



ADIM
Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

**TAŞINMAZ
DEĞERLEME
RAPORU**

**Otel ve İş Yeri
Seyhan / Adana
2020_AKFENGYO_008
“ 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	18
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	18
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	19
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	20
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	21
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	21
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI	21
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	21
5.3.2.BELEDİYE İNCELEMESİ	31
5.3.2.1. İMAR DURUMU	31
5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ	33
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	33
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	33
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	33
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	33
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	34
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	35
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	35
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	36
6.6. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞERİ TESPİTİ	37
6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	38
6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	41
6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	43
6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	43
6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	43
6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	43
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	44
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.	44
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	44
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	44
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	44
8. SONUÇ	45
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	45
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	45

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 31.12.2020 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" lejanır kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.
TAKS: 0,40, Blok Nizam, 10 katlı (Hmaks:30,75 m), Çekme me önden ve arkadan 10,00 m, yanlardan 10,00 m ve 5,00 m, Mania Kriteri: 62,20 m² 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

Rapor Tarihi	31.12.2020
Değerleme Tarihi	25.12.2020
Pazar Değeri (KDV Hariç)	67.835.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	80.045.300.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	7.530.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	8.885.400.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	1.225.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	1.445.500.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	135.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	159.300.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2020
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2020
RAPORUN NUMARASI	:	2020_AKFENGYO_008
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	02.11.2020
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	:	Bu rapor, Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan otel ve iş yerinin 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	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
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Ulvi Barkın ŞENSES SPK Lisans NO:405898 Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Ali Zararsız SPK Lisans No: 407909 İnşaat Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce 31.12.2019 tarihli "2019_AKFENGYO_16_REVİZE değerlendirme raporu bulunmaktadır

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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 :

Bu rapor SPK'nın III.62.3 Sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi,2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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 45m² 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, K.K.T.C,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 2020

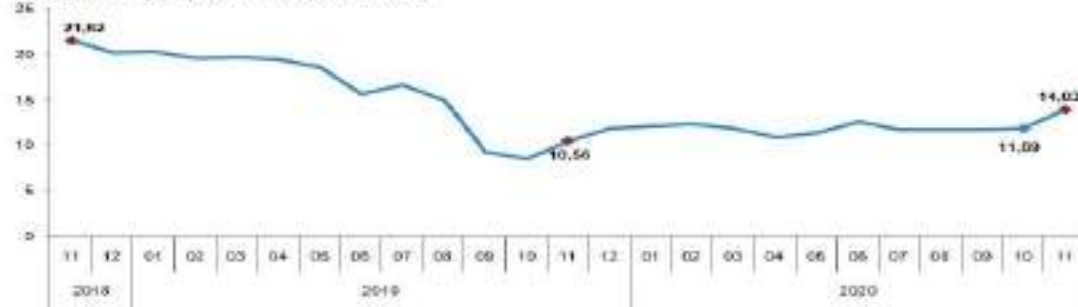
Tüketici fiyat endeksi(TÜFE) yıllık %14,03, aylık,%2,30arttı

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,30	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	13,19	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	14,03	10,56	21,02
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	12,04	15,87	15,03

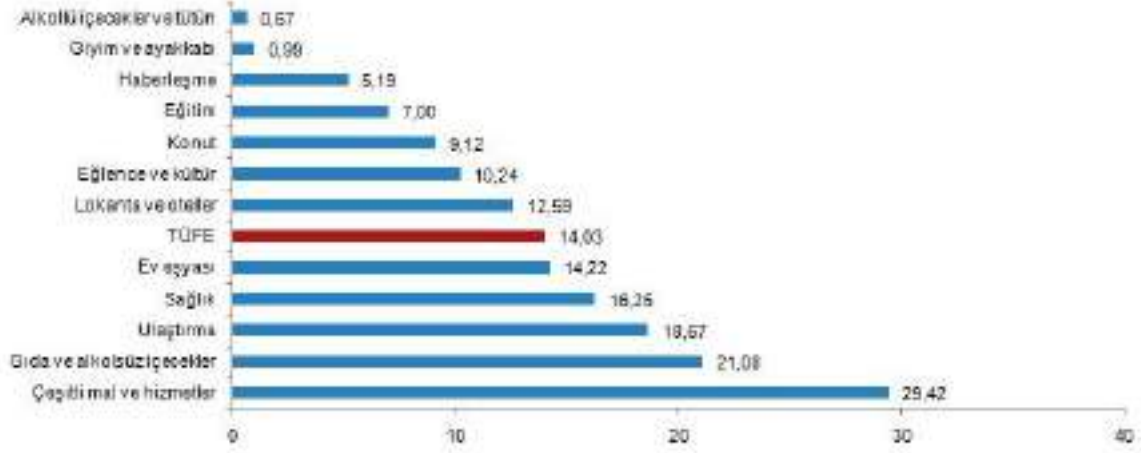
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Yıllık en düşük artış %0,67 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma oldu.

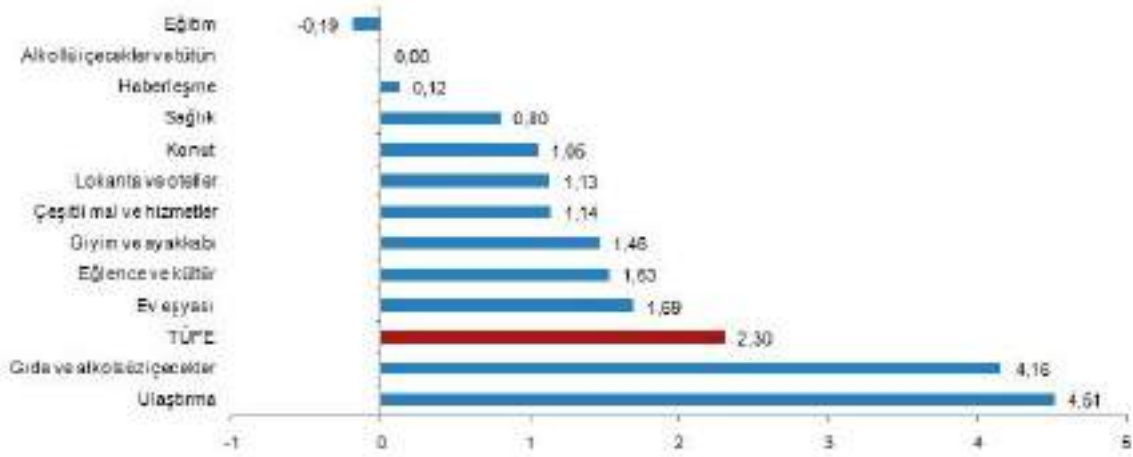
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



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

Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %1,69 ile ev eşyası oldu.

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Kasım 2020



Kasım 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 54 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 322 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşti.

Ana harcama gruplarına göre TÜFE ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
TÜFE	100,00	2,30	13,19	14,03	12,04	498,58
Gıda ve alkolsüz içecekler	22,77	4,15	17,64	21,08	13,04	593,07
Alkollü içecekler ve tütün	6,06	0,00	0,87	0,87	10,80	872,43
Çiyim ve ayakkabı	8,96	1,48	2,98	0,99	8,19	273,24
Konut	14,34	1,05	8,86	9,12	12,44	530,64
Ev eşyası	7,77	1,69	14,09	14,22	9,42	425,81
Sağlık	2,80	0,80	15,77	16,25	14,13	300,04
Ulaştırma	15,62	4,51	18,00	18,87	11,38	501,61
Haberleşme	3,80	0,12	4,89	5,19	4,10	169,88
Eğlence ve kültür	3,26	1,53	10,36	10,24	6,68	318,50
Eğitim	2,58	-0,19	8,87	7,00	11,15	437,27
Lokanta ve oteller	8,67	1,13	12,14	12,59	12,12	733,60
Çeşitli mal ve hizmetler	5,37	1,14	28,88	29,42	21,37	742,81

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %13,72, aylık %2,14 arttı

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,26, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,50 artış gerçekleşti.

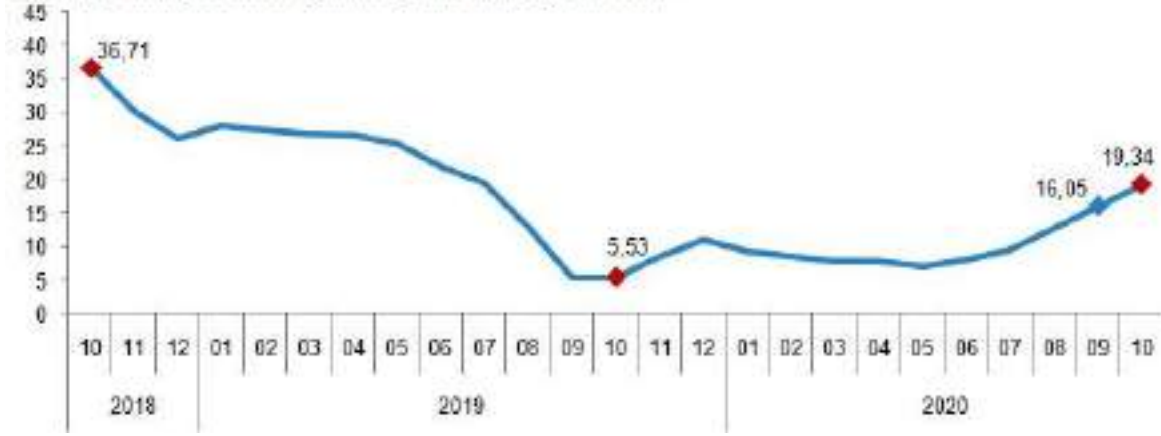
Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Grup	Kapsamı	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevsimsik ürünler hariç TÜFE	2,09	13,34	14,17	12,62	516,83
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	2,14	13,26	13,72	11,50	442,13
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	2,12	13,19	13,26	10,81	421,79
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	1,83	12,94	13,38	11,77	462,12
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	2,43	13,99	14,89	11,89	483,26
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	2,72	14,90	15,91	11,11	493,22

İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2020**İnşaat maliyet endeksi yıllık %19,49, aylık %2,99 arttı**

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,34 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,00, işçilik endeksi %0,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %21,81, işçilik endeksi %14,23 arttı.

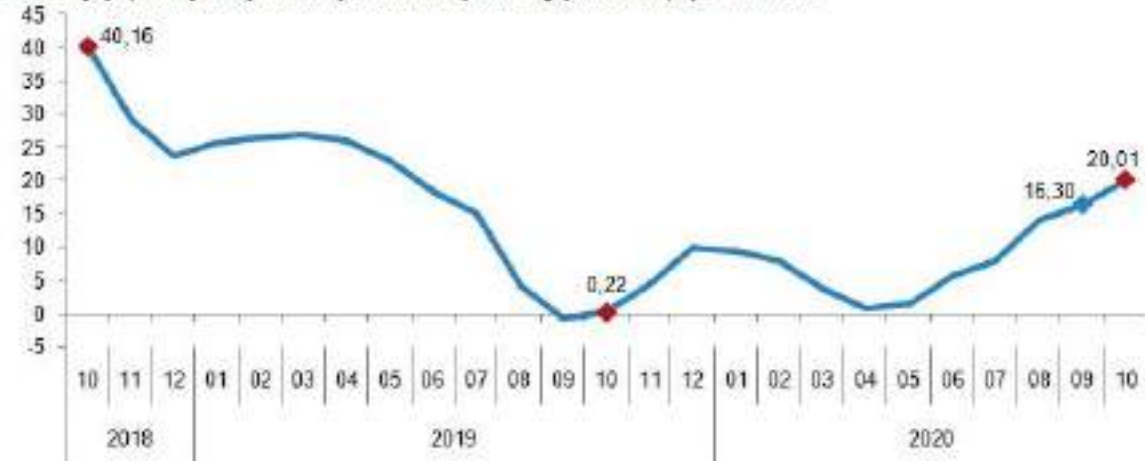
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



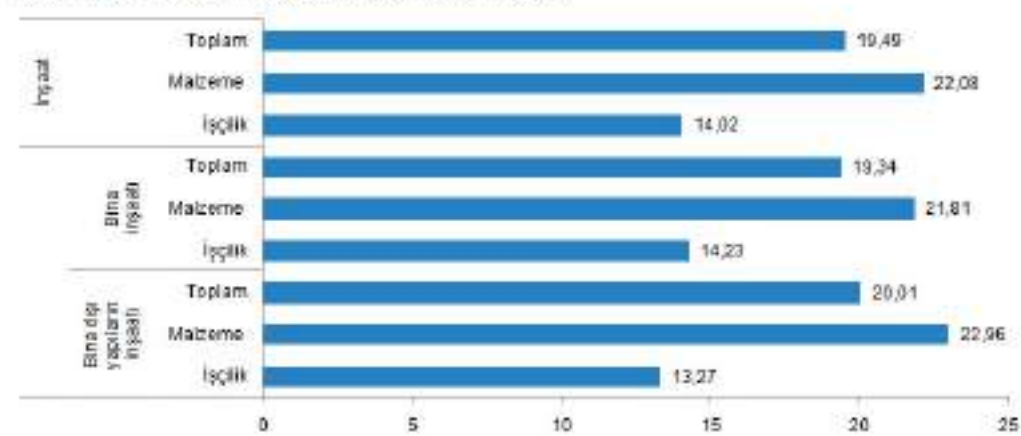
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %20,01, aylık %3,16 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %20,01 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,02, işçilik endeksi %1,05 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %22,96, işçilik endeksi %13,27 arttı.

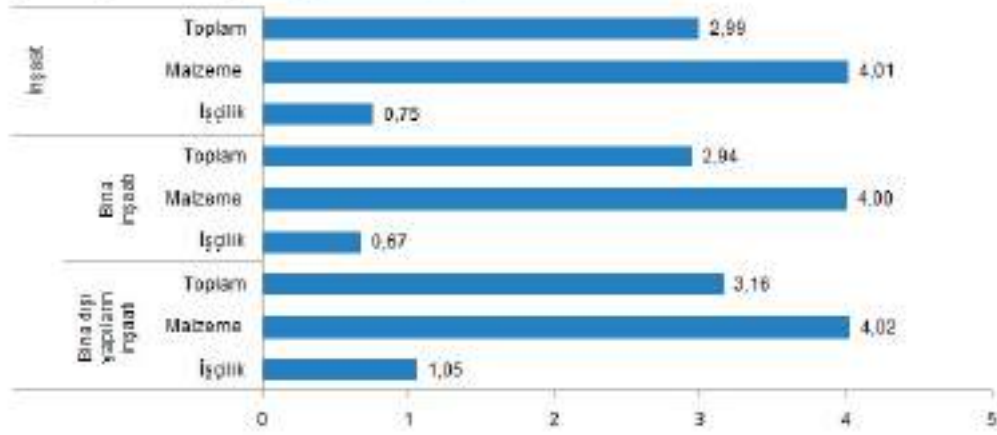
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



Inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ekim 2020



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ekim 2020

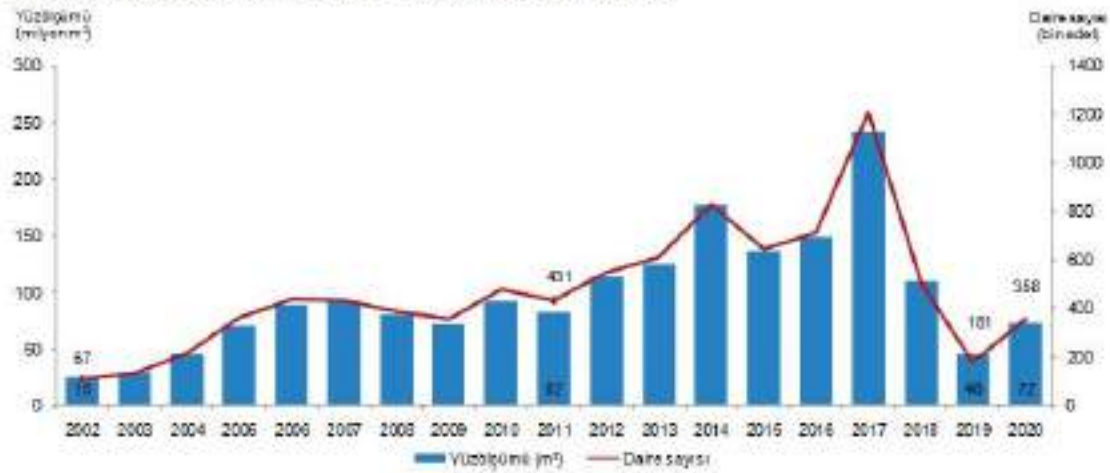


Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58,1 arttı

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %73,7, yüzölçümü %58,1, değeri %76,1, daire sayısı %97,9 arttı.

Yapı ruhsatına göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

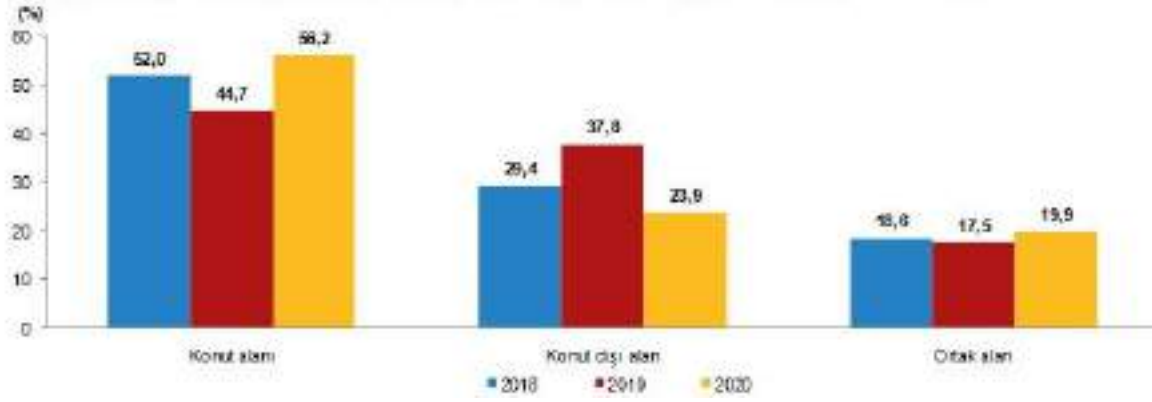
	2020	2019 ⁽¹⁾	2018 ⁽¹⁾	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 805	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m ²)	72 454 226	45 831 278	109 000 603	58,1	-56,0
Değer (TL)	128 680 060 407	73 626 688 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

(1) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,2'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

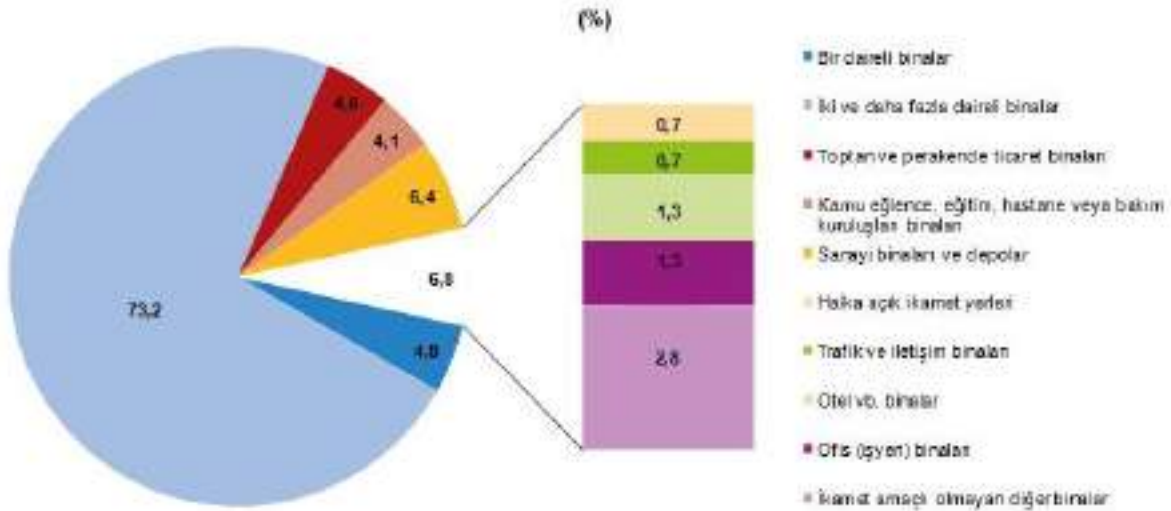
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %73,2 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

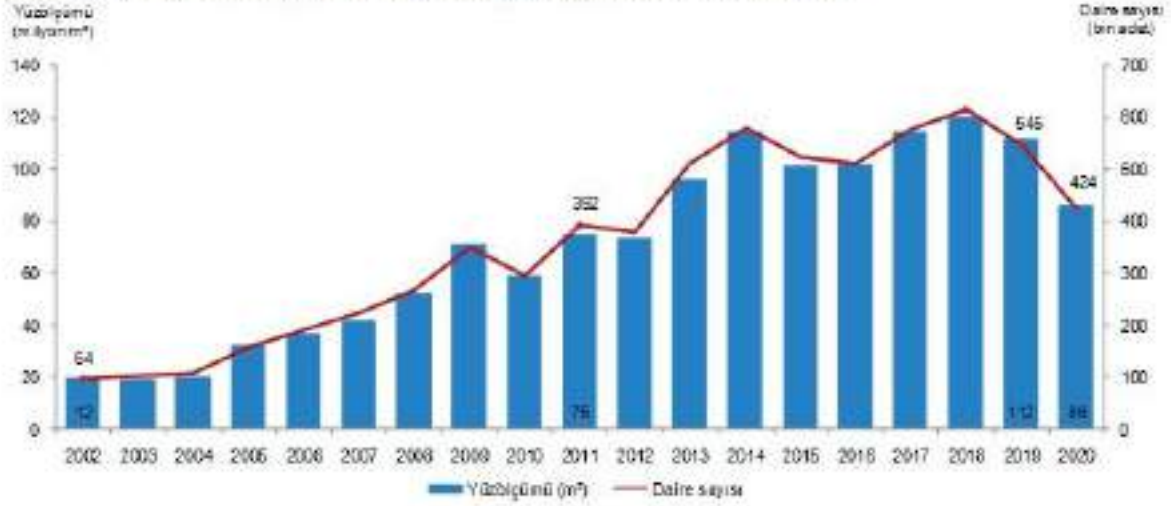
Yapı ruhsatı kullanma amaçları yüzölçümüne göre paylar, Ocak-Eylül 2020



Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesine göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

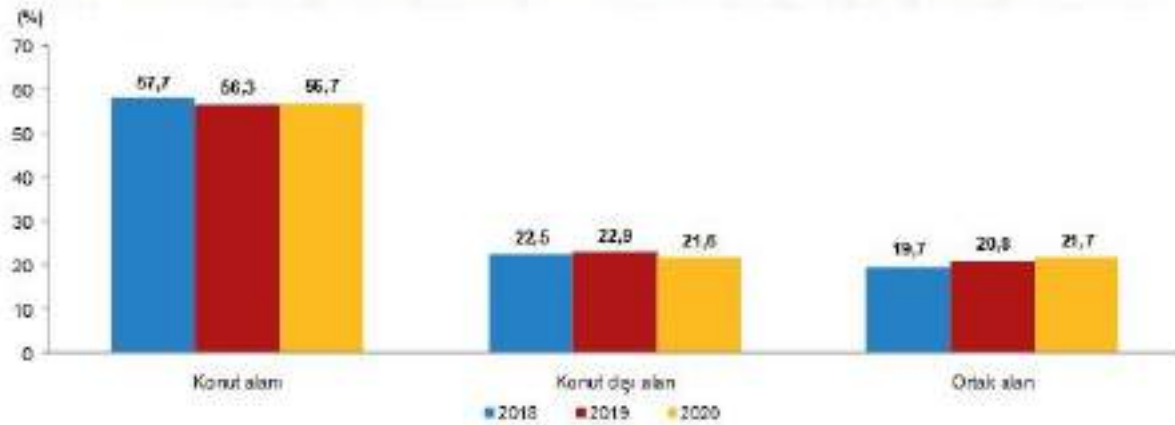
	2020	2019 ⁽¹⁾	2018 ⁽¹⁾	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 966	70 529	68 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m²)	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22,3	-11,3

(1) Yapı için istatistikler 2019 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

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

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 86,2 milyon m² iken; bunun 48,8 milyon m²'si konut, 18,6 milyon m²'si konut dışı ve 18,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

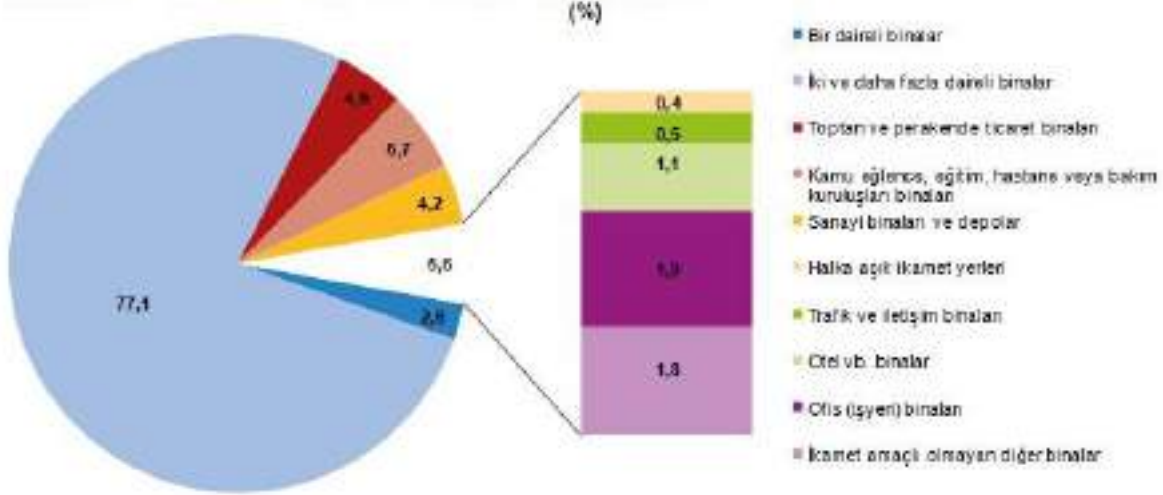
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %77,1 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 66,4 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı kullanma izin belgesi kullanma amacına göre yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2020



Küresel Ekonomik Görünüm

Küresel olarak ikinci dalga birçok ülkede başladı ve özellikle Fransa, İngiltere gibi Avrupa ülkeleri kısıtlamaları yeniden gündemine aldı. Sokağa çıkma kısıtlamalarından hizmet sektörü olumsuz etkilenirken imalat sektörü görece daha az etkilendi. Kısıtlamalara ve vaka sayılarına rağmen biz salgının ilk dalgada olduğu kadar ekonomik aktiviteye zarar vereceğini düşünmüyoruz. Ayrıca aşı çalışmalarında özellikle Pfizer %90'dan fazla etkili olduğunu açıkladığı aşının onay başvurusunu gerçekleştireceğini ve onaylanması halinde bir sene içinde 1.3 milyar doz aşının üretileceğini açıkladı.

Aşı kaynaklı toparlanma bu şekilde artarak devam ederse risk iştahı artacaktır. Bu durumda OPEC ülkeleri üretim kesintisini uzatmaya yanaşmayabilir. Bu durumda orta vadede petrol fiyatı artacak ve petrol tarafındaki avantaj limitlenecektir. Küresel gündemde en önemli gelişmelerinden olan ABD seçimleri sonuçlandı. Bazı kilit eyaletlerde birbirine yakın sonuçlansa da Demokrat Parti adayı Joe Biden başkan seçildi. Henüz Senato'daki durum belli olmamakla birlikte Temsilciler Meclisi ve Başkanlık Demokrat Parti'ye geçmiş oldu. Donald Trump ve avukatları ise seçimi mahkemeye taşıyacaklarını açıkladı. Küresel piyasalarda ise ABD başkanlık seçim sonuçlarının büyük ölçüde belli olması ve aşı çalışmalarında neticenin en azından şimdilik alınmış olmasıyla borsalarda ralli gerçekleşti. Bununla birlikte altın ve dolar bu süreçte güç kaybetti.

Ekonomik aktivitedeki normalleşmede küresel anlamda hizmet sektörü toparlanırken yeniden karantınaların gündeme gelmesi toparlanmanın hızını kesti. Bununla birlikte kısa vadede turizm ve ulaşım sektöründe henüz kayda değer bir toparlanmadan söz edilememektedir. Kapanmaların artması durumunda bu iki sektörün toparlanması daha da gecikecektir. Gerek gelişmiş, gerekse gelişmekte olan ülkelerdeki hem maliye hem para politikaları bu yıl tarihi seviyelerde genişlemeci hareket etmek durumunda kaldı. Bu durum Nisan-Mayıs aylarında konuşulan ekonomiler açısından en kötü senaryoların atlatılmasına yardımcı olduğundan gayet pozitif fakat kimi gelişmekte olan ülkelere özellikle mali genişlemelerin sebep olduğu artan borç stokunun sürdürülebilir olup olmadığı şüpheli. Ancak gerek Fed'in gerekse ECB'nin yüksek olasılıkla 2022-2023'e kadar sıkılaştırma adımları

atmayacak olması hatta özellikle ECB'nin Aralık ayında varlık alım programını genişletmesi bu noktada bu ülkelerin elini rahatlatacaktır. Gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı, tekrar artış trendine geçtiği görülüyor. Özellikle Asya ülkelerine devam eden akımlar var. Ayrıca Ekim ayında genel bir artıştan söz etmek mümkün. Burada aşırı çalışmalarının Ekim ayı içerisinde hızlanmasının pozitif etkisinin olabileceği görülmektedir. Önümüzdeki aylarda herkesin gözü kulağı aşırı çalışmalarında olacaktır. Salgının gidişatı ve aşının gelişmeleri para politikalarını ve mali politikaları, finansal piyasaları doğrudan etkileyecektir.

Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2020

Türkiye'de 2020 Kasım ayında 112 bin 483 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 azalarak 112 bin 483 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 21 bin 158 konut satışı ve %18,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin 710 konut satışı ve %9,5 pay ile Ankara, 6 bin 574 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Ardahan, 23 konut ile Hakkari ve 78 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, Kasım 2020
(Adet)



Konut satış sayısı, Kasım 2020

	Kasım			Ocak-Kasım		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	138 372	112 483	-18,7	1 146 655	1 393 335	21,5
İpotekli satış	43 911	24 450	-44,3	282 230	558 708	98,0
İlk el satış	13 705	8 822	-35,6	96 956	179 055	84,7
İkinci el satış	30 206	15 628	-48,3	185 274	379 641	104,9
Diğer satış	94 461	88 033	-6,8	864 425	834 628	-3,4
İlk el satış	35 204	27 836	-20,9	339 246	253 777	-25,2
İkinci el satış	59 257	60 197	1,6	525 179	580 852	10,6
Satış durumuna göre toplam satış	138 372	112 483	-18,7	1 146 655	1 393 335	21,5
İlk el satış	48 909	36 658	-25,0	436 202	432 842	-0,8
İpotekli satış	13 705	8 822	-35,6	96 956	179 055	84,7
Diğer satış	35 204	27 836	-20,9	339 246	253 777	-25,2
İkinci el satış	89 463	75 825	-15,2	710 453	960 493	35,2
İpotekli satış	30 206	15 628	-48,3	185 274	379 641	104,9
Diğer satış	59 257	60 197	1,6	525 179	580 852	10,6

İpotekli konut satışları 2020 Kasım ayında 24 bin 450 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde 2020 Kasım ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %44,3 azalış göstererek 24 bin 450 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,7 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 bin 4 konut satışı ve %20,5 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 33 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları 2020 Kasım ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalarak 88 bin 33 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16 bin 154 konut satışı ve %18,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,3 oldu. Ankara 7 bin 975 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 898 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 9 konut ile Ardahan oldu.



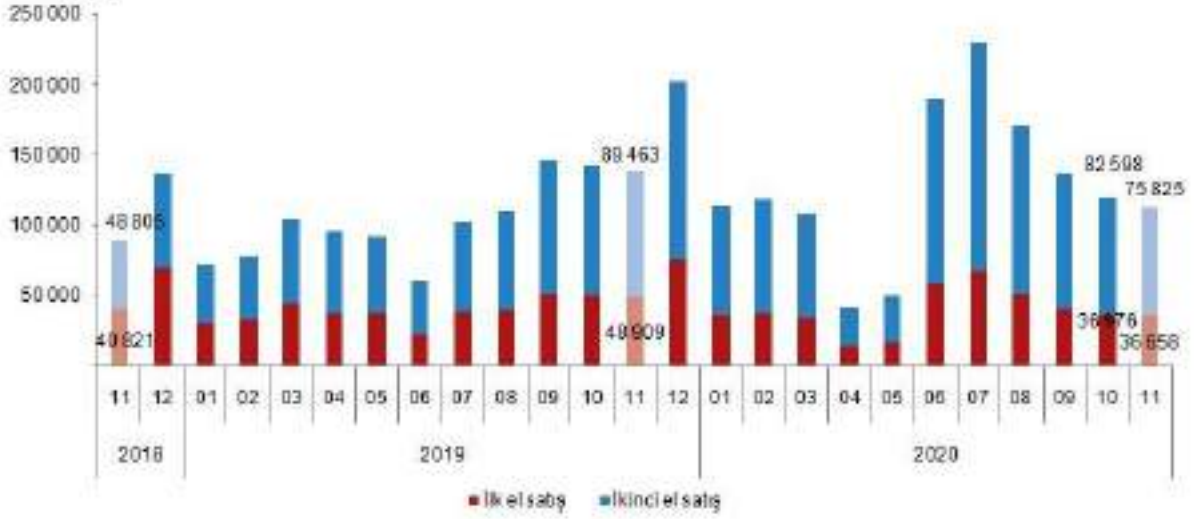
Konut satışlarında 36 bin 658 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,0 azalarak 36 bin 658 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %32,6 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 177 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 662 konut satışı ile Ankara ve bin 888 konut satışı ile İzmir izledi.

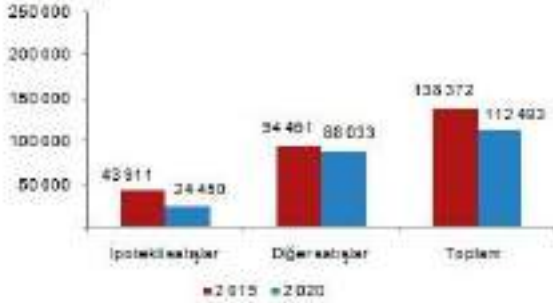
İkinci el konut satışlarında 75 bin 825 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalış göstererek 75 bin 825 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 14 bin 981 konut satışı ve %19,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %70,8 oldu. Ankara 8 bin 48 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 686 konut satışı ile İzmir izledi.

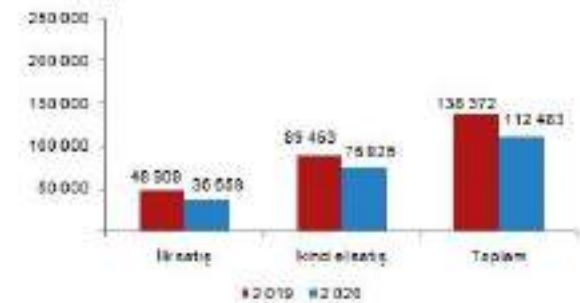
Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2020
(Ade)



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



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



Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %21,5 arttı

Ocak-Kasım döneminde 1 milyon 393 bin 335 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,5 artış gösterdi. Ocak-Kasım döneminde ipotekli konut satışı %98,0 artarak 558 bin 706, diğer satış türlerinde ise %3,4 azalarak 834 bin 629 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %0,8 azalarak 432 bin 842 oldu. İkinci el konut satışları da %35,2 artarak 960 bin 493 olarak gerçekleşti.

Yabancılara 2020 yılı Kasım ayında 4 bin 962 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %24,4 artarak 4 bin 962 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Kasım 2020'de ilk sırayı 2 bin 443 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 893 konut satışı ile Antalya, 297 konut satışı ile Ankara, 182 konut satışı ile Yalova ve 174 konut satışı ile Bursa izledi.

Yabancılar­ya yapılan konut sat­ş say­ları, Kasım 2020
(Adet)

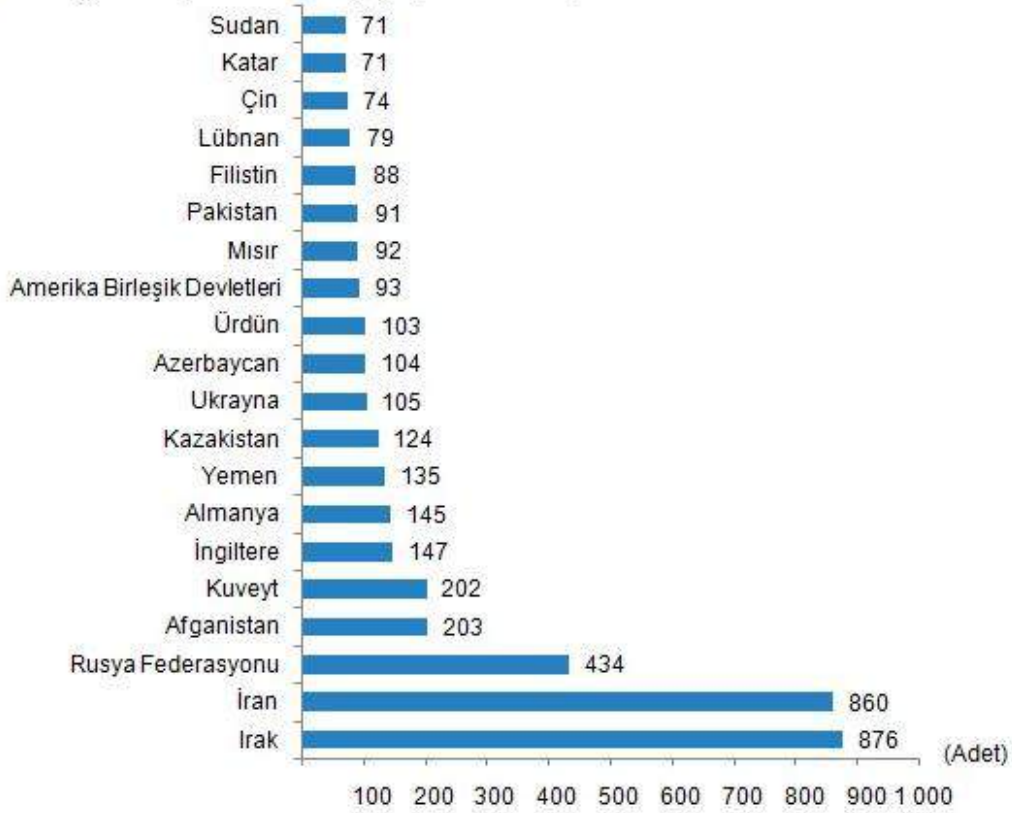


Ocak-Kasım döneminde yabancılar­ya yapılan konut sat­şları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,5 azalarak 36 bin 385 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut sat­ş­ı Irak vatandaşlarına yapıldı

Kasım ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 876 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 860 konut ile İran, 434 konut ile Rusya Federasyonu, 203 konut ile Afganistan ve 202 konut ile Kuveyt izledi.

Uyruklara göre en çok konut sat­ş­ı yapılan 20 ülke, Kasım 2020



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 ²)
	2. Bodrum Kat	1.149,66
Bina Ortak Alanı	1. Bodrum Kat	1.052,83
Ortak Alan Toplam		2.202,49
	Zemin Kat	263,08

	1. Normal Kat	853,47
	2. Normal Kat	853,47
	3. Normal Kat	693,76
	4. Normal Kat	693,76
1 No.lu Bağımsız Bölüm	5. Normal Kat	693,76
	6. Normal Kat	693,76
	7. Normal Kat	690,53
	8. Normal Kat	690,53
1 No.lu Bağımsız Bölüm Toplam		6.126,12
	1. Bodrum Kat	96,83
2 No.lu Bağımsız Bölüm	Zemin Kat	622
2 No.lu Bağımsız Bölüm Toplam		718,83
Toplam Alan		9.047,44

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 ² (1 no.lu bağımsız bölüm) (Yasal ve mevcut duruma göre) 718,83 m ² (2 no.lu bağımsız bölüm) (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	8
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

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

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

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

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 23.11.2020 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 BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	585/2
Taşınmaz Kimlik No:	79119644	AT Yüzölçüm(m2):	2213.00
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Otel
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇINARLI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN+1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8./1
Cilt/Sayfa No:	36/3547	Arsa Pay/Payda:	2054/2213
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Seyhan - 23-10-2012 14:29 - 33811	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Seyhan - 23-10-2012 14:29 - 33811	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sonraki sayfayı göster (Sağ Ok)

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
224312381	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 23-10-2012 33811	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4805108) CREDİT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	1/0	F.B.K.	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Seyhan - ÇINARLI - (Aktif) - 585 Ada - 2 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	2/0	F.B.K.	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Seyhan - ÇINARLI - (Aktif) - 585 Ada - 2 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) UQ_PzaUYSD kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	585/2
Taşınmaz Kimlik No:	79119645	AT Yüzölçüm(m2):	2213.00
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇINARLI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN+1. BODRUM//2
Cilt/Sayfa No:	36/3548	Arsa Pay/Payda:	159/2213
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Seyhan - 23-10-2012 14:29 - 33811	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Seyhan - 23-10-2012 14:29 - 33811	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sonraki sayfayı göster (Sağ Ok)

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
224312382	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesis 23-10-2012 33811	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	1/0	F.B.K.	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Seyhan - ÇINARLI - (Aktif) - 585 Ada - 2 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407	-	

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4805108) CREDİT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	2/0	F.B.K.	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Seyhan - ÇINARLI - (Aktif) - 585 Ada - 2 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ErYXXVkvwm kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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 yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazla ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

-585 ada, 2 no.lu parsel için 28.12.2011 onay tarih, 9.047,00 m² 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 m² kapalı alan (5.911,00 m² otel ve buna benzer misafir evi, 622,00 m² bina içindeki iş yeri ve 2.514,00 m² 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 m² 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 algılana birliği 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 aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Arsa Emsalleri

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü(m ²)	Satış Fiyatı(TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	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">• Arsa alanı değerlendirme konusu taşınmaza göre daha küçüktür.• Ana caddeye yaklaşık 500m uzaklıkta yer almakta olup daha kötü konumdadır.
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bir konumda Cadde cepheli	TİCARİ	E= 2.5	Satılık	4.000	30.000.000	7500	<ul style="list-style-type: none">* Cadde cepheli olup daha iyi konumdadır.* Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir.
3	Değerleme konusu taşınmaz yakın konumda	TİCARİ	E=2.50	Satılık	1174	7.500.000	6388	<ul style="list-style-type: none">* Bulvarı cepheli olup benzer konumdadır.* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda	TİCARİ	E=2.40	Satılık	2345	13.000.000	5544	<ul style="list-style-type: none">* Daha kötü konumdadır.* Hisseli Parseldir
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın bir konumda	TİCARİ	E=1.60	Satılık	1539	5.500.000	3573	<ul style="list-style-type: none">* Daha kötü konumdadır.Yapılaşma hakkı düşüktür,hisselidir

Değerlendirme:

* Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Kaşüstü bölgesi yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, alanları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 5.800 -8000. TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım Satma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	5.600	7.500	6.388	5.544	3.573
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	10%	10%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	15%	-5%	0%	10%	30%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	10%	20%
	Yüz Ölçümü	-5%	25%	10%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		5.812	8.079	6.675	6.952	5880

- **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 ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
585 ada 2 parsel	2.213,00	8000	17.704.000
TOPLAM DEĞERİ			~17.705.000

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 ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
585 ada 2 parsel	2.213,00	8.000	17.704.000
TOPLAM DEĞERİ			~17.705.000

BİNA DEĞERİ				
Bina	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Otel	6.126	5500	12%	29.649.840
İşyeri	719	2750	12%	1.739.980
Kapalı Otopark + Teknik Alanlar + Ortak Alanlar	2.202	2500	12%	4.844.400
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				36.234.220 ~36.235.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	17.705.000 TL
Bina Değeri	36.235.000 TL
Harici Müteferrik İşler	160.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	54.100.000. TL

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 gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

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 değerlendirilmesinde 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 2021 yılında %66 olarak gerçekleşeceği, bu oranın 2030 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 2021 yılında 21,22 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır .
- Tesisin performansı göz önünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2021 yılı ve sonraki yıllarda %25 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2021 yılında %28 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2027 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 8.950.-Euro olarak kullanılmış olup bu değer diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 12.368.-Euro olarak kullanılmış olup bu değer diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru, 1 Euro = 9,0079.- TL olarak, esas alınmıştır.
- Dükkan olarak kullanılan 2 no.lu bağımsız bölümün 2021 yılı yıllık kira gelirinin toplam 35.000 Euro olacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10,50 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Projeksiyonda kapitalizasyon oranı %6,50 kabul edilmiştir.
- 2025 vadeli Euro bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

İBİS ADANA	
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 (%)	6,50%
KAPİTALİZASYON ORANI AGOP (%)	7,50%
ENFLASYON ORANI (%) -EURO	2,00%
DÜKKAN KİRALANABİLİR ALAN(m ²)	719
1 EURO ALIŞ 9,0079	

Proje Nakit Akışı (EURO)											
Yıllar	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031
Otel Fonksiyonu											
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 (%)	66%	68%	73%	78%	79%	80%	81%	82%	83%	84%	84%
Satılan Oda Satışı (Adet)	39.749	40.953	43.964	46.976	47.578	48.180	48.782	49.385	49.987	50.589	50.589
Oda Fiyatı (EURO)	21,22	22,56	24,80	26,80	28,80	30,80	31,80	31,80	31,80	31,80	31,80
Oda Gelirleri (EURO)	843.404	924.056	1.090.209	1.258.832	1.370.127	1.483.830	1.551.160	1.570.310	1.589.460	1.608.611	1.608.611
Diğer Gelirler (EURO)	210.851	231.014	272.552	314.708	342.532	370.958	387.790	392.578	397.365	402.153	402.153
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	1.054.255	1.155.069	1.362.762	1.573.540	1.712.658	1.854.788	1.938.950	1.962.888	1.986.826	2.010.763	2.010.763
GOP (%)	28%	34%	37%	40%	42%	44%	45%	45%	45%	45%	45%
GOP	296.013	389.805	504.222	629.416	719.317	816.107	872.528	883.300	894.072	904.843	904.843
İşletme Giderleri	758.242	765.264	858.540	944.124	993.342	1.038.681	1.066.423	1.079.588	1.092.754	1.105.920	1.105.920
Yenileme Maliyeti (EURO)	10.543	11.551	13.628	15.735	17.127	18.548	19.390	19.629	19.868	20.108	20.108
Emlak Vergisi Bedeli	12.368	12.368	12.368	12.368	12.368	12.368	12.368	12.368	12.368	12.368	12.368
Bina Sigorta Bedeli	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950
OTEL Net Gelirleri	264.152	356.936	469.276	592.362	680.872	776.240	831.820	842.352	852.885	863.418	863.418
Dükkan Kira Gelirleri	35.000	35.350	35.704	36.061	36.421	36.785	37.153	37.525	37.900	38.279	38.662
Toplam Net Gelir	0	299.152	392.286	628.423	717.293	813.026	868.973	879.877	890.785	901.696	902.079
Dönem Sonu Değer (%)	7,50%										
Net Nakit Akışları	0	299.152	392.286	628.423	717.293	813.026	868.973	879.877	890.785	12.929.420	902.079

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	6,70%	7,20%	7,70%
İndirgeme Oranı	10,00%	10,50%	11,00%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	8.840.644	8.521.247	8.216.116
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	8.840.000	8.520.000	8.220.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	79.635.638	76.758.538	74.009.951
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	79.640.000	76.760.000	74.010.000

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 2021 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 2021 yılı yıllık kira gelirin toplam 53550 .- Euro olacağı varsayılmıştır.

- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 8.950.-Euro olarak kullanılmış olup bu değer diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.

- Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 14.753.-Euro olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %2 oranında artacaktır.

- Projeksiyonda indirgeme oranı %8.50 alınmıştır.

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

- Projeksiyonda kapitalizasyon oranı %7,50 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 = 9,0079.-TL olarak, esas alınmıştır.

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

TOPLAM NAKİT AKIŞI										
YILLAR	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030
ADANA IBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	288.767	340.690	393.385	428.165	463.697	484.738	490.722	496.706	502.691	502.691
AGOP ADANA IBIS OTEL (€)	215.615	286.521	365.061	422.170	484.100	520.123	526.545	532.966	539.387	539.387
KULLANILAN ADANA IBIS OTEL KİRA GELİRİ (€)	288.767	340.690	393.385	428.165	484.100	520.123	526.545	532.966	539.387	539.387
DÜKKAN KİRA GELİRİ (€)	53.550	54.621	55.713	56.827	57.964	59.123	60.305	61.511	62.741	63.996
ŞİGORTA GİDERİ (€)	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950
EMLAK GİDERİ (€)	14.753	14.753	14.753	14.753	14.753	14.753	14.753	14.753	14.753	14.753
YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)	578	681	787	856	927	969	981	993	1.005	1.005
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)	318.037	370.927	424.608	460.432	517.433	554.574	562.165	569.780	8.902.685	578.675

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı		3,30%	3,30%
Risk Primi		4,70%	5,70%
İndirgeme Oranı		8,00%	9,00%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)		6.799.177	6.539.426
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)		6.800.000	6.290.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)		61.246.302	58.906.492
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)		61.250.000	56.670.000

Taşınmazın Kira Değeri

YILLAR	29.12.2019	29.12.2020
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	149.576

Kira Değerleme Tablosu - Otel			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,56%	8,06%	8,56%
İndirgeme Oranı (%)	9,00%	9,50%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	137.193	136.565	135.943

Toplam Bugünkü Değer (EURO)	136.565
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.230.166

29.12.2017 ve 29.12.2018 Arasındaki Gün Sayısı	366
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)	136.192
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	135.000
OTEL'İN YILLIK TOPLAM YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	1.225.000

6.7.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

6.8.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi 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 mevkiide 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	54.100.000	6.005.839
Gelir Yaklaşımı*	67.835.000	7.530.000

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.

Rapor Tarihi	31.12.2020
Değerleme Tarihi	25.12.2020
Pazar Değeri (KDV Hariç)	67.835.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	80.045.300.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	7.530.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	8.885.400.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	1.225.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	1.445.500.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	135.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	159.300.-EURO

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 Euro =9,0079.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ulvi Barkın ŞENSES

SPK Lisans No:405898

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Ali ZARARSIZ

SPK Lisans No :407909

Sermaye Piyasası Kurulu'na

30 Aralık 2019

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 "İBİB" ve "NDVCTIL" maddeleri altında işletilmekte olan 9 adet otelik yatırımın finansmanı amacıyla Proje Finansman Sendikasyonu Kredisi sağlanmıştır.

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

No	Mülk / Ortaklık Başlığı	İl, İlçesi, Mahallesi, Mersis	Faaliyet Alanı, Parsel, Yüzölçümü, Başlangıç Numarası	Statüsü	Bağlı Olduğu Tapu Numarası
1.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İl, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Sokaç SAKARYA Mahallesi	774 ada, 50 parsel, 858 zafra numarası	Ortaklık	Zeytinburnu 1. Sokaç Tapu Sicil Numarası
2.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yarınca İl, Yarınca İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kığırtlı Köyü, Yarınca Mahallesi	209 ada, 12 parsel, 042002C103AD02 zafra numarası, 13.881,71 m² yüzölçümü	Ortaklık	Yarınca Tapu Sicil Numarası
3.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gelibolu İl, Sultankent İlçesi, Yaprak Mahallesi	8090 ada, 2 parsel, 311,40 zafra numarası, 6.700,00 m² yüzölçümü	Ortaklık	Sultankent 2. Sokaç Tapu Sicil Numarası
4.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Mayıs İl, Bulcazınca İlçesi, Bulcazınca Mahallesi	3400 ada, 5 parsel, 340 zafra numarası, 11.026,40 m² yüzölçümü	Ortaklık	Kocaeli Tapu Sicil Numarası
5.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bursa İl, Çarşamba İlçesi, Arslan Mahallesi	3198 ada, 57 parsel numarası, 7.881,79 m² yüzölçümü	Ortaklık	Çarşamba 2. Sokaç Tapu Sicil Numarası
6.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İl, Seyhan İlçesi, Çınar Mahallesi	888 ada, 3 parsel numarası, 3.213,00 m² yüzölçümü, Başlangıç No: 1	Ortaklık	Seyhan Tapu Sicil Numarası

No	Mülk / Ortaklık Başlığı	İl, İlçesi, Mahallesi, Mersis	Faaliyet Alanı, Parsel, Yüzölçümü, Başlangıç Numarası	Statüsü	Bağlı Olduğu Tapu Numarası
7.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İl, Seyhan İlçesi, Çınar Mahallesi	888 ada, 3 parsel numarası, 3.213,00 m² yüzölçümü, Başlangıç No: 2	Ortaklık	Seyhan Tapu Sicil Numarası
8.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İl, Etiler İlçesi, Vakıflar Köyü	404 ada, 16 parsel, 02100000 zafra numarası, 1.755,97 m² yüzölçümü	Ortaklık	Büyükdere 2. Tapu Sicil Numarası
9.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İl, Akıncı İlçesi, Bakırhan Mahallesi	1843 ada, 5 parsel numarası, 14.443,00 m² yüzölçümü	Ortaklık	Akıncı Tapu Sicil Numarası
10.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İl, Tuzla İlçesi, Açıncı Mahallesi	4789 parsel 04 02201C2C zafra numarası ve 4.887,84 m² yüzölçümü	Ortaklık	Tuzla Tapu Sicil Numarası

Bilgilerinizi arz ederim.

Saygılarımla,
Credit Europe Bank N.V.,
Kempdreef 6A, 1101 CA,
Amsterdam, Hollanda

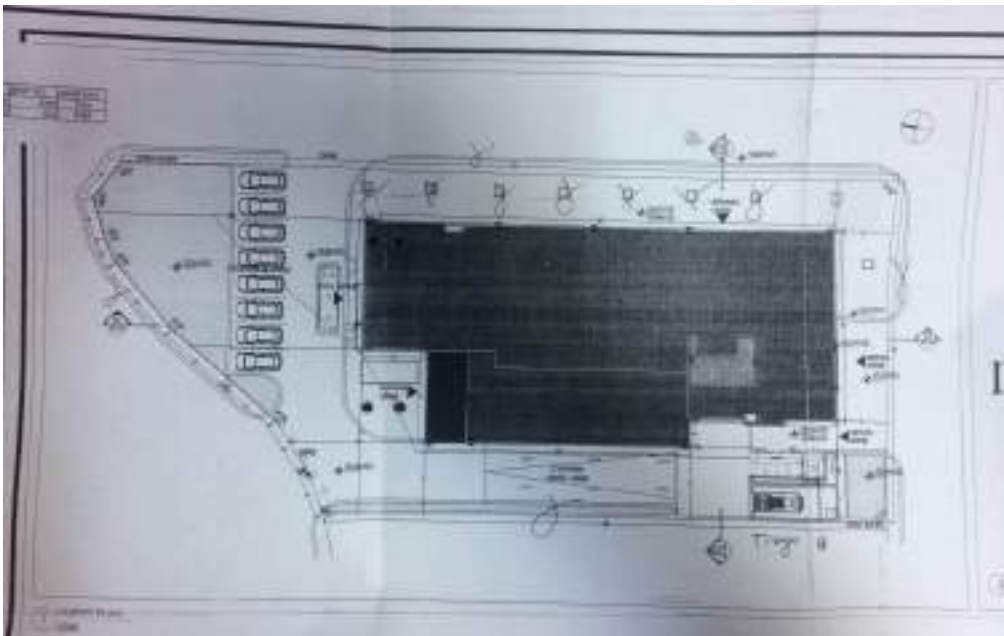
Credit EuropeBank

E. Sapat
M. Tugayhan

MİMARİ PROJE KAPAĞI

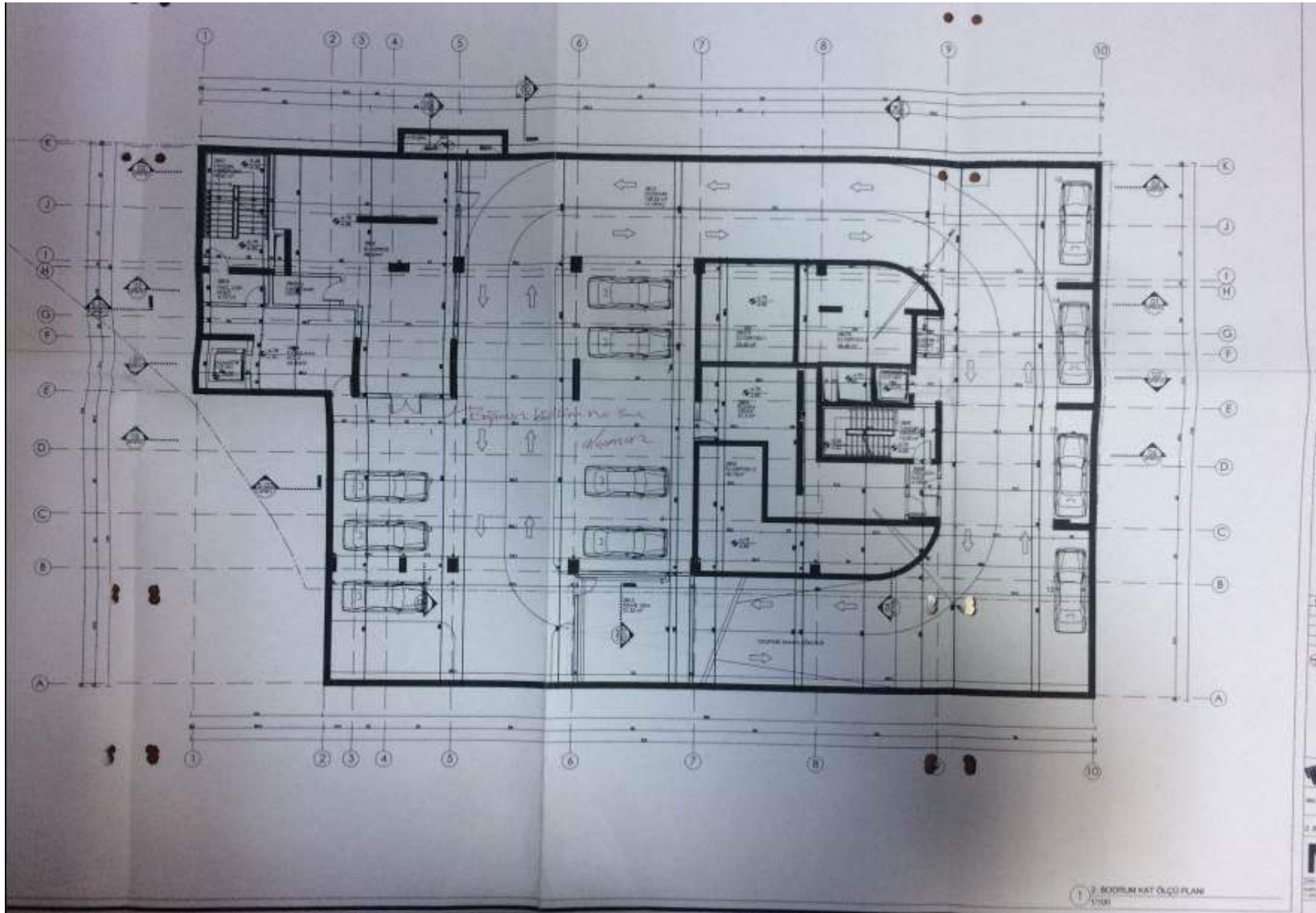


VAZİYET PLANI

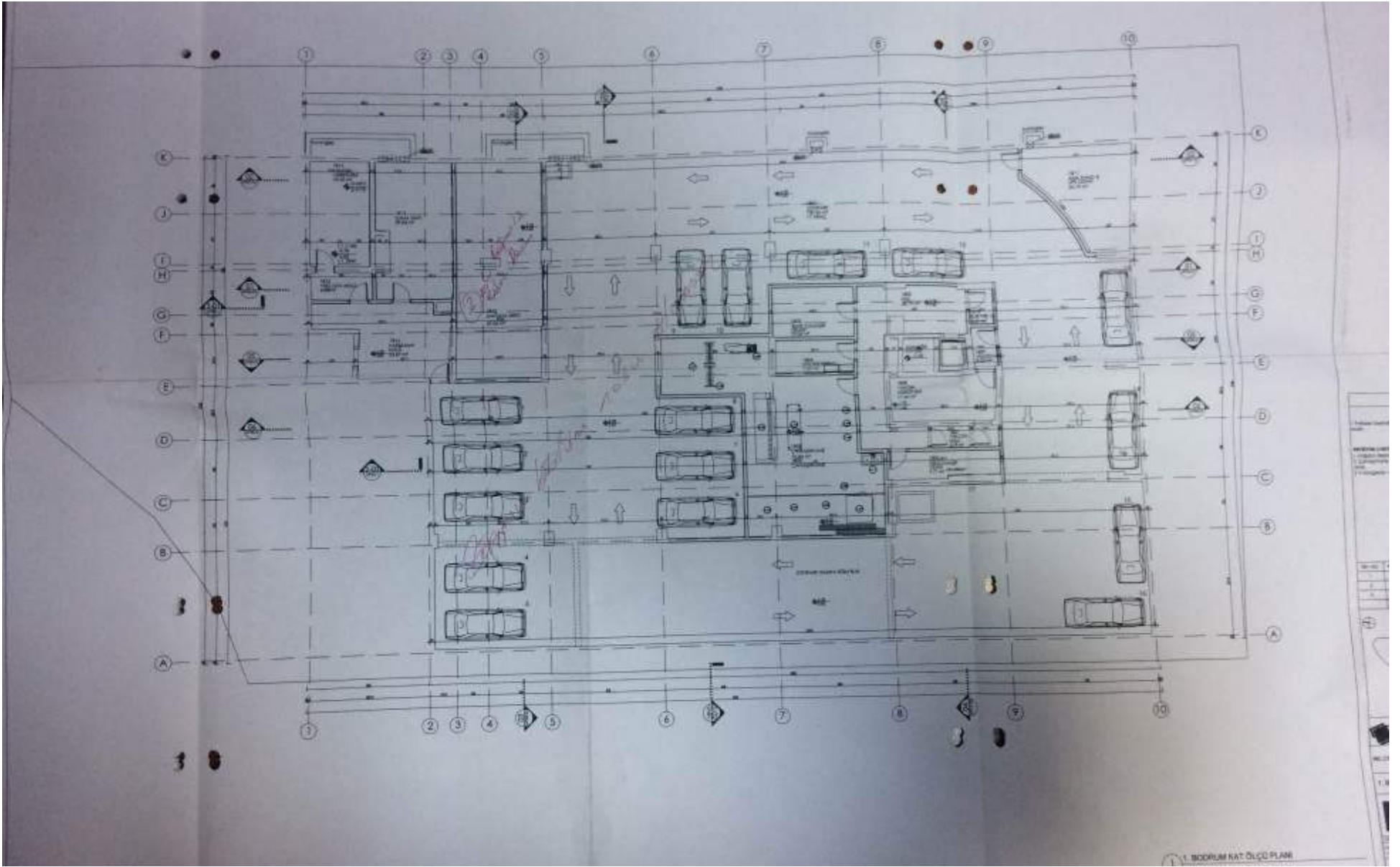


KAT PLANLARI

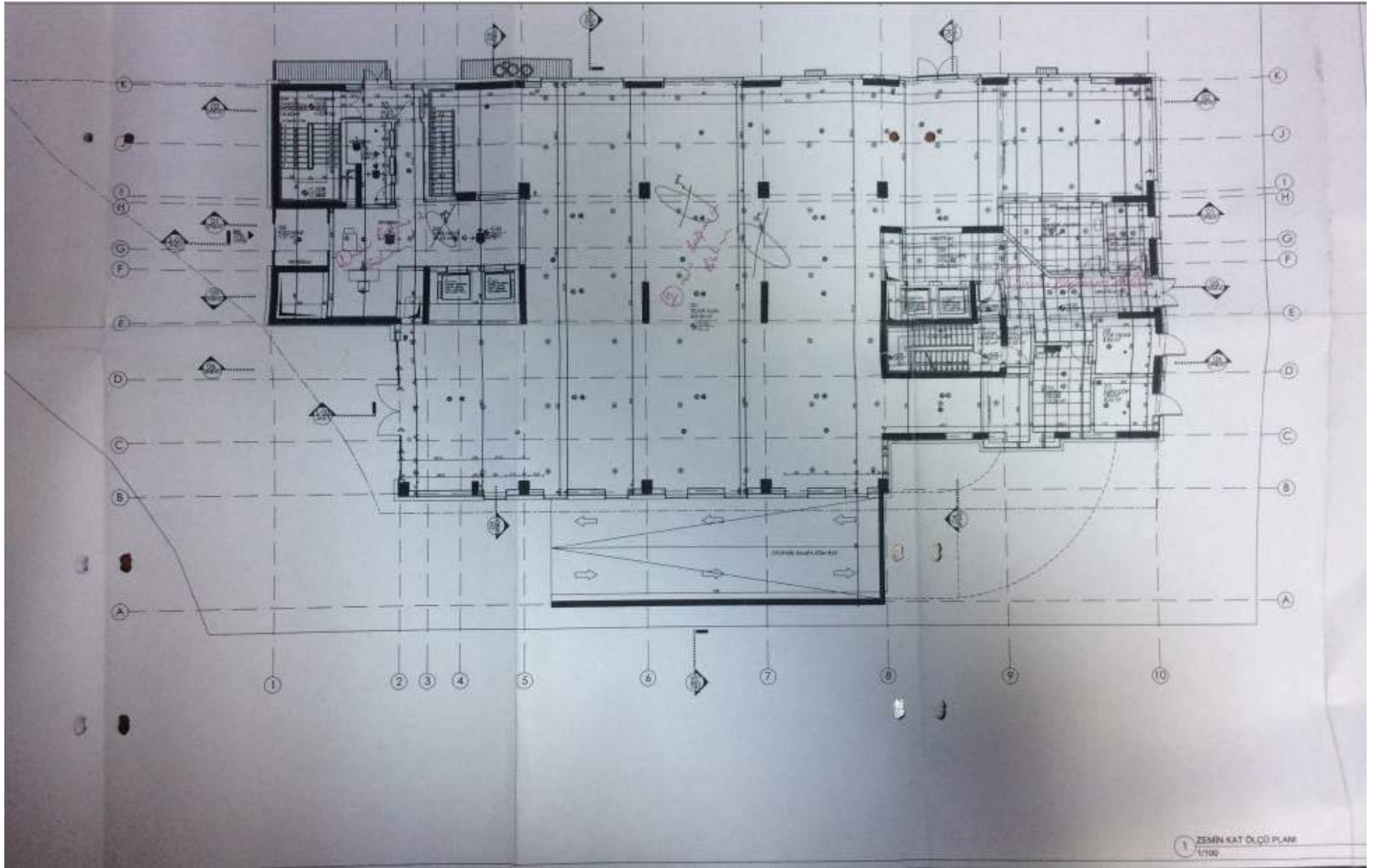
2.BODRUM KAT PLANI



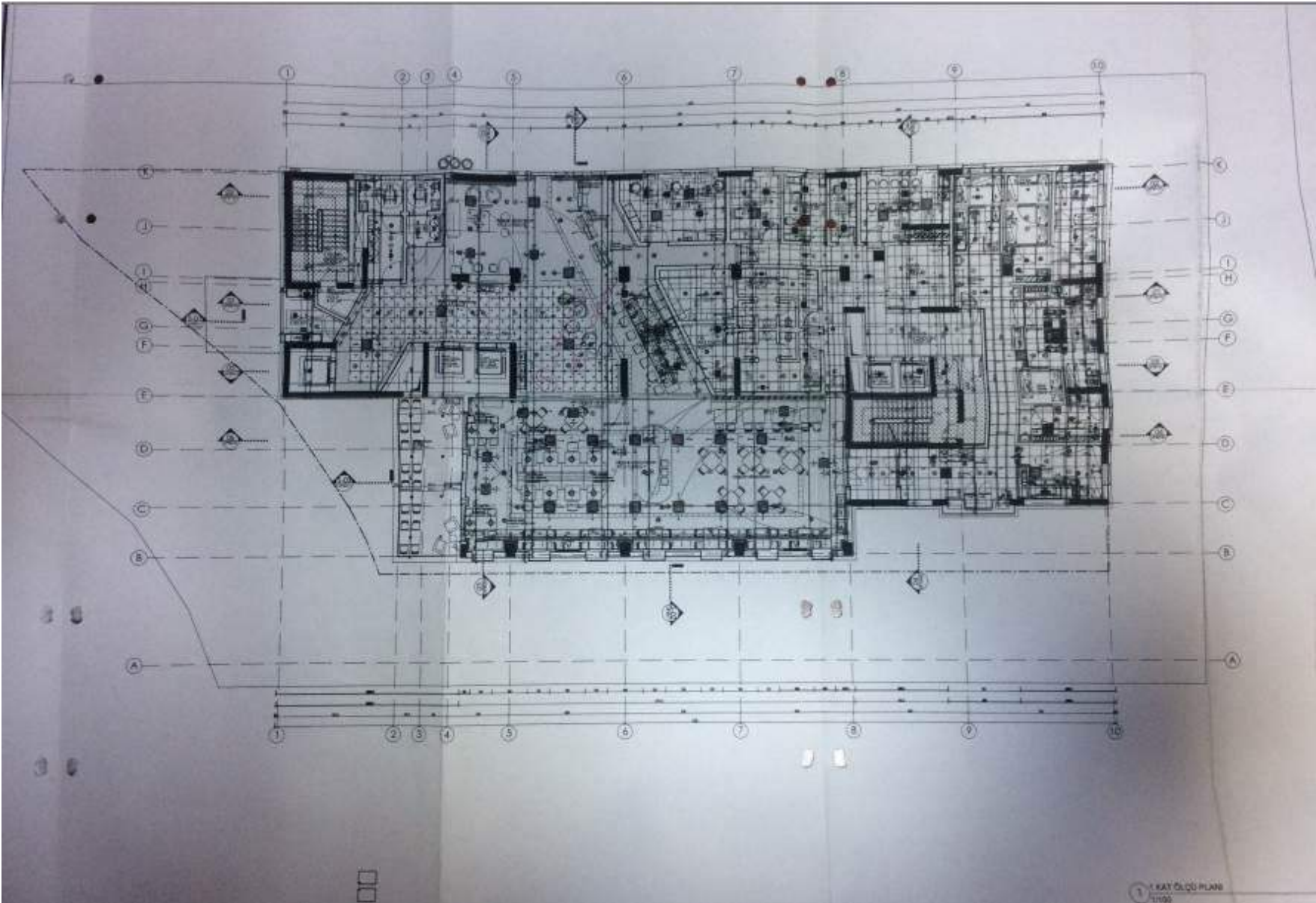
1.BODRUM KAT PLANI



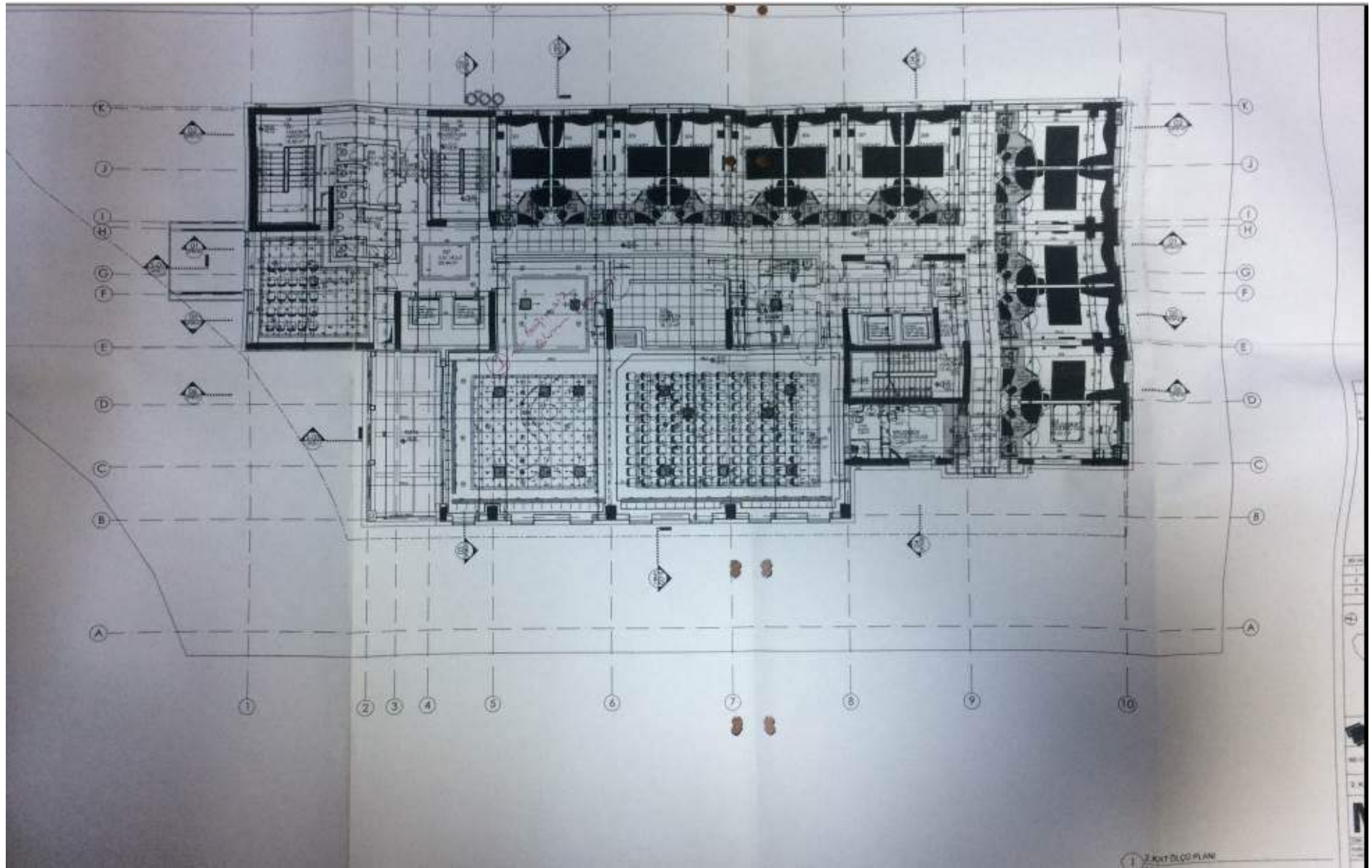
ZEMİN KAT PLANI



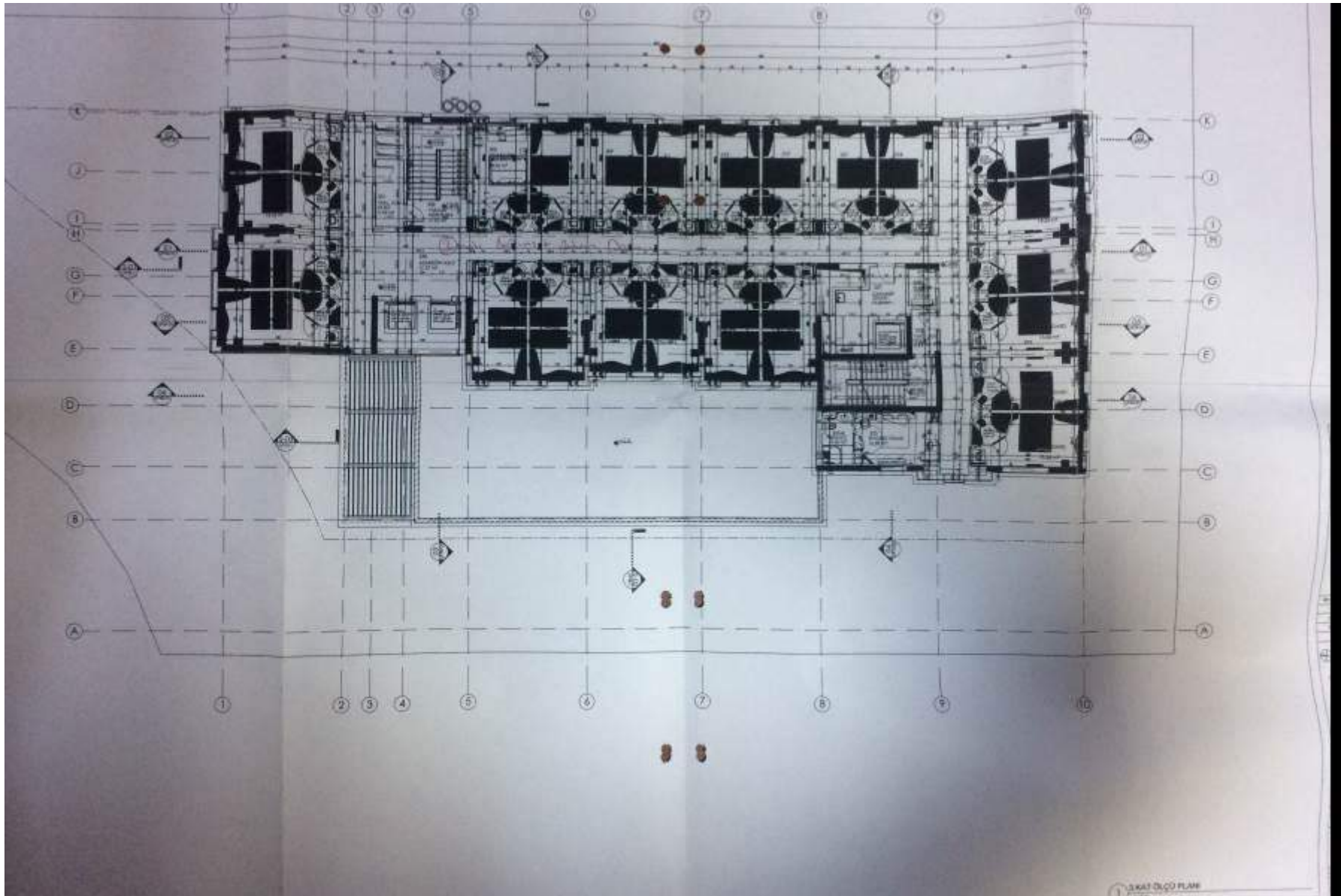
1.KAT PLANI



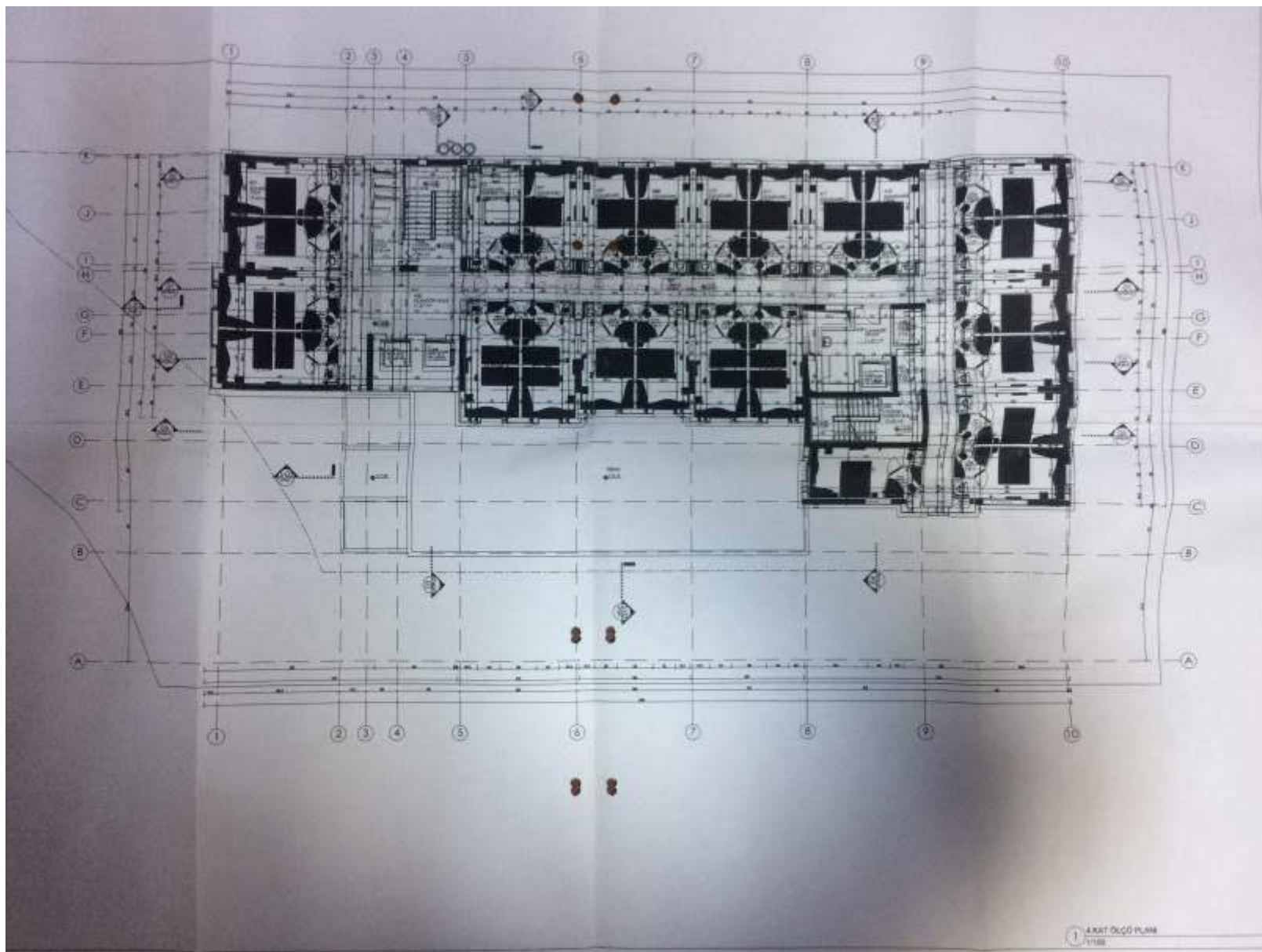
2.KAT PLANI



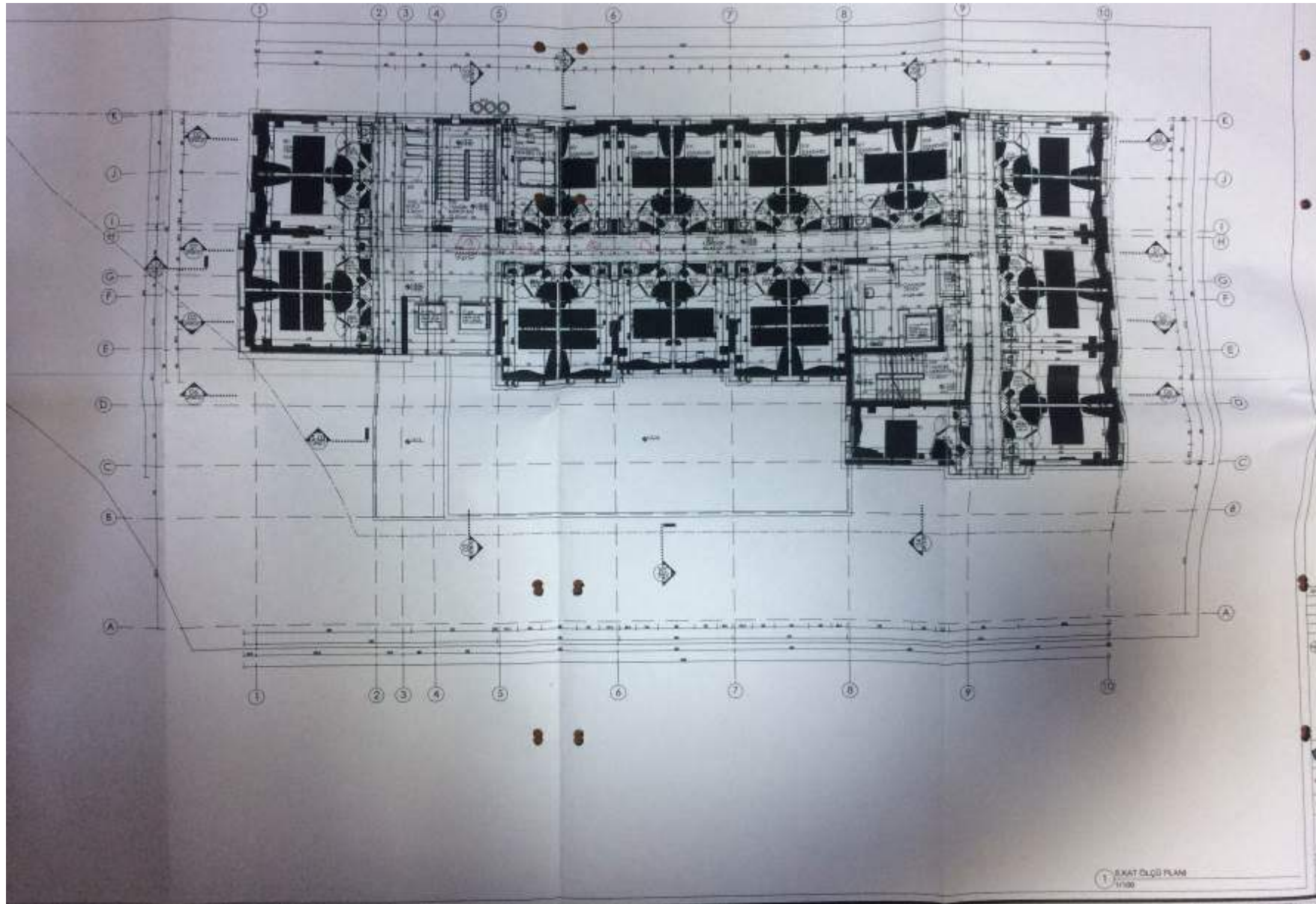
3.KAT PLANI



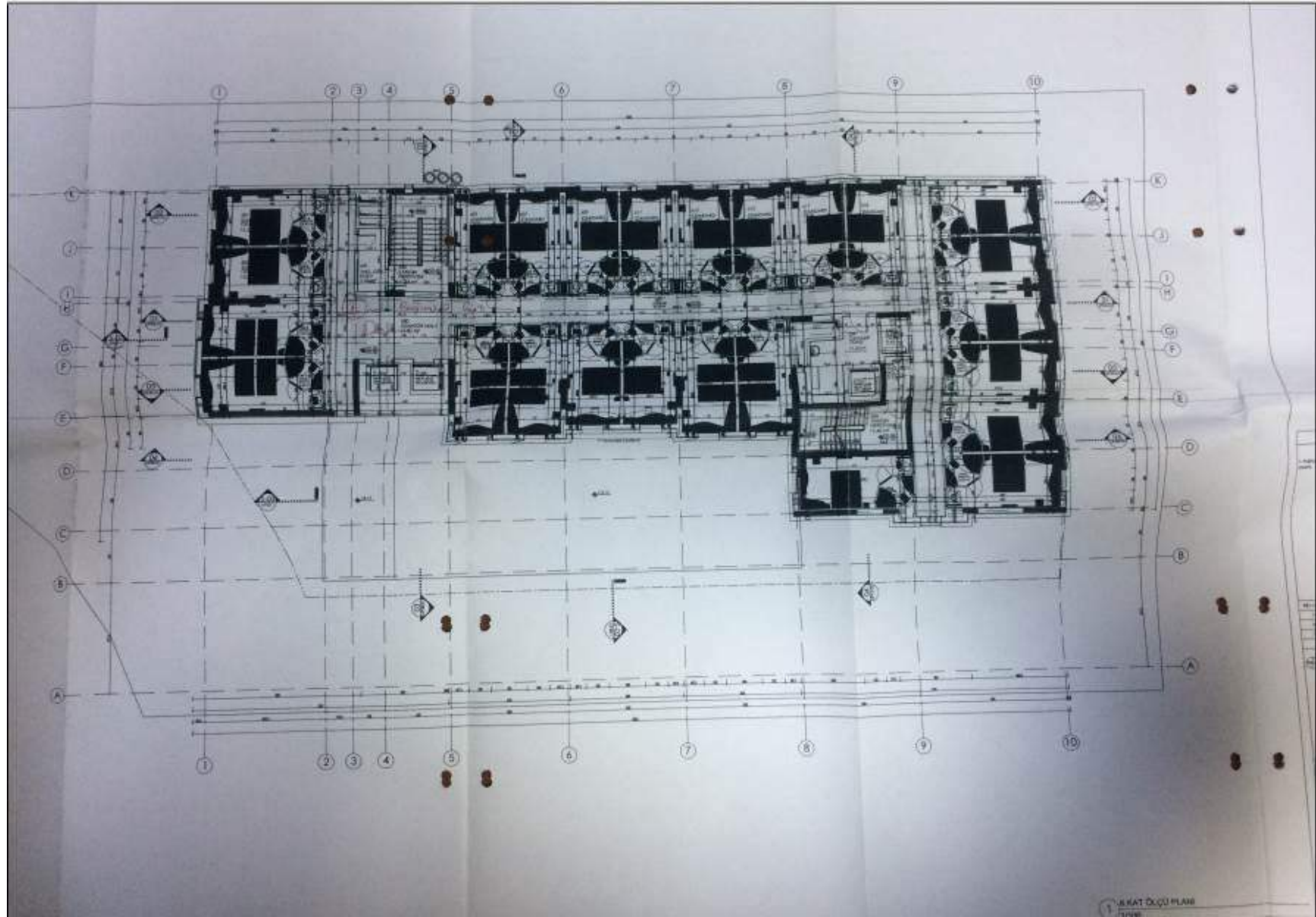
4.KAT PLANI



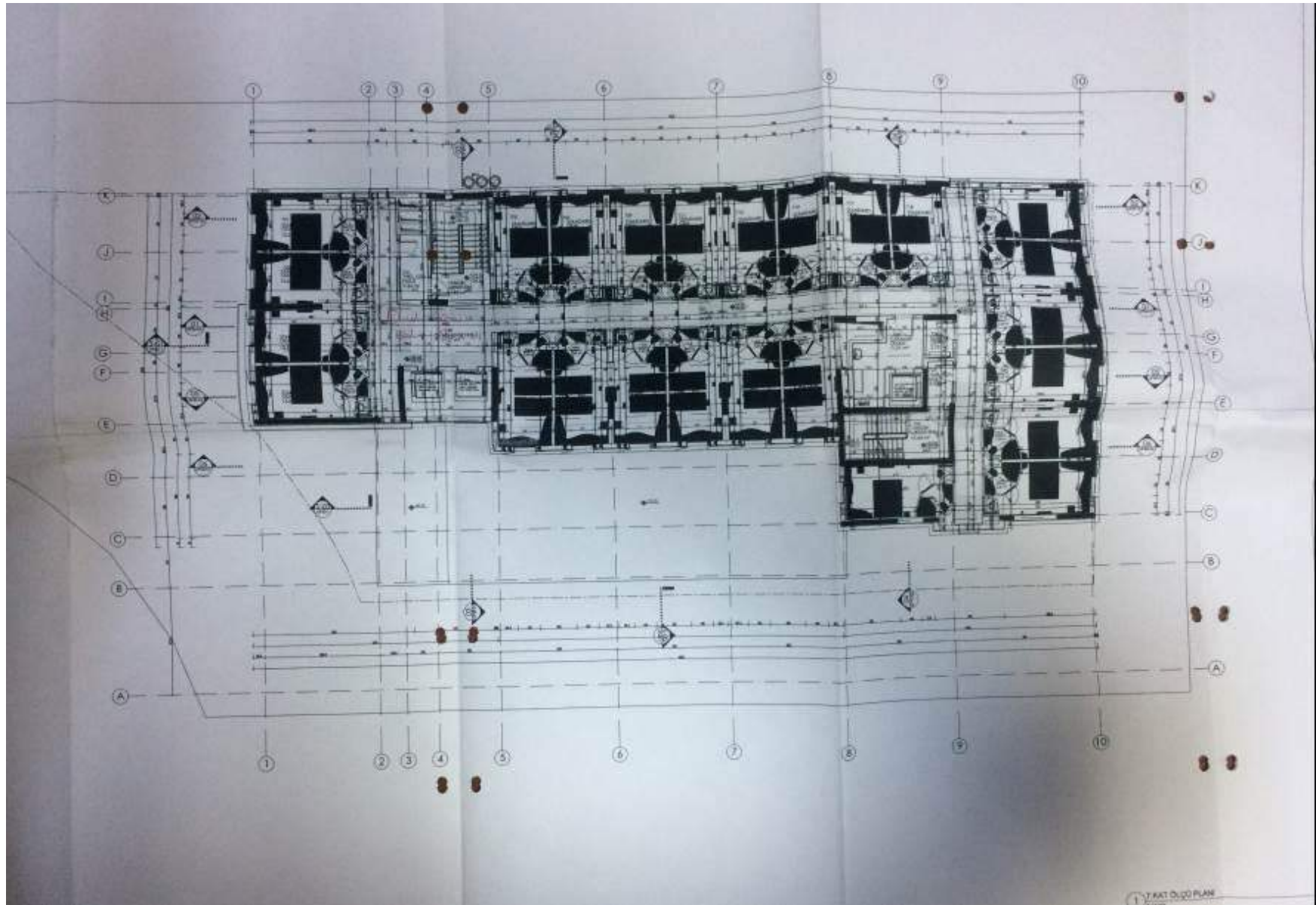
5.KAT PLANI



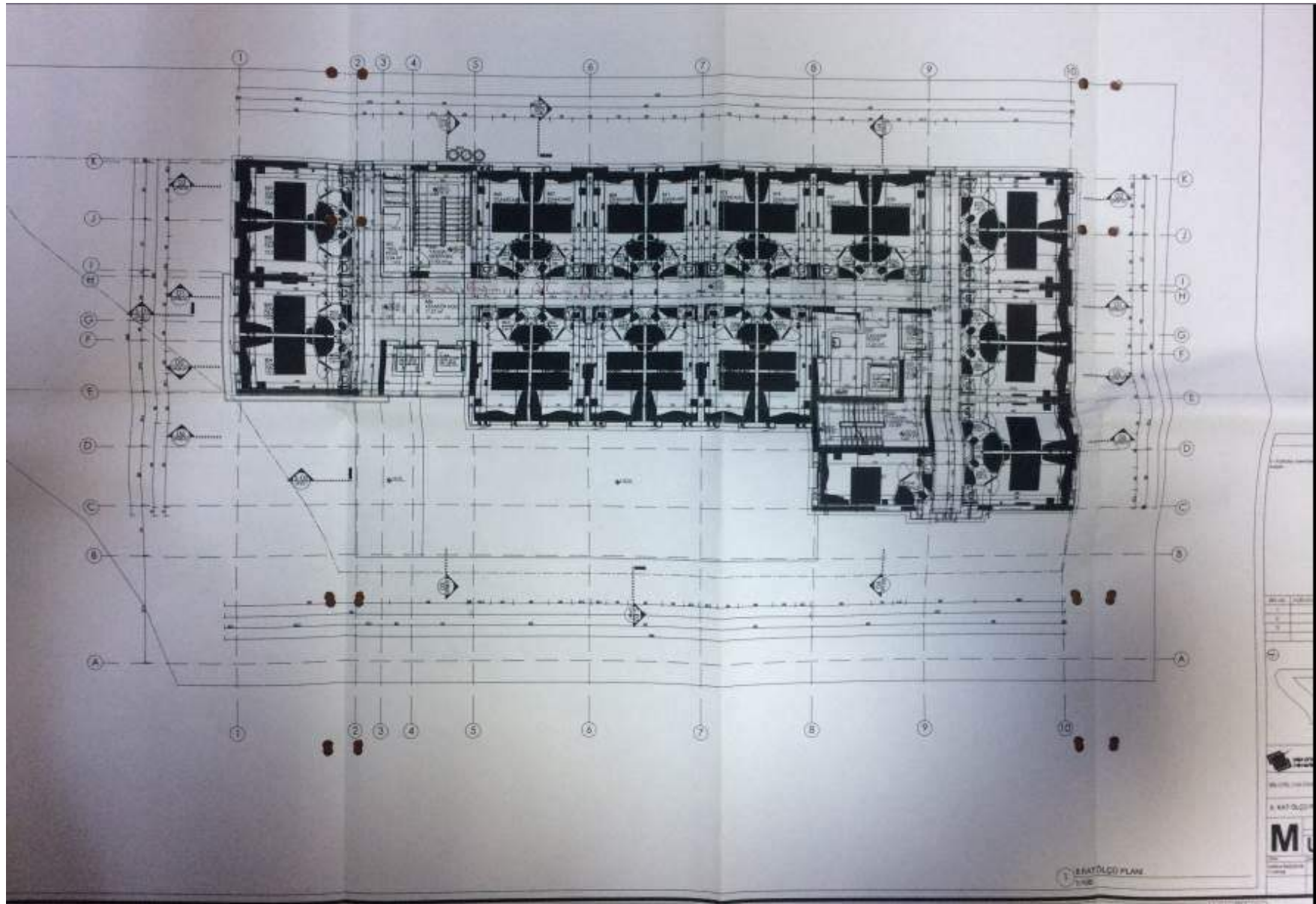
6.KAT PLANI



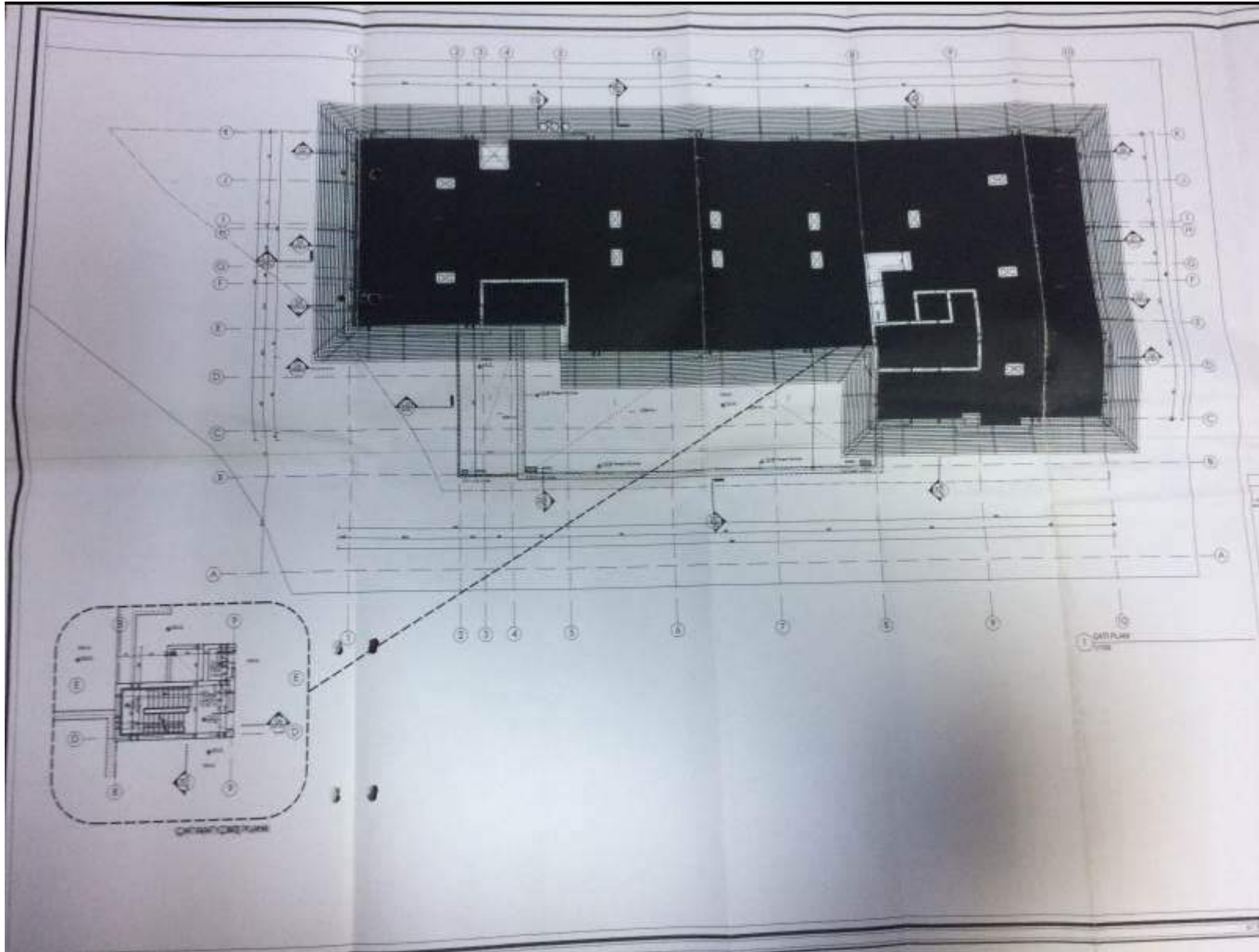
7.KAT PLANI



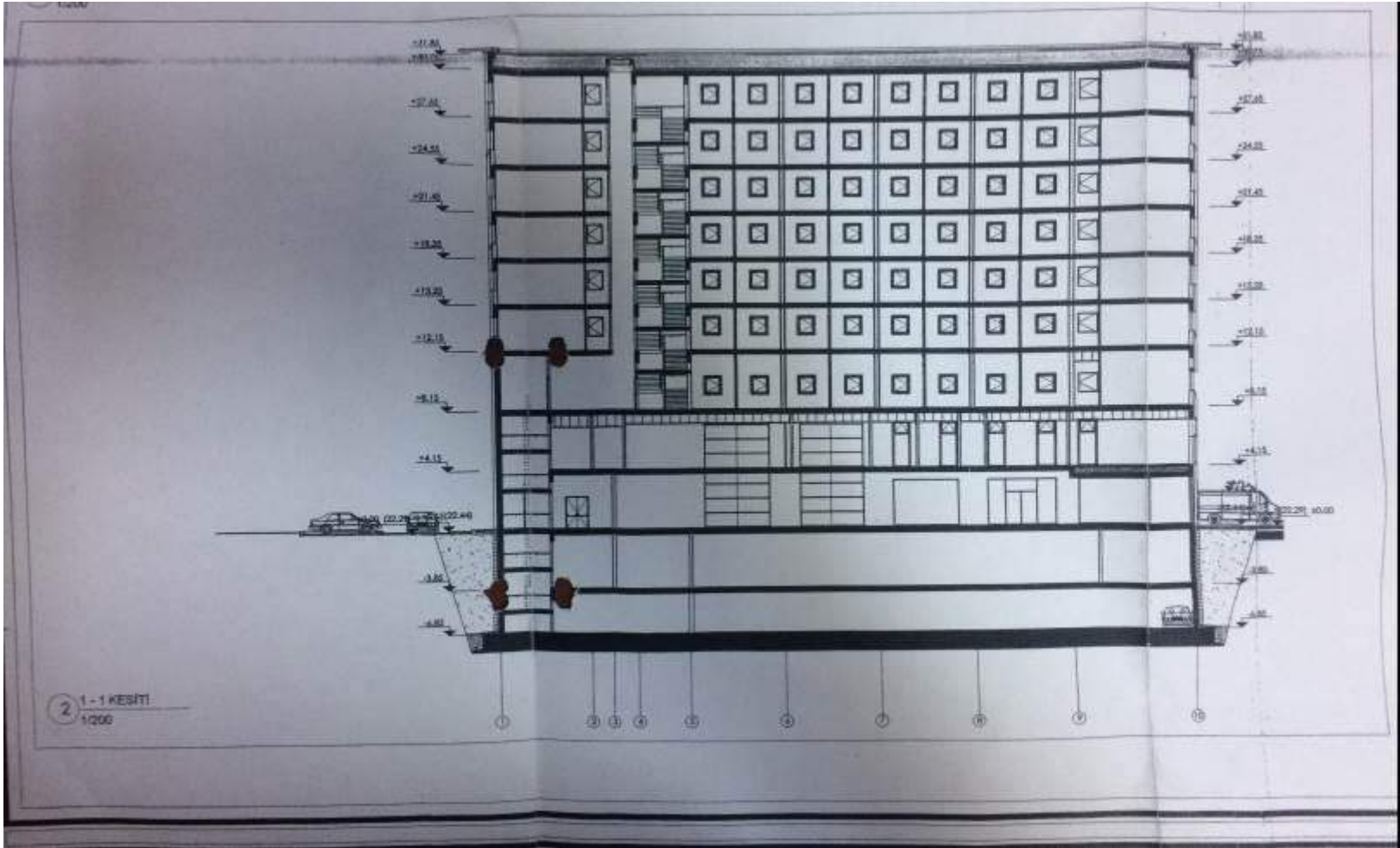
8.KAT PLANI



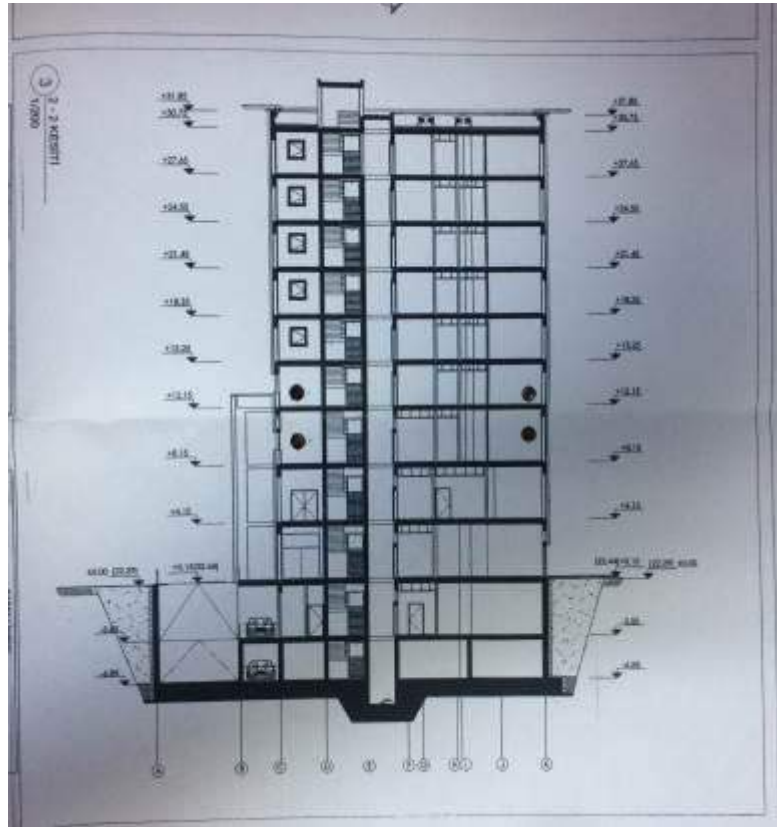
ÇATI KATI PLANI



1-1 KESİTİ



2-2 KESİTİ



İMAR PLANI



DIŞ MEKAN RESİMLERİ









MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.09.2019

Belge No: 2019-02.5365

Sayın Ulvi Barkın ŞENSES

(T.C. Kimlik No: 11335057904 - Lisans No: 405898)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Tarih : 18.01.2018

No : 407909

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

Ali ZARARSIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1416

Sayın Ali ZARARSIZ

(T.C. Kimlik No: 51781128384 - Lisans No: 407909)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan