



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**Otel ve İş Yeri
Seyhan / Adana
2018_AKFENGYO_24REVİZE**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	5
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	13
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	13
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	15
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .	16
5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	16
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	16
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	17
5.3.2.1. İMAR DURUMU	17
5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	17
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	17
5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI .	17
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	18
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .	18
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	19
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	19
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.	20
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	20
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	20
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .	21
6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	22
6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	23
6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	26
6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .	26
6.9. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	26
6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	26
6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	26
6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	26
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.	27
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	27
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
8. SONUÇ	28
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .	28
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	28

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 29.12.2017 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" lejantın kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.
TAKS: 0,40,
Blok Nizam,
10 katlı (Hmaks:30,75 m),
Çekme mesafeleri önden ve arkadan 10,00 m, yanlardan 10,00 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

Rapor Tarihi	31.12.2018
Revize Rapor Tarihi	14.10.2019
Değerleme Tarihi	25.12.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	56.295.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	66.428.100.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	9.335.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	11.015.300.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.430.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	2.867.400.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	405.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	478.000.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2018
REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ	:	14.10.2019 Sermaye Piyasası Kurulunun 13.09.2019 tarih 12233903-340.15_E.11793 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış ,ancak değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2018
RAPORUN NUMARASI	:	2018_AKFENGYO_24
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	05.09.2018
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 31.12.2018 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 49/101Seyhan / 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	:	Şeref EMEN SPK Lisans No: 401584 Harita Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce hazırlanan rapor bulunmamaktadır.

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: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, 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 2018

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %1,44 düştü. TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,63 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,37 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, sağlıkta %0,57, konutta %0,47, lokanta ve otellerde %0,41 ve alkollü içecekler ve tütünde %0,17 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan ev eşyasında %2,85, eğlence ve kültürde %2,08, çeşitli mal ve hizmetlerde %0,96 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,74 düşüş gerçekleşti. Yıllık en fazla artış %32,73 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre çeşitli mal ve hizmetler %27,87, gıda ve alkolsüz içecekler %25,66, konut %24,76 ve eğlence ve kültür %21,18 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.

Aylık en yüksek artış %0,15 ile TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkâri)'de oldu istatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey „de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %23,59 ile TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %25,06 ile TRC3 (Mardin, Batman, Şırnak, Siirt) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %17,50 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde gerçekleşti. Kasım 2018'de endekste kapsanan 407 maddeden; 38 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 261 maddenin ortalama fiyatlarında artış,108 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.



Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	(%)	
	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-1,44	1,49
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	20,79	11,16
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	21,62	12,98
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	15,63	10,87

Ana harcama gruplarına göre tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%)	Endeks
Türkiye	100,00	-1,44	20,79	21,62	15,63	395,48
Gıda ve alkolsüz içecekler	23,03	-0,74	23,78	25,66	17,01	449,80
Alkollü içecekler ve tütün	5,14	0,17	2,23	2,23	1,49	604,56
Giyim ve ayakkabı	7,21	2,37	19,72	16,86	13,36	264,70
Konut	14,85	0,47	23,80	24,76	14,62	443,79
Ev eşyası	7,66	-2,85	31,19	32,73	22,08	339,32
Sağlık	2,64	0,57	15,98	16,25	11,97	226,70
Ulaştırma	17,47	-6,46	19,02	21,03	22,02	388,79
Haberleşme	3,91	-0,60	9,74	9,56	3,89	147,90
Eğlence ve kültür	3,39	-2,08	21,16	21,18	11,91	270,31
Eğitim	2,67	0,02	10,17	10,20	10,50	357,38
Lokanta ve oteller	7,27	0,41	19,44	20,01	14,41	576,29
Çeşitli mal ve hizmetler	4,76	-0,96	27,81	27,87	18,53	503,21

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Yurt içi üretici fiyat endeksi aylık %2,53 düştü Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,54 ve on iki aylık ortalamalara göre %25,52 artış gösterdi.

Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	(%)	
	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-2,53	2,02
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim	36,68	13,91
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim	38,54	17,30
On iki aylık ortalamalara göre değişim	25,52	15,38

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2018 [2003=100]



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taş ocakçılığı sektöründe %1,80, imalat sanayi sektöründe %3,09 düşüş, elektrik, gaz üretim ve dağıtım sektöründe %2,35 ve su sektöründe %1,25 artış olarak gerçekleşti.

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	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Madencilik ve taşocakçılığı	531,93	-1,80	27,47	29,91	22,94
İmalat	429,42	-3,09	33,18	34,97	25,47
Elektrik, gaz	400,43	2,35	91,23	94,41	28,52
Su temini	331,46	1,25	9,27	9,57	7,12

Aylık en fazla düşüş kok ve rafine petrol ürünlerinde gerçekleşti. Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %15,49 ile kok ve rafine petrol ürünleri, %8,11 ile ana metaller,%6,32 ile metal cevherleri olarak gerçekleşti. Buna karşılık tütün ürünleri %4,14, elektrik, gaz üretim ve dağıtım %2,35, içecekler %1,78 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu. Ana sanayi gruplarında aylık en fazla düşüş ara malında gerçekleşti Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2018 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %3,56 ile ara malında gerçekleşti.

Yurt içi üretici fiyat endeksi ana sanayi grupları ve değişim oranları, Kasım 2018 [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	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Ara malı	467,61	-3,56	36,66	39,11	29,93
Dayanıklı tüketim malı	299,08	-1,24	25,02	26,05	19,44
Dayanısız tüketim malı	338,96	-1,01	26,11	26,77	14,62
Enerji	638,18	-2,12	72,50	75,61	36,53
Sermaye malı	369,41	-2,97	33,24	35,08	27,03

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

İnşaat maliyet endeksi aylık %5,88 arttı. İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,88, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,66 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8, işçilik endeksi %0,46 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,04, işçilik endeksi %17,24 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %6,17 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,50, işçilik endeksi %0,42 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,02, işçilik endeksi %17,10 arttı.



Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi aylık %4,97 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %45 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,45, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %56,48, işçilik endeksi %17,77 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	182,87	5,88	39,66
	Malzeme	190,19	8,00	50,04
	İşçilik	165,28	0,46	17,24
Bina inşaatı	Toplam	180,59	6,17	38,06
	Malzeme	187,29	8,50	48,02
	İşçilik	164,92	0,42	17,10
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	190,49	4,97	45,00
	Malzeme	199,58	6,45	56,48
	İşçilik	166,58	0,59	17,77

İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %55,1 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %41,4, yüzölçümü %55,1, değeri %44,7, daire sayısı %58,6 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 105,9 milyon m² iken bunun - 33 - 54,9 milyon m²'si konut, 31,3 milyon m²'si konut dışı ve 19,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 72,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,2 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 84,3 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,1 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 485 bin 356 dairenin 441 bin 147'si özel sektör, 39 bin 262'si devlet sektörü ve 4 bin 947'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,4 milyon m² ile Ankara, 5 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 62 bin 617 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 27 bin 523 adet ile İzmir ve 23 bin 739 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Tunceli oldu.

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	77 004	131 408	95 912	-41,4	37,0
Yüzölçümü (m ²)	105 881 806	235 599 349	147 570 276	-55,1	59,7
Değer (TL)	139 836 996 670	252 805 198 011	131 556 814 407	-44,7	92,2
Daire sayısı	485 356	1 172 958	709 838	-58,6	65,2

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m² iken bunun 66,9

milyon m²'si konut, 25,9 milyon m²'si konut dışı ve 22,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel sektör, 48 bin 209'u devlet sektörü ve 9 bin 465'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m² ile Ankara, 6,7 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 105 bin 763 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 41 bin 795 adet ile Ankara ve 41 bin 153 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu.

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945	572 286	509 713	3,8	12,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2016-2018

Yapı İzin İstatistikleri:

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %24,8 azaldı 2015 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %20,6, yüzölçümü %24,8, değeri %19,9, daire sayısı %23,6 oranında azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2015 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında;Yapıların toplam yüzölçümü 132,3 milyon m² iken; bunun 72,3 milyon m²'si konut, 34,4 milyon m²'si konut dışı ve 25,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 94,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 12,0 milyon m² ile ofis (işyeri) binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 110,0 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 629 bin 544 dairenin 574 bin 478'i özel sektör, 45 bin 611'i devlet sektörü ve 9 bin 455'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. İllere göre 28,2 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 11,2 milyon m² ile Ankara, 5,4 milyon m² ile Konya illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkari ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 143 bin 826 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 45 bin 96 adet ile Ankara ve 27 bin 599 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Şırnak oldu.

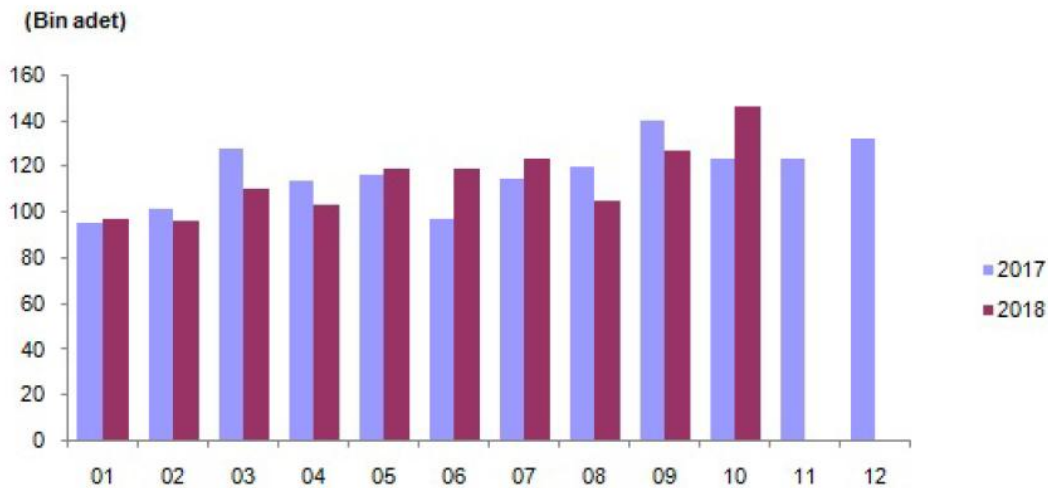
Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %11,5 azaldı 2015 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %19,5, yüzölçümü %11,5, değeri %5,1, daire sayısı %9,9 oranında azaldı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2015 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 100,2 milyon m² iken; bunun 59,5 milyon m²'si konut, 24,2 milyon m²'si

konut dışı ve 16,5 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 74,1 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 11,8 milyon m² ile ofis (işyeri) binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 89,0 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 8,5 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,7 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 516 bin 701 dairenin 481 bin 112'si özel sektör, 23 bin 336'sı devlet sektörü ve 12 bin 253'ü yapı kooperatifleri tarafından alındı. İllere göre 18,0 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,8 milyon m² ile Ankara, 5,9 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkari ve Tunceli oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 107 bin 279 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 47 bin 412 adet ile Ankara ve 34 bin 709 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Muş ve Hakkari oldu.

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

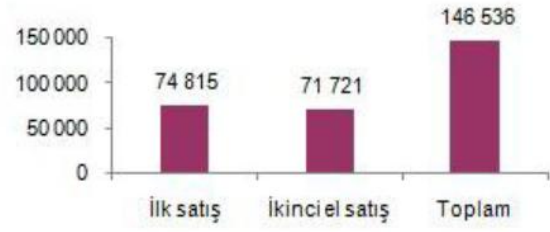
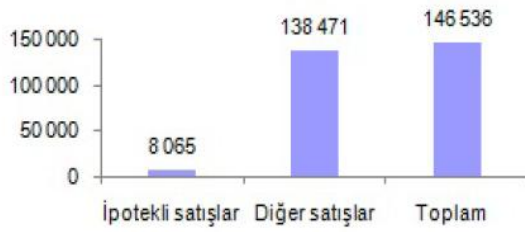
Türkiye'de 2018 Ekim ayında 146 536 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 146 536 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 27 156 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13 430 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 7 419 konut satışı ve %5,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri ve Ardahan, 79 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2017-2018



İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164 konut satışı ve %26,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %8,5 ile Bartın oldu. Diğer satış türleri sonucunda 138 471 konut el değiştirdi Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %64,3 oranında artarak 138471 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 24 992 konut satışı ve %18 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %92 oldu. Ankara 12 589 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6 886 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Hakkâri oldu.

Satış Şekline göre konut satışı, Ekim 2018 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018

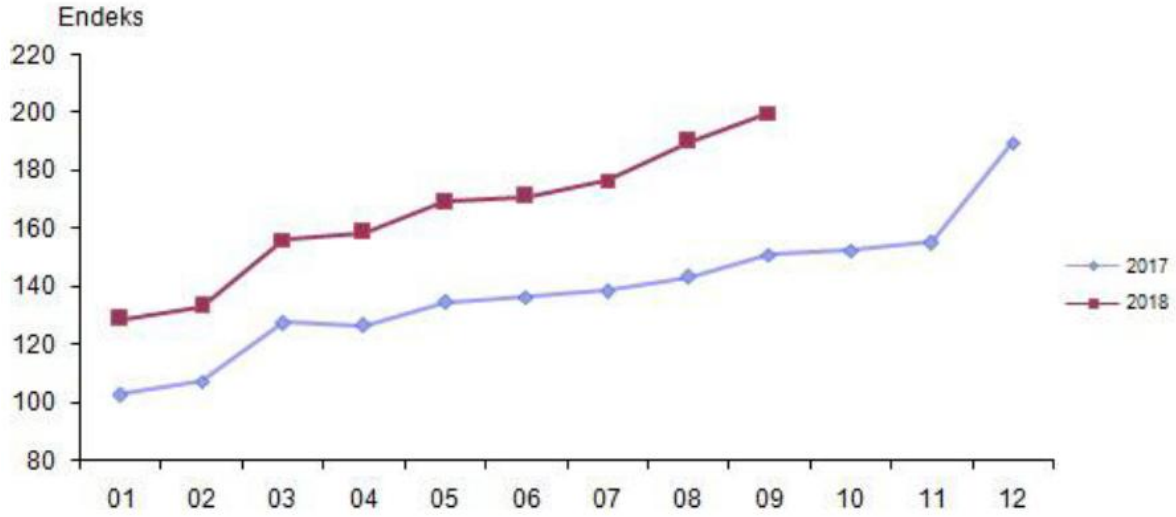


Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek - 35 paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi.

Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi. Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71_721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi. Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu 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 ilçelerindendir. 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 değerleme tarihi itibarıyla otel olarak işletilmektedir. 2 no.lu bağımsız bölüm ise değerleme tarihi itibarıyla boş durumdadır.

Akfen GYO Adana İbis Otel Onaylı Mimari Proje Kat Alanları		
Bağımsız Bölüm No	Kat	Alan (m ²)
Bina Ortak Alanı	2. Bodrum Kat	1.149,66
	1. Bodrum Kat	1.052,83
Ortak Alan Toplam		2.202,49
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
1 No.lu Bağımsız Bölüm Toplam		6.126,12
2 No.lu Bağımsız Bölüm	1. Bodrum Kat	96,83
	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	5
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 25.12.2018 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 01.12.2017 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

Kayıdı Alan: MUHARREM DEMİRTAN

Tarih: 12/25/2018 4:41:14 PM

MakbuzNo: 183918693643	DekontNo: 20181225-1775-F01087	BaşvuruNo: 69364
------------------------	--------------------------------	------------------

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 M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	2054/2213
Cilt/Sayfa No:	36/3547	Ana Taşınmaz Nitelik	11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	17/2028

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	-	Seyhan TM 23/10/2012 - 33811	-
(AT Üzeri) Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012		Seyhan TM 23/10/2012 - 33811	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 224312381	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780	-	1 / 1	-	Seyhan TM Kat Mülkiyeti Tesisi 23/10/2012 - 33811	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:.,	173052185.00EUR	~7,2 değişken	1/0	F.B.K.	Osmangazi TM 28/01/2015 - 3407	Yok

(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:.,	173052185.00EUR	~7,2 değişken	2/0	F.B.K.	Seyhan TM 21/04/2015 - 16239	Var
---	-----------------	------------------	-----	--------	------------------------------------	-----

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: MUHARREM DEMİRTAN

Tarih: 12/25/2018 4:41:24 PM

MakbuzNo:183918693653	DekontNo:20181225-1775-F01088	BaşvuruNo:69365	
Taşınmas Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	585/2
Taşınmas ID:	79119645	AT Yüzölçüm(m2):	2213.00
İl/ilçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmas Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	//ZEMİN+1. BODRUM//2
Mahalle/Köy Adı:	ÇINARLI M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	189/2213
Cilt/Sayfa No:	36/3548	Ana Taşınmas Nitelik	11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmas Cilt/Sayfa No	17/2028

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	-	Seyhan TM 23/10/2012 - 33811	-
(AT Üzeri) Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012		Seyhan TM 23/10/2012 - 33811	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 224312382	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780	-	1 / 1	-	Seyhan TM Kat Mülkiyeti Tesisi 23/10/2012 - 33811	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:.,	173052185.00EUR	%7,2 değişken	1/0	F.B.K.	Osmangazi TM 28/01/2015 - 3407	Yok

(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:.,	173052185.00EUR	%7,2 değişken	2/0	F.B.K.	Seyhan TM 21/04/2015 - 16239	Var
---	-----------------	---------------	-----	--------	---------------------------------	-----

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 geliştirmenin 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 25.12.2018 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,

5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

Seyhan Belediyesi'nde 25.12.2018 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 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. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

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 örneklerle 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 algılanabilirliği 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 değerleme 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.EMSAL YÖNTEMİ

Arsa Emsalleri

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bir konumda taşınmazın güneyinde	TİCARİ	E=2.40	Satılık	750	4.000.000	5333	• Arsa alanı değerlendirme konusu taşınmaza göre daha küçüktür. • Ana caddeye yaklaşık 500m uzaklıkta yer almakta olup daha kötü konumdur.
2	Değerleme konusu taşınmaza daha uzak bir konumda Cadde cepheli	TİCARİ	E= 2	Satılık	4.000	28.000.000	7000	* Cadde cepheli olup daha iyi konumdur. * Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir.
3	Değerleme konusu taşınmaz yakın konumda	TİCARİ	E=2.40	Satılık	875	4.750.000	5430	* Bulvarı cepheli olup benzer konumdur. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda kuzeyinde	TİCARİ	E=2.40	Satılık	1.350	5.750.000	4250	* Daha kötü konumdur. * Hisseli Parseldir
5	Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 1 km uzağında	TİCARİ	E=1.60	Satılık	1875	7.500.000	4000	* Daha kötü konumdur.Yapılaşma hakkı düşüktür

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 6.000 -6500. TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	5.333	7.000	5.430	4.250	4.000
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	20%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	10%	-5%	0%	20%	25%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	20%
	Yüz Ölçümü	-5%	10%	5%	5%	5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		5.300	6.600	5.416	6.105	6.000

- 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	6.600	14.605.000
TOPLAM DEĞERİ			14.605.000

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	6.600	14.605.000
TOPLAM DEĞERİ			14.605.000

BİNA DEĞERİ				
Bina	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Otel	6.126	4500	8%	25.361.640
İşyeri	719	2250	8%	1.488.330
Kapalı Otopark + Teknik Alanlar + Ortak Alanlar	2.202	2000	8%	4.051.680
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				30.901.650

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	14.605.000 TL
Bina Değeri	30.901.650 TL
Harici Müteferrik İşler	100.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	45.606.650 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 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 değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi 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 2019 yılında %78 olarak gerçekleşeceği, bu oranın 2023 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 2019 yılında 25,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır .
- Tesisin performansı göz önünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2019 yılı ve sonraki yıllarda %25 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2019 yılında %33 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2024 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 16.338 EURO olarak kullanılmış olup bu değer diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 8.786 EURO olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %2 oranında artacaktır.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru, 1 Euro = 6.03.- TL olarak, esas alınmıştır.
- Dükkan olarak kullanılan 2 no.lu bağımsız bölümün 2019 yılı yıllık kira gelirinin toplam 52.500 EURO olacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %11,00 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.

İBİS OTEL 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 (%)	6,00%
KAPİTALİZASYON ORANI AGOP (%)	7,00%
ENFLASYON ORANI (%)	2,00%
DÜKKAN KİRALANABİLİR ALAN(m2)	719
1 EURO Alış 6,03	

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
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 (%)	78%	79%	81%	83%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Satılan Oda Satısı (Adet)	46.976	47.578	48.782	49.987	50.589	50.589	50.589	50.589	50.589	50.589	50.589
Oda Fiyatı (EURO)	25,00	29,00	32,00	34,00	35,00	35,70	36,41	37,14	37,89	38,64	39,42
Oda Gelirleri (EURO)	1.174.388	1.379.755	1.561.032	1.699.550	1.770.615	1.806.027	1.842.148	1.878.991	1.916.571	1.954.902	1.994.000
Diğer Gelirler (EURO)	293.597	344.939	390.258	424.887	442.654	451.507	460.537	469.748	479.143	488.726	498.500
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	1.467.984	1.724.693	1.951.290	2.124.437	2.213.269	2.257.534	2.302.685	2.348.739	2.395.713	2.443.628	2.492.500
GOP (%)	33%	35%	37%	41%	43%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
GOP	484.435	603.643	721.977	871.019	951.706	1.015.890	1.036.208	1.056.932	1.078.071	1.099.632	1.121.625
İşletme Giderleri	983.550	1.121.051	1.229.313	1.253.418	1.261.563	1.241.644	1.266.477	1.291.806	1.317.642	1.343.995	1.370.875
Yenileme Maliyeti (EURO)	14.680	17.247	19.513	21.244	22.133	22.575	23.027	23.487	23.957	24.436	24.925
Emlak Vergisi Bedeli	8.786	8.962	9.141	9.324	9.510	9.700	9.894	10.092	10.294	10.500	10.710
Bina Sigorta Bedeli	16.338	17.155	18.013	18.913	19.859	20.852	21.894	22.989	24.139	25.346	26.613
OTEL Net Gelirleri	444.631	560.279	675.311	821.538	900.204	962.763	981.392	1.000.363	1.019.681	1.039.350	1.059.377
Dükkan Kira Gelirleri	52.500	53.550	54.621	55.713	56.827	57.964	59.123	60.305	61.511	62.741	63.996
Toplam Net Gelir	497.131	613.829	729.932	877.251	957.031	1.020.727	1.040.515	1.060.668	1.081.192	1.102.091	1.123.373
Dönem Sonu Değer (%)										16.048.187	
Net Nakit Akışları	497.131	613.829	729.932	877.251	957.031	1.020.727	1.040.515	1.060.668	1.081.192	17.150.278	1.123.373

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	7,20%	7,70%	8,20%
İndirgeme Oranı	10,50%	11,00%	11,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	10.970.389	10.588.576	10.223.528
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	10.970.000	10.590.000	10.220.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	66.151.447	63.849.112	61.647.872
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	66.150.000	63.850.000	61.650.000

6.6.3. 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 2016 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 2019 yılı yıllık kira gelirin toplam 52.500 .- EURO olacağı varsayılmıştır.
- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 15.142.- EURO olarak kullanılmış olup bu değer diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 14.464.- EURO olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %2 oranında artacaktır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %9,00 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 = 6.03.- 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
ADANA IBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	366.996	431.173	487.823	531.109	553.317	564.384	575.671	587.185	598.928	610.907	623.125
AGOP ADANA IBIS OTEL (€)	266.072	337.609	410.259	508.272	561.617	605.584	617.695	630.049	642.650	655.503	668.613
KULLANILAN ADANA IBIS OTEL KİRA GELİRİ (€)	366.996	431.173	487.823	531.109	561.617	605.584	617.695	630.049	642.650	655.503	668.613
DÜKKAN KİRA GELİRİ (€)	52.500	53.550	54.621	55.713	56.827	57.964	59.123	60.305	61.511	62.741	63.996
SİGORTA GİDERİ (€)	15.142	17.155	18.013	18.913	19.859	20.852	21.894	22.989	24.139	25.346	26.613
EMLAK GİDERİ (€)	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)	840	960	1.028	1.086	1.136	1.172	1.210	1.234	1.259	1.284	1.310
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)	389.050	451.855	508.354	551.473	581.793	625.554	637.425	649.516	661.816	11.450.911	687.055

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	5,20%	5,70%	6,20%
İndirgeme Oranı	8,50%	9,00%	9,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	8.384.749	8.083.531	7.795.900
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	8.380.000	8.080.000	7.800.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	50.560.037	48.743.691	47.009.279
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	50.560.000	48.740.000	47.010.000

Taşınmazın Kira Değeri

YILLAR	29.12.2019
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	443.091

Kira Değerleme Tablosu - Otel		
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%
Risk Primi	8,56%	9,06%
İndirgeme Oranı (%)	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	402.810	400.987

Toplam Bugünkü Değer (EURO)
Toplam Bugünkü Değer (TL)

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

6.8. 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.

6.10. 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.

6.11. 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.

6.12. 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 01.12.2017 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 01.12.2017 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 ayni 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, değerleme 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 değerleme 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	45.600.000	7.562.189
Gelir Yaklaşımı*	56.295.000	9.335.000

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, değerleme 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 gelirin 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	31.12.2018
Değerleme Tarihi	25.12.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	56.295.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	66.428.100.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	9.335.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	11.015.300.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.430.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	2.867.400.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	405.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	478.000.-EURO

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 EURO =6,03.-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 LİSANS NO:401584

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: MUHARREM DEMİRTAN

Tarih: 12/25/2018 4:41:14 PM

MakbuzNo:182918692643		DekontNo:20181225-1775-F01087		BaşvuruNo:69264	
Taınmas Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	585/2		
Taınmas ID:	79119644	AT Yüzölçüm(m2):	2213.00		
İl/İlçe	ADANA/SEYHAN	Taınmas Nitelik:	Otel		
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN+1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.//1		
Mahalle/Köy Adı:	ÇINARLI M	Bagimsiz Bölüm Tip:	KatMülkiyeti		
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	2054/2213		
Cilt/Sayfa No:	36/3547	Ana Taınmas Nitelik	11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI		
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmas Cilt/Sayfa No	17/2028		

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	-	Seyhan TM 23/10/2012 - 33811	-
(AT Üzeri) Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012		Seyhan TM 23/10/2012 - 33811	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 224312381	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780	-	1 / 1	-	Seyhan TM Kat Mülkiyeti Tesisi 23/10/2012 - 33811	-
(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:.,	173052185.00EUR	%7,2 değişken	1/0	F.B.K.	Osmangazi TM 28/01/2015 - 3407	Yok

(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:.,	173052185.00EUR	%7,2 değişken	2/0	F.B.K.	Seyhan TM 21/04/2015 - 16239	Var
---	-----------------	---------------	-----	--------	---------------------------------	-----

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: MUHARREM DEMİRTAN

Tarih: 12/25/2018 4:41:24 PM

MakbuzNo:183918693653		DekontNo:20181225-1775-F01088		BaşvuruNo:69365	
Taşınma Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	585/2		
Taşınma ID:	79119645	AT Yüzölçüm(m2):	2213.00		
İl/İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınma Nitelik:	İç Yeri		
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN+1. BODRUM//2		
Mahalle/Köy Adı:	ÇINARLI M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMulkiyeti		
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	159/2213		
Cilt/Sayfa No:	36/3548	Ana Taşınma Nitelik	11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI		
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınma Cilt/Sayfa No	17/2028		

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	-	Seyhan TM 23/10/2012 - 33811	-
(AT Üzeri) Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012		Seyhan TM 23/10/2012 - 33811	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 224312382	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780	-	1 / 1	-	Seyhan TM Kat Mülkiyeti Tesis 23/10/2012 - 33811	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:.,	173052185.00EUR	7,2 değişken	1/0	F.B.K.	Osmangazi TM 28/01/2018 - 3407	Yok

(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:.,	173052185.00EUR	7,2 değişken	2/0	F.B.K.	Seyhan TM 21/04/2015 - 16239	Var
---	-----------------	--------------	-----	--------	------------------------------	-----

MİMARİ PROJE KAPAĞI

Halil Coşkun ÇANAKÇI
Sicil No: 71619/Şu

SIRA NO	ARSA PAYI	KATI	NİTELİĞİ	MALIKI	NET M2	BRÜT M2	HESSE PAYI
1	2054/2213	Zemin +1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8. Katlar	OTEL	AKFEN GYO A.Ş.	5811	8395	TAM
2	159/2213	Zemin+1.bodrum	İŞYERİ	AKFEN GYO A.Ş.	622	652	TAM

Halil Coşkun ÇANAKÇI
Sicil No: 71619/Şu

ÇINARLI 2028

B. İnşaat b. İnşaat
numaraları ve
orta paylar
tutarlarından verilmektedir

Halil Coşkun ÇANAKÇI
23.10.2012

Ruhsat Tarihi: 01.12.2010 12/13
Sahibi: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ort.A.Ş.
Müşeri: Pegasus Yapı Denetim
Ltd.Şti.
İmarat: Çınarlı Ada 585
Parcel 2
Tasdik ediliş: 28/12/2011
Umumi Tadilat

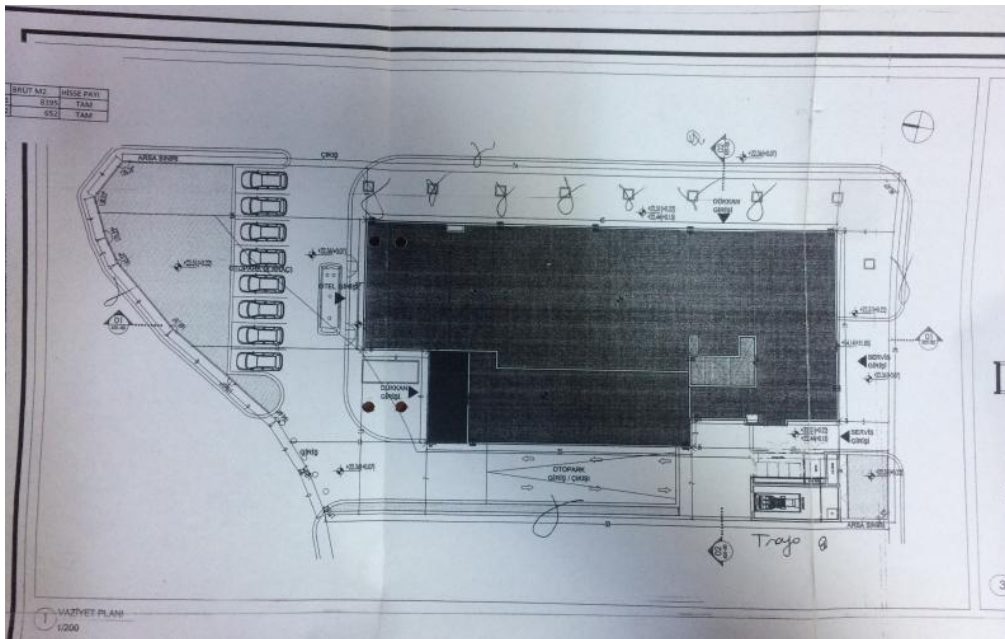
KAT İRTİFAKI

585 2 17.M.İll
01.12.2010 12/13
8 2 1
2 2 1 işyeri denetimi

Y33811
23.10.2012

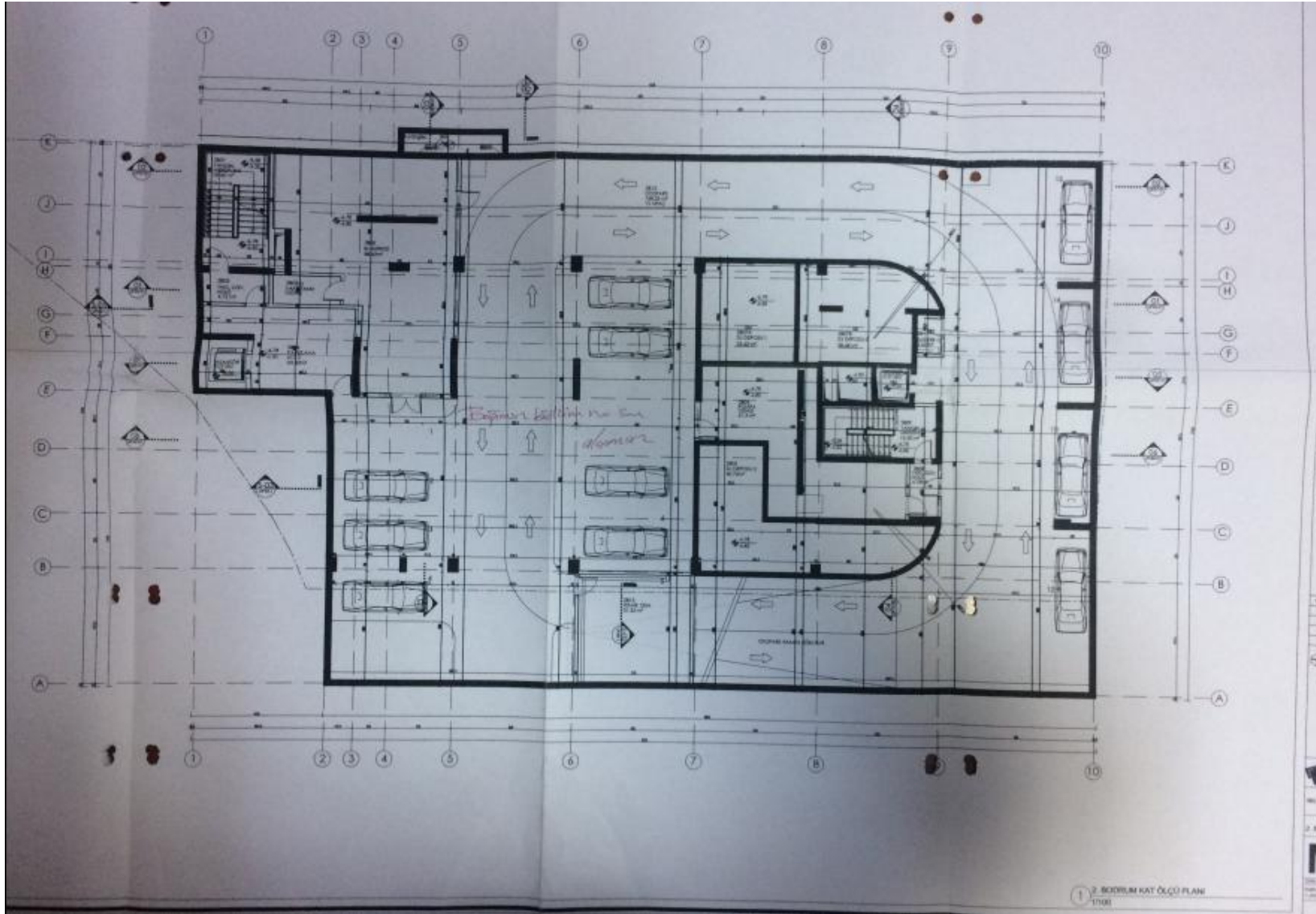
22.12.2012

VAZİYET PLANI

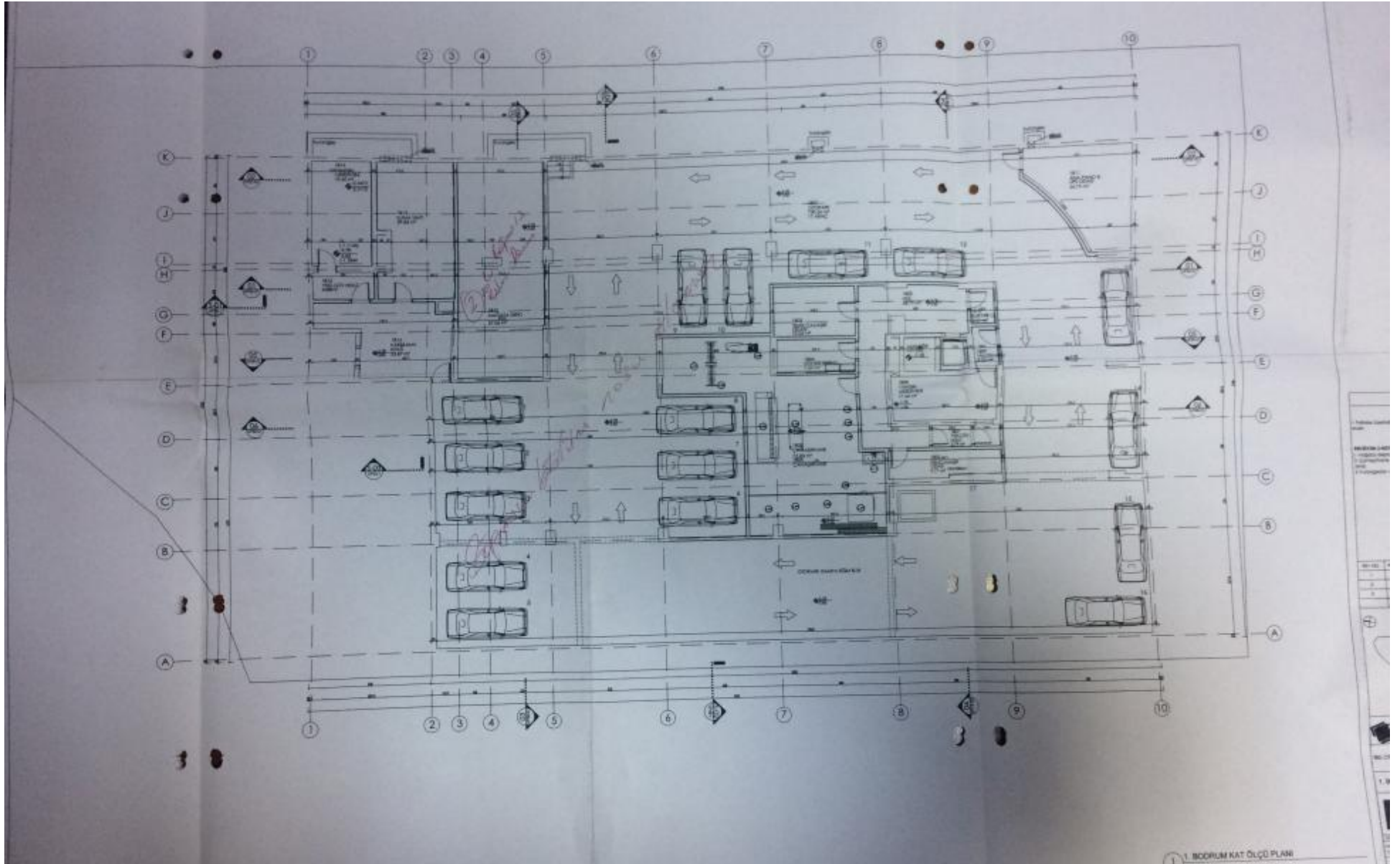


KAT PLANLARI

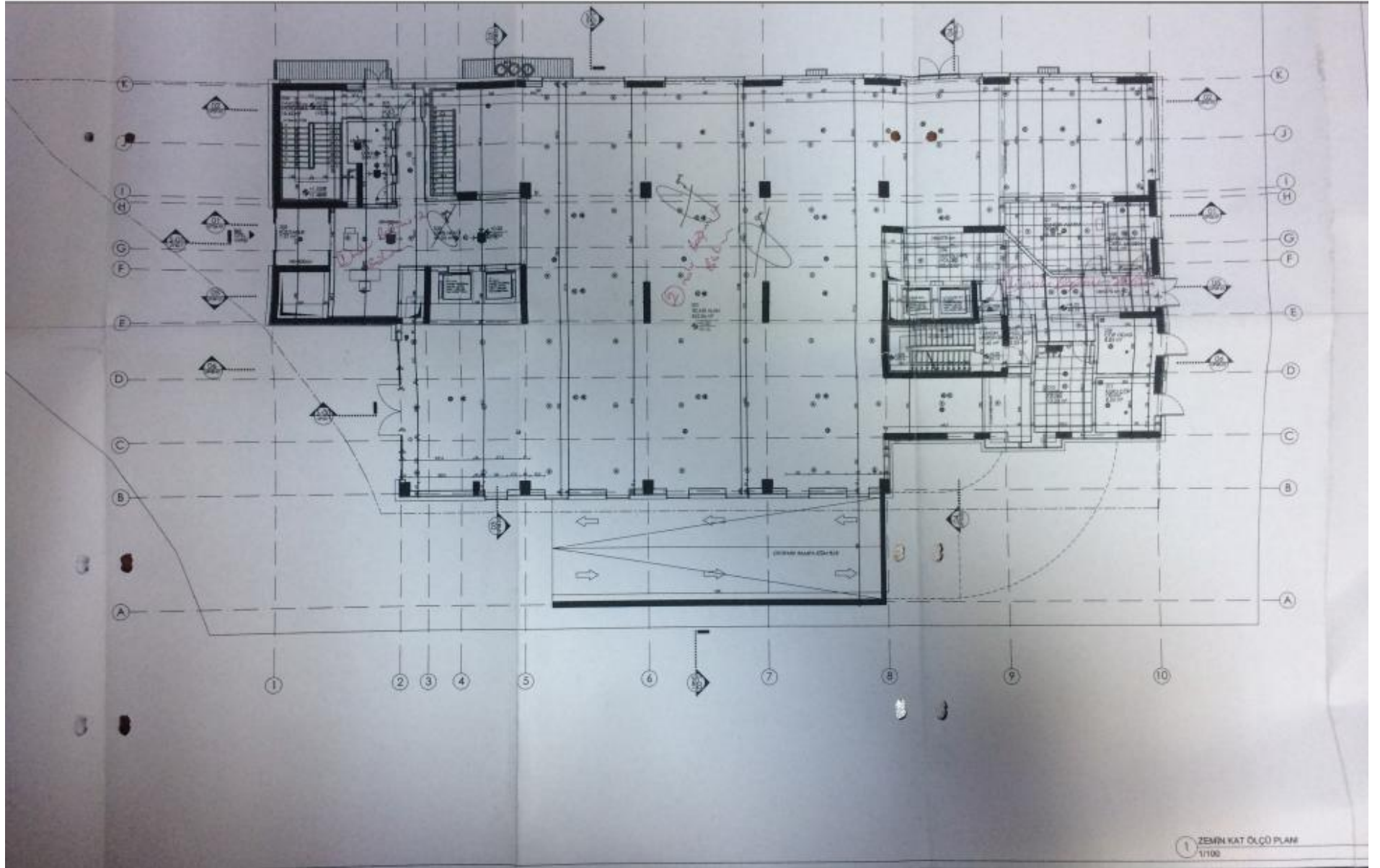
2.BODRUM KAT PLANI



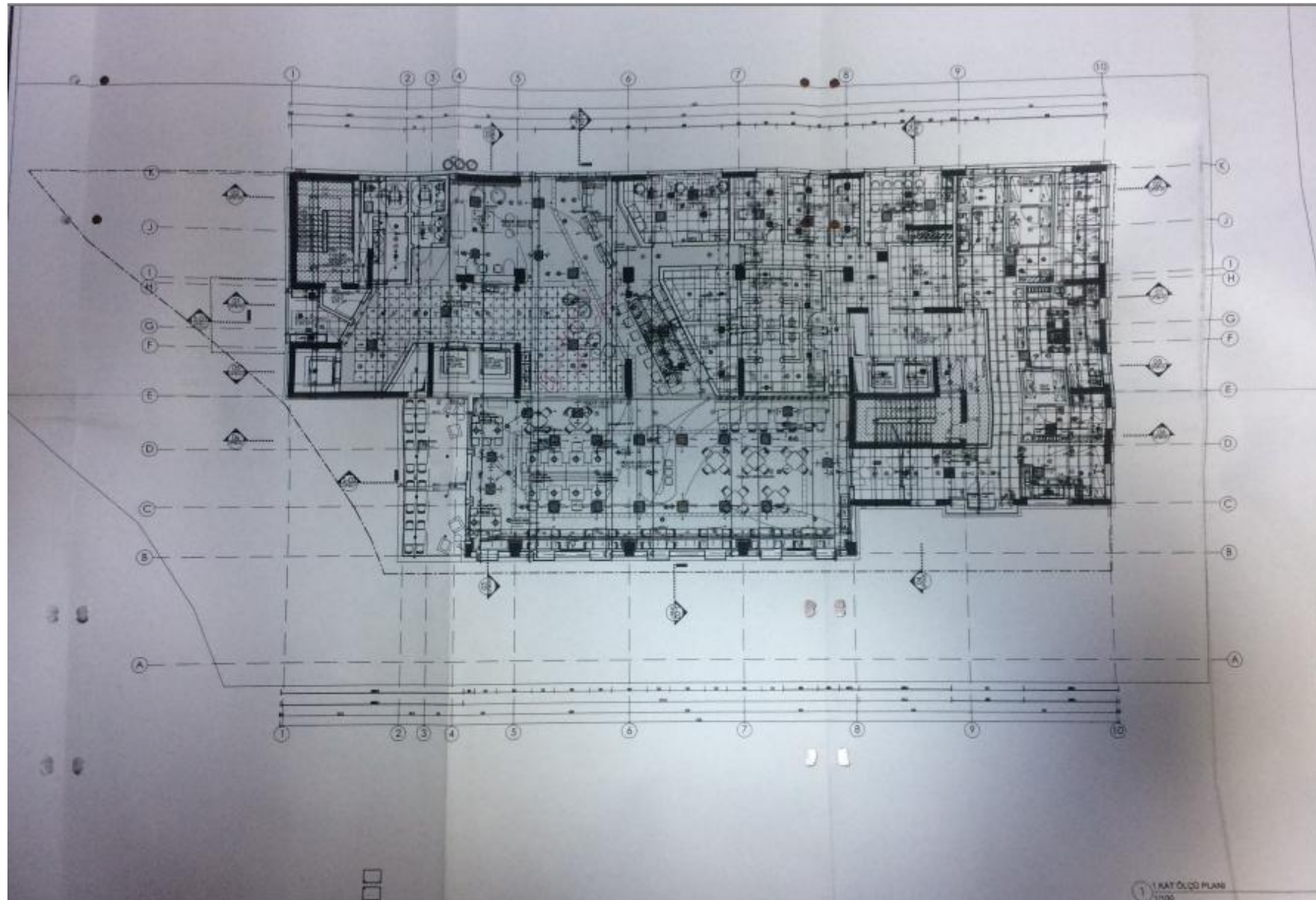
1.BODRUM KAT PLANI



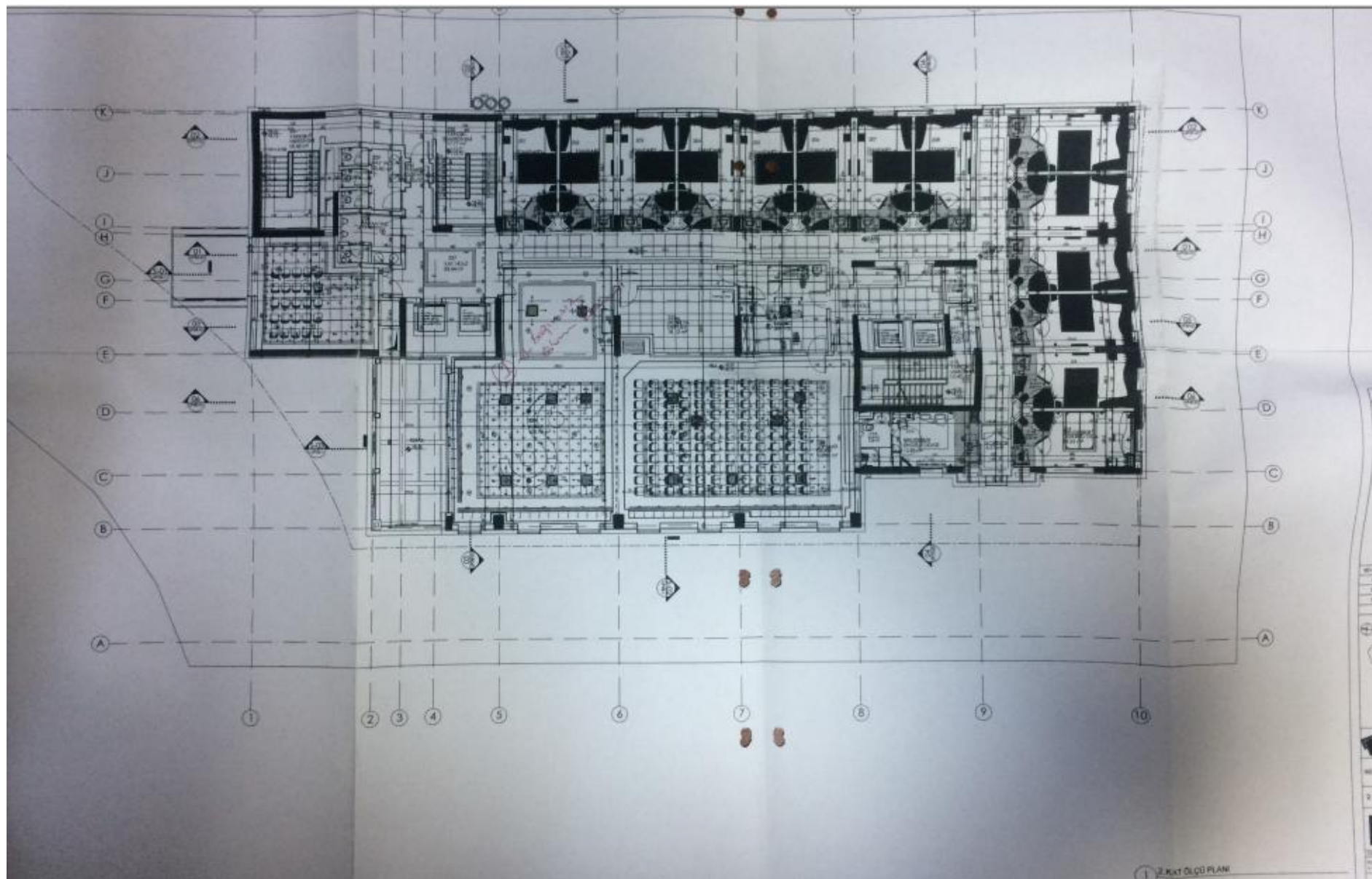
ZEMİN KAT PLANI



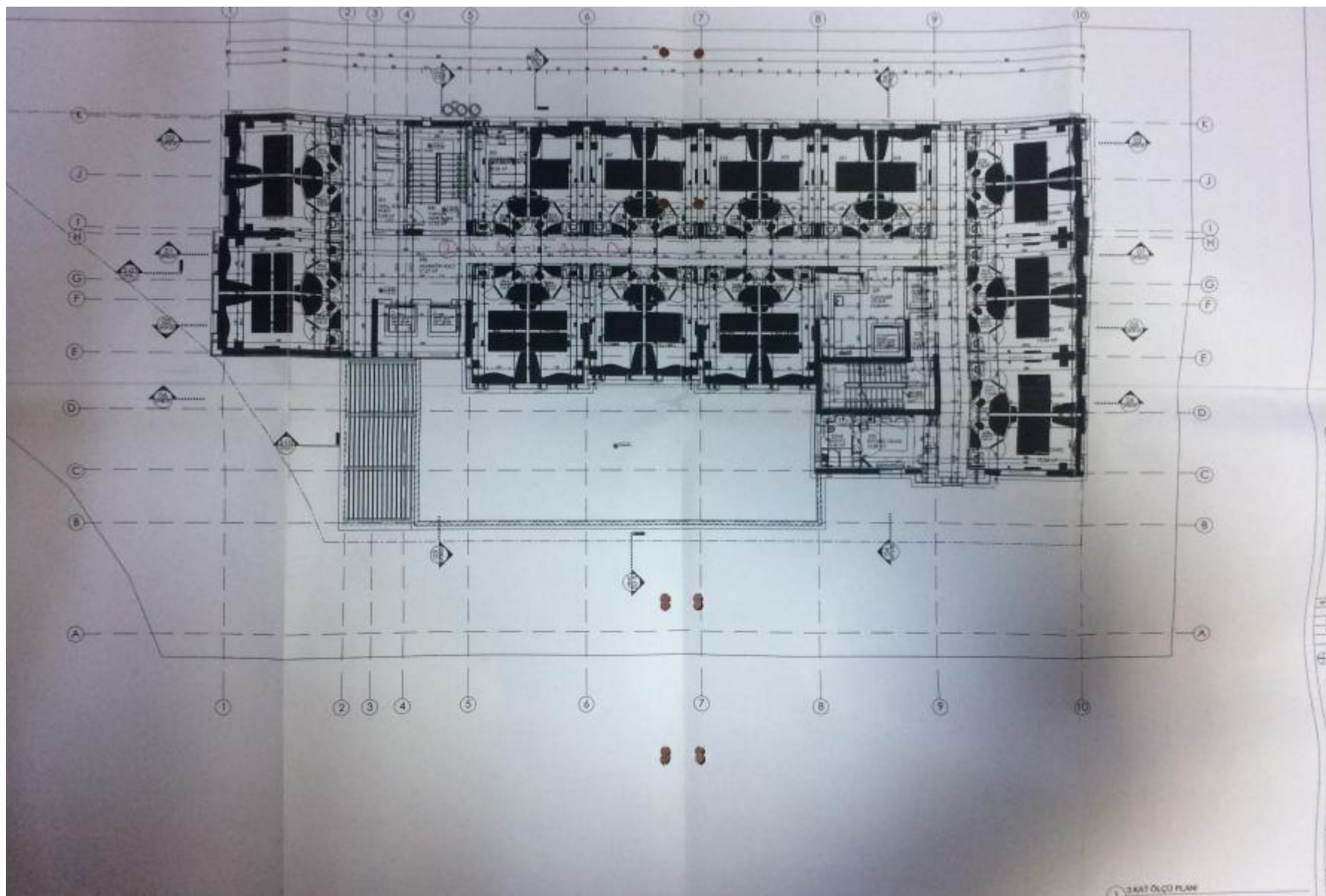
1.KAT PLANI



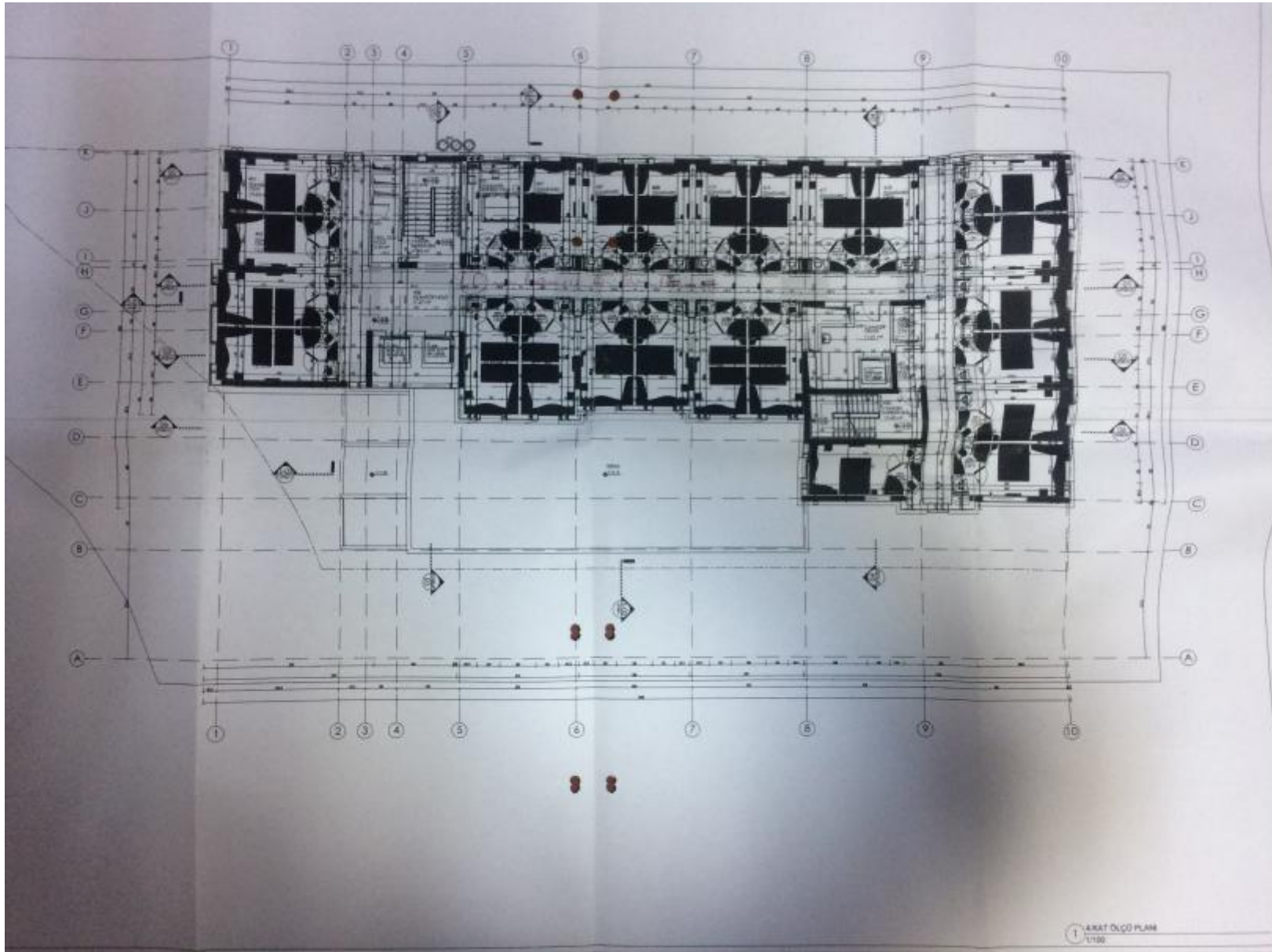
2.KAT PLANI



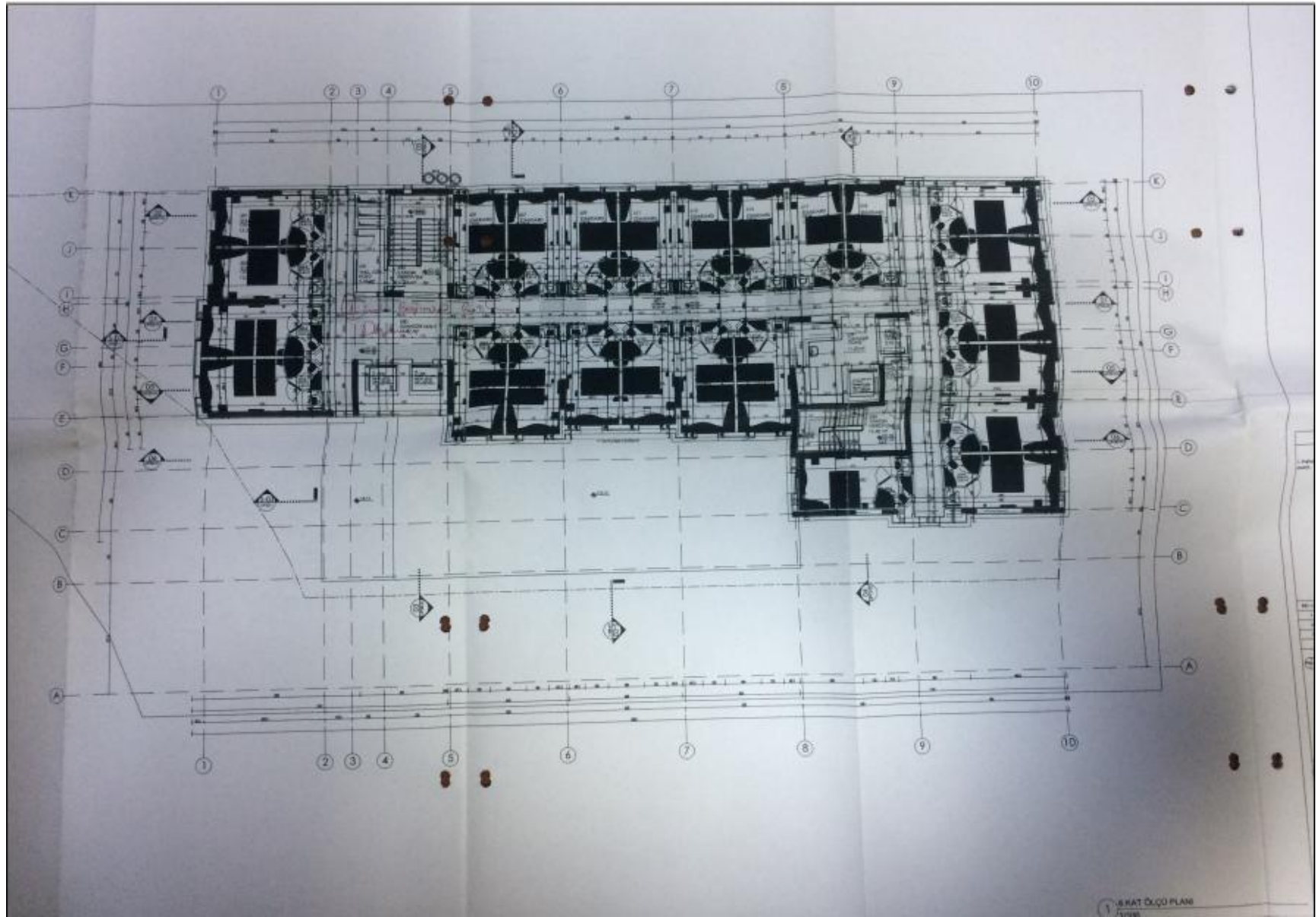
3.KAT PLANI



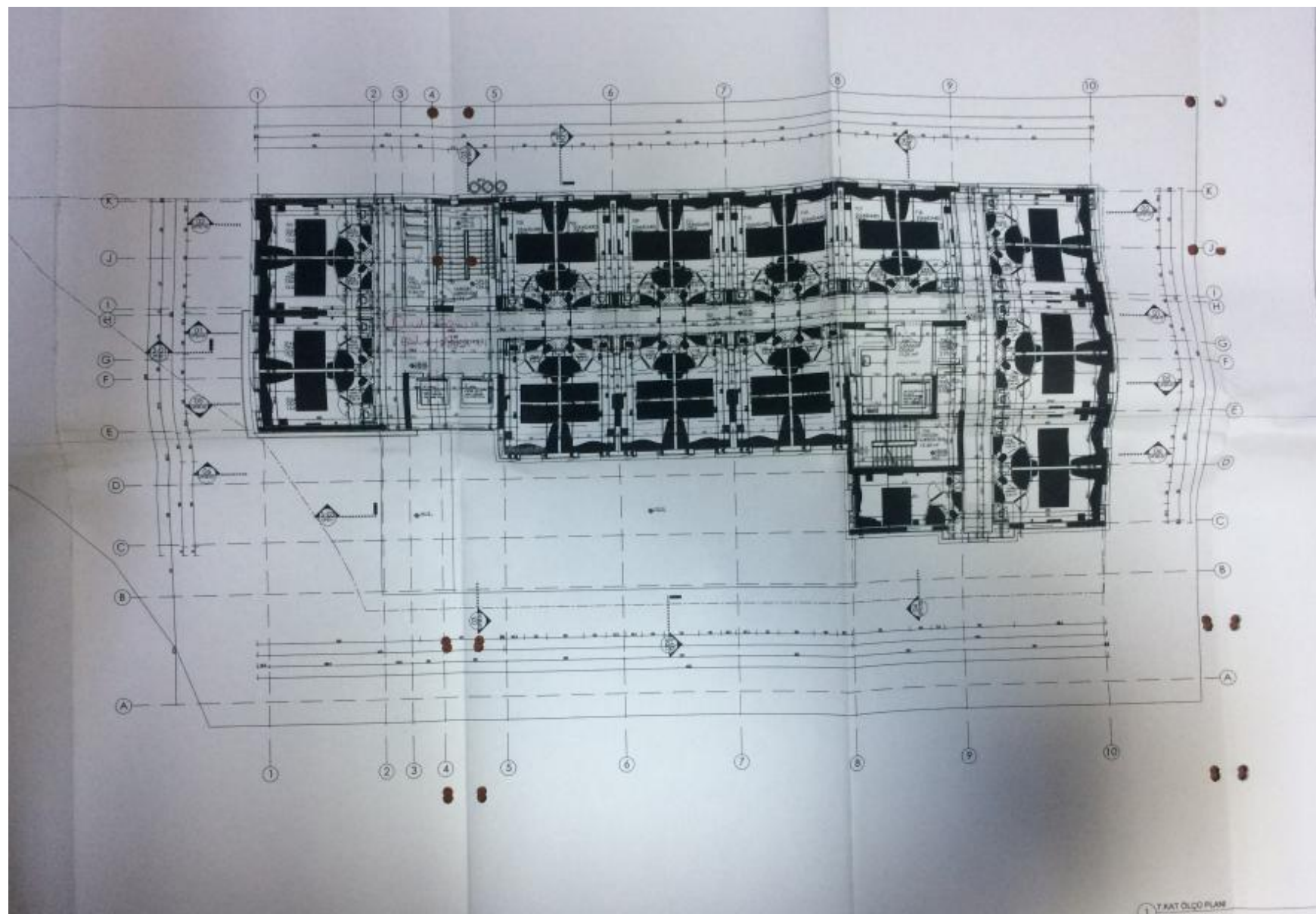
4.KAT PLANI



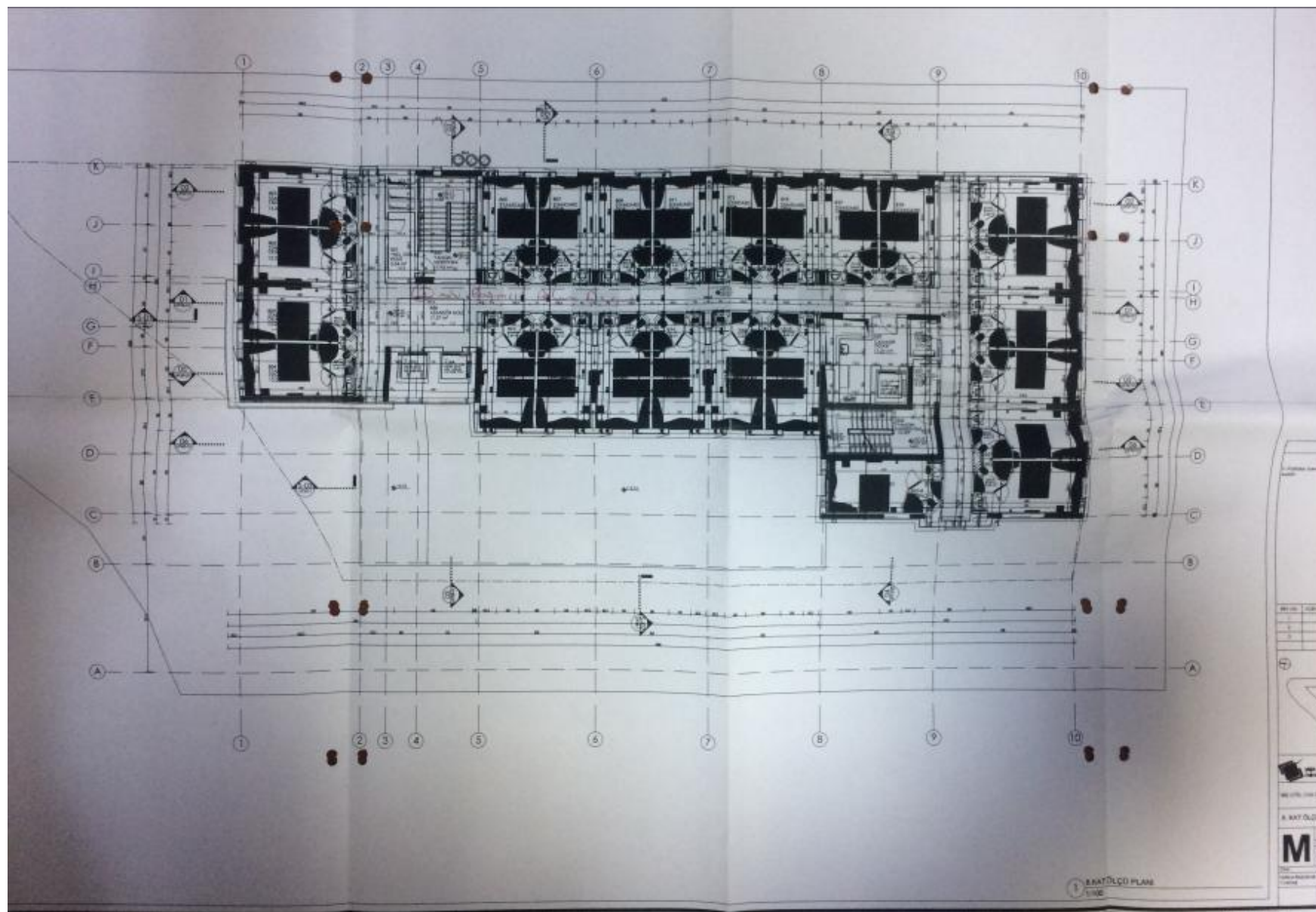
6.KAT PLANI



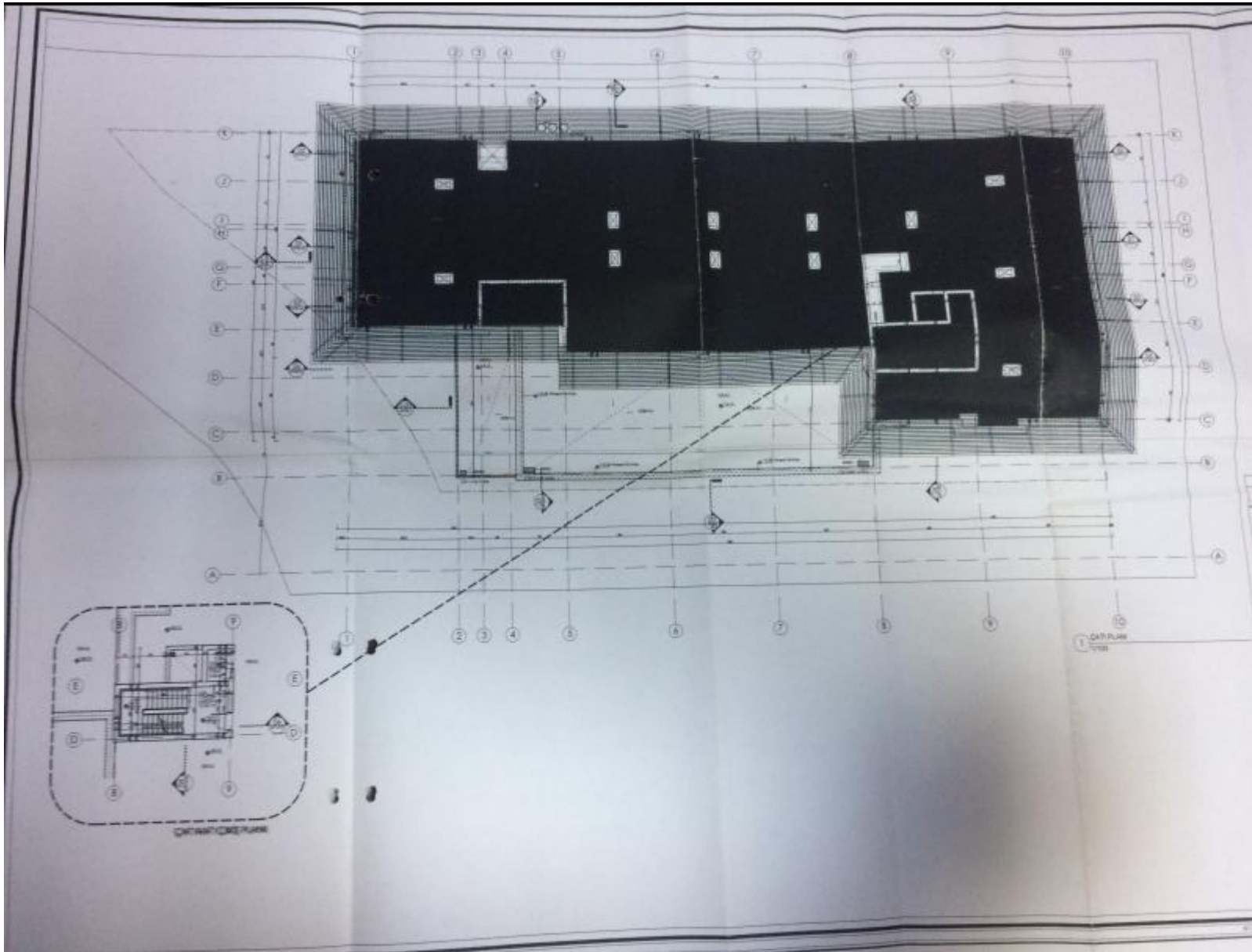
7.KAT PLANI



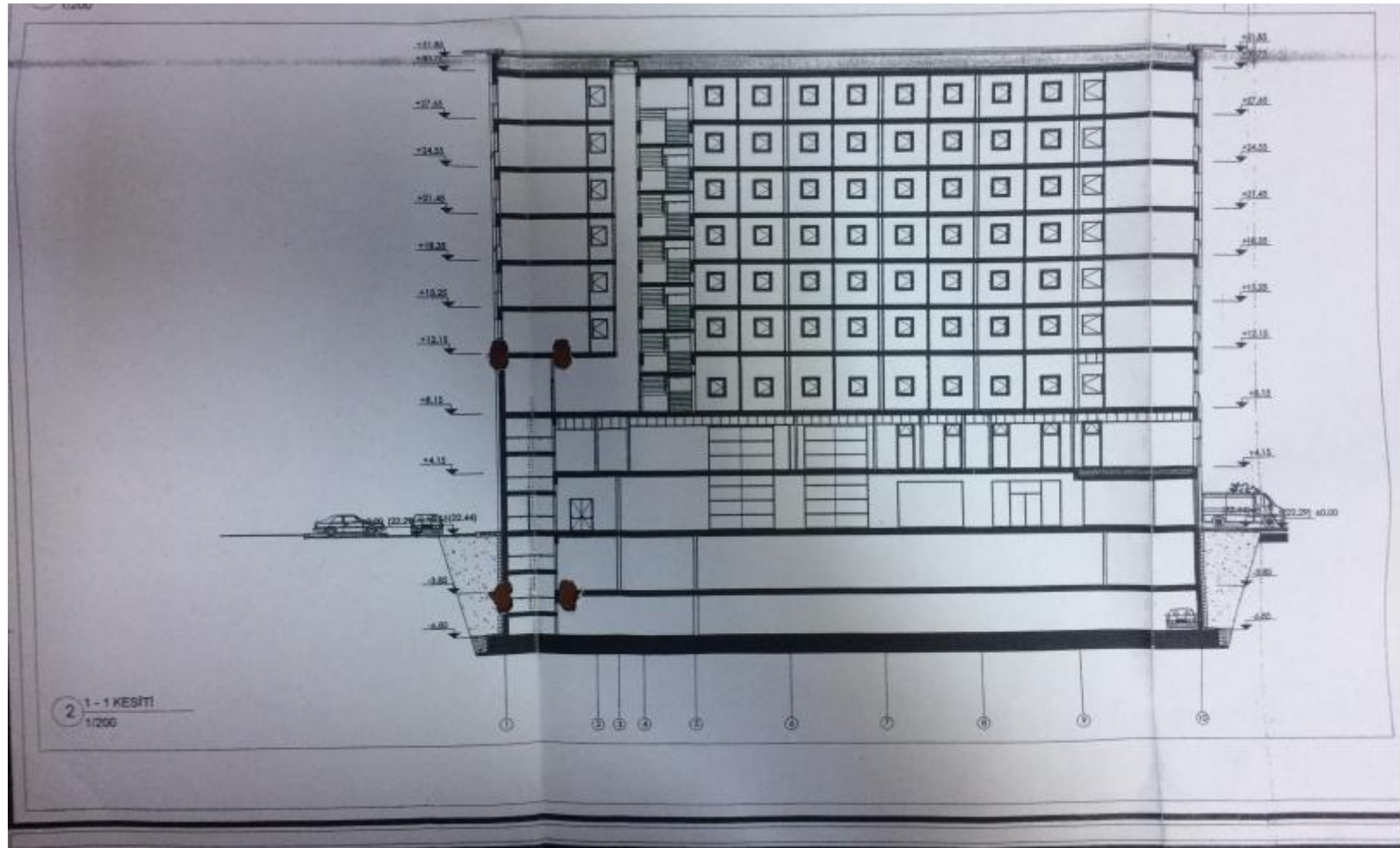
8.KAT PLANI



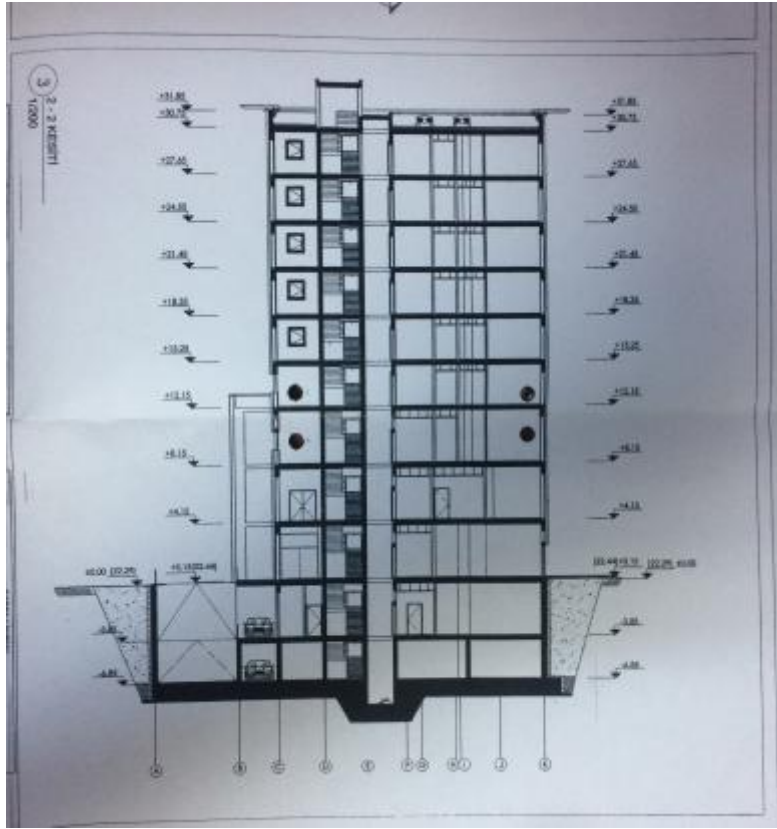
ÇATI KATI PLANI



1-1 KESİTİ



2-2 KESİTİ



İMAR PLANI







İÇ MEKAN RESİMLERİ













SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil 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