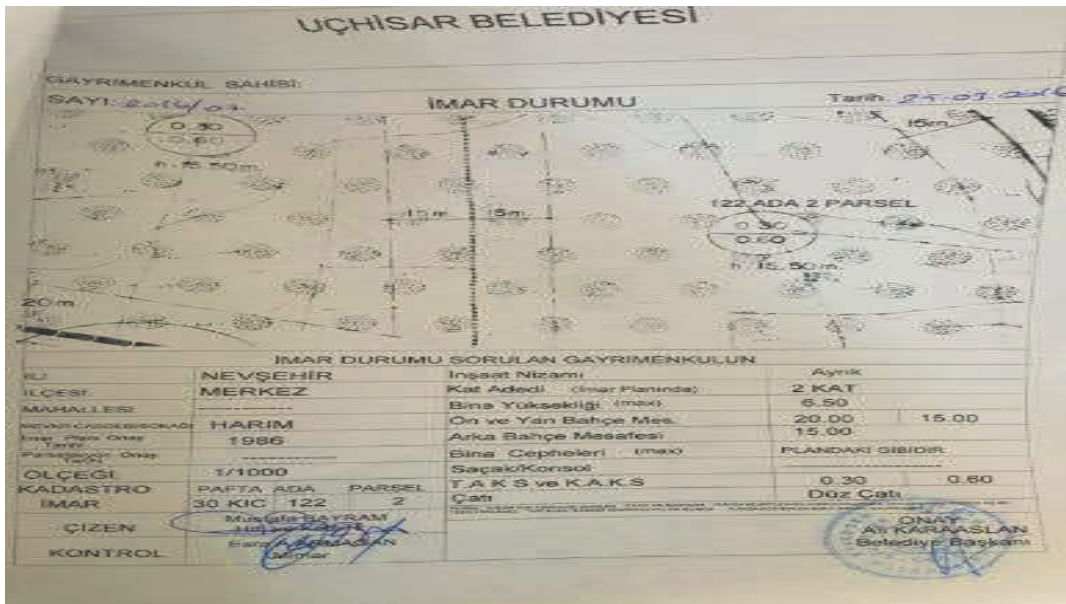
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Uçhisar Belediyesi'nden alınan 05.12.2018 tarihli resmi yazıya göre; değerleme konusu taşınmazlar; "01.02.1986 tarih ve 6 sayılı karar ile onaylanmış İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadırlar. Plan hükümleri gereği bu alan Turizm Alanı olarak işaretlenmiş ve TAKS=0.30, KAKS=0.60, h(max)=15.50 olarak belirlenmiştir. Belediyemizce 01.10.2003 tarih ve 15 sayı ile düzenlenmiş yapı ruhsatı ve 30.12.2004 tarih ve 6 sayı ile düzenlenmiş yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır."

Ancak Belediye ile yapılan görüşmelerde şifahi olarak alınan bilgilere göre bu planın koruma amaçlı uygulama imar planı olmaması nedeni ile bu plana istinaden uygulama yapılamamaktadır. Bu durum yazılı imar durumunda belirtilmemiş olup, yetkili kişilerden şifahen öğrenilmiştir.

Uçhisar Belediyesi sınırları içerisinde olup Nar Deresi Mevkii'nde bulunan alanın 2624 sayılı kanun kapsamında 06.01.2005 tarih, 25692 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Nevşehir Kapadokya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda Turizm Tesis Alanı olarak düzenlenmesi talebi 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında değerlendirilmek üzere Kültür ve Turizm Bakanlığı'na iletiliği, konunun Bakanlık İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 07.11.2014 tarihli gündeminde görüşüldüğü, 193/08 sayılı kararı ile alanın ÇDP revizyonu taslağında Uçhisar-Nevşehir güzergahı üzerinde yer alan ve Turizm Yerleşim Alanı olarak belirlenen alana bitişik konumda olması nedeni ile uygun görülmüştür.

Taşınmazların bulunduğu bölge 10.11.1976 tarih, A-69 sayılı karar ile " SİT Alanı " , 12.11.1999 tarih ve 1123 sayılı karar ile " 2.Derece Doğal Sit Alanı " ilan edilmiştir. Taşınmazların " 2.Derece Doğal Sit Alanı " nda kalması nedeni ile yetki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Nevşehir Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 21.04.2016 tarih, 678 sayılı kararında 122 ada 2 parselin koruma amaçlı imar planının olmadığı belirtilmiştir. Dolayısıyla 2.Derece Doğal Sit Alanı içerisinde yer alan ve birbirine bitişik konumdaki 122 ada 3 parselin de koruma amaçlı imar planı bulunmamaktadır. İlgili idare tarafından bölgenin koruma amaçlı planlarının yapılması gerekmektedir. Koruma amaçlı planlar yapılana kadar parseller üzerinde uygulama yapılamamaktadır.





2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Uçhisar Belediyesi Fen İşleri Arşivi'nde yapılan incelemede aşağıdaki belgeler görülmüş olup herhangi bir cezai tutanağa rastlanılmamıştır.

122 Ada 2 Parsel: 2 bodrum + zemin + 4 normal kattan ibaret olan ve 9.685,00 m² inşaat alanı içeren otel binası için tanzim edilmiş olan 19.03.1990 tarih, 2/48 sayılı yapı kullanma izin kağıdı, 04.09.1997 tarih, 97/14 sayılı zemin kattan ibaret olan 316,84 m² alanlı restoran için tanzim edilmiş olan yapı ruhsatı ile 14.04.1999 tarih, 9444 sayılı zemin kattan ibaret olan 316,84 m² alanlı restoran için tanzim edilmiş olan yapı kullanma izin belgesi, 01.10.2003 tarih, 2003/15 sayılı bodrum+zemin+normal kattan ibaret olan 1.420,41 m² alanlı toplantı salonu-hamam-sauna-makine dairesi için düzenlenmiş olan yapı ruhsatı ile 30.12.2004 tarih, 2004/06 sayılı bodrum+zemin+normal kattan ibaret olan 1.114 m² alanlı toplantı salonu için düzenlenmiş olan yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Otel için tanzim edilmiş olan yapı ruhsatnamesi dosyasında görülmemiş olup ilgili bilgiler bodrum + zemin + 4 normal kattan ibaret olan ve 9.685,00 m² inşaat alanı içeren otel binası için tanzim edilmiş olan 19.03.1990 tarih, 2/48 sayılı yapı kullanma izin kağıdından edinilmiştir. Ayrıca otel binasına ait olan tarih ve no belirtilmemiş olan onaylı mimari projesi incelenmiştir. Yine konferans salonuna ait olan onaylı mimari projesi incelenmiştir.

122 Ada 3 Parsel: Parsel üzerinde 2 adet spor sahası (tenis kortu ve halı saha), açık otopark alanı ve yeşil alan bulunmakta olup ilgili belediyede parselin herhangi bir dosyası bulunmamaktadır. Parsel üzerinde gelir getirici herhangi bir faaliyet olmadığı ve bulunan spor alanlarının ruhsata tabi olmayan birimler olduğu görülmüştür.

122 ADA 2 PARSEL YAPI RUHSATLARI									
TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	ÜNİTE SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
05.12.1988	88/29	YENİ YAPI	OTEL	1	2	5	7		9.685,00
04.09.1997	97/14	İLAVE YAPI	ZEMİN KAT RESTORAN	1	0	1	1	3B	316,84
01.10.2003	2003/15	İLAVE YAPI	TOPLANTI SALONU - HAMAM SAUNA - MAKİNE	2	1	2	3	3B	1.420,41

122 ADA 2 PARSEL YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ									
TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	ÜNİTE SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
19.03.1990	2/48	YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI	OTEL	1	2	5	7		9.685,00
14.04.1999	9444	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	RESTORAN	1	0	1	1	3A	316,84
30.12.2004	2004/06	İLAVE	TOPLANTI SAONU	1	1	2	3	3B	1.114,00

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

122 ada 2 parsel üzerinde ruhsata bağlanmış olan alan 11.422,25 m² iken yapı kullanma izin belgesi alınmış olan alan 11.115,84 m² dir. 122 ada 3 parsel üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır. Otel binasına hizmet eden 2 adet spor sahası bulunmaktadır. Parsel üzerinde gelir getirici herhangi bir faaliyet olmadığı ve bulunan spor alanlarının ruhsata tabi olmayan birimler olduğu görülmüştür.

122 ada 2 parsel üzerinde bulunan otel binası yapı kullanma izin kağıdında 2 bodrum+zemin+4 normal kattan ibaret olacak şekilde toplam 7 katlı olarak belirtilmiş olup mevcutta bodrum+zemin+5 normal kattan ibaret olacak şekilde inşaa edilmiştir. Ana gayrimenkulün üzerinde cins tahsisi yapılmış olması nedeni ve ilgili belediyede incelenen mimari projesinin de mevcut durum ile uyumlu olması nedeni ile yapı kullanma izin kağıdında yer alan bilgilerin sehven yanlış olarak yazıldığı düşünülmektedir. Ayrıca aynı parsel üzerinde tek kattan ibaret olan 316,84 m² alanlı restoran ile bodrum+zemin+normal kattan ibaret olan ve 1.114,00 m² alanlı toplantı salonu alanları bulunmaktadır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

122 ada 2 parsel üzerinde bulunan otel binası ile restoran 26.05.2001 tarih, 478 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanuna tabi değildirler. Aynı parsel üzerinde bulunan toplantı salonuna ait olan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinde yapı denetim kuruluşuna ait herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Belgelerin arka sayfalarında yapı denetim başlığı altında söz konusu yapıya ilişkin yapı denetim faaliyetlerinin fenni mesuller tarafından yapılmış olduğu görülmüştür. Denetimi yapan fenni mesuller Murat GÜRKAN, İlhan DOĞRU, Hazım KARAKAYA, Mustafa DENİZ olarak belirtilmiştir. Söz konusu yapıya ilişkin yapı kullanım izin belgesi alınmış olup yapı denetimleri tamamlanmıştır.

2.3.5 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yılda taşınmazların imar ve yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkuller; Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Beldesi'ne bağlı 122 ada 2 parselde kain, 28.827,00 m² yüzölçümlü, " Betonarme Turistik Otel Restoran Toplantı Salonu ve Arsası " niteliğinde olan taşınmaz ile 122 ada 3 parselde kain, 11.409,00 m² yüzölçümlü, " Arsa " niteliğinde olan taşınmazdır. Taşınmazlar birlikte Turizm tesisi olarak kullanılmaktadır. 122 ada 2 parselin Uçhisar-Göreme Yolu'na yaklaşık 188 metre, 122 ada 3 parselin Uçhisar-Göreme Yolu'na yaklaşık 60 metre cephesi bulunmaktadır.122 ada 2 parsel üzerinde otel binası, toplantı salonu, restoran, açık yüzme havuzu, yeşil alanlar bulunmakta olup 122 ada 3 parsel üzerinde; 2 adet spor sahası (tenis kortu ve halı saha), yürüyüş parkurları, açık otopark alanı ve yeşil alan bulunmaktadır.

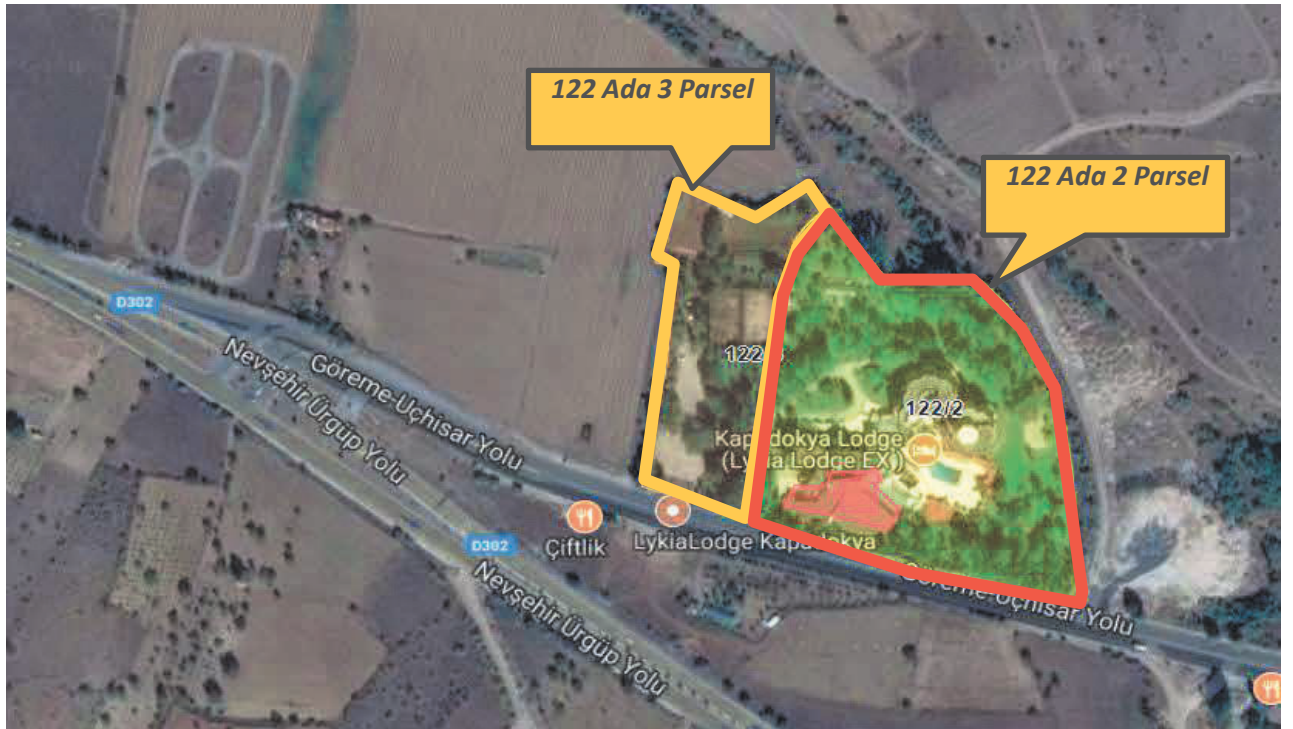
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Uçhisar-Göreme Yolu üzerinde bulunmaktadırlar. Bu iki parsel birlikte Kapadokya Lodge Hotel isimli tesisi oluşturmaktadır. Otel halihazırda faal durumdadır. Taşınmazlar yerleşim merkezinin çok yakınında konumlandıkları. Çevresinde eski Dedeman Otel, Altınıyıldız Koleji, boş parseller bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Ulaşım, Nevşehir Merkezi'nden Ürgüp istikametine doğru Nevşehir-Ürgüp Yolu yaklaşık 3 km. takip edildikten sonra sol kolda Göreme-Uçhisar Yolu'na girilir, bu yolda yaklaşık 400 metre ilerlendikten sonra yolun sol tarafında bulunan tesis Kapadokya Lodge Oteldir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

122 ada 2 parsel üzerinde 4 yıldızlı Kapadokya Lodge Otel isimli tesis bulunmaktadır. Ana otel binası betonarme karkas olarak imal edilmiş olup bodrum+zemin+5 normal kattan ibarettir. Ek olarak zemin kat + galeri katı olarak çelik konstrüksiyondan imal edilmiş olan konferans salonu bulunmaktadır. Ayrıca parsel üzerinde açık yüzme havuzu, restoran alanı, yeşil alan ve yürüyüş yolları mevcuttur.

122 ada 3 parsel üzerinde otel tesisi kullanımına ait 2 adet spor sahası (tenis kortu ve halı saha), yürüyüş parkuru, açık otopark alanı ve yeşil alan bulunmaktadır. Parsel üzerinde gelir getirici herhangi bir faaliyet olmadığı ve bulunan spor alanlarının ruhsata tabi olmayan birimler olduğu görülmüştür.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı :	BAK
Yapı Nizamı :	AYRIK
Yapı Sınıfı :	III.B
Kullanım Amacı :	OTEL
Elektrik :	ŞEBEKE
Su :	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi :	DOĞALGAZ
Kanalizasyon :	ŞEBEKE
Su Deposu :	MEVCUT
Hidrofor :	MEVCUT
Asansör :	MEVCUT
Jeneratör :	MEVCUT
Intercom Tesis :	MEVCUT
Yangın Tesisatı :	YANGIN MERDİVENİ
Çatı Tipi :	TERAS
Dış Cephe :	TUĞLA-GAZ BETON
Park Yeri :	MEVCUT
Güvenlik :	MEVCUT
Manzarası :	KAPADOKYA
Cephesi :	DÖRT YÖNE CEPHESİ BULUNMAKTADIR

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

122 ada 2 parsel üzerinde yer alan turizm tesisi mimari projesine göre A-B-C-D-E-F isimli bloklardan oluşmaktadır. Otel binası A-B-C isimli bloklar olarak adlandırılmış olup 1 adet süit oda, 4 adet geniş oda, 139 adet standart oda olmak üzere toplam 144 adet oda - 291 adet yatak kapasitesine sahip ve 9.685,00 m² alana sahiptir. Aynı parsel üzerinde bulunan konferans merkezi ise 1 adet gala salonu, 1 adet bölünebilen toplantı salonu, 3 adet toplantı salonundan ibaret ve 1.114,00 m² alana sahiptir. Parsel üzerinde bulunan restoran ise tek kattan ibaret olup 316,84 m² alana sahiptir. Otel tesisi toplamda 11.115,84m² kapalı kullanım alanıdır.

Projesine göre taşınmazın A Blok bodrum katında çamaşırhane, house keeping odaları, B Blok bodrum katında jeneratör ve teknik odalar, C Blok bodrum katında tesisat galerisi, havuz makine dairesi bulunmaktadır. Tüm bodrum katlara yayılmış şekilde de kalorifer kazanı, buhar kazanı, klima santralleri, sıcak su tankları, trafo merkezi, yıkama ve kurutma üniteleri, fitness salonu, personel yatakhaneleri bulunmaktadır. A Blok zemin katında 9 adet oda, B Blok zemin katında 2 adet toplantı salonu, depo, wc alanları, C Blok zemin katında 12 adet oda, bilardo salonu, oyun salonu, 3 adet dükkan ve resepsiyon bulunmaktadır. Taşınmazın 1.normal ila 4.normal katlarında 26'şar adet oda mevcuttur. 5.normal katında ise 19 adet oda bulunmaktadır.

E Blok, bodrum+zemin kattan ibaret olup bodrum katta teknik hacimler, zemin katta restoran kısmı bulunmaktadır. Restoran kısmında ayrıca snack bar mevcuttur. F Blok, bodrum+zemin+normal kattan ibaret olup bodrum katta teknik hacimler, zemin katta mutfak, soğuk hava depoları, personel yemek servisi, normal katında otel müdürü odası, yönetici odaları bulunmaktadır.

Ote girişinde zemin traverten taş kaplı, duvar ve tavanlar boyalıdır. Tavanda spot aydınlatmalar mevcuttur. Odalarda zeminler halı kaplı, duvarlar ve tavanlar boyalıdır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik kaplıdır. Banyo alanlarında vitrifiyeler mevcuttur. Oda kapıları ahşap, pencereleri PVC doğrama ve çift camlıdır. Odaların herbirinde minibar, TV, telefon ve kablosuz internet bağlantısı mevcuttur. Söz konusu otel toplamda 144 oda 291 adet yatak kapasitesine sahiptir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Nevşehir İli

İlin tarihi M.Ö. 7000 yıllarına kadar uzanır. Nevşehir 'Güzel Atlar Ülkesi' anlamına gelen (Farsça Katpatuka) Kapadokya Bölgesinin merkezinde yer alır. Bölgeye sırası ile Hititler, Frigler, Asurlar, Persler, Romalılar, Selçuklular ve Osmanlılar egemen olmuşlardır. Kapadokya Bölgesi M.S. 3. yüzyıldan itibaren Hristiyanlığın önemli merkezlerinden biri olmuştur. 11. ve 12. yüzyıllarda Selçukluların hizmetine girmiştir. 1071 Malazgirt Zaferinden sonra bölgede Türk köyleri kurulmaya başlayınca şehre 'Muşkara' ismi verilmiştir. İlin adı 1725 tarihinde Nevşehir olarak değiştirilmiştir. Nevşehirli Sadrazam Damat İbrahim Paşa zamanında büyük bayındırlık hareketine girilmiş; imaretler, camiler, medreseler ve çeşmeler yapılmıştır. Nevşehir; 6429 Sayılı Kanun ile 20 Temmuz 1954 tarihinde İl statüsüne kavuşmuştur.



Harita 1 - Nevşehir'in Konumu

Roma İmparatoru Augustus zamanında Antik Dönem yazarlarından Strabon'un 17 ciltlik 'Geographika' adlı kitabında (Anadolu XII, XIII, XIV) Kapadokya Bölgesi'nin sınırlarını güneyde Toros Dağları, batıda Aksaray, doğuda Malatya ve kuzeyde Doğu Karadeniz kıyılarına kadar uzanan geniş bir bölge olarak belirtir. Bugünkü Kapadokya Bölgesi Nevşehir, Aksaray, Niğde, Kayseri ve Kırşehir illerinin kapladığı alandır. Daha dar bir alan olan kayalık Kapadokya Bölgesi ise Uçhisar, Göreme, Avanos, Ürgüp, Derinkuyu, Kaymaklı, İhlara ve çevresinden ibarettir. Nevşehir, İç Anadolu Bölgesi'nde 38° 12' ve 39° 20' kuzey enlemleri ile 34° 11' ve 35° 06' doğu boylamları arasında kalır. Konya kapalı havzasında kalan Derinkuyu İlçesi dışında, bütünüyle Orta Kızılırmak Havzası'na giren İl, konum itibarıyla Türkiye'nin tam ortasında olup, yüzölçümü 5.486 km² dir. Ülke topraklarının binde 7'sini kaplar.

Kızılırmak vadisinin güney yamacına kurulmuş olan il merkezinin rakımı 1.150 metredir. Erciyes, Melendiz ve Hasandağı gibi eski yanardağların kül ve lavlarının birikmesiyle oluşmuş geniş bir plato üzerinde yer alan İl alanı, doğudan Kayseri'nin Yeşilhisar, İncesu ve Merkez, Kuzeydoğudan Yozgat'ın Boğazlıyan ve Şefaattli, güney, güneybatı ve batıdan Niğde, Aksaray Merkez ve Ortaköy İlçesi ile çevrilidir. Nevşehir İli 5.486 km² lik (Harita Genel Komutanlığı) bir yüzölçümüne sahip olup 8'i ilçe (merkez ilçe dâhil), 15'i belde belediyesi olmak üzere toplam 23 belediye ve 153 köyden oluşmaktadır. İl genelinde mahalle sayısı ise 116'dır. İlin nüfusu 1990 yılı tespitlerine göre 289.509 iken 2000 yılı Genel Nüfus Sayımı sonucuna göre 309.914 kişi olarak belirlenmiştir. 2007 yılından itibaren Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre nüfus belirlenmeye başlanmıştır. 2007 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonucuna göre 280.058, 2016 yılı ADNKS sonucuna göre ise 290.895 olmuştur.

4.1.2 - Merkez İlçesi

Nevşehir Kapadokya Bölgesinin ortasında, Aksaray-Kayseri Karayolu üzerinde ve Kırşehir-Niğde Karayolu'yla birleşen kavşakta yer alır. 1954 yılında Niğde'den ayrılarak İl olmasıyla gelişmeye başlamıştır. Eşsiz güzellikteki tabiat harikası peri bacaları, yeraltı şehirleri, ören yerleri ve çeşitli dönemlerden kalan mimari eserleriyle dünya kültür mirasında önemli bir paya sahip olan Bölge ve İl, turizm potansiyelinin harekete geçmesiyle gelişmesi hızlanmıştır. Kentin 1940'ta 31.162 düzeyinde olan nüfusu 1965'te 48.028'e, 1990'da 52.719'a, 2000'de 67.864'e, 2007 nüfus sayımına göre şehir merkezi nüfusu 81.688'e, 2008 nüfus sayımına göre 81.899'a, 2009 nüfus sayımına göre 84.631'e, 2010 nüfus sayımına göre, 85.634'e, 2011 nüfus sayımına göre ise 88.170'e ve 2012 yılı nüfus sayım sonucuna göre ise 92.068'e ve 2013 yılında 94.189'a, 2014 yılında 95.476'ya, 2015 yılında 98.713'e, 2016 yılında ise 102.997'ye yükselmiştir. İl karayoluyla Aksaray'a 75 km, Kırşehir'e 91 km, Kayseri'ye 81 km, Niğde'ye 82 km ve Ankara'ya Kırşehir üzerinden 277 km, Aksaray üzerinden ise 292 km uzaklıktadır. Yüzölçümü 574 km²'dir. Nevşehir merkeze bağlı; Çat, Göre, Göreme, Kavak, Kaymaklı, Uçhisar, Sulusaray ve Nar olmak üzere 8 belde bulunmaktadır. Beldelerin toplam nüfusu 24.126'dır. Merkeze bağlı 9 köy olup, köylerin toplam nüfusu 8.648'tir. İl merkezinde 21 mahalle vardır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış verişi merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mutekabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Uçhisar Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Parseller yol cephelidirler.
- * Turizm tesisi imarlıdırlar.
- * Tam mülkiyetlidirler.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kapadokya Bölgesi'ne uzak konumdadırlar.
- * Koruma amaçlı imar planları yapılmamıştır.
- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Rapor konusu taşınmazların değerlemesinde Maliyet Yöntemi, Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

1- E&E Emlak

Tel 0 532 404 94 96

Nevşehir - Ürgüp Karayolundan yaklaşık 150 m iç kısımda yer alan Nevşehir sınırları içerisinde konumlu imar planı dışında kalan "Tarla" vasıflı 4500 m² alanlı arazidir.

SATILIK	4500	.-M ²	450.000	.- TL	100	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	---------	-------	-----	---------------------

2- Kapadokya Emlak

Tel 0 532 681 97 95

Uçhisar imar planı içerisinde ana caddeden yaklaşık 600 m iç kısımda bulunan TAKS=0.20, KAKS=0.40 konut imarlı olarak pazarlanan 2 yanyana iki parselden oluşan arsadır.

SATILIK	1012	.-M ²	310.000	.- TL	306	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	---------	-------	-----	---------------------

3- Dağdör Emlak

Tel 0 546 406 26 33

Uçhisar imar planı içerisinde ana caddeden yaklaşık 600 m iç kısımda bulunan TAKS=0.20, KAKS=0.40 konut imarlı olarak pazarlanan arsadır.

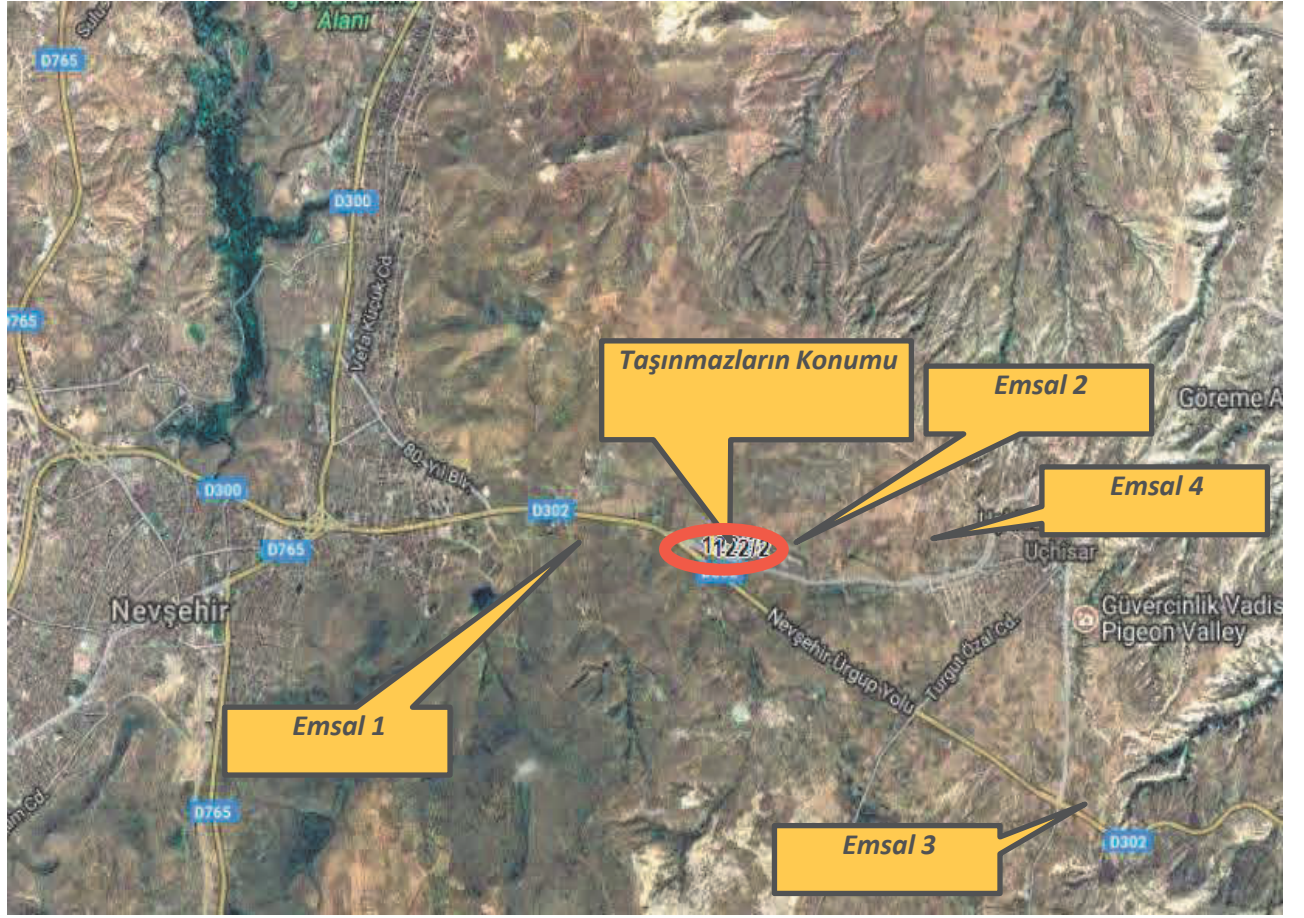
SATILIK	870	.-M ²	345.000	.- TL	397	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	-------	-----	---------------------

4- Paslanmaz Emlak

Tel 0 532 566 81 08

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede Nevşehir - Ürgüp Karayoluna cıwphwli sit alanı içerisinde yer alan "Bağ" vasıflı 932 m² alanlı arazidir.

SATILIK	932	.-M ²	125.000	.- TL	134	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	-------	-----	---------------------



UÇHISAR BÖLGESİ OTEL ANALİZİ	
OTEL BİLGİSİ	ORTALAMA ODA FİYATI (2 KİŞİ/GECE)
Üçhisar Kaya Hotel : 73 odalı 4 yıldızlı tesistir.	310.-TL
Aden Hotel : 19 odalı butik oteldir.	250.-TL
Saklı Konak Hotel : 7 odalı butik oteldir.	290.-TL
Artemis Cave Suites : 7 odalı butik oteldir.	260.-TL

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		450.000	310.000	345.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	28.827,00	4.500	1.012	870
BİRİM M ² DEĞERİ		100	306	397
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK 20%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -25%
İMAR KOŞULLARI		E:0,60	E:0,40	E:0,40
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 30%	ORTA KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 20%
FONKSİYON	TURİZM	TARIM	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 30%	KÖTÜ -5%	KÖTÜ -5%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		110%	-25%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	246	210	229	298

Değerleme konusu taşınmazlardan 122 ada 2 parsel için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, 122 ada 3 parselin değer takdirinde 122 ada 2 parsel referans alınmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalar ve görüşmeler sonucunda Nevşehir-Uçhisar aksında turizm imarlı arsaların konum ve alanlarına göre birim metrekare değerlerinin yapılaşma koşullarına, konumlarına göre 210.-TL/m² ila 290.-TL/m² arasında değiştiği bilgisi gözlemlenmiştir. Yapılan görüşmelerde piyasanın döviz kuruyla bağlantılı olması ve dövizdeki artışın piyasayı olumsuz etkilediği görülmüş olup, pazarlık paylarının yüksek olacağı kanaati oluşmuştur.

Taşınmazların bulunduğu bölge 2.Derece Doğal Sit Alanı ilan edilmiştir. Değerleme konusu parsellerin koruma amaçlı imar planının henüz onaylanmamış olduğu belirtilmiştir. Bu kapsamda yapılaşmaya izin verilmemekte olup fiili durumda 122 ada 3 parselde koruma amaçlı uygulama imar planı onaylanana kadar her hangibir uygulama yapılamamaktadır. Bu kapsamda yapılan değerlendirmeye istinaden parsellerin birbiri ile şerefiye farkları irdelenmiştir. Yukarıda emsal karşılaştırma tablosunda 122 ada 2 parselin birim m² değeri 246 TL olarak takdir edilmiştir. Bu parselin yüzölçümü , cins tahsisli olması, ana yol cephesinin uzunluğu, üzerinde iskanlı yapıların bulunması, geometrisi dikkate alındığında 122 ada 3 parselin " arsa " nitelikli olması, koruma amaçlı planının henüz onaylanmamış olması nedeni ile uygulama yapılamayacak nitelikte olması, yol cephesinin 122 ada 2 parseli nazaran daha az olması nedeni ile % 25 oranında düşük şerefiyeli olacağı kanaati oluşmuştur. Bu kanaate istinaden birim metrekare değeri olarak 246TL *0,75 = 184.-TL kıymet takdir edilmiştir.

2 ADET TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
122	2	28.827,00	246	7.078.320,48	1.317.387,02
122	3	11.409,00	184	2.099.256,00	390.704,63
2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				9.177.576,48	1.708.091,66
2 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				9.178.000,00	
2 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				1.708.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemeye konu 122 ada 2 parsel üzerindeki otel, konferans salonu, restoran bulunduğundan taşınmazın değeri maliyet analizi yöntemi ile hesaplanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verileri kullanılmıştır. 2018 yılı birim maliyetleri; V/B (Oteller - 4 yıldızlı) yapı grubu için 2.033 TL/m² , IV/C (Konferans Salonu) yapı grubu için 1.308.-TL/m² , III/B (Restoran) yapı grubu için 966.-TL/m² olarak belirlenmiştir. Amortisman değeri yapıların fiziksel özellikleri göz önüne alınarak uygulanmış, taşınmazın toplam değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.122 ada 3 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olması nedeni ile yalnızca arsa değeri belirtilmiştir.

122 Ada 2 Parsel Üzerindeki Binaların Maliyet Hesapları				
Yapı Türü	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (-TL/m ²)	Bina Değeri (-TL)	Bina Değeri (-USD)
Otel	9.685,00	1.700	16.464.500	3.064.303,00
Konferans Salonu	1.114,00	1.000	1.114.000	207.332,96
Restoran	316,84	700	221.788	41.278,24
TOPLAM			17.800.288	3.312.914,20

122 ADA 2 PARSELİN MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU				
122 Ada 2 Parsel	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (-TL/m ²)	Toplam Değeri (-TL)	Toplam Değeri (-USD)
Arsa Değeri	28.827,00	246	7.078.320,48	1.317.387,02
Otel Değeri	9.685,00	1.700	16.464.500,00	3.064.303,00
Konferans Salonu Değeri	1.114,00	1.020	1.136.280,00	211.479,62
Restoran Değeri	316,84	700	221.788,00	41.278,24
TOPLAM			24.900.888,48	4.634.447,88
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER			24.900.000,00	

122 ADA 3 PARSELİN DEĞER TABLOSU				
122 Ada 3 Parsel	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (.-TL/m ²)	Toplam Değeri (.-TL)	Toplam Değeri (.-USD)
Arsa Değeri	11.409,00	184	2.099.256,00	390.704,63
TOPLAM			2.099.256,00	390.704,63
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER			2.100.000,00	

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE 2 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU		
	Toplam Değeri (.-TL)	Toplam Değeri (.-USD)
2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	27.000.144,48	5.025.152,52
2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ	27.000.000,00	5.025.125,63

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. 122 ada 2 parsel ve 122 ada 3 parsel birlikte turizm tesisi olarak kullanılmakta olup, iki parsel birlikte bir iktisadi bütünlük oluşturmaktadır. Hazırlanan gelir projeksiyonunda her iki parselin toplam değer hesaplanmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %16,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin yapım aşamasında olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %4,5 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 16,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 4,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 21,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı yuvarlatılmış olarak %21 olarak kabul edilmiştir.

122 Ada 2 ve 3 Parselde Bulunan Otel Projesi İçin Yapılan Geliştirme Hesapları

Parseller üzerinde bulunan otel için nakit akımı düzenlenmiştir. Tesis için nakit akım tablosunda 10 yıl boyunca faaliyette kalması planlanmıştır. Otel işletmesinden yıllık gelir gider tabloları, detay mizan bilgileri , kurumlar vergisi beyannameleri vb. detay gelir bilgileri temin edilmiştir. 2017 yılı toplam yıllık geliri 3.452.854.TL gerçekleşmiş olup bu gelirin 1.773.010.- TL si oda geliri, 1.360.000.- TL si yiyecek içecek geliri, kalan 318.884.-TL si ile diğer gelir kalemlerinden oluşmaktadır. Mizan bilgilerinden anlaşılacağı üzere otelin yiyecek ve içecek gelirlerinin oda gelirlerine çok yakın olduğu görülmektedir. 2018 yılı 10 aylık mizan bilgileri de temin edilmiş olup bu bilgilere göre taşınmazın gelirlerinin bir önceki yıla nazaran ciddi oranda artmış olduğu görülmektedir. 2018 yılı 10 aylık toplam geliri 5.786.906 .TL gerçekleşmiş olup bu gelirin 3.771.440,96.- TL si oda geliri, 1.658.741,23- TL si yiyecek içecek geliri, kalan 356.724.-TL si ile diğer gelir kalemlerinden oluşmaktadır. Söz konusu gelirleri 12 aya tamamlayıp 2017 yılı ve 2018 yılı gelirlerinin aritmetik ortalaması alınmak sureti ile yıllık gelir miktarı hesaplanmış olup değerlemede bu veriler dikkate alınmıştır. Değer hesabında toplam yıllık geliri 5.200.000.TL, 3.150.000.- TL si oda geliri, 1.676.000.- TL si yiyecek içecek geliri, kalan 374.000.-TL si ile diğer gelir kalemlerinden oluşmaktadır.

Nakit akışları tablosunda bölgesel genel bilgilerin (otel doluluk oranları , ortalama gecelik oda fiyatları) yanısıra gerçekleşen mizan bilgileri dikkate alınarak projeksiyon yapılmıştır. Bu kapsamda günce oda fiyatlarının ortalama 200- 250 TL bandında olmasına karşın otelin 12 ay 360 gün işletilmesi, dolu sezon boş sezon, grup ve şirket indirimleri dikkate alındığında ilk yıl için ortalama oda fiyatının 160 TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Otelin toplam 144 oda 291 yatak kapasiteli ve yıllık oda kapasitesinin 51.840 olabileceği kabul edilmiştir.

Tesisin doluluk oranı ve yıllık yatak kapasitesi 360 gün esasına göre yıllık olarak hesaplanmıştır.

İşletmenin halihazırda 360 gün faal durumda olduğu bilgisi edinilmiştir. Doluluk oranları otelin yönetim biriminden alınmış olan verilerden edinilmiş olup, son dönem doluluk oranı %38 olarak belirtilmiştir. 5. yıldan itibaren % 55 doluluk oranına ulaşacağı ve 7. yıldan sonra %60 doluluk oranında sabit olacağı kabul edilmiştir.

Otel fiyatları yarım pansiyon sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Bölgede yer alan diğer oteller, geçmiş dönemde yapılan değerleme çalışmaları ışığında ve işletmeden edinilen bilgiler ışığında oda başı 160.-TL olacağı ve yıllar itibarıyla %8 oranında artacağı varsayılmıştır.

Mizan bilgilerinden görüldüğü üzere otelin gelir kalemlerinin çoğunu Ekstra harcama olarak nitelendirilen konferans salonu ve diğer gelirlerin oluşturduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda bu gelirler ayrıca gelirlere ilave edilmiştir. Diğer gelirlerin, konaklama gelirlerinin %12'si oranında olacağı varsayılmıştır.

Otel içinde yer alan restaurant, yeme –içme diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır.Ekstra yiyecek içecek gelirlerin konaklama gelirlerinin %53'ü oranında olacağı ve konaklama gelirlerindeki artışa paralel olarak artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Tesisin kar marjının yıllık %45 olacağı öngörülmüş ve yıllar itibarıyla bu değerde sabit kalacağı varsayılmıştır.

Yenileme gideri her yıl toplam gelirlerin %1'i oranında olacağı kabul edilmiştir. Emlak vergisi ve emlak sigortasının her yıl toplam gelirlerin %1'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Otelin devam eden 10 yıl sonunda oluşan artık değer, tesisin kendisini % 8 kapitalizasyon oranı ile amorti edeceği öngörüsü ile belirtilmiştir.

122 Ada 2 ve 3 Parseller İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Toplam Net Bugünkü Değer	
OTEL İŞLETMESİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	27.609.780,70
OTEL İŞLETMESİNİN YUVARLATILMIŞ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	27.610.000,00

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (KAPADOKYA LODGE OTEL)

OTELİN ADI	KAPADOKYA LODGE OTEL	TESİSİN İŞLETME SINIFI		4 YILDIZ		ÇALIŞMA PRENSİBİ			YARIM PANSİYON		
GELİRLER	2017 YILI GELİRLERİ	2018 YILI GELİRLERİ (12 AYA TAMAMLANMIŞ)	ORTALAMA YILLIK GELİR								
TOPLAM GELİRLER	3.452.854 TL	6.944.288 TL	5.200.000 TL								
ODA GELİRLERİ	1.773.010 TL	4.525.729 TL	3.150.000 TL								
YİYECEK-İÇECEK GELİRLERİ	1.360.960 TL	1.990.489 TL	1.676.000 TL								
DİĞER GELİRLER	318.884 TL	428.070 TL	374.000 TL								
Açık Kalan Gün Sayısı	360										
Oda Sayısı	144										
Yatak Sayısı	291										
Yıllık Oda Kapasitesi	51.840										
Konaklama Geliri Artış Oranı	8,0%										
Ortalama Gecelik Oda Fiyatı	160										
Diğer Gelir Oranı	12%										
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri Oranı	53%										
Kapitalizasyon Oranı	8%										
Yenileme Gideri Oranı	1%										
Emlak Vergisi ve Emlak Sigortası	1%										
	YILLAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
FAALİYET GÖSTERGELERİ											
Yıllık Oda Kapasitesi		51.840	51.840	51.840	51.840	51.840	51.840	51.840	51.840	51.840	51.840
Kapasite Kullanım Oranı (%)		38%	45%	50%	50%	55%	55%	60%	60%	60%	60%
Satılan Oda Adedi (Konaklama)		19.687	23.328	25.920	25.920	28.512	28.512	31.104	31.104	31.104	31.104
GELİRLER (TL)											
Oda Başına Konaklama Geliri (TL)		160,00	172,80	186,62	201,55	217,68	235,09	253,90	274,21	296,15	319,84
Toplam Konaklama Geliri (TL)		3.150.000	4.031.078	4.837.294	5.224.278	6.206.442	6.702.957	7.897.302	8.529.086	9.211.413	9.948.326
Otel Diğer Gelirler (TL)		374.000	478.610	574.332	620.278	736.891	795.842	937.647	1.012.658	1.093.671	1.181.165
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri (TL)		1.676.000	2.144.534	2.573.440	2.779.316	3.301.827	3.565.973	4.201.365	4.537.474	4.900.472	5.292.510
İŞLETME GELİRLERİ (TL)		5.200.000	6.654.222	7.985.066	8.623.872	10.245.160	11.064.772	13.036.314	14.079.219	15.205.556	16.422.001
Olağan Dışı Gelirler (Artık Değer)											81.729.865,18
TOPLAM GELİRLER (TL)		5.200.000	6.654.222	7.985.066	8.623.872	10.245.160	11.064.772	13.036.314	14.079.219	15.205.556	98.151.866
GİDERLER (TL)											
GOP (%)	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
Genel Faaliyet Giderleri (TL)		2.860.000	3.659.822	4.391.787	4.743.129	5.634.838	6.085.625	7.169.973	7.743.570	8.363.056	9.032.100
Yenileme Gideri (TL)		52.000	66.542	79.851	86.239	102.452	110.648	130.363	140.792	152.056	981.519
Emlak Vergisi ve Emlak Sigortası (TL)		52.000	66.542	79.851	86.239	102.452	110.648	130.363	140.792	152.056	981.519
TOPLAM GİDERLER (TL)		2.964.000	3.792.907	4.551.488	4.915.607	5.839.741	6.306.920	7.430.699	8.025.155	8.667.167	10.995.138
NET NET NAKİT AKIŞI (TL)		2.236.000	2.861.315	3.433.579	3.708.265	4.405.419	4.757.852	5.605.615	6.054.064	6.538.389	87.156.728

DEĞERLEME TABLOSU

İndirgeme Oranı (%)	21,00%
Yatırımın Net Bugünkü Değeri (TL)	27.609.781

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

122 ada 2 ve 3 parseller üzerinde bulunan otel, konferans salonu, restoran gibi ünitelerden oluşan yerleşkenin turistik tesis olarak kullanılmaya devam edilmesi en etkin ve kullanım şekli olacaktır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 2 adet taşınmazın toplam değerleri 2 farklı yöntem ile hesaplanmış olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre;	
2 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)	27.000.144,48
2 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	27.000.000,00
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre	
2 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)	27.609.780,70
2 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	27.610.000,00

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir indirgeme yaklaşımında belirli ekonomik koşullara dayanıyor olması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile maliyet yönteminde değerlere ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için maliyet yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

18.05.2018 Tarih ve 30425 Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararının (4) maddesi ile 18.05.2018 tarihinden itibaren 31.12.2018 tarihine kadar İŞ YERİ Teslimlerinde KDV % 8 olarak uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı % 8, niteliği arsa olan taşınmazın KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

6.5.2 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.3 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

122 ada 2 parsel üzerinde bulunan tesise yapı kullanma izin belgesi alınarak parsel üzerinde cins tahsisi sağlanmıştır. 122 ada 2 parsel üzerinde ise yasal izne tabi herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel üzerindeki spor alanlarının Müşteri için gelir getirici olmadığı görülmüştür.

6.5.4 - Kira Değeri Analizi

Bölgede emsal oluşturacak kiralık mülk bulunamamış olup kira değeri analizi yapılamamıştır.

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

122 ada 3 parselin üzerinde herhangi bir yapının bulunmaması, parsel üzerindeki spor alanlarının gelir getirisinin olmaması, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde yer alan "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır maddesi uyarınca taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili niteliğinin uyumlu olması, (c) bendinde yer alan Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir" maddesi uyarınca üzerinde kısıtlayıcı her hangibir takyidatın bulunmaması nedenleri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

122 ada 2 parsel "Betonarme Turistik Otel Restaurant Toplantı Salonu ve Arsası" niteliğindeki taşınmazdır. Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup İmar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış, taşınmazların mevcut niteliğine uygun cins tahsisi yapılmıştır.

Tebliğin 22-1- (c) bendinde yer alan Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir" maddesi uyarınca taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan takyidatların taşınmazların değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerlendirme konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti İŞ GYO A.Ş.' ne ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; **122 ada 2 parsel numaralı taşınmazın**

13.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

24.900.000 .-TL

(Yirmi Dört Milyon Dokuz Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

26.892.000 .-TL

Sigorta değeri için;

21.452.784 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

122 ADA 2 PARSELİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL *) (% 8)
24.900.000	4.634.283	4.090.483	26.892.000

1 USD = 5,3730 .-TL 12.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 6,0873 .-TL 12.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

* 18.05.2018 Tarih ve 30425 Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Bakanlar

Kurulu Kararının (4) maddesi ile 18.05.2018 tarihinden itibaren 31.12.2018 tarihine kadar İŞ

YERİ Teslimlerinde KDV % 8 olarak uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı % 8, niteliği arsa olan taşınmazın KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu mülkiyeti İŞ GYO A.Ş.' ne ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; **122 ada 3 parsel numaralı taşınmazın**

13.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

2.100.000 .-TL

(İki Milyon Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

2.478.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

122 ADA 3 PARSELİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL*) (% 18)
2.100.000	390.843	344.981	2.478.000

1 USD = 5,3730 .-TL 12.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 6,0873 .-TL 12.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

* 18.05.2018 Tarih ve 30425 Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Bakanlar

Kurulu Kararının (4) maddesi ile 18.05.2018 tarihinden itibaren 31.12.2018 tarihine kadar İŞ

YERİ Teslimlerinde KDV % 8 olarak uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı % 8, niteliği arsa olan taşınmazın KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu mülkiyeti İŞ GYO A.Ş.' ne ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
 Bu bilgiler doğrultusunda; 2 ADET TAŞINMAZIN

13.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

27.000.000 .-TL

(Yirmi Yedi Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

29.370.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
27.000.000	5.025.126	4.435.464	29.370.000

1 USD = 5,3730 .-TL 12.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 6,0873 .-TL 12.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * 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.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.