



**ADIM**  
Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

**TAŞINMAZ  
DEĞERLEME  
RAPORU**

**Otel ve İş Yeri  
Seyhan / Adana  
2019\_AKFENGYO\_16  
“ OTEL DEĞERLEMESİ ”**

## İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	5
4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	6
5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	13
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	13
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	14
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	16
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	16
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI	16
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	17
5.3.2.BELEDİYE İNCELEMESİ	22
5.3.2.1. İMAR DURUMU	22
5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ	24
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	24
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	24
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	24
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	24
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	25
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	26
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	26
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	27
6.6. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞERİ TESPİTİ	28
6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	29
6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	32
6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	34
6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	34
6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	34
6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIGI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	34
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.	35
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	35
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	35
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	35
8. SONUÇ	36
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	36
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	36

## 1. RAPOR ÖZETİ

**DEĞERLENEN  
TAŞINMAZIN TÜRÜ**

: OTEL

**DEĞERLENEN TAŞINMAZIN  
KISA TANIMI**

: Bu rapor, Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan otel ve iş yerinin 29.12.2019 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur..

**TAŞINMAZIN İMAR DURUMU**

: Değerleme konusu 585 ada, 2 no.lu parsel Adana Büyükşehir Belediyesi'nin 08.05.2006 tarih ve 105 sayılı kararı ile onaylı 1/1 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejanı kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.  
TAKS: 0,40,  
Blok Nizam,  
10 katlı (Hmaks:30,75 m), Çekme mesafeleri önden ve arkadan 1 yanlardan 10,00 m ve 5,00 m,  
Mania Kriteri: 62,20 m'dir.

**KULLANILAN DEĞERLEME  
YÖNTEMLERİ**

: Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde kullanılan "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

### TESPİT EDİLEN DEĞER

<b>Rapor Tarihi</b>	31.12.2019
<b>Değerleme Tarihi</b>	25.12.2019
<b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>	59.615.000.-TL
<b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b>	70.345.700.-TL
<b>Pazar Değeri(KDV Hariç)</b>	8.965.000.-EURO
<b>Pazar Değeri(KDV Dahil)</b>	10.578.700.-EURO
<b>Kira Değeri (KDV Hariç)</b>	2.290.000.-TL
<b>Kira Değeri (KDV Dahil)</b>	2.702.200.-TL
<b>Kira Değeri (KDV Hariç)</b>	345.000.-EURO
<b>Kira Değeri (KDV Dahil)</b>	407.100.-EURO

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	:	25.12.2019
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	:	31.12.2019
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	:	2019_AKFENGYO_16
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	:	31.12.2019
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	:	05.10.2019
<b>RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ</b>	:	Bu rapor, Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan otel ve iş yerinin 31.12.2019 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur
<b>DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI</b>	:	Çınarlı Mah. Turhan Cemal Beriker Bulvarı No: 49/A ve 49/101 Seyhan / ADANA açık adresli, tapu kayıtlarında Adana ili, Seyhan ilçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümlerden oluşan otel
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	:	Ulvi Barkın ŞENSES SPK Lisans NO:405898 Değerleme Uzmanı
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	:	Şeref EMEN SPK Lisans No: 401584 Harita Mühendisi
<b>DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ</b>	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce 14.10.2019 tarihli “ AKFENGYO_2018024” Revize değerlendirme raporu bulunmaktadır

### 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Mebusevler Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7  
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİ ÜNVANI : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

MÜŞTERİ ADRESİ : Büyükdere Caddesi, No:201, C Blok, Kat:8,  
Levent/İstanbul

#### MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı; Rapor'da detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

### 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

#### 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

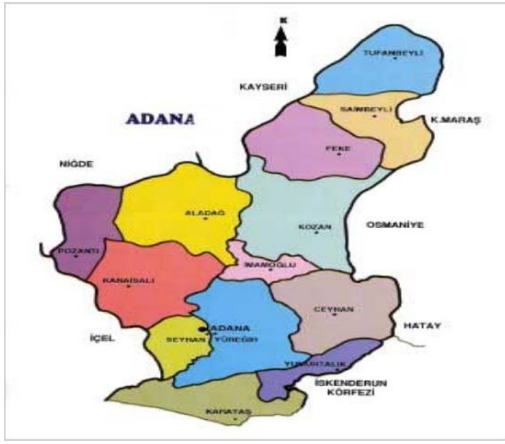
##### Adana

Adana Seyhan nehrinin her iki yakasında kurulmuş, Akdeniz' de yaklaşık olarak 160 km. kıyısı bulunan, nüfus büyüklüğü açısından Türkiye' nin 6. ilidir. Adana, kuzeyden Kayseri, kuzey batıdan Niğde, batıdan İçel, doğudan Kahramanmaraş ve Osmaniye, güneybatıdan Hatay il sınırları ile çevrilidir.

D400 Karayolu ve uluslararası TEM otoyolu ile Adana' ya ulaşılır. Ankara' dan Aksaray, Pozantı üzerinden 472 km, İzmir' den Afyon Konya Ereğli üzerinden 873 km. İstanbul' dan Bolu, Ankara, Aksaray Pozantı 909 km sonra Adana' ya ulaşılabilir. Şehir merkezine uzaklığı 5 km. olan otogardan, Türkiye' nin her yerine otobüs seferleri bulunmaktadır.

**Havayolu:**Şakirpaşa Hava Limanı'ndan sağlanmaktadır. 2750 x 45m<sup>2</sup> ebadında her türlü gövdeli uçağın iniş ve kalkışına uygun bir piste sahiptir. Şakirpaşa Hava Limanı uluslararası trafiğe açıktır. Tarifli ve düzenli seferlerle direk olarak Almanya, KKTC. ve Arabistan' a İstanbul üzerinden de tüm dünya ülkelerine dış hat seferleri yapılmaktadır. Yaz aylarında trafik yoğunluğuna paralel olarak charter seferleri bulunmaktadır.

**Demiryolu:** Adana demiryolu ile İç Anadolu, Antep ve Mersin' e bağlıdır. Adana Garının şehir merkezine uzaklığı 1 km.' dir.

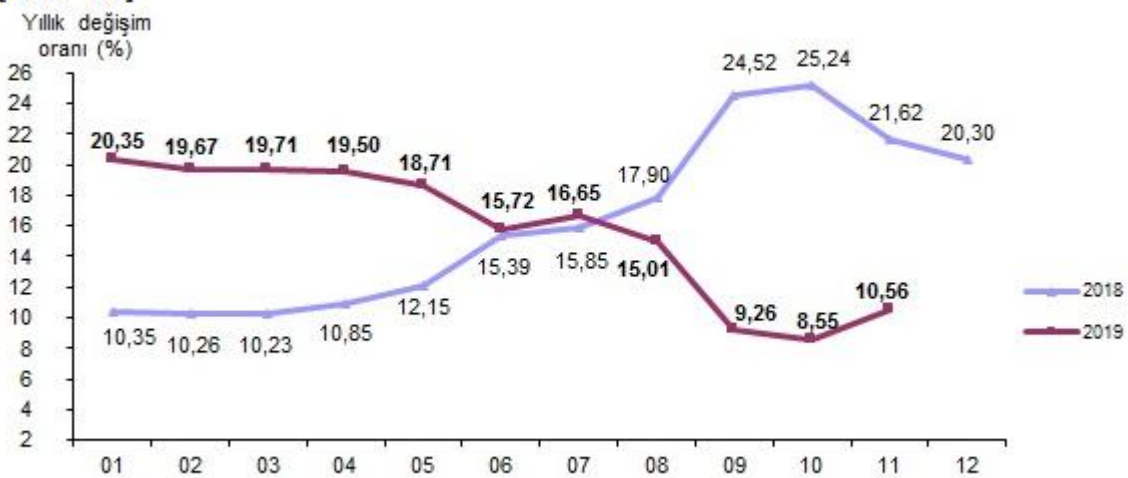


## 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

### Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %0,38 arttı. TÜFE’de (2003=100) 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,38, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %10,56 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,87 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,69 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, ev eşyasında %0,59, haberleşmede %0,39, konutta %0,36 ve ulaşırmada %0,33 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %0,44 ile çeşitli mal ve hizmetler oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste düşüş gösteren bir diğer grup ise %0,15 ile lokanta ve oteller oldu. Yıllık en fazla artış %43,35 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti. TÜFE’de, bir önceki yılın aynı ayına göre eğitim %14,35, çeşitli mal ve hizmetler %14,03, sağlık %13,85 ve lokanta ve oteller %13,07 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) aylık %0,59 arttı. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE’de 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,59, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,31, bir önceki yılın aynı ayına göre %9,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,13 artış gerçekleşti. Kasım 2019’da endekste kapsanan 418 maddeden; 33 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 296 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 89 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.

### Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2019 [2003=100]



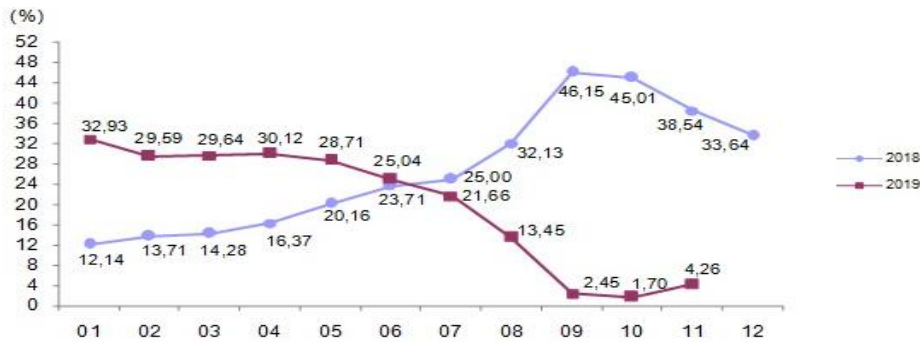
## Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,08 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,63, bir önceki yılın aynı ayına göre %4,26 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,68 artış gösterdi

### Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2019 [2003=100]

	(%)	
	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	-0,08	-2,53
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim	6,63	36,68
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim	4,26	38,54
On iki aylık ortalamalara göre değişim	19,68	25,52

### Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2019 [2003=100]



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taşocakçılığı sektöründe %0,08, imalat sanayi sektöründe %0,04, elektrik, gaz üretimi ve dağıtım sektöründe %0,53 düşüş, su temini sektöründe %0,19 artış olarak gerçekleşti.

### Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2019 [2003=100]

Sektörler	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	450,97	-0,08	6,63	4,26	19,68
Madencilik ve taşocakçılığı	584,75	-0,08	12,70	9,93	18,34
İmalat	448,52	-0,04	6,10	4,45	18,24
Elektrik, gaz	415,72	-0,53	13,43	3,82	40,12
Su temini	306,58	0,19	-7,39	-7,51	-2,29

### Aylık en fazla artış ham petrol ve doğal gazda gerçekleşti

Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %4,85 ile ham petrol ve doğal gaz, %1,80 ile ana metaller, %1,39 ile kimyasallar ve kimyasal ürünler olarak gerçekleşti. Buna karşılık diğer ulaşım araçları %3,48, gıda ürünleri %1,48, içecekler %1,31 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu.

## Ana sanayi gruplarında aylık en fazla artış enerjide gerçekleşti

Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2019 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %0,60 ile aramalı malında gerçekleşti.

## Ana sanayi gruplarına göre yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2019 [2003=100]

Ana sanayi grupları	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	450,97	-0,08	6,63	4,26	19,68
Aramalı	475,25	-0,60	3,54	1,63	18,07
Dayanıklı tüketim malı	321,03	-0,08	7,43	7,34	16,28
Dayanısız tüketim malı	372,93	1,06	10,57	10,02	19,43
Enerji	633,82	-0,53	9,03	-0,68	27,18
Sermaye malı	396,69	-0,17	7,64	7,38	20,25

## İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2019

İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,59 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %4,02 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,41, işçilik endeksi %0,97 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %3,43 düştü, işçilik endeksi %24,63 arttı.

## İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



## Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %0,73 düştü

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,73 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %5,53 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,61, işçilik endeksi %1,00 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %1,78 düştü, işçilik endeksi %24,93 arttı.

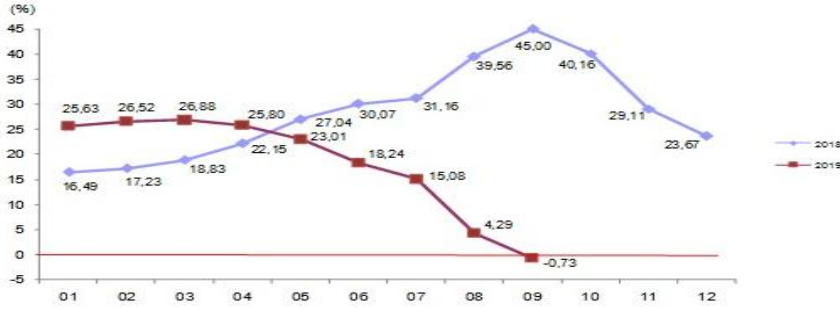


## Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %0,73 düştü. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,25 arttı, işçilik endeksi %0,84 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %8,44 düştü, işçilik endeksi %23,55 arttı.

## Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



## İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2019 [2015=100]

Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	190,23	-0,59	4,02
	Malzeme	183,67	-0,41	-3,43
	İşçilik	205,99	-0,97	24,63
Bina inşaatı	Toplam	190,57	-0,73	5,53
	Malzeme	183,95	-0,61	-1,78
	İşçilik	206,04	-1,00	24,93
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	189,10	-0,08	-0,73
	Malzeme	182,74	0,25	-8,44
	İşçilik	205,81	-0,84	23,55

## Yapı İzin İstatistikleri Ocak-Eylül, 2019

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %57,1, yüzölçümü %58, değeri %48,9, daire sayısı %63,8 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 45,5 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 20,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 17,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 8 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 26,7 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 5,3 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 33,2 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 11,2 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 1,1 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 179 bin 766 dairenin 155 bin 469'u özel sektör, 21 bin 985'i devlet sektörü ve 2 bin 312'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 7,5 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 2,9 milyon m<sup>2</sup> ile Konya, 2,88 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Karabük, Ardahan ve Çankırı oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 33 bin 538 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 9 bin 702 adet ile Konya ve 7 bin 768 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Karabük, Ardahan ve Hakkari oldu.

### Yapı ruhsatı, Ocak – Eylül 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 <sup>(r)</sup>	2017 <sup>(r)</sup>	2019	2018
Bina sayısı	33 684	78 567	132 848	-57,1	-40,9
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	45 462 953	108 131 393	240 377 041	-58,0	-55,0
Değer (TL)	73 076 653 018	142 932 303 742	257 971 463 093	-48,9	-44,6
Daire sayısı	179 766	497 146	1 199 028	-63,8	-58,5

(r) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %20,6, yüzölçümü %7,2, daire sayısı %11,3 azalırken, değeri %12,3 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2019 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 111,4 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 62,7 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 25,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 23,2 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 84,1 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,7 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 94,2 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 15 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 2,2 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 543 bin 801 dairenin 492 bin 287'si özel sektör, 42 bin 662'si devlet sektörü ve 8 bin 852'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 20,3 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,8 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 4,8 milyon m<sup>2</sup> ile Bursa izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Batman oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 106 bin 637 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 39 bin 510 adet ile Ankara ve 29 bin 235 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Batman ve Bayburt oldu.

### Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 <sup>(r)</sup>	2017 <sup>(r)</sup>	2019	2018
Bina sayısı	70 329	88 534	83 313	-20,6	6,3
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	111 353 391	119 968 656	114 301 027	-7,2	5,0
Değer (TL)	180 924 705 654	161 059 112 111	120 880 724 130	12,3	33,2
Daire sayısı	543 801	613 370	575 893	-11,3	6,5

(r) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

## **Küresel Ekonomik Görünüm**

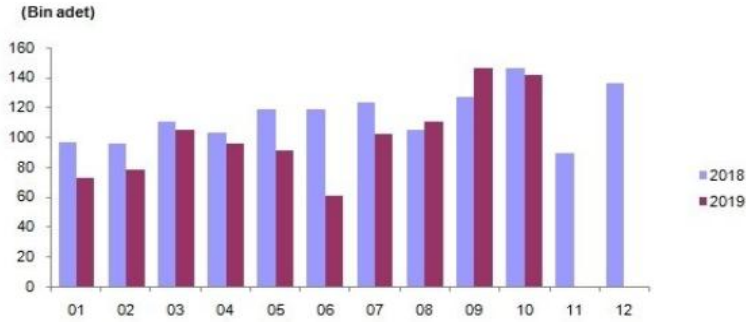
Küresel büyümede yavaşlama ve belirsizlik devam etmektedir. Ticaret savaşlarında artan tansiyon ve jeopolitik gerginlikler ile yatırım, üretim ve güven göstergelerinde bozulmalar küresel büyümeyi aşağı çekmektedir. Ancak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin merkez bankalarının yavaşlama karşıtı uygulamalara olumlu bakması küresel resesyon beklentilerini azaltmaktadır. Bunun yanında 2019 yılı ikinci çeyreğinde, küresel ticarete ilişkin kaygıların yeniden tırmanması, Orta Doğu kaynaklı jeopolitik risklerin belirginleşmesi ve küresel boyutta özellikle imalat sanayii sektörünün ekonomik aktiviteyi olumsuz etkileyecek şekilde yavaşlaması yılın geri kalanında büyüme görünümüne dair aşağı yönlü riskleri artırmıştır. IMF, Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ekim 2019 sayısını "Küresel İmalatın Gerileme Dönemi, Artan Ticaret Engelleri" başlığı ile yayımlamıştır. IMF raporda, küresel ekonomik büyüme tahminini Temmuz ayı güncellemesine göre 2019 yılı için 0,2 puan düşürerek yüzde 3'e, 2020 yılı için 0,1 puan düşürerek yüzde 3,4 seviyesine indirmiştir. Ticaret savaşlarının küresel ekonomik büyüme üzerinde yarattığı baskıya dikkat çekilen raporda, küresel ekonominin senkronize yavaşlama ile karşı karşıya bulunduğunu ve 2019 yılı küresel büyüme tahmininin bu nedenle aşağı yönlü revize edildiğini vurgulamıştır. Ticari ve jeopolitik yüksek belirsizlikler, bazı gelişmekte olan ekonomilere ait özel faktörlerin makroekonomik baskıya neden olması, düşük verimlilik artışı ve gelişmiş ekonomilerde yaşanan nüfus gibi yapısal etkenler küresel ekonominin düşük büyümesini etkileyen diğer unsurlar olarak gösterilmiştir. IMF raporuna göre, gelişmiş ülkeler için büyüme tahmini 2019'da yüzde 1,9'dan yüzde 1,7'ye düşürülürken, 2020 yılı için yüzde 1,7 seviyesinde bırakılmıştır. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinde ise büyüme tahmini 2019 için yüzde 4,1'den yüzde 3,9'a, 2020 için de yüzde 4,7'den yüzde 4,6'ya indirilmiştir. 2019 ve 2020 yıllarında Türkiye ekonomisine dair büyüme tahminleri ise sırasıyla eksi yüzde 2,5'ten yüzde 0,2'ye ve yüzde 2,5'ten yüzde 3'e yükseltilmiştir. Ticaret savaşları Ağustos ayına yüksek bir tansiyonla başlamış ve gerilim giderek artmıştır. Ağustos başında Çin ve ABD arasındaki Şangay görüşmelerinin sonlandırıldığı belirtilmesine rağmen Trump Çin'i, ABD tarım mallarını almak istememek ve ABD'yi dezavantajlı duruma sokmakla suçlamıştır. Donald Trump, 1 Eylül tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Çin'den ithal edilen 300 milyar dolarlık ürüne yüzde 10 ek vergi koyulacağını açıklamıştır. Ayrıca hali hazırda %10 vergi uygulanan 300 milyar dolar değerindeki Çin ürününü de 1 Eylül itibarıyla %15 oranında vergilendirmeye başlayacaklarını bildirmiştir. ABD Merkez Bankası (FED) 17-18 Eylül 2019 tarihinde gerçekleşen FOMC toplantısında piyasa beklentisine paralel olarak politika faizini 25 baz puan indirerek yüzde 1,75- 2,00 aralığına çekmiştir. Güncellenen projeksiyonlara göre, politika faizinde 2019 için medyan beklentisi %2,4'ten %1,9'a inerken, 2020 beklentisi %2,1'den %1,9'a gerilemiştir. FED üyelerinin 2019 büyüme tahmini %2,1'den %2,2'ye çıkarken 2020 tahmini %2'de korunmuştur. Kişisel tüketim harcamaları enflasyonu tahminleri ise; 2019 için %1,5, 2020 yılı için ise %1,9 düzeylerinde sabit bırakılmıştır. Karar metninde; ekonomik aktivitenin ılımlı bir hızda büyümeye devam ettiği, işgücü piyasasının da güçlü seyrettiği vurgulanmıştır. Buna karşın; sabit sermaye yatırımları ve ihracatın zayıfladığına değinilmiştir. Toplantının ardından FED Başkanı Powell tarafından yapılan açıklamalarda, FED'in zayıf küresel büyüme ve ticaret gerginliklerine karşın sigorta sağlamak için faiz indirdiği ifade edilmiştir. Powell ayrıca, ekonomik sıkıntılar yaşanırsa daha kapsamlı bir indirim sürecinin uygun olabileceğini belirtirken, ekonominin seyri itibarıyla faizlerde ılımlı uyarlamalar ile hedefleri %5 olarak gerçekleştirebileceklerini kaydetmiştir. FED Başkanı Powell'ın faiz indiriminin devamının gelmeyebileceğini ima etmesi piyasalarda etkisini göstermiştir.

## **Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2019**

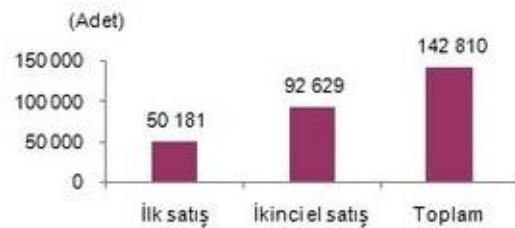
Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,5 oranında azalarak 142.810 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 24.451 konut satışı ve %17,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.978 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 9.012 konut

satışı ve %6,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 93 konut ile Bayburt oldu.

### Konut satış sayıları, 2018-2019



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %525,1 oranında artış göstererek 50.411 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %35,3 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 8.408 konut satışı ve %16,7 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %54,3 ile Artvin oldu. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %33,3 oranında azalarak 92.399 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.043 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %65,6 oldu. Ankara 7.875 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.344 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 10 konut ile Hakkari oldu.



Satış Şekline göre konut satışı, Ekim 2019, Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019

### KONUT SATIŞLARINDA 50 BİN 181 KONUT İLK DEFA SATILDI

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 50.181 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %35,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8.988 konut satışı ve %17,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.683 konut satışı ile Ankara ve 2.967 konut satışı ile İzmir izledi.

### İKİNCİ EL KONUT SATIŞLARINDA 92 BİN 629 KONUT EL DEĞİŞTİRDİ

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %29,2 artış göstererek 92.629 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 15.463 konut satışı ve %16,7 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %63,2 oldu. Ankara 10.295 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6.045 konut satışı ile İzmir izledi.

### YABANCILARA 2019 YILI EKİM AYINDA 4 BİN 272 KONUT SATIŞI GERÇEKLEŞTİ

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %31,9 azalarak 4.272 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2019'da ilk sırayı 2.043 konut satışı ile İstanbul aldı.

İstanbul ilini sırasıyla 912 konut satışı ile Antalya, 215 konut satışı ile Bursa,192 konut satışı ile Ankara ve 134 konut satışı ile Yalova izledi.

## ÜLKE UYRUKLARINA GÖRE EN ÇOK KONUT SATIŞI IRAK VATANDAŞLARINA YAPILDI

Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 597 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 536 konut ile İran, 292 konut ile Rusya Federasyonu, 225 konut ile Almanya ve 185 konut ile Afganistan izledi.

**Kaynak: TCMB, TÜİK, GMTR**

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Gayrimenkullerin açık adresi: Turhan Cemal Beriker Bulvarı No: 49/A ve No:49/101 Seyhan / Adana

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşmak için Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde doğu yönünde ilerlenir. Değerleme konusu taşınmazlar Seyhan Belediyesi'ni geçtikten yaklaşık 200 metre sonra sağda yer almaktadır. Seyhan ilçesi, Adana ilinin merkez ilçelerindedir. Çınarlı Mahallesi önemli ulaşım akslarının yer aldığı ve ticaret işlevi yoğunluklu gelişim gösteren bir mahalledir. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Seyhan Belediyesi ve Seyhan Kültür Merkezi yanı sıra oteller ve iş merkezleri alanları yer almaktadır.



## Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Seyhan Belediyesi	0,20 km
Adana Valiliği	1,20 km
Adana Şakirpaşa Havalimanı	2,50 km
Adana Merkez Otogarı	5,00 km

### 5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar; Adana ili Seyhan ilçesi Çınarlı Mahallesi 585 ada 2 parsel’de kayıtlı “11 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” vasıflı “Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” mülkiyetindeki ana gayrimenkulde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı otel ve 2 bağımsız bölüm numaralı iş yeridir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Çınarlı Mahallesi ticari fonksiyonların yoğunlukta olduğu bir mahalledir. Ayrıca Seyhan’da yer alan oteller çoğunlukla bu bölgede yer seçmişlerdir. Söz konusu taşınmazların yer aldığı parselin kavşağa cephesi bulunmaktadır. Görünürlüğü ve reklam-tabela kabiliyeti yüksektir.

Değerleme konusu 585 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan ana gayrimenkul; 2 adet bodrum kat, zemin kat ve 8 normal kat olmak üzere toplam 11 kattan oluşmaktadır.

Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü’nde incelenen 09.12.2011 onay tarihli mimari tadilat projesinde göre taşınmaz 1 bağımsız bölüm numaralı otel ve 2 bağımsız bölüm numaralı iş yeri olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2. bodrum katta 15 araç kapasiteli otopark, karşılama holü, 2 adet su deposu ve pompa odası; 1. bodrum katta 17 araç kapasiteli otopark, personel odaları, teknik odalar, çamaşırhane ve 2 no.lu bağımsız bölüm eki; zemin katta 1 no.lu bağımsız bölüme ait teknik odalar, giriş holü ve 2 no.lu bağımsız bölüm; 1. normal katta 1 no.lu bağımsız bölümün devamı niteliğinde lobi, idari odalar, restoran, mutfak, toplantı salonu, teknik odalar, teras; 2. normal katta 1 no.lu bağımsız bölümün devamı niteliğinde 3 adet toplantı salonu, fuaye, teknik odalar ve 15 adet otel odası; diğer normal katlarda ise 1 no.lu bağımsız bölümün devamı niteliğinde teknik odalar ve 25’er adet otel odası alanı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 1 bağımsız bölüm numaralı ‘otel’ nitelikli taşınmaz toplam 165 odalıdır. Otel alanında 2 adet servis asansörü, 2 adet misafir asansörü ve 1 adet otopark asansörü olmak üzere toplam 5 adet asansör bulunmaktadır. Otel inşasında lüks yapı malzemeleri seçilmiş ve ses yalıtımı sağlanmıştır. Otel binasında aynı zamanda otomasyon sistemi, yangın spring hattı, yangın merdivenleri bulunmaktadır. 2 no.lu bağımsız bölümün iç tefrişatı henüz tamamlanmamış olup dış cephesi camekan kaplı durumdadır. Firma yetkilileri ile yapılan görüşmelerde işyerinin iç mekan özelliklerinin kiralayacak kişi/kurum tarafından yapılacağı ve iç tefrişatı yapılmadan teslim edileceği bilgisi alınmıştır. Bu nedenle taşınmaz %100 inşaat seviyesinde olarak kabul edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde alan ve konum bakımından onaylı mimari projesi ile uyumlu oldukları tespit edilmiştir. Tesisin açık alanları kısmen yeşil alan ve açık otopark alanı olarak değerlendirilmiştir.

1 no.lu bağımsız bölüm değerlendirme tarihi itibarıyla otel olarak işletilmektedir. 2 no.lu bağımsız bölüm ise değerlendirme tarihi itibarıyla boş durumdadır.

**Akfen GYO Adana İbis Otel Onaylı Mimari Proje Kat Alanları**

Bağımsız Bölüm No	Kat	Alan (m <sup>2</sup> )
Bina Ortak Alanı	2. Bodrum Kat	1.149,66
	1. Bodrum Kat	1.052,83
Ortak Alan Toplam		<b>2.202,49</b>
1 No.lu Bağımsız Bölüm	Zemin Kat	263,08
	1. Normal Kat	853,47
	2. Normal Kat	853,47
	3. Normal Kat	693,76
	4. Normal Kat	693,76
	5. Normal Kat	693,76
	6. Normal Kat	693,76
	7. Normal Kat	690,53
	8. Normal Kat	690,53
<b>1 No.lu Bağımsız Bölüm Toplam</b>		<b>6.126,12</b>
2 No.lu Bağımsız Bölüm	1. Bodrum Kat	96,83
	Zemin Kat	622
<b>2 No.lu Bağımsız Bölüm Toplam</b>		<b>718,83</b>
<b>Toplam Alan</b>		<b>9.047,44</b>

**5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Blok Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	11 adet (2 bodrum kat + zemin kat + 8 normal kat )
Bina Toplam İnşaat Alanı	6.126,12 m <sup>2</sup> (1 no.lu bağımsız bölüm) (Yasal ve mevcut duruma göre)
	718,83 m <sup>2</sup> (2 no.lu bağımsız bölüm) (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	6
Dış Cephe	Sinterfileks kaplama malzemesi, dış cephe boyası, cam kaplama
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Açık ve kapalı otopark)

## Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

<b>Kullanım Amacı</b>	Otel (1 no.lu bağımsız bölüm) (Yasal ve mevcut duruma göre)
	İş Yeri (2 no.lu bağımsız bölüm) (Yasal ve mevcut duruma göre)
<b>Alanı</b>	6.126,12 m <sup>2</sup> (1 no.lu bağımsız bölüm) (Yasal ve mevcut duruma göre) 718,83 m <sup>2</sup> (2 no.lu bağımsız bölüm) (Yasal ve mevcut duruma göre)
<b>Zemin</b>	Laminat parke, seramik ve beton (1 no.lu bağımsız bölüm) Beton (2 no.lu bağımsız bölüm)
<b>Duvar</b>	Duvar kağıdı ve duvar boyası, dekoratif malzeme (1 no.lu bağımsız bölüm) Alçı üzeri plastik boya ve cam duvar (2 no.lu bağımsız bölüm)
<b>Tavan</b>	Alçıpan asma tavan ve beton (1 no.lu bağımsız bölüm) Alçı üzeri plastik boya (2 no.lu bağımsız bölüm)
<b>Aydınlatma</b>	Spot aydınlatma ve floresan

## 5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

### 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

#### 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

<b>İli</b>	Adana
<b>İlçesi</b>	Seyhan
<b>Mahallesi</b>	Çınarlı
<b>Köyü</b>	-
<b>Sokağı</b>	-
<b>Mevki</b>	-
<b>Ada No</b>	585
<b>Parsel No</b>	2
<b>Ana Gayrimenkulün Niteliği</b>	11 Katlı Betonarme Otel ve Arsası
<b>Ana Gayrimenkulün Yüzölçümü</b>	2.213,00 m <sup>2</sup>

### Kat mülkiyeti listesi aşağıdaki gibidir;

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KAT	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE
1	Otel	Zemin+1+2+3+4 + 5 + 6 + 7 + 8	2054/2213	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
2	İş Yeri	Zemin + 1. Bodrum	159/2213	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam



### **5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR**

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Seyhan Tapu Müdürlüğünden alınan 13.11.2019 tarihi itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

**1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler için;**

**Beyanlar Hanesinde;**

- Yönetim Planı: 22.10.2012 (23.10.2012 tarih 33811 yevmiye no. ile)

**Rehinler Hanesinde;**

- Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli %7,2 değişken faizli 1. derece ipotek (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.)

- Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli %7,2 değişken faizli 2. derece ipotek (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.)

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili 30.12.2019 tarihli resmi yazı ekte yer almakta olup gayrimenkullerin değerini olumsuz yönde etkileyecek bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

**Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

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

**Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

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

*\* Söz konusu ipoteklere ilişkin detaylı bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.*

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: MUHARREM DEMİRTAN

Tarih: 13/11/2019 18:59

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183919738455	20191113-1775-F01069	73845

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	585/2
Taşınmaz ID:	79119644	AT Yüzölçümü ( m²):	2213.00
İl / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Nitelik:	Otel
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN+1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8./1
Mahalle / Köy Adı:	ÇINARLI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	2054/2213
Cilt / Sayfa	36/3547	Ana Taşınmaz Nitelik	11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	17/2028

### Ana Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Teşis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012		Seyhan TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi Yev: 33811 Tarih: 23/10/2012	

### Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Teşis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012		Seyhan TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi Yev: 33811 Tarih: 23/10/2012	

### Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Teşis İşlem	Terkin İşlem
224312381	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan TM Kat Mülkiyeti Tesisi Yev: 33811 Tarih: 23/10/2012	

**Rehin**

Miktar	Falız	Derece/Sıra	Vade	SDF Hakkı	Alecađı	Tesıs İşlem	Terkin İşlem
173,052,185.00 EUR	%7,2 deđiřk en	1/0	F.B.K.	Yok	(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:	Osmangazi TM İpotek Tesisi Yev: 3407 Tarih: 28/01/2015	
173,052,185.00 EUR	%7,2 deđiřk en	2/0	F.B.K.	Var	(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:	Osmangazi TM İpotek Tesisi Yev: 3407 Tarih: 28/01/2015	

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: MUHARREM DEMİRTAN

Tarih: 13/11/2019 18:57

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183919738465	20191113-1775-F01070	73846

<b>Taşınmaz Tipi:</b>	Bağımsız Bölüm	<b>Ada / Parsel:</b>	585/2
<b>Taşınmaz ID:</b>	79119645	<b>AT Yüzölçümü ( m²):</b>	2213.00
<b>İl / İlçe</b>	ADANA/SEYHAN	<b>Taşınmaz Nitelik:</b>	İş Yeri
<b>Kurum Adı:</b>	Seyhan TM	<b>Blok/Kat/Giriş/BBNo:</b>	/ZEMİN+1. BODRUM/2
<b>Mahalle / Köy Adı:</b>	CINARLI	<b>Bağımsız Bölüm Tipi:</b>	Kat Mülkiyeti
<b>Mevki:</b>		<b>Arsa Pay / Payda</b>	159/2213
<b>Cilt / Sayfa</b>	36/3548	<b>Ana Taşınmaz Nitelik</b>	11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
<b>Kayıt Durum:</b>	Aktif	<b>Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa</b>	17/2028

### Ana Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012		Seyhan TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi Yev: 33811 Tarih: 23/10/2012	

### Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012		Seyhan TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi Yev: 33811 Tarih: 23/10/2012	

### Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
224312382	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan TM Kat Mülkiyeti Tesisi Yev: 33811 Tarih: 23/10/2012	

## Rehin

Miktar	Falız	Derece/Sıra	Vade	SDF Halkı	Alacaklı	Tesis İşlem	Terkin İşlem
173,052,185.00 EUR	%7,2 değişken	1/0	F.B.K.	Yok	(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:	Osmangazi TM İpotek Tesis Yev: 3407 Tarih: 28/01/2015	
173,052,185.00 EUR	%7,2 değişken	2/0	F.B.K.	Var	(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:	Osmangazi TM İpotek Tesis Yev: 3407 Tarih: 28/01/2015	

## **Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Adana ili, Seyhan Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu 585 ada 2 no.lu parsel ait son 3 yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine konu olmamıştır.

### **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

## **5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ**

### **5.3.2.1. İMAR DURUMU**

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirilmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir. Seyhan Belediyesi'nde 25.12.2019 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan imar durum belgesine göre değerlendirme konusu ana taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonrasında tadilat gördüğünden her iki plana ait bilgiler aşağıda paylaşılmıştır. Söz konusu tadilat 1/1.000 ölçekli planda değişikliğe yol açmamış olup plan günceldir.

**Plan adı:** 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

**Plan onay tarihi:** Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.02.2013 tarih ve 40 sayılı onayı ile

**Lejanti:** MİA (Merkezi İş Alanı)

**Plan adı:** 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

**Plan onay tarihi:** Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.06.2010 tarih onayı ile

**Lejanti:** Ticaret Alanı

### **Yapılaşma koşulları:**

-TAKS: 0,40,

-Blok Nizam,

-10 katlı (Hmaks:30,75 m),

-Çekme mesafeleri önden ve arkadan 10,00 m, yanlardan 10,00 m ve 5,00 m,

- Mania Kriteri: 62,20 m'dir.



### **5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ**

Seyhan Belediyesi'nde 25.12.2019 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

-585 ada, 2 no.lu parsel için 28.12.2011 onay tarih, 9.047,00 m<sup>2</sup> kapalı alan için hazırlanmış "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır

-585 ada, 2 no.lu parsel için 01.12.2010 onay tarihli ve 12/13 no.lu 9.047,00 m<sup>2</sup> kapalı alan (5.911,00 m<sup>2</sup> otel ve buna benzer misafir evi, 622,00 m<sup>2</sup> bina içindeki iş yeri ve 2.514,00 m<sup>2</sup> ortak alan) için tadilat amaçlı verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

-585 ada, 2 no.lu parsel için 25.04.2012 onay tarihli ve 3/20 no.lu 9.047,00 m<sup>2</sup> kapalı alan için yeni yapı amaçlı verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

#### **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup 01.12.2010 tarihli yapı ruhsatı kapsamında yapı denetimi, Güzelyalı Mah. 81106 Sokak No: 4 Çukurova/ADANA adresinde faaliyet gösteren 7230385759 vergi kimlik numaralı Pegasus Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

### **5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR**

Değerleme konusu taşınmazın imar dosyasında her hangi bir encümen kararı bulunmamaktadır.

### **5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM**

Son üç yıl içerisinde hukuki durumdan kaynaklı değişiklik bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerinde mevcut tesislere ait mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgelerin tam ve noksansız olarak alınmış olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

## **6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI**

### **6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER**

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir yöntemleridir.

#### **MALİYET YÖNTEMİ**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.



Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

### **EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ**

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değer yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

### **GELİR YÖNTEMİ**

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

### **6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### **6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

#### **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- Söz konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün zemin katında işyerinin bulunmasından dolayı otele ait resepsiyon üst katta yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 2 bağımsız bölüm numaralı işyeri nitelikli taşınmazın ticari görünürlüğü ve algılarına bilirligi düşüktür.
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, benzer konseptte hizmet vermekte olan oteller bulunmaktadır.
- Turizm sektöründe gerçekleşen satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar satış değerlerinde döviz bazında düşüşler yaratabilmektedir.

#### **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- Taşınmazlar merkezi konumda yer almaktadır.
- Taşınmazlarda kullanılan inşaat malzemeleri niteliklidir.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Yakın çevresinde yoğun olarak ticari amaçlı kullanılan gayrimenkuller ve oteller bulunmaktadır.
- Görünürlüğünü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı cadde bölgenin önemli akslarından olup ticari potansiyeli yüksektir.
- Değerleme konusu otel tüm dünyada aynı standartları sağlayan markanın zincir otellerinden biri

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

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

#### **Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri**

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşğıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır

## 6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

### Arsa Emsalleri

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bir konumda taşınmazın batısında	TİCARİ	E=2	Satılık	1250	7.000.000	5600	<ul style="list-style-type: none"><li>• Arsa alanı değerlendirme konusu taşınmaza göre daha küçüktür.</li><li>• Ana caddeye yaklaşık 500m uzaklıkta yer almakta olup daha kötü konumdadır.</li></ul>
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bir konumda Cadde cephe	TİCARİ	E= 2.5	Satılık	4.000	30.000.000	7500	<ul style="list-style-type: none"><li>* Cadde cephe olup daha iyi konumdadır.</li><li>* Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir.</li></ul>
3	Değerleme konusu taşınmaz yakın konumda	TİCARİ	E=2.50	Satılık	1000	6.350.000	6350	<ul style="list-style-type: none"><li>* Bulvarı cephe olup benzer konumdadır.</li><li>* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.</li></ul>
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda	TİCARİ	E=2.40	Satılık	1.150	6.500.000	5652	<ul style="list-style-type: none"><li>* Daha kötü konumdadır.</li><li>* Hisseli Parseldir</li></ul>
5	Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 2 km uzağında	TİCARİ	E=1.60	Satılık	1500	7.500.000	5000	<ul style="list-style-type: none"><li>* Daha kötü konumdadır.Yapılaşma hakkı düşüktür</li></ul>

### Değerlendirme:

\* Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Kaşüstü bölgesi yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejantına sahip bulunan arsaların imar durumları, alanları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 5.000 -7.500. TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım Satma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	5.600	7.500	6.350	5.652	5.000
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	15%	-5%	0%	10%	25%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	5%	20%
	Yüz Ölçümü	-5%	20%	5%	5%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		5.812	7.695	6.335	6.496	7.125

- Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
585 ada 2 parsel	2.213,00	7.260	16.066.380
TOPLAM DEĞERİ			16.065.000

## 6.6 MALİYET YÖNTEMİ

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, benzer otel maliyetlerine ilişkin sektörel tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
585 ada 2 parsel	2.213,00	7.260	16.066.380
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>16.065.000</b>

BİNA DEĞERİ				
Bina	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Otel	6.126	5000	10%	27.567.000
İşyeri	719	2500	10%	1.617.750
Kapalı Otopark + Teknik Alanlar + Ortak Alanlar	2.202	2250	10%	4.459.050
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>				<b>33.643.800</b>

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	16.065.000 TL
Bina Değeri	33.645.000 TL
Harici Müteferrik İşler	145.000 TL
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>49.855.000. TL</b>

### 6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmazın faal durumda olan bir otel olması dolayısıyla “İndirgenmiş Nakit Akışı”

yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

#### Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Bu değerlendirme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmamıştır.

#### İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

### Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu otel 165 odadan oluşmuştur.
- Otelin ortalama doluluk oranının 2020 yılında %77 olarak gerçekleşeceği, bu oranın 2027 yılında %84 doluluğa ulaşacağı ve sabit olacağı varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2020 yılında 22,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır .
- Tesisin performansı göz önünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2020 yılı ve sonraki yıllarda %25 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2020 yılında %33 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2025 yılında %45 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0'i oranında olacağı öngörülmüştür.
- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 12.290.-Euro olarak kullanılmış olup bu değer diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 13.397.-Euro olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %2 oranında artacaktır.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru, 1 Euro = 6.6506.- TL olarak, esas alınmıştır.
- Dükkan olarak kullanılan 2 no.lu bağımsız bölümün 2020 yılı yıllık kira gelirinin toplam 35.000 Euro olacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10,00 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Projeksiyonda kapitalizasyon oranı %7,00 kabul edilmiştir.
- 2025 vadeli Euro bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

<b>İBİS OTEL ADANA</b>	
ODA SAYISI (ADET)	165
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	60.225
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	25,00%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,00%
KAPİTALİZASYON ORANI (%)	6,00%
KAPİTALİZASYON ORANI AGOP (%)	7,00%
ENFLASYON ORANI (%)	2,00%
DÜKKAN KİRALANABİLİR ALAN(m <sup>2</sup> )	719
<b>1 EURO Alış 6,6506</b>	

Proje Nakit Akışı (EURO)												
Yıllar	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030
<b>Otel Fonksiyonu</b>												
Toplam Oda Sayısı (Adet)		165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi		60.225	60.225	60.225	60.225	60.225	60.225	60.225	60.225	60.225	60.225	60.225
Doluluk Oranı (%)		77%	77%	78%	79%	80%	81%	83%	84%	84%	84%	84%
Satılan Oda Satısı (Adet)		46.072	46.373	46.976	47.578	48.180	48.782	49.987	50.589	50.589	50.589	50.589
Oda Fiyatı (EURO)	21,00	22,00	24,00	26,00	28,00	30,00	31,00	32,00	32,64	33,29	33,96	34,64
<b>Oda Gelirleri (EURO)</b>		<b>1.013.587</b>	<b>1.112.958</b>	<b>1.221.363</b>	<b>1.332.177</b>	<b>1.445.400</b>	<b>1.512.250</b>	<b>1.599.576</b>	<b>1.651.225</b>	<b>1.684.249</b>	<b>1.717.934</b>	<b>1.752.293</b>
<b>Diğer Gelirler (EURO)</b>		<b>253.397</b>	<b>278.240</b>	<b>305.341</b>	<b>333.044</b>	<b>361.350</b>	<b>378.062</b>	<b>399.894</b>	<b>412.806</b>	<b>421.062</b>	<b>429.484</b>	<b>438.073</b>
<b>Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b>		<b>1.266.983</b>	<b>1.391.198</b>	<b>1.526.704</b>	<b>1.665.221</b>	<b>1.806.750</b>	<b>1.890.312</b>	<b>1.999.470</b>	<b>2.064.031</b>	<b>2.105.312</b>	<b>2.147.418</b>	<b>2.190.366</b>
GOP (%)		33%	35%	37%	41%	43%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
GOP		<b>418.105</b>	<b>486.919</b>	<b>564.880</b>	<b>682.741</b>	<b>776.903</b>	<b>850.640</b>	<b>899.762</b>	<b>928.814</b>	<b>947.390</b>	<b>966.338</b>	<b>985.665</b>
İşletme Giderleri		<b>848.879</b>	<b>904.278</b>	<b>961.823</b>	<b>982.481</b>	<b>1.029.848</b>	<b>1.039.672</b>	<b>1.099.709</b>	<b>1.135.217</b>	<b>1.157.922</b>	<b>1.181.080</b>	<b>1.204.702</b>
Yenileme Maliyeti (EURO)		<b>12.670</b>	<b>13.912</b>	<b>15.267</b>	<b>16.652</b>	<b>18.068</b>	<b>18.903</b>	<b>19.995</b>	<b>20.640</b>	<b>21.053</b>	<b>21.474</b>	<b>21.904</b>
Emlak Vergisi Bedeli		<b>13.397</b>	<b>13.397</b>	<b>13.397</b>	<b>13.397</b>	<b>13.397</b>	<b>13.397</b>	<b>13.397</b>	<b>13.397</b>	<b>13.397</b>	<b>13.397</b>	<b>13.397</b>
Bina Sigorta Bedeli		<b>12.290</b>	<b>12.290</b>	<b>12.290</b>	<b>12.290</b>	<b>12.290</b>	<b>12.290</b>	<b>12.290</b>	<b>12.290</b>	<b>12.290</b>	<b>12.290</b>	<b>12.290</b>
<b>OTEL Net Gelirleri</b>		<b>379.748</b>	<b>447.320</b>	<b>523.927</b>	<b>640.402</b>	<b>733.148</b>	<b>806.051</b>	<b>854.080</b>	<b>882.487</b>	<b>900.650</b>	<b>919.177</b>	<b>938.074</b>
Dükkan Kira Gelirleri		<b>35.000</b>	<b>35.350</b>	<b>35.704</b>	<b>36.061</b>	<b>36.421</b>	<b>36.785</b>	<b>37.153</b>	<b>37.525</b>	<b>37.900</b>	<b>38.279</b>	<b>38.662</b>
<b>Toplam Net Gelir</b>	<b>0</b>	<b>414.748</b>	<b>482.670</b>	<b>559.630</b>	<b>676.462</b>	<b>769.569</b>	<b>842.836</b>	<b>891.233</b>	<b>920.012</b>	<b>938.550</b>	<b>957.456</b>	<b>976.736</b>
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>414.748</b>	<b>482.670</b>	<b>559.630</b>	<b>676.462</b>	<b>769.569</b>	<b>842.836</b>	<b>891.233</b>	<b>920.012</b>	<b>938.550</b>	<b>14.910.831</b>	<b>976.736</b>

### Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	6,20%	6,70%	7,20%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>10.358.113</b>	<b>9.981.246</b>	<b>9.621.373</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>10.360.000</b>	<b>9.980.000</b>	<b>9.620.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>68.887.663</b>	<b>66.381.273</b>	<b>63.987.906</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>68.890.000</b>	<b>66.380.000</b>	<b>63.990.000</b>

## 6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

- Değerleme çalışması Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetinde bulunan otel için otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmibeşi (% 25) veya brüt gelirden %8 yenileme rezervi için düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirin 2020 yılı itibariyle yüzde yetmişikibuçüğundan (% 72,5) yüksek olan miktarı ödeyecektir.

- Değerleme çalışması yapılan otelin Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir.

-Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.

-Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, kiralama alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin % 5’i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.

- Dükkan olarak kullanılan 2 no.lu bağımsız bölümün 2020 yılı yıllık kira gelirin toplam 35.000 .- Euro olacağı varsayılmıştır.

- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 12.190.-Euro olarak kullanılmış olup bu değer diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.

- Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 13.397.-Euro olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %2 oranında artacaktır.

- Projeksiyonda indirgeme oranı %8 alınmıştır.

- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

- Projeksiyonda kapitalizasyon oranı %6,00 kabul edilmiştir.

- 2025 vadeli Euro bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 “Risksiz Getiri Oranı” olarak kabul edilmiştir.

- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru, 1 Euro = 6.6506.-TL olarak, esas alınmıştır.



ADANA IBIS OTEL (%)	25%
AGOP HESABI (%)	8%
AGOP GELİRİ (%)	72,5%

TOPLAM NAKİT AKIŞI												
YILLAR	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030
ADANA IBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	0	316.746	347.799	381.676	416.305	451.688	472.578	499.868	516.008	526.328	536.855	547.592
AGOP ADANA IBIS OTEL (€)	0	229.641	272.327	320.989	398.404	458.463	507.076	536.358	553.676	564.750	576.045	587.566
<b>KULLANILAN ADANA IBIS OTEL KİRA GELİRİ (€)</b>	<b>0</b>	<b>316.746</b>	<b>347.799</b>	<b>381.676</b>	<b>416.305</b>	<b>458.463</b>	<b>507.076</b>	<b>536.358</b>	<b>553.676</b>	<b>564.750</b>	<b>576.045</b>	<b>587.566</b>
<b>DÜKKAN KİRA GELİRİ (€)</b>	<b>0</b>	<b>52.500</b>	<b>53.550</b>	<b>54.621</b>	<b>55.713</b>	<b>56.827</b>	<b>57.964</b>	<b>59.123</b>	<b>60.305</b>	<b>61.511</b>	<b>62.741</b>	<b>63.996</b>
SİGORTA GİDERİ (€)	0	15.142	12.290	12.290	12.290	12.290	12.290	12.290	12.290	12.290	12.290	12.290
EMLAK GİDERİ (€)	0	14.464	14.753	15.048	15.349	15.656	15.969	16.289	16.615	16.947	17.286	17.632
YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)	0	840	960	1.028	1.086	1.136	1.172	1.210	1.234	1.259	1.284	1.310
<b>TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)</b>	<b>0</b>	<b>338.800</b>	<b>373.346</b>	<b>407.930</b>	<b>443.293</b>	<b>486.208</b>	<b>535.608</b>	<b>565.692</b>	<b>583.842</b>	<b>595.765</b>	<b>10.338.837</b>	<b>620.330</b>

### Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	4,20%	4,70%	5,20%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>8.255.537</b>	<b>7.946.138</b>	<b>7.651.053</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>8.260.000</b>	<b>7.950.000</b>	<b>7.650.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>54.904.271</b>	<b>52.846.588</b>	<b>50.884.096</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>54.900.000</b>	<b>52.850.000</b>	<b>50.880.000</b>

## Taşınmazın Kira Değeri

YILLAR	29.12.2019	29.12.2020
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	376.774

Kira Değerleme Tablosu - Otel			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,06%	7,56%	8,06%
İndirgeme Oranı (%)	8,50%	9,00%	9,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>347.179</b>	<b>345.583</b>	<b>344.000</b>

<b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>345.583</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>2.298.331</b>

<b>29.12.2017 ve 29.12.2018 Arasındaki Gün Sayısı</b>	<b>366</b>
<b>OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)</b>	<b>344.638</b>
<b>OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)</b>	<b>345.000</b>
<b>OTEL'İN YILLIK TOPLAM YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)</b>	<b>2.290.000</b>

### 6.7.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmaza ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

### 6.8.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün en verimli ve en iyi kullanımı mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Otel”, 2 no.lu bağımsız ise “İşyeri” amaçlı kullanımıdır.

### 6.9.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Bu değerlendirme çalışmasında konu taşınmaz iki adet bağımsız bölümden oluşmasına rağmen söz konusu taşınmazların fonksiyonel kullanımları dikkate alındığında bir bütün olarak değerlendirilmesi uygun görülmüştür. Konu taşınmaz tam hisseli olarak “Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” ne aittir.

### 6.10.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

## **7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI**

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

### **7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak Tüm yasal belgeler mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

### **7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

#### **Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili 30.12.2019 tarihli resmi yazı ekte yer almakta olup gayrimenkullerin devrine ilişkin herhangi bir sınırlayıcı unsur bulunmamaktadır.

#### **Gayrimenkullerin veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu 585 ada, 2 no.lu parsel Adana Büyükşehir Belediyesi'nin 08.05.2006 tarih ve 105 sayılı kararı ile onaylı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejantında kalmaktadır.

Yapılan incelemeye göre ana taşınmaza ait, 28.12.2011 onay tarihli "Mimari Projesi", 01.12.2010 onay tarihli ve 12/13 no.lu "Yapı Ruhsatı", 25.04.2012 onay tarihli ve 3/20 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Konu taşınmazlar yapı kullanma izin belgesine sahip olup kat mülkiyetine geçmiştir. Ayrıca taşınmazların tapu kütüğünde cins tahsisi mevcut kullanımı ile uyumlu olarak yapıldığı için taşınmazlar yasal sürecini tamamlamıştır.

## Sonuç Görüş

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

Gayrimenkulün gayrimenkul rehin hakları hanesinde yer alan ipotek konusunda ipotek sahibi Credit Bank Europe'un 30.12.2019 tarihli yazısına göre söz konusu ipotek Accor Grubu ve Akfen GYO A.Ş. arasındaki anlaşma uyarınca Accor Grubu tarafından "IBIS" ve "NOVOTEL" markaları altında işletilmekte olan 9 adet otelin yatırımının finansmanı amacıyla Proje Finansman Sendikasyon Kredisi sağlanmıştır. Credit Bank Europe'un bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesi'nin 1. fıkrasına göre Gayrimenkul Yatırım Ortakları gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Söz konusu tebliğin ilgili maddesi uyarınca, taşınmaz üzerindeki ipotek taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel teşkil etmemektedir. Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne taşınmazların (otel+işyeri) "bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

## 8. SONUÇ

### 8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

### 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı	49.855.000	7.826.530
Gelir Yaklaşımı*	59.615.000	8.965.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Maliyet yaklaşımında ise bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

\*Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün “Otel” vasıflı olmasından dolayı bölgede yapılan pazar araştırmasında benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelirleri ve 2 no.lu bağımsız bölüm için yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, taşınmazlar gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu 1 no.lu bağımsız bölümün gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu’na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır.

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

<b>Rapor Tarihi</b>	31.12.2019
<b>Değerleme Tarihi</b>	25.12.2019
<b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>	59.615.000.-TL
<b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b>	70.345.700.-TL
<b>Pazar Değeri(KDV Hariç)</b>	8.965.000.-EURO
<b>Pazar Değeri(KDV Dahil)</b>	10.578.700.-EURO
<b>Kira Değeri (KDV Hariç)</b>	2.290.000.-TL
<b>Kira Değeri (KDV Dahil)</b>	2.702.200.-TL
<b>Kira Değeri (KDV Hariç)</b>	345.000.-EURO
<b>Kira Değeri (KDV Dahil)</b>	407.100.-EURO

## NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 Euro =6,6506.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ulvi Barkın ŞENSES

SPK Lisans No:405898

### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN

SPK Lisans No :401584

**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıt Oluşturan: MUHARREM DEMİRTAN

Tarih: 13/11/2019 18:59

MakbuzNo	DokümanNo	BağvuruNo
183919738455	20191113-1775-F01069	73845

<b>Taşınmaz Tipi:</b>	Bağımsız Bölüm	<b>Ada / Parsel:</b>	585/2
<b>Taşınmaz ID:</b>	79119644	<b>AT Yüzölçümü ( m²):</b>	2213.00
<b>İl / İlçe</b>	ADANA/SEYHAN	<b>Taşınmaz Niteliği:</b>	Otel
<b>Kurum Adı:</b>	Seyhan TM	<b>Blok/Kat/Giriş/BBNo:</b>	/ZEMİN+1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8./1
<b>Mahalle / Köy Adı:</b>	ÇINARLI	<b>Bağımsız Bölüm Tipi:</b>	Kat Mülkiyeti
<b>Mevki:</b>		<b>Alan Pay / Payda</b>	2054/2213
<b>Cilt / Sayfa</b>	36/3547	<b>Ana Taşınmaz Nitelik</b>	11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
<b>Kayıt Durum:</b>	Aktif	<b>Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa</b>	17/2028

**Ana Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )**

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Teşis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012		Seyhan TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesisli Yev: 33811 Tarih: 23/10/2012	

**Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )**

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Teşis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012		Seyhan TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesisli Yev: 33811 Tarih: 23/10/2012	

**Mülkiyet**

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Teşis İşlem	Terkin İşlem
224312381	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan TM Kat Mülkiyeti Tesisli Yev: 33811 Tarih: 23/10/2012	

**Rehin**

Miktar	Faiz	Derece/Sıra	Vade	SDF Hakkı	Alacaklı	Teslis İşlem	Terkin İşlem
173,052,185.00 EUR	%7,2 değişken	1/0	F.B.K.	Yok	(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:	Osmangazi TM İpotek Tesis Yev: 3407 Tarih: 28/01/2015	
173,052,185.00 EUR	%7,2 değişken	2/0	F.B.K.	Var	(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:	Osmangazi TM İpotek Tesis Yev: 3407 Tarih: 28/01/2015	

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: MUHARREM DEMİRTAN

Tarih: 13/11/2019 18:57

MakbuzNo	DekontNo	BağuruNo
183919738465	20191113-1775-F01070	73846

<b>Taşınmaz Tipi:</b>	Bağımsız Bölüm	<b>Ada / Parsel:</b>	585/2
<b>Taşınmaz ID:</b>	79119645	<b>AT Yüzölçümü ( m²):</b>	2213.00
<b>İl / İlçe</b>	ADANA/SEYHAN	<b>Taşınmaz Nitelik:</b>	İş Yeri
<b>Kurum Adı:</b>	Seyhan TM	<b>Blok/Kat/Giriş/BBNo:</b>	/ZEMİN+1. BODRUM/2
<b>Mahalle / Köy Adı:</b>	ÇINARLI	<b>Bağımsız Bölüm Tipi:</b>	Kat Mülkiyeti
<b>Mevki:</b>		<b>Arsa Pay / Payda</b>	159/2213
<b>Cilt / Sayfa</b>	36/3548	<b>Ana Taşınmaz Nitelik</b>	11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
<b>Kayıt Durum:</b>	Aktif	<b>Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa</b>	17/2028

### Ana Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012		Seyhan TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi Yev: 33811 Tarih: 23/10/2012	

### Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012		Seyhan TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi Yev: 33811 Tarih: 23/10/2012	

### Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
224312382	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan TM Kat Mülkiyeti Tesisi Yev: 33811 Tarih: 23/10/2012	



**Rehin**

Miktar	Faiz	Derece/Sıra	Vade	SDF Hakkı	Alacaklı	Tesis İşlem	Terkin İşlem
173,052,185.00 EUR	%7,2 değişken	1/0	F.B.K.	Yok	(SN:4805108) CREDİT EUROPE BANK N.V. VKN:	Osmangazi TM İpotek Tesis Yev: 3407 Tarih: 28/01/2015	
173,052,185.00 EUR	%7,2 değişken	2/0	F.B.K.	Var	(SN:4805108) CREDİT EUROPE BANK N.V. VKN:	Osmangazi TM İpotek Tesis Yev: 3407 Tarih: 28/01/2015	

30 Aralık 2019

## Sermaye Piyasası Kurulu'na

**Konu :** Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Akfen GYO) ile ilgili teminat niteliğinde alınan ipotekler hakkında

Accor Grubu ve Akfen Akfen GYO arasındaki anlaşma uyarınca Accor Grubu tarafından "IBIS" ve "NOVOTEL" markaları altında işletilmekte olan 9 adet otelin yatırımının finansmanı amacıyla Proje Finansman Sendikasyon Kredisi sağlanmıştır.

Bahsi geçen Proje Finansman Sendikasyon Kredisi'nin teminatı olarak aşağıda bahsi geçen taşınmazlar üzerinde 1. derecede ipotek tesis edilmiştir.

No	Malik / Üst Hakkı Sahibi	İli, İlçesi, Mahallesi, Mevkii	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü
1.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Istanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Bölge Sahil Yolu Mevkii	774 ada, 55 parsel, 85/1 pafta numaralı	Üst Hakkı	Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
2.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Trabzon İli, Yomra İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kaşüstü Köyü, Yalı Mevkii	209 ada, 12 parsel, G43B02C1C2AD2 pafta numaralı, 13.450,71 m <sup>2</sup> yüzölçümü	Üst Hakkı	Yomra Tapu Sicil Müdürlüğü
3.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi	5020 ada, 2 parsel, 21L.4C pafta numaralı, 6.750,00 m <sup>2</sup> yüzölçümü	Üst Hakkı	Şehitkamil 2.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
4.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi	2420 ada, 9 parsel, 349 pafta numaralı, 11.035,40 m <sup>2</sup> yüzölçümü	Üst Hakkı	Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü
5.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi	3198 ada, 67 parsel numaralı, 7.961,79 m <sup>2</sup> yüzölçümü	Üst Hakkı	Osmangazi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
6.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m <sup>2</sup> Yüzölçümü, Bağımsız No:1	Otel	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü

1

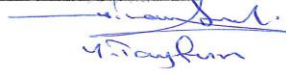
No	Malik / Üst Hakkı Sahibi	İli, İlçesi, Mahallesi, Mevkii	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü
7.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m <sup>2</sup> Yüzölçümü, Bağımsız No:2	İş yeri	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü
8.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Istanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Köyü	404 ada, 39 parsel, F21d24d3a pafta numaralı, 1.755,37 m <sup>2</sup> yüzölçümü	On Katlı Betonarme Otel ve Arsası	Büyükcçekmece 2. Tapu Sicil Müdürlüğü
9.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi	1843 ada, 5 parsel numaralı, 14.443,00 m <sup>2</sup> yüzölçümü	On Katlı Otel ve Arsası	Akyurt Tapu Sicil Müdürlüğü
10.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Istanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi	4599 parsel ve G22B1C3C pafta numaralı ve 4.687,64 m <sup>2</sup> yüzölçümü	Arsa	Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,  
Credit Europe Bank N.V.  
Karspeldreef 6A, 1101 CJ,  
Amsterdam, Hollanda

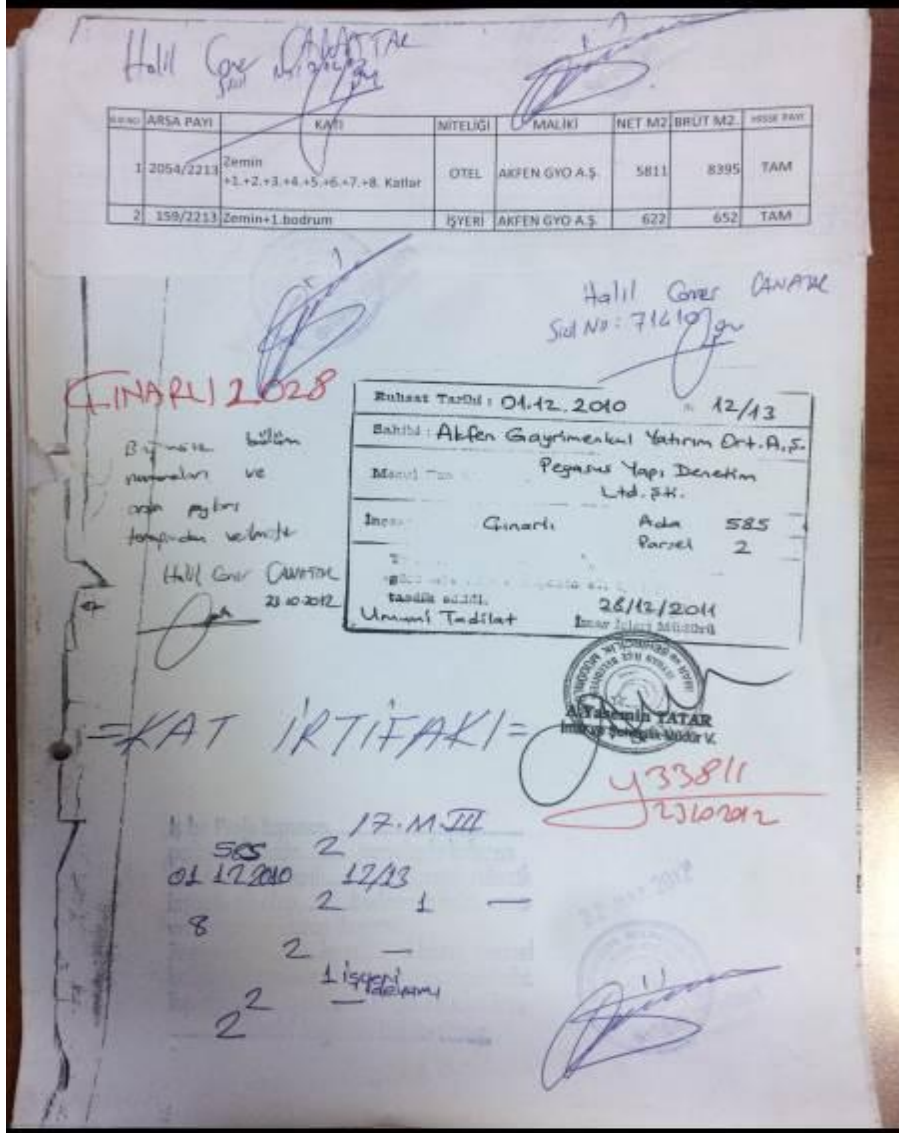
Credit EuropeBank

  
E. Safak

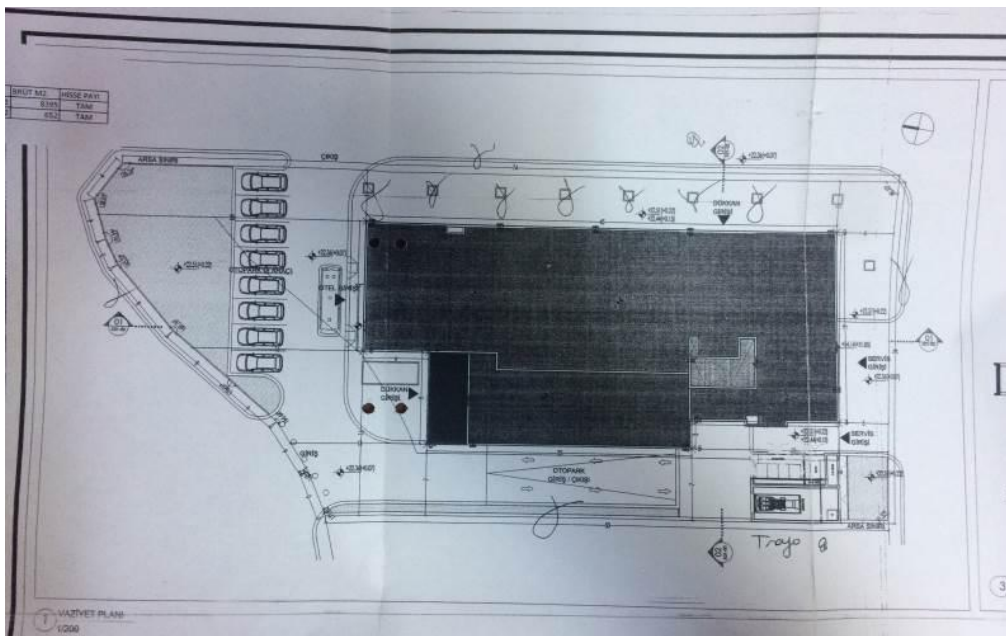
  
M. T. Aygün

2

MİMARİ PROJE KAPAĞI

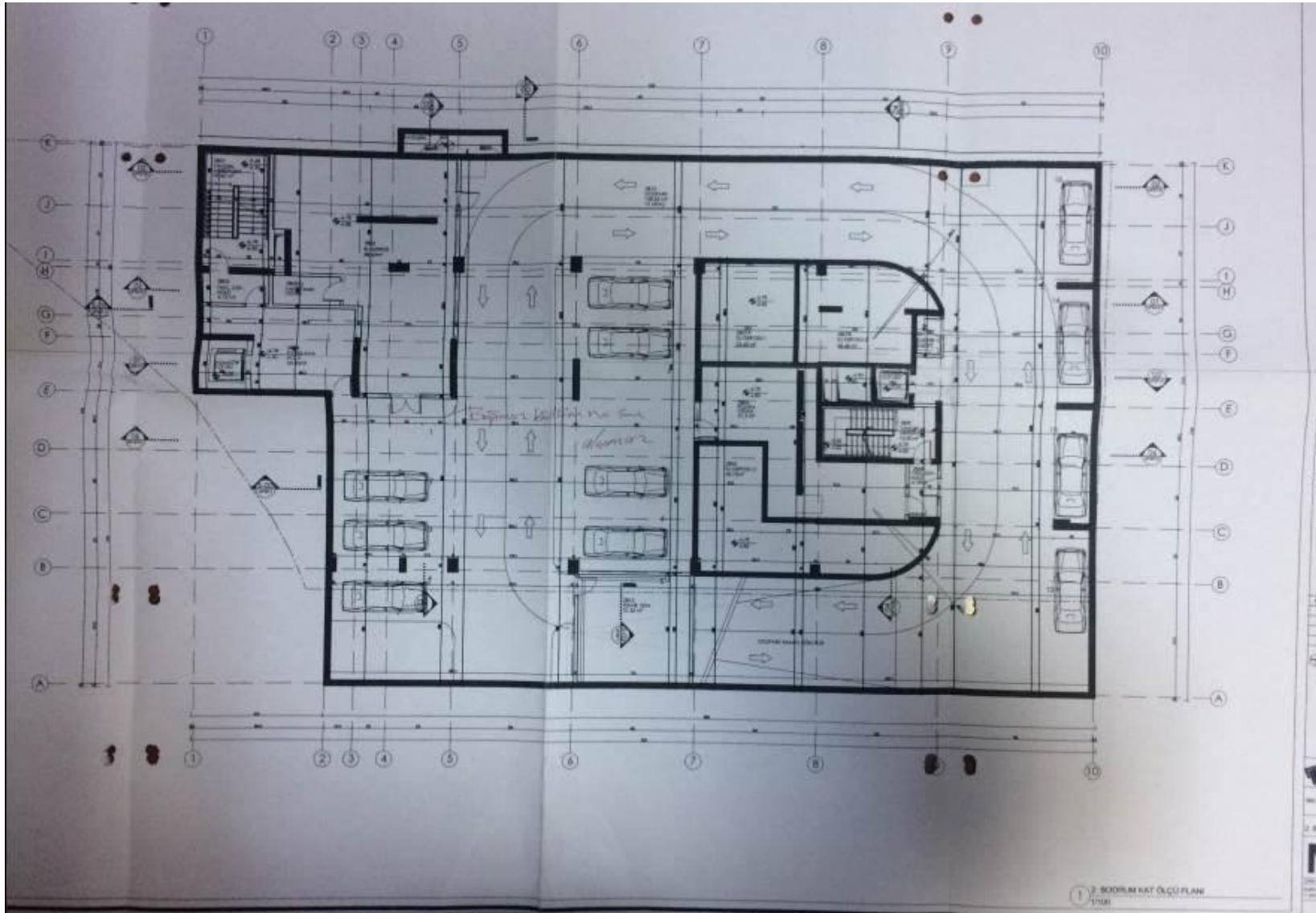


VAZİYET PLANI

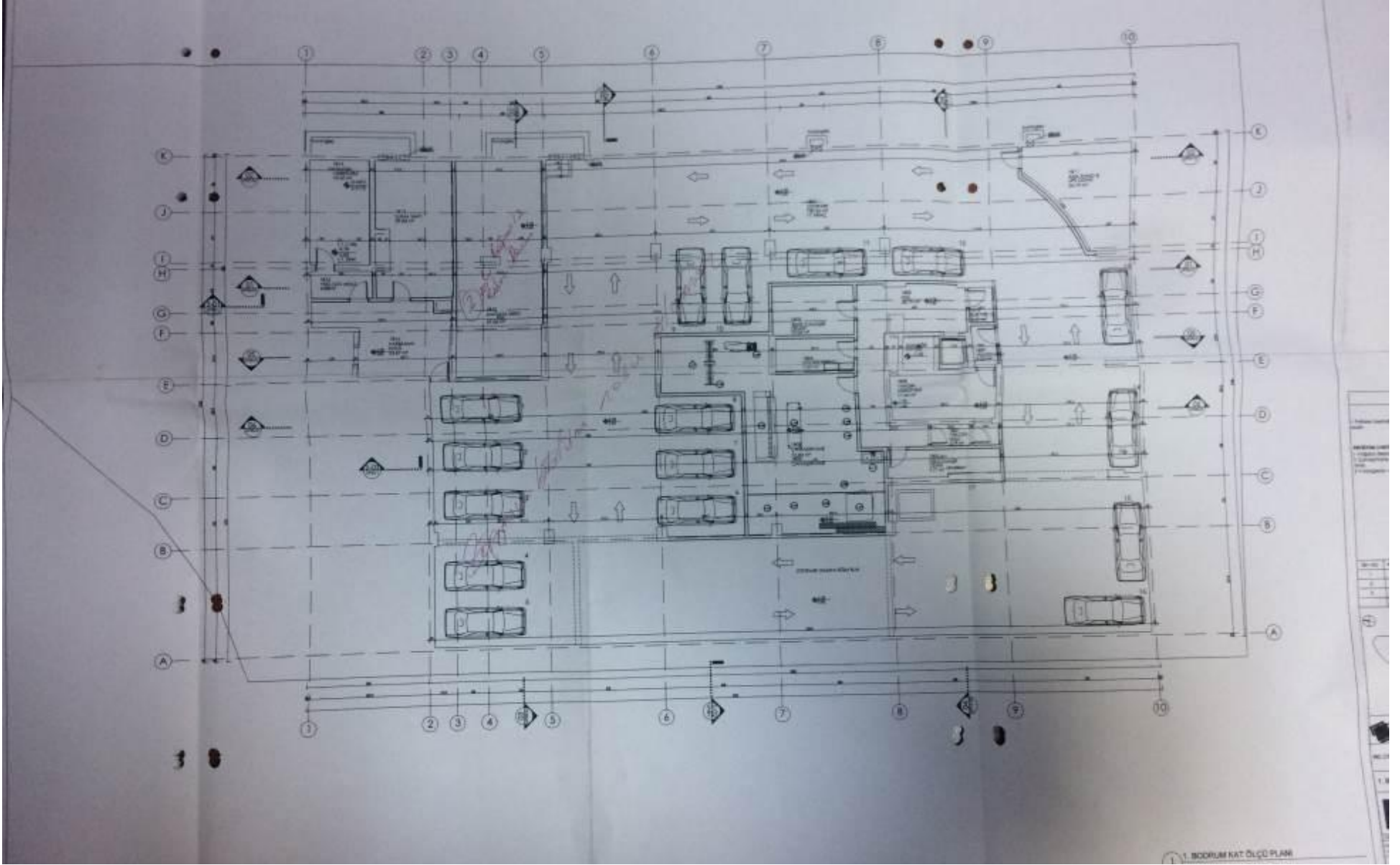


# KAT PLANLARI

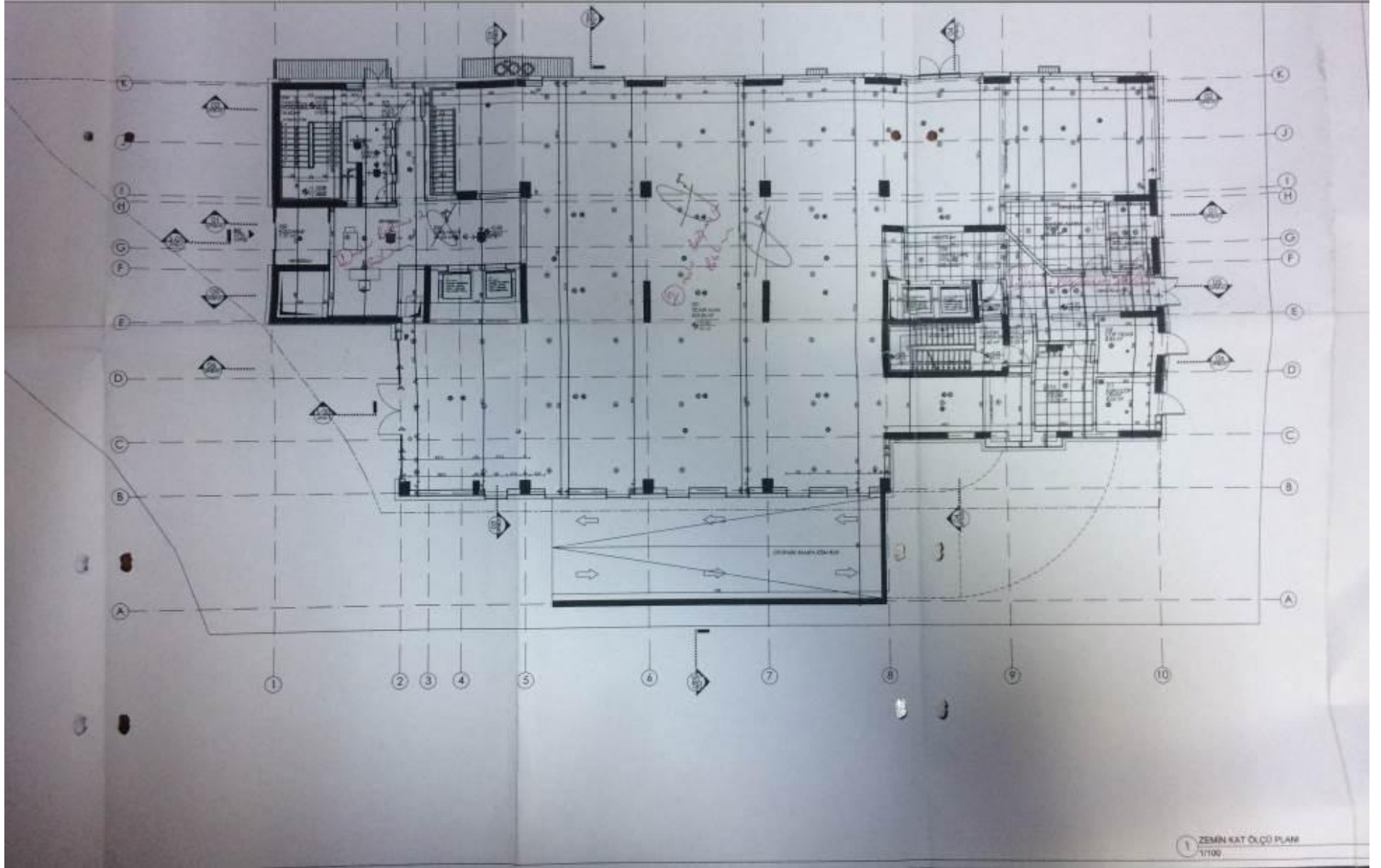
## 2.BODRUM KAT PLANI



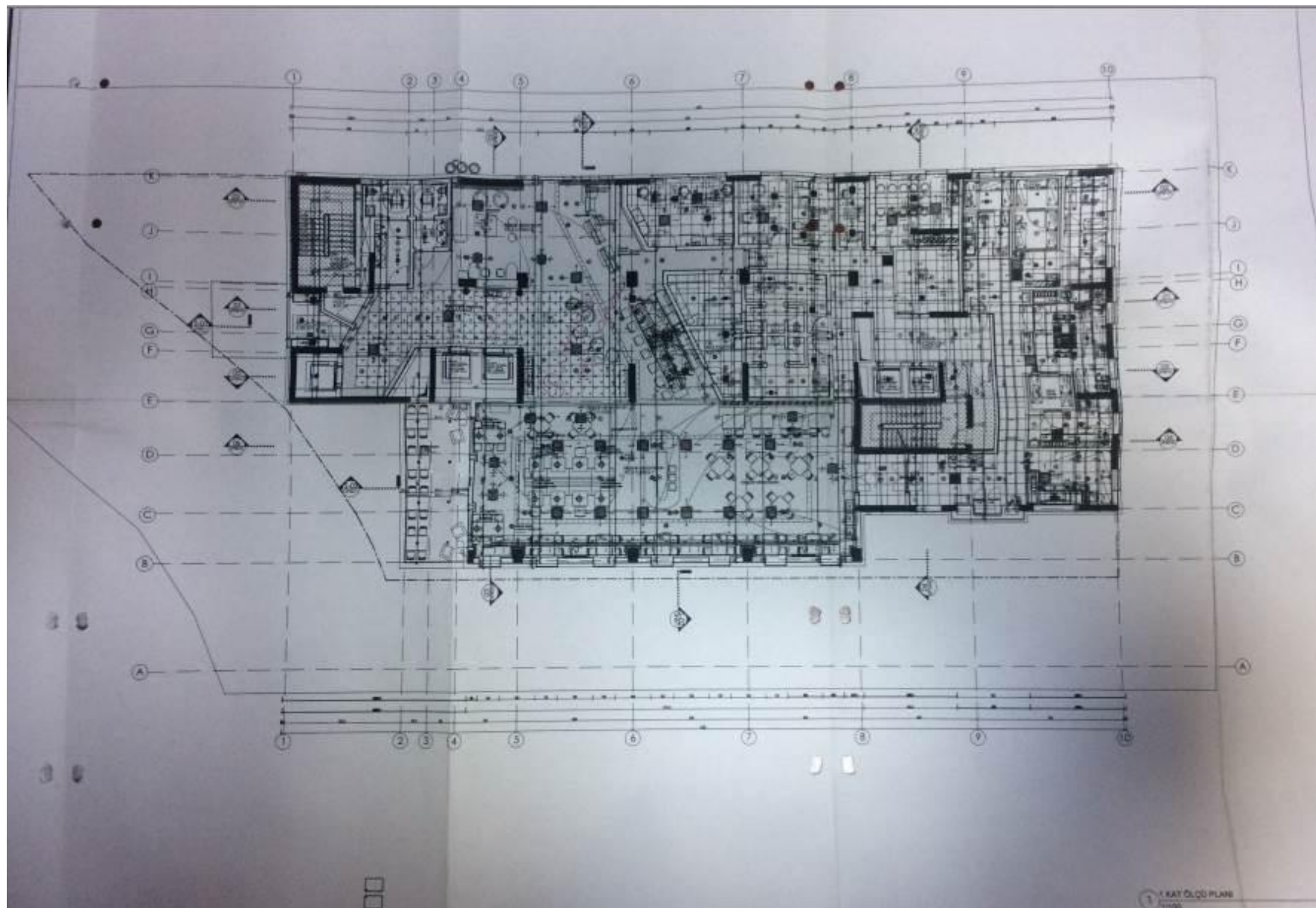
# 1.BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI

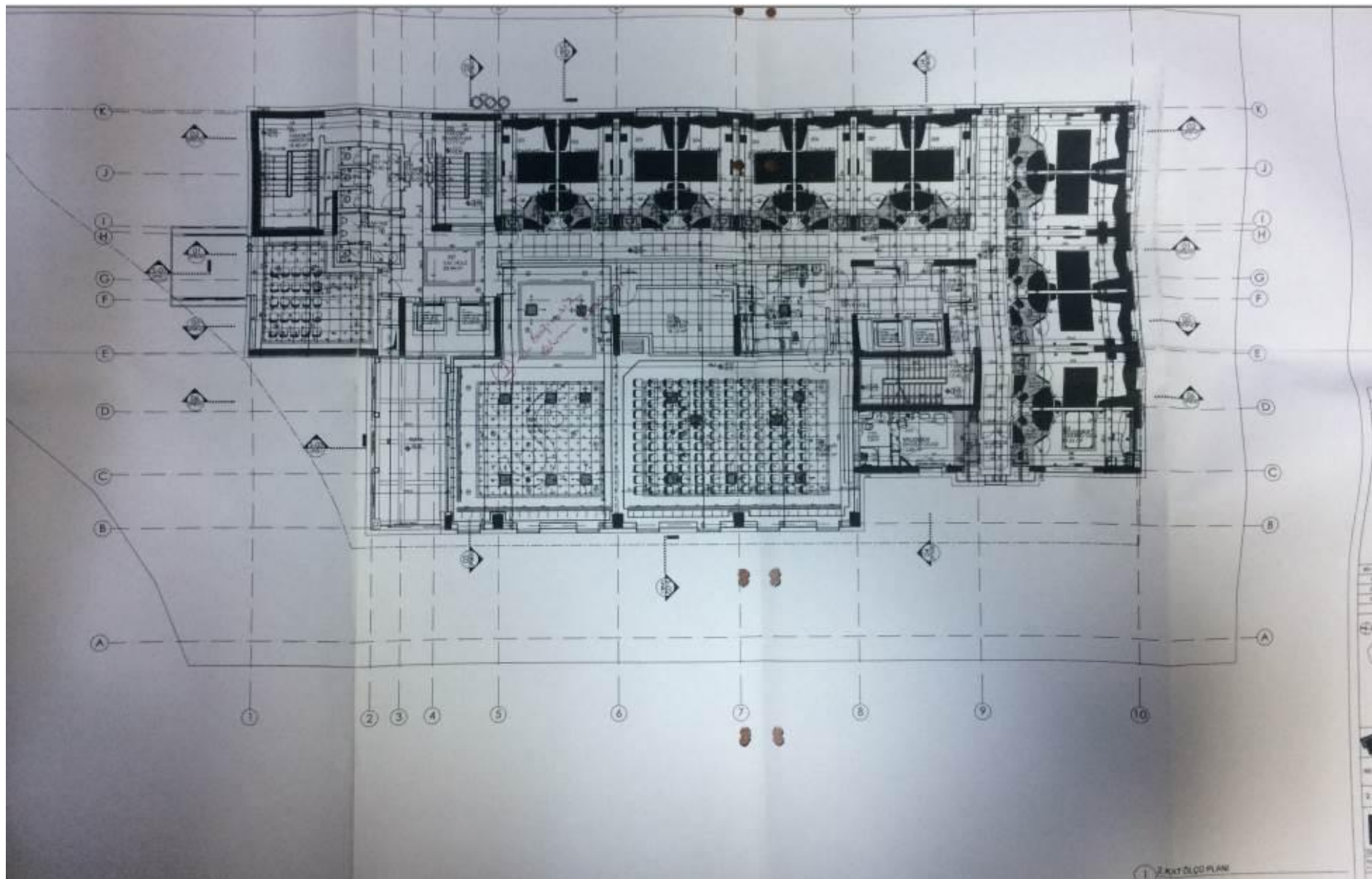


1.KAT PLANI

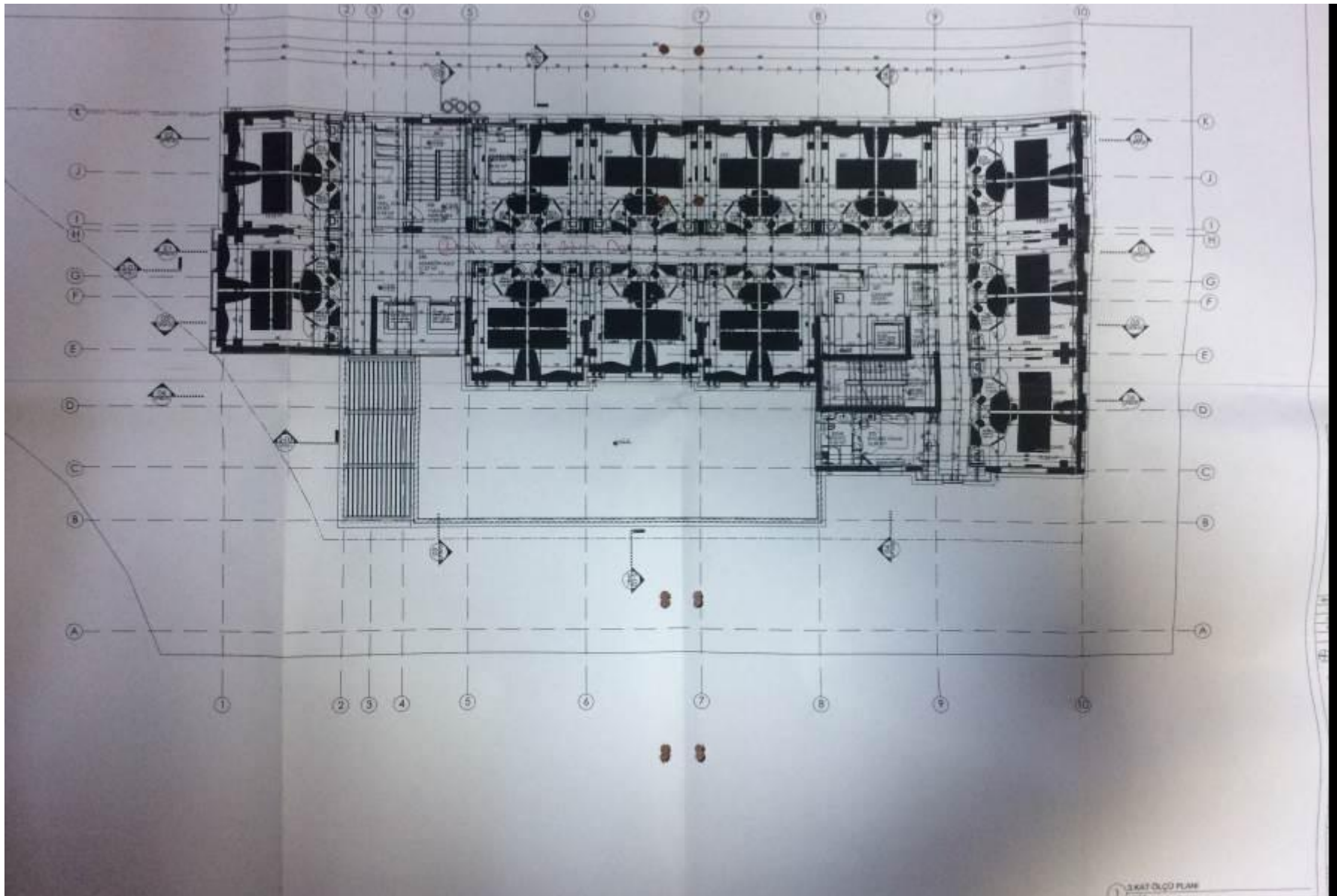




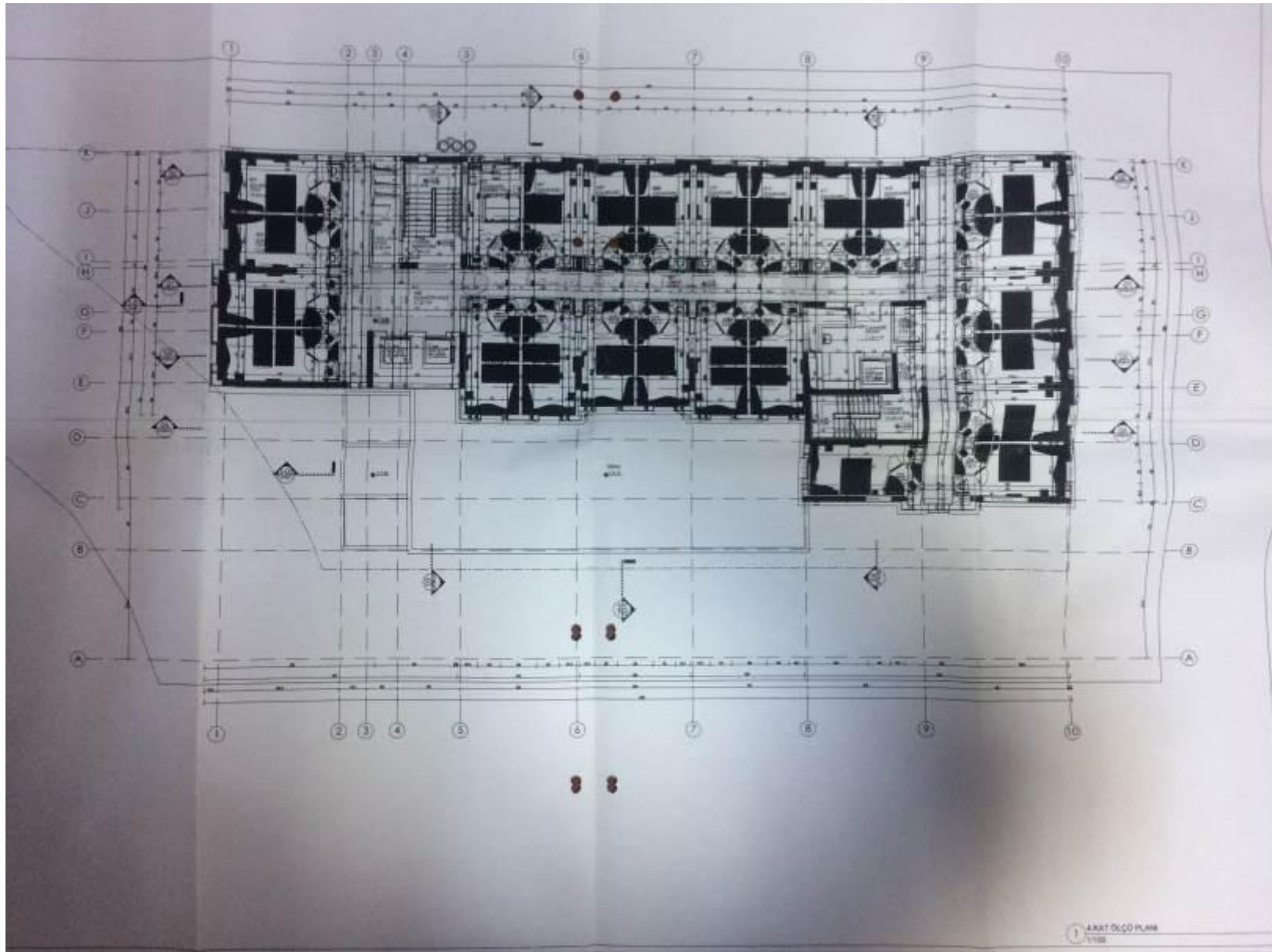
2.KAT PLANI



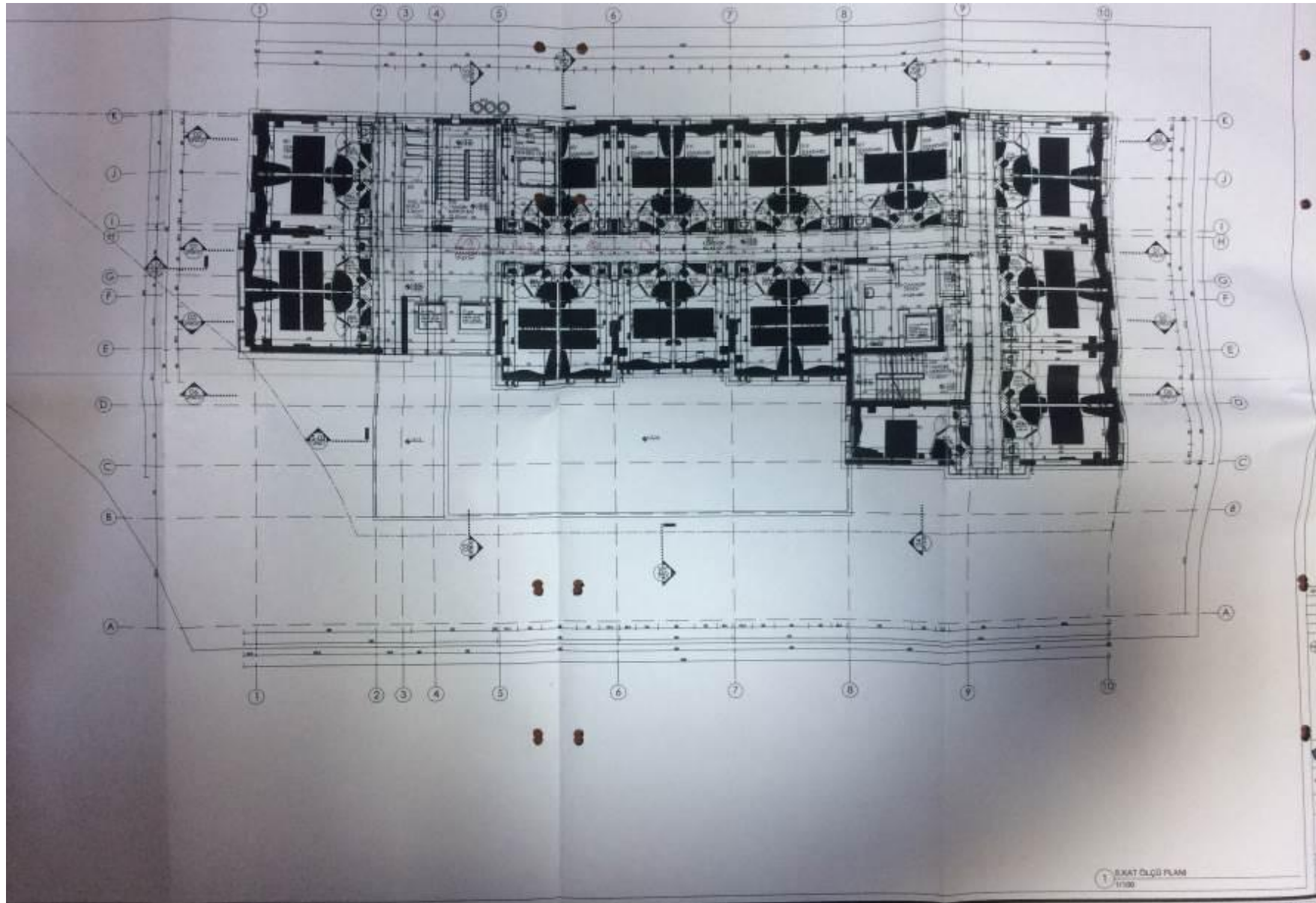
3.KAT PLANI



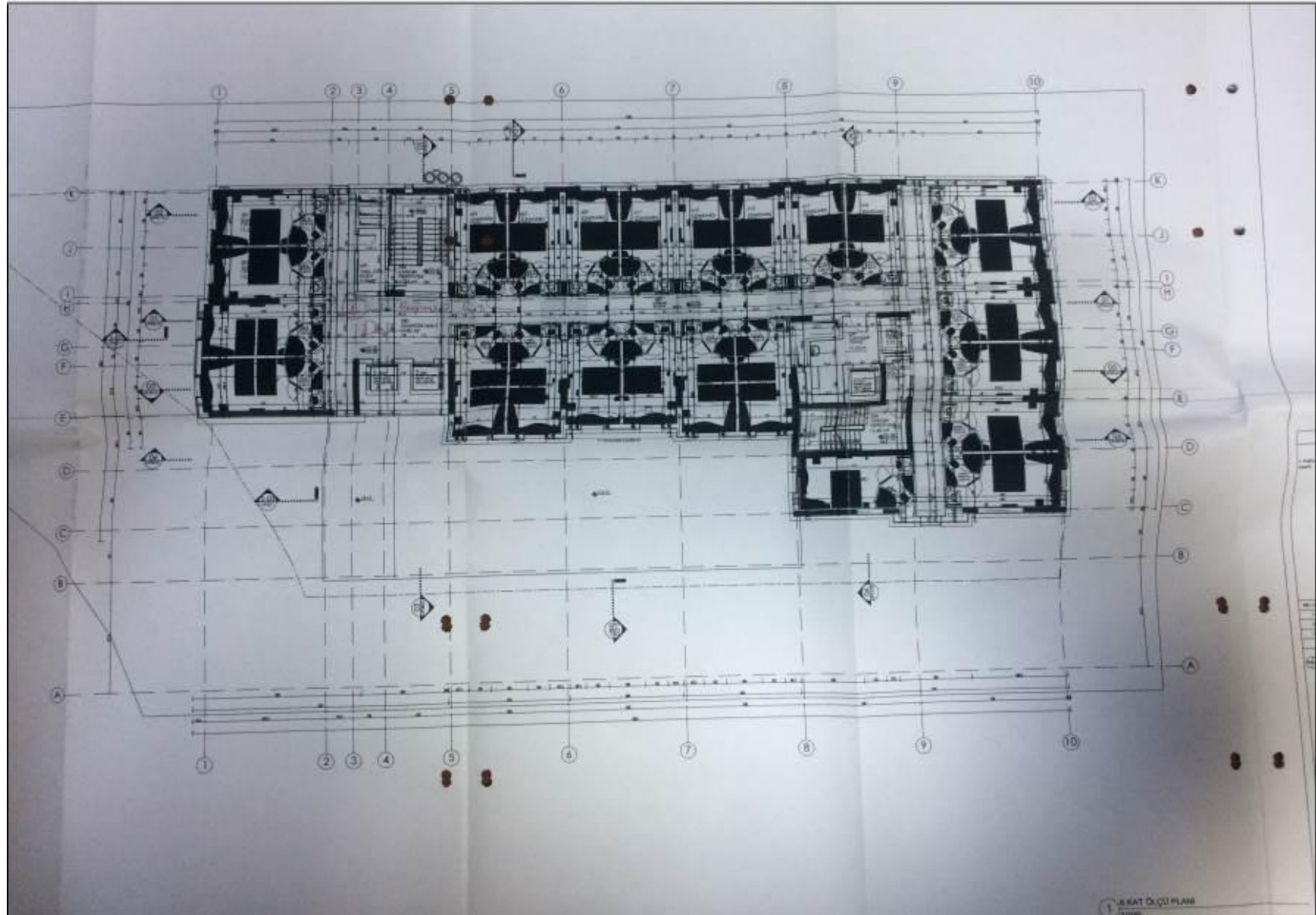
#### 4.KAT PLANI



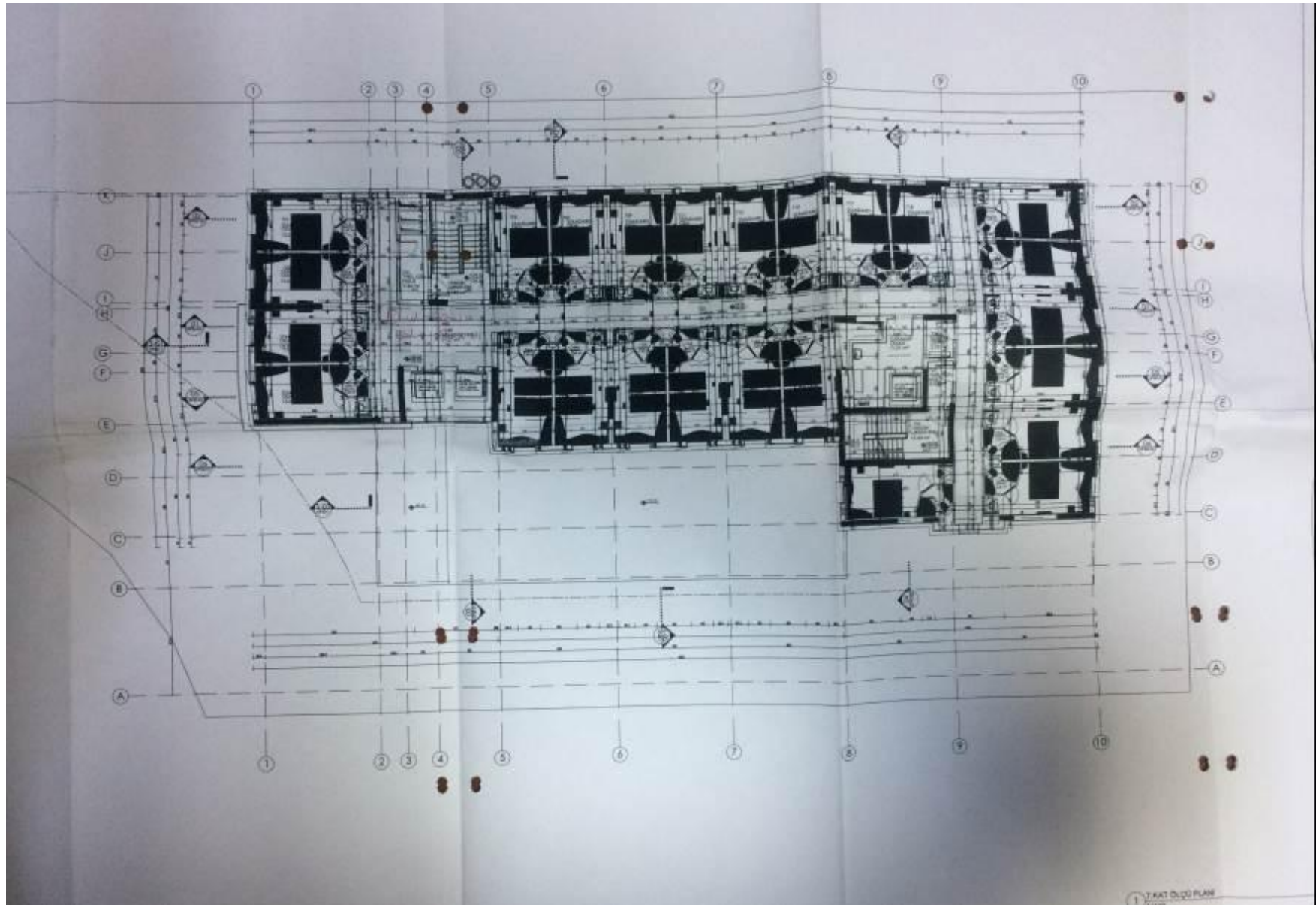
5.KAT PLANI



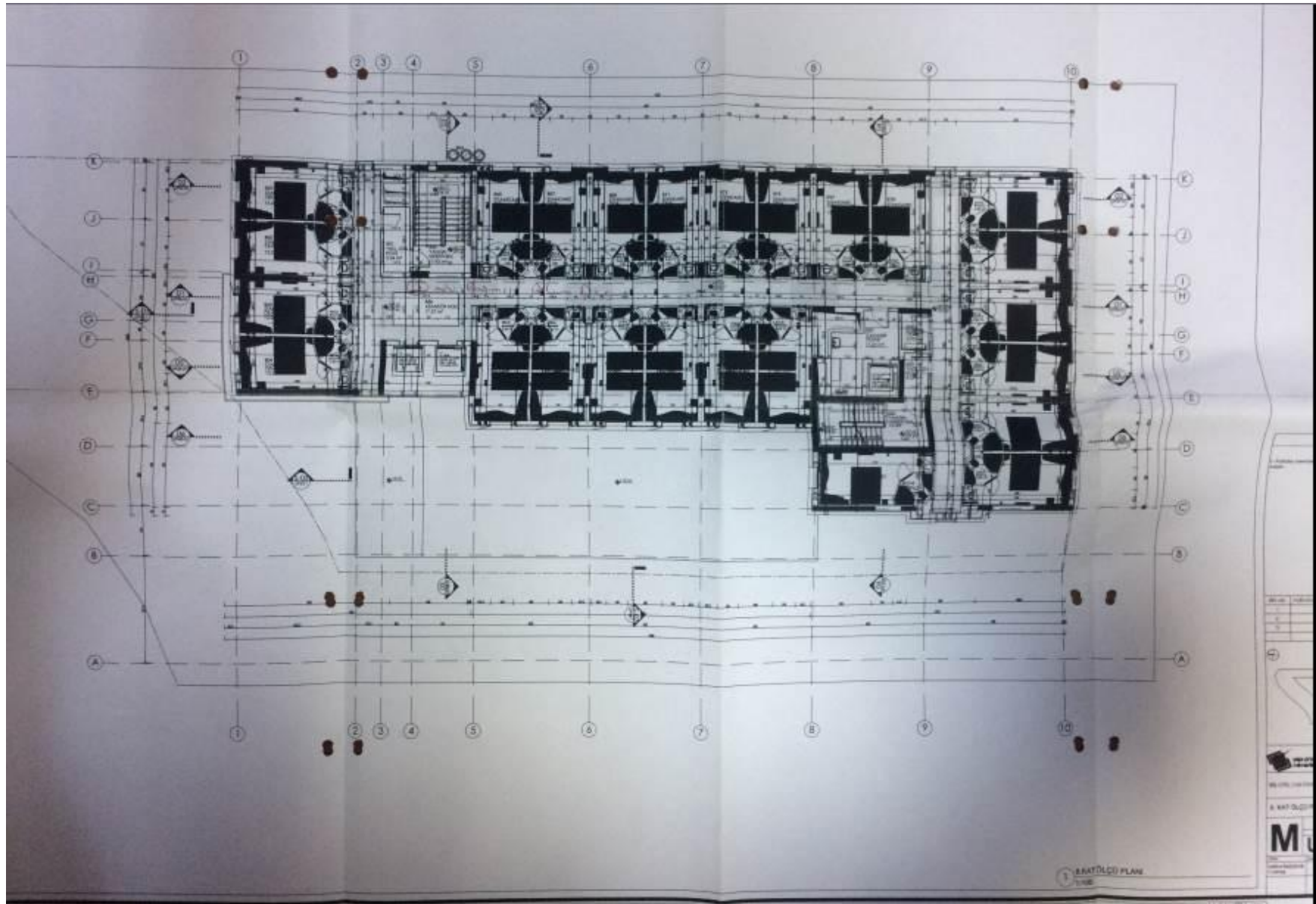
6.KAT PLANI



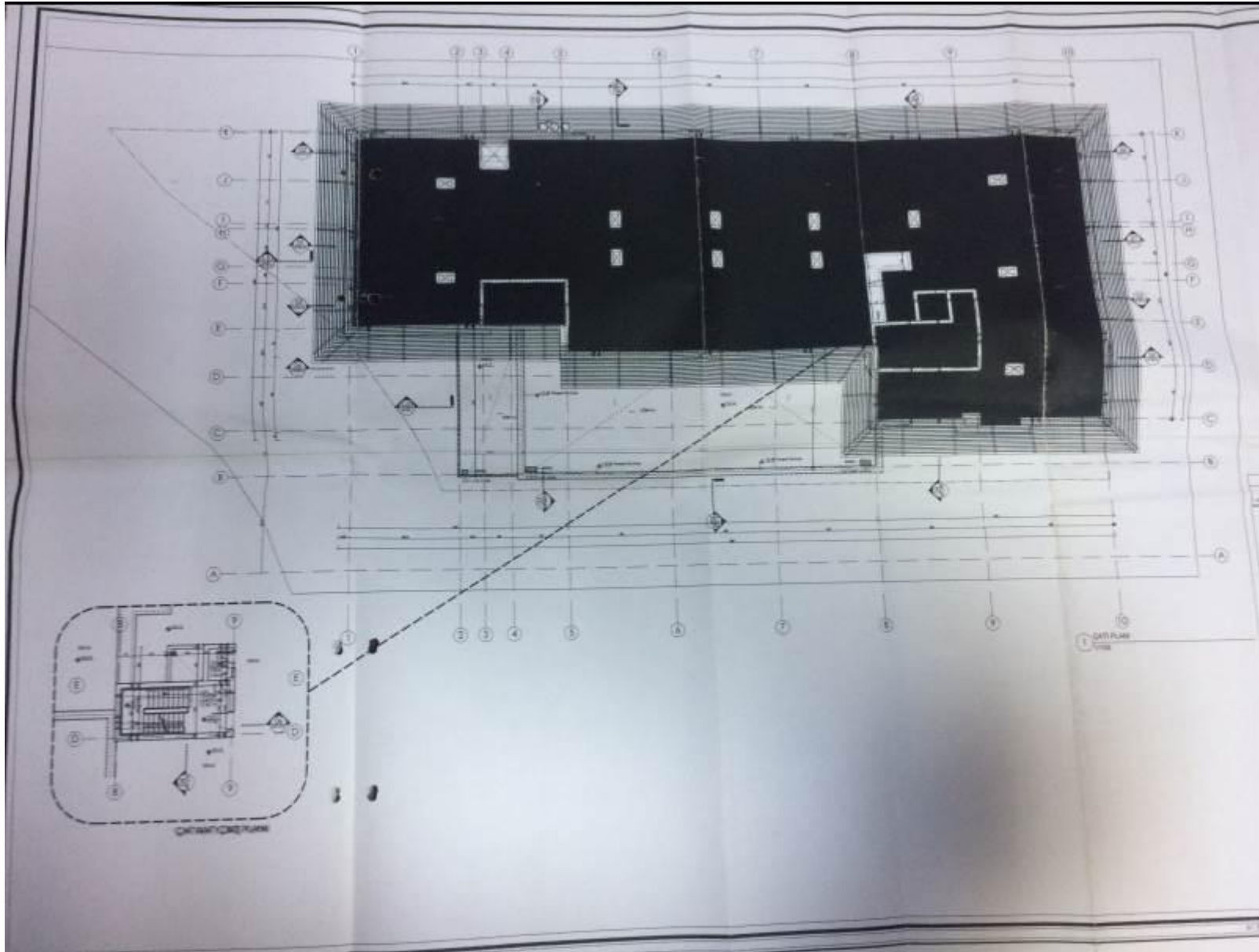
7.KAT PLANI



8.KAT PLANI

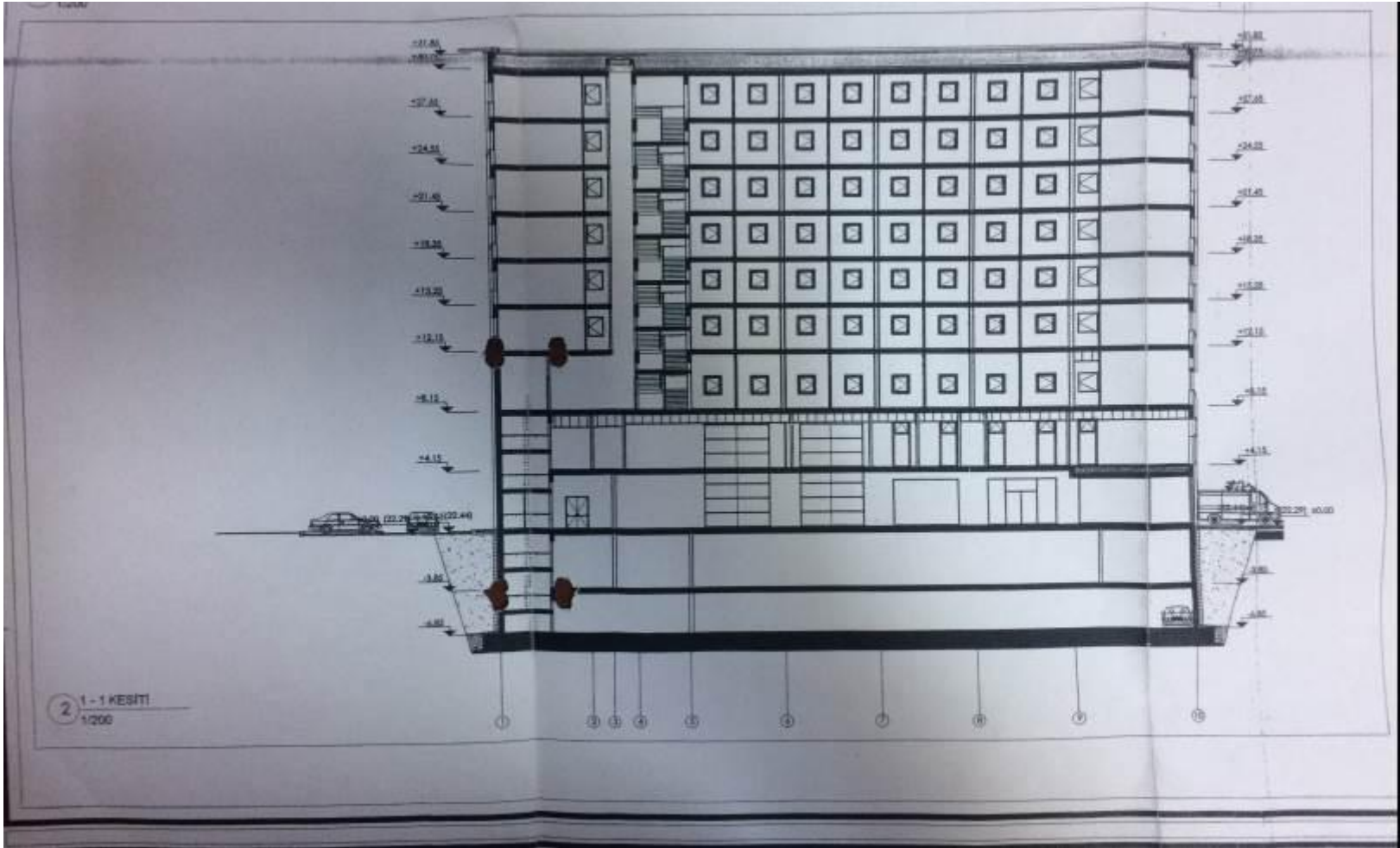


ÇATI KATI PLANI

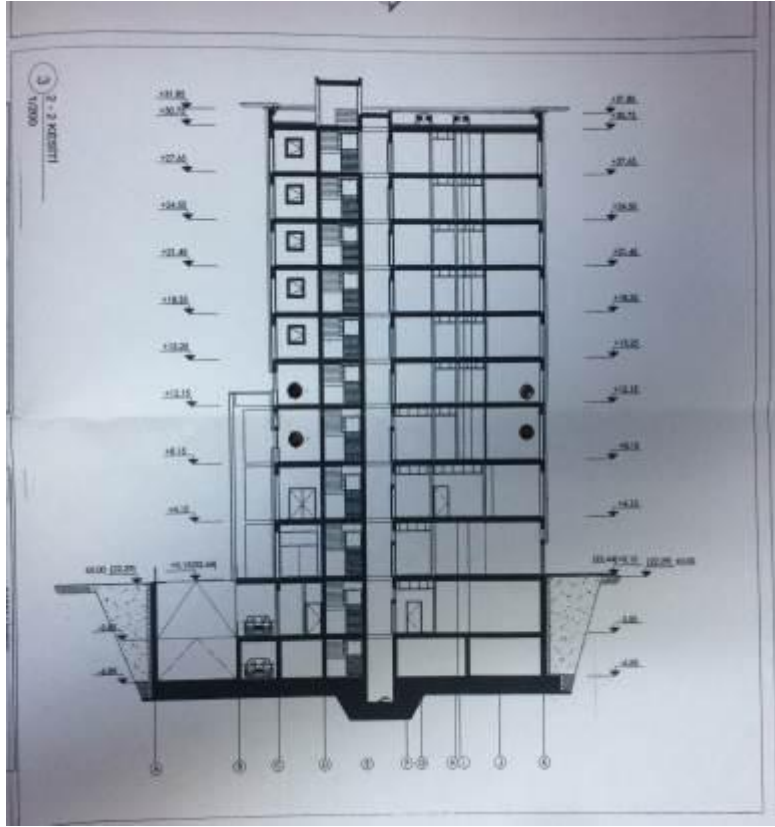




1-1 KESİTİ



## 2-2 KESİTİ



## İMAR PLANI



DIŞ MEKAN RESİMLERİ

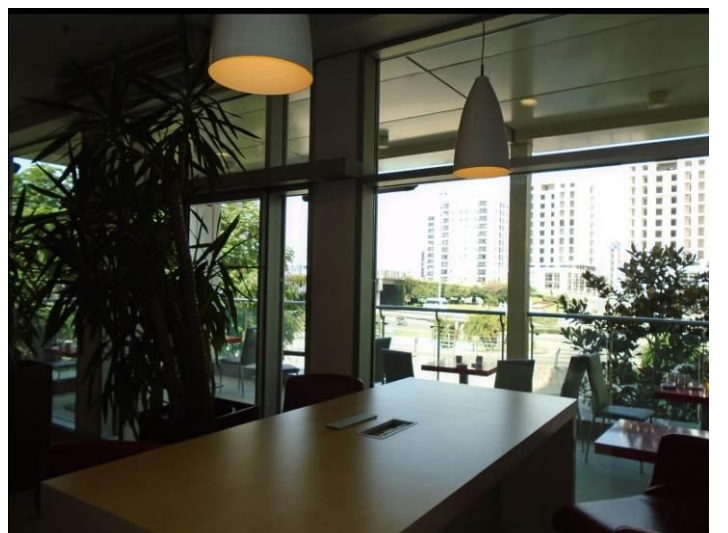




## İÇ MEKAN RESİMLERİ














  
SPL  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sici ve Eğitim Kuruluşu


Tarih : 17.08.2016 No : 405898


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**


Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Ulvi Barkın ŞENSES**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Şeref EMEN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*

E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN